



Comune di Reggello



*Città Metropolitana di Firenze*

Piano Strutturale



## **Relazione del Piano Strutturale**

(Adottato con Del. C. C. n. 89 del 17/10/2016)

(Approvato con Del. C. C. n. .... del ...../...../.....)

Allegato 2

## SOMMARIO

Capitolo 1 - LA FORMA DEL PIANO E I SUOI REQUISITI .....	4
1.1 La struttura del Piano Strutturale.....	4
1.2 Reggello nel contesto sovracomunale.....	6
1.3 Gli orizzonti temporali del PS .....	8
Capitolo 2 - ELEMENTI DI SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO E DEL PROCESSO DI PARTECIPAZIONE: PUNTI DI FORZA, PUNTI DI DEBOLEZZA, OPPORTUNITÀ E MINACCE PER IL TERRITORIO DI REGGELLO .....	10
2.1 Punti di forza.....	10
2.1.1 Le potenzialità di Reggello.....	10
2.2 Punti di debolezza.....	11
2.2.1 La fragilità del territorio .....	11
2.2.2 Le caratteristiche dei sistemi insediativi .....	12
2.3 Opportunità .....	12
2.4 Minacce.....	14
Capitolo 3 - L'IDEA DI SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO CONTENUTA NEL PS .....	16
3.1 Cosa significa proporre una idea di sviluppo sostenibile .....	16
3.2 Una comunità attenta alla coesione sociale e alla qualità della vita .....	17
3.3 Un territorio capace di valorizzare le sue risorse e le sue differenze .....	19
3.4 Lo sviluppo degli insediamenti in equilibrio con l'ambiente.....	20
Capitolo 4 - I RIFERIMENTI UTILIZZATI PER LA DEFINIZIONE DELLE STRATEGIE E DEL DIMENSIONAMENTO DEL PS .....	21
4.1 I riferimenti normativi della pianificazione sovraordinata.....	21
4.2 Indicazioni emerse da Quadro Conoscitivo e aggiornamento dei dati in esso presenti .....	21
4.2.1 Premessa .....	21
4.2.2 Analisi del Governo del Territorio .....	22
4.2.2 Attività economiche .....	29
4.2.3 Attività sociali .....	30
4.2.4 Ambiente .....	35
4.3 GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI.....	42
4.4 LA DINAMICA DELLE TRASFORMAZIONI 2004 – 2013.....	43
4.5 L'atto di indirizzo del Consiglio Comunale per la redazione del PS.....	51
Capitolo – 5 LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE .....	54
Capitolo 6 - IL PATRIMONIO TERRITORIALE COMUNALE E LE RELATIVE INVARIANTI STRUTTURALI .....	60

6.1 Invariante I “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici” .....	60
6.2 Invariante II “I caratteri ecosistemici del paesaggio” .....	62
6.3 Invariante III “Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali” .....	66
6.3.1 Politiche per la valorizzazione del sistema insediativo di collina .....	67
6.3.2 Politiche per la valorizzazione del sistema insediativo di pianura .....	71
6.4 Invariante IV “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali” .....	73
Capitolo 7 - CENTRI E NUCLEI STORICI.....	75
Capitolo 8 - L’ADEGUAMENTO AL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO .....	76
8.1 L’intervisibilità dei beni paesaggistici .....	77
Capitolo 9 - I CRITERI PER LA FORMAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO.....	78
Capitolo 10 - I SISTEMI TERRITORIALI .....	79
10.1 Sistema Territoriale Montano .....	79
10.2 Sistema Territoriale di Collina .....	82
10.3 Sistema Territoriale di Pianura .....	84
Capitolo 11 - LE UTOE .....	87
11.1 Sistema territoriale montano .....	89
11.1.1 UTOE 1 - Vallombrosa-Saltino .....	89
11.2 Sistema territoriale di collina.....	90
11.2.1 UTOE 2 – Tosi.....	90
11.2.2 UTOE 3 – Donnini.....	91
11.2.3 UTOE 4 - Cancelli-Poggio ai Giubbiani .....	92
11.2.4 UTOE 5 – Pietrapiana.....	93
11.2.5 UTOE 6 – San Donato in Fronzano.....	94
11.2.6 UTOE 7 - Reggello-Cascia.....	95
11.2.7 UTOE 8 – Vaggio .....	96
11.2.8 UTOE 9 – Montanino .....	98
11.3 Sistema Territoriale di Pianura .....	99
11.3.1 UTOE 10 – Sant’Ellero .....	99
11.3.2 UTOE 11 – San Clemente.....	100
11.3.3 UTOE 12 – Leccio-Mandò.....	101
11.3.4 UTOE 13 – Ciliegi-Pian di Rona-Ricavo-Prulli- Matassino .....	103
Capitolo 12 - L’individuazione del perimetro del territorio urbanizzato .....	105
Capitolo – 13 Gli insediamenti residenziali .....	106

13.1 Evoluzione del sistema insediativo.....	106
13.2 La qualità degli insediamenti.....	107
Capitolo 14 - Il verde urbano.....	109
Capitolo 15 - Le disposizioni per il territorio rurale.....	110
Capitolo 16 - Gli ambiti periurbani.....	113
Capitolo 17 - I sistemi funzionali.....	114
17.1 Introduzione e origine dei dati.....	114
17.2 Il Sistema funzionale della cultura.....	114
17.3 Il Sistema funzionale del sociale.....	116
17.4 Analisi del sistema produttivo e commerciale.....	117
17.4.1 il Sistema funzionale della produzione.....	122
17.4.2 Il Sistema funzionale del commercio.....	123
17.5 Il Sistema funzionale del turismo.....	124
17.6 Il Sistema funzionale delle infrastrutture.....	127

## **CAPITOLO 1 - LA FORMA DEL PIANO E I SUOI REQUISITI**

### **1.1 LA STRUTTURA DEL PIANO STRUTTURALE**

A quasi venti anni dall'approvazione del Piano Strutturale (PS) vigente, il Comune di Reggello ha voluto procedere a una revisione generale di tale strumento che, a causa del tempo intercorso e delle importanti modifiche normative intervenute, oltre che dell'entrata in vigore dei Piani sovraordinati, ha reso di fatto necessaria una completa sostituzione delle parti normative e degli elaborati cartografici. E' stato quindi predisposto il nuovo PS elaborato ai sensi della l.r. 65/2014 e in coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione. L'entrata in vigore dell'implementazione del PIT con valenza di Piano paesaggistico in particolare ha reso necessaria l'introduzione di nuovi criteri e livelli di tutela del patrimonio territoriale nelle sue componenti, così come definite dall'art. 3 della legge, e precisamente la struttura idro-geomorfologica che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici, la struttura ecosistemica che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora, la struttura insediativa che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici, la struttura agro-forestale che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale. Fa parte del patrimonio territoriale anche il patrimonio culturale formato dai beni culturali e paesaggistici. Tutti gli elementi che costituiscono il patrimonio territoriale, le loro interrelazioni e la loro percezione esprimono l'identità paesaggistica che il PIT ha interpretato significativamente per Reggello nell'Ambito 11 del Valdarno Superiore.

L'obiettivo che il Comune si è posto per il nuovo progetto di Piano, sin dal suo atto di avvio e quindi prima dell'entrata in vigore della legge regionale è stato quello del contenimento del consumo di suolo, una scelta dettata da indirizzi politici e culturali e non una semplice adesione formale al dettato di una legge. Anche precedentemente all'entrata in vigore della l.r. 65/2014 Reggello infatti ha inteso procedere alla valorizzazione e tutela del proprio territorio, a partire dai propri beni storici e paesaggistici, alla riqualificazione dei propri centri e nuclei, essenzialmente attraverso

interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e allo sviluppo sostenibile economico ed ambientale.

Si è quindi resa necessaria una rilettura delle previsioni insediative del precedente PS che comportavano nuovo impegno di suolo e che erano contenute nei sistemi, sub-sistemi e UTOE, previsioni che non erano in linea con il dettato della l.r. 65/2014 e con la disciplina e le direttive del Piano paesaggistico. L'individuazione dei perimetri di cui all'art. 4 della legge ha offerto l'occasione per approfondire il tema degli insediamenti per i quali il PS prevede il rafforzamento dei sistemi urbani, definendo in modo più compiuto gli abitati, con interventi di densificazione, di riqualificazione urbanistica, di connessioni pedonali con gli spazi e le attrezzature pubbliche, in generale di integrazione e completamento dell'assetto urbano. Tale riassetto si opera in gran parte con la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la qualificazione ed uso del verde urbano e periurbano inteso come sistema, all'interno delle aree già urbanizzate e consente di affermare una nuova centralità per il Capoluogo che diventa il fulcro del sistema insediativo sia in termini dimensionali sia qualitativi, in virtù dell'importanza delle attrezzature connesse ai sistemi funzionali che in esso trovano collocazione e che costituiscono i nodi delle reti.

La riqualificazione dell'esistente assume dimensioni di maggior rilevanza in quello che nel precedente Piano è definito Sistema territoriale di pianura, Sistema riconfermato anche dal nuovo PS e che interessa le aree produttive e quelle commerciali che hanno subito i pesanti effetti della crisi e pertanto necessitano di un ripensamento in termini qualitativi e funzionali.

Alla struttura territoriale dei tre sistemi contenuta nel precedente PS (Sistema territoriale montano, Sistema territoriale di collina e Sistema territoriale di pianura) che hanno carattere essenzialmente geografico, in quanto denotati dall'altimetria e dalle caratteristiche orografiche, climatiche e florovivaistiche in essi presenti e sostanzialmente riconfermati con il nuovo Piano, si aggiungono i sistemi funzionali che consentono una lettura dinamica delle relazioni territoriali. Questa nuova visione del Piano contiene indirizzi, criteri e azioni per assicurare la sostenibilità delle previsioni oltre che offrire nuovi elementi per lo sviluppo e la valorizzazione dell'intero territorio comunale attraverso l'adeguamento ed il rafforzamento delle politiche economiche e sociali, il tutto nel rispetto delle caratteristiche insediative e paesaggistiche.

L'altro grande obiettivo contenuto nel nuovo PS è quello della tutela e valorizzazione del territorio rurale che interessa l'ottanta per cento dell'intero territorio comunale e con esso la valorizzazione dagli elementi di valenza ambientale particolarmente presenti in tutto il territorio. Si tratta di una visione che vuole valorizzare in modo dinamico le caratteristiche del territorio rurale, a partire dagli aspetti produttivi ed economici, al fine di assicurare la tutela degli assetti storico – culturali e paesaggistici e delle risorse naturali, senza tuttavia generare azioni tendenti alla museificazione del territorio.

## **1.2 REGGELLO NEL CONTESTO SOVRACOMUNALE**

Il Piano analizza sin dal suo Quadro conoscitivo le risorse presenti, a partire dal territorio rurale per giungere ai beni culturali, al fine di cogliere le occasioni che possono consentire all'Amministrazione Comunale di partecipare a politiche di ampio respiro di carattere nazionale ed anche europeo ivi compreso l'accesso ai fondi europei per lo sviluppo territoriale delle zone svantaggiate e montane. Tali fondi offrono opportunità di sviluppo diversificate e multisettoriali connesse alle strategie di Europa 2020 incentrate sul rilancio del sistema economico per promuovere una crescita "intelligente, sostenibile e solidale" basata su un maggiore coordinamento delle politiche nazionali ed europee. Politiche comunali quindi non più fondate soltanto su rapporti con i comuni gemellati, benché essi abbiano offerto occasioni preziosissime di interscambio e crescita culturale, ma nuove importanti occasioni di promozione del territorio a fini turistici, delle proprie produzioni e di sostegno alle aziende presenti nel territorio. In questo ambito rientrano anche le opportunità offerte dal Piano di Sviluppo Rurale 2014-2020 della Regione Toscana.

Partendo da tali presupposti la nuova pianificazione si fonda sul recupero e la riqualificazione del tessuto insediativo esistente, per valorizzarlo nei suoi aspetti di rilevanza storica e paesaggistico-ambientale, promuovendone la rivitalizzazione attraverso l'individuazione di funzioni che consentono l'introduzione di modelli di sviluppo utili a elevare la qualità della vita, anche attraverso il potenziamento dell'associazionismo, del volontariato, dell'inclusione, della solidarietà e della riqualificazione professionale, elementi particolarmente preziosi per la collettività. Sempre a questi fini insieme al tessuto insediativo sono oggetto di particolare attenzione

il territorio rurale e l'ambiente naturale, il sistema infrastrutturale e l'accessibilità, la struttura economica e produttiva.

Il nuovo PS tiene conto del contesto più generale creatosi a livello regionale, con l'introduzione della Città Metropolitana che ha sostituito molte delle competenze attribuite precedentemente alla Provincia di Firenze, donando al territorio di Reggello una nuova centralità in quanto zona cerniera fra la parte più propriamente insediativa della conurbazione Fiorentina e il Valdarno Aretino, con la presenza rispettivamente di importanti insediamenti industriali nelle sue parti pianeggianti lungo l'Autostrada, i caratteri spiccatamente rurali del suo territorio collinare e quelli forestali e di biodiversità dell'area montana e del reticolo idrografico. Il Comune pertanto opera le proprie scelte di pianificazione tenendo conto del contesto sovracomunale e della sua adesione all'Unione dei Comuni Valdarno – Valdisieve, contemperando le esigenze di sviluppo con i valori espressi dalla collettività e tra questi, prioritariamente, quelli volti a rafforzare l'inclusione e la solidarietà. Reggello offre alla Città Metropolitana importanti risorse ambientali e culturali che possono trovare una giusta valorizzazione a partire da un ruolo di parco per l'area vasta, costituito dalle due Foreste di Vallombrosa e S. Antonio nel cui ambito ricadono il Complesso Monumentale dell'Abbazia di Vallombrosa, l'insediamento turistico del Saltino e l'area de "Le Balze" che presenta caratteristiche peculiari di originalità idrogeomorfologica, di paesaggio e di biotopi.

Il nuovo PS, in coerenza anche con gli indirizzi della Comunità Europea, delle politiche nazionali e regionali e in ultimo in attuazione del PIT, oltre ad affrontare il tema della residenzialità e con esso quello centrale della riqualificazione urbana, sia per il Capoluogo sia per le frazioni, tratta temi fondamentali quali l'accessibilità e i servizi essenziali che devono essere garantiti a tutti i cittadini, grazie anche all'uso e rafforzamento delle nuove tecnologie della cui diffusione si dovrà fare promotrice l'Amministrazione comunale e che il Piano Operativo dovrà definire in modo puntuale. La valorizzazione e lo sviluppo del territorio partono dal considerare le sue caratteristiche storicamente presenti quali le produzioni tipiche in agricoltura, le attività artigianali, i beni culturali e le tradizioni locali, per giungere alle attività turistiche e manifatturiere, comprese quelle più recenti rappresentate dal Polo della Moda che connettono direttamente Reggello con la Città Metropolitana, in chiave di crescente sostenibilità ambientale e paesaggistica.



### **1.3 GLI ORIZZONTI TEMPORALI DEL PS**

Come la precedente legge regionale anche la l.r. 65/2014 non contiene termini di validità per i piani strutturali. Il precedente PS di Reggello, approvato nel 1997 ha avuto una validità ventennale, termine per il quale si presume che possa esplicare la sua efficacia il nuovo strumento. L'esperienza ci insegna che la successiva approvazione di piani sovraordinati (il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze e il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione nonché il suo adeguamento paesaggistico), hanno reso di fatto inattuabili molte delle previsioni che erano contenute nel PS e nel RU. I termini pertanto di efficacia del nuovo PS dovranno comunque tener conto di eventuali aggiornamenti che si debbano compiere per attualizzarlo e soprattutto consentirgli di recepire indirizzi ed obiettivi di area vasta che offrano occasioni di valorizzazione e crescita economica e sociale per la comunità reggellese.

Sicuramente la parte strategica del PS può e deve avere un orizzonte di lungo respiro perché necessita di una serie di azioni normative e di contesto che ne rendano possibile l'attuazione. Inoltre poiché essa contiene obiettivi di carattere politico, economico, sociale ed ambientale, è meno legata a procedure di carattere burocratico – formale e presenta una maggiore adattabilità alle variazioni che possono avvenire nel contesto di area vasta al quale Reggello appartiene.

Alcune parti del PS attengono alla definizione di indirizzi, criteri e prescrizioni per la redazione dei piani operativi che hanno durata quinquennale e per l'altra pianificazione attuativa. Per esse è possibile che si debba ricorrere a attualizzazioni per il recepimento di norme di carattere nazionale e/o regionale a partire da materie quali l'edilizia che possono avere effetti sul dimensionamento del PS.

Il dimensionamento del PS e in particolare quello individuato per le UTOE e per le funzioni che consentono di sviluppare i relativi Sistemi funzionali è stato verificato rispetto all'andamento del precedente PS e tiene conto delle nuove politiche insediative contenute nella l.r. 65/2014, pertanto si ritiene che assicuri termini di valenza ventennale.

Questa varietà di orizzonti temporali presenta alcuni vantaggi in quanto assicura al governo del territorio una maggiore razionalità e coerenza interna. Le previsioni a lungo termine tratteggiano le linee evolutive auspicabili e gli obiettivi da perseguire fornendo

una sorta di struttura portante al PS, mentre quelle indirizzate alla sua attuazione contengono la previsione degli interventi da porre in essere e le loro dimensioni che discendono dalla parte strategica e si confrontano con i caratteri del territorio e del suo sistema insediativo. Queste ultime hanno bisogno di una puntuale risposta alle regole del contesto più generale e di una maggiore flessibilità in termini temporali.

## **CAPITOLO 2 - ELEMENTI DI SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO E DEL PROCESSO DI PARTECIPAZIONE: PUNTI DI FORZA, PUNTI DI DEBOLEZZA, OPPORTUNITÀ E MINACCE PER IL TERRITORIO DI REGGELLO**

### **2.1 PUNTI DI FORZA**

#### **2.1.1 Le potenzialità di Reggello**

Un primo punto di forza è rappresentato dalle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del suo territorio che partendo dalla Piana, caratterizzata dalla presenza dell'Arno e dalla potenziale ricchezza floristica e faunistica delle sue rive e delle sue aree golenali, passa alla parte collinare, esempio peculiare del territorio rurale toscano connotato dal sistema mezzadrile interamente leggibile ancora oggi, tanto da connaturare una gran parte del Valdarno e il Chianti e da essere definito invariante strutturale del PIT. Infine la parte montana fortemente caratterizzata dall'azione nei secoli dei monaci vallombrosani che hanno contribuito a costituire un rilevante patrimonio forestale quale ad esempio il complesso della Foresta di S. Antonio e della Riserva Naturale Statale Biogenetica di Vallombrosa, entrambe formanti un Sito di Interesse Comunitario (SIC).

Un altro punto di forza è costituito sicuramente dalla ricchezza di beni culturali disseminati nel territorio, risultato di antichissimi processi di antropizzazione in ragione della funzione di connessione fra l'Adriatico e il Tirreno che il suo territorio ha svolto, poiché consentiva facilmente l'attraversamento dell'Appennino con una ricchezza di percorsi, legati anche alla stagionalità oltre che alle vicende politiche. Gli antichi percorsi, utilizzati inizialmente per i commerci dagli Etruschi e poi dai Romani, si connettevano con la strada dei Setteponti che collegava Arezzo con Firenze e dal 1300 divennero le vie della transumanza e dei carbonai. Essi erano costellati da pievi romaniche, torri e castelli medievali dei quali purtroppo in gran parte restano solo i ruderi a testimoniare la centralità di questo territorio sin dall'antichità. A ciò si aggiungono i centri e nuclei storici disseminati sulle parti collinari e che trovano il loro coronamento nel complesso monumentale costituito dall'Abbazia di Vallombrosa. Anche in tempi recenti del resto Reggello ha offerto un suo contributo alla storia dell'architettura con il Castello di

Sammezzano, unico esempio in Italia di architettura moresca a cui si aggiungono gli alberghi e le ville a cavallo tra i secoli XIX e XX dell'insediamento turistico del Saltino.

Infine, ma non ultimo per importanza, il polo produttivo del Sistema di pianura che, insieme alla presenza del Casello autostradale della A1, regala una nuova centralità di area vasta al Comune di Reggello il quale diventa la cerniera fra il Sistema insediativo costituito dalla Piana Fiorentina e quello del Valdarno Aretino. In quest'ottica le aree produttive da riqualificare di cui dispone Reggello, tutte già urbanizzate, sono una risorsa importantissima anche in termini temporali, per la delocalizzazione di attività produttive legate al manifatturiero e che non trovano più nella Piana gli spazi sufficienti per la loro espansione.

## **2.2 PUNTI DI DEBOLEZZA**

### **2.2.1 La fragilità del territorio**

Il territorio è attraversato da affluenti dell'Arno aventi carattere torrentizio che, in ragione dei mutamenti climatici avvenuti e delle trasformazioni nell'uso dei suoli degli ultimi decenni, creano situazioni di rischio idraulico anche in prossimità degli abitati. Le grandi opere di regimazione idraulica legate alla presenza dell'Arno, proprio in ragione della rilevanza degli interventi previsti, comportano studi e procedure molto complessi che presentano tempi lunghi per la loro attuazione. Inoltre, esse agiscono a valle del sistema idrografico e quindi poco o niente possono fare per l'abbassamento del rischio idraulico nei bacini afferenti, ovvero il territorio di Reggello. Si tratta pertanto di intervenire con opere sui corsi d'acqua secondari (tributari dell'Arno in destra idraulica) che tuttavia devono offrire una riduzione al rischio di esondazione, in particolare per gli insediamenti sia di carattere residenziale e sia di carattere produttivo. È un compito che si è assegnato il PS anche perché era necessario adeguare alle disposizioni vigenti tutta la materia e conseguentemente svolgere i relativi studi che ne consentissero una corretta applicazione.

Sempre in parte legata ai problemi di regimazione idraulica del "reticolo secondario", ma anche alle caratteristiche intrinseche della natura dei suoli e sottosuoli correlata all'abbandono delle attività agricole, ai cambiamenti e trasformazioni dei loro usi, tra cui sia quelli agricoli che di urbanizzazione ed edilizia ed alle modifiche del clima, si riscontra

una diffusa condizione di franosità e propensione al dissesto gravitativo che, in qualche caso, interferisce con parte degli insediamenti esistenti. Per questi aspetti il PS contiene una puntuale ricognizione dei fenomeni gravitativi, delle pericolosità correlate e delle conseguenti prescrizioni normative.

### **2.2.2 Le caratteristiche dei sistemi insediativi**

Reggello, come altri comuni contermini, ha risentito della pressione insediativa generata dal Capoluogo di Regione e pertanto, soprattutto negli ultimi venti anni, ha trasformato i propri insediamenti adeguandoli a quelle che erano le richieste del mercato fiorentino, ovvero di edilizia residenziale a bassa densità e con costi nettamente inferiori. Ciò ha generato un grande consumo di suolo, soprattutto in termini di urbanizzazioni diffuse, pregiudicando in qualche caso oltre che i caratteri degli insediamenti anche gli aspetti ambientali e paesaggistici. Alcuni processi di trasformazione avvenuti sono ormai irreversibili e pertanto il PS può intervenire soltanto con delle limitazioni all'uso del suolo che consentano una densificazione dei sistemi insediativi, al fine di creare nuove e più qualificate forme urbane.

Gli insediamenti produttivi e le loro tipologie edilizie in tutto il sistema lineare di fondovalle che costeggia l'Autostrada presentano diffusamente una scarsa qualità. A chi percorre l'Autostrada in direzione Firenze si presenta in quel tratto un'immagine del territorio di Reggello non certo accattivante e ciò pregiudica l'attrattività del suo territorio che non corrisponde fortunatamente a tale visione. Ciò costituisce un problema di una certa rilevanza, anche a fini turistici, che dovrebbe essere risolto, in considerazione del livello di abbandono dei manufatti con destinazione produttiva che ormai da anni sono privi di manutenzioni e conseguentemente necessiterebbero di interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale.

### **2.3 OPPORTUNITÀ**

Si presentano grandi opportunità per il Comune di Reggello di acquisire una nuova centralità, a seguito delle riforme normative e istituzionali che hanno interessato quello che era il territorio della Provincia di Firenze. Con l'istituzione della Città Metropolitana e con gli strumenti di pianificazione previsti dalla l.r. 65/2014, che assegna a tale Ente la possibilità di approvare il Piano territoriale della città metropolitana (PTCM), Reggello può

svolgere un ruolo di raccordo fra la realtà fiorentina e quella del Valdarno aretino con cui confina. La disponibilità di aree urbanizzate nel suo polo produttivo, come già evidenziato, e il fatto che esso si sviluppi lungo l'asse autostradale, offre una vetrina molto appetibile per le industrie che volessero insediarsi oltre che l'ottimo livello di accessibilità grazie al casello autostradale di cui è dotato. Grazie a queste caratteristiche è possibile creare nuove opportunità per il rafforzamento del maggiore polo produttivo regionale costituito dall'area fiorentina e contribuire nel contempo a rafforzare il sistema produttivo del Valdarno, di cui costituisce il fulcro e che si connette, in un *continuum*<sup>1</sup> caratterizzato da un modello insediativo di tipo lineare, con il distretto produttivo aretino. Reggello riveste quindi il ruolo di importante cerniera del sistema produttivo regionale lungo le direttrici interessate dalla maggiore produzione di PIL della Toscana e che si sviluppano proprio lungo il sistema infrastrutturale principale costituito dalle autostrade e dalle superstrade.

Lo sviluppo del settore turistico alla scala comunale deve da un lato assicurare la qualificazione delle strutture esistenti con una maggiore dotazione di servizi che consenta di attrarre un turismo di qualità e un allargamento del periodo di fruizione e dall'altro offrire più ampie e diffuse opportunità di strutture per l'accoglienza in termini territoriali e di offerta all'utenza attraverso il recupero di grandi complessi edilizi storici e anche di centri e nuclei storici. Il rafforzamento di questo settore non può prescindere dal rilancio dell'insediamento turistico di Saltino-Vallombrosa per il quale è necessario ritrovare sia le ragioni per riportarlo al ruolo importante che esso ha svolto per circa un secolo nella comunità nazionale e anche europea, sia individuare nuove forme legate alle funzioni igienico-ambientali, sanitarie (curative) e di turismo sostenibile, poiché gli elementi di carattere ambientale, naturalistico, paesaggistico e culturale che lo hanno generato sono tuttora presenti.

Un'altra opportunità è offerta dalla grande disponibilità di territorio rurale che, grazie alla conformazione orografica, andando dalla pianura sino alla montagna, rende possibile una molteplicità di colture. Attualmente il settore risente di una pesante crisi che deve essere superata essenzialmente con un ricambio generazionale, ricambio che deve consentire la

---

<sup>1</sup> tutto ciò che non presenta interruzione della continuità

trasformazione delle aziende di tipo tradizionale e di dimensioni medio-piccole, per la maggior parte insediate nella parte collinare del territorio coltivata a vite e olivo, in aziende moderne strutturate in modo da aggredire i mercati con prodotti di elevata qualità, in ragione delle caratteristiche ambientali, indirizzate al ripristino sia di colture tradizionali che di altre più adatte alle odierne condizioni climatico-ambientali, di meccanizzazione, di difesa del suolo e di domanda di mercato, con la possibilità di attività di trasformazione dei prodotti e una adeguata rete di commercializzazione. In buona parte ciò si può ottenere a livello pianificatorio, programmatico e poi gestionale con una evoluzione dei sistemi agricoli (in senso lato) verso l'approccio gestionale degli agro-ecosistemi.

Infine per il Sistema insediativo vengono stabilite delle gerarchie attraverso la creazione della grande UTOE di Reggello-Cascia riaffermando il ruolo del Capoluogo che aveva perso la sua centralità a favore del fondovalle, rigenerando la la sua funzione baricentrica anche a livello territoriale rispetto alle frazioni e offrendo una migliore qualità e accessibilità dei servizi ai cittadini.

#### **2.4 MINACCE**

Gli aspetti che destano maggiore preoccupazione derivano dalla fragilità del suolo e/o propensione al dissesto idrogeologico e sono legati al rischio idraulico e al rischio inerente la stabilità dei versanti, debolezza che si è accentuata negli ultimi decenni. Essa è stata generata dalle mutazioni climatiche, dalle trasformazioni legate all'uso dei suoli a fini agricoli, dalle forme di urbanizzazione e conseguente consumo di suolo, dalla scarsità di manutenzione del sistema idraulico-agrario ed idraulico-forestale quale sistema complesso su cui si è retto per lungo tempo l'assetto del territorio reggellese. A questo si aggiunge una legislazione e pianificazione del territorio precedente, debole nel garantire l'importanza della conservazione degli equilibri idrogeologici ed idraulici alla scala di bacino idrografico e dei manufatti sia singoli che aggregati.

L'abbandono dell'agricoltura e conseguentemente la mancata manutenzione del sistema di regimazione idraulica nei terreni terrazzati che interessano la gran parte del territorio collinare di Reggello ha costituito un ulteriore elemento di degrado del territorio. Il PS introduce elementi che dovrebbero assicurare una mitigazione di tali rischi, avviando

degli studi approfonditi di carattere geologico e idraulico, individuando le parti del territorio esposte a maggiore pericolo, le opere necessarie per mettere in sicurezza gli abitati e le infrastrutture oltre alle necessarie limitazioni d'uso.

L'abbandono del territorio rurale e il rischio idraulico che ne deriva dovrebbero essere mitigati dalle politiche di PS tendenti a dare nuovo slancio alle attività agricole anche in applicazione della normativa vigente relativamente al riassetto idrogeologico ed idraulico del territorio, alla conservazione delle risorse idriche, ai territori boscati, alla prevenzione e difesa dall'inquinamento dei suoli.

Le modificazioni del clima investono molti aspetti del territorio, da quelli ambientali ed energetici a quelli urbanistico-edilizi, infrastrutturali, di qualità, disponibilità e regimazione delle risorse idriche, sino a quelle che influenzano tipologie ed opportunità di modificazione degli ordinamenti colturali.

La consistente presenza di attività industriali, le caratteristiche dei sistemi urbani ed energetici, l'uso delle risorse idriche e del suolo oltre agli attuali modelli di vita, richiedono anche per il Comune di Reggello la prevenzione e tutela dalle varie forme di inquinamento (idrico, acustico, aria, falde, ecc.), per le quali il Piano operativo e gli specifici piani e programmi di settore dovranno prevedere idonei strumenti, ivi comprese reti di monitoraggio che integrino fortemente quelle già in essere.



## **CAPITOLO 3 - L'IDEA DI SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO CONTENUTA NEL PS**

### **3.1 COSA SIGNIFICA PROPORRE UNA IDEA DI SVILUPPO SOSTENIBILE**

Il territorio di Reggello pur essendo caratterizzato da un elevato tasso di ruralità, oltre il novanta per cento, risente della vicinanza all'area con maggior pressione insediativa della Regione con le sue emissioni generate da traffico, riscaldamento domestico e industrie. Prevalentemente si tratta quindi di emissioni inquinanti prodotte altrove poiché il contributo locale in termini percentuali non è significativo, come risulta da analisi svolte dalla Regione Toscana e dall'IRPET, tuttavia anche la comunità reggellese ha interesse ad offrire il suo apporto per la conservazione, il recupero della salute pubblica ed ambientale e per la tutela e valorizzazione delle risorse naturali, con particolare riferimento a suolo, aria e acqua. In questa direzione si dispiegano una serie di azioni rivolte alla sostenibilità delle previsioni.

Con particolare riferimento al suolo il PS prevede il contenimento del suo consumo per urbanizzazioni a favore di un uso agricolo sostenibile orientato alle produzioni biologiche (senza pesticidi, concimi chimici e altre fonti inquinanti) ed aperta all'innovazione dell'uso della lotta a parassiti ed infestanti mediante mezzi e tecniche biologiche e meccaniche.

La grande estensione delle foreste, tutelata in quanto inserita in aree di parco, e più in generale dai criteri applicativi delle legge forestale regionale, ha un forte potenziale per il recupero della biodiversità così come l'area delle "Balze" e le fasce ripariali lungo il corso dell'Arno e dei suoi affluenti.

Gli accorgimenti localmente previsti per tutelare la qualità dell'aria vanno da quelli contenuti nel PS di limitare le pressioni insediative nelle aree che presentano già particolari situazioni di sofferenza, a quelle lungo l'Autostrada generate dalle maggiori pressioni di traffico da attrattori o da inadeguatezza infrastrutturale e da eccessivo carico insediativo, a quelli di indirizzo per i successivi livelli di pianificazione che dovranno contenere norme specifiche per assicurare la sostenibilità delle previsioni. Il rafforzamento del trasporto pubblico e in particolare con interscambio su rotaia per le connessioni con l'Area vasta è un obiettivo da confermare e perseguire con forza

nell'ambito del trasporto regionale. Inoltre non è previsto l'insediamento di nuove industrie chimiche o a rischio rilevante.

Importante in questo settore è effettuare valutazioni di convenienza sugli investimenti territoriali di lungo termine, secondo le modalità previste dall'economia ambientale, e analisi costi-benefici (od altre sue forme) dove siano considerati i costi e i benefici ambientali, economici e sociali e di impatto su qualità della vita e salute.

Il territorio di Reggello gode di una grande quantità di acquiferi che sgorgano dall'Appennino e che hanno regime torrentizio. La qualità dell'acqua è quindi perlopiù buona e la si deve tutelare assicurando un livello di depurazione adeguato delle acque reflue che il PS richiede e che gli strumenti di attuazione devono garantire con un'azione strutturata che minimizzi e possibilmente escluda le cause o i fattori di inquinamento dei corpi idrici sia superficiali che sotterranei, soprattutto in una logica preventiva.

Le indicazioni contenute nel PS recepiscono gli obiettivi previsti dall'Europa per il 2020 e vanno dall'incentivare l'uso delle energie alternative quali il fotovoltaico, il mini-idroelettrico o le biomasse, sia nelle zone industriali sia nelle aree urbane, oltre che mini impianti nelle zone agricole.

Ai fini del bilancio energetico-ambientale, inoltre, è condizione inderogabile, anche perché prevista dalla pianificazione di ordine superiore (es.: PAER, ecc.) la riduzione attiva e passiva delle emissioni di anidride carbonica. Essa può essere intesa, a livello di PS, come un obiettivo da ottenere a livello complessivo nel territorio reggellese, agendo su vari fronti (es.: incremento masse legnose, riduzione emissioni, edilizia, materiali da costruzioni, energie alternative, ecc.) purché sia raggiunto l'obiettivo prefissato di una riduzione dell'immissione in atmosfera del venti per cento entro il 2020. A ciò si aggiungono una serie di misure che il PS richiede e che la strumentazione attuativa dovrà contenere per migliorare l'efficienza energetica degli impianti e delle costruzioni durante l'arco dell'anno.

### **3.2 UNA COMUNITÀ ATTENTA ALLA COESIONE SOCIALE E ALLA QUALITÀ DELLA VITA**

Il PS, partendo dalle caratteristiche geomorfologiche del territorio e dalla prossimità all'area fiorentina, propone delle opportunità di crescita economica offrendo anche un suo contributo peculiare rispetto al contesto circostante per una più adeguata utilizzazione del territorio rurale che porti a uno sviluppo sostenibile del settore agricolo

ed ambientale, sia in termini qualitativi sia quantitativi delle produzioni, ripristinando colture di tipo tradizionale e indirizzando tali politiche alle nuove generazioni. Reggello, disponendo nella parte pianeggiante confinante con l'Autostrada di un'ampia zona industriale infrastrutturata e che ha risentito della pesante crisi del settore manifatturiero, mette a disposizione dell'area vasta il suo insediamento offrendo un'alternativa molto valida per le delocalizzazioni o nuovi insediamenti, escludendo però nuovo consumo di suolo o urbanizzazioni.

Anzi, ciò può offrire l'opportunità di sviluppare forme urbanistiche, architettoniche e paesaggistiche che prevedano e predispongano una progettazione sia di recupero di caratteristiche e/o benefici ambientali autoctoni, anche in relazione alla mitigazione degli effetti dei cambiamenti del clima, alla riduzione delle temperature estive, del rischio idraulico e del consumo energetico. Il suo sviluppo pertanto può avvenire in modo virtuoso, creando nuovi posti di lavoro in più settori, stimolando l'innovazione aziendale, promuovendo concretamente la certificazione ambientale in più settori ed offrendo quindi una vasta possibilità ai giovani o a chi ricerca nuove opportunità lavorative. Se per gli aspetti economici il PS prevede nuove opportunità anche di carattere sociale che devono assicurare il miglioramento della qualità della vita per gli abitanti di Reggello, sviluppi altrettanto importanti esso li prevede attraverso l'introduzione dei sistemi funzionali che assicurano un livello diffuso di servizi, da quelli culturali a quelli sportivi e per il tempo libero, fruibili anche dai visitatori e sicuramente dall'area vasta, e per l'assistenza a persone con problematiche di salute. Ciò rappresenta un significativo incentivo allo sviluppo e/o al rafforzamento delle attività di settori del terziario e del quaternario come attività lavorative, che si aggiungono alla propensione dei cittadini a partecipare attivamente nelle varie associazioni di volontariato garantendo conseguentemente servizi di livello molto elevato a tutta la collettività.

Il pendolarismo, fenomeno ormai inevitabile nei centri medio-piccoli come Reggello che fa vivere altrove una parte consistente della giornata, non ha attenuato il senso di appartenenza alla propria comunità. Il PS vuol comunque rafforzare la coesione sociale incrementando le politiche per la disponibilità e l'accessibilità ai servizi scolastici e sociali, la disponibilità di alloggi per le fasce giovanili o meno abbienti della popolazione, creando luoghi di relazione, rendendo gli ambienti urbani più attrattivi. A tal fine interviene con

adeguate politiche di riqualificazione degli insediamenti, prevedendo la cura dell'arredo urbano e la sistematizzazione della mobilità lenta e in questo senso il PS non solo contribuisce a rafforzare la coesione sociale ma interviene anche sulla qualità degli insediamenti che sono il luogo nel quale essa si concretizza.

L'applicazione degli strumenti della *Smart City*<sup>2</sup> infine, grazie a politiche nazionali e regionali che anche Reggello dovrà cogliere e rendere operativi rapidamente, a partire dalla banda larga, potranno assicurare un maggiore livello di accessibilità per l'intero territorio in considerazione delle caratteristiche insediative che esso presenta.

### **3.3 UN TERRITORIO CAPACE DI VALORIZZARE LE SUE RISORSE E LE SUE DIFFERENZE**

Il territorio di Reggello era noto essenzialmente sino alla fine dell'ottocento per la presenza dell'Abbazia di Vallombrosa e di tutte le attività legate all'attività monastica, prima fra esse quella della produzione di legname. Con la costruzione dell'insediamento turistico di Saltino, presso Vallombrosa, il Comune assunse una rilevanza internazionale che conservò sino agli anni cinquanta del secolo scorso. In tempi più recenti, con la costruzione dell'Autostrada del Sole e della creazione del casello a Ciliegi, è stato realizzato un polo industriale con l'insediamento di industrie di rilevanza nazionale e successivamente con la creazione del Polo della Moda, a carattere commerciale. La gran parte del territorio tuttavia ha conservato un carattere di ruralità, con gli insediamenti di origine storica disseminati nelle sue parti collinari che presentano il paesaggio tipico toscano derivante dalla struttura mezzadrile. Nel tempo, parti diverse del territorio di Reggello hanno assunto maggior centralità rispetto ad altre, fungendo da attrattori e con funzioni molto differenti. Quella che si presenta è una sfida molto affascinante e che il PS coglie, mettendo in gioco le componenti funzionali e territoriali che nel loro insieme devono costituire la nuova attrattività del suo territorio, generando nuove opportunità economiche e nel contempo garantendo la sostenibilità ambientale e sociale delle previsioni di sviluppo.

---

<sup>2</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*

### 3.4 LO SVILUPPO DEGLI INSEDIAMENTI IN EQUILIBRIO CON L'AMBIENTE

Già i nuovi orientamenti espressi dall'Amministrazione comunale con l'approvazione dell'atto di indirizzo per la redazione del nuovo PS, sanciti con la delibera di C.C. n. 70 del 27 giugno 2013, andavano nella direzione che è stata poi indicata dalla l.r. 65/2014.

Il Comune di Reggello con tali atti ha inteso infatti tutelare il territorio rurale, limitando fortemente il consumo di suolo e indirizzando le proprie politiche urbanistiche al recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane, riservando il territorio rurale alle esigenze connesse alle attività agricole, il tutto al fine di non pregiudicare la formazione del nuovo PS. La ricognizione diretta sull'edificato e i contenuti degli strumenti urbanistici vigenti evidenziavano l'urgenza di introdurre misure che andassero a qualificare i sistemi urbani dando loro una configurazione più definita e connotandoli rispetto al contesto rurale anche nelle parti periurbane.

L'entrata in vigore della nuova legge regionale ha rafforzato e chiarito tali concetti consentendo di sviluppare un'idea progettuale che ha determinato una rilettura dei sistemi insediativi nelle loro parti storiche e in quelle più recenti al fine di tutelare le prime e dare compiutezza in termini anche di migliori infrastrutture a quelle più recenti. Il PS sviluppa un'idea progettuale che contiene nella sua disciplina criteri e elementi di indirizzo che troveranno una efficacia più specifica nella successiva pianificazione attuativa. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, richiesta dall'art.4 della legge regionale, diventa nel nostro caso una operazione virtuosa che consente di stabilire regole per l'uso del territorio da un lato indirizzate alla tutela del territorio rurale e dall'altro a meglio definire le parti urbane e quindi gli insediamenti.

L'eliminazione di nuove previsioni insediative, in ossequio ai dettati della legge, consente di ridurre in modo importante le pressioni sulle parti già gravate da carichi urbanistici e di traffico, indirizzandosi piuttosto a politiche di recupero e riqualificazione dell'esistente e ad una migliore sostenibilità e qualità della vita, grazie all'introduzione dei sistemi funzionali che superano il concetto di *zoning*<sup>3</sup> presente nei precedenti strumenti, consentendo una fruizione dinamica del territorio.

---

<sup>3</sup> *Suddivisione in zone secondo il vecchio piano regolatore*

## **CAPITOLO 4 - I RIFERIMENTI UTILIZZATI PER LA DEFINIZIONE DELLE STRATEGIE E DEL DIMENSIONAMENTO DEL PS**

### **4.1 I RIFERIMENTI NORMATIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

Il PIT e la sua implementazione paesaggistica costituiscono il riferimento per la formazione del PS nelle sue parti grafiche e disciplinari. In particolare il Piano Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.37 del 27 marzo 2015, individua il territorio di Reggello nell'ambito 11 del Val d'Arno superiore e pertanto il PS recepisce, ai sensi dell'art. 32 della l.r. 65/2014, gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni d'uso in esso contenuti. Al PIT si aggiunge il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (PTC) il cui aggiornamento è stato approvato recentemente, con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013 e ha costituito utile riferimento per la redazione del Quadro conoscitivo del PS. A ciò aggiungasi la costituzione della Città Metropolitana che ha approvato il proprio Statuto con Deliberazione della Conferenza metropolitana n. 1 del 16/12/2014 e che ha sostituito la Provincia di Firenze ereditandone anche le competenze in materia di pianificazione e in particolare la redazione e approvazione del PTC.

### **4.2 INDICAZIONI EMERSE DA QUADRO CONOSCITIVO E AGGIORNAMENTO DEI DATI IN ESSO PRESENTI**

#### **4.2.1 Premessa**

Il Quadro Conoscitivo contenuto nel documento di Avvio del Procedimento, approvato nel Luglio 2014, analizzava le seguenti tematiche:

- Analisi del Governo del Territorio
- Attività economiche
- Attività sociali
- Ambiente
- Sport e tempo libero

Essendo trascorsi oltre due anni dalla stesura del documento di Avvio si è provveduto ad un aggiornamento dei dati conoscitivi e del quadro normativo.

Gli aspetti (prevalentemente ambientali e vincolistici) che non hanno subito alcuna modifica dalla situazione rilevata al 2014, si è ritenuto utile richiamarli, seppure in forma sintetica, per una più agevole lettura. Da sottolineare, comunque, che il presente paragrafo è da leggersi in modo complementare al documento già approvato così da avere un quadro più completo degli aspetti analizzati.

#### **4.2.2 Analisi del Governo del Territorio**

L'analisi ha riguardato la composizione della popolazione a livello comunale e disaggregata per frazioni, il sistema insediativo, il trasporto pubblico locale di cui è dotato il Comune, il sistema della viabilità e la dotazione di attrezzature pubbliche. Viene individuato inoltre il patrimonio culturale e paesaggistico presente sul territorio comunale sia per la sopravvenuta approvazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico sia per una opportuna lettura dell'identità paesaggistica del territorio.

#### **Analisi della popolazione**

L'analisi demografica condotta nel QC ha coperto un arco temporale di dieci anni, dal 01/01/2004 al 31/12/2013, anno in cui la popolazione residente nel Comune ammontava a 16.354 abitanti (escluso gli abitanti iscritti all'AIRE); come si vede dal Grafico 1 in questo decennio la popolazione ha seguito sempre un andamento crescente fino al 2012, per poi subire una lieve flessione negli anni 2013 e 2014 e risalire (con 26 unità) nel 2015.

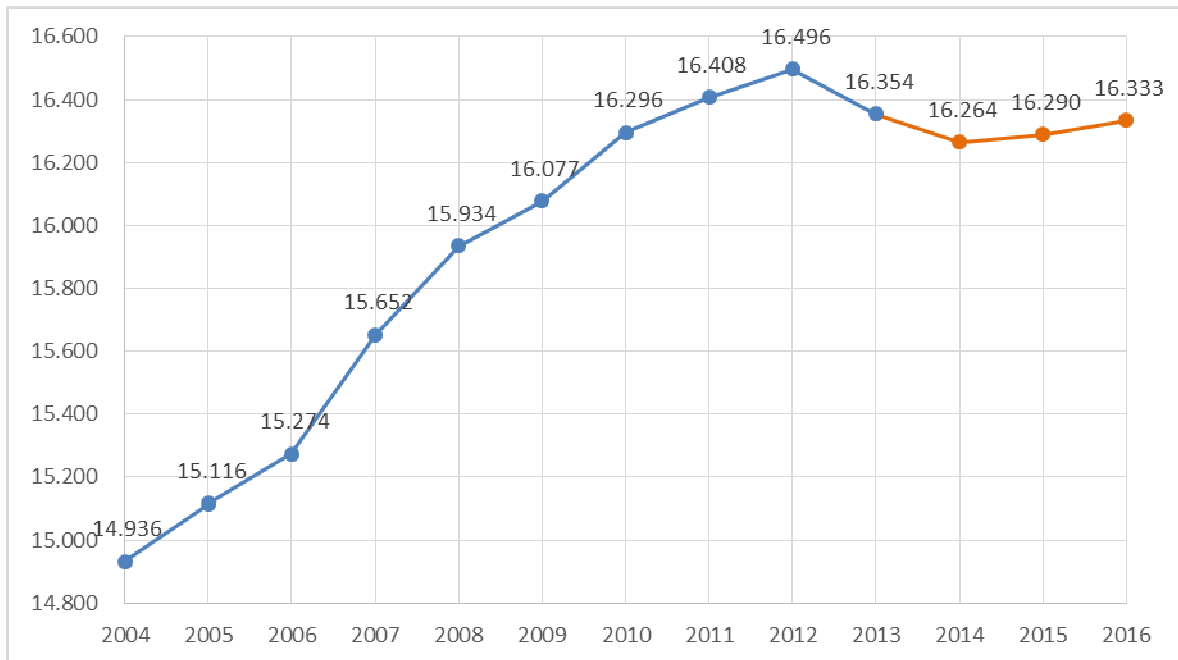


Grafico 1: andamento demografico nel Comune (anni 2004- gennaio 2016)

L'ultimo dato disponibile è del Gennaio 2016, con 16.333 abitanti. La suddivisione degli abitanti per frazioni a Gennaio 2016 (vedi Grafico 2) segue la tendenza del decennio 2004-2013, confermando il Capoluogo come maggiormente abitato con 2.555 abitanti, seguito da Cascia (2.003) e Matassino (1.714). Le frazione meno abitate rimangono Vallombrosa (29), Saltino (62) e Sant'Ellero (198).

Sono stati aggiornati i dati dei trasferimenti tra le frazioni nel corso dell'anno 2015. Sono avvenuti complessivamente 175 trasferimenti tra le frazioni di Reggello capoluogo e Cascia. In uscita dal Capoluogo sono avvenuti 35 trasferimenti e le frazioni maggiormente interessate sono state Cascia, Cancelli e Pietrapiana, confermandosi come le più ricettive nell'accogliere nuova domanda abitativa. Nella Tabella 1 si riportano i dati dei trasferimenti in uscita dal Capoluogo.

Nell'anno 2015 sono state registrate in entrata nel Capoluogo 49 persone, provenienti principalmente da Cascia, Pietrapiana e Cancelli, rispettivamente con il 41%, 18% e 16% dei trasferimenti avvenuti. Anche in questo caso le tre frazioni sono le più dinamiche per quanto riguarda gli spostamenti verso il Capoluogo.



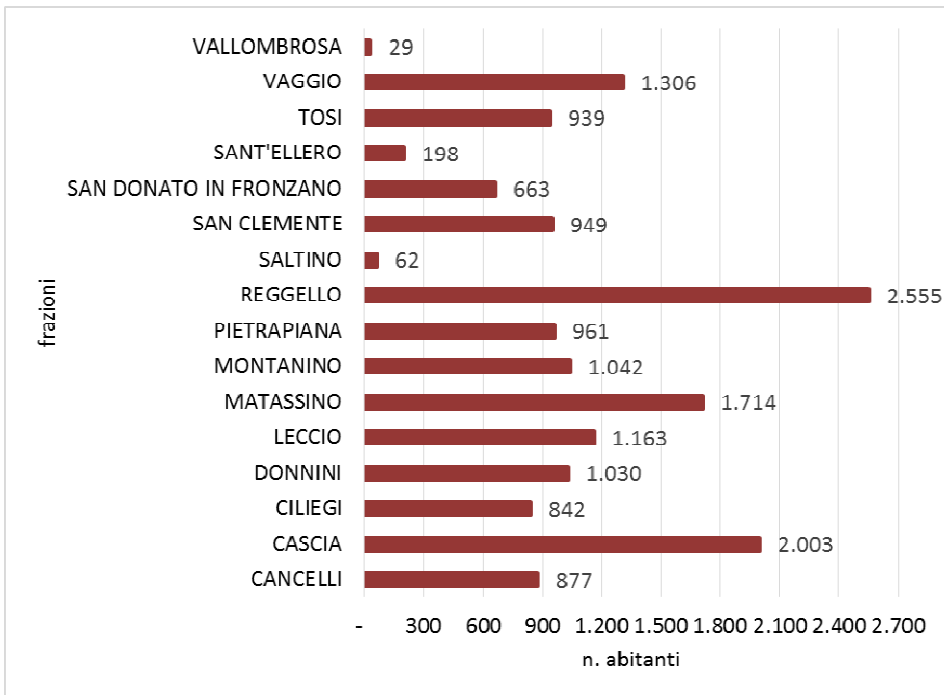


Grafico 2: numero di abitanti nelle frazioni (gennaio 2016)

in uscita dal CAPOLUOGO (anno 2015)		
verso:	n. trasferimenti	%
Cancelli	3	9%
Cascia	22	63%
Donnini	2	6%
Leccio	2	6%
Pietrapiana	3	9%
San Donato in Fronzano	3	9%
<b>Totale complessivo</b>	<b>35</b>	<b>100%</b>

Tabella 1: trasferimenti in uscita dal Capoluogo (anno 2015)

In entrata nel CAPOLUOGO (anno 2015)		
da:	n. trasferimenti	%
Cancelli	8	16%
Cascia	20	41%
Ciliegi	1	2%
Leccio	3	6%
Montanino	1	2%
Pietrapiana	9	18%
San Donato in Fronzano	3	6%
Vaggio	4	8%
<b>Totale complessivo</b>	<b>49</b>	<b>100%</b>

Tabella 2: trasferimenti in entrata nel Capoluogo (anno 2015)

### Il patrimonio culturale e paesaggistico

Ricadono in tutto o in parte nel territorio comunale le seguenti aree dichiarate di notevole interesse pubblico (ex L. 1497/1939):

- *Zona ai lati dell'Autostrada del Sole* istituita con D.M. del 23/06/1967, G.U. 182/1967.
- *Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa* istituita con D.M. del 26/04/1967, G.U. 152/1973.

- Zona dell'area di San Giovenale istituita con D.M. del 08/06/1977, G.U. 174/1977.
- Zona panoramica Saltino-Vallombrosa istituita con D.M. del 27/11/1952, G.U. 3/1953.

I Beni presenti sul territorio comunale tutelati e notificati ai sensi della ex L. 1089/1939 (art. 10 D. Lgs 42/2004) sono riportati nella Tabella 3:

<b>Beni notificati ex L. 1089/1939</b>	<b>Atto di notifica</b>
- Chiesa di S. Niccolò a Forli	DM nd
- Villa Malvezzi	DM 141/2005
- Fabbricato colonico denominato "Cappella Bottiglia"	DM 69/2005
- Podere Catigliano	DM 136/2005
- Villa Silvana	DM 290/2006
- Casa Cantoniera	DM 106/2007
- Villa di Sammezzano e parco annesso	DM nd/1972
- Villa Bonsi, Cappella e Parco	DM nd
- Villino Medici	DM 598/2012 e 230/2013
- Castello detto Torre del Castellano e annessi	DM nd
- Abbazia di Vallombrosa	DM del 26/09/1994
- Villa Mandri	DM nd/1991
- Villa e monastero di S. Ellero	DM nd/1940
- Castello dell'Incisa detto la Torre del Bandinelli o Bandinella	L. 364/1909 vincolo del 22/07/2013
- Chiesa di San Jacopo a Reggello	DM nd
- Pieve di San Pietro a Cascia	DM del 18/07/1984
- Chiesa Sant'Agata in Arfoli	DM del 07/05/1985
- Santuario di Ponticelli	DM nd
- Chiesa di San Pietro a Pitiana	DM nd
- Chiesa San Michele Arcangelo a Caselli	DM 559/2010 e 260/2011
- Chiesa di Sant'Andrea a Borgo a Cascia	DM 541/2009
- Villa Castello Acquabella	DM 62/2014
- Complesso parrocchiale di San Martino a Pontifogno	DM 492/2014

Tabella 3: Beni notificati ex L. 1089/1939

Le aree tutelate per legge presenti sul territorio comunale sono:

- *i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi.*
- *i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. La categoria di cui al presente comma comprende non solo le fasce bensì l'intero corso d'acqua. Sono esclusi i tratti dei corsi d'acqua individuati nella Del. C.R. n. 95/1986 fatto salvo quanto previsto dall'art. 142, comma 3, ultimo periodo Codice.*
- *le montagne per le parti eccedenti i 1200 metri sul livello del mare.*
- *i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi. Rientrano in questa categoria le aree esterne ai parchi individuate come aree contigue dai piani dei parchi nonché le riserve regionali gestite dalle province e le altre aree protette inserite nell'elenco ufficiale nazionale delle aree naturali protette.*
- *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dalla l.r. 39/2000 (articolo 3, comma 2, lettera g).*
- *le zone di interesse archeologico caratterizzate da requisiti, compresenti e concorrenti, che derivano dalla presenza di beni archeologici – emergenti o sepolti – e dall'intrinseco legame che essi presentano con il paesaggio circostante, così da dar vita a un complesso inscindibile contraddistinto da una profonda compenetrazione fra valori archeologici, assetto morfologico del territorio e contesto naturale di giacenza.*

Ricadono inoltre nel territorio comunale:

- *La Riserva Naturale Statale biogenetica di Vallombrosa (numero progressivo 168, codice EUAP0145 istituita con provvedimento D.M. 13/07/1977).*
- *L'Area Naturale Protetta di Interesse Locale della foresta di Sant'Antonio (numero progressivo 861, codice EUAP1000 istituita con D.C.C 171/1997). E' inoltre inserita nell'elenco ufficiale delle aree protette regionali fin dal V*

aggiornamento- 3° programma regionale per le aree protette 2000-2003 (D.C.R. 1229/2001).

- *L'Area Naturale Protetta di Interesse Locale Le Balze* istituita con Del. C.C. 72/2005 è inserita nell'elenco ufficiale delle aree protette regionali con VIII aggiornamento - 4° programma regionale per le aree protette 2004-2007 (D.G.R. 878/2006).

### **Il trasporto pubblico locale**

Relativamente al trasporto pubblico locale non sono sopraggiunti aspetti diversi rispetto al 2014, se non che la Regione Toscana ha assegnato in via definitiva la gara per l'affidamento del lotto unico regionale dei servizi di trasporto pubblico al soggetto che è risultato vincitore. La stipula del contratto è in attesa dell'esame (Settembre 2016) in sede giudiziaria, dei ricorsi pendente al TAR. La gara ha una durata di 9 anni, ai sensi della l.r. 65/2010.

Contestualmente alla gara regionale è in fase di espletamento da parte della Città Metropolitana di Firenze una gara per l'assegnazione dei servizi del lotto debole. Nel 2012 il Comune di Reggello ha approvato la convenzione con la Città Metropolitana per la suddetta gestione associata avente validità dalla data di stipulazione per tutto il periodo precedente la gara e fino all'effettiva decorrenza dell'affidamento al nuovo soggetto gestore.

### **Attrezzature pubbliche**

Nel rispetto dell'art. 92, comma 4, lettera d) della l.r. 65/2014, successivamente all'Avvio del Procedimento si è provveduto alla determinazione delle aree pubbliche dedicate all'istruzione, alle attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, amministrative, ...) agli spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport e alle aree a parcheggio. Tali dotazioni sono state articolate nelle 13 UTOE identificate dal nuovo Piano per la cui esplicitazione si rimanda alla seguente tabella 4.

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE														TOTALE COMPLESSIVO	
UTOE	ISTRUZIONE			ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE							SPAZI PUBBLICI		PARCHEGGI		
	nido	materna	obbligo	cimiteri	assistenziali	culturali	sociali	pubblici servizi	amministrative	religiose	parco	sport			
1	vallombrosa_saltino			167		23.907		98	20.583	3.219	11.953		2.572	62.500	
2	tosì		962	2.615		342	84		799	2.523	45.116	7.228	2.694	62.364	
3	donnini		1.577	871	506		113			1.351	14.960	1.588	3.711	24.678	
4	cancelli_poggio ai giubbiani		855	2.192			969	2.074		321	3.370	5.062	1.502	16.344	
5	pietrapiana	1.017		1.830			204			4.387	1.971	1.432	2.511	13.352	
6	san donato in fronzano			881	2.366		257		974	561	1.670	1.457	523	8.689	
7	reggello_cascia		4.300	6.244	5.801	5.391	4.309	6.607	4.443	2.658	30.461	50.429	27.655	148.298	
8	vaggio			770	2.558		1.039			763	7.620	14.725	4.926	32.402	
9	montanino			872			110			451	2.038	6.519	4.208	14.198	
10	sant'ellero			570			221			495	584		812	2.681	
11	san clemente						173			3.750	22.588	19.567	4.198	50.277	
12	leccio_ruota al mandò			1.644	3.151		1.322			979	23.939	16.325	8.078	55.439	
13	cillègi_pian di rona_ricavo_prulli_matassino	1.185	5.067		18.009					4.370	25.739	8.961	19.882	83.214	
<b>totale</b>		<b>23.622</b>										<b>142.237</b>	<b>325.304</b>	<b>83.273</b>	<b>574.436</b>

Tabella 4: dotazioni territoriali pubbliche ai sensi del D.M. 1444/1968

#### 4.2.2 Attività economiche

Il nuovo PS individua i sistemi funzionali afferenti alla parte strategica del PS che permettono una lettura dinamica delle relazioni tra i sistemi territoriali, definiti con criteri essenzialmente geografici e le UTOE . Pertanto per quanto concerne la struttura produttiva, commerciale e turistico ricettiva del territorio comunale, si rimanda a quanto esplicitato nel successivo capitolo 17.

Anche per l'attività estrattiva, le foreste e i boschi la situazione rimane invariata rispetto a quanto contenuto nel QC approvato.

Discorso differente è da fare per l'agricoltura, in quanto i dati disponibili al 2014 erano prevalentemente di carattere aggregato a livello di Comunità Montana della Montagna Fiorentina soppressa nel 2010 (di cui Reggello faceva parte) e di SEL 9.5 Valdarno Superiore Nord. In conseguenza a ciò è stato effettuato un approfondito studio di supporto agli aspetti agronomici del PS da cui si evince una fortissima diminuzione del numero di aziende agricole dal 2000 al 2010 specie tra quelle condotte da coltivatori diretti. Nel dettaglio il Quadro Conoscitivo in materia agronomica è esplicitato nell'allegato documento alla presente relazione "Il Quadro Conoscitivo del settore agricolo e forestale".

Altro dato fondamentale che si rileva è che il quarantanove per cento delle aziende di Reggello sono condotte da imprenditori agricoli di età superiore ai 71 anni. Ciò comporta

presumibilmente per i prossimi anni una possibile ulteriore riduzione del numero di aziende con conseguente abbandono dei terreni. Relativamente all'uso dei fabbricati rurali emerge chiaramente che la richiesta di nuove abitazioni deriva esclusivamente da aziende di piccole dimensioni, mentre nelle aziende medio-grandi si registra un esubero di fabbricati rurali riconvertiti ad agriturismo o deruralizzati. La richiesta di nuove costruzioni è destinata principalmente a volumi strumentali (rimessa attrezzi e deposito materiali). Molto spesso tali scelte sono state indotte da iniziative di salvaguardia del nucleo storico edificato o dalla necessità di reperire spazi idonei e conformi alle vigenti normative di igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro.

Gli interventi di miglioramento fondiario mostrano come la prevalenza degli stessi riguardi nella quasi totalità vigneti e oliveti mentre si evidenzia la totale assenza di significative attività zootecniche. Ciò risulta coerente con l'implementazione dell'attività agrituristica che è legata all'olivicoltura e viticoltura quali attività tradizionali del territorio di Reggello.

Per quanto riguarda il territorio coperto da superfici boscate, l'attività è confinata principalmente al taglio del bosco finalizzato alla produzione di legna da ardere e sostanzialmente sono state abbandonate tutte le altre attività legate alla selvicoltura (legno da costruzione, da falegnameria di pregio, funghi, mirtilli, lamponi) anche se recentemente sono in atto progetti tendenti al recupero di questa importante filiera. Si rileva anche una maggiore attenzione al mondo delle biomasse (cippato, cippatino e pellet). La multifunzionalità dei boschi è ad oggi prevalentemente concentrata sul settore energetico e si auspicano delle scelte di governance che siano finalizzate al recupero del settore anche in termini di attività connesse e non solo (turistiche-ambientali).

Dall'analisi delle foto aeree dal 1954 in poi si evince come una grandissima parte del territorio agricolo reggellese, ed in particolare quello collinare, sia stato progressivamente abbandonato e come gran parte delle formazioni forestali siano costituite da neoformazioni forestali di varia età insediatesi su ex coltivi.

#### **4.2.3 Attività sociali**

Al Servizio Sociale pubblico afferiscono le seguenti aree che rappresentano le tematiche su cui attualmente lo stesso lavora, in collaborazione con le diverse associazioni di

volontariato operanti sul territorio, affinché i servizi siano maggiormente rispondenti alle esigenze dei cittadini:

- AREA ANZIANI: l'obiettivo è contrastare l'emarginazione e l'istituzionalizzazione delle persone anziane, mantenendole il più possibile nel proprio contesto familiare.

A fronte di problematiche collegate all'aumento della durata media della vita e all'insorgenza di malattie che sempre più richiedono cure specialistiche (morbo di Alzheimer, Parkinson, sclerosi multipla ...) il servizio ha attivato una serie di misure che già a partire dall'anno 2000 hanno visto attivati diversi progetti quali:

- Il progetto "Telesenior" per l'istituzione e la gestione di un servizio di telesoccorso a favore della popolazione anziana e disabile, che è a tutt'oggi attivo e copre i bisogni attualmente di circa 10 persone. Il servizio opera 24h su 24h e l'assistito ha la sicurezza di avere sempre un interlocutore attento, un aiuto immediato nelle emergenze e per le soluzioni dei problemi che possono insorgere. Tutte le chiamate fanno capo alla centrale operativa di Firenze (Convenzione con il Comune di Firenze e poi con Montedomini in seguito a gara di appalto effettuata dallo stesso Comune). L'Associazione individuata per effettuare l'operazione di filtro tra l'operatore della Centrale operativa di Firenze e l'utente residente nel territorio reggellese è la *Croce Azzurra* con la quale è stata stipulata una apposita convenzione a partire dall'anno 1999 (G.M. n. 199 del 06/09/1999).

- A partire dal 1 giugno 2008 la Regione Toscana ha attivato il Progetto di assistenza continuativa a persone non autosufficienti, che vuole garantire l'assistenza ad anziani non autosufficienti e alle loro famiglie, dando una risposta certa e tempestiva ai loro bisogni assistenziali. Tale progetto si realizza attraverso il "Puntoinsieme" che rappresenta il luogo fisico dove familiari ed anziano possono ottenere ascolto ed accoglienza. La scheda di segnalazione del bisogno a cui segue un PAP (Progetto Assistenziale Personalizzato) sarà poi valutata dall'UVM (Unità di Valutazione Multidisciplinare), composto da un medico di distretto, da un assistente sociale e da un infermiere professionale, per poter poi attivare la prestazione più appropriata in relazione alla condizione. A partire dal febbraio 2012 la gestione del fondo per la non autosufficienza, dal Comune è passata alla Società della Salute zona fiorentina sud-est e in seguito all'Azienda Sanitaria. Dal 2008 ad oggi hanno beneficiato del fondo circa 300 anziani ed ulteriori 100 usufruiscono delle risorse comunali (assistenza domiciliare, contributi, trasporti sociali).



- A partire dall'anno 2003 è stata stipulata una convenzione con l'*AUSER* di Reggello per l'organizzazione di soggiorni estivi residenziali e semiresidenziali per la terza età, l'ausilio al trasporto alunni sugli scuolabus comunali, presenza all'entrata ed uscita davanti alle scuole materne, elementari e medie, sorveglianza e mantenimento degli arredi nelle aree verdi, e ogni altra forma di attività che potrà essere individuata come utile al paese ed alla popolazione.

- Progetto "Home Care premium": il progetto è finanziato dall'Istituto Nazionale Previdenza Sociale (INPS)- gestione ex INPDAP. A partire dall'anno 2015 alla disciolta Società della Salute zona Fiorentina sud-est che gestiva il progetto, è subentrata l'ex Azienda USL di Firenze.

Il progetto ha la finalità di erogare contributi e prestazioni socio-assistenziali di assistenza domiciliare o residenziale rivolte a dipendenti e pensionati pubblici, loro coniugi conviventi, loro familiari di primo grado non autosufficienti e residenti nell'ambito territoriale sociale di pertinenza dell'Azienda, ai sensi delle schede previste nel progetto "Home care premium" e/o accertati ai sensi della L. 104/1992.

- AREA DISABILI: l'obiettivo è favorire l'autonomia del disabile attraverso interventi di sostegno nelle normali attività e mansioni quotidiane, attraverso inserimenti socio-terapeutici con finalità di favorire una socializzazione all'interno di un contesto di lavoro, attraverso un percorso che porti il disabile a passare brevi periodi in un appartamento (progetto Housing) al fine di sviluppare le competenze necessarie per una futura vita autonoma.

Il servizio di assistenza scolastica, rivolto agli studenti in situazione di handicap grave ai sensi della L. 104/1992, nelle scuole di ogni ordine e grado, effettuato con personale della cooperativa che ha attualmente l'appalto del servizio, è sempre stato ed è tutt'ora a totale carico dell'Amministrazione Comunale. L'attività prevede l'assistenza specialistica finalizzata alla conquista dell'autonomia fisica, relazionale e di apprendimento degli studenti con handicap fisico, psichico, sensoriale, ad esclusione degli interventi di assistenza di base di competenza dell'Istituzione scolastica, in ambito scolastico.

Tale servizio ha visto nel corso degli ultimi dieci anni un aumento sempre maggiore della richiesta ed un conseguente aumento di spesa per l'Amministrazione Comunale.

In data 25 dicembre 2015 è stata approvata la Legge Regionale n. 82 che all'art. 5 istituisce per il triennio 2016-2018 un contributo finanziario a favore delle famiglie con figli minori di 18 anni disabili.

Il contributo è annuale ed è pari ad euro 700,00 per ogni minore disabile in presenza di un'accertata condizione di handicap grave di cui all'art. 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992 n. 104 (Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate).

Le istanze devono essere presentate al proprio Comune di residenza entro il 30 giugno di ciascun anno di riferimento del contributo. Il Comune provvederà poi ad inviarle alla Regione Toscana per la relativa liquidazione, mediante l'applicativo SAF 45 predisposto dalla Regione stessa.

- AREA FAMIGLIE E MINORI: Sostenere le famiglie in difficoltà nello svolgimento della propria funzione genitoriale, a tutela dei minori che si trovano in condizione di rischio, promuovendo interventi di socializzazione ed aggregazione tra minori, anche di diverse culture. Ad oggi sono circa 30 i minori seguiti con un servizio di assistenza domiciliare educativa.

E' prioritario affrontare i bisogni ed i problemi dell'infanzia nell'ambito della propria famiglia, altresì debbono essere utilizzate le necessarie competenze ed interventi di fronte a limiti o carenze della stessa attraverso l'assistenza domiciliare educativa, l'affido part-time, gli inserimenti in servizi semi-residenziali, i contributi economici.

-Progetto la "Coo-perta di Linus": il progetto gestito dalla Coop. Sociale "L'Inchiostro" vede coinvolti i quattro comuni del Valdarno Fiorentino sud-est, attivo dall'anno 2007, si realizza in un servizio che promuove attività di gruppo ed individuali, rivolte al recupero scolastico, alla socializzazione, alla partecipazione attiva e all'uso positivo del tempo libero, che vede la partecipazione di circa 10 ragazzi per anno a cui compartecipa il comune, oltre a quelli che vi partecipano privatamente.

-Progetto "Educativa di strada": il progetto è ormai attivo da anni, integrato da un progetto che prevede attività finalizzate (realizzato all'interno della scuola) a fornire una conoscenza sull'abuso da sostanze stupefacenti ed alcoliche in un'ottica di prevenzione primaria, all'interno delle classi terze delle scuole medie dei quattro comuni del Valdarno Fiorentino.

Tale progetto gestito dalla Società della Salute è stato affidato al Comune di Reggello a partire dal 2014 per tutti i 15 comuni della zona fiorentina sud-est.

- AREA ADULTI: ascoltare e ricevere le persone che vivono in una condizione di esclusione sociale, che necessitano di interventi di sostegno, di orientamento e presa in carico da parte del Servizio Sociale.

La crisi socio-economica che sta attraversando il nostro paese ha determinato un rilevante aumento del fenomeno dell'esclusione sociale trasformando situazioni ordinarie in situazioni di precarietà preoccupante. Negli ultimi due anni c'è stata una forte crescita di persone che si rivolgono ai servizi in particolare giovani adulti senza lavoro, anziani e pensionati.

I nuovi poveri che si presentano al servizio sono coloro che hanno una casa in affitto ma che non riescono a pagarlo perché hanno perso il lavoro e non riescono ad arrivare a fine mese.

Le iniziative avviate sul territorio per contrastare la povertà economica sono:

-contributi ad integrazione canone di affitto-progetto di microcredito-assegnazione alloggi di edilizia residenziale pubblica- contributi continuativi e/o straordinari.

Dal mese di settembre 2016 è stato introdotto su tutto il territorio nazionale il Sostegno all'Inclusione Attiva (SIA) una misura di contrasto alla povertà che prevede l'erogazione di un contributo economico mensile alle famiglie e la definizione di un progetto personalizzato di attivazione sociale e lavorativa.

Il contributo economico alle famiglie sarà erogato attraverso una carta di pagamento elettronica (Carta SIA) e sarà compreso fra 80 e 400 euro mensili, in funzione della numerosità del nucleo familiare e della valutazione complessiva del bisogno, che tiene conto dei carichi familiari, della situazione economica e della situazione lavorativa del richiedente.

AREA IMMIGRATI: nel corso degli ultimi 10 anni gli interventi rivolti alla cittadinanza straniera (in particolare nuclei provenienti dal Marocco e dall'Albania) sono notevolmente aumentati attraverso l'erogazione di contributi economici mensili e/o U.T. per pagamento utenze, assicurazione macchina e mensilità di affitto arretrate, e sono ad oggi arrivati a circa 60 i nuclei che si alternano nelle diverse richieste di aiuto al servizio.

In aggiunta ai servizi attuali il progetto MIGRANTI, attivo nella zona Valdarno- Valdisieve, è presente attraverso il servizio di interpretariato e traduzione che svolge una preziosa funzione di ponte, permettendo di articolare più in profondità il livello della richiesta di intervento.

Sempre attraverso detto progetto esiste un servizio informativo e di orientamento per immigrati, un osservatorio sull'immigrazione e la consulenza legale con corsi di formazione e servizio di consulenza per operatori.

Per quanto riguarda le maggiori organizzazioni di volontariato operanti sul territorio in collaborazione con l'Amministrazione Comunale, oltre alla Croce Azzurra e all'Auser di Reggello ricordiamo la Misericordia di Cascia e la Misericordia di Pontassieve operante nelle frazioni di Tosi, Leccio e Donnini.

#### **4.2.4 Ambiente**

##### **ANPIL Foresta di S. Antonio (AP FI 05)**

*L'area naturale protetta di interesse locale "Foresta di S. Antonio", territorio naturale unico, ricade interamente nel comune di Reggello (superficie di 929 ettari), istituita con D.C.C. del 22/12/1997 n. 171, ed è inserita nell'Elenco ufficiale delle Aree Protette regionali fin dal V Aggiornamento - 3°Programma regionale per le aree protette 2000-2003 (D.C.R. 12/11/2001, n. 1229).*

L'Amministrazione comunale di Reggello, soggetto gestore dell'ANPIL, ha attivato una serie di iniziative volte a creare le condizioni per una corretta gestione dell'area protetta per favorirne la fruizione, promuovendo e assecondando la vocazione della Foresta che ben si presta alle attività escursionistiche, ha migliorato la rete sentieristica col coinvolgimento del CAI e organizza ogni anno un ampio calendario di escursioni e iniziative ambientali.

Accanto a questa vocazione ha sviluppato la fruizione scolastica, per la quale ha realizzato un sentiero aperto didattico con apposite pannellature, fruibile anche dalle persone diversamente abili e un nuovo centro didattico all'avanguardia, oltre a numeroso materiale divulgativo come pubblicazioni, guide specializzate sul territorio e sui sentieri, anche su supporto informatico.

L'ANPIL ricade in territori di competenza dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve, la quale ha attuato il recupero di due strutture, Case Sant'Antonio (formata da due edifici che possono avere la capienza di circa 28 posti letto, ma ora è di 9 posti letto) e la Capanna delle Guardie la quale funziona come bivacco, sempre con 9 posti letto, e in parte trasformata in laboratorio didattico ambientale.

Il Comune di Reggello ha ultimato recentemente il recupero e la realizzazione di un Centro Visite delle Aree Protette ricadenti nel proprio territorio presso la ex-colonia di Ponte a Enna.

Nella struttura è presente un percorso espositivo-didattico con rappresentazione degli ambienti naturali presenti sul territorio, un percorso sensoriale e bacheche illustrative di aspetti naturalistici rilevanti, ideale per giornate didattiche di scolaresche.

Nella struttura si trova inoltre una sala multifunzionale con possibilità di organizzare conferenze, mostre o aule didattiche.

Al piano superiore è stata allestita una foresteria con cucina e 10 posti letto, a disposizione per escursionisti o altre attività individuali o di gruppo.

### **Aria**

La Regione valuta la qualità dell'aria nel territorio mediante un sistema a rete di stazioni di monitoraggio per rilevare le sostanze inquinanti; individua quindi le aree in cui si superano i valori limite fissati per la qualità dell'aria e adotta le misure necessarie per ridurre le emissioni nocive. L'obiettivo è quello di raggiungere livelli di qualità dell'aria che non comportino rischi per la salute e per l'ambiente, nonché di contribuire alla riduzione delle emissioni delle sostanze inquinanti responsabili dei cambiamenti climatici. La Regione coordina la programmazione in materia di qualità dell'aria con le altre politiche responsabili dell'inquinamento atmosferico (mobilità, trasporti, energia, attività produttive, politiche agricole e gestione dei rifiuti).

Sull'inquinamento atmosferico, la Regione esercita le proprie competenze avvalendosi della collaborazione dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (ARPAT), che fornisce i dati del monitoraggio e partecipa ai processi di valutazione in materia di qualità dell'aria e del Consorzio Lamma, che fornisce il supporto conoscitivo per gli aspetti meteorologici. La Regione inoltre concerta le proprie azioni e collabora con le amministrazioni locali.

Dal 2016 è attiva nel Comune di Figline Valdarno una centralina per il rilevamento della qualità dell'aria collegata alla rete regionale di rilevamento.

### ***Piani di Azione Comunale (PAC)***

Da qualche tempo le informazioni sulla qualità dell'aria e lo stato dell'ambiente sono divenuti argomenti di attualità e motivo di grave preoccupazione da parte di molti cittadini che vivono in aree fortemente urbanizzate dove queste tematiche vengono giustamente indicate come una delle principali cause di possibili rischi igienico sanitari.

In seguito alla emanazione della Direttiva quadro 2008/50/CE relativa alla qualità dell'aria e dell'ambiente il tema della sostenibilità ambientale, e più in particolare quello della tutela e del mantenimento della qualità dell'aria, è divenuto di primaria rilevanza nelle politiche ambientali e strategiche degli amministratori pubblici degli enti locali.

Il D.lgs. 155/2010 recante *“Attuazione della direttiva 2008/50/CE relativa alla qualità dell'aria ambiente e per un'aria più pulita in Europa”* conferma gli indirizzi contenuti nella Direttiva e l'attenzione fondamentale per la qualità dell'aria a livello nazionale, disponendo l'adozione di Piani e Programmi d'Azione per il risanamento e il mantenimento della qualità dell'aria in zone e agglomerati dove le concentrazioni di determinati inquinanti superano i valori limite o obiettivo fissati dalla Direttiva europea.

Lo stesso decreto demanda alle Regioni l'adozione dei suddetti Piani e Programmi d'Azione, incluso il coordinamento degli obiettivi in essi contenuti con gli altri strumenti di pianificazione settoriale e con gli strumenti di pianificazione degli enti locali.

La Regione Toscana, con L.R. n. 9/2010 *“Norme per la tutela della qualità dell'aria”*, ha dato attuazione alla normativa comunitaria e nazionale per il perseguimento dell'obiettivo prioritario della riduzione dei rischi sanitari derivanti dalle esposizioni agli inquinanti atmosferici, delineando gli indirizzi per la gestione a livello regionale della qualità dell'aria e per la lotta ai cambiamenti climatici.

La Regione ha dunque individuato l'assetto delle competenze degli enti territoriali ed ha curato altresì l'integrazione di queste tematiche con le altre politiche regionali di settore tenendo conto, in particolare, degli adempimenti derivanti dal Protocollo di Kyoto; occorre infatti ricordare che con la L.R. n. 88/1998, ed in attuazione del D.lgs. n. 112/1998, ai Comuni erano già state attribuite con apposita disciplina anche le funzioni

amministrative ed i compiti in materia di urbanistica, pianificazione territoriale, protezione della natura e dell'ambiente, tutela dell'ambiente dagli inquinanti e gestione dei rifiuti.

Alla luce di quanto sopra, i Comuni sono pertanto chiamati ad adottare una serie di provvedimenti, compresi quelli finalizzati al mantenimento ed al miglioramento della qualità dell'aria, secondo linee guida stabilite dalla Regione; la Regione a sua volta, tramite il competente Settore regionale Energia e Inquinamenti, ha valutato la qualità dell'aria ambiente individuando le aree di superamento sulla scorta di un'adeguata rappresentatività delle misurazioni in siti fissi o indicative o sulla base delle tecniche di modellizzazione, compiti e attività che in Toscana sono svolte da ARPAT e dal Consorzio LaMMA.

Con deliberazione della Giunta regionale 12 ottobre 2015, n. 964, è stata pertanto stabilita una nuova zonizzazione e classificazione del territorio regionale ed è stata altresì individuata una nuova struttura della rete regionale di rilevamento della qualità dell'aria e adozione del programma di valutazione ai sensi della L.R. 9/2010 e del D.Lgs. 155/2010.

Con successiva delibera n. 1182/2015 avente per oggetto *“Nuova identificazione delle aree di superamento, dei Comuni soggetti all'elaborazione ed approvazione dei PAC e delle situazioni a rischio di superamento, ai sensi della l.r. 9/2010”* la Regione ha provveduto ad individuare i comuni tenuti obbligatoriamente alla elaborazione ed approvazione del Piano d'Azione Comunale (PAC), ai sensi dell'art. 12 comma 2, lettera a), della L.R. 9/2010.

Al punto 1.13 dell'allegato 1 alla delibera n. 1182/2015 sopra rammentata è stata inserita la nuova area di superamento denominata Valdarno Superiore entro cui risultano compresi i Comuni di Figline Incisa Valdarno, Montevarchi, Reggello, San Giovanni Valdarno e Terranuova Bracciolini che sono pertanto obbligati a redigere Piano d'Azione Comunale (PAC).

Il PAC è un atto di programmazione dell'Amministrazione comunale in materia di tutela ambientale, con particolare riguardo alle azioni volte al miglioramento della qualità dell'aria ed è caratterizzato dalla necessità di ridurre al di sotto dei valori limite vigenti le concentrazioni degli inquinanti atmosferici ad oggi eccedenti tali limiti e dall'altro all'opportunità di definire un progressivo percorso di complessivo miglioramento della

qualità dell'aria urbana che consenta di conseguire il rispetto dei valori limite, ai sensi della direttiva europea 2008/50/CE sulla qualità dell'aria ambiente, recepita con il D.Lgs. 155/2010.

Le campagne di misura effettuate nel Valdarno Superiore negli ultimi anni hanno infatti mostrato come per questa area si hanno superamenti del valore limite giornaliero superiori ai 35 permessi o, in modo equivalente per misure i dati delle stazioni presenti nella Zona, appartenenti alla rete provinciale di Firenze e alla rete privata Enel asservita alla centrale termoelettrica di Santa Barbara nel Comune di Cavriglia, mostrano come per questa area si sono registrati superamenti del valore limite giornaliero superiori ai 35 permessi negli ultimi 5 anni. In particolare la stazione periferica fondo di FI-Incisa (ora dimessa) ha registrato negli anni 2011 e 2012 rispettivamente 48 e 45 superamenti del valore limite giornaliero del PM10.

L'ARPAT, in particolare, sulla scorta dei dati raccolti con le stazioni di rilevamento dove si è manifestato il superamento dei valori limite e delle soglie di allarme degli indicatori stabiliti dal D.Lgs. n. 155/2010, ha indicato come tale superamento e il conseguente stato di allarme sussiste esclusivamente per il PM10 per il quale il numero dei superamenti giornalieri dei valori limite in un certa zona o agglomerato predeterminati, non deve essere superiore a 35 nell'arco di un anno solare.

Con delibera G.M. n.113 del 14.09.2016 è stato approvato il Piano di Azione Comunale – PAC d'Area di superamento Valdarno Superiore 2016-2020 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.

Gli interventi previsti nel triennio di vigenza del PAC saranno articolati in ordine di rilevanza dei benefici attesi in termini di riduzione del PM10 in rapporto al costo previsto per le Amministrazioni Comunali interessate e per i cittadini e al tempo di efficacia. Per questo l'ordine di attuazione sarà il seguente:

- Interventi di formazione e informazione al pubblico e di educazione ambientale;
- Interventi sulla mobilità;
- Interventi nel settore del riscaldamento invernale degli edifici.



### **La gestione dei rifiuti**

Nel Comune di Reggello il servizio di igiene urbana è svolto dalla società AER Spa, che provvede ai seguenti servizi:

- Raccolta rifiuti solidi urbani
- Raccolta organico
- Raccolta ingombranti
- Raccolta multimateriale
- Raccolta carta
- Raccolta rifiuti porta a porta
- Raccolta pile, farmaci, toner, olio esausto, lampade a risparmio energetico, tessili
- Spazzamento manuale
- Spazzamento meccanizzato
- Ritiro verde (potature, sfalci..) su chiamata
- Manutenzione postazioni e cassonetti
- Lavaggio e disinfezione cassonetti.

Nel 2009 il Comune di Reggello inaugura il Servizio di Raccolta differenziata “porta a porta” che ha inizio nella Frazione di Matassino, nel Marzo 2010 a Vaggio e nel 2013 a Reggello e Cascia.

Nel 2015 è stato avviato il servizio “porta a porta” anche nelle frazioni di Cancelli e Pietrapiana e nel 2016 sono state coinvolte le frazioni di San Donato in Fronzano, Donnini, Tosi, Sant’Ellero e San Clemente. Nel 2017 si prevede di ultimare il progetto coinvolgendo le poche frazioni rimanenti e la zona industriale-artigianale di fondovalle.

Il progetto sta ottenendo gli obiettivi di aumentare la percentuale di raccolta differenziata, migliorare la qualità del rifiuto conferito all’impianto finale, diminuire la quantità di rifiuto indifferenziato e i relativi costi di smaltimento.

In futuro potrà inoltre essere avviato il progetto di tariffazione puntuale in quanto i rifiuti prodotti da ogni cittadino potranno essere tracciati.

### **Bonifica**

La Tabella 5 seguente descrive lo stato dell’arte per i siti dove sono in corso attualmente procedure di bonifica.

SITI NEL COMUNE DI REGGELLO DEFINITI CON NECESSITA' DI APPROFONDIMENTO.				
SITI CLASSIFICATI A MEDIO TERMINE.				
COD	località	DENOMINAZIONE	TIPO	SITUAZIONE AGGIORNATA
FI126	VIA SETTEPONTI	<b>EX SANSIFICIO GRIFONI</b>	a.i.	Progetto autorizzato dalla Regione Toscana. Resta da terminare la bonifica della falda. La conferenza del 14/12/2004 ha portato alla richiesta di integrazioni. Le integrazioni al Piano di Caratterizzazione sono state presentate il 02/05/2006. Nel Marzo 2009 avviene l'approvazione della caratterizzazione del sito. In data 16/02/2011 è stata approvata l'analisi di rischio con prescrizione per l'emungimento per ulteriori 5 anni. Sono scaduti i 5 anni ed è stata richiesta la certificazione di avvenuta bonifica.
SITI NUOVI				
COD	località	DENOMINAZIONE	TIPO	SITUAZIONE AGGIORNATA
FI194	LOC.FILARONE	<b>AREA SIMS</b> (SITO A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE, INDUSTRIA CHIMICO FARMACEUTICA)	a.i.	ART. 8 D.M. 471/99. Piano di caratterizzazione approvato in data 22/5/2002 e modificato in data 19/6/2002. Nell'anno 2005 viene approvata la documentazione integrativa. Nel Maggio 2010 viene approvata il documento di analisi di rischio. Con determinazione n.103 del 03.08.2011 è stato approvato l'aggiornamento dell'Analisi di rischio e la messa in sicurezza operativa. Sta proseguendo la messa in sicurezza operativa ed è stato richiesto alla Ditta un aggiornamento del progetto sulla base dei dati rilevati.
FI303	AREA DI SERVIZIO REGGELLO EST	<b>ENI</b>		Con determinazione n.713 del 15.11.2013 è stato approvato il progetto operativo di bonifica.
FI303	AREA DI SERVIZIO ARNO OVEST	<b>ENI</b>		Ex punto vendita Agip 4878. Con determinazione n.118 del 27.09.2011 è stato approvato il progetto operativo di bonifica e messa in sicurezza operativa della falda. Con determinazione n.777 del 09.12.2013 è stato approvato il progetto per la gestione delle terre e rocce da scavo prodotte nella zona 3 nel corso dei lavori di ampliamento dell'AdS. Nel corso dei lavori sono state evidenziate ulteriori contaminazioni. E' stata approvata la variante al progetto di bonifica e la nuova analisi di rischio per la matrice terreni. Proseguirà la messa in sicurezza operativa per le acque di falda.

Tabella 5: Stato dell'arte dei siti soggetti a bonifica.

### 4.3 GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

In data 11/12/1996, in vigore della l.r. 5/95 che era entrata in vigore da appena un anno, è stato siglato l'Accordo di Pianificazione per l'approvazione del PS tra Comune, Provincia e Regione, uno dei primi e che ha avviato una lunga fase di sperimentazione sul nuovo modo di operare in materia di governo del territorio. A seguito delle osservazioni presentate tale Accordo è stato modificato e ratificato in via definitiva con la D.C.C n. 80 del 30/06/1997.

Il PS è stato infine approvato con Decreto del Presidente della G.R.T. n. 269 del 23/09/1997.

Al PS è succeduta una variante puntuale (approvata con D.C.C. n. 102 del 30/07/2002) relativa alla zona "D" produttiva, limitatamente all'area di insediamento di Leccio, per la creazione della zona "D4" del Polo della Moda.

Il Comune di Reggello è altresì dotato di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con D.C.C. n. 40 del 07/05/1998 al quale è seguita una prima variante nell'anno 2000, approvata con D.C.C. n. 75 del 25/06/2000, ed una seconda variante generale, approvata con D.C.C. n. 92 del 30/11/2006, che non hanno modificato l'impostazione generale del RU.

La seconda Variante generale al RU è divenuta efficace il 03/01/2007 e pertanto alle previsioni non attuate, essendo decaduta a partire dal 03/01/2012, si applicano le disposizioni di cui all'art. 95 comma 9 della l.r. 65/2014 (ex art. 55 della l.r. 1/2005).

Il PS del 1997 suddivide il territorio comunale in tre sistemi territoriali: montano, di collina e di pianura; 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. Fanno parte del sistema di pianura le UTOE di Sant'Ellero, San Clemente, Leccio, Ciliegi-Cetina, Prulli, Pian di Rona e Matassino; del sistema di collina le UTOE di Tosi-Pian di Melosa, Donnini, San Donato in Fronzano, Pietrapiana, Cancelli, Cascia, Reggello, Montanino e Vaggio; il sistema di montagna, infine, comprende solo l'UTOE di Saltino.

#### 4.4 LA DINAMICA DELLE TRASFORMAZIONI 2004 – 2013

Il presente paragrafo analizza le dinamiche di trasformazione urbanistica ed edilizia avvenute nel Comune nel decennio precedente l'Avvio del Procedimento del nuovo PS (dal 2004 al 2013) assumendo quale riferimento temporale l'anno di approvazione dello strumento attuativo o l'anno di rilascio o presentazione del titolo abilitativo.

I segmenti esaminati sono quello residenziale, artigianale/industriale, commerciale e turistico/ricettivo, nel presupposto che i dati che ne derivano siano dati conoscitivi di partenza per le successive elaborazioni della parte strategica del Piano.

Per il **settore residenziale** gli interventi di trasformazione sono stati realizzati mediante l'attuazione di comparti edificatori, o con interventi diretti nelle zone di saturazione individuate dal vigente RU per nuova edificazione o cambio di destinazione dall'uso originario a quello residenziale e piani di recupero, compreso il Piano di Recupero Urbano ubicato nella frazione di Matassino, insistente su un'area occupata da un ex mobilificio dismesso ed in pessime condizioni manutentive. Il RU del 1998 individua 42 comparti edificatori, parte dei quali (30) sono stati convenzionati e realizzati in tutto o in parte, mentre i rimanenti 12 non sono arrivati al convenzionamento; le zone di saturazione o di completamento edilizio individuate dal RU sono suddivise in sei sottozone (da B0 a B5) caratterizzate da indici fondiari progressivamente crescenti all'interno delle quali le trasformazioni avvengono tramite intervento diretto. Per il conteggio dei volumi convertiti in senso residenziale sono stati considerati gli interventi di cambio di destinazione da un uso originario, nella maggiore parte dei casi da rurale a civile. Infine l'ultima quota parte di trasformazioni del territorio è stata attuata mediante piani di recupero che prevedono interventi su volumi che mutano in tutto o in parte la destinazione originaria.

Da precisare che le volumetrie derivanti dall'attuazione dei comparti edilizi coprono un arco temporale maggiore rispetto al decennio 2004-2013 su cui si è focalizzata l'analisi in quanto tali modalità attuative partono dal 1998, anno di approvazione del RU, con il quale sono state istituite. Analogamente per i piani di recupero l'analisi condotta inizia dal 1998 e considera sia i piani di recupero già presenti nelle tavole del RU approvato in quell'anno sia i piani di recupero di successiva istituzione.

Pertanto, come riportato nella Tabella 6, le volumetrie realizzate mediante comparti e piani di recupero tra il 1998 ed il 2003 sono state accorpate per una più immediata lettura mentre le volumetrie realizzate mediante le medesime modalità attuative sono state computate nei relativi anni. Dal Grafico 3 si evince che le trasformazioni del territorio, secondo le modalità di intervento sopra dette, hanno avuto un andamento decrescente per lo più costante, con un ripido decremento dal 2009 in poi, dopo un incremento cospicuo tra il 2008 ed il 2009. Per una corretta lettura dei valori sotto riportati è da precisare che il picco del 2007 è dovuto per circa il cinquanta per cento al volume costruito mediante il PRU a Matassino, che opera su una superficie di circa 24.000 mq.

anni	volume (mc)
dal 1998 al 2003	125.504
2004	49.870
2005	42.871
2006	36.176
2007	60.303
2008	15.926
2009	25.626
2010	9.782
2011	6.975
2012	6.887
2013	2.555
<b>totale</b>	<b>382.475</b>

Tabella 6: Volumetria realizzata sul territorio comunale dal 1998 al 2013

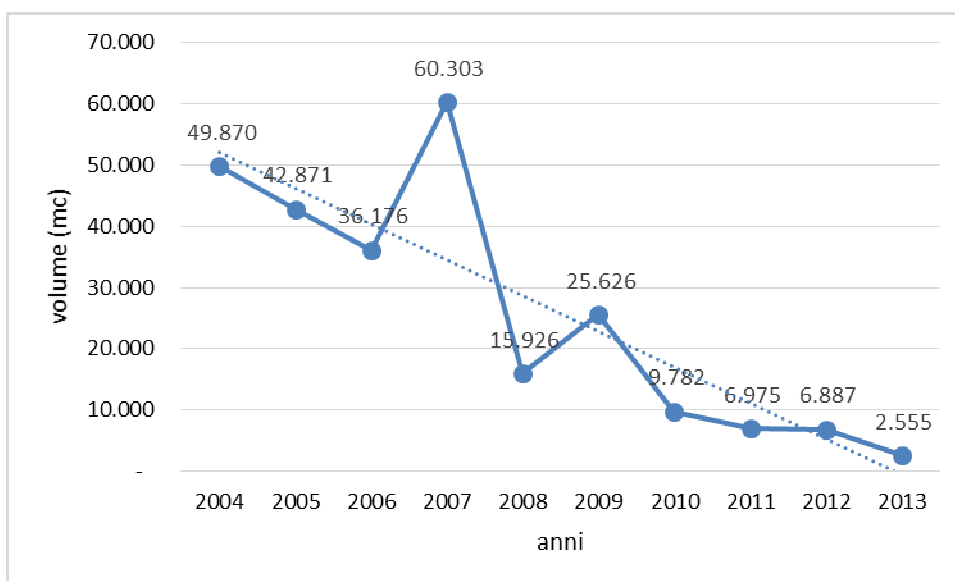


Grafico 3: Andamento della volumetria realizzata tra il 2004 ed il 2013 sul territorio comunale

Proseguendo l'analisi della dinamica delle trasformazioni avvenuta sul territorio al livello dei sistemi territoriali, dalla Tabella 7 emerge che sul sistema di collina si è concentrata maggiormente la trasformazione del territorio, con una quota di volumi residenziali costruiti pari al sessantacinque per cento del totale realizzato (382.475 mc). D'altronde la fascia collinare con le frazioni di Reggello capoluogo, Tosi, Donnini, San Donato in Fronzano, Pietrapiana, Cancelli, Cascia, Montanino e Vaggio è quella più popolata, dato che il numero di residenti di tale sistema al 31/12/2013 è di 11.459, a fronte di un numero di abitanti a livello comunale pari a 16.354; nel sistema di pianura il numero di abitanti è di 4.807, mentre in quello montano di soli 88.

anni di indagine	Sistema di PIANURA (mc)	Sistema di COLLINA (mc)	Sistema di MONTAGNA (mc)
dal 1998 al 2003	28.000	97.504	-
dal 2004 al 2013	107.094	148.558	1.319
<b>TOTALE volume</b>	<b>135.094</b>	<b>246.061</b>	<b>1.319</b>
<b>valori percentuali</b>	<b>35%</b>	<b>65%</b>	<b>0%</b>

Tabella 7: volumi realizzati nei sistemi di pianura, collina e montagna

I Sistemi di pianura e di collina seguono in linea di massima la tendenza della dinamica delle trasformazioni che si registra a livello comunale, senza particolari eccezioni; quello che si evince dal Grafico 4 e dal Grafico 5 è un picco nel Sistema di pianura nell'anno 2007, dovuto come detto in precedenza al Piano di Recupero Urbano di Matassino, e nell'anno 2009 ad un importante intervento di riconversione da rurale a civile abitazione di un complesso edilizio posto nella zona di Prulli di Sopra.

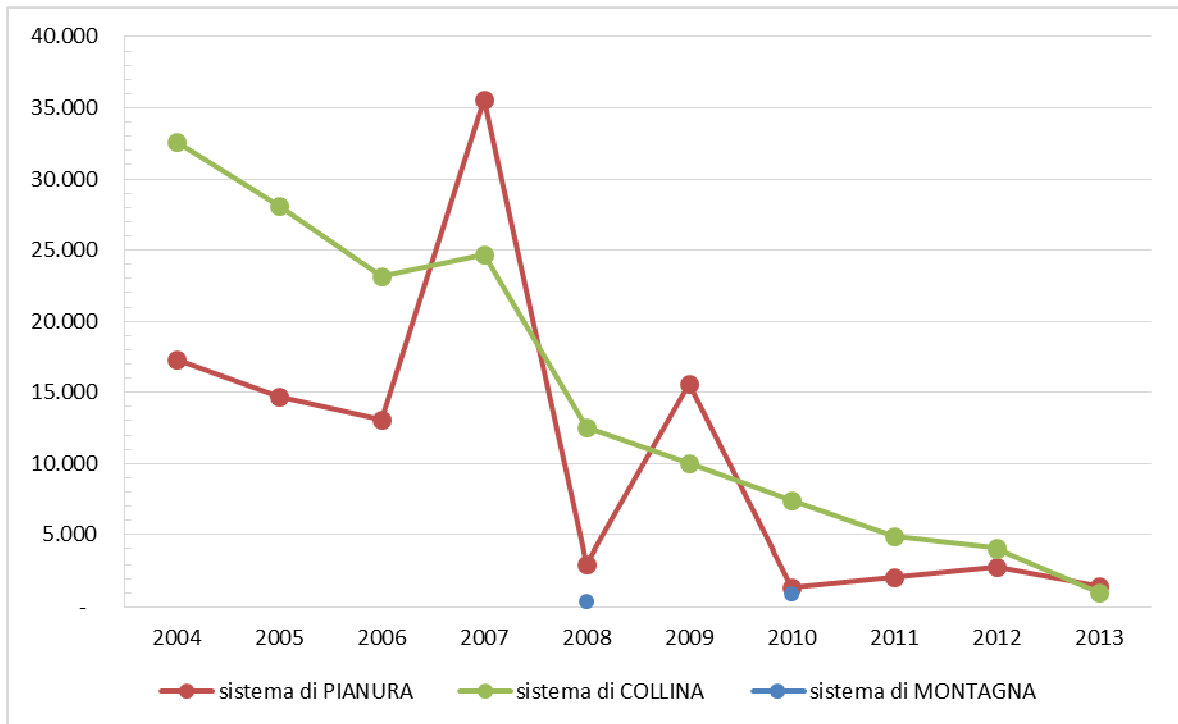


Grafico 4: andamento negli anni 2004-2013 delle trasformazioni nei tre sistemi territoriali

Il sistema di montagna è quello più statico da un punto di vista delle trasformazioni urbane ed edilizie, data la scarsità del numero di abitanti e la maggiore vocazione turistico/ricettiva della frazione di Saltino.

Dall'analisi fino a qui condotta si evince come nell'arco di tempo considerato le variazioni principali siano avvenute tra gli anni 2007 e 2009 e come dal 2009 in poi ci sia stato, ed in parte ci sia ancora, un costante decremento dell'attività edilizia.

Pertanto analizzando le singole UTOE negli anni più significativi (2007-2009) si può affermare, come precedentemente detto, che nella zona pianeggiante le trasformazioni sono riconducibili prevalentemente alla frazione di Matassino e alla zona agricola.

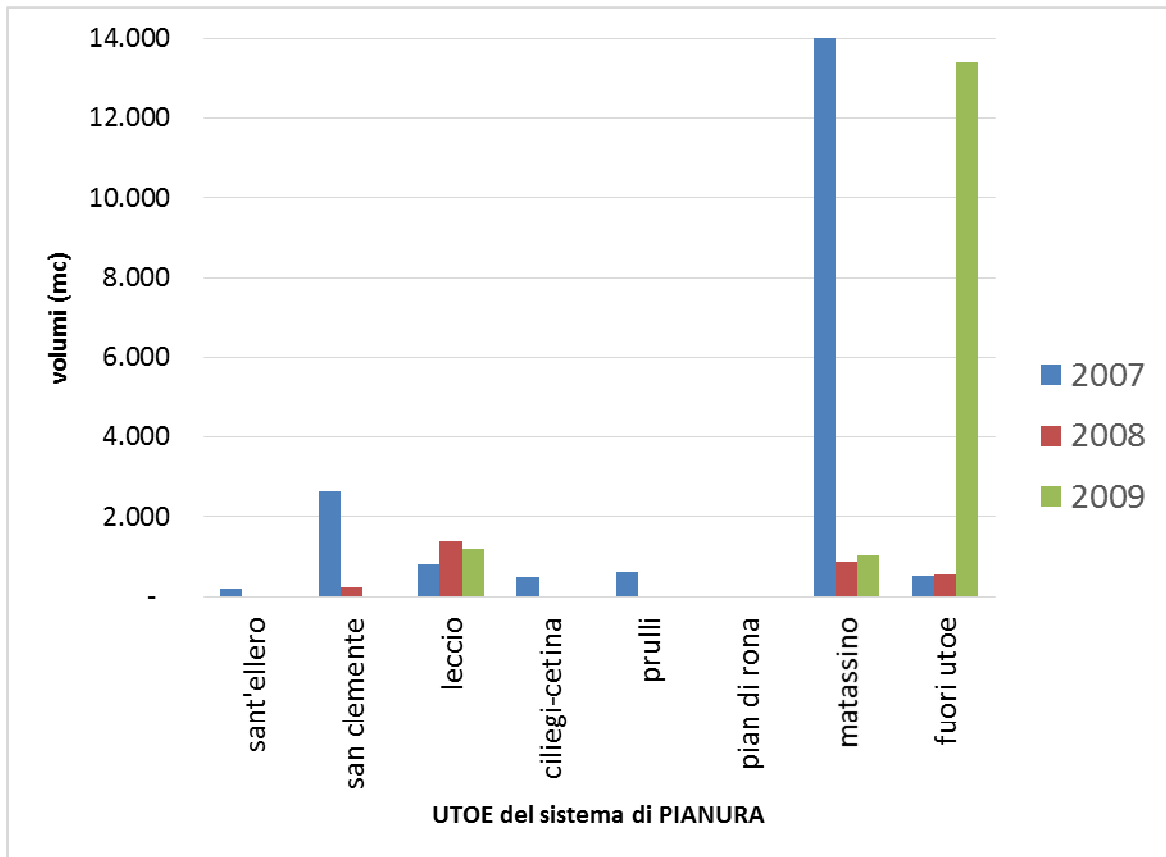


Grafico 5: trasformazioni nelle UTOE del sistema di Pianura negli anni 2007-2009

Per il Sistema di collina le trasformazioni maggiori sono avvenute principalmente nel Capoluogo dove nel 2009 in località Fornacina è stato approvato un importante comparto di circa 24 alloggi per un volume complessivo di 7.000 mc. Anche la frazione di Cascia nel 2007 e nel 2008 gode di un dinamismo edilizio piuttosto attivo, principalmente dovuto ad un importante intervento edificatorio approvato nel 2003, oltre a piccoli interventi di saturazione e completamento.

Nelle zone agricole di Rio di Luco e Viesca ai Tani nell'anno 2007 sono stati recuperati due importanti nuclei che sono stati convertiti a residenziale con la realizzazione di 23 appartamenti complessivi.



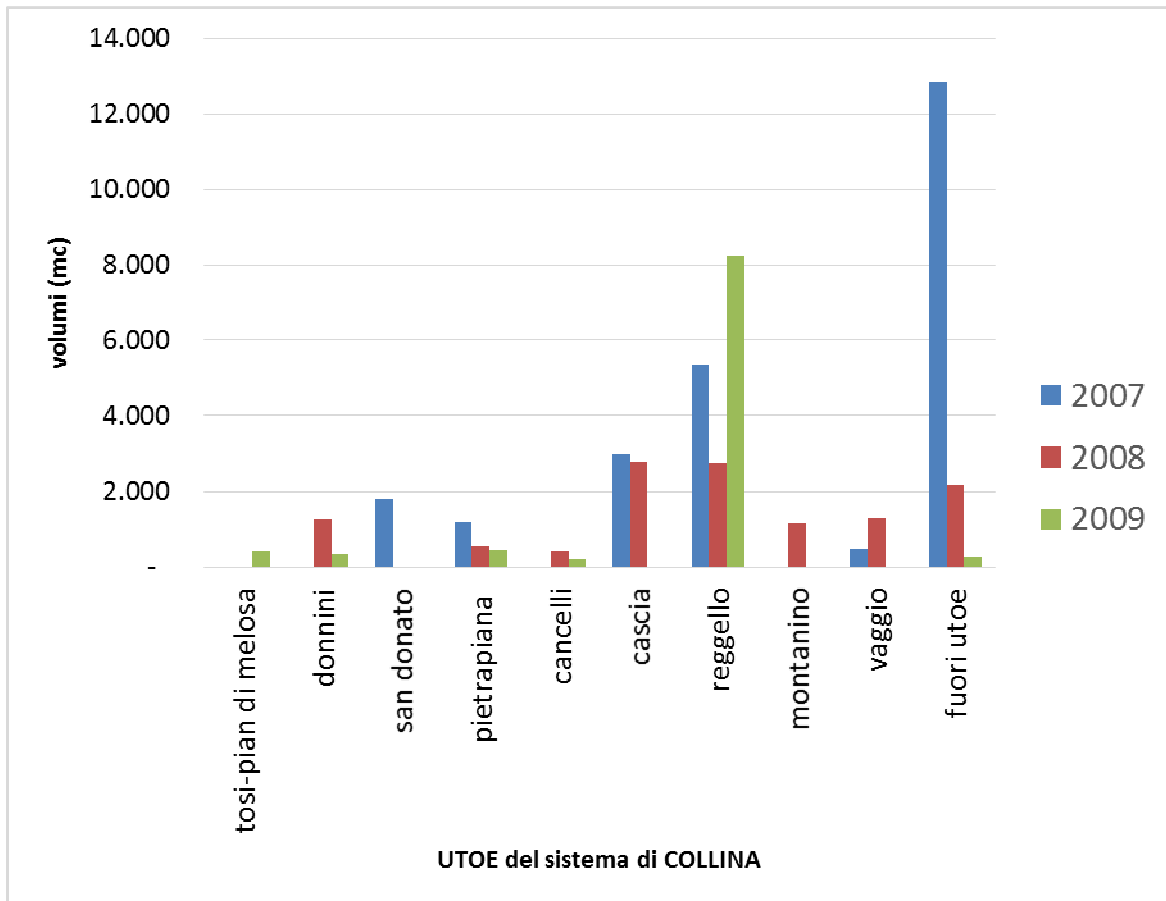


Grafico 6: trasformazioni nelle UTOE del sistema di Collina negli anni 2007-2009

Per il **settore produttivo**, che comprende sia la funzione artigianale che quella più propriamente industriale, le trasformazioni sono avvenute per la grande maggioranza (circa il 74%) mediante piani attuativi previsti nelle zone D2 del RU e secondariamente (26%) mediante interventi di saturazione e piani particolareggiati di attuazione del vecchio strumento urbanistico (zone D1 e D3). I comparti produttivi attuati dal 1998 ad oggi sono sei, di cui quattro nel Sistema di pianura e due nel Sistema di collina.

Come si vede dal successivo Grafico 7 e dalla Tabella 8 l'andamento del comparto produttivo non è lineare ed omogeneo ma segue la realizzazione di interventi, anche importanti, focalizzati su ben precise parti di territorio. L'accessibilità e la disponibilità di aree sono i requisiti fondamentali per l'installazione di attività produttive e questo fa sì che la parte di territorio a maggiore vocazione produttiva sia quella del fondovalle, nelle località di Piani della Rugginosa, Prulli, Pian di Rona, servita a nord dallo svincolo Incisa-Reggello sull'Autostrada A1 e dalla Strada Regionale 69.

Nel sistema di montagna la presenza di attività produttive ed artigianali è inesistente, a fronte di un passato in cui prevalevano le attività manifatturiere legate principalmente alla lavorazione del legno per la fabbricazione di mobili.

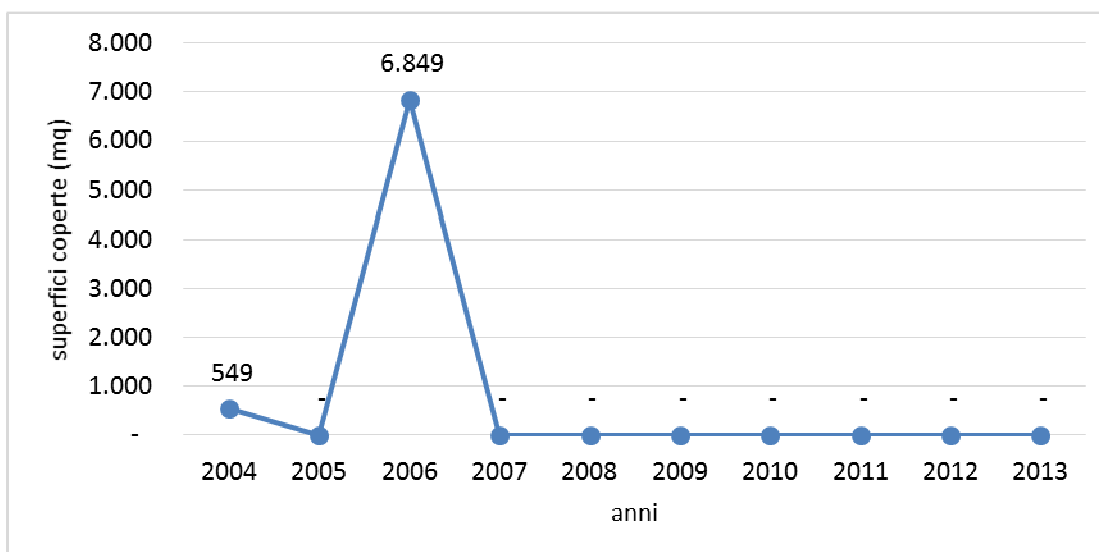


Grafico 7: Andamento del settore produttivo/artigianale tra il 2004 ed il 2013 sul territorio comunale

In Pian di Rona nell'anno 2006 è stato realizzato un intervento di circa 35.000 mc di capannoni produttivi suddivisi successivamente in porzioni immobiliari di taglio dimensionale minore dove hanno trovato sede attività artigianali.

Comunque la maggiore parte degli interventi industriali sono dovuti all'attuazione di comparti di nuova edificazione che risalgono agli inizi del 2000 sempre nella zona di Pian di Rona che assorbe quasi la totalità delle trasformazioni avvenute in senso produttivo ed artigianale.

anni di indagine	sistema di PIANURA (sup. coperta-mq)	sistema di COLLINA (sup. coperta-mq)	sistema di MONTAGNA (sup. coperta-mq)
<b>dal 1998 al 2003</b>	10.350	2.800	-
2004	-	549	-
2005	-	-	-
2006	6.849	-	-
2007-2013	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>17.199</b>	<b>3.349</b>	-
<b>valore %</b>	<b>84%</b>	<b>16%</b>	-

Tabella 8: ripartizione negli anni del settore produttivo/artigianale nei sistemi territoriali

Il **settore commerciale** si è sviluppato quasi per la sua totalità nella frazione di Leccio, a partire dagli anni 2000, registrando un arresto tra gli anni 2003 e 2008 per poi riprendere con una rapida crescita dal 2008 in poi; la vocazione commerciale non si registra in nessuna altra parte del Comune, pertanto l'analisi riguarderà solo questa porzione di territorio.

Prossima alla frazione di Leccio ed ubicata a sud di questa è la zona di Ruota al Mandò, dove si trovano aziende che effettuano vendita al dettaglio e all'ingrosso, e dove nel 2009 è stato edificato il centro commerciale Fashion Valley, oggi definitivamente chiuso.

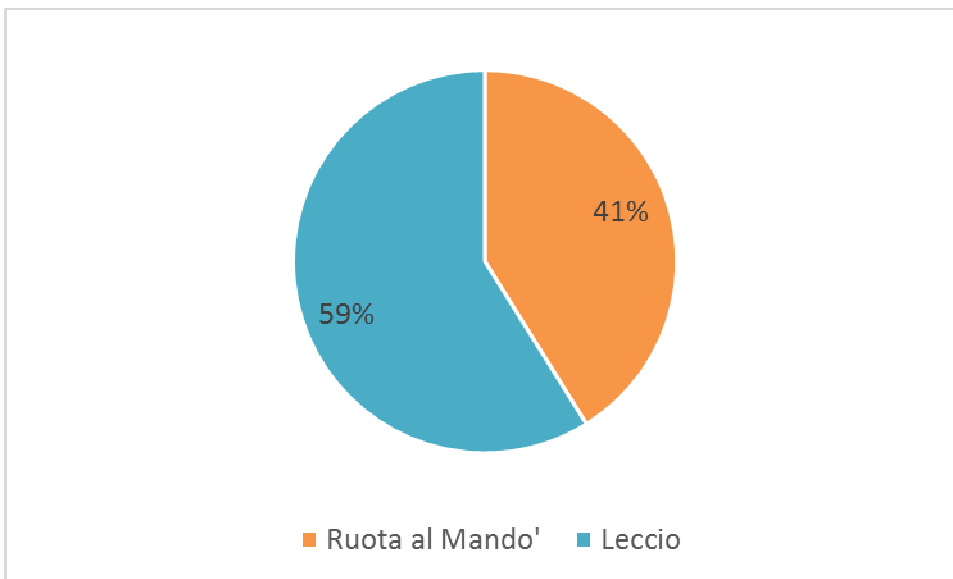


Grafico 8: ripartizione del sistema commerciale negli anni 2009-2013

Limitatamente alle trasformazioni del territorio in senso commerciale avvenute tra gli anni 2009 e 2013, (vedi Grafico 8) circa il cinquantanove per cento sono avvenute nella frazione di Leccio che attualmente si presenta satura, mentre il quarantuno per cento a Ruota al Mandò, facente sempre parte dell'UTOE di Leccio, che oggi conta circa 33.000 mc di volume non utilizzato.

Il **settore turistico** non mostra particolare dinamismo negli anni tra il 2004 ed il 2013 poiché la parte di territorio comunale a vocazione turistico/ricettiva è quella della frazione di Saltino che ha avuto la sua maggiore notorietà e sviluppo all'inizio del secolo scorso grazie alla ferrovia Sant'Ellero-Saltino, chiusa nel 1924.

Nel decennio oggetto di analisi si rilevano piccoli interventi di conversione a ricettivo nel territorio rurale del Sistema di collina, nella zona di Pietrapiana, Cascia e Vaggio.

#### **4.5 L'ATTO DI INDIRIZZO DEL CONSIGLIO COMUNALE PER LA REDAZIONE DEL PS**

Rilevato che le previsioni insediative comportanti nuovo impegno di suolo contenute nei sistemi, sub-sistemi e UTOE del PS vigente presentavano aspetti problematici rispetto alla elaborazione della implementazione paesaggistica del PIT e della nuova legge per il governo del territorio i cui contenuti erano già noti, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario procedere all'approvazione di un atto di indirizzo da parte del Consiglio Comunale. Tale atto ha orientato le politiche urbanistiche in attesa della redazione del nuovo PS per non pregiudicare le scelte che sarebbero state orientate al recupero e riqualificazione dell'esistente, con il conseguente rafforzamento dei sistemi urbani e la tutela del suolo non urbanizzato a favore dello sviluppo delle attività agricole nel territorio rurale.

Tale documento, approvato prima dell'entrata in vigore della l.r. 65, ha fatto sì che il tempo intercorso fra l'approvazione dell'atto di indirizzo e la redazione del PS non generasse problematiche di natura ambientale e paesaggistica né aggravasse con ulteriori espansioni la conformazione degli insediamenti. Gli interventi nelle zone agricole hanno riguardato attività produttive agricole e quelle ad esse connesse oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente rientrante nel dimensionamento del PS vigente. Nel confermare la validità dell'individuazione dei tre sistemi territoriali, con il nuovo PS l'A.C. ha ritenuto necessario tuttavia creare delle dinamiche che facessero dialogare fra loro le varie parti del territorio con l'introduzione dei sistemi funzionali. Tali dinamiche dovevano essere orientate a perseguire lo sviluppo sostenibile e la valorizzazione dell'intero territorio comunale, creando sinergie fra le varie funzioni e potenziandone effetti e ricadute in termini sociali, ambientali ed economici estesi a tutta la collettività.

Le novità di carattere istituzionale hanno reso necessario ridisegnare anche col PS il ruolo di Reggello nel contesto regionale, a partire dallo sviluppo territoriale e tenendo conto delle peculiarità storicamente presenti, rappresentate dalle produzioni agricole, dall'artigianato, dalla valorizzazione delle tradizioni, per giungere a quelle più recenti rappresentate dal "Polo della Moda".

Il PS richiede la proposizione di politiche di riqualificazione, sviluppo e caratterizzazione dei poli produttivi esistenti presenti prevalentemente nel Sistema territoriale di pianura del P.S. vigente. Si tratta di trovare la strada per valorizzare e potenziare i settori

produttivi singolarmente e possibilmente metterli in sinergia per “fare sistema” e rafforzarne reciprocamente le potenzialità.

L’attrattività di Reggello e in particolare del Sistema territoriale montano si può giocare con la valorizzazione del sistema funzionale turistico/ricettivo di Vallombrosa – Saltino e con l’utilizzazione di grandi complessi edilizi di rilevanza storica e architettonica.

L’obiettivo della valorizzazione del territorio rurale si persegue con il rafforzamento delle produzioni agricole particolarmente presenti nel Sistema territoriale di collina (quali vite e olivo), offrendo delle opportunità per il 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). Per le stesse finalità deve trovare spazio la valorizzazione delle produzioni, proprio perché indirizzate alla qualità e alla filiera corta, attraverso forme organizzate che vadano dallo sviluppo dei centri commerciali naturali, all’organizzazione di forme di commercio rivolte ai produttori locali, alla presenza qualificata nei punti di maggiore attrattività al fine di attivare anche politiche di marketing territoriale.

Al Piano è stato richiesto anche di affrontare il tema della tutela e valorizzazione dell’ambiente che include la difesa del suolo, la conservazione e il ripristino della biodiversità, la gestione agraria e forestale sostenibile, la prevenzione e lotta ai vari tipi di inquinamento. Partendo da 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”, devono essere presi in considerazione anche gli elementi di grande problematicità connessi al rischio idraulico e in generale alla fragilità dei versanti, temi che interessano anche il territorio urbanizzato. Mantenere efficienti le attività agricole e forestali in tutte le forme, perseguendone la diffusione in tutto il territorio comunale, rappresenta uno dei migliori antidoti contro il rischio idrogeologico e per la valorizzazione del territorio rurale. Nel suo insieme, il nuovo PS quindi oltre ad affrontare il tema della residenzialità e con esso quello centrale della riqualificazione urbana, sia per il Capoluogo sia per le frazioni, deve approfondire temi fondamentali quali l’accessibilità e i servizi essenziali per i cittadini anche con l’impiego delle nuove tecnologie. La riqualificazione e la

rivitalizzazione del tessuto insediativo esistente passa dall'introduzione di modelli di sviluppo utili a elevare la qualità della vita basati sul potenziamento dell'associazionismo, del volontariato, dell'inclusione e della solidarietà, elementi presenti e particolarmente preziosi per la comunità reggellese.

L'Atto di indirizzo ha considerato anche gli aspetti organizzativi necessari ad assicurare una buona formazione e gestione del nuovo PS, a partire dagli Uffici comunali con la costituzione dell'Ufficio di Piano al quale sono confluiti gli apporti di tutti i settori che si occupano di uso e governo del territorio, per la messa a punto del Quadro conoscitivo.

La redazione del nuovo PS infine viene vista come la prima occasione utile per impiantare un Sistema Informativo che oltre agli aspetti territoriali comprenda anche quelli gestionali e il loro continuo aggiornamento, al fine di poter programmare le politiche comunali in un contesto sempre aggiornato.

## **CAPITOLO – 5 LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE**

La strategia dello sviluppo sostenibile contenuta nel 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. Alla sua messa a punto ha contribuito il processo partecipativo con i cittadini, in particolare 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” dello sviluppo del loro territorio. Il PS persegue il meta-obiettivo 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 in un arco di tempo almeno quindicennale, per la quale il Comune svolgerà la parte propositiva e di stimolo, 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.

Le strategie interessano tutti i settori i cui piani e programmi possono avere effetti sul territorio, a partire dal settore agricolo alimentare e forestale per il quale si prevedono politiche indirizzate all’incremento sostenibile della produttività, della redditività e dell’efficienza delle risorse negli agroecosistemi favorendo interventi indirizzati al potenziamento della biodiversità, alla funzionalità dei suoli e al potenziamento di servizi ecologici e socialmente utili.

Un obiettivo da perseguire è il coordinamento e l’integrazione dei processi di filiera e il potenziamento in generale del ruolo dell’agricoltura, invertendo la tendenza all’abbandono del suolo agricolo rilevata dal Quadro conoscitivo del PS.

L’altro obiettivo 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.

Infine il PS si prefigge di 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.

La strategia per la qualità urbana deve essere perseguita facendo riferimento a parametri qualitativi piuttosto che meramente quantitativi, tenendo in considerazione gli aspetti dell'impianto urbano, sociale, architettonico, del sistema economico, dei valori culturali.

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

In generale il miglioramento dei livelli di qualità e di benessere nei centri urbani sono perseguibili attraverso la rivitalizzazione dei centri e nuclei storici conseguibile con un adeguato sistema della mobilità lenta, adeguati 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>4</sup>. Migliorare lo stato della rete delle infrastrutture in termini di efficienza e di adeguamenti ai fini della sicurezza è un obiettivo importante per l'attuazione delle previsioni del PS e analogamente è necessario 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.

La strategia per la valorizzazione del sistema culturale, fatto salvo il sistema scolastico che fa capo alla pubblica amministrazione, è composto dalle strutture della cultura che sono generalmente affidate al volontariato e necessitano pertanto di promuovere sinergie fra pubblico e privato, al fine di potenziare e migliorare l'offerta e contestualmente

---

<sup>4</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



ottimizzare i costi per la promozione e la valorizzazione dell'importante patrimonio culturale presente in ambito comunale.

Dove sono presenti i Beni culturali, siano essi mobili o immobili, è necessario creare un sistema integrato e stabilizzato degli attori che possa contare in una rete museale comunale il più possibile diffusa sul territorio, al fine di divulgare la conoscenza nei confronti dei residenti e migliorare l'offerta nei confronti dei turisti e degli specialisti in ambito sovralocale.

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.

Per concludere il PS prevede di 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, laboratori per l'insegnamento degli antichi mestieri e lo sviluppo di un indotto culturale urbano.

La strategia per la valorizzazione del sistema sociale, pur avendo Reggello una spiccata 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, necessita di un salto di qualità. Per conseguirlo occorre promuovere una nuova cultura del *welfare*<sup>5</sup> con l'individuazione di indicatori di benessere sociale e della salute che consentano l'individuazione di modalità per 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 agevolare l'inserimento lavorativo e sociale.

---

<sup>5</sup> sistema sociale che vuole garantire a tutti i cittadini la fruizione di servizi sociali ritenuti indispensabili

La strategia per Il sistema produttivo prevede la creazione di un sistema territoriale competitivo, in grado di sviluppare politiche di sviluppo 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, tale ambito viene considerato dal PS una risorsa a disposizione delle imprese che devono procedere alla delocalizzazione delle proprie strutture. Il livello di infrastrutturazione di cui dispone, risulta particolarmente interessante per le imprese provenienti dall'area fiorentina e ciò consentirebbe anche un rafforzamento del polo produttivo della Città Metropolitana, di cui Reggello fa parte, con la valorizzazione ed il rafforzamento del Polo della Moda. Ciò è possibile grazie anche al fatto che dispone di un sistema di cablaggio che consente di interagire a livello commerciale, con paesi europei ed anche a livello mondiale, attraverso operazioni di *marketing territoriale*<sup>6</sup>. Ad esso possono essere anche connesse attività artigianali finalizzate a creare un apprezzabile indotto sempre associato al Polo della Moda e infine la possibilità di poter mettere a sistema e rafforzare le attività afferenti allo stesso Polo con l'inserimento di specifiche attività di servizio e direzionali.

La crescita e lo sviluppo di imprese della *new-economy*<sup>7</sup> con il cablaggio dell'intero territorio, la circolazione della conoscenza e l'interazione delle risorse umane presenti nel territorio, la vendita on-line delle produzioni locali, sono tutte nuove opportunità da perseguire e per le quali occorre dotarsi di reti immateriali e di infrastrutture adeguate in termini di efficienza e sicurezza.

La strategia per Il sistema commerciale prevista dal PS considera la disponibilità di aree produttive e di edifici manifatturieri dismessi presenti lungo l'asse autostradale che presentano importanti volumetrie e adeguate strutture di servizio le quali necessitano

---

<sup>6</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

<sup>7</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

tuttavia di una riqualificazione urbanistica e paesaggistica/ambientale. Le stesse dispongono di un buon sistema di infrastrutturazione in quanto servite dall'interconnessione fra l'Autostrada e la Strada Regionale 69.

Date queste caratteristiche è possibile prevedere di 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 dal Polo della Moda.

Per il *Sistema Territoriale di Collina* la riqualificazione dei sistemi insediativi passa anche dalla valorizzazione del sistema commerciale per il quale è possibile avviare un processo di rivitalizzazione con la realizzazione dei centri commerciali naturali e la conseguente valorizzazione dei prodotti alimentari tipici e di quelli artigianali. Ad essi si aggiungono anche le possibilità offerte dalla localizzazione di mercatali nelle frazioni, 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.

La strategia per il sistema turistico parte necessariamente dalla riflessione sulla vocazione storica del territorio comunale di cui l'insediamento turistico-residenziale di Saltino è una importante testimonianza. Il PS prendendo atto di tale vocazione dispiega tutte le opportunità che il territorio comunale offre a partire dalle risorse ambientali più importanti comprendendo anche i beni culturali e i numerosi centri e nuclei storici.

Il settore turistico pertanto conferma la sua 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 ne elevino la qualità a fini ricettivi, affinché siano in grado di rispondere 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. Questo tipo di strutture può integrare l'offerta di

carattere ricettivo che è attualmente svolta quasi esclusivamente dagli agriturismi, 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.

## **CAPITOLO 6 - IL PATRIMONIO TERRITORIALE COMUNALE E LE RELATIVE INVARIANTI STRUTTURALI**

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

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

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

### **6.1 INVARIANTE I "I CARATTERI IDROGEOMORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI"**

Per la prima invariante gli elementi caratterizzanti sono la fragilità del suolo legata al dissesto idrogeologico, il rischio idraulico e della stabilità dei versanti, legati agli aspetti morfologici del territorio ma anche alla distribuzione degli insediamenti, all'uso del suolo, alla distribuzione delle foreste. Negli ultimi decenni tali aspetti sono divenuti significativi nel Sistema Territoriale di Collina dove si trova il sistema insediativo di matrice storica che si è sviluppato lungo la Strada dei Setteponti, con una specificità paesaggistica che deve essere valorizzata ma anche tutelata. Esso è caratterizzato, per gli aspetti paesaggistici, da terreni terrazzati un tempo coltivati prevalentemente a oliveti costituiti da muretti a secco che nei mesi invernali sono il rifugio ideale per la fauna presente, e dalla presenza della conformazione geologica denominata "Le Balze del Valdarno".

I principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale, al fine di assicurarne la permanenza/conservazione relativamente all'aspetto fisiografico e morfogenetico è trattato nel PIT all'art. 7 della disciplina che lo individua come "Invariante I. Il territorio comunale di Reggello comprende i "tipi fisiografici" e/o "sistemi morfogenetici" (vedi "abachi regionali delle invarianti strutturali" allegati al PIT) di montagna, collina, margine e fondovalle. Per ciascuno di essi risultano pertanto codificati dallo Statuto del PS "i valori", le "dinamiche di trasformabilità" e le "indicazioni per le azioni di trasformazione".

### **Valori**

Uno scrigno di valori naturali e storici è l'area di Vallombrosa: le foreste presentano visivamente la storia della selvicoltura italiana ed il monumento dell'Abbazia vi è intimamente legato come anche l'ampio e capillare reticolo viario collinare e montano, di cui oggi rimane agibile solo una parte. Il massiccio del Pratomagno offre valori paesaggistici peculiari, come la prateria che percorre l'intero crinale ed è parte del Sistema delle Aree Protette, le pendici boscate, i borghi storici ed i biomi dei corsi d'acqua che discendono dalla Dorsale. Le cavità ipogee sono concentrate intorno a Vallombrosa; si tratta di forme pseudo carsiche sviluppate sulle arenarie del Falterona e Cervarola, le più note sono la "Buca delle Fate di Tosi", la "Buca del Tornante" e la "Grotticella presso il fosso dei Bruciati". Il complesso di evidenze geologiche e aree protette già esistenti si presta in modo particolare alla creazione di percorsi geoturistiche di particolare utilità per la comunicazione della natura dinamica del paesaggio geomorfologico e delle interazioni tra questo paesaggio e l'uomo.

### **Criticità**

La struttura dell'ambito e le sue funzioni a scala regionale e nazionale sono fonti di serie criticità. La pressione insediativa sul ristretto fondovalle, aggiunta all'attività estrattiva, ad un sistema idrografico sviluppato nei secoli ed oggi in buona parte perso, abbandonato o trasformato, alle infrastrutture, potrebbe anche aver superato il punto di non ritorno, compromettendo in via definitiva le pur non molto rilevanti falde acquifere e creando grave esposizione di persone e del patrimonio economico agli eventi alluvionali. I fenomeni erosivi tipici degli orli delle superfici di Margine sono spesso attivi a breve distanza dai centri abitati, anche dai nuclei storici; questi fenomeni possono minacciare

l'integrità degli abitati. La Collina sulle Unità Liguri, nella parte più a nord, è soggetta a deformazioni gravitative di versante. L'ambito ha una storia di intensa attività estrattiva; oltre alla lignite, erano comuni le cave che sfruttavano le grandi masse di conglomerati per ottenere inerti. Oltre alle attività in corso, comprese quelle di lavorazione e trattamento, la presenza di numerose cave abbandonate, in specie quelle concentrate nel fondovalle alluvionale, rappresenta un rischio per le falde acquifere.

I maggiori fattori di rischio sono comunque legati ai mutamenti climatici e all'abbandono delle attività agricole, pertanto il PS stabilisce una serie di disposizioni mirate alla loro tutela che il Piano operativo e gli altri strumenti della pianificazione dovranno mettere in atto, dall'aumento della produttività agricola, della silvicoltura, 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. Ad esse si aggiungono 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.

Gli altri aspetti di rilievo sono la salvaguardia delle risorse idriche ivi compresa la tutela dei corsi d'acqua, della vegetazione ripariale, delle sorgenti e dei loro ecosistemi, dei punti di prelievo e captazione della risorsa idrica.

## **6.2 INVARIANTE II "I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO"**

La seconda invariante è caratterizzata dalla presenza delle foreste nella parte montana (con prevalenza di faggete, castagneti e rimboschimenti di conifere), dal territorio agricolo collinare terrazzato e delle piattaforme plioceniche (con oliveti e vigneti) caratterizzate dalla presenza dei caratteristici paesaggi geomorfologici delle Balze del Valdarno e dalla parte pianeggiante fortemente urbanizzata e artificializzata, segnata dalla presenza del corso del Fiume Arno e dal fascio infrastrutturale.

Gli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici sono trattati all'art. 6 della disciplina del PIT e sua implementazione paesaggistica che li individua come Invariante II.

Anche per Reggello, nell'ambito del Valdarno superiore, le matrici dominanti del paesaggio caratterizzanti l'invariante sono prevalentemente forestali, agricole ed idrografiche, per le quali il PS deve assicurare l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

Conseguentemente il PS si pone come obiettivo il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica anche attraverso la creazione della rete ecologica costituita dalle connessioni verdi e dal reticolo idraulico, il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali, la tutela ed il recupero degli ecosistemi naturali e degli habitat<sup>8</sup> di interesse regionale e/o comunitario presenti.

Gli elementi strutturali dell'invariante sono costituiti dalle matrici forestali del sistema della montagna (con prevalenza di faggete, castagneti e rimboschimenti di conifere), da un paesaggio agro-forestale della parte collinare e delle piattaforme plioceniche (con oliveti e seminativi) e dalla pianura alluvionale, fortemente urbanizzata e artificializzata e segnata dalla presenza del corso del Fiume Arno. Tale assetto generale è caratterizzato dalla presenza dei caratteristici paesaggi geomorfologici delle Balze del Valdarno, derivanti dall'erosione dei sedimenti lacustri pliocenici.

Il territorio di Reggello dal secondo dopoguerra è stato caratterizzato, come del resto la maggior parte del territorio toscano, dall'ampliamento dei centri abitati, da inserimenti di carattere residenziale nel territorio rurale e dalla realizzazione di complessi produttivi e commerciali, soprattutto negli ultimi decenni, nella parte di pianura, lungo l'asse infrastrutturale principale e il corso dell'Arno. Con il potenziamento delle infrastrutture stradali e ferroviarie di rilevanza nazionale, con il rafforzamento delle strutture edilizie ed industriali, si sono ridotte le aree agricole di fondovalle, le aree di pertinenza fluviale e gli ecosistemi ripariali con la conseguente alterazione e frammentazione del paesaggio di fondovalle.

Gli elementi di degrado nelle zone montane sono derivanti fondamentalmente dai processi di abbandono delle attività forestali e pascolive, con rilevanti effetti negativi sugli habitat pratici di crinale del Pratomagno, dai quali Reggello è interessato marginalmente. Processi di deterioramento in generale sono in atto nei boschi della Foresta di S. Antonio

---

<sup>8</sup> *insieme dei caratteri ambientali, climatici, geologici, geografici ecc. che favoriscono l'insediamento di certe specie animali o vegetali*



e di Vallombrosa che peraltro avanzano nelle parti collinari, a causa dell'abbandono delle attività agricole, costituendo pertanto essi stessi elemento di degrado del territorio rurale vocato per le attività agricole. Ad essi si aggiunge quello generato dalla frequente presenza di incendi estivi. D'altro canto la presenza della Riserva Statale di Vallombrosa, a cura del Corpo Forestale dello Stato, e dell'area protetta della Foresta di S. Antonio (ANPIL), ha consentito nel tempo una ottimale gestione del patrimonio forestale e la sua complessiva valorizzazione.

Nelle parti collinari il paesaggio è caratterizzato nella quasi totalità dai terrazzamenti un tempo utilizzati per le coltivazioni olivicole e viticole secondo le regole generate dalla gestione mezzadrile dell'attività agricola che è andata in declino alla fine degli anni cinquanta causando un abbandono generalizzato.

Tra il sistema collinare e quello di pianura si innestano le conformazioni geomorfologiche delle Balze che, oltre alle peculiarità di carattere ambientale che esse contengono, denotano in modo significativo il paesaggio.

Il Valdarno superiore, ambito di cui fa parte il territorio di Reggello, è caratterizzato dalla elevata presenza di 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.

Come precedentemente evidenziato, soprattutto nelle parti alle pendici del Pratomagno, il paesaggio agricolo è caratterizzato dalla 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, proprio secondo le regole della struttura mezzadrile.

Gli ecosistemi fluviali, il reticolo idrografico, le aree umide e la vegetazione ripariale sono gli elementi di una complessiva rete ecologica di elevato valore naturalistico e funzionale. A tale sistema sono associabili due target<sup>9</sup> della Strategia regionale della biodiversità: quello degli ecosistemi fluviali, costituito dal corso del Fiume Arno, che è una presenza fortemente caratterizzante l'ambito, e dagli ecosistemi torrentizi quali ad esempio i torrenti Vicano di S. Ellero, Resco, Borro di S. Antonio, Faella. Nell'ambito degli ecosistemi

---

<sup>9</sup> gruppo di consumatori o utenti a cui si rivolge un progetto, un prodotto, un servizio, un'azione commerciale di un'azienda o un sito.

torrentizi montani emerge il Borro di S. Antonio, con importante fauna ittica e anfibia, interno all'Area protetta di Interesse Locale ANPIL "Foresta di S. Antonio".

Gli ecosistemi rupestri sono presenti soprattutto negli alti versanti del Pratomagno, con caratteristici affioramenti di rocce arenacee particolarmente estese nell'alta Valle di S. Antonio, anche in mosaico con lande di degradazione post incendio. Più caratteristica risulta la presenza di balze, calanchi e pilastri d'erosione, ampiamente presenti e fortemente caratterizzanti il paesaggio dei bassi versanti. Tali emergenze geomorfologiche, legate all'azione erosiva su depositi fluviolacustri di varia granulometria, costituiscono, assieme alle aree agricole, agli arbusteti e ai boschi termofili o umidi degli impluvi, un complessivo mosaico di alto valore naturalistico confermato dalla presenza dell'ANPIL.

Le principali criticità sono costituite dal processo di artificializzazione e urbanizzazione del fondovalle associata alla presenza delle importanti infrastrutture stradali (Autostrada A1, SR 69) e ferroviarie (linea FS Firenze-Roma) 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.

La criticità si accentua nelle zone 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. Un'altra importante criticità è costituita dalle espansioni residenziali dei centri abitati interni che hanno generato una artificializzazione dei paesaggi agricoli e forestali dei bassi versanti valdarnesi che si sommano alle vecchie lottizzazioni sparse nel territorio rurale. Esistono poi delle criticità relative alle colture del bosco e all'abbandono, nonché alla presenza degli incendi estivi.

Risulta importante anche l'individuazione della rete ecologica costituita dalle connessioni verdi e dal reticolo idraulico, di cui si prescrive il mantenimento e lo sviluppo.

Il PS per la difesa e valorizzazione paesaggistica del territorio stabilisce per ciascun sistema territoriale, oltre alle disposizioni contenute nei Regolamenti di gestione delle Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL), ulteriori indirizzi e prescrizioni che il Piano operativo e gli altri strumenti della pianificazione devono tradurre in azioni

concrete. Per la parte del sistema di pianura vengono assicurate le relazioni fra le diverse componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

### **6.3 INVARIANTE III "IL CARATTERE POLICENTRICO DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI"**

Per la terza invariante gli elementi significativi sono dati dai due insediamenti specialistici di Vallombrosa e Saltino che devono essere tutelati anche in funzione della loro monotematicità, dalla prevalenza di un sistema policentrico collinare che interessa oltre la metà del territorio comunale e che presenta aspetti insediativi storici e tipologici da salvaguardare, infine il sistema lineare con funzione prevalentemente produttiva che costeggia il corso del Fiume Arno.

Il sistema insediativo è trattato nel PIT e sua implementazione paesaggistica all'art. 6 della disciplina che lo individua come Invariante III.

Il sistema insediativo di Reggello è distribuito essenzialmente nei due sistemi territoriali di collina e di pianura, in quanto il Sistema Montano presenta aspetti legati alle peculiarità funzionali dei due insediamenti esistenti. La struttura degli Abachi del Piano paesaggistico considera il territorio di Reggello appartenente al Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale. Tale morfotipo caratterizza 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 corrisponde al Sistema Territoriale di Pianura del PS, mentre in realtà la gran parte del Sistema Territoriale di Collina è caratterizzato 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. Si tratta di una struttura insediativa complessa i cui caratteri dominanti, come affermato dal PIT per il Chianti, sono il policentrismo e la differenziazione morfotipologica, riferibili al *Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare*.

Le caratteristiche geografiche differenti e l'evoluzione storica hanno influito nel tempo sulle centralità del sistema insediativo, motivi per i quali sono presenti i due morfotipi dell'invariante. Con riferimento alle articolazioni morfotipologiche contenute nel PIT pertanto si rileva che la parte collinare presenta aspetti riferibili al morfotipo 5 -

*Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare* mentre la parte di pianura è già ricompresa dal PIT nel morfotipo 2 - *Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale*.

### **6.3.1 Politiche per la valorizzazione del sistema insediativo di collina**

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.

Considerato che gli insediamenti collinari sono generalmente di antica formazione, in quanto costituitisi 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, si deve tener conto anche delle disposizioni per i centri e nuclei storici. Conseguentemente per essi si applicano le disposizioni contenute nell'art. 10 della disciplina paesaggistica del PIT e in particolare il PS detta al Piano operativo indirizzi e criteri per la tutela e valorizzazione, per regolarne le trasformazioni e assicurare "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".

A tal fine è stato integrato il Quadro conoscitivo con l'individuazione di centri storici nell'ambito delle strutture urbane e di nuclei storici disseminati nel territorio nonché l'individuazione della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio.

Analizzando la struttura degli Abachi del Piano paesaggistico si rileva che il territorio di Reggello è stato considerato come appartenente al *Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale*, morfotipo che in realtà caratterizza, come sopra accennato, la parte pianeggiante del suo territorio lungo il corso dell'Arno e l'asse infrastrutturale di rilevanza nazionale (Autostrada e ferrovia), mentre la gran parte del sistema insediativo di collina è caratterizzabile anche dal *Morfotipo insediativo*

*policentrico a maglia del paesaggio storico collinare che il PIT individua per l'articolazione territoriale del Chianti. Esso infatti è caratterizzato 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 nord-ovest/sud-est 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".*

Conseguentemente il PS disciplina la parte collinare secondo le regole indicate dal PIT per il Chianti con il quale 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 e dal tipo di colture. Con il morfotipo lineare e le sue regole viene trattato il territorio di pianura, di recente formazione e caratterizzato dagli insediamenti produttivi.

Partendo quindi dalla parte collinare del proprio territorio il PS considera, così come indicato dal PIT, la centralità collinare dei reticoli urbani e dei sistemi infrastrutturali delle 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. Nel caso di Reggello si tratta di analizzare una struttura insediativa complessa i cui caratteri dominanti, come affermato dallo stesso PIT, sono il policentrismo e la differenziazione morfotipologica. Infatti sono presenti i due morfotipi dell'invariante insediativa proprio perché le caratteristiche geografiche differenti e l'evoluzione storica hanno influito nel tempo sulle centralità del sistema insediativo.

Per Reggello vale in particolare quanto definito dal PIT nella metodologia della interpretazione e rappresentazione della terza invariante ovvero che *"Ognuno dei morfotipi astratti è riconoscibile nella sua generalità all'interno di più contesti territoriali per i quali valgono in generale le stesse caratteristiche strutturali, le stesse famiglie di valori e le stesse dinamiche di trasformazioni e criticità, anche se in ognuno di essi si articola con specifici assetti territoriali caratterizzanti le diverse identità locali"*, motivo per il quale le regole generali del Chianti sono valide anche per questo territorio.

Partendo da queste considerazioni il PS è passato ad analizzare il tessuto urbano, aspetto questo fondamentale anche per la individuazione dei perimetri di cui all'art. 4 della l.r. 65/2014.

Il PIT per definire l'identità dei diversi sistemi insediativi utilizza un metodo speditivo basato sulla periodizzazione storica degli insediamenti al fine di consentire la formazione di un reticolo regionale discendente da tale valutazione. Per la parte della contemporaneità sono state diversamente graficizzate le implementazioni insediative, a partire dai primi decenni del secolo XIX e la relativa infrastrutturazione, per giungere a quelli che sono gli elementi rappresentati nella attuale Carta Tecnica Regionale.

Anche per Reggello gli aspetti più significativi nella lettura della periodizzazione degli insediamenti e delle grandi trasformazioni di carattere territoriale si apprezzano a far data dalle cartografie e dalla documentazione fotografica del 1954 dalle quali si evince la permanenza di una matrice territoriale "storica" i cui elementi vengono considerati per la definizione delle regole di tutela e valorizzazione degli insediamenti e del territorio rurale. Rispetto alle criticità rappresentate nel PIT, nel caso di Reggello si sono verificate saldature lineari e diffuse fra nodi della rete e urbanizzazioni delle aree centrali, vedasi l'evoluzione del sistema insediativo Reggello-Cascia, mentre nelle frazioni si identificano modelli insediativi diffusi e decontestualizzati rispetto agli originari centri storici, con notevole consumo di suolo e forme pervasive di urbanizzazione della campagna. Infatti sono avvenute *"...espansioni significative sui crinali e lottizzazioni ai margini degli aggregati rurali con tipologie riferibili alle lottizzazioni urbane, spesso rese accessibili da deviazioni stradali della maglia viaria storica, che si inseriscono nel territorio rurale senza definire alcun rapporto estetico-percettivo ed ambientale con il contesto circostante di grande pregio. Lungo strade di fondovalle si registra anche lo sviluppo di aree industriali e artigianali, generalmente di scarsa qualità urbanistica e architettonica (prefabbricati)."*

La nuova edificazione o l'introduzione di funzioni estranee al contesto rurale hanno comportato la necessità di nuova viabilità e parcheggi per i quali sono stati adottati modelli urbani che hanno alterato il sistema storico delle relazioni tra insediamenti. Le maggiori infrastrutturazioni sono state tuttavia realizzate nel fondovalle e sono relative alla localizzazione di insediamenti produttivi e commerciali nelle aree pianeggianti.

L'evoluzione dei sistemi insediativi è stata accompagnata dalla proliferazione di morfotipi urbani, con tipi edilizi standardizzati e di bassa qualità architettonica, con tipologie urbanistiche che marginalizzano gli spazi pubblici, con bassa qualità ambientale e paesaggistica delle urbanizzazioni e dissolvimento dei margini urbani nella campagna urbanizzata.

Gli obiettivi che il PS si pone per la riqualificazione dell'invariante sono 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 e il divieto del consumo di suolo agricolo per fini insediativi con carattere urbano. Inoltre il PS prevede indirizzi e criteri affinché il Piano operativo 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.

Il PIT inoltre individua per questo morfotipo ulteriori elementi di caratterizzazione ovvero che *“Questi centri sono relazionati tra loro da una viabilità trasversale principale e da rapporti reciproci di intervisibilità. Le relazioni con il sistema agrario circostante sono assicurate dal sistema delle ville fattoria che con la sua struttura di relazioni territoriali fortemente gerarchizzate connota il paesaggio mezzadrile tradizionale delle colline plioceniche toscane. Nel sistema a pettine delle ville fattoria la viabilità di crinale è infatti collegata alle principali aste fluviali e alle strade di fondovalle da una viabilità secondaria disposta lungo i contro crinali, con ulteriori ramificazioni che scendono verso le piccole valli intercluse. Sul crinale è collocata la villa-fattoria, o il castello, connessa, attraverso il suddetto sistema di percorsi, alle case coloniche dei poderi, che si posizionano solitamente sui controcrinali, a mezzacosta, e al mulino del fondovalle.”*

Alcuni dei valori espressi dal morfotipo sono validi anche per Reggello in quanto essi sono rappresentati dai centri, nuclei e aggregati storici con relative aree di pertinenza paesistica, il sistema delle pievi, il sistema dei castelli e dei borghi fortificati, collocati lungo i crinali.

Conseguentemente le azioni per la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare contenute nel PIT sono valide anche per

Reggello e pertanto vengono assunte dal PS nelle proprie scelte strategiche e nello Statuto.

In particolare è prevista la tutela degli aggregati e delle emergenze storiche, dei loro intorni rurali, degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti. Devono essere perciò evitati processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali, introducendo anche nel Piano operativo specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente e per la mitigazione dell'impatto visivo delle urbanizzazioni recenti.

### **6.3.2 Politiche per la valorizzazione del sistema insediativo di pianura**

La valorizzazione e tutela dei caratteri del sistema insediativo di pianura di Reggello, coincidente con la perimetrazione del sistema territoriale di pianura del PS, viene considerato dal PIT nel morfotipo 2 - *Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale*, in particolare nell'articolazione territoriale 2.1 *Valdarno superiore*.

Il PIT definisce il sistema insediativo del morfotipo 2 come "*Sistema binario di medi centri di fondovalle e di piccoli centri di mezza costa*", tuttavia il PS ha ritenuto più corretto considerare solo la parte relativa al fondovalle di tale sistema insediativo mentre quella di mezza costa, considerata anche la sua rilevanza nell'ambito del territorio di Reggello è stata trattata con le regole proprie del sistema collinare, così come individuate dal PIT. Questo sistema insediativo a Reggello è fortemente denotato dalla presenza del Fiume Arno che lo delimita e lo caratterizza 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 che si è sviluppata lungo tali direttrici in tempi recentissimi ha assunto caratteri insediativi e tipologico formali nettamente diversi dalla parte collinare e dalle regole insediative che nel tempo l'hanno caratterizzata, generando anche problemi di relazioni fra le due parti di carattere funzionale, spostando il baricentro delle sue componenti economiche nella parte del fondovalle, aspetto questo al quale il PS tende a porre rimedio con l'introduzione dei sistemi funzionali.



Per questi aspetti il PIT specifica il carattere del sistema insediativo come *“di tipo pianiziale densamente abitato e caratterizzato storicamente dalla dominanza della funzione di collegamento esercitata da un elemento idrografico importante e dalla viabilità lungofiume ad esso connesso, le cui dinamiche di trasformazione - orientate dall’evoluzione contemporanea del ruolo del supporto infrastrutturale - rischiano però di incidere pesantemente e di snaturarne l’organizzazione spaziale e gli equilibri territoriali”*.

La viabilità di carattere minore lungo il fiume consente di apprezzare esclusivamente le parti rurali e pertanto le parti degli insediamenti recenti non sono direttamente in relazione visiva con esso e piuttosto tale relazione è riservata all’Autostrada che svolge un ruolo di “vetrina” per le attività produttive insediate.

Il PIT considera come criticità *“Il potenziamento del corridoio infrastrutturale con il raddoppio della ferrovia e il raddoppio della viabilità su gomma principale e la perdita del ruolo multifunzionale svolto dal fiume hanno contribuito alla diffusione del sistema insediativo nella piana fluviale, congestionando e degradando gli ambiti agricoli e naturali perifluviali. Questa trasformazione del corridoio infrastrutturale non sposta sostanzialmente il sistema nodi e reti nella sua identità geografica e morfotipologica, modificandone solo in parte le funzioni.”*

Fra le criticità individuate dal PIT assume rilevanza per il territorio di Reggello la crescita delle urbanizzazioni di carattere insediativo e infrastrutturale che hanno saturato molte aree perifluviali creando problemi rilevanti di natura idraulica e rendendo labili le relazioni tra il Fiume e il contesto insediativo anche di matrice storica che presenta caratteri di degrado e abbandono. Analogamente negli ultimi decenni si è assistito, come già sopra evidenziato, a una *“..inversione della dimensione e del ruolo delle frazioni a valle rispetto ai centri collinari. Le espansioni che si sviluppano intorno alle frazioni pedecollinari assumono spesso dimensioni che prevalgono rispetto ai centri matrice collinari e in alcuni casi tendono alla saldatura lungo l’asse viario a valle; Effetto barriera causato dal corridoio infrastrutturale.”*

Il PIT individua alcune azioni che il PS ha assunto come strategiche per la riqualificazione del sistema insediativo di pianura e in particolare contiene disposizioni per evitare 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, salvaguardando quindi le parti con caratteri rurali ancora presenti. 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.

Il Piano operativo dovrà contenere disposizioni per la riqualificazione degli insediamenti produttivi e per la mitigazione della presenza delle grandi infrastrutture.

Per ciascun sistema insediativo è stato individuato l'abaco di riferimento del Piano paesaggistico e sono state individuate le regole insediative che devono essere preservate. Altro elemento significativo presente è costituito dai complessi di valore storico-architettonico quali le antiche pievi, castelli, ville e fattorie e tutte le tipologie di manufatti di arredo a carattere religioso o documentario che il PS tutela e di cui prevede una puntuale classificazione e disciplina da parte del Piano operativo.

È previsto anche 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.

In ambito forestale il PS assicura la conservazione degli importanti complessi forestali montani, costituiti dalla Riserva Statale di Vallombrosa e dalla Foresta di S. Antonio, per i quali il Piano operativo deve prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile.

Sempre in ambito montano è previsto il ripristino degli impianti sciistici del Monte Secchieta, il Rifugio e le relative attrezzature finalizzati prioritariamente alla realizzazione di un campo scuola per l'attività sportiva dello sci e relative attrezzature. Disposizioni specifiche riguardano anche la zona a vincolo militare nella quale sono presenti le antenne, gli impianti dei ripetitori radio-TV e di telefonia mobile del Monte Secchieta per i quali è possibile effettuare degli adeguamenti.

#### **6.4 Invariante IV "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"**

Per la quarta invariante definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali e che riguarda il paesaggio rurale, è necessario tutelare il suo carattere di

multifunzionalità, la connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, lo sviluppo delle produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza.

Considerato che il maggiore elemento di degrado è costituito dall'abbandono delle attività agricole, a partire dagli ambienti agro-silvo-pastorali della montagna per giungere alle parti pianeggianti lungo il corso dell'Arno, un tempo coltivate ad orti e seminativi, si rende necessario prevedere azioni incentivanti che consentano di riattivare economie di produzione per assicurare la tutela e valorizzazione dell'assetto del territorio rurale. Il tutto deve poter avvenire privilegiando forme di produzione indirizzate alla tutela delle risorse, prima fra tutte quella idrica, in generale alla tutela dell'ambiente ricorrendo al biologico e alla lotta integrata anche con l'introduzione di specifici incentivi, vietando possibilmente o riducendo significativamente l'uso di fitofarmaci e pesticidi.

In ambito forestale il PS punta alla 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, al recupero dei castagneti da frutto, nel rispetto delle normative vigenti e in particolare della l.r. 39/2000 e del suo Regolamento d'attuazione.

Sono previsti anche disposizioni per la tutela del crinale del Pratomagno e interventi di riqualificazione delle infrastrutture incoerenti con il paesaggio.

Nella parte di pianura risulta fondamentale 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 ad esso 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 e adeguamenti alle infrastrutture esistenti si deve garantire che i tracciati dei nuovi interventi limitino l'effetto barriera, sia dal punto di vista visuale che ecologico.

## **CAPITOLO 7 - CENTRI E NUCLEI STORICI**

L'evoluzione degli insediamenti nel territorio di Reggello rispecchia quelle che sono le caratteristiche insediative storiche del Valdarno superiore, legate alla storia del territorio, dagli insediamenti etruschi, le lucumonie, attraversando il Medioevo con le reti di torri, castelli e pievi lungo le vie principali di attraversamento dei valichi appenninici e le vecchie strade consolari romane di cui rimane memoria con la Strada dei Setteponti. Da questa evoluzione dell'antropizzazione del territorio discende il sistema policentrico collinare che tuttora è ben leggibile nella trama insediativa del territorio di Reggello e che deve essere tutelata insieme ai singoli insediamenti storici di piccole e medie dimensioni. Ad esso si sovrappone 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.

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 apprezzano a far data dalle cartografie e dalla documentazione fotografica del 1954 le quali confermano la permanenza di una matrice territoriale "storica" i cui elementi vengono considerati per la definizione delle regole di tutela e valorizzazione degli insediamenti e del territorio rurale. Per essi il PS applica le disposizioni contenute nell'art. 10 della disciplina paesaggistica del PIT.

In particolare il Quadro conoscitivo del PS, con l'integrazione dell'individuazione dei centri storici nell'ambito delle strutture urbane e dei nuclei storici disseminati nel territorio nonché della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche, offre una lettura completa e omogenea degli elementi da tutelare e valorizzare che la pianificazione operativa dovrà definire.

## **CAPITOLO 8 - L'ADEGUAMENTO AL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO**

Il PS è stato redatto ai sensi del comma 3 dell'art. 31 della l.r. 65/2014 e costituisce pertanto mero adeguamento e conformazione al Piano paesaggistico. Conseguentemente ha recepito le disposizioni contenute nel Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana e in particolare la Disciplina del Piano e le disposizioni relative all'Ambito 11 Val d'Arno Superiore.

Nel rispetto del D.Lgs.42/04 Codice dei Beni culturali e del paesaggio e del PIT sono state stabilite le regole per la tutela dei Beni Culturali e Paesaggistici.

La disciplina del PS si articola tenendo conto della disciplina del PIT, con particolare riferimento alla sua implementazione paesaggistica, a partire dalle indicazioni relative alle invarianti strutturali così come definite nell'articolo 6 della disciplina generale del PIT, secondo le descrizioni contenute nel documento "Abachi delle invarianti", e dalla disciplina dell'Ambito 11 ( Val d'Arno superiore) in attuazione anche del comma 2 dell'art, 135 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio approvato con Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

In particolare per i Beni Culturali 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.

Per i Beni Paesaggistici si è tenuto conto che per il territorio di Reggello sono state individuate quattro aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.lgs. 42/04), che sono la Zona di San Giovenale, la Zona del Pratomagno, la Zona Saltino Vallombrosa e l'Autostrada. Per esse il PS stabilisce apposite disposizioni per assicurarne la tutela e la valorizzazione.

Per le aree tutelate per legge è stato fatto un elenco delle tipologie presenti e per ciascuna di esse sono state indicate delle prescrizioni d'uso comprensive di quelle indicate dal PIT e integrate dallo Statuto.

Completa l'integrazione del PS ai fini dell'adeguamento al PIT la carta della intervisibilità dei beni paesaggistici che consente di 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.

### **8.1 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 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.

La percezione del paesaggio infatti avviene in un luogo caratterizzato da una profondità di campo, da ampiezza visuale e dall'altitudine dell'osservatore: il paesaggio viene percepito in visione tridimensionale. In questa visione si intrecciano e si sovrappongono un insieme di elementi quali le trasformazioni dovute all'opera dell'uomo, la morfologia del terreno, i particolari aspetti legati alla flora autoctona del sito e alle interrelazioni che legano questi aspetti in una percezione complessa del paesaggio.

All'interno dell'area di intervisibilità è stato individuato un numero rappresentativo di punti di vista dai quali osservare il paesaggio così come sopra descritto, intervisibilità che dovrebbe essere mantenuta anche in riferimento alle colture agrarie.

Si è tenuto conto, per l'individuazione dei punti panoramici comprendenti i belvedere, la viabilità storica e le strade panoramiche realizzate un tempo per godere del paesaggio (bene tutelato dalla costituzione) e la cui funzione, oggi, è spesso annullata per la presenza di alberature che ne occludono la vista. Risultano essere punti panoramici del territorio reggellese particolarmente significativi le aree turistico ricettive del Saltino, le ANPIL delle Balze e di S. Antonio ed in genere il complesso di Vallombrosa.

L'intervisibilità pone dei vincoli per le colture agrarie e quindi lo Statuto prevede una casistica di "eccezionalità" relativa alla trasformazione di aree boscate e per l'agricoltura la creazione di fasce di margine delle colture che possono coincidere con le fasce di servizio usate dai mezzi meccanici per le manovre ai margini dei terreni coltivati.

## **CAPITOLO 9 - I CRITERI PER LA FORMAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO**

Il Quadro Conoscitivo tiene conto dell'edificato esistente nelle sue componenti funzionali per ciascun insediamento che va a sommarsi alle disponibilità presenti nelle zone di completamento che vengono confermate e che sono ricomprese all'interno degli ambiti individuati ai sensi dell'art. 4 della l.r. 65/2014. A questi si aggiungono gli interventi sul patrimonio edilizio esistente per la sua riqualificazione igienica e funzionale che il Piano operativo provvederà ad articolare sulla base delle caratteristiche edilizie e storico-tipologiche delle edifici, secondo i disposti della l.r. 91/2016. Per le parti residenziali, commerciali e produttive il dimensionamento è espresso in metri quadri mentre per la parte ricettiva è espresso in posti letto. Tutte le piccole attività di carattere artigianale, commerciale e ricettivo a servizio della residenza e con essa compatibili, che sono comunque assentibili nell'ambito della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, non presentano specifico dimensionamento in quanto non comportano ampliamenti significativi.

Per il territorio rurale l'agricoltura e tutte le altre attività che sono consentite sono espressamente disciplinate dalla l.r. 65/2014 e dalle specifiche leggi di settore, non sono previsti dimensionamenti in quanto le previsioni sono connesse all'approvazione di programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale.

In base ai dimensionamenti così definiti per ciascuna UTOE è assicurato il rispetto degli standard ai disposti del DM 1444/1968.

La necessità di realizzazione di opere definite di "urbanizzazione secondaria" come disciplinate dall'art. 62 commi 4 e 5 della L.R.T. 65/2014, prescinde dal dimensionamento previsto dal PS consentendone sempre la loro realizzazione.

## **CAPITOLO 10 - I SISTEMI TERRITORIALI**

Il PS conferma i tre sistemi territoriali del precedente Piano che aveva individuato il Sistema territoriale montano, quello di collina e quello di pianura. Cambiano tuttavia i criteri per l'individuazione dei loro perimetri, anche perché i precedenti non erano stati individuati univocamente, poiché per alcuni tratti erano state utilizzate le curve di livello, in altri casi la viabilità esistente, in altri ancora i tipi di colture e spesso non è di facile comprensione la definizione della loro individuazione. Il PS ha ritenuto di stabilire pertanto un criterio di carattere geografico altimetrico che consente di correlarsi alle caratteristiche geomorfologiche, ambientali e insediative che caratterizzano ciascun sistema.

### **10.1 SISTEMA TERRITORIALE MONTANO**

Il sistema montano parte dal confine comunale e si attesta sulla linea altimetrica dei 500 metri s.l.m., anche perché su tale altimetria si attesta il vincolo paesaggistico. All'interno del suo perimetro che comprende un territorio prevalentemente boscato si trovano la Riserva Naturale di Vallombrosa e la Foresta di S. Antonio.

In particolare la Foresta di Vallombrosa è situata su un complesso montuoso dell'Appennino tosco emiliano tra le quote 470 e 1440 m s.l.m. e si protende verso sud-est, fino alla Consuma, per poi estendersi nel massiccio del Pratomagno. Essa è situata sulla sinistra orografica del bacino del torrente Vicano di S. Ellero, che è un importante affluente dell'Arno, in quanto su di esso riversano le proprie acque numerosi affluenti che con le loro ramificazioni secondarie attraversano quasi parallelamente tutta la superficie boscata in direzione sud-est nord-ovest. Ancor più importante in tal senso è il Vicano di Vallombrosa. Questa foresta è caratterizzata anche dalla presenza di numerose sorgenti ed è formata principalmente da faggete, abetine pure e miste, latifoglie decidue e castagneti.

Agli inizi del secolo XI queste foreste montane erano costituite principalmente da faggio e cerro con gli ultimi residui gruppi naturali di abete bianco soggetti alla concorrenza delle latifoglie e all'azione antropica. La reintroduzione o meglio ridiffusione dell'abete bianco avvenne ad opera dei monaci Benedettini Vallombrosani intorno al 1350 i quali gestirono



la foresta fino al 1866, quando passò al Demanio dello Stato che continuò l'opera dei monaci.

Solo in tempi recenti è partita un'opera di sperimentazione che ha portato all'istituzione del Silvomuseo, museo all'aperto costituito dalle abetine che circondano l'Abbazia, che documenta le relazioni sviluppatesi nel tempo tra ambiente e uomo.

Il complesso forestale di S. Antonio parte dal Poggio Massa Nera a 1075 m s.l.m. e presenta una significativa variabilità di ambienti e tipologie vegetazionali. Il limite inferiore ha un andamento abbastanza frastagliato che segue fossi e crinali, mantenendo comunque un buon grado di accorpamento. La morfologia è caratterizzata da solchi vallivi notevolmente incisi, caratterizzati talora da versanti rupestri. Il torrente principale è il Resco al quale affluiscono i borri di S. Antonio, della Rota e della Stufa.

La foresta è caratterizzata da faggete che occupano la fascia sommitale andando ad interessare le quote sopra agli 800- 900 m s.l.m.. Al di sotto di queste quote sono presenti boschi misti di latifoglie e boschi puri di cerro e residui castagneti; le rupi boscate presentano notevole estensione e costituiscono dei biotopi di interesse per la tipologia di associazioni vegetali ed animali che sostengono. Nei versanti in esposizione sud occupano vasti appezzamenti gli arbusteti, spesso conseguenti ad incendi.

L'elemento di maggiore rilievo storico e di valenza monumentale è costituito dal complesso dell'Abbazia di Vallombrosa sorta come "feudo", sottoposto all'autorità monastica e dotato di propri statuti che ha caratterizzato il suo impianto e che tuttora si presenta in forme simili a quelle originarie in quanto tutelato come bene monumentale. Il trasferimento delle proprietà allo Stato ha consentito l'istituzione del Regio Istituto Forestale di Vallombrosa nato con il R.D. n. 4993 del 1869, concepito come un corso di specializzazione di durata biennale riservato ai laureati in scienze agrarie o in ingegneria, corso che successivamente limitò l'attività didattica alle esercitazioni pratiche. Il suo statuto, modificato nel 1924, ha fatto sì che Vallombrosa sia ancora oggi sede delle esercitazioni pratiche per gli studenti che frequentano i corsi di scienze forestali della Facoltà di scienze agrarie e forestali dell'Università di Firenze.

L'altra presenza caratterizzante il sistema è di tipo insediativo e riguarda l'insediamento turistico del Saltino che da qualche decennio attraversa una fase di declino e dove, a partire dalla fine del 1800, sorsero ville private ed alberghi che costituirono un complesso

con caratteristiche di un certo rilievo architettonico dove hanno soggiornato importanti personalità della politica e della cultura italiana ed europea. L'insediamento si è sviluppato sino agli anni cinquanta, ma anche precedentemente ha attraversato delle fasi di stallo dovute alle due grandi guerre, raggiungendo una notorietà che ha consentito anche la realizzazione di una ferrovia a cremagliera per collegare Sant'Ellero a Saltino. E' interessante notare che il sistema Saltino-Vallombrosa è nato come "stazione climatica" grazie soprattutto agli effetti benefici della foresta montana e sottintende una funzione allora definita nella cultura e letteratura forestale come "igienico-sanitaria", "curativa" se si vuole, come era in uso all'epoca.

Infine, sempre nell'ambito del sistema montano, fino al 1988 erano presenti gli impianti sciistici del Monte Secchieta che sono stati dismessi a causa del mancato rinnovo della concessione da parte del Corpo Forestale dello Stato.

Il comune di Reggello tuttavia ha sempre previsto la conferma di tali impianti come "attrezzature e servizi di interesse territoriale" per il ripristino del comprensorio sciistico e per rafforzare l'attrattività turistica del Saltino anche in ragione della vicinanza con Firenze.

Sempre sul Monte Secchieta sono presenti oltre agli impianti militari, ripetitori radio-TV e telefonia mobile che sono stati accorpati per cercare di limitare il notevole impatto visivo. Le strategie per il sistema montano devono tendere alla rivitalizzazione dell'economia montana che nel nostro caso si articola in almeno quattro filoni:

- a) - la valorizzazione dei prodotti del bosco, lo sviluppo del turismo ambientale e culturale e delle attività per il tempo libero, funzioni di rilievo sovracomunale, per le quali questo territorio è vocato anche in ragione del livello di infrastrutturazione esistente e per le quali la pianificazione sovraordinata prevede un potenziamento, compreso il ripristino della ferrovia a cremagliera per Saltino;
- b) - la diffusione ed ampliamento delle produzioni energetiche alternative ed a bassissimo impatto ambientale;
- c) - le attività e strutture a finalità sanitarie, quali i positivi e scientificamente riconosciuti effetti sulla salute psico-fisica e che in effetti riprendono una delle funzioni originarie e principali del sistema Saltino-Vallombrosa;

d) - Le attività legate alla studio, alla ricerca scientifica ed alla sperimentazione ambientale e forestale, che presentano valenze di interesse europeo ed internazionale.

Il ripristino della ferrovia a cremagliera infine si presenta come un'opportunità per l'adozione di un sistema di trasporto ad emissioni di CO<sub>2</sub> bassissime od assenti, al recupero del paesaggio originario accompagnato da molto limitate modifiche o trasformazioni dei luoghi e da altrettanto modeste movimentazioni di terra.

## **10.2 SISTEMA TERRITORIALE DI COLLINA**

Il sistema collinare parte dalla quota altimetrica dei 500 metri s.l.m. e si estende fino alla quota dei 120 metri s.l.m., contenendo al suo interno l'intero sistema insediativo policentrico ivi compresi gli insediamenti esistenti nelle parti di margine. Questa articolazione consente ai fini del PS, di sviluppare una disciplina degli insediamenti omogenea rispetto alle caratteristiche storiche, ambientali e paesaggistiche che essi presentano, oltre che rispondente a criteri di riqualificazione edilizia e sviluppo socio-economico secondo le indicazioni contenute nel PIT per gli insediamenti collinari e una corretta articolazione dei sistemi funzionali il cui fulcro è rappresentato dal Capoluogo.

Esso è caratterizzato 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, coltivati a oliveto e vigneto, secondo modalità colturali diffuse nelle parti collinari di tutto il Valdarno sino alla fine della gestione mezzadrile e che a Reggello tuttavia, a causa della configurazione orografica, presentano una maggiore concentrazione. I numerosi muretti a secco rappresentano oltretutto un rifugio ideale per la fauna presente in cui trascorrere i freddi mesi invernali. Percorrendo le strade che attraversano il territorio, il cui asse principale è rappresentato dalla Strada dei Setteponti, si rimane affascinati non solo dai paesaggi suggestivi, dalle Pievi romaniche, dai castelli e borghi medievali, dalle case coloniche, ma anche dalla diversità di vegetazione che caratterizza il sistema collinare. Il PS ha proprio scelto di contenere nel sistema di collina la maggior parte del sistema insediativo di origine storica che si è sviluppato lungo l'antica Strada dei Setteponti che collegava Arezzo con Fiesole e che ha caratterizzato lo sviluppo degli insediamenti nella parte collinare del Valdarno, con una specificità paesaggistica che deve essere valorizzata ma anche tutelata.

L'altro elemento caratterizzante è rappresentato dalle Balze che disegnano un piano di rottura geografica con il livello collinare superiore, costituito dagli ambienti dove sono prevalenti la coltivazione dell'olivo e della vite. Esse sono il prodotto dell'erosione delle acque di dilavamento che scendendo dal versante del Pratomagno prima, e dall'altipiano poi, arrivano all'Arno. Costituiscono una fascia con larghezza di qualche centinaio di metri alla quota di 260 -280 metri s.l.m. caratterizzata da un colore giallo oca che spicca sul verde della campagna circostante e testimoniano come nel lontano passato tutta l'area era occupata da un grande lago, infatti esse rappresentano le antiche sponde dell'ampio specchio d'acqua. Il loro arretramento dovuto alle acque che scorrono lungo le pareti e che generano anche dei crolli, crea delle forme isolate con torri e pinnacoli visibili da lontano. Le pareti alternano strati di ghiaie e strati di sabbie e queste ultime spesso formano delle piccole terrazze dai bordi ripidi e scoscesi che segnano uno stacco netto con le argille sottostanti ben riconoscibili per il cambio vegetazionale, infatti sulle argille crescono piante erbacee, sulle sabbie arbusti e alberi. La complessità del mosaico ambientale presente nel territorio delle Balze oltre a costituire uno spettacolare scenario paesaggistico, offre una grande eterogeneità di habitat e numerose risorse di carattere ambientale per un elevato numero di specie animali.

Dalla parte montana scendono alcuni torrenti di una certa dimensione quali il Resco, che all'inizio è diviso in due corsi d'acqua che si incontrano a Vaggio, formando un unico percorso; ad esso si aggiungono il Vicano, il Marnia, il Chiesimone e il Rio di Luco.

Le origini storiche del sistema insediativo fanno sì che in questo ambito siano presenti in tutte le frazioni centri e nuclei storici che il PS riconosce ai fini della tutela. Essi, insieme alle bellissime Pievi romaniche e ai castelli, che si attestano lungo le principali arterie di comunicazione di epoca medioevale originate dalle più antiche vie consolari e dai maggiori percorsi in corrispondenza dei valichi appenninici, ai nuclei rurali storici, ai mulini, ai tabernacoli disseminati in tutto il territorio rurale, fanno parte del sistema funzionale della cultura.

I centri urbani hanno subito importanti trasformazioni negli ultimi cinquant'anni, trasformazioni che hanno avuto una ulteriore accelerazione negli ultimi decenni, interrompendo l'applicazione delle regole insediative che si erano tramandate sostanzialmente immutate dalle origini sino al dopoguerra. Le addizioni più recenti

rispondono infatti a regole insediative urbane, improprie per il contesto e che hanno generato molteplici fattori di degrado, da quello socio-economico a quello paesaggistico, rompendo l'armonico rapporto tra abitati e territorio rurale.

Per le sue caratteristiche orografiche e climatiche il sistema è contraddistinto da un'agricoltura tipica, con prevalenza di oliveti e vigneti, con impianti di tipo tradizionale, generalmente svolta nei terreni terrazzati e in tempi recenti abbandonata a causa dei costi elevati per le produzioni ma principalmente per la dismissione del sistema di gestione mezzadrile. Il paesaggio collinare di Reggello è comunque tuttora caratterizzato dagli oliveti e dai terrazzamenti. Il mantenimento di questi caratteri nasce da una esigenza che non è solo di tipo paesaggistico ma e soprattutto di difesa della stabilità dei versanti, oggetto di un rapido degrado proprio a causa dell'abbandono delle attività agricole collinari e con esse della conseguente assenza di manutenzione sul sistema di micro regimazione idraulica.

Di recente realizzazione infine sono gli impianti fotovoltaici per la produzione di energia nei pressi di Pietrapiana e Borgo a Cascia.

### **10.3 SISTEMA TERRITORIALE DI PIANURA**

Il sistema di pianura parte dal confine comunale, caratterizzato dal corso del Fiume Arno e dal fascio infrastrutturale parallelo ad esso che è costituito dall'autostrada A1 e dalla direttissima Roma-Milano, per raggiungere la quota 200 metri s.l.m. che occupa la parte più pianeggiante della Valle dell'Arno, formatasi a seguito del prosciugamento del lago pleistocenico che centomila anni fa si estendeva in un'ampia area lunga 40 km circa da Laterina a Matassino.

Il sistema di pianura, proprio in ragione della sua contiguità con l'Autostrada e a seguito della sua costruzione ha visto, negli ultimi decenni, insediarsi importanti attività produttive, a seguito di delocalizzazioni dall'area fiorentina ormai satura e che nel tempo hanno generato dei veri e propri poli produttivi. In tempi più recenti nel sistema produttivo hanno trovato spazio e condivisione delle urbanizzazioni anche attività commerciali in un primo tempo legate alla lavorazione del legno e produzione del mobile che è originaria di Tosi e ultimamente con la costituzione del Polo della Moda.

Gli insediamenti del sistema che si attestano lungo la SR 69 sono quelli che hanno subito maggiori trasformazioni in quanto sviluppatasi negli ultimi decenni, a seguito della creazione del Polo produttivo. Essi sono tutti ricompresi all'interno del sistema di pianura in quanto sia dal punto di vista paesaggistico che insediativo sono differenti rispetto a quelli del sistema di collina e costituiscono un sistema insediativo di tipo lineare che si snoda lungo la strada regionale ed è delimitato dal fascio infrastrutturale e dall'Arno. Nella parte a monte l'espansione recente segue modelli insediativi diffusi che, come nel caso degli insediamenti di collina, sono decontestualizzati rispetto agli originari centri storici, e hanno eroso il territorio rurale con forme pervasive di urbanizzazione della campagna. Nella parte di sviluppo lineare degli insediamenti che occupa la parte più pianeggiante si attestano tutte le attività produttive e commerciali caratterizzate da scarsa qualità urbanistica e architettonica.

Lungo l'Arno erano presenti numerose attività legate all'estrazione della sabbia che sono state poi chiuse a seguito di disposizioni normative di carattere ambientale e attualmente è presente un'unica attività di estrazione e lavorazione di inerti. Il paesaggio agrario tuttavia sia a causa di queste cessate attività e sia per le pressioni insediative di cui è stato oggetto risulta trasformato in modo significativo. Solo alcune parti del territorio, quelle più prossime all'Arno, conservano tracce di vegetazione spontanea di tipo ripariale.

L'agricoltura che un tempo caratterizzava questo sistema, generalmente legata a produzioni ortive e seminativo-irriguo, versa per la maggior parte in abbandono con conseguente scomparsa delle produzioni tipiche. In generale si rileva la presenza di intrusioni di carattere insediativo che soprattutto negli ultimi anni, a causa delle pressanti richieste di utilizzo di grandi estensioni di terra per molteplici usi del tutto estranei alle finalità originarie, ha generato una perdita di identità del territorio rurale.

Questa perdita di identità influisce non solo sugli aspetti culturali e su quelli paesaggistici ma genera una caduta di attrattività del territorio del sistema tanto che beni monumentali quali il Castello e il parco di Sammezzano oltre ad altri beni un tempo attrattori importanti a fini turistici versano in gravi condizioni di abbandono proprio per il fatto che è profondamente mutato il contesto del territorio di riferimento.

Un altro tema che in questi ultimi anni assume una importanza rilevante e conseguentemente il PS deve considerare è quello delle aree industriali dismesse le quali

offrono ulteriori possibilità per la delocalizzazione di attività produttive dall'area fiorentina e che tuttavia, pur essendo urbanizzate, necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica e architettonica, interventi necessari anche perché queste aree sono tutte affacciate sull'A1 e costituiscono quindi una vetrina significativa per il marketing territoriale anche a fini turistici.

Per il Castello di Sammezzano e il suo parco, in quanto già assoggettati a specifici vincoli di tutela sovraordinati, il PS recepisce le relative disposizioni normative.

## CAPITOLO 11 - LE UTOE

Il PS partendo da una analisi del quadro normativo che è profondamente mutato negli ultimi venti anni e anche a seguito degli effetti che il PS vigente ha generato sul territorio, definisce il perimetro delle UTOE con presupposti completamente nuovi che discendono dall'applicazione della l.r. 65/2014 e del PIT e sua implementazione paesaggistica.

In generale infatti il perimetro delle UTOE comprende al suo interno la perimetrazione del territorio urbanizzato così come definita dall'art. 4 della 65 *“Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato”* che al comma 4 recita: *“L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.”*

A Reggello, nel Capoluogo e anche nelle frazioni, le espansioni sono state previste e realizzate senza tener conto dell'occupazione di suolo rurale che si generava con le nuove urbanizzazioni, tanto che la ridefinizione dei margini urbani è diventata per il PS l'elemento prioritario da considerare per la riqualificazione degli insediamenti.

Il Piano operativo, in attuazione delle regole indicate dal PIT e sua implementazione paesaggistica per l'Invariante III - *“Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”*, definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio”, dovrà articolare specifiche disposizioni che rispondano per il Sistema territoriale di collina al morfotipo 5 - *Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare* e per il Sistema territoriale di pianura al morfotipo 2 - *Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale*, nonché dalle prescrizioni contenute nello Statuto del territorio del PS mentre l'unica UTOE del Sistema territoriale montano, ha una sua peculiarità legata alle caratteristiche degli insediamenti e alla loro monofunzionalità che viene quindi trattata con specifiche prescrizioni e indirizzi che dovranno essere recepiti dal Piano operativo.

La perimetrazione delle UTOE considera anche gli ambiti periurbani di cui all'art. 64, comma 3 lettera b), della legge che li definisce come *“aree caratterizzate dalla prossimità*



con il territorio urbanizzato” e che identificano gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti da salvaguardare e valorizzare nonché le connessioni ecologiche.

Essi infatti sono necessari per promuovere forme di agricoltura integrabili con gli insediamenti urbani, come del resto in Toscana è tradizione storica sin dalla formazione nel Medioevo dei centri collinari. Tali aree saranno a disposizione per la realizzazione di orti sociali e in generale per l’agricoltura multifunzionale, consentendo in tal modo la permanenza degli elementi del paesaggio rurale ancora presenti.

Un altro elemento preso in considerazione per la perimetrazione è l’evoluzione storica degli insediamenti nel territorio e l’aggregazione delle comunità che ha prodotto stabili legami di carattere non solo insediativo ma più in generale di carattere sociale e culturale. Le UTOE comprendono al loro interno anche piccoli nuclei insediativi di carattere urbano pur se realizzati nelle zone agricole e che pertanto non si possono considerare nuclei rurali. Per essi sono ammessi unicamente gli interventi di cui all’art. 79 della l.r. 65/2014 *“Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola”*.

Le fonti utilizzate per tale analisi sono *“L’ARCHIVIO PREUNITARIO DEL COMUNE DI REGGELLO”* a cura di Lucia Roselli e il *“DIZIONARIO GEOGRAFICO FISICO STORICO DELLA TOSCANA”* di Emanuele Repetti.

Dalla lettura di tali opere si desume che le attuali frazioni del Comune di Reggello erano comprese nei due pivieri di Pitiana e Cascia che si estendevano dal Pratomagno fino all’Arno. Agli inizi del XIV secolo il territorio compreso nella lega di Cascia fu organizzato in podesteria, denominata prima di Cascia, poi di Cascia e Ancisa ed infine di Reggello. La suddivisione in tante micro realtà si mantenne fino al Settecento, quando fu istituita la nuova comunità di Reggello che fu poi sostituita da un *maire*<sup>10</sup> a seguito del trattato di Fontainebleau del 1807. Nel 1814, con la caduta di Napoleone, Reggello tornò sotto la giurisdizione granducale che ripristinò lo stato precedente.

---

<sup>10</sup> *Municipio*

## 11.1 SISTEMA TERRITORIALE MONTANO

### 11.1.1 UTOE 1 - Vallombrosa-Saltino

A seguito delle determinazioni assunte dalla Regione Toscana in sede di “*Conferenza Paesaggistica ex art. 21 della “Disciplina del Piano” del PIT con valenza di Piano Paesaggistico relativa alla conformazione al PIT-PPR*” il punto è così riformulato:

L’UTOE Vallombrosa-Saltino comprende due insediamenti atipici per le caratteristiche insediative del territorio comunale e che traggono origine la prima da un Eremo sorto in località Santa Maria d’Acquabella nel 1043 per volontà di San Giovanni Gualberto e la seconda da un progetto di valorizzazione turistica del territorio di matrice ottocentesca.

Il PS individua il Saltino con la perimetrazione ai sensi dell’art. 4 della l.r. 65/2014 insediamento che comprende le parti edificate e urbanizzate. Il primo insediamento, quello dell’Abbazia, comprende tutte le parti monumentali di arredo a carattere religioso annesse e distribuite nel parco circostante a costituire dei percorsi di fede oltre a tutti gli edifici del Demanio statale gestiti dal Corpo Forestale dello Stato. Trattandosi di un Complesso Monastico di carattere religioso monumentale, comprese le aree di pertinenza, esso è interamente tutelato con vincolo monumentale.

riguarda L’insediamento a carattere turistico del Saltino è composto dal nucleo degli alberghi ottocenteschi, da ville private storiche, abitazioni e alberghi recenti. Si tratta di un insediamento con funzione ricettiva con un primo nucleo storico risalente alla fine dell’800 e primi decenni del novecento caratterizzato da tipologie Liberty. L’ulteriore espansione avviene nel secondo dopoguerra e conserva tuttavia le regole insediative e funzionali originarie che devono essere tutelate. Per esso il PS individua il morfotipo TPS4 *Tessuto a piattaforme residenziali e turistico ricettive.*

In entrambi i casi alcuni edifici sono assoggettati a vincolo monumentale e le restanti parti sono sottoposte a vincolo paesaggistico.

Lo Statuto del territorio pertanto prevede interventi prioritariamente indirizzati alla tutela e salvaguardia del patrimonio storico-architettonico e paesaggistico presente nei due insediamenti e per la parte relativa alle strutture turistiche consente interventi di

riqualificazione e integrazione delle attrezzature per gli edifici più recenti e comunque nel rispetto dei caratteri tipologici e formali degli edifici e dei complessi edilizi, secondo una puntuale classificazione degli interventi che dovrà essere contenuta nel Piano operativo.

## **11.2 SISTEMA TERRITORIALE DI COLLINA**

### **11.2.1 UTOE 2 – Tosi**

A seguito delle determinazioni assunte dalla Regione Toscana in sede di *“Conferenza Paesaggistica ex art. 21 della “Disciplina del Piano” del PIT con valenza di Piano Paesaggistico relativa alla conformazione al PIT-PPR”* il punto è così riformulato:

Le prime notizie riguardanti la frazione di Tosi che allora si chiamava Sant’Andrea a Tosi riguardano un rogito lì effettuato per l’Abbazia di Vallombrosa. La vita di Tosi, è stata sempre strettamente connessa all’Abbazia dalla quale dista circa 13 chilometri e in quanto era appartenente al piviere di Pitiana. È stata resa autonoma dal governo napoleonico nel 1809.

La perimetrazione, ai sensi dell’art. 4 della l.r. 65/2014, ricomprende al suo interno il nucleo storico originario costituito dalla Chiesa di Sant’Andrea che era già esistente nel 1074 e il Bosco Parco comunale di Pian di Melosa.

Questa frazione un tempo caratterizzata per la produzione artigianale del mobile conserva ancora traccia di tale tradizione con alcune aziende che tuttora producono e restaurano mobili.

La frazione si è sviluppata negli ultimi decenni con caratteristiche insediative improprie di tipo estensivo, in parte giustificabile per le caratteristiche altimetriche. In considerazione delle peculiarità di Tosi, già centro di produzione del mobile e che conserva una commistione del tessuto insediativo misto in parte residenziale e in parte produttivo da riqualificare, in genere di bassa qualità architettonica il PS individua per esso il morfotipo corrispondente al tipo edilizio prevalente del TR6 *Tessuto a tipologie miste*.

Lo Statuto del territorio in questo caso detta indirizzi e prescrizioni al Piano operativo affinché, secondo le indicazioni del PIT per gli insediamenti collinari, operi con interventi di densificazione delle aree già urbanizzate per conferirle un assetto urbano più definito.

### 11.2.2 UTOE 3 – Donnini

A seguito delle determinazioni assunte dalla Regione Toscana in sede di “*Conferenza Paesaggistica ex art. 21 della “Disciplina del Piano” del PIT con valenza di Piano Paesaggistico relativa alla conformazione al PIT-PPR*” il punto è così riformulato:

Non è certa l’origine della denominazione della frazione in quanto è possibile che derivi dal nome di una cappella dedicata a San Donnino oppure che sia riferita alla famiglia Donnini che nella prima metà del 1300 diede a Firenze due gonfalonieri di giustizia.

La frazione si è sviluppata nei pressi dell’antica Pieve romanica di San Pietro a Pitiana edificata intorno al 1000 e situata lungo la Strada dei Sette Ponti che era sede del piviere omonimo da cui dipendevano una gran parte dei centri abitati dei dintorni, compresa l’Abbazia di Vallombrosa. Alla fine del 1800 la frazione ebbe un ulteriore sviluppo legato alla nascita del centro di villeggiatura a Saltino che era servito da ferrovia a cremagliera, oggi completamente demolita, la quale dalla stazione di Sant’Ellero, passando per Donnini, raggiungeva la località climatica.

L’elemento paesaggisticamente caratterizzante la frazione è costituito da un invaso artificiale, di proprietà dell’Amministrazione comunale, realizzato negli anni ’60 per scopi agricoli e attualmente importante attrezzatura per il tempo libero, dove è possibile anche pescare.

La perimetrazione del centro abitato, ai sensi dell’art. 4 della l.r. 65/2014, comprende anche il laghetto in quanto facente parte della struttura urbana.

La frazione si è sviluppata negli ultimi decenni con caratteristiche insediative improprie di tipo eccessivamente estensivo, con carattere quasi sparso che con tempi e modalità di non facile realizzazione potranno assumere una connotazione di carattere urbano.

Lo Statuto del territorio pertanto detta indirizzi e prescrizioni al Piano operativo affinché, secondo le indicazioni del PIT per gli insediamenti collinari, operi con interventi di densificazione all’interno delle aree già urbanizzate.

In questa Frazione convivono attività produttive legate alla trasformazione per il settore alimentare che deve essere rafforzato e qualificato e la residenza. Presenta pertanto una commistione del tessuto insediativo misto in parte residenziale e in parte produttivo da

riqualificare, in genere di bassa qualità architettonica. Il PS individua per essa il morfotipo corrispondente al tipo edilizio prevalente individuato nel *TR6 Tessuto a tipologie miste*.

### **11.2.3 UTOE 4 - Cancelli-Poggio ai Giubbiani**

A seguito delle determinazioni assunte dalla Regione Toscana in sede di “*Conferenza Paesaggistica ex art. 21 della “Disciplina del Piano” del PIT con valenza di Piano Paesaggistico relativa alla conformazione al PIT-PPR*” il punto è così riformulato:

L’UTOE comprende due frazioni separate dal Torrente Chiesimone. Cancelli è la più antica, sorta accanto alla Chiesa di Santa Margherita, che originariamente, nel XIII secolo era un piccolo oratorio e nel 1700 sostituì nelle sue funzioni la chiesa di Santa Lucia del castello di Fondoli, diventando prioria appartenente al piviere di Cascia. Un tempo era famosa per le fornaci di terraglia per la fabbricazione di pentole, attività che impiegava la maggior parte dei residenti. Attualmente non esiste più tale attività.

Poggio ai Giubbiani si è sviluppata negli anni settanta grazie alla sua vicinanza con il Capoluogo.

Le due frazioni sono state oggetto di specifica perimetrazione ai sensi dell’art. 4 della l.r. 65/2014.

Per entrambe le frazioni si rileva che il loro sviluppo, avvenuto negli ultimi decenni con caratteristiche insediative improprie di tipo eccessivamente estensivo a carattere quasi sparso, fa presupporre tempi e modalità di non facile realizzazione per consentire loro di assumere una connotazione di carattere urbano, considerata anche la barriera fisica costituita dal torrente che rende ancor più problematica una progettazione urbanistica unitaria.

Essendo le due frazioni trattate come un unicum al fine di agevolare un disegno urbanistico complessivo che consenta di assicurare la sostenibilità architettonica sociale, energetica e ambientale dei due insediamenti separati unicamente da un corso d’acqua, il Chiesimone, il PS individua per esse il morfotipo *TR6 Tessuto a tipologie miste*.

Tale morfotipo consente di prevedere interventi volti a: ridefinire la struttura ordinatrice e il ruolo degli spazi pubblici, riprogettare il margine urbano, connettere alla rete della

mobilità lenta anche in considerazione della vicinanza al capoluogo, eliminare i fenomeni di degrado urbanistico e architettonico. Lo Statuto del territorio tuttavia detta indirizzi e prescrizioni al Piano operativo affinché, secondo le indicazioni del PIT per gli insediamenti collinari, operi con interventi di densificazione all'interno delle aree già urbanizzate.

#### **11.2.4 UTOE 5 – Pietrapiana**

A seguito delle determinazioni assunte dalla Regione Toscana in sede di *“Conferenza Paesaggistica ex art. 21 della “Disciplina del Piano” del PIT con valenza di Piano Paesaggistico relativa alla conformazione al PIT-PPR”* il punto è così riformulato:

La frazione prende il nome dal Casale di Pietra Piana citato in un documento vallombrosano del 1257. Un tempo fu un castello dei Conti Guidi e poi degli Ardimanni di Figline.

È situata lungo la riva sinistra del torrente Chiesimone e si è sviluppata intorno al Castellare e alla chiesa di origine preromanica di Sant'Agata in Arfoli, nel piviere di Cascia. La perimetrazione ai sensi dell'art. 4 della l.r. 65/2014, non ricomprende al suo interno il nucleo storico originario della 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.

La frazione si è sviluppata negli ultimi decenni con caratteristiche insediative improprie di tipo eccessivamente estensivo, con carattere quasi sparso che difficilmente possono assumere una connotazione di carattere urbano.

In considerazione dello sviluppo edilizio avvenuto nella Frazione che ha inciso sul contesto rurale anche a causa delle particolari condizioni altimetriche, si rende necessario ridefinire l'insediamento con un disegno urbanistico complessivo che ne assicuri la sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale. Per tali motivazioni il PS individua il morfotipo TR6 *Tessuto a tipologie miste*.

Tale morfotipo consente di prevedere interventi volti a: ridefinire la struttura ordinatrice e il ruolo degli spazi pubblici, eliminare i fenomeni di degrado urbanistico e architettonico, riprogettare il margine urbano, migliorare l'accessibilità. Lo Statuto del territorio in questo caso detta indirizzi e prescrizioni al Piano operativo affinché comunque, secondo

le indicazioni del PIT per gli insediamenti collinari, operi con interventi di densificazione all'interno delle aree già urbanizzate.

#### **11.2.5 UTOE 6 – San Donato in Fronzano**

A seguito delle determinazioni assunte dalla Regione Toscana in sede di *“Conferenza Paesaggistica ex art. 21 della “Disciplina del Piano” del PIT con valenza di Piano Paesaggistico relativa alla conformazione al PIT-PPR”* il punto è così riformulato:

La frazione di San Donato è sorta intorno al nucleo storico della chiesa omonima costruita intorno al mille, a metà strada fra le altre due Pievi coeve di San Pietro a Pitiana e Sant'Agata in Arfoli. La Pieve era compresa nel piviere di S. Pietro a Pitiana ed è stata rimaneggiata più volte. L'insediamento si è sviluppato fra il torrente Marnia e il Borro Trana.

La perimetrazione, ai sensi dell'art. 4 della l.r. 65/2014, ricomprende al suo interno anche il nucleo storico originario della Chiesa di San Donato.

La frazione si è sviluppata negli ultimi decenni con caratteristiche insediative improprie in quanto di tipo eccessivamente estensivo con carattere quasi sparso, lungo la Strada provinciale 86 di Donnini, a seguito di interventi di recupero che hanno trasformato edifici e nuclei rurali in complessi edilizi per civile abitazione avulsi dal contesto rurale cui originariamente appartenevano. Appare particolarmente difficoltoso far assumere alla frazione una connotazione urbana che la identifichi in modo più significativo rispetto al contesto rurale. Essa potrà trovare linguaggi più significativi a tal fine con la progettazione di un adeguato arredo urbano, in particolare per i percorsi pedonali e la mobilità lenta il cui sviluppo risulta essere particolarmente necessario, proprio per le caratteristiche dell'insediamento.

Il tessuto insediativo, prevalentemente a carattere residenziale, comprende anche attività produttive di carattere industriale artigianale per la produzione del settore alimentare. Tali attività sono una presenza che potrà essere rafforzata e per le quali, anche in relazione alle strategie del PS, devono essere resi possibili ampliamenti delle strutture produttive esistenti e l'inserimento di attività connesse alla loro valorizzazione.

In considerazione dello sviluppo edilizio avvenuto nella Frazione che ha inciso sul contesto rurale, si rende necessario ridefinire l'insediamento con un disegno urbanistico

complessivo che ne assicuri la sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale. Per queste motivazioni il PS individua il morfotipo TR6 *Tessuto a tipologie miste*. Tale morfotipo consente di prevedere interventi volti a: ridefinire la struttura ordinatrice e il ruolo degli spazi pubblici, eliminare i fenomeni di degrado urbanistico e architettonico, riprogettare il margine urbano, migliorare l'accessibilità. Lo Statuto del territorio in questo caso detta indirizzi e prescrizioni al Piano operativo affinché, secondo le indicazioni del PIT per gli insediamenti collinari, operi con interventi di densificazione all'interno delle aree già urbanizzate.

#### **11.2.6 UTOE 7 - Reggello-Cascia**

A seguito delle determinazioni assunte dalla Regione Toscana in sede di *"Conferenza Paesaggistica ex art. 21 della "Disciplina del Piano" del PIT con valenza di Piano Paesaggistico relativa alla conformazione al PIT-PPR"* il punto è così riformulato:

L'UTOE comprende oltre al Capoluogo, Reggello, la frazione di Cascia poiché con l'attuazione delle previsioni del precedente PS si sono saldate due realtà urbane costituendone una unica che comprende nella sua parte centrale importanti attrezzature pubbliche quali il polo sportivo con il Palazzetto dello Sport, il campo sportivo, campi da tennis e la piscina comunale, oltre a strutture scolastiche e la Biblioteca Comunale con l'Auditorium.

Delle due frazioni principali che compongono l'UTOE quella storicamente più importante è Cascia, prima pioviera e poi lega, dalla quale sorse in tempi relativamente recenti la podesteria di Reggello. Originariamente comprendeva due castelli, l'antica pieve di S. Pietro a Cascia e tre parrocchie. Prese il nome presumibilmente dalla Via Cassia e era già esistente nel 1073 come indicato nella pietra che ricorda la consacrazione della Pieve.

Di tutti gli antichi borghi un tempo appartenenti alla giurisdizione di Cascia pochi sono quelli tuttora esistenti e rimangono soltanto le Pievi o addirittura solo ruderi a ricordare la loro localizzazione.

Il Capoluogo ha una storia relativamente recente, essendosi sviluppato nel periodo granducale e consolidato dopo l'unità d'Italia. È nel Capoluogo che hanno sede tutte le istituzioni pubbliche, a partire da quella comunale, le attrezzature scolastiche principali,



gli impianti sportivi, le strutture culturali quali il teatro e la filarmonica, la Biblioteca comunale. Poiché l'attuazione delle previsioni del precedente PS ha creato una saldatura con la frazione di Cascia, il PS prende atto di tale nuova realtà urbana e la utilizza come opportunità per confermare la sua importanza nella gerarchia degli insediamenti restituendo al Capoluogo la centralità che aveva perso col precedente Piano a favore del Sistema di pianura.

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, alla Chiesa di San Michele a Caselli e di Reggello.

Le due Frazioni di Reggello e Cascia con l'attuazione delle previsioni contenute nel precedente PS si sono in realtà quasi saldate, costituendo di fatto un unico sistema urbano, quello del Capoluogo, che comprende nella parte centrale il complesso scolastico e quello sportivo oltre a aree destinate a verde pubblico (parco urbano).

Lo sviluppo edilizio ha inciso sul contesto rurale e si rende necessario ridefinire l'insediamento che rafforza il ruolo del Capoluogo riportando il baricentro del Comune nella parte centrale collinare, con un disegno urbanistico complessivo che ne assicuri la sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale. Conseguentemente il PS individua per l'insediamento il morfotipo TR6 *Tessuto a tipologie miste*.

Tale morfotipo consente di prevedere interventi volti a: ridefinire la struttura ordinatrice e il ruolo degli spazi pubblici, eliminare i fenomeni di degrado urbanistico e architettonico, riprogettare il margine urbano, migliorare l'accessibilità.

#### **11.2.7 UTOE 8 – Vaggio**

A seguito delle determinazioni assunte dalla Regione Toscana in sede di *“Conferenza Paesaggistica ex art. 21 della “Disciplina del Piano” del PIT con valenza di Piano Paesaggistico relativa alla conformazione al PIT-PPR”* il punto è così riformulato:

Questa frazione è sorta alla confluenza del torrente Resco proveniente da Reggello con quello omonimo proveniente da Piandiscò. Le prime notizie sulla frazione sono quelle relative al "Popolo di San Tommaso a Ostina".

A seguito della presa e della demolizione del Castelvecchio di Ostina, intorno al milleduecento, sorse il Castelnuovo che poi assunse il toponimo di Vaggio.

L'insediamento, che in parte è compreso nel Comune di Piandiscò, nella 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 Strada provinciale 87.

Ha un carattere essenzialmente residenziale caratterizzato da abitazioni a schiera con tipologie urbane e non presenta una aggregazione di tipo urbano o comunque una centralità definita. L'elemento maggiormente caratterizzante, anche paesaggisticamente, è costituito dalla presenza delle Balze del Valdarno con la loro conformazione unica e riconoscibile anche da lontano. Altro elemento che contraddistingue la frazione al suo interno è una recente attrezzatura per il tempo libero legata allo sviluppo della itticoltura con due laghetti e altre attrezzature di tipo ricettivo.

Poiché l'insediamento di Vaggio è incluso in parte nel Comune di Castelfranco-Pian di Scò, la scala di lettura 1:10.000 che offre il PS consente di apprezzare le caratteristiche dell'insediamento compreso nel territorio di Reggello rispetto alla lettura effettuata dal PIT alla scala 1:50.000. Le indicazioni contenute per il morfotipo TR8 *tessuto lineare*, così come individuato dal PS, consentono di prevedere interventi che assicurino le relazioni funzionali e visive tra città e campagna anche a fini paesaggistici, mantenendo o aprendo varchi sul territorio aperto, ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica e evitando la dispersione insediativa lungo gli assi stradali.

È compresa nell'UTOE la frazione di La Canova che lo Statuto del Comune di Reggello associa a Vaggio. La Canova è limitrofa al Capoluogo del Comune di Piandiscò, essendo separata da esso dal Torrente Resco e vicina alla Strada provinciale dei Setteponti. Si presenta e ha la consistenza di un piccolo nucleo urbanisticamente non definito pur se considerata come frazione dallo Statuto Comunale. Per essa valgono le considerazioni fatte per i piccoli nuclei insediativi di carattere urbano realizzati nelle zone agricole. Conseguentemente lo Statuto consente per l'insediamento oltre agli interventi di cui all'art. 79 della l.r. 65/2014 *"Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola"* gli interventi sul patrimonio edilizio esistente per la sua

riqualificazione igienica e funzionale che il Piano operativo provvederà ad articolare sulla base delle caratteristiche edilizie e storico-tipologiche delle edifici.

#### **11.2.8 UTOE 9 – Montanino**

A seguito delle determinazioni assunte dalla Regione Toscana in sede di *“Conferenza Paesaggistica ex art. 21 della “Disciplina del Piano” del PIT con valenza di Piano Paesaggistico relativa alla conformazione al PIT-PPR”* il punto è così riformulato:

È situato in adiacenza al torrente Chiesimone lungo la strada che da Prulli porta a Cascia.

L'insediamento comprende la chiesa di San Miniato risalente probabilmente al XV secolo e costruita in luogo della più antica chiesa di San Miniato alle Serre che era situata su un poggio scosceso sovrastante l'abitato.

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.

L'elemento maggiormente caratterizzante la frazione non è legato all'insediamento anche a causa della sua limitata consistenza ma è costituito paesaggisticamente dalla presenza delle Balze del Valdarno che presentano una conformazione unica e riconoscibile anche da lontano.

L'insediamento si è sviluppato con andamento lineare lungo la strada per Cascia. Esso presenta problematiche di relazioni funzionali e visive tra città e campagna anche a fini paesaggistici. A tal fine il PIT individua per l'insediamento il morfotipo TR8 *tessuto lineare*. Il PS concorda con tale lettura in quanto il morfotipo consente di mantenere o aprire varchi sul territorio aperto, ricostruire una polarizzazione lineare policentrica e evitare la dispersione insediativa lungo gli assi stradali.

### 11.3 SISTEMA TERRITORIALE DI PIANURA

#### 11.3.1 UTOE 10 – Sant’Ellero

A seguito delle determinazioni assunte dalla Regione Toscana in sede di *“Conferenza Paesaggistica ex art. 21 della “Disciplina del Piano” del PIT con valenza di Piano Paesaggistico relativa alla conformazione al PIT-PPR”* il punto è così riformulato:

Sant’Ellero o Sant’Ilario di Alfiano sorse nell’alto medioevo come castello, borgo, monastero e Abbazia Benedettina di Sant’Ilario alla confluenza del torrente Vicano nell’Arno. Fino al 1039 tutto il complesso, compresa la foresta di Vallombrosa, furono gestiti dalla badessa del monastero appartenente alla regola Benedettina che aveva anche il giuspatronato sopra molte chiese, monasteri e i castelli di Sant’Ellero e di Remole. Dal 1191 Sant’Ellero godette anche della protezione dell’imperatore Arrigo VI. Nel 1039 la badessa effettuò una donazione di alcune proprietà a favore di San Giovanni Gualberto fondatore della congregazione vallombrosana. Dopo varie vertenze con i monaci della Badia di Vallombrosa, a metà del secolo XIII il monastero di Sant’Ellero fu convertito in ospizio e villa dei monaci di Vallombrosa, il di cui abate conservò il patronato sino al 1809 con diritto alla nomina del Curato della Parrocchia di Santa Maria.

Oltre al monastero l’altra importante presenza è costituita dal castello di S. Ellero, situato nel poggio di Montaguto, che nel 1267 diede rifugio ai ghibellini fuggiti da Firenze dove furono assediati e uccisi in gran numero.

Della grande importanza che ebbe l’insediamento di Sant’Ellero restano ormai labili tracce fuori dal centro abitato concentrate nelle parti più monumentali del complesso della villa che comprende parti originarie del castello e la Chiesa di Santa Maria.

La piccola frazione, confinante con il Comune di Pelago, si sviluppa lungo la SR69 ed è caratterizzata dalla presenza della stazione ferroviaria che è limitrofa ma ricompresa nel territorio del Comune di Pelago. Essa, attraverso la linea lenta della ferrovia collega il territorio di Reggello con Firenze.

Da Sant’Ellero partiva la ferrovia a cremagliera che collegava il complesso turistico di Saltino-Vallombrosa per la quale il PIT prevede il ripristino.

Altro elemento caratterizzante, anche se paesaggisticamente alterante, sono le cave di pietra forte, una delle quali non è attualmente attiva e della quale non è stato ancora effettuato il ripristino ambientale.

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 Chiesa.

In considerazione dello sviluppo edilizio che ha inciso sul contesto rurale, si rende necessario ridefinire l'insediamento con un disegno urbanistico complessivo che ne assicuri la sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale. A tal fine il PIT individua per l'insediamento il morfotipo TR6 *Tessuto a tipologie miste*. Il PS concorda con tale lettura anche perché l'individuazione di tale morfotipo consente di prevedere interventi volti a: ridefinire la struttura ordinatrice e il ruolo degli spazi pubblici, eliminare i fenomeni di degrado urbanistico e architettonico, riprogettare il margine urbano, migliorare l'accessibilità.

### **11.3.2 UTOE 11 – San Clemente**

A seguito delle determinazioni assunte dalla Regione Toscana in sede di *“Conferenza Paesaggistica ex art. 21 della “Disciplina del Piano” del PIT con valenza di Piano Paesaggistico relativa alla conformazione al PIT-PPR”* il punto è così riformulato:

La frazione di San Clemente prende il nome dalla omonima cappella sorta intorno al 1250 dove prima presumibilmente vi era un oratorio devozionale. 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.

Storicamente la sua importanza era proprio legata alla presenza del ponte di Rignano che rendendola particolarmente accessibile aveva fatto sì che il signore di quei luoghi, l'umanista Cavalcanti, avesse realizzato oltre a ville, fattorie e numerosi poderi, un ospizio, una taverna con alloggio e un macello. I suoi eredi fecero costruire la nuova chiesa in una posizione più prossima al ponte che è stata nel corso dei secoli più volte rimaneggiata.

San Clemente è un insediamento di carattere residenziale incastonato in un'ansa dell'Arno ben strutturato e con un aspetto urbano definito. Gode della vicinanza con il vicino capoluogo di Rignano su cui gravita per il trasporto pubblico, essendo quest'ultimo anche sede di una stazione ferroviaria.

In questo caso la scala di lettura 1:10.000 che offre il PS consente di apprezzare le caratteristiche della Frazione che è compresa interamente nel territorio di Reggello rispetto alla lettura del PIT che in scala 1:50.000 la legge come parte del Comune di Rignano. Date le sue caratteristiche insediative di tipo residenziale a bassa densità e di recente formazione si rileva che le indicazioni per assicurare gli obiettivi indicati dal PIT sono ascrivibili a quelle contenute nel morfotipo TR12 *Piccoli agglomerati isolati extraurbani* che è stato assunto dal PS.

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.

### **11.3.3 UTOE 12 – Leccio-Mandò**

A seguito delle determinazioni assunte dalla Regione Toscana in sede di *“Conferenza Paesaggistica ex art. 21 della “Disciplina del Piano” del PIT con valenza di Piano Paesaggistico relativa alla conformazione al PIT-PPR”* il punto è così riformulato:

L'UTOE comprende al suo interno la frazione residenziale di Leccio, comprensiva del Polo commerciale della moda che fronteggia il Castello di Sammezzano con il suo parco storico, 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.

L'UTOE comprende il nucleo storico e la chiesa di San Salvatore. Leccio è una frazione che ha subito un importante intervento di urbanizzazione negli ultimi venti anni e che si presenta come attrattore importante nei confronti della vicina Firenze, con i suoi flussi turistici, in ragione del grande insediamento commerciale legato ai grandi marchi della moda. La parte residenziale risente delle pressioni generate dai flussi di traffico legati al Polo della Moda, compresa la SR69. Una serie di urbanizzazioni sono in corso di

realizzazione da diversi anni, fra esse la prima per importanza è quella delle casse di espansione dell'Arno proprio accanto al Polo della Moda.

La valorizzazione ed il rafforzamento del Polo della Moda è possibile grazie anche al fatto che esso dispone di un sistema di cablaggio che consente di interagire a livello commerciale, con paesi europei ed anche a livello mondiale, attraverso operazioni di marketing territoriale<sup>11</sup>.

Ad esso possono essere anche connesse attività artigianali finalizzate a creare un apprezzabile indotto sempre associato al Polo della Moda e infine la possibilità di poter mettere a sistema e rafforzare le attività afferenti allo stesso con l'inserimento di specifiche attività di servizio e direzionali.

Considerato che la Frazione di Leccio comprende il Polo della Moda e anche un'area per la lavorazione di inerti, il PS individua per essa il morfotipo TR6 *Tessuto a tipologie miste*. Peraltro la consistenza delle urbanizzazioni realizzate rende necessario perseguire un disegno urbanistico complessivo che ne assicuri la sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale.

Tale morfotipo consente di prevedere interventi volti a: ridefinire la struttura ordinatrice e il ruolo degli spazi pubblici, eliminare i fenomeni di degrado urbanistico e architettonico, riprogettare il margine urbano, migliorare l'accessibilità.

Minore fortuna ha avuto un analogo insediamento nella frazione di Mandò che attualmente è in abbandono, pur essendo vicino a quello di Leccio e abbastanza prossimo anche a quello nel Comune di Incisa Valdarno. Essa si presenta come un insediamento a carattere produttivo che necessita di integrare meglio l'edificato, in particolare le parti dismesse, da riqualificare e destinare all'insediamento di funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale. È uno di quei casi nel quale il PS, proponendo delle nuove strategie, si prefigge di poter insediare attività di carattere produttivo/commerciale per riqualificare l'insediamento, mettendo a disposizione le aree per delocalizzazioni dall'area vasta.

---

<sup>11</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*

L'altro aspetto significativo è dato dalla carenza di relazioni con il contesto urbano o ambientale in cui questi manufatti sono inseriti. Il margine è netto, i tessuti sono spesso recintati.

Conseguentemente le indicazioni contenute per il morfotipo individuato dal PS, TPS3 *Insule specializzate*, consentono di perseguire gli obiettivi di riqualificazione per l'insediamento.

È previsto il 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.

#### **11.3.4 UTOE 13 – Ciliegi-Pian di Rona-Ricavo-Prulli- Matassino**

A seguito delle determinazioni assunte dalla Regione Toscana in sede di *"Conferenza Paesaggistica ex art. 21 della "Disciplina del Piano" del PIT con valenza di Piano Paesaggistico relativa alla conformazione al PIT-PPR"* il punto è così riformulato:

L'UTOE comprende alcune frazioni sviluppatasi lungo l'Autostrada, a carattere prevalentemente produttivo, con modalità insediative tali da costituire un sistema lineare che culmina con la frazione di Matassino la quale ha caratteri insediativi di tipo residenziale di cui Reggello ha la competenza di una porzione che è parte organica, in quanto confinante, con la parte residenziale di competenza del Comune di Figline e Incisa Valdarno e con quella di carattere produttivo del Comune di Castelfranco Piandiscò. La frazione è collegata dal ponte sull'Arno con Figline Capoluogo sulla quale gravita per il trasporto pubblico, essendo quest'ultimo anche sede di una stazione ferroviaria.

Il resto del sistema insediativo, di recente formazione e con quasi esclusiva funzione produttiva e commerciale è compreso insieme a Matassino 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.

Della parte produttiva-commerciale la frazione di Ciliegi è quella che ha risentito maggiormente della crisi economica in atto e circa la metà del patrimonio edilizio esistente risulta al momento non utilizzata.



Gli insediamenti di Ciliegi, Pian di Rona, Ricavo, Prulli, Matassino, comprendente anche Piani della Rugginosa, si sono sviluppati con andamento lineare lungo l'autostrada. Essi presentano problematiche di relazioni funzionali e visive tra città e campagna anche a fini paesaggistici e per tali motivazioni il PS ha individuato il morfotipo TR8 *Tessuto lineare* che prevede di mantenere o aprire varchi sul territorio aperto, ricostruire una polarizzazione lineare policentrica e evitare la dispersione insediativa lungo gli assi stradali.

In particolare per Matassino si rende necessario perseguire un disegno urbanistico complessivo che ne assicuri la sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale. Le indicazioni contenute per il TR8 consentono di prevedere interventi che assicurino il perseguimento di tali obiettivi. Il PS, proponendo delle nuove strategie, si prefigge di poter insediare attività di carattere produttivo/commerciale per riqualificare l'insediamento, mettendo a disposizione le aree per delocalizzazioni dall'area vasta.

## **CAPITOLO 12 - L'INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

Il PS di Reggello, in attuazione dei disposti della l.r. 65/2014, non disponendo di una classificazione appropriata del territorio rurale, ha proceduto alla individuazione del perimetro del territorio urbanizzato secondo quanto stabilito dall'art.4, includendo per ciascuna frazione all'interno di tale perimetro le aree indicate dalla legge.

Lo sviluppo degli insediamenti avvenuto negli ultimi venti anni, con modalità che hanno alterato il sistema insediativo storico, hanno reso particolarmente difficoltoso individuare una corretta definizione di tale perimetro. Da un lato si è evidenziata la necessità di creare un margine urbano là dove la dispersione insediativa con le relative urbanizzazioni si era ormai estesa al territorio rurale con modalità tali che rendevano impossibile procedere a un'inversione di tendenza per restituire all'agricoltura aree oramai compromesse e marginali, diventate residuali fra parti edificate. Dall'altro lato il PS non ha confermato quelle previsioni ritenute non coerenti con le disposizioni della l.r. 65/2014.

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

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

## CAPITOLO – 13 GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

### 13.1 EVOLUZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

E' stata condotta un'analisi storica del tessuto insediativo sulla base delle unità volumetriche desunte dalla Carta Tecnica Regionale dall'epoca del Catasto Leopoldino (progetto Castore della Toscana) secondo gli anni 1954, 1965, 1978, 1988, 1996, 2002, 2010, 2013 e 2016.

Nel corso degli anni l'edificato, residenziale e non, si è sviluppato in maniera pressoché continua nel territorio comunale; l'analisi condotta copre un lasso di tempo che va dal 1954 fino ad oggi, anche se i primi dati disponibili risalgono ai tempi del Catasto Leopoldino.

Rispetto alla tendenza generale della crescita a livello comunale (Grafico 9) si registra un aumento sensibile negli anni tra il 2002 ed il 2010 ed una lieve flessione tra il 2013 ed il 2016. Le frazioni maggiormente abitate (Reggello e Cascia, Matassino e Vaggio) che rappresentano il 29% del territorio comunale in termini di unità volumetriche hanno seguito l'andamento della crescita che si è registrato a livello comunale, in quanto anche in esse vi è stato uno sviluppo omogeneo negli anni, come si vede dal successivo *Grafico 10*

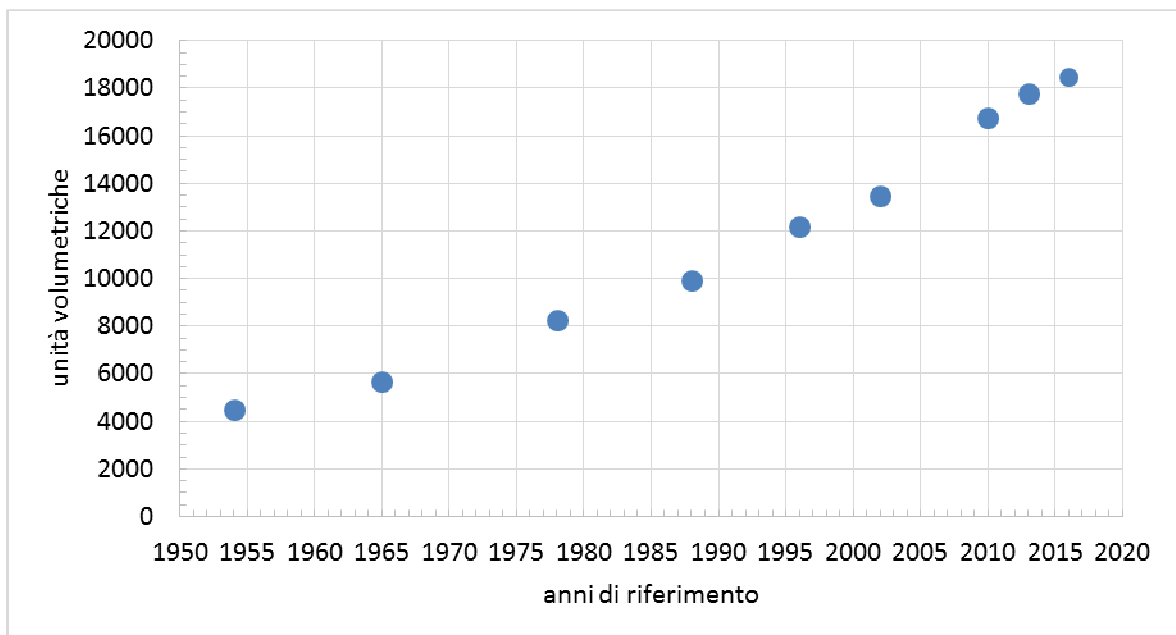


Grafico 9: periodizzazione dell'edificato sul territorio comunale

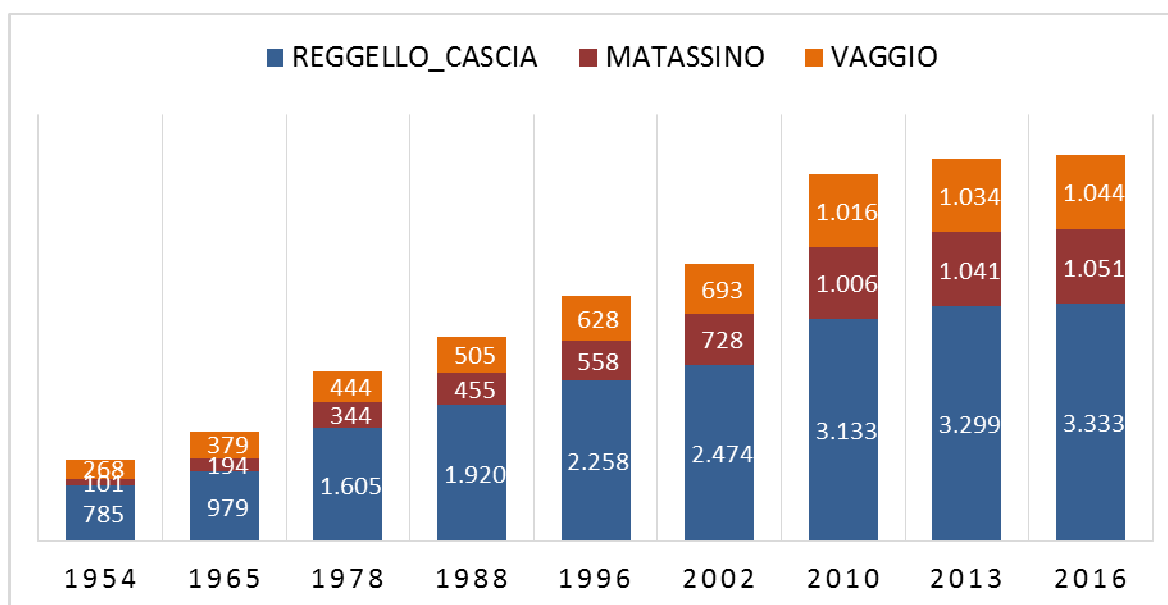


Grafico 10: periodizzazione dell'edificato nelle frazioni di Reggello e Cascia, Matassino e Vaggio

### 13.2 LA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI

Il PIT stabilisce una serie di regole al fine di assicurare la qualità degli insediamenti che considerano anche la riqualificazione dei margini urbani, delle aree periurbane dove presenti e che sono improntate alla tutela dei valori paesaggistici, storici e ambientali, oltre che degli aspetti di ruralità presenti.

Con le indicazioni fornite anche dagli abachi del PIT il PS sviluppa un assetto urbano per ciascuna frazione che dovrà essere dotata di una idonea quantità di spazi pubblici, assicurando le connessioni del verde urbano anche ai fini ecologici, una rete della mobilità lenta facilitata interconnessa alle infrastrutture per la mobilità e al trasporto pubblico, interventi di riqualificazione degli spazi pubblici anche per gli insediamenti recenti, 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.

Dotare i sistemi urbani di adeguate attrezzature pubbliche e di interesse pubblico per ridurre il degrado socio-economico è un altro obiettivo che il PS persegue prevedendo anche attività per il commercio al dettaglio di vicinato, viste come presidio sociale e

punto di promozione e vendita dei prodotti locali, utilizzando la forma dell'emporio polifunzionale e dei mercatali.

Dal punto di vista ambientale lo Statuto prevede disposizioni per un corretto uso delle risorse, per il contenimento energetico, per la tutela dell'acqua con 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.

Altre disposizioni riguardano la promozione della edilizia sostenibile con la quale si persegue il miglioramento della qualità della vita per i cittadini, la riduzione dell'inquinamento atmosferico, la minore dipendenza dalle fonti energetiche fossili e lo sviluppo delle energie rinnovabili. I riferimenti sono quelli della normativa regionale e nazionale vigenti.

## **CAPITOLO 14 - IL VERDE URBANO**

Gli spazi verdi, siano essi urbani o territoriali, devono assumere secondo il PS una configurazione sistemica, assicurando le relazioni tra i corridoi con maggiore naturalità (reticolo idrografico, vegetazione ripariale) ed i parchi urbani e territoriali eventualmente presenti. Esso è parte della rete ecologica territoriale in quanto consente la continuità biologica tra le aree verdi urbane ed i serbatoi di naturalità costituiti dalla rete ecologica stessa.

Sono considerati verde urbano oltre a parchi, giardini e spazi verdi pubblici esistenti o in via di realizzazione, le propaggini della rete ecologica territoriale che lambiscono o attraversano i centri urbani, le aree verdi private, le fasce di rispetto stradale in ambito periurbano, gli ambiti periurbani e i tessuti agrari del promiscuo che fanno da cornice agli insediamenti.

## **CAPITOLO 15 - LE DISPOSIZIONI PER IL TERRITORIO RURALE**

Il PS considera territorio rurale tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato. La tessitura agraria è composta dall'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.

Reggello presenta un'alta percentuale di terreno abbandonato o incolto, come risulta dall'Uso del Suolo e pertanto diventa prioritario il recupero degli ex coltivi e come previsto dal Regolamento d'attuazione della L.R. 39/2000 e della Superficie Agricola Utilizzabile, aumentando così anche il presidio e la gestione del territorio a livello idrogeologico.

Il paesaggio agricolo collinare, caratterizzato dai terrazzamenti in pietra che accompagnano la coltivazione in prevalenza dell'olivo, costituisce il paesaggio storico che ha il suo fulcro nel periodo lorenese e che deve essere preservato come indicato dalla disciplina dallo Statuto.

In generale è previsto di ripristinare la maglia agraria originaria e 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. Altri aspetti riguardano la tutela del territorio rurale ai fini ambientali con la riduzione dell'uso di fertilizzanti e fitofarmaci per migliorare la qualità dei corpi idrici, parametro fondamentale per garantire la funzionalità ecologica degli ambienti umidi. In particolare nelle aree confinanti con gli insediamenti le coltivazioni dovranno essere effettuate secondo i principi dell'agricoltura biologica o con la lotta integrata per la tutela delle acque e della salute umana.

Il territorio rurale comprende al suo interno insediamenti a struttura complessa, i nuclei rurali, piccoli insediamenti residenziali, insediamenti elementari isolati, storici e recenti. Per essi lo Statuto 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 corrispondono alle

caratteristiche dei Sistemi Territoriali e assicurare la persistenza delle visuali e degli assetti paesistici che storicamente connotano la percezione del territorio.

Il PS prende in considerazione le articolazioni dei sistemi territoriali e per ciascuna di esse individua le peculiarità in base alle quali persegue gli 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.

In particolare per il Sistema Territoriale Montano il PS prevede di 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 e il recupero degli edifici rurali.

Per il Sistema Territoriale di Collina il PS tende a ostacolare i processi di frammentazione fondiaria, favorendo la coesione e la partecipazione degli attori della filiera agricola, preservando l'ambito territoriale mediante uso di tecniche agronomiche condivise, servizi e strutture centralizzati ubicati preferibilmente nelle aree edificate urbane.

Insieme alla salvaguardia degli assetti agricoli esistenti è previsto il mantenimento della biodiversità con adeguate misure sul territorio comunale di carattere ambientale, la possibilità per gli 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, mettendola a sistema con tutti gli ambiti dell'economia locale, attraverso una pianificazione realizzata secondo un approccio bottom up. A tal fine potranno essere creati "luoghi di confronto" nei quali mettere a punto processi di valorizzazione delle peculiarità locali, in cui le produzioni di beni e di servizi agricoli ma anche la cultura, la tradizione e le risorse naturali e paesaggistiche diventino fattori di uno sviluppo concertato e sostenibile.

Per il Sistema Territoriale di Pianura si rendono necessarie azioni efficaci per ostacolare i processi di frammentazione fondiaria e, nel caso di deruralizzazioni è necessario prevedere che i confini seguano i limiti naturali, evitando il ricorso a recinzioni per mantenere la continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati con il territorio rurale



aperto e tutelare il paesaggio. Altri interventi si rendono necessari per limitare il rischio idraulico mantenendo efficiente la rete scolante superficiale e la copertura vegetale permanente sulle aree coltivate con pendenze maggiori del 30%. Infine è prevista la conservazione e l'incremento delle formazioni vegetali non produttive (formazioni riparali, siepi, alberature isolate e macchie di bosco) e il recupero e mantenimento degli edifici rurali.

Il PS tratta anche, per completezza di argomentazione, il tema dei Programmi Aziendali articolando specifiche disposizioni per i sistemi territoriali di collina e di pianura.

## **CAPITOLO 16 - GLI AMBITI PERIURBANI**

In fregio al sistema insediativo di alcune frazioni, delle quali è stato perimetrato il territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della l.r. 65/2014, sono stati individuati alcuni ambiti periurbani che riguardano porzioni del territorio rurale ma che 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. In tali ambiti il PS prevede l'allocatione di funzioni compatibili con i caratteri rurali delle aree e che diventano luoghi di transizione tra il tessuto rurale e quello urbano.

Sarà infatti possibile realizzarvi orti urbani, da incentivare anche attraverso il partenariato con i proprietari dei suoli, attività sportive che non necessitano di attrezzature fisse, attività in generale legate al tempo libero di tipo culturale o didattico, con il ripristino della viabilità minore esistente e con interventi di riqualificazione ambientale.

## **CAPITOLO 17 - I SISTEMI FUNZIONALI**

### **17.1 INTRODUZIONE E ORIGINE DEI DATI**

Il PS individua i sistemi funzionali che costituiscono la connessione fra sistemi territoriali e UTOE con la parte strategica. L'estensione delle reti e dei nodi di tali sistemi abbraccia l'intero territorio comunale e si articola a seconda dei caratteri insediativi, geomorfologici e ambientali espressi dai tre sistemi territoriali che essi connettono. La parte strategica, con riferimento ai sistemi funzionali, dà luogo a specifici indirizzi e direttive per la loro articolazione in quanto finalizzata alla valorizzazione del territorio nei suoi aspetti ambientali, socio-culturali e insediativi, con uno scenario temporale di almeno venti anni. Non si può pertanto prescindere, considerato che il precedente Piano non conteneva tali sistemi, da una analisi decennale dell'evoluzione delle tematiche trattate dai sistemi funzionali nel nuovo Piano. Ciò consente di meglio comprenderne in concreto le possibilità e le esigenze di sviluppo, la sussistenza di eventuali nodi o comunque di punti nevralgici che possano evolversi in tal senso. Preliminarmente si è resa pertanto necessaria una analisi che è stata effettuata nell'ambito della formazione del Quadro conoscitivo e che di seguito riporta gli elementi più significativi.

Il presente capitolo analizza i sistemi funzionali che sono riconoscibili nel territorio comunale, quale quadro di riferimento analitico e valutatorio imprescindibile per le strategie del PS. Tale analisi è stata svolta partendo da una lettura delle funzioni realmente insediate sul territorio e sintetizzate per evidenziare le caratteristiche salienti e perseguire obiettivi comuni.

I sistemi analizzati sono quello culturale, sociale, produttivo, commerciale, turistico e infrastrutturale.

### **17.2 IL SISTEMA FUNZIONALE DELLA CULTURA**

Il patrimonio artistico e architettonico presente nel Comune di Reggello è costituito da monumenti di rilevanza considerevole. Oltre al complesso dell'Abbazia di Vallombrosa fondata intorno alla metà dell'XI secolo da San Giovanni Gualberto e costituita dal complesso monastico e dal complesso delle Cappelle e Tabernacoli, conta numerose Pievi Romaniche quali San Pietro a Cascia che conserva un crocifisso ligneo del '400 e

un'Annunciazione del 1420, San Pietro a Pitiana, Sant'Agata in Arfoli, San Giovenale a Cascia, San Donato in Fronzano, Santa Margherita a Cancelli, San Michele Arcangelo a Caselli, San Tommaso a Ostina e San Clemente e Santa Maria a Sociana. In molte di queste Pievi sono presenti sculture e dipinti di grande importanza che costituiscono un insieme rilevante di beni culturali.

A queste si aggiungono l'Oratorio di Ponticelli, l'Oratorio o Cappella dei Piani e numerosi Tabernacoli. Molti dei beni culturali presenti nelle Chiese per essere meglio tutelati sono stati trasferiti al Museo di San Pietro a Cascia, che insieme al Museo dell'Abbazia di Vallombrosa, dove sono conservati dipinti, paramenti, oggetti sacri, codici miniati e documenti di grande valore, costituiscono i due poli museali presenti nel territorio comunale.

Altri monumenti di importanza considerevole sono il Castello di Sammezzano, circondato da un ampio parco, edificio in stile moresco opera di Ferdinando Panciatichi Ximenes d'Aragona e la Torre del Castellano costruita a guardia del ponte sull'Arno dai conti Guidi sul luogo di una torre di avvistamento longobarda.

Dell'insediamento fortificato del Castello di Sant'Ellero, costruito a difesa dell'Abbazia Benedettina di S. Ilario in Alfiano, restano la torre centrale, i livelli inferiori adibiti a cripte e prigioni e tratti della cinta muraria. Intorno al XVI-XVII secolo il complesso fortificato è stato trasformato in villa mentre dell'Abbazia rimangono la Chiesa, trasformata nel 1700, le celle, l'antico chiostro e le gallerie.

In località Vallombrosa si trova il Castello di Acquabella, circondato da un parco all'italiana. Edificato per volontà della famiglia Resse nel 1881, nel 1893 fu trasformato dai nuovi proprietari nel Grande Albergo Castello di Acquabella.

Sul territorio si trovano anche importanti ville quali ad esempio la Villa di Mandri, appartenuta ad un ramo cadetto dei Medici, restaurata e riportata all'aspetto cinquecentesco; essa presenta un particolare giardino interno, con un antico sistema di irrigazione per tracimazione, realizzato con vasche di pietra serena. La Villa "I Bonsi", posta tra gli olivi, che risale al '400, nel '600 fu ceduta ai Frati del Carmine di Firenze e trasformata in convento, infine ceduta alla famiglia Budini Gattai che ne fece una villa-castello. Villa Pitiana, la cui esistenza è documentata fin dal 1309, si trova in località

"Pitiana Alta", sul luogo ove probabilmente sorgeva una "casa da signore" a cui nel 1610 fu aggiunta l'ala posteriore, la Villa assunse l'aspetto attuale alla fine dell'800.

Altra emergenza architettonica del territorio è l'antico "Ponte di Annibale". Si tratta in realtà di un attraversamento risalente al tardo medioevo, costruito in pietra locale sfruttando gli scogli emergenti dal letto del fiume. L'attraversamento era associato ad un mulino, ancora ben conservato negli anni cinquanta. Molto basso sul livello del fiume e privo di spallette, non era utilizzabile nei periodi di piena perché veniva sommerso. Oggi è privo dell'arcata centrale, distrutta dall'alluvione del 1966.

Da segnalare infine il Monumento ai Caduti della Battaglia di Secchieta, avvenuta nella primavera del 1944 con i reparti tedeschi.

Per la messa in opera del Sistema funzionale della cultura, fatti salvi gli aspetti legati all'istruzione e in particolare alle scuole dell'obbligo, 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. Sarà in tal modo possibile creare dei percorsi tematici di carattere museale o legati alla valorizzazione del patrimonio architettonico, storico, artistico. Più in generale sarà possibile prevedere una serie di azioni finalizzate alla diffusione della cultura comprensiva anche delle tradizioni locali, attraverso l'individuazione di luoghi che possono costituire i nodi presenti sul territorio per promuovere le azioni nei confronti dei residenti e dei visitatori.

### **17.3 IL SISTEMA FUNZIONALE DEL SOCIALE**

I cittadini del Comune di Reggello hanno una forte propensione per le attività di volontariato indirizzate in particolare allo sport, ad attività per il tempo libero finalizzate agli anziani, ai diversamente abili e in generale ad attività culturali e per il tempo libero. Esistono anche importanti strutture pubbliche e private che costituiscono dei nodi significativi sulle quali è possibile contare per promuovere una nuova cultura del *welfare*<sup>12</sup> con l'individuazione di indicatori di benessere sociale e della salute. Questo potrà consentire di individuare modalità per meglio valorizzare il fattore umano da un lato e le

---

<sup>12</sup> sistema sociale che vuole garantire a tutti i cittadini la fruizione di servizi sociali ritenuti indispensabili

strutture sociali dall'altro, prevedendone anche il rafforzamento. Sarà possibile anche 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 agevolare l'inserimento lavorativo e sociale.

#### **17.4 ANALISI DEL SISTEMA PRODUTTIVO E COMMERCIALE**

Per il sistema produttivo e commerciale la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura ha fornito i dati all'anno 2015 delle attività economiche con sede nel Comune di Reggello suddivise, secondo la codifica Ateco 2007, in settori e divisioni, fornendo il numero delle imprese attive ed il numero dei relativi addetti.

Tutte le analisi coprono un arco temporale almeno decennale e pertanto è possibile comprendere le dinamiche avvenute nell'ambito del territorio comunale e conseguentemente attivare politiche di riqualificazione del territorio e di sviluppo socio-economico.

E' stata inoltre condotta una lettura del territorio sulla base delle funzioni commerciali e produttive realmente insediate nelle varie parti del Comune, computate in termini di superfici di vendita per il segmento commerciale, ed in termini di superficie coperta per quello produttivo. Sono state inoltre individuate le aree in passato utilizzate per tali scopi ed attualmente dismesse e non più attive.

L'analisi del settore ricettivo è stata condotta in termini di posti letto per ciascuna delle tipologie ricettive presenti: alberghi, residenze turistico alberghiere, affittacamere, case appartamenti vacanza ed agriturismi ed in termini di standard qualitativi delle strutture (stelle e spighe per gli agriturismi).

Il sistema è localizzato prevalentemente nella zona pianeggiante del territorio comunale, lungo la direttrice dell'autostrada e della ferrovia, data la maggiore accessibilità della

zona rispetto al resto del territorio dovuta alla presenza del casello autostradale Reggello-  
Incisa sull'A1. Nella zona di pianura infatti si individuano i maggiori poli produttivi a livello  
comunale, che sono localizzati a Pian di Rona, Ciliegi, Mandò/Leccio, come si vede dal  
Grafico 11 e il Polo commerciale della Moda a Leccio.

Sulla parte rimanente del territorio, collinare e montuosa, non si rilevano centri  
importanti da un punto di vista produttivo e commerciale, ma un tessuto diffuso, dato  
anche il gran numero di frazioni presenti nel Comune, costituito per la maggiore parte da  
unità immobiliari destinate a laboratori, piccoli capannoni e, per il segmento  
commerciale, da esercizi di vicinato, ad eccezione di una media struttura di vendita  
presente nel Capoluogo. Si tratta per la maggiore parte di piccole e medie imprese  
operanti nel settore del commercio, delle costruzioni e del manifatturiero. In questi tre  
settori nell'anno 2015 risultano iscritte a CCIAA n. 725 imprese per un totale di 2.712  
addetti (in media 3,74 addetti/impresa).

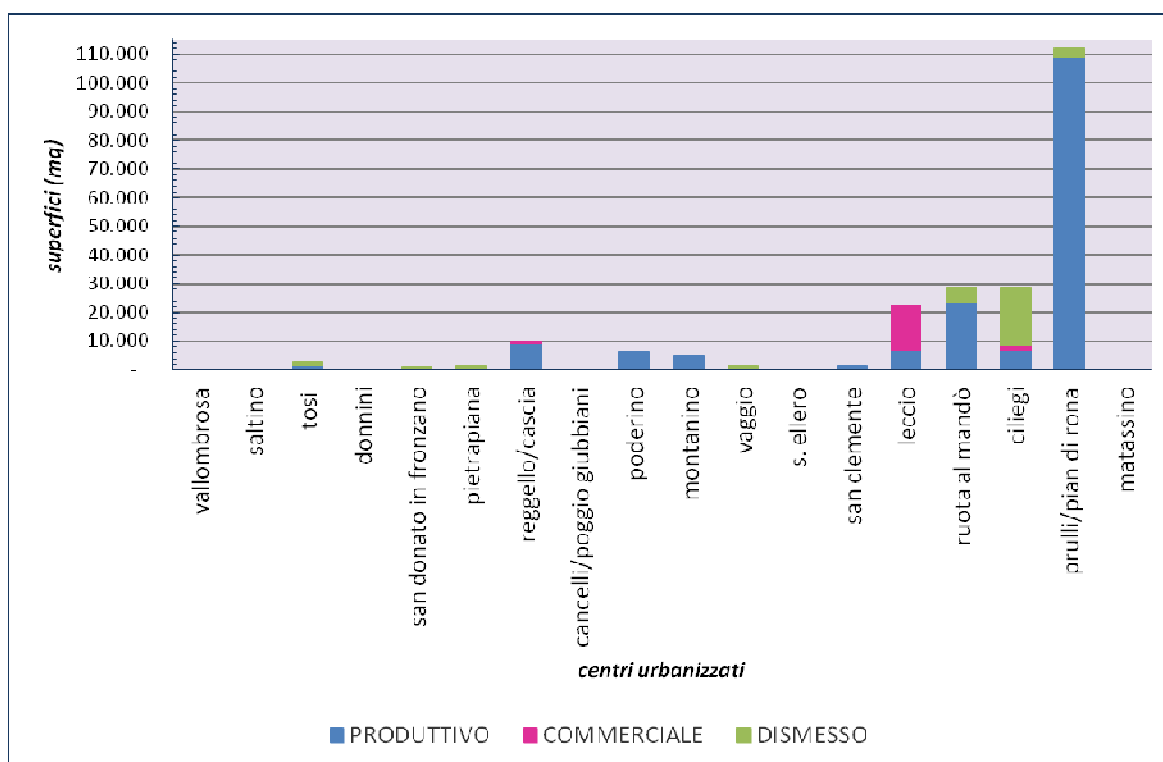


Grafico 11: distribuzione del sistema produttivo e commerciale nei centri urbanizzati (anno 2015)

L'indagine condotta per riconoscere il sistema funzionale produttivo e commerciale è  
stata effettuata considerando l'effettivo utilizzo degli immobili, siano essi di carattere  
produttivo o commerciale, e ha riguardato l'individuazione di tutte le aree effettivamente

utilizzate per tali scopi, oltre agli immobili che invece attualmente risultano dismessi e non più attivi.

Nella tabella che segue (Tabella 1) sono riportate le superfici di pertinenza delle varie attività economiche, le superfici coperte dei fabbricati per il settore produttivo e per quegli immobili che risultano dismessi e la superficie di vendita per gli immobili commerciali.

	centri urbanizzati	sistema funzionale PRODUTTIVO/COMMERCIALE					
		PRODUTTIVO		COMMERCIALE		DISMESSO	
		fabbricato SC (mq)	terreno (mq)	fabbricato SV (mq)	terreno (mq)	fabbricato SC (mq)	terreno (mq)
1	vallombrosa						
2	saltino						
3	tosì	1.652	5.252	-	-	910	2.601
4	donnini						
5	san donato in fronzano	-	-	-	-	1.018	3.980
6	pietrapiana	-	-	-	-	1.407	1.625
7	reggello/cascia	8.887	22.866	1.100	5.750	-	-
8	cancelli/poggio giubbiani						
9	poderino	6.162	22.820	-	-	-	-
10	montanino	5.120	16.799	-	-	-	-
11	vaggio	-	-	-	-	1.445	1.816
12	s. ellero		74.996				
13	san clemente	1.489	4.806	-	-	-	-
14	leccio	6.430	12.920	16.286	87.148	-	-
15	ruota al mandò	23.323	120.275	-	-	5.299	12.556
16	ciliegì	6.701	60.948	2.027	8.826	20.014	59.524
17	prulli/pian di rona	108.769	355.490	-	-	3.096	9.261
18	matassino						
	fuori centri urbanizzati		6.504				
	<b>TOTALE</b>	<b>168.533</b>	<b>703.676</b>	<b>19.413</b>	<b>101.724</b>	<b>33.189</b>	<b>91.363</b>

Tabella 1: localizzazione del sistema produttivo e commerciale sul territorio (anno 2015)

Si rileva che la zona a maggiore vocazione produttiva è quella di **Prulli/Pian di Rona** a sud/ovest del territorio comunale. E' un'area ormai satura, occupata da imprese produttive industriali ed artigianali tra le quali le più importanti sono l'azienda farmaceutica S.I.M.S. s.r.l in località Filarone e l'Istituto de Angeli a Prulli.

La S.I.M.S. è un'azienda a rischio d'incidente rilevante caratterizzato "da una probabilità di accadimento molto bassa ma con danni potenziali gravissimi e con conseguenze anche fuori dal perimetro dello stabilimento". La ditta SIMS, fondata nel 1937 con sede a Scandicci e nel 1972 a Reggello, produce intermedi farmaceutici per grandi case farmaceutiche. Nel 1996 la ditta ha effettuato lavori di adeguamento degli impianti per ridurre le emissioni in atmosfera sotto i limiti di legge.

Altro stabilimento importante della zona è l'Istituto de Angeli che opera sempre nel settore farmaceutico, volto alla produzione, confezionamento (primario e secondario) e controllo di specialità medicinali e di dispositivi medici. Vi lavorano quasi trecento



persone ed è uno dei cinque impianti di produzione-chiave, in Europa, del Gruppo Boehringer Ingelheim.

Come si vede dal Grafico 12, nell'area Prulli/Pian di Rona la presenza di siti produttivi operanti nel settore farmaceutico è molto importante, andando a ricoprire circa il 34% delle aree produttive concentrate nella zona, lasciando una minima parte alle aree dismesse. Il rimanente 54% è occupato da capannoni di medio grande taglio dimensionale con insediate funzioni per la maggiore parte artigianali.

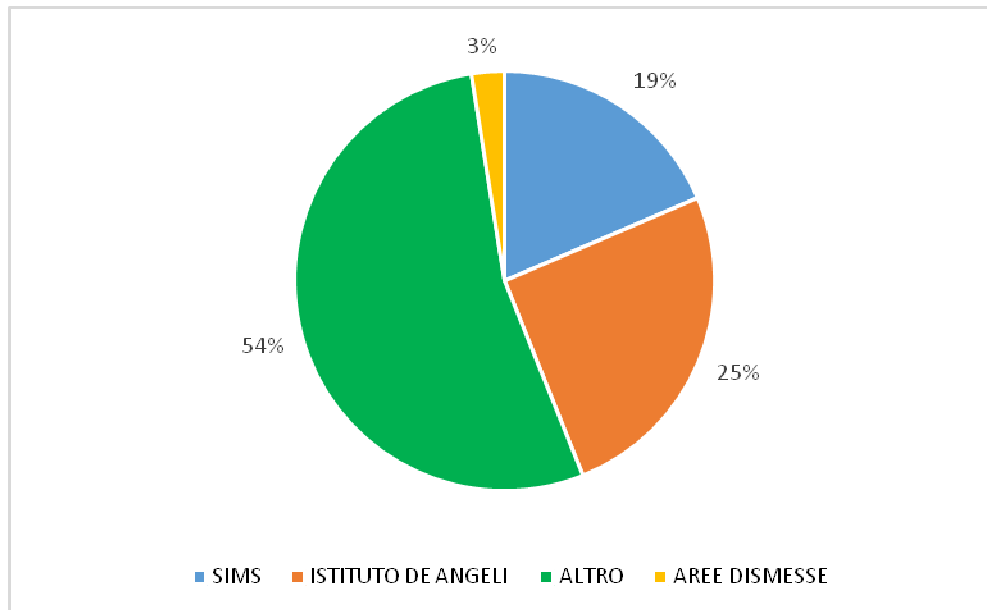


Grafico 12: aree produttive a Prulli/Pian di Rona

L'area produttiva **I Ciliegi** è situata a sud ovest del territorio comunale, al confine con il Comune di Incisa Val d'Arno. È collocata in un contesto urbanizzato delimitato ad ovest dalla ferrovia, ad est dall'Autostrada A1 e a sud dalla proprietà delle Autostrade. Accanto alla parte est dell'insediamento si trovano delle parti residenziali realizzate alla fine degli anni novanta.

Della parte urbanizzata pari a circa 56 ha, il 23% è occupato dal sistema produttivo e commerciale, all'interno del quale si hanno in ugual misura (Tabella 2) aree a destinazione produttiva attive ed aree attualmente dismesse. La parte commerciale si attesta su un valore, invece, di circa il 7% del sistema (Grafico 13).

A suo tempo l'area è stata interamente saturata ma successivamente molte delle attività che vi si erano insediate sono state dismesse e attualmente è in corso una parziale riconversione commerciale di esse.

Nell'area ad est della torre Bandinella è presente un'area di lavorazione del materiale di escavazione e di terre e rocce da scavo di inerti, in cui vengono lavorate la pietraforte e gli inerti di cava.

**Sistema produttivo e commerciale nel centro urbanizzato di Ciliegi**

aree	superfici (mq)	%
produttive	60.948	47%
commerciali	8.826	7%
dismesse	59.524	46%
<b>totale</b>	<b>129.298</b>	<b>100%</b>

Tabella 2: suddivisione aree produttive e commerciali a Ciliegi (anno 2016)

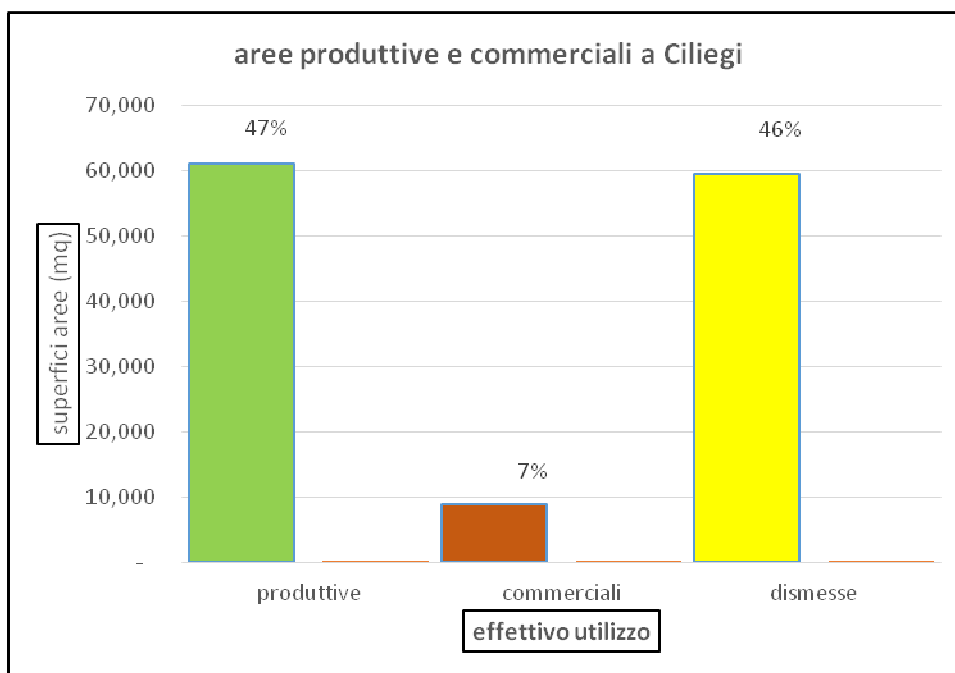


Grafico 13: aree produttive e commerciali a Ciliegi (anno 2016)

L'area commerciale di **Leccio** è situata lungo la via Aretina, ad est dell'A1 e dell'Arno, in un'area sottostante al parco del Castello di Sammezzano. La parte residenziale della

frazione si sviluppa a sud del Parco, ed è delimitata dalla SP 17 Alto Valdarno e dalla SR 69. Il Polo della moda è situato prevalentemente ad ovest della SR 69 e negli ultimi quindici anni si è sviluppato notevolmente con l'ulteriore inserimento di strutture commerciali di ampie dimensioni, sino a configurare una sorta di centro commerciale. Il Grafico 14 evidenzia infatti come dagli anni 2000 la frazione di Leccio abbia visto una forte crescita in senso commerciale, con l'apertura del centro commerciale The Mall che racchiude al suo interno i più prestigiosi marchi italiani e stranieri della moda.

Attualmente l'area commerciale di Leccio si presenta saturata.

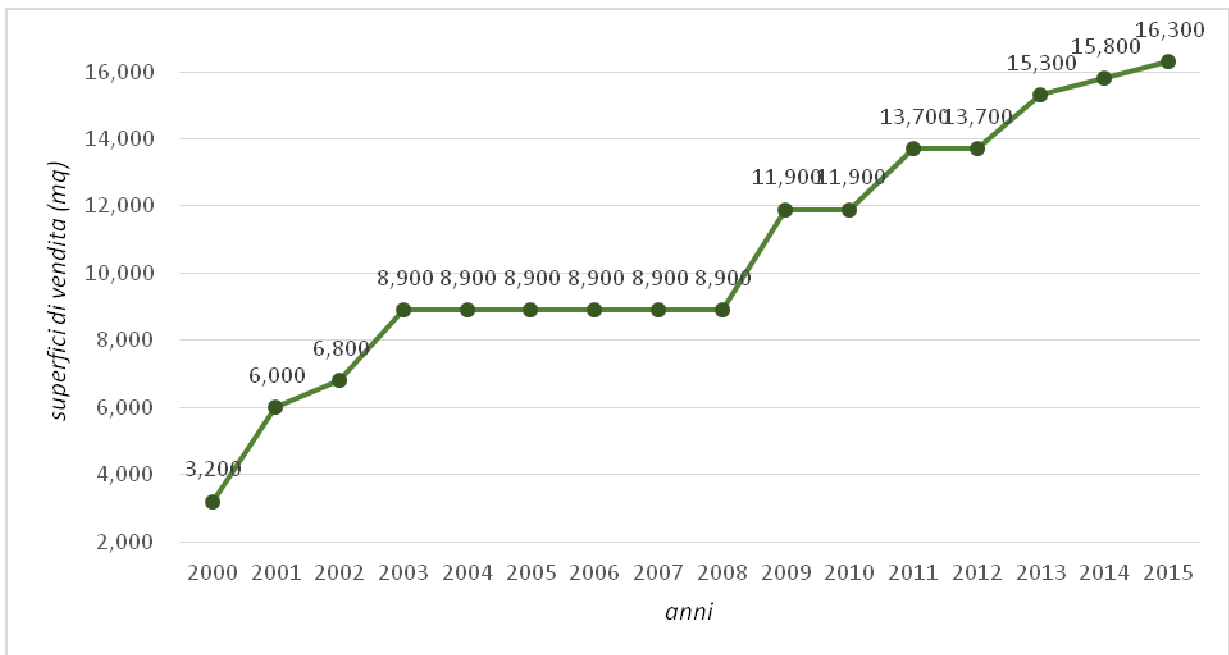


Grafico 14: crescita del sistema commerciale a Leccio (anno 2016)

A sud di Leccio, sempre lungo la SR 69 si trova l'area commerciale di Ruota al Mandò; si tratta di un'area occupata in parte da imprese del settore alimentare, tra le quali la più rilevante è l'ex salumificio Bechelli (oggi Gruppo Alimentare Toscana), da numerose aziende che effettuano vendita al dettaglio e all'ingrosso.

Nel 2009 è stato edificato il centro commerciale Fashion Valley che risulta oggi definitivamente chiuso.

#### 17.4.1 il Sistema funzionale della produzione

Dalle analisi relative al sistema produttivo si evince la necessità di promuovere politiche di sviluppo dell'economia locale inserendole in un quadro regionale, nazionale e internazionale. Il sistema produttivo di Reggello ha subito i pesanti effetti della crisi del

manifatturiero e considerato che esso occupa un'ampia area lungo l'asse autostradale, si considera tale ambito una risorsa a disposizione di imprese che ricercano una nuova collocazione.

Considerato anche l'importante livello di infrastrutturazione di cui dispone, offre importanti occasioni delocalizzative per le industrie manifatturiere provenienti dall'area fiorentina fatto questo che consentirebbe un rafforzamento del polo produttivo della Città Metropolitana di cui anche Reggello fa parte e nel contempo offrirebbe un'occasione per promuovere nuove attività artigianali differenziate costituite dall'indotto delle attività industriali insediate.

Un'altra strada da percorrere è quella dello 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, la vendita *on-line*<sup>14</sup> delle produzioni locali.

Altrettanto importante risulta per il PS riqualificare un'ampia area del proprio territorio, degradata urbanisticamente a causa dell'abbandono ma privilegiata per il livello di infrastrutturazione, conseguentemente il recupero delle strutture edilizie esistenti è una priorità per l'Amministrazione Comunale.

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

#### **17.4.2 Il Sistema funzionale del commercio**

L'area produttiva che si sviluppa parallelamente al fascio infrastrutturale e al corso del Fiume Arno nel Sistema Territoriale di Pianura presenta, a causa della crisi del manifatturiero una discreta disponibilità di aree produttive e di edifici dismessi che dispongono di importanti volumetrie e di adeguate aree di servizio nei quali, attraverso interventi di riqualificazione urbanistica e paesaggistica/ambientale è possibile allocare attività commerciali, grazie anche al fatto che dispongono di un buon sistema di

---

<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*

infrastrutturazione in quanto servite dall'interconnessione fra l'Autostrada e la Strada Regionale 69.

Peraltro esiste già un importante nucleo commerciale il cui punto di forza è rappresentato dal Polo della moda, da valorizzare e rafforzare grazie anche al fatto che esso dispone di un sistema di cablaggio che consente di interagire a livello commerciale, con paesi europei ed anche a livello mondiale, attraverso operazioni di *marketing territoriale*<sup>15</sup>.

Ad esso possono essere anche connesse attività artigianali finalizzate a creare un apprezzabile indotto sempre associato al Polo della moda e infine la possibilità di poter mettere a sistema e rafforzare le attività afferenti allo stesso con l'inserimento di specifiche attività di servizio e direzionali.

Per il Sistema Territoriale di Collina la riqualificazione del sistema commerciale passa dal rafforzamento della presenza di esercizi di vicinato e dalla realizzazione dei centri commerciali naturali, utili anche per la valorizzazione dei prodotti alimentari tipici e di quelli artigianali. Ad essi si aggiungono anche le possibilità offerte dalla localizzazione nelle frazioni di mercatali per la vendita di prodotti agricoli a chilometro zero. Queste forme di commercio peraltro sono particolarmente importanti per la rivitalizzazione delle frazioni più marginali dove possono svolgere anche un servizio socialmente utile.

### **17.5 IL SISTEMA FUNZIONALE DEL TURISMO**

Il sistema turistico presenta una notevole differenziazione delle tipologie ricettive che comprende gli alberghi, le case appartamenti vacanza (CAV), le residenze turistico alberghiere (RTA), gli affittacamere e gli agriturismi. Tale varietà è dovuta principalmente alle tipologie di visitatori, famiglie con bambini, terza età, escursionisti, che scelgono e continuano a prediligere il territorio di Reggello per soggiornarvi. Sicuramente la collocazione strategica baricentrica, rispetto all'ambito delle maggiori emergenze architettoniche, artistiche e culturali regionali, agevola l'attrattività ricettiva delle attrezzature turistiche presenti nel territorio comunale in quanto esse consentono di

---

<sup>15</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

raggiungere rapidamente la maggior parte dei principali luoghi legati alla presenza di beni culturali e fra essi primariamente Firenze.

Considerando anche il settore agriturismo come facente parte del sistema funzionale turistico (benché faccia riferimento a diverse disposizioni normative e giuridiche) si evince che l'apporto che esso fornisce al settore è rilevante, come evidenziato dal Grafico 15 e dalla Tabella 3. Se la maggiore offerta è rappresentata dagli alberghi, che concorrono con circa il 45% per un totale di 1.164 posti letto, gli agriturismi si posizionano subito dopo con 484 posti letto pari al 19%. Anche le altre tipologie tuttavia presentano numeri degni di rilievo.

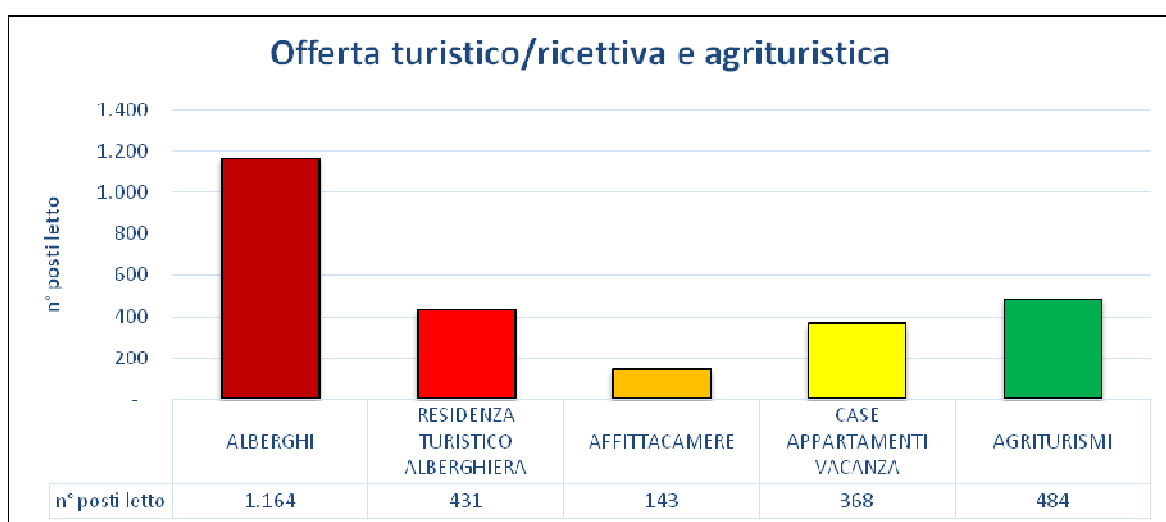


Grafico 15: tipologie dell'offerta turistico/ricettiva ed agrituristica (anno 2016)

Complessivamente il Comune offre un elevato numero di posti letto che si concentra nella parte montana per la ricettività di tipo alberghiero in particolare a Saltino, che è la Stazione climatica storica, San Donato in Fronzano e Donnini. Le altre strutture alberghiere sono situate nella fascia mediana del territorio, che comprende il Capoluogo, Pietrapiana e Vaggio e nelle vicinanze dell'uscita del casello autostradale di Reggello-Incisa (Ciliegi) (Grafico 16).

tipologia STRUTTURE RICETTIVE	n° strutture	n° posti letto
ALBERGHI	18	1.164
RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA	2	431
AFFITTACAMERE	24	143
CASE APPARTAMENTI VACANZA	20	368

<b>TOTALE</b>	<b>64</b>	<b>2.106</b>
AGRITURISMI	28	484
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>92</b>	<b>2.590</b>

Tabella 3: tipologie dell'offerta turistico/ricettiva ed agrituristica (anno 2016)

Attualmente l'attività alberghiera è molto ridotta e si rileva un notevole stato di abbandono e di chiusura di varie strutture ricettive.

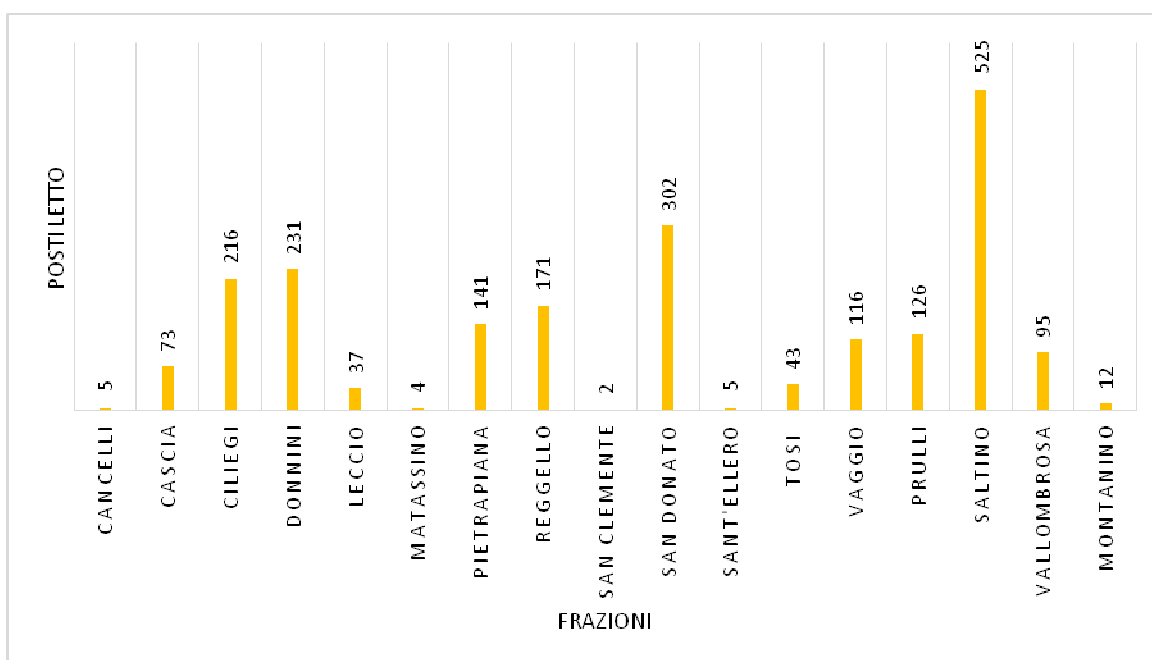


Grafico 16: distribuzione del sistema turistico/ricettivo nei centri urbani (anno 2016)

Nell'ultimo decennio si è determinato un notevole incremento delle attività ricettive extra alberghiere, tra le quali l'incremento maggiore riguarda le attività agrituristiche che sono distribuite uniformemente su tutto il territorio comunale ad esclusione della zona montana.

Le due RTA, ubicate nella parte alta (Donnini e San Donato in Fronzano), rappresentano un'importante realtà soprattutto per il turismo costituito da nuclei familiari, molti dei quali stranieri.

Il PS conferma la vocazione storica per il turismo di cui l'insediamento turistico-residenziale di Saltino è una importante testimonianza e nel prendere atto di tale vocazione 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 unico in Italia di architettura moresca, le ville-fattoria, gli alberghi Liberty di Saltino, i numerosi centri e nuclei storici.

Questo settore conferma quindi tutt'oggi un'importanza strategica per la valorizzazione del territorio, a partire dal recupero delle strutture ricettive esistenti, quali il più volte citato insediamento di Saltino che necessita di adeguamenti funzionali e di attrezzature di servizio che rispondano alle esigenze di qualificazione rappresentate dalla domanda, pur conservando gli elementi di valore storico-tipologico che lo caratterizzano.

I centri e nuclei storici offrono nuove opportunità per la diffusione della formula dell'albergo diffuso che consentirebbe una maggiore distribuzione dell'offerta turistica sul territorio e contestualmente il recupero edilizio e urbanistico di nuclei storici altrimenti destinati all'abbandono. Questa formula di ricettività può integrare l'offerta che è attualmente svolta quasi esclusivamente dagli agriturismi, una realtà molto importante per Reggello.

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

#### **17.6 IL SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE**

Il Sistema funzionale delle infrastrutture comprende quelle della viabilità, con le diverse categorie di strade classificate ai sensi del Codice della strada (D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche) ovvero la rete extraurbana secondaria, la rete delle strade extraurbane locali comprensiva delle strade vicinali e la rete delle strade urbane locali, i circuiti facilitati ciclopedonali, il ripristino della ferrovia a cremagliera S. Ellero-Saltino anche in attuazione delle disposizioni del PIT.

Il PS prevede per le aree urbane una serie di interventi finalizzati a migliorare i livelli di sicurezza della mobilità, a incrementare la dotazione di spazi per parcheggi e potenziare i nodi di interscambio, ad adeguare le condizioni della viabilità con interventi di manutenzione delle sedi stradali, la dotazione di arredi vegetali, il miglioramento delle connessioni con le funzioni urbane creando percorsi pedonali facilitati, anche ciclabili.



Per la rete extraurbana sono ammessi adeguamenti della viabilità esistente, limitando gli ampliamenti alle necessità create dalla evoluzione degli insediamenti nonché alla risoluzione di problematiche pregresse, in particolare nei punti di connessione con il traffico di attraversamento dei centri urbani.

Per i nuovi tratti di viabilità o ampliamenti/adeguamenti dell'esistente è previsto un corretto inserimento paesaggistico e ambientale anche attraverso schermature di tipo vegetale.

Il potenziamento della rete della mobilità lenta deve interessare, oltre che i centri urbani, i tracciati paesaggisticamente più significativi nei quali realizzare percorsi facilitati.