



Comune di Reggello

Città Metropolitana di Firenze

Avvio del Procedimento del PIANO OPERATIVO

Art. 17 della Legge Regionale 10 Novembre 2014, n. 65

Sindaco e Assessore all'Urbanistica
Cristiano Benucci

Responsabile del Procedimento
Stefano Ermini

Garante dell'Informazione e della Partecipazione
Simone Piccioli

Settore Urbanistica
Mara Bertolini
Gianna Neroni
Alessandro Piantini
Daniele Trambusti

Sistema Informativo e Cartografia
LdP Progetti GIS S.r.l.

Aspetti della Valutazione Ambientale Strategica
Fabrizio D'Aprile

Maggio 2018

Relazione di avvio del procedimento



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

Introduzione

Il contesto nel quale trova avvio il procedimento di formazione del Piano Operativo (PO) del Comune di Reggello è segnato da una profonda innovazione del quadro normativo di riferimento. Infatti, oltre ad una profonda revisione della Legge regionale di riferimento (L.R. 65/2014) e alla emanazione di numerosi regolamenti di attuazione, nel marzo del 2015 è entrato in vigore il PIT con valenza di piano paesaggistico (approvato con D.C.R.T. n. 37 del 27/03/2015), ed è stato approvato il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A).

Il Piano Operativo costituirà pertanto un nuovo strumento di governo del territorio comunale completamente adeguato alle più recenti normative di settore, riordinando una serie di discipline in parte superate e ricostruendo un quadro generale di progetto sulla base degli indirizzi assunti con il Nuovo Piano Strutturale, di recente redazione e concepito già in sintonia con gli orientamenti dell'attuale pianificazione sovraordinata.

Innanzitutto il nuovo PO permetterà di riorganizzare sistematicamente la gestione del patrimonio edilizio esistente, tenendo conto anche delle modifiche apportate a livello nazionale sulle categorie di intervento, così come di articolare le disposizioni per gli interventi diffusi nel territorio rurale, secondo le differenti tipologie di soggetti e di attività. Ugualmente esso consentirà di riconsiderare gli interventi di trasformazione già previsti nel Regolamento Urbanistico Comunale e non attuati (che si trovano evidenziati nello specifico paragrafo del presente documento) e di individuare nuove operazioni in grado di risolvere problematiche puntuali esistenti e strategicamente funzionali allo sviluppo del territorio. Tutto ciò avverrà nel rispetto di un quadro di obiettivi primari che rimarca la necessità di introdurre una più chiara distinzione tra territorio urbano e territorio rurale (in coerenza con gli orientamenti della legge regionale 65/2014 e del PIT/PPR), contrastando la tendenza alla dispersione insediativa ed alla compromissione dei contesti periurbani.

Questa nuova azione pianificatoria è così sintetizzabile:

- recupero e riqualificazione degli insediamenti urbani;
- rafforzamento delle attrezzature e degli spazi pubblici e collettivi;
- ridefinizione dei margini tra città e campagna;
- riordino delle aree di frangia, e tutela e valorizzazione del territorio aperto.



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici comunali vigenti

L'attuale strumentazione urbanistica generale del Comune di Reggello è così costituita:

- Primo Piano Strutturale (PS) approvato con delibera C.C. n.80 del 30/03/1997 ai sensi della L.R. 5/95 ed infine approvato con Decreto Presidente G.R.T. n. 269 del 23/09/1997;
- Variante parziale al Piano Strutturale relativa alla zona "D" produttiva (limitatamente alla frazione di Leccio), per la realizzazione del "polo della moda", approvata in data 30/07/2002 con delibera C.C. n. 102;
- Regolamento urbanistico (1° R.U.C.) approvato con delibera C.C. n. 40 del 07/05/1998;
- 1° Variante al R.U.C. approvata con delibera C.C. n. 75 del 27/06/2000;
- Variante generale al R.U.C. approvata delibera C.C. n. 92 del 30/11/2006 (2° R.U.C.) le cui previsioni risultano ormai decadute;
- Nuovo Piano Strutturale approvato definitivamente con delibera C.C. n. 25 del 28/03/2018 (non ancora esecutiva).

Il nuovo P.S. organizza il rapporto tra sistema insediativo e il territorio agricolo attraverso l'elaborazione di Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE).

Esse assicurano l'equilibrata distribuzione delle dotazioni insediative, funzionali, infrastrutturali e dei servizi necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale.

Il PS individua le UTOE in base ai caratteri ambientali, territoriali ed insediativi, il loro perimetro corrisponde al perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PS ai sensi dell'art. 4 della l.r. 65/2014 integrato dalle aree periurbane dove presenti.

Per ciascuna UTOE, comprendente una o più frazioni, il PS stabilisce:

- le strategie di sviluppo e le regole per l'attuazione delle previsioni, con riferimento ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT;
- le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni, delle infrastrutture e dei servizi necessari;
- le dotazioni minime necessarie di infrastrutture e servizi di uso pubblico e gli altri elementi utili per migliorare la qualità insediativa. Il PO deve individuare e dimensionare, in relazione ai carichi insediativi e alle destinazioni d'uso, le quantità di standard necessarie indicate dal DM 1444/1968;
- nella misura massima del 10%, le quantità individuate in ciascuna UTOE per le singole funzioni possono essere traslate fra UTOE limitrofe.

Il PS ha individuato 13 UTOE e per ognuna di esse ha definito obiettivi e strategie che dovranno e potranno trovare attuazione attraverso il PO:

UTOE 1 – Saltino / Vallombrosa

Per essa il PS ha previsto i seguenti obiettivi strategici generali:

- aggiornamento e completamento della classificazione degli edifici storici che presentano elementi di elevato valore storico/testimoniale secondo la perimetrazione indicata dal PS e corrispondente al vincolo di tutela di beni storico/artistici da parte del MIBACT, integrando tale classificazione con l'individuazione degli ulteriori elementi da tutelare quali edifici di servizio, giardini storici, percorsi storici e di tutti gli altri elementi che presentano valori storico/ambientali;



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

- interventi prioritariamente indirizzati alla tutela e salvaguardia del patrimonio storico-architettonico e paesaggistico presente, mediante opere di riqualificazione e integrazione delle strutture recettive con possibilità di adeguamento e potenziamento della ricettività e delle attrezzature sportive e di servizio, a condizione che venga elevata la qualità delle prestazioni alberghiere e in generale della ricettività;
- miglioramento dell'accessibilità al sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta;
- ricorso a modelli di recupero che favoriscano forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico;
- costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero e di punti vendita-vetrina delle produzioni;
- adeguamento e il potenziamento delle strutture ricettive che non possono interessare aree naturali di pregio, salvo il recupero di strutture storiche;
- identificazione cartografica della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e regole che ne assicurino la tutela e valorizzazione, compreso l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo caratterizzanti la percezione consolidata, gli elementi puntuali quali ponti, cappelle, tabernacoli, targhe;
- ripristino della ferrovia a cremagliera secondo le indicazioni contenute nel PIT, nell'ambito del potenziamento dell'accessibilità all'insediamento e allo sviluppo di forme di mobilità lenta e sostenibile con i caratteri ambientali del luogo.

UTOE 2 - Tosi

Per essa il PS ha previsto i seguenti obiettivi strategici generali:

- procedere all'aggiornamento e completamento della classificazione degli edifici storici al fine di assicurarne la tutela dei valori storico/architettonici e testimoniali;
- una specifica disciplina finalizzata all'uso e valorizzazione del parco urbano denominato "Bosco Parco";
- ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo degli spazi pubblici e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
- migliorare l'accessibilità del sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta;
- riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- attuare strategie per il potenziamento delle attività produttivo/artigianali e sviluppo di attività per la loro valorizzazione;
- sostituire gli edifici produttivi dismessi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali;
- eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo con strategie mirate alla densificazione del tessuto urbano;
- ricorso a modelli di recupero che favoriscano forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico;
- prevedere la costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero;
- favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
- attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).

UTOE 3 – Donnini

Per essa il PS ha previsto i seguenti obiettivi strategici generali:

- contenere una specifica disciplina finalizzata all'uso e valorizzazione del parco urbano comunale e del laghetto presente all'interno;



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

- ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo degli spazi pubblici e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
- riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- migliorare l’accessibilità del sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta;
- attuare strategie per il potenziamento delle attività produttivo/artigianali esistenti e sviluppo di attività per la loro valorizzazione;
- eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo con strategie mirate alla riqualificazione del margine urbano;
- migliorare il margine a valle dell’edificato associato al miglioramento delle infrastrutture;
- prevedere 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;
- prevedere la costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero;
- favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata.

UTOE 4 – Cancelli / Poggio ai Giubbiani

Per essa il PS ha previsto i seguenti obiettivi strategici generali:

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

UTOE 5 - Pietrapiana

Per essa il PS ha previsto i seguenti obiettivi strategici generali:

- procedere all’aggiornamento e completamento della classificazione degli edifici storici al fine di assicurarne la tutela dei valori storico/architettonici e testimoniali;
- ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo degli spazi pubblici e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
- migliorare l’accessibilità del sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta;
- riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo con strategie mirate alla densificazione del tessuto urbano;
- 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;



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

- attuare strategie per il potenziamento delle attività produttivo/artigianali e sviluppo di attività per la loro valorizzazione;
- prevedere la costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero;
- favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata.

UTOE 6 – San Donato in Fronzano

Per essa il PS ha previsto i seguenti obiettivi strategici generali:

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

UTOE 7 – Reggello / Cascia

Per essa il PS ha previsto i seguenti obiettivi strategici generali:

- procedere all'aggiornamento e completamento della classificazione degli edifici storici al fine di assicurarne la tutela dei valori storico/architettonici e testimoniali;
- ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo degli spazi pubblici e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
- migliorare l'accessibilità del sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta;
- riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- attuare strategie per il potenziamento delle attività produttivo/artigianali e sviluppo di attività per la loro valorizzazione;
- sostituire gli edifici produttivi dismessi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali;
- eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo con strategie mirate alla densificazione del tessuto urbano;
- ricorso a modelli di recupero che favoriscano forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico;
- prevedere la costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero;
- favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

- attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).

UTOE 8 – Vaggio

Per essa il PS ha previsto i seguenti obiettivi strategici generali:

- procedere all'aggiornamento e completamento della classificazione degli edifici storici al fine di assicurarne la tutela dei valori storico/architettonici e testimoniali;
- identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
- contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;
- ricorso a modelli di recupero che favoriscano forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico;
- prevedere la costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero;
- riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
- progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta;
- migliorare l'accessibilità del sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta.

UTOE 9 – Montanino

Per essa il PS ha previsto i seguenti obiettivi strategici generali:

- procedere all'aggiornamento e completamento della classificazione degli edifici storici al fine di assicurarne la tutela dei valori storico/architettonici e testimoniali;
- identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
- contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;
- ricorso a modelli di recupero che favoriscano forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico;
- attuare strategie per il potenziamento delle attività produttivo/artigianali e sviluppo di attività per la loro valorizzazione;
- prevedere la costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero;
- riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
- progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta;



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

- migliorare l'accessibilità del sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta.

UTOE 10 – Sant'Ellero

Per essa il PS ha previsto i seguenti obiettivi strategici generali:

- procedere all'aggiornamento e completamento della classificazione degli edifici storici al fine di assicurarne la tutela dei valori storico/architettonici e testimoniali;
- ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo degli spazi pubblici e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
- migliorare l'accessibilità del sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta;
- ripristinare la ferrovia a cremagliera secondo le indicazioni contenute nel PIT, nell'ambito del potenziamento dell'accessibilità all'insediamento e allo sviluppo di forme di mobilità lenta e sostenibile con i caratteri ambientali del luogo;
- riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo con strategie mirate alla densificazione del tessuto urbano;
- ricorso a modelli di recupero che favoriscano forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico;
- attuare strategie per il potenziamento delle attività produttivo/artigianali e sviluppo di attività per la loro valorizzazione;
- prevedere la costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero;
- prevedere un programma di riqualificazione e risanamento ambientale e paesaggistico, secondo le disposizioni indicate dalle normative vigenti e in particolare dalla l.r. 35/2015, per il sito di escavazione dismesso, assicurando il ripristino dei livelli di sostenibilità rispetto alle emergenze naturalistiche, con particolare riferimento alle parti agricole lungo il corso dell'Arno;
- possibilità di prevedere in zona agricola, purché limitrofa alla risorsa estrattiva, lavorazioni all'aperto di materiali lapidei nei limiti indicati dalla L.R.T. 35/2015 e sue disposizioni applicative.

UTOE 11 – San Clemente

Per essa il PS ha previsto i seguenti obiettivi strategici generali:

- procedere all'aggiornamento e completamento della classificazione degli edifici storici al fine di assicurarne la tutela dei valori storico/architettonici e testimoniali;
- arrestare il processo di dispersione insediativa evitando il consumo di suolo agricolo;
- adeguare la dotazione di spazi pubblici e servizi nel rispetto dei caratteri paesaggistici e produttivi della ruralità;
- sviluppare progetti di riqualificazione dei margini urbani, integrati tra attività urbane e rurali, che sia da un lato elemento riqualificante per la forma e le funzioni (attrezzature) urbane e dall'altro elemento di mediazione nel passaggio tra città e campagna;
- migliorare l'accessibilità del sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta;
- eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo con strategie mirate alla densificazione del tessuto urbano;
- ricorso a modelli di recupero che favoriscano forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico;
- attuare strategie per il potenziamento delle attività produttivo/artigianali e sviluppo di attività per la loro valorizzazione;
- prevedere la costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero.



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

UTOE 12 – Leccio / Mandò

Per essa il PS ha previsto i seguenti obiettivi strategici generali:

- procedere all'aggiornamento e completamento della classificazione degli edifici storici al fine di assicurarne la tutela dei valori storico/architettonici e testimoniali;
- ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo degli spazi pubblici e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
- migliorare l'accessibilità del sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta;
- riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo con strategie mirate alla densificazione del tessuto urbano;
- valorizzare e rafforzare il Polo della Moda che, oltre a godere di un sistema infrastrutturale importante, dispone di strumenti utili a svolgere un ruolo competitivo nell'ambito della Città Metropolitana, grazie anche a un sistema di cablaggio che gli consente di interagire a livello commerciale, con paesi europei ed anche a livello mondiale, attraverso operazioni di marketing territoriale;
- attuare strategie per lo sviluppo di attività artigianali finalizzate a creare un apprezzabile indotto connesso al Polo della Moda;
- rafforzare e mettere a sistema le attività afferenti al Polo della Moda con l'inserimento di attività di servizio e direzionali;
- ricorso a modelli di recupero che favoriscano forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico;
- prevedere la costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero;
- favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
- prevedere per il "Polo della Moda" la creazione di relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche con la frazione di Leccio e il suo contesto rurale, anche attraverso un piano di inserimento paesaggistico che ridisegni i suoi margini mitigando l'impatto edilizio dell'insediamento con adeguate schermature e interventi di arredo verde utilizzando specie arboree autoctone.

Per l'insediamento del **Mandò** il PS ha previsto i seguenti obiettivi strategici generali:

- attuare strategie di rilocalizzazione di attività produttive, commerciali, direzionali e ricettive prioritariamente con interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, incentivando la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani);
- attuare strategie per il potenziamento delle attività produttivo/artigianali e sviluppo di attività per la loro valorizzazione;
- progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc.);
- mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;
- incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti;
- sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc. per la produzione di energie alternative;
- perseguire l'ottimizzazione della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica dell'attività estrattiva esistente, assicurando la razionalizzazione e il miglioramento dei livelli di sostenibilità e di



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

coerenza rispetto alla emergenze naturalistiche, con particolare riferimento alle parti agricole lungo il corso dell'Arno.

UTOE 13 – Ciliegi / Ricavo / Prulli / Pian di Rona / Matassino

Per essa il PS ha previsto i seguenti obiettivi strategici generali:

- identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
- contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;
- attuare strategie di rilocalizzazione di attività produttive, commerciali, direzionali e ricettive prioritariamente con interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, incentivando la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani);
- attuare strategie per il potenziamento delle attività produttivo/artigianali e sviluppo di attività per la loro valorizzazione;
- progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc.);
- mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;
- incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti;
- sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc. per la produzione di energie alternative.

Per l'insediamento del **Matassino** il PS ha previsto i seguenti obiettivi strategici generali:

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



Il Regolamento Urbanistico Comunale – Stato di Attuazione

L'analisi dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale ha tenuto nel dovuto conto tutti gli interventi urbanistico/edilizi che hanno interessato il territorio comunale di Reggello, dalla redazione del primo R.U.C. (1998) ad oggi e che sono stati il frutto, per la loro attuazione, di una convenzione urbanistica fra il privato e l'Amministrazione comunale di Reggello.

Si sono analizzate le seguenti tipologie di Piani Attuativi:

- Comparti residenziali (C);
- Comparti produttivi (D2);
- Comparti ricettivi(F4);
- Comparti per servizi di interesse pubblico (G2);
- Piani di recupero (PdR);
- Programmi complessi di Riqualficazione degli insediamenti (PRI);
- Piani di Recupero Urbano (PRU);
- Saturazione convenzionate (S).

I risultati raccolti sono stati catalogati con Tabelle (riportate di seguito) divise per tipologia di Piano Attuativo e rappresentati in una tavola grafica, estesa a tutto il territorio comunale in scala 1:10.000 denominata "Tav. 1 – Stato di attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico" divisa in Nord e Sud.

A parte le Saturazioni convenzionate ATTUATE contraddistinte da un "cerchio rosso" (con all'interno la relativa sigla di identificazione "S" associata ad un numero progressivo) e IN CORSO DI ATTUAZIONE contraddistinte da un "cerchio verde" (con all'interno la relativa sigla di identificazione "S" associata ad un numero progressivo), tutti gli altri Piani Attuativi sono stati individuati con la loro reale area di intervento (così come riportata nel Regolamento Urbanistico), associata alla relativa sigla di Piano Attuativo e divisa in tre colorazioni:

- **Rosso** = Piani Attuativi ATTUATI
- **Blu** = Piani Attuativi NON ATTUATI
- **Verde** = Piani Attuativi convenzionati IN CORSO DI ATTUAZIONE

Dall'analisi dei dati dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico emerge che a 20 anni dall'approvazione del 1° RUC (1998), sono state realizzati globalmente meno del 50% dei Piani Attuativi previsti.

Gli interventi residenziali sono stati eseguiti prevalentemente tra Reggello e Cascia, oltre al recupero di parte del patrimonio sparso, mentre il settore del produttivo si è attuato principalmente nel fondovalle (Sistema di Pianura).

COMPARTI RESIDENZIALI – "C" (volume in mc.)

SIGLA	Centro Abitato	non attuato	attuato	in corso di attuazione	Note
C-10A	Pietrapiana		2200		
C-10B	Pietrapiana	1700			
C-10C	Pietrapiana	1100			
C-11	Pietrapiana			6000	



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

C-12	Cancelli	5000			
C-13A C-13B	Cancelli	5400			
C-14	Reggello	7000			
C-15A	Reggello	11150			
C-15B	Reggello	1100			
C-16	Reggello			7800	
C-17A	Reggello			3600	
C-17B	Reggello		4800		
C-18	Reggello	5200			
C-19	Reggello		3600		sat resid aggiunta mc. 447
C-2	Tosi	3600			
C-20	Reggello	3400			
C-21	Reggello			8000	
C-22	Cascia		6000		
C-23	Cascia	5311			
C-24	Cascia			31097	parte commerciale mc. 2208
C-25	Cascia		1800		
C-26	Montanino		2850		parte commerciale mc. 750
C-27	Montanino	2300			
C-28	Vaggio		6400		sat resid aggiunta mc. 2935
C-29	Vaggio	4800			
C-30	Sant'Ellero			4600	
C-31	San Clemente		3000		
C-32	San Clemente			8000	
C-33	Leccio		1500		
C-34	Leccio	5400			
C-35	Leccio		5800		
C-36	Leccio-Mandò		1200		
C-37	Ciliegi		2400		
C-38	Prulli		2800		
C-39	Matassino	6000			
C-3A	Donnini		4800		
C-3B	Donnini		3700		
C-40	Matassino			7200	
C-41	Matassino		7200		
C-42	Matassino		4200		
C-43	Matassino	3200			
C-4A	Donnini	3200			
C-4B	Donnini	2100			
C-5	Donnini		3000		
C-6	Donnini		1200		
C-7	San Donato		3600		



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

C-8	San Donato			3000	
C-9	San Donato		1200		

COMPARTI PRODUTTIVI – “D2” (SUL in mq.)

Area di comparto	Centro Abitato	non attuato	attuato
D2-1	Donnini	2000	
D2-10A	Pian di Rona		1350
D2-10B	Pian di Rona		1650
D2-11	Pian di Rona		1200
D2-12	Matassino		9000
D2-13	Matassino	1500	
D2-14	Leccio		2000
D2-2A	Reggello		2400
D2-2B	Reggello		500
D2-3A	Cascia	3600	
D2-3B	Cascia	400	
D2-3C	Cascia	1800	
D2-4	Leccio	2000	
D2-5	Leccio	2500	
D2-6	Ciliegi	1200	
D2-8	Ciliegi	1000	
D2-9	Prulli	7000	
D4	Leccio		7638

COMPARTI RICETTIVI – “F4” (SUL in mq.)

Area di comparto	Centro Abitato	non attuato	attuato	In corso di attuazione
F4-1 Ricettivo	Cascia	4000		
F4-2 Ricettivo	Ciliegi	4000		
F4-3 Campeggio	Nibbio di sotto	X		
F4-4 Campeggio (*)	I Piani			X

(*) Campeggio convenzionato ma non attuato

COMPARTI PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO – “G2” (SUL in mq. - volume in mc.)

Area di comparto	Centro Abitato	non attuato	attuato	in corso di attuazione
G2-1	Leccio		mq. 1000	
G2-2	Leccio		mq. 500	
G2-3	Matassino			mc. 5150



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

SATURAZIONI CONVENZIONATE – "S" (volume in mc.)

SIGLA	DENOMINAZIONE	CENTRO ABITATO FRAZIONE DI RIFERIMENTO	non attuato	attuato	in corso di attuazione
S 1	MACOS	Leccio		1.407,58	
S 10	SIVI HOLDING (*)	Cascia		4.037,50	
S 11	SAICOM	Cascia		2.703,15	
S 12	GIEMME	Cascia		4.646,54	
S 13	CEPA SPA.	Cascia		11.416,00	
S 14	EDIL CONTI BATIGNANI	Cascia		2.300,00	
S 15	BRACCIALINI	Cascia-Tallini		2.134,12	
S 16	MEAZZINI/FUSCO	Cascia-Bigazzi		1.311,84	
S 17	PROGETTO ABITARE	Cascia-Bigazzi		1.438,49	
S 18	LOMBARDI	Borgo A Cascia		1.785,32	
S 19	DEIS	Leccio-Sociana			956,70
S 2	IMPRESA GIUSTI	Leccio		1.196,79	
S 20	CAMICIOTTOLI/AGLIETTI (**)	I Ciliegi			3.800,00
S 21	CONTEA DEL POZZO	Donnini		5.920,00	
S 22	F.LLI INNOCENTI	Donnini		1.111,26	
S 23	TOSCANA IMMOBILIARE	Cancelli		7.609,06	2.578,38
S 24	IMMOBILIARE MASINI	Cancelli			1.260,00
S 25	COSTRUZIONI SPAGNOLI SPA	Vaggio		10.355,97	
S 26	TASSI	Vaggio-Rovai		1.428,92	
S 27	NANNICINI/PROGEDIL	Matassino		2.323,95	
S 28	RISTORI	Matassino		1.940,15	
S 3	BADII	Reggello-Caselli		1.626,00	
S 4	BALDI/PROSPERI	Reggello		1.554,32	
S 5	EFFE EMME	Reggello		1.397,40	
S 6	GIA.FI.	Reggello		2.115,00	
S 7	PINZANI	Reggello		900,00	
S 8	FOCARDI	Reggello-Via Silone		3.139,84	
S 9	PA.DRA.ZI.	Reggello		3.346,58	

NOTE (*) = Intervento diretto (**) = Non Convenzionato

PIANI DI RECUPERO – "PDR" (volume in mc.)

PROGRAMMI COMPLESSI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI – "PRI" (volume in mc.)

PIANI DI RECUPERO URBANI – "PRU" (volume in mc.)

SIGLA	CENTRO ABITATO / FRAZIONE	NON ATTUATO	RESIDENZIALE		COMMERCIALE	
			ATTUATO	IN CORSO DI ATTUAZIONE	ATTUATO	IN CORSO DI ATTUAZIONE
P.R.I.-1	Tosi	720,00				
P.R.I.-10	Cascia	480,00				



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

P.R.I.-11 (*)	Cascia - Via P. della F.			1.456,50		
P.R.I.-12	Cascia	1.088,00				
P.R.I.-13	Canova	1.250,00				
P.R.I.-14	Leccio	3.870,00				
P.R.I.-2	Tosi	X				
P.R.I.-3	Donnini	528,00				
P.R.I.-4	Donnini	2.352,00				
P.R.I.-5	Pietrapiana	700,00				
P.R.I.-6	Reggello	2.675,00				
P.R.I.-7	Reggello	5.200,00				
P.R.I.-8	Reggello	900,00				
P.R.I.-9	Reggello	144,00				
PRU Matassino	Matassino			30.000,00		5.000,00
PRU Leccio	Leccio	X				
PRU Ciliegi	Ciliegi	600,00				
PdR-1	Saltino Villa Il Lago	X				
PdR-10	Leccio La Casa Nuova				3.314,28	
PdR-11	Leccio - Il Rossetto			3.292,88		
PdR-12	Matassino Viesca ai Tani		3.437,10			
PdR-13	Montanino Rio di Luco		4180, 5			
PdR-14	Leccio - Le Casacce		1.351,74			
PdR-15	Cancelli poggio a Giubbiani	4.332,00				
PdR-2	Saltino Bocca di Lupo	X				
PdR-3	Tosi - Via Berenson	X				
PdR-4	Tosi - Via Milanesi	1.958,23				
PdR-5	Donnini Pieve a Pitiana	4.695,44				
PdR-6	S. Donato in F.	X				
PdR-7	Reggello Camprenna	X				
PdR-8	Cascia - P.zza Folchi	X				
PdR-9	Montanino Ponte all'Olivo			702,02		
PdR Canniccio	I Ciliegi Loc. Canniccio				2042,03	
PdR	Reggello		2397,28			



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

Carlesi					
PdR Poggesi Piccardo	Cascia - Bigazzi		812,36		
Oltre i Piani Attuativi sopra elencati sono rappresentati nella Tav. 1 n. 9 Piani di Recupero sparsi fra il territorio aperto e alcune frazioni, privi di dimensionamento e NON ATTUATI.					

Note: (*) = La porzione di PRODUTTIVO prevista risulta in corso di attuazione per 4.800 mq di SUL



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

Gli strumenti sovraordinati

Il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Di seguito si procede ad un sintetico esame dei principali contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) attraverso i principali documenti che lo compongono: la disciplina del piano, la scheda dell'ambito di paesaggio n. 11 – Val d'Arno Superiore, al quale appartiene il territorio comunale di Reggello, e gli elaborati relativi alla disciplina dei beni paesaggistici.

La disciplina del PIT

La disciplina del piano è divisa in tre Titoli dei quali il secondo riguardante “Lo statuto del territorio toscano” (di fatto il piano paesaggistico) ed il terzo relativo alla “Strategia dello sviluppo sostenibile”, in larga parte mutuato dal PIT 2007.

Il Titolo 1° definisce le finalità, i contenuti, la natura e l'articolazione della disciplina (artt. 1-4) ed elenca all'art. 5 gli elaborati del piano. L'art. 4 specifica il carattere delle disposizioni del piano: gli obiettivi generali, gli obiettivi di qualità, gli obiettivi specifici, gli orientamenti, gli indirizzi per le politiche, le direttive, le prescrizioni e le prescrizioni d'uso; di particolare rilievo è la sottolineatura degli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'invariante strutturale III, i quali integrano gli obiettivi di qualità della disciplina d'ambito ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica.

Il Titolo 2° definisce, descrive e disciplina lo statuto del territorio toscano con specifica attenzione al patrimonio territoriale ed alle sue invarianti così definite all'art. 6, comma 3:

Invariante I - *“I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”, definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;*

Invariante II - *“I caratteri ecosistemici del paesaggio”, definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;*

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;*

Invariante IV - *“I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”, definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.*

Gli abachi delle Invarianti rappresentano lo strumento conoscitivo e di riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

All'art. 12 nelle disposizioni relative alle invarianti strutturali, ai fini dell'individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 in sede di conformazione e adeguamento, viene introdotto il riferimento alle “Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale”, di cui all'Abaco dell'invariante strutturale III.

Il Capo III del Titolo 2 (art. 13) individua i 20 ambiti di paesaggio in cui è articolato il territorio regionale e definisce la struttura generale della relativa disciplina i cui caratteri specifici sono definiti per ciascun ambito in un'apposita scheda.



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

Il Capo IV del Titolo 2 definisce la disciplina dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti; in particolare l'art. 14 così stabilisce al comma 1 l'oggetto della disciplina dei beni paesaggistici:

- gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e dell'art. 136 del Codice;
- le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice;
- i beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 157 del Codice, oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo.

L'art. 15 individua quali ulteriori contesti da disciplinare i Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco e stabilisce i conseguenti adempimenti per gli strumenti della pianificazione territoriale, per gli atti di governo del territorio, i piani di settore ed i piani di intervento.

Il Capo V del Titolo 2 disciplina il sistema idrografico della Toscana composto dai fiumi, torrenti, corsi d'acqua, nei suoi elementi biotici, abiotici e paesaggistici (art. 16). Il comma 4 stabilisce alcune specifiche azioni di tutela nella fascia di 150 metri dei corsi d'acqua che debbono essere garantite dai Comuni fino all'individuazione dei contesti fluviali in conformità alle indicazioni del comma 3 dello stesso art. 16.

Il Capo VI del Titolo 2, con l'art. 17, definisce la compatibilità paesaggistica delle attività estrattive.

Il Capo VII del Titolo 2 contiene un insieme di disposizioni sull'efficacia del Piano rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, agli interventi da realizzare sugli immobili e sulle aree soggetti a tutela paesaggistica, sulla conformazione e sulla verifica degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, sulla verifica dei piani attuativi e su specifici adempimenti indicati dal Codice; tali disposizioni distinguono l'"adeguamento" degli strumenti vigenti dalla "conformazione" dei nuovi strumenti alla disciplina paesaggistica (artt. 20 e 21) e specificano le modalità di individuazione delle aree di all'art. 143 comma 4, lettere a) e b) del Codice (art. 22).

Infine il Capo VIII, con l'art. 23, contiene le disposizioni transitorie per i procedimenti in corso e per i piani attuativi non ancora approvati che interessano beni paesaggistici.

Il Titolo 3° definisce la strategia dello sviluppo regionale. Il Capo I di questo titolo è l'unica parte che non costituisce integrazione paesaggistica del PIT in quanto fa riferimento, sia pure attraverso una nuova stesura fortemente ridotta e rivista, al Piano approvato con la D.C.R. n. 72 del 24/07/2007. Qui è stata ridefinita, in coerenza con la L.R. 65/2014, la pianificazione territoriale in materia di commercio e di grandi strutture di vendita (artt. 29-30) ed un altro punto importante è l'introduzione della possibilità di riconversione di aree industriali dismesse anche con destinazione per servizi collettivi e per dotazioni infrastrutturali (art. 28 comma 4).

Il Capo II del Titolo 3 della Disciplina, che fa parte dell'integrazione paesaggistica del PIT, definisce infine i progetti di paesaggio attraverso la precisazione dei loro contenuti e delle loro finalità (art. 34).



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

La scheda di ambito di paesaggio n. 11 – Val d'Arno Superiore



L'ambito n. 11 include oltre al Comune di Reggello, il Comune di Bucine (AR), di Castelfranco Piandisco' (AR), di Castiglion Fibocchi (AR), di Cavriglia (AR), di Figline e Incisa Valdarno (FI), di Laterina (AR), Loro Ciuffenna (AR), di Montevarchi (AR), di Pelago (FI), di Pergine Valdarno (AR), di Rignano Sull'arno (FI), di San Giovanni Valdarno (AR) e di Terranuova Bracciolini (AR)

L'ambito **Val D'Arno Superiore**, strutturato attorno alla media Valle dell'Arno (cui al limite meridionale si aggiunge la Valle dell'Ambra), è delimitato da due catene asimmetriche di rilievi: i Monti del Pratomagno e i Monti del Chianti. Entro la porzione montana (segnata da processi di abbandono e di ricolonizzazione arbustiva degli ambienti agricoli e pascolivi) emergono, per pregio e unicità, importanti realtà boschive: la Riserva Statale di Vallombrosa, la Foresta di S. Antonio (ANPIL), le lande e brughiere di Montrago e Poggio Sarno. L'impianto insediativo storico è articolato sulla Cassia Vetus (oggi "Strada dei Sette Ponti") (antico percorso etrusco-romano, matrice di insediamenti plebani e di centri abitati pedemontani) e sulla viabilità storica di fondovalle (oggi SR n. 69 di Val d'Arno) sviluppatasi in corrispondenza di antichi mercatali, a partire dal XIII secolo. Le due strade-matrice longitudinali sono collegate fra loro da una serie di percorsi ortogonali che uniscono i centri pedemontani e collinari con gli abitati lungo l'Arno. In sinistra d'Arno, le vie ortogonali alla SR n. 69 raggiungono con percorsi più brevi castelli e complessi monastici medievali affacciati sulla valle. Ancora chiaramente leggibile, seppur modificata (soprattutto nel tratto di fondovalle tra Rignano sull'Arno e Levane e sui terrazzi quaternari del Margine), la struttura



COMUNE DI REGGELLO

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

UFFICIO URBANISTICA

insediativa storica attorno ai centri abitati e, parzialmente, nei “rami” di connessione fra gli insediamenti pedemontani e collinari e i centri di pianura. Di elevato pregio i rilievi collinari dominati dall’oliveto tradizionale terrazzato che copre largamente il territorio rurale, definendo uno straordinario paesaggio dagli importanti valori storico-testimoniali, ecologici, nonché di presidio idrogeologico (tra Brollo e Castelnuovo dei Sabbioni, nei pressi di Moncioni, quelli alternati a piccoli vigneti che coprono i pendii di Montaio-Grimoli e di Montegonzi, ecc). Fenomeni di erosione del suolo e di instabilità dei versanti interessano l’intero ambito, concentrati soprattutto nel sistema della Collina dei bacini neo-quaternari a litologie alternate. Per la rilevante qualità paesaggistica, da segnalarsi infine il sistema delle “balze” (ANPIL), contraddistinto da fenomeni di straordinario valore scenico e geologico.

La scheda di ambito è articolata in sei sezioni:

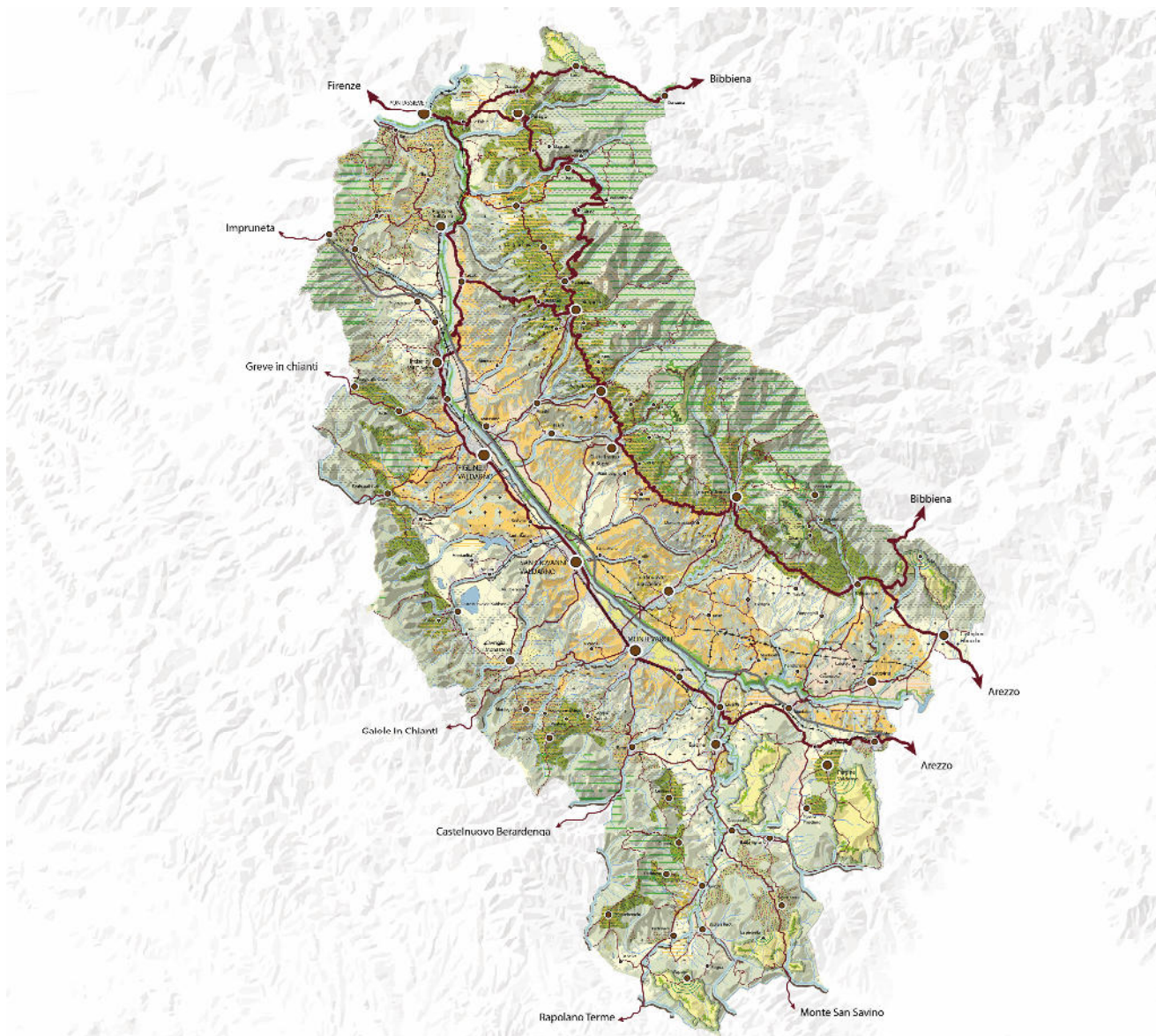
- Profilo dell’ambito;
- Descrizione interpretativa;
- Invarianti strutturali;
- Interpretazione di sintesi;
- Indirizzi per le politiche;
- Disciplina d’uso.



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

L'interpretazione di sintesi dell'ambito di paesaggio è costituita dalla descrizione e rappresentazione del patrimonio territoriale e paesaggistico e dall'individuazione della criticità.

Nella carta del patrimonio territoriale e paesaggistico, il Comune di Reggello è ricompreso tra una vallata attraversata da nord a sud dal fiume Arno e delimitata dalla catena montuosa del Massiccio del Pratomagno.



Il territorio del Pratomagno è costituito da un'ampia porzione di dorsale coperta da matrici forestali che costituiscono nodi primari di rete ecologica regionale, per lo più costituite da faggete e castagnete, boschi misti di faggio e abete bianco e storiche abetine.

In tale contesto emergono per pregio e unicità, i boschi della Riserva Statale di Vallombrosa e la Foresta di S. Antonio (già area protetta di interesse ANPIL).

Nei rilievi di collina e di media montagna, il sistema insediativo è scandito da borghi sorti in posizione di mezzacosta lungo l'antico percorso della "Cassia Vetus", oggi conosciuta come la "Strada dei Sette Ponti", sulla quale trova posto un complesso sistema religioso di eccellenza storico-culturale noto come il Monastero di Vallombrosa.



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

Il territorio rurale è in gran parte coltivato a oliveti tradizionali.

Sul versante del Pratomagno si distingue per unicità e pregio, il complesso delle Balze e dei Calanchi, inclusi all'interno di aree naturali protette di interesse locale (ANPIL e Geosito dei pinnacoli e delle Balze di Reggello).

Nella carta delle Criticità sono evidenziate un insieme di strutture, elementi e funzioni critiche o in stato di criticità che richiedono specifiche verifiche ed approfondimenti.



La criticità di maggior peso per l'ambito del Val d'Arno superiore è riconducibile ai vasti processi di artificializzazione, urbanizzazione e di consumo di suolo agricolo che hanno interessato il territorio di fondovalle. La crescita (spesso caotica) dei nuclei abitati e dell'edificato residenziale sparso, oltre alla realizzazione di piattaforme industriali/artigianali/ commerciali, hanno ridotto considerevolmente le aree agricole di fondovalle, coinvolgendo anche zone di pertinenza fluviale. A tali pressioni si sono aggiunti nel tempo ampliamenti e rafforzamenti delle infrastrutture stradali e



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

ferroviarie, sviluppatasi parallelamente e in adiacenza al corso del fiume Arno. Andando ad interessare, in alcuni casi, gli assi di penetrazione nei versanti del Pratomagno, i processi di urbanizzazione hanno inoltre generato fenomeni di saldatura tra l'urbanizzato di fondovalle e i centri abitati dei bassi versanti del Val d'Arno.

La forte pressione insediativa sul ristretto fondovalle, aggiunta all'attività estrattiva e alle infrastrutture, compromette le pur non rilevanti falde acquifere, ed espone le aree urbanizzate a eventi alluvionali.

Per quel che concerne il paesaggio collinare, si segnala la presenza di colture specializzate, in taluni casi di grande estensione, cui si contrappone la tendenza all'abbandono di coltivi e pascoli, aggravata dalla marginalità e dalla difficile accessibilità dei terreni, dalla limitata possibilità di meccanizzazione dell'agricoltura, oltre che dallo spopolamento dei relativi centri abitati. In particolare, oliveti terrazzati, oliveti alternati a seminativi, mosaici a oliveto e vigneto prevalenti rappresentano le situazioni a maggior rischio.

La presenza, infine, di attività estrattive contribuisce ad accrescere ulteriormente i processi di artificializzazione dell'ambito.

Le balze e i "pinnacoli" del Valdarno, di sicuro valore paesaggistico, sono anche manifestazioni spettacolari degli elevati tassi di erosione presenti sul territorio da mezzo milione di anni. Fenomeni erosivi sono attivi a breve distanza dai centri abitati, nuclei storici inclusi.

Nelle zone alto collinari e montane elementi di criticità dipendono dai processi di abbandono e di ricolonizzazione arbustiva di ambienti di pascolo. Anche nelle zone collinari si segnala la tendenza all'abbandono di coltivi e pascoli, aggravata dalla marginalità e dalla difficile accessibilità dei terreni, dalle limitate possibilità di meccanizzazione, oltre che dallo spopolamento dei centri abitati. In particolare, gli oliveti terrazzati, gli oliveti alternati a seminativi, i mosaici a oliveto e vigneto, presentano situazioni di abbandono e degrado.

Per gli ecosistemi fluviali le criticità sono legate alla non ottimale qualità della acque (particolarmente scadente quella del Fiume Arno), oltre alla riduzione delle fasce ripariali arboree per lo sviluppo di attività edificatorie o agricole nelle aree di pertinenza fluviale.

Nell'ambito dei processi di artificializzazione, significativa risulta la presenza di attività estrattive, con particolare riferimento alle cave di pianura alluvionale spesso con impianti di lavorazione, o nei bassi versanti, ma soprattutto nelle colline circostanti la Riserva Naturale di Val d'Inferno e Bandella e nella sua area contigua.

La disciplina d'uso contiene la definizione degli obiettivi di qualità e delle direttive correlate che, come gli indirizzi per le politiche, sono parte integrante della disciplina di piano.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

1.1 - mantenere i varchi inedificati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Monteverchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento₂₂



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi;

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

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

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

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

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

Obiettivo 2

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

Direttive correlate

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

Orientamenti:

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

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

2.3 - assicurare il ripristino ambientale e paesaggistico del vasto ex bacino minerario di Santa Barbara, prevenendo una gestione naturalistica del lago di Castelnuovo dei Sabbioni, con possibilità di fruizione dello stesso, il mantenimento dei vasti ambienti agricoli e pascolivi e la valorizzazione degli importanti nuclei forestali d'impianto realizzati con specie autoctone, la valorizzazione e rifunzionalizzazione dell'area in coerenza con il progetto di recupero ambientale delle aree dismesse;

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

Orientamenti:

- mitigare e compensare l'impatto dell'Autostrada e della ferrovia sul paesaggio fluviale, nei tratti in cui attraversano o costeggiano l'Arno;
- riqualificare il sistema insediativo storico legato al fiume, water-front urbani degradati, in particolare a San Giovanni, Incisa e Rignano, la viabilità rivierasca, gli spazi pubblici e migliorare l'accessibilità al fiume, nonché incentivare il recupero dei manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica e promuovere forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere;
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle₂₃



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare".

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

Obiettivo 3

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

Direttive correlate

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

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

Orientamenti:

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

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

Orientamenti:

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

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

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

Obiettivo 4

Tutelare l'integrità percettiva del crinale del Pratomagno

Direttive correlate

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

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



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

sottostanti.

Individuazione e disciplina dei beni paesaggistici

Ai sensi del Codice, il Piano contiene la cosiddetta “vestizione”, ovvero la codificazione della descrizione, interpretazione e disciplina dei beni paesaggistici vincolati, ai sensi di specifici decreti (art. 136 del Codice) o di Legge (art. 142 del Codice). Come indicato nella relazione generale del piano paesaggistico “la vestizione dei vincoli per decreto” è costituita dai seguenti elaborati:

- *Elenco dei vincoli relativi alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice;*
- *Elenco degli immobili e delle aree per i quali, alla data di entrata in vigore del Codice risulta avviato, ma non ancora concluso, il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico;*
- *Schede relative alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, contenenti:*
 - o *Sezione 1 - Identificazione del vincolo*
 - o *Sezione 2 - Analitico descrittiva del provvedimento di vincolo*
 - o *Sezione 3 - Cartografia identificativa del vincolo scala 1:10.000*
 - o *Sezione 4 – Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso*

Per quanto attiene invece ai beni paesaggistici di cui all'art. 142 del Codice, le cosiddette “aree tutelate per legge”, essi sono stati individuati sulla base dell'articolazione prevista dal D.lgs. 42/2004 ed ereditati dalla L. 431/1985, nota come legge “Galasso”. Ciascuna categoria di beni è stata oggetto di una specifica ricognizione, delimitazione e rappresentazione, nonché dell'elaborazione di una specifica disciplina, raccolta nell'**elaborato 8B**: “Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice”. Per ciascuna tipologia di area la disciplina definisce Obiettivi, Direttive e Prescrizioni da osservare. Per le zone di interesse archeologico ex art. 142 comma 1 lett. m) del Codice si deve inoltre fare riferimento alle Schede dell'Allegato H.

In base alla ricognizione nel territorio di Reggello, sono da segnalare le aree tutelate per legge (art. 142 del Codice) costituite da:

- a) *i laghi,*
- b) *i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua,*
- c) *le montagne per le parti eccedenti i 1200 metri sul livello del mare,*
- d) *i parchi e le riserve nazionali o regionali,*
- e) *i territori coperti da foreste e da boschi,*
- f) *le zone gravate da usi civici,*
- g) *le zone di interesse archeologico*

oltre ad aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice), oggetto di vincolo per Decreto, così individuate:

- *“Zona di San Giovenale in comune di Reggello” identificata con D.M. 8/06/1977 - G.U.174/1977;*
- *“Zona del Pratomagno sita nel comune di Reggello” identificata con D.M. 26/04/1973 - G.U. 152/1973;*
- *“Zona Saltino Vallombrosa, sita nel comune di Reggello” identificata con D.M. 27/11/1952 - G.U. 3/1953;*
- *“Zona ai lati dell'Autostrada del Sole” istituita con D.M. 23/06/1967 - G.U. 182/1967;*

I beni culturali individuati alla parte II del D.lgs.42/2004 sono soggetti alla specifica disciplina di tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Per essi il PS prevede la conservazione, il



COMUNE DI REGGELLO

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

UFFICIO URBANISTICA

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.

Il PO deve effettuare la puntuale ricognizione dei beni soggetti a vincolo architettonico presenti nel territorio comunale e promuovere l'effettuazione delle verifiche di sussistenza dell'interesse culturale sui beni tutelati *ope legis* ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.

Per le aree individuate ai sensi dell'art. 136 del Codice (di notevole interesse pubblico) il PS deve recepire gli obiettivi per la tutela e la valorizzazione nonché misure e azioni per il controllo delle trasformazioni contenuti nella *"Sezione 4 delle Schede dei beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art.136 del D.lgs. 42/2004"* del PIT che il PO deve recepire nelle proprie disposizioni normative.

Ad esse si aggiungono le disposizioni contenute nello Statuto del PS per le invarianti II *"I caratteri ecosistemici del paesaggio"* e III *"Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali"* e per i tre sistemi territoriali del PS.

Il PO deve riportare nella propria cartografia la perimetrazione delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico.



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

Il PTC della Provincia di Firenze

L'attuale PTCP, efficace dal 13/03/2013, si prefigge di sviluppare politiche di area vasta, abbandonando l'opzione localizzativa e prescrittiva.

In tal modo vengono individuati come temi portanti:

- *La Residenza e la residenzialità: per una rinnovata cultura dell'abitare;*
- *Le opzioni qualitative per il Territorio - aperto e il Paesaggio;*
- *La rete infrastrutturale nei suoi compiti e nelle sue potenzialità di connessione e integrazione;*
- *Le Scelte e i criteri per una normativa di area vasta.*

Partendo da un'analisi critica dell'evoluzione dell'assetto insediativo dell'area fiorentina e dell'ipertrofismo dei piani, in particolare per la parte residenziale, si propone di declinare per l'area vasta gli indirizzi e le prescrizioni per l'attuazione del policentrismo, attivando politiche di contenimento dell'uso del suolo non urbanizzato, contenendo le forti pressioni insediative attraverso politiche di recupero del patrimonio edilizio esistente. Nel contempo si vuole perseguire la tutela del paesaggio, dell'ambiente e degli habitat naturali, dando risposte qualificate al sociale, primo fra tutti il tema della casa, assicurare ai cittadini la qualità della vita attraverso una rete diffusa di servizi alla persona e un sistema infrastrutturale e della mobilità che consenta una uguale accessibilità dei territori.

Invarianti strutturali in funzione della tutela del territorio aperto individuate dal PTCP

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

Il PTC ha perseguito l'obiettivo di dare riconoscibilità e un proprio autonomo valore al territorio aperto, distinto dall'ambito urbano ma con una propria valenza strategica e produttiva da proteggere e valorizzare, in quanto risorsa sia economica sia culturale e sociale al pari dei centri urbani, oltre che paesaggistico-ambientale.

E' stata superata la consuetudine di una pianificazione territoriale che considerava il territorio aperto solo in funzione delle logiche e delle problematiche, spesso di tipo espansivo, delle aree urbane e delle attività produttive, per aprire il campo alle politiche di tutela e valorizzazione di un patrimonio ambientale, paesaggistico e culturale che si riconosce prevalentemente in uno spazio rurale.

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

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

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

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

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



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

- b) i territori connotati da alta naturalità e quelli comunque da destinarsi prioritariamente all'istituzione di aree protette, compresi tra gli ambiti di reperimento di cui al successivo (art. 10 NTA);*
- c) le aree fragili (art. 11 NTA);*
- d) le aree di protezione storico ambientale (art. 12 NTA)*



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

Il quadro conoscitivo di riferimento

Il quadro conoscitivo del Piano Operativo ha quali principali riferimenti:

- Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) approvato con Deliberazione C.R.T. n. 37 del 27/03/2015;
- Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (PTCP) approvato con Deliberazione C.P. n. 1 del 10/01/2013;
- La carta degli "Interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel Bacino dell'Arno"
- Il piano di gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)
- Il Piano Strutturale approvato con Deliberazione C.C. n. 25 del 28/03/2018
- Il Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C. n. 92 del 30/11/2006.

In particolare il vasto ed approfondito quadro conoscitivo del Piano Strutturale (comprendente lo studio e la ricognizione puntuale del territorio dal punto di vista degli aspetti ambientali, paesaggistici, geologico-idraulici, socio-economici, infrastrutturali, morfo-tipologici, energetici, della mobilità ecc...), ha dato luogo allo Statuto del Territorio basato sul riconoscimento del "*patrimonio territoriale*" e "*patrimonio insediativo*" come fondamenti imprescindibili per l'individuazione delle invarianti strutturali nonché, più in generale, per la definizione delle disposizioni di tutela e valorizzazione paesaggistica, ambientale ed insediativa del territorio, necessario presupposto di ogni possibile strategia di sviluppo sostenibile.

I temi del nuovo piano

Il patrimonio territoriale

Gli indirizzi che lo Statuto del Territorio del PS fornisce alla pianificazione operativa, sono individuati in ragione dell'articolazione territoriale che lo strumento opera per i sistemi ambientali ed insediativi.

Il PS individua nella struttura idro-geomorfologica, nella struttura ecosistemica, nella struttura insediativa di valore storico-territoriale ed nella strutture agro forestale i principali elementi costituenti il **patrimonio territoriale**, redatti ai sensi dell'art. 3 comma 2 della L.R. 65/2014.

Tali indirizzi si ritrovano illustrati nelle tavole n. 10 Nord - Sud del Statuto del Territorio – Patrimonio Territoriale del nuovo Piano Strutturale, approvato con Deliberazione C.C. n. 25 del 28/03/2018.

Il patrimonio territoriale e le relative risorse non possono essere ridotti in modo irreversibile, per questo il PS individua per ogni risorsa, specifiche disposizioni ed in particolare:

Risorsa aria e il clima acustico

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

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

Il PS detta le ulteriori seguenti disposizioni per il clima acustico:



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

- il PO deve essere adeguato al piano di zonizzazione e deve, eventualmente, prevedere un'identificazione di dettaglio di aree acusticamente omogenee sulla base di rilevazioni scientifiche e puntuali delle emissioni acustiche;
- le previsioni devono essere coordinate con quelle dei comuni contermini;
- devono essere effettuate le opportune verifiche con gli enti competenti e con le organizzazioni di categoria

Risorsa acqua

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

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

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

Risorsa energia

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

- relativamente all'individuazione di reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica deve essere considerato l'impatto paesaggistico delle linee aeree, promovendone, nelle situazioni maggiormente critiche, la sostituzione con linee interrato;
- devono essere eliminate le reti e palificate in disuso e deve essere favorito lo spostamento di linee ed impianti caratterizzati da bassi profili di compatibilità con gli insediamenti urbani e rurali;
- deve essere incentivata la produzione di energia da fonti rinnovabili in una logica di compatibilità con le caratteristiche territoriali, ambientali e paesaggistiche dei contesti interessati.

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



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

- la realizzazione, per gli insediamenti, di impianti per la produzione di energie rinnovabili da pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici esistenti, ad eccezione degli edifici di interesse storico individuati dal PO nel cui caso sono da collocarsi in posizione complanare alle falde del tetto. I pannelli fotovoltaici o solari possono essere installati a terra in siti che associno la corretta esposizione e la prossimità agli edifici con la assenza di significativi impatti sul paesaggio, se necessario prevedendo interventi di mitigazione;
- la produzione di energia diffusa tramite microgenerazione da fonti rinnovabili (pannelli solari termici, pannelli solari fotovoltaici, impianti di produzione energetica alimentati a biomassa, mini-eolico, mini-idro, ecc.);
- le modalità più idonee per assicurare il contenimento dei consumi energetici e il miglioramento delle prestazioni in relazione all'uso razionale e integrato dell'energia sia in forma passiva, sia in forma attiva;
- regole per gli interventi edilizi mirate al contenimento dei consumi energetici, al ricorso a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte a consentire il risparmio energetico (es. orientamento e conformazione degli edifici per ottimizzare lo sfruttamento della irradiazione solare, sistemi di coibentazione, ecc.), allo sviluppo di tecniche di bioarchitettura nella realizzazione di nuovi edifici

Risorsa suolo e sottosuolo

Al fine di garantire l'integrità della risorsa suolo e sottosuolo il PS individua le condizioni di fragilità geomorfologica e sismica del territorio negli specifici elaborati redatti secondo le disposizioni normative vigenti.

In considerazione del valore paesaggistico e ambientale del territorio il PS detta le seguenti ulteriori disposizioni:

- prevedere il recupero ambientale delle aree in dissesto idrogeologico limitrofe ai centri abitati e lungo la viabilità preferendo, se possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
- attuare una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale per le aree già costruite e per le nuove edificazioni, compresi anche i collegamenti stradali, prevenendo situazioni di rischio idrogeologico nelle zone a valle;
- tutelare e salvaguardare il reticolo idraulico minore, in funzione delle trasformazioni edificatorie di piano e nei terrazzamenti delle zone agricole;
- salvaguardare gli assetti urbanistici consolidati e prevedere il corretto inserimento ambientale delle nuove previsioni, ivi compresi i processi e le dinamiche di natura geomorfologica ed idraulica;
- conseguire livelli adeguati di risparmio idrico mediante la realizzazione di sistemi di accumulo e riutilizzo di acque reflue depurate per gli insediamenti industriali e artigianali, favorire il riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione dei giardini, orti e degli altri spazi verdi, consentire la realizzazione di laghetti in aree agricole e forestali a scopi irrigui, di riserva idrica e anti-incendio, nonché di tutela della biodiversità;
- privilegiare, per gli insediamenti non dotati di rete fognaria, modalità di depurazione di tipo naturale, favorendo la concentrazione rispetto a più fruitori del sistema;
- vietare nel territorio agricolo l'installazione di impianti fotovoltaici nelle aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) e nei casi in cui essa contrasti con i caratteri delle invariants che devono essere tutelati.



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

Invarianti strutturali e Sistemi territoriali

La disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico, alla quale il PS si conforma, individua le seguenti invarianti strutturali:

- -Invariante I - *"I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici"*,
- -Invariante II - *"I caratteri ecosistemici del paesaggio"*,
- -Invariante III - *"Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali"*,
- -Invariante IV - *"I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"*

Il PS suddivide il territorio di Reggello in tre sistemi territoriali, rispettivamente di montagna, collina e pianura.

Per ciascuno dei tre, il PS stabilisce gli obiettivi prestazionali e gli specifici indirizzi e prescrizioni definiti per ciascuna invariante, in coerenza con quanto indicato nella disciplina del PIT-PPR.

Invariante I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

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

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



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

quaternari della bassa valle dell'Arno, il territorio delle Balze del Valdarno, l'Area Naturale Protetta di Interesse Locale (ANPIL), evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale. A tali fini, considerata la propensione al dissesto idrogeologico di queste aree che si è accentuata negli ultimi decenni a causa delle mutazioni climatiche, assicura il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione.

Invariante I e Sistema Territoriale Montano

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

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

Devono essere tutelate le coperture forestali con un'utilizzazione sostenibile per prevenire la perdita di stabilità dei versanti e per incrementare la protezione del suolo e il valore ecologico.

Devono essere favoriti interventi di prevenzione dei dissesti idrogeologici e di recupero per le opere di sistemazione idraulico-forestale-agraria esistenti, con particolare riferimento alle aree caratterizzate da abbandono rurale.

Invariante I e Sistema Territoriale di Collina

Al fine della prevenzione del rischio geomorfologico devono essere evitati gli interventi di trasformazione che comportino alterazioni permanenti della natura del suolo e del deflusso superficiale.

Deve essere evitata l'espansione delle colture arboree di pregio su suoli argillosi se non si introducono misure idonee di carattere agronomico e idraulico che evitino il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti.

Devono essere favorite le gestioni agro-silvo-pastorali che prevengono e riducono gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso.

Devono essere evitati ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.

Deve essere mantenuta la struttura degli insediamenti congrua alla struttura geomorfologica, privilegiando in particolare l'insediamento sommitale e il mantenimento dei rapporti strutturali tra insediamento sommitale e campagna sui versanti.

Deve essere limitato il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

Deve essere coniugata l'attitudine alle colture di pregio con la protezione del suolo e delle falde acquifere.

Devono essere favorite tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.

Deve essere favorita una gestione agricola che tenga conto del potenziale naturale dei suoli da preservare, tutelare e potenziare e della necessità di tutela delle falde acquifere.

Devono essere evitati estesi rimodellamenti delle morfologie associati agli impianti di colture intensive.

Devono essere evitati gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale.

Devono essere altresì evitati interventi sulla viabilità minore che possono destabilizzare i versanti, favorendo invece quelli che recuperano o migliorano l'assetto idrogeologico del territorio.

Invariante I e Sistema Territoriale di Pianura

Deve essere limitato il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

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

Invariante II - I caratteri ecosistemici del paesaggio

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

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

Invariante II e Sistema Territoriale Montano

Deve essere contrastato l'abbandono delle attività forestali nei boschi e in particolare nelle foreste di S. Antonio e di Vallombrosa per assicurare il permanere degli elevati livelli di biodiversità e gli importanti valori naturalistici presenti e quello delle attività agricole collinari per contrastare l'avanzamento delle superfici boscate.

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

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



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

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

Invariante II e Sistema Territoriale di Collina

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

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

Deve essere assicurata la conservazione del mosaico ambientale complesso costituito dalle Balze che oltre a presentare uno scenario paesaggistico unico nella sua spettacolarità, offrono una grande eterogeneità di *habitat* e numerose risorse ambientali per un elevato numero di specie animali. Poiché le alterazioni generate dal dilavamento di acque meteoriche hanno assunto maggiore rilievo a causa delle mutazioni climatiche, deve essere inibita qualsiasi trasformazione del suolo che, anche indirettamente, crei ulteriori alterazioni alla loro conformazione.

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

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

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

Invariante II e Sistema Territoriale di Pianura

Le principali criticità in questo sistema territoriale sono costituite dal processo di artificializzazione e urbanizzazione del fondovalle associata alla presenza di importanti infrastrutture stradali e ferroviarie che si sono sviluppate parallelamente e in adiacenza al corso del Fiume Arno e ai suoi ecosistemi ripariali. Tale processo ha determinato una elevata riduzione degli agroecosistemi di



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

pianura e una forte pressione sugli ecosistemi fluviali dell'Arno costituendo un effetto di barriera ecologica. Il PS avvia politiche di riqualificazione del territorio a fini ambientali e produttivi agricoli che il PO e gli altri strumenti della pianificazione devono tradurre in azioni concrete, limitando le espansioni edilizie dei centri abitati all'ambito del territorio urbanizzato.

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

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

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

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

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

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

Il PS per la riqualificazione dell'invariante persegue la riaffermazione del valore del sistema insediativo policentrico storico, evitando la saldatura fra gli insediamenti, la definizione dei confini delle aree urbane e periurbane rispetto al territorio rurale con la conseguente tutela del suolo agricolo, evitando ulteriori forme invasive di urbanizzazioni con caratteri urbani.

Il PS contiene inoltre indirizzi e criteri affinché il PO individui regole per la riqualificazione dei tessuti urbani, con particolare attenzione alle parti periferiche e alle urbanizzazioni contemporanee, per la dotazione di spazi e servizi pubblici connessi con le parti storiche, per un'articolazione dei sistemi funzionali che offrano al sistema insediativo nel suo complesso opportunità di sviluppo e valorizzazione.

Invariante III e Sistema Territoriale Montano

Il PIT, al fine di preservare l'alto valore naturalistico e paesistico dei territori montani, prevede il mantenimento degli ambienti agro-silvo-pastorali anche attraverso forme di sostegno economico



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

con azioni mirate alla riattivazione di economie che contribuiscano alla loro tutela e valorizzazione. Il PS recepisce tali indirizzi e dispone che il PO e gli altri strumenti della pianificazione comunale attuino politiche di contrasto agli abbandoni culturali, favoriscano il riuso del patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari, il miglioramento della viabilità esistente e dei servizi di trasporto, l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole. Devono essere inoltre evitati nuovi processi di artificializzazione per l'installazione di ripetitori e devono essere promossi interventi di riqualificazione delle infrastrutture esistenti incoerenti con il paesaggio.

Conseguentemente il PS stabilisce per il PO e gli altri strumenti della pianificazione comunale che siano assicurati:

- la tutela dei valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, costituiti dai complessi edilizi delle antiche pievi per i quali il PO integra il Quadro Conoscitivo individuando tutti gli edifici di interesse storico, architettonico e tipologico da tutelare dei quali deve contenere una puntuale classificazione ai sensi della l.r. 65/2014 e una specifica disciplina che ne assicuri la conservazione. In tale classificazione sono comprese le cappelle, i tabernacoli e gli altri elementi storici di carattere religioso presenti anche lungo la viabilità secondaria;
- particolare attenzione ai fini della conservazione e della valorizzazione del complesso monumentale, soggetto a vincolo ministeriale, del Monastero di Vallombrosa, introducendo per esso anche funzioni di carattere culturale, formativo, turistico, che ne assicurino l'uso sostenibile e la fruizione dei valori storici, paesaggistici e ambientali presenti;
- la puntuale classificazione, ai sensi della l.r. 65/2014, del patrimonio edilizio, dei giardini storici e degli elementi di arredo urbano presenti nel centro di Saltino, così come perimetrato negli elaborati del PS.
- Per esso il PO deve contenere una specifica disciplina che assicuri la conservazione degli elementi storici e architettonici presenti e nel contempo preveda la riqualificazione degli edifici e delle parti in abbandono e da recuperare, della infrastrutturazione, dei percorsi pedonali e dell'arredo urbano, con specifico riferimento alla funzione ricettiva e agli obiettivi di qualità da conseguire per poter promuovere adeguate politiche di attrattività finalizzate anche al prolungamento della stagione turistica. Per l'intera area il PO individua le modalità per la riqualificazione in forma unitaria dell'intero insediamento;
- inoltre, al fine di salvaguardare gli elevati valori identitari e paesistici dei paesaggi montani e contrastare i fenomeni di marginalizzazione e abbandono dei piccoli nuclei presenti nel territorio rurale, la loro riqualificazione e valorizzazione in chiave multifunzionale, sviluppando forme di integrazione con le attività agrosilvo-pastorali, favorendo l'introduzione di attività che coniughino competitività economica con ambiente e paesaggio. A tal fine il PO deve prevedere specifiche azioni indirizzate a preservare, ove possibile, le colture tradizionali e i terrazzamenti, contrastando l'espansione del bosco, costituendo forme innovative per riabitare la montagna e promuovere la cultura locale quali alberghi diffusi, villaggi ecologici, forme di cohousing⁴, agriturismi, potenziando l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole;
- favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.

In ambito forestale il PS contiene azioni volte a assicurare la conservazione degli importanti complessi forestali montani, con particolare riferimento alle faggete, alle abetine, ai boschi misti di faggio e abete, alla Riserva Statale di Vallombrosa e all'ANPIL della Foresta di S. Antonio, il miglioramento della gestione dei boschi, il recupero della coltura tradizionale dei castagneti da



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

frutto compresa la viabilità di servizio e i manufatti legati alla “civiltà della castagna” (mulini e seccatoi). A tal fine il PO deve prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione ed alla biodiversità negli ambienti forestali.

Il PS favorisce la gestione forestale sostenibile finalizzata a migliorare la multifunzionalità dei boschi, compresa la funzionalità economica di assorbimento di CO₂, a limitare la diffusione delle specie alloctone infestanti. Il PO deve prevedere le casistiche di eccezionalità di trasformazione delle aree boscate al fine di perseguire le finalità e gli obiettivi del PS.

Il PO deve prevedere il ripristino degli impianti sciistici del Monte Secchieta e relative attrezzature definite come “Zona F2” nel previgente PS, con materiali e dimensioni compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico, finalizzati prioritariamente alla realizzazione di un campo scuola per l’attività sportiva dello sci e relative attrezzature.

Tale ripristino deve comprendere il Rifugio e le altre eventuali attrezzature associate all’impianto sportivo. Si prescrive che in fase attuativa sia valutato che il progetto di ripristino di tali impianti non contrasti con i caratteri del SIR “*Pascoli montani e cespuglietti del Pratomagno*” che devono essere tutelati.

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

Invariante III e Sistema Territoriale 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. Il PS, conformandosi alle indicazioni del PIT, al fine di prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l’erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, considerato che fenomeni erosivi sono attivi a breve distanza dai centri abitati, nuclei storici inclusi, garantisce la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, stabilisce che debbano essere mantenuti i varchi ineditati, le direttrici di connettività ecologica trasversali e siano migliorati i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e favorendo azioni volte a conservare i nodi degli agroecosistemi indicati nella carta della rete ecologica del PIT.

A tal fine il PS prescrive che il PO e gli altri strumenti della pianificazione comunale tutelino e valorizzino l’orditura agricola tradizionale con particolare riferimento ai terrazzamenti che circondano gli insediamenti partendo dalle Balze e arrivando sino al confine con le parti boscate soprastanti, i pascoli e le attività ad essi collegate, assicurando la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle.

Il PS al fine di preservare il patrimonio paesaggistico del territorio rurale collinare, stabilisce che:

- il PO contenga specifiche disposizioni volte a tutelare la struttura insediativa di lunga durata, costituita dai nuclei storici e dalla relativa viabilità fondativa, mantenendo la leggibilità della struttura insediativa di crinale, con particolare riferimento alla collana di centri di mezza costa disposti lungo la Cassia Vetus o Via dei Sette Ponti, preservandone l’integrità morfologica e le visuali panoramiche da e verso tali insediamenti ed evitando nuove espansioni che alterino la percettività dei nuclei storici, urbanizzazioni diffuse e saldature lungo la viabilità di crinale e di



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

mezza costa. È necessario tutelare altresì le visuali panoramiche che traggono tali insediamenti e i rapporti di reciproca interscambiabilità;

- il PO con riferimento ai piccoli borghi rurali, alle fortificazioni, ville-fattoria, mulini e altri manufatti edilizi di valore storico/ testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville fattoria, case coloniche), compresi gli elementi di arredo urbano o di carattere religioso presenti anche lungo la viabilità storica di carattere locale, integra il Quadro Conoscitivo individuando tutti gli edifici di interesse storico, architettonico e tipologico da tutelare dei quali deve contenere una puntuale classificazione ai sensi della Lr 65/2014 e una specifica disciplina che tuteli l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi, assicurando il permanere della relazione tra questi e il loro intorno territoriale, evitando anche la separazione fra edifici e fondo agricolo;
- analogamente il PO deve contenere una disciplina di dettaglio per la tutela e valorizzazione della rete della viabilità storica di valore paesaggistico individuata negli elaborati del PS, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti e alla viabilità di crinale, per le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, per la riqualificazione delle relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti. Inoltre il PO deve promuovere lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- al fine di tutelare il territorio rurale e limitare il consumo di suolo il PO deve contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato.

A tal fine il PO deve perseguire il recupero funzionale della centralità delle morfologie degli insediamenti, mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato, ristabilendo i margini fra edificato e territorio rurale e contenendo disposizioni per la valorizzazione delle parti storiche degli insediamenti. Il PS individua nelle parti di margine degli insediamenti, con specifiche perimetrazioni, le aree periurbane che hanno la funzione di favorire la riqualificazione morfologica e funzionale dell'intorno territoriale dei centri urbani attraverso forme di integrazione tra tessuto costruito e rurale, la cui estensione può essere ulteriormente ampliata per preservare i caratteri di ruralità che ancora permangono, prevedendo la conservazione delle fasce di coltivi d'impronta tradizionale e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani, anche con la costituzione di orti sociali, in particolare attorno ai nuclei storici.

Sono vietate le lottizzazioni isolate e le superfetazioni a ridosso degli aggregati storici.

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



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

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

- garantire l'equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;
- assicurare, negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;
- nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione agricola perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici, evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;
- il PO deve promuovere, anche attraverso incentivi pubblici, pratiche agricole che vadano verso la conservazione di queste importanti emergenze geomorfologiche, il mantenimento dei tessuti coltivati d'impronta tradizionale e delle relative sistemazioni di versante, con particolare riferimento a quelli posti attorno ai nuclei storici e lungo la viabilità fondativa caratterizzati dalla diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi arborati e semplici (morfotipo 19 della carta dei morfotipi rurali del PIT), forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la conservazione delle Balze, la gestione della continuità delle frange boscate che si insinuano nel tessuto dei coltivi e si connettono alle formazioni principali.

In ambito forestale il PS contiene azioni volte al miglioramento della gestione dei boschi collinari, planiziali e ripariali, compresa la viabilità di servizio. Il PS favorisce la gestione forestale sostenibile finalizzata a migliorare la multifunzionalità dei boschi, compresa la funzionalità economica di assorbimento di CO₂, a limitare la diffusione delle specie alloctone infestanti. A tal fine il PO deve prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile e stabilire le casistiche di eccezionalità di trasformazione per le aree boscate al fine di perseguire le finalità e gli obiettivi del PS.

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

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

Il PO deve tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantenga una posizione di crinale e si adatti alla morfologia del terreno. Devono altresì essere tutelate e riqualificate le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti.



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

Il PO deve favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando la viabilità minore e i sentieri esistenti, qualificando i nuclei storici e i borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari, per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi.

Invariante III e Sistema Territoriale di Pianura

Il sistema insediativo è fortemente denotato dalla presenza del Fiume Arno che lo delimita e lo contraddistingue con i suoi caratteri ambientali e paesaggistici e dalla presenza dell'importante fascio infrastrutturale costituito dalla Ferrovia e dall'Autostrada del Sole. L'espansione edilizia sviluppatasi lungo tali direttrici in tempi recentissimi ha assunto connotazioni insediative e tipologiche formalmente nettamente diverse da quelle della parte collinare, discostandosi dalle regole insediative che nel tempo l'avevano caratterizzata, generando fra i due sistemi territoriali problemi di relazioni funzionali e spostando il baricentro delle sue componenti economiche nella parte del fondovalle, aspetto questo al quale il PS tende a porre rimedio riportandolo nella parte collinare dove sorge il Capoluogo, con il rafforzamento del suo organismo urbano e l'introduzione dei sistemi funzionali. La viabilità di carattere minore lungo il fiume consente di apprezzare esclusivamente le residue porzioni di territorio rurale e pertanto gli insediamenti recenti non sono in relazione visiva diretta con esso, piuttosto tale relazione è riservata all'Autostrada che svolge un ruolo di vetrina per le attività produttive e commerciali presenti.

Il PS al fine della difesa e valorizzazione paesaggistica del territorio stabilisce che il PO introduca misure per:

- riequilibrare la crescita delle frazioni a valle rispetto ai centri matrice del Sistema Territoriale della Collina e contrastare la saldatura lungo l'asse viario a valle;
- ricostituire le relazioni tra il Fiume e il contesto insediativo anche di matrice storica che presenta caratteri di degrado e abbandono;
- riqualificare le aree perifluviali oggetto di consistenti interventi di urbanizzazione che hanno generato problemi rilevanti di natura idraulica;
- mitigare l'effetto barriera generato dal corridoio infrastrutturale.

A tal fine il PS stabilisce che debbano essere evitati ulteriori processi di saldatura per gli insediamenti di fondovalle, contenendoli nell'ambito del territorio urbanizzato, così come individuato nelle perimetrazioni del territorio urbanizzato, e contiene disposizioni per proteggere le parti del territorio con caratteri rurali ancora presenti e le zone di pertinenza fluviale. Il PS promuove una nuova fruizione del Fiume valorizzando la parte rivierasca attraverso la creazione di percorsi storico naturalistici che prevedono il recupero dei manufatti di valore storico-culturale ancora presenti e conseguentemente la salvaguardia e valorizzazione delle aree agricole e naturali perifluviali.

Il PO deve salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale mediante previsioni che contengano i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, così come individuato dal PS, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale. Sono vietate le lottizzazioni isolate e le edificazioni tipologicamente incongrue a ridosso degli aggregati storici. E' prescritto il recupero delle aree industriali/artigianali dismesse e la riqualificazione delle edificazioni recenti al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone la qualità architettonica e paesaggistica; le eventuali nuove espansioni e i nuovi carichi insediativi devono essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

altezze con le parti storiche degli insediamenti, opportunamente inserite nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

Nella formazione del PO devono essere perseguiti gli obiettivi specifici relativi a ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee, di cui al relativo abaco dell'invariante strutturale del PIT *"Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"*, al fine di qualificare i tessuti urbani e il disegno dei loro margini.

Ai fini della tutela e valorizzazione del Fiume Arno e dei suoi affluenti, per ridurre le condizioni di degrado che si sommano alla scadente qualità della acque del Fiume Arno, il PS vieta l'emungimento di acqua dagli affluenti nei periodi di siccità che ne prosciuga gli alvei con grave pregiudizio per l'ecosistema e stabilisce che il PO deve prevedere interventi tendenti a:

- riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei suoi affluenti (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati, riqualificare la viabilità rivierasca e gli spazi pubblici migliorando l'accessibilità al fiume e il suo ruolo connettivo storico, incentivare il recupero dei manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica e promuovere forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere;
- contrastare il consumo di suolo nelle aree di pertinenza fluviale, con una gestione delle fasce ripariali finalizzata al miglioramento del continuum ecologico dei corsi d'acqua, anche perseguendo interventi di riqualificazione e di ricostituzione della vegetazione ripariale;
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per i corridoi ecologici individuati dal PS;
- promuovere lo sviluppo di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- mitigare e compensare l'impatto del fascio infrastrutturale costituito dall' Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità con le opere, impianti e piattaforme di servizio connessi, sul paesaggio fluviale, nei tratti in cui attraversano o costeggiano l'Arno, tutelando le visuali percepite anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue ad esse e di specifici punti di vista panoramici, migliorando i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio infrastrutturale.

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

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

- mantenere gli spazi agricoli residui nella pianura alluvionale come varchi inedificati, riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali, evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume e salvaguardando le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari, promuovendo l'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;
- favorire il ripristino ambientale dei siti estrattivi inattivi e la gestione sostenibile degli impianti in attività, al fine di razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alla emergenze naturalistiche, scongiurando l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alle aree contigue delle Riserve Naturali, ridurre l'impatto visivo e



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

prevenire possibili dissesti di natura franosa.

Invariante IV – I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali

Il PIT al fine di assicurare la salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale del paesaggio rurale del territorio, tutelare la connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, prevede lo sviluppo delle produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, la costituzione di una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico.

Il PS recepisce tali indirizzi e stabilisce specifiche disposizioni per i tre Sistemi territoriali.

Invariante IV e Sistema Territoriale Montano

Il PS al fine di salvaguardare gli elevati valori identitari e paesistici dei paesaggi montani presenti nel Sistema Territoriale Montano e favorire anche attraverso adeguati sostegni economici il mantenimento degli ambienti agro-silvo-pastorali promuovendo la riattivazione di economie che contribuiscano alla loro tutela e valorizzazione, stabilisce che il PO, gli altri strumenti della pianificazione e i Programmi aziendali introducono, per il proprio livello di competenza, misure per:

- la conservazione degli importanti complessi forestali montani, con particolare riferimento alle faggete, alle abetine, ai boschi misti di faggio e abete, alla Riserva Statale di Vallombrosa e all'ANPIL della Foresta di S. Antonio, nel rispetto delle normative vigenti e in particolare della l.r. 39/2000 e del suo Regolamento d'attuazione;
- garantire azioni volte a promuovere il recupero dei castagneti da frutto;
- favorire forme innovative per riabitare la montagna (villaggi ecologici, forme di cohousing), contrastare gli abbandoni colturali e promuovere la cultura locale;
- favorire le azioni che promuovono la multifunzionalità dei boschi, valorizzandone gli aspetti ambientali, quelli turistico/ricreativi e didattici nonché di fruibilità oltre che quelli produttivi, anche attraverso la creazione di una strategia di incentivi;
- sviluppare forme di integrazione con le attività agro-silvo- pastorali (rete di ospitalità diffusa, agriturismo ecc.) e potenziare l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole;
- prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali;
- promuovere la riattivazione di forme di economia che contribuiscano alla tutela e valorizzazione del Sistema;
- favorire la conservazione delle corone o fasce di coltivi d'impronta tradizionale poste attorno ai nuclei storici;
- evitare, in particolare per il crinale del Pratomagno, ulteriori processi di artificializzazione riconducibili soprattutto alla realizzazione di nuovi impianti eolici o di ripetitori e promuovere interventi di riqualificazione delle infrastrutture incoerenti con il paesaggio;
- evitare l'impermeabilizzazione di superfici strategiche per l'assorbimento dei deflussi e la ricarica degli acquiferi;
- prevedere il recupero e il mantenimento in efficiente stato di manutenzione della rete scolante superficiale;
- ostacolare processi di frammentazione fondiaria e, nel caso di frazionamenti fondiari derivanti da deruralizzazioni, i confini devono seguire limiti naturali (fossi, siepi, filari, strade, alberature



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

- in genere, muretti, ecc.);
- favorire il recupero e il mantenimento dei edifici rurali;
 - limitare la realizzazione di nuove recinzioni, soprattutto nei casi di deruralizzazione dei fabbricati rurali, al fine di mantenere la continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati con il territorio rurale aperto;
 - mantenere la copertura vegetale permanente sulle aree coltivate con pendenze maggiori del 30% e incrementare le formazioni vegetali non produttive (formazioni riparali, siepi, alberature isolate e macchie di bosco);
 - istituire misure di premialità per favorire le aziende che utilizzano metodi di coltivazione biologica e biodinamica.

Invariante IV e Sistema Territoriale di Collina

Il PS, al fine di preservare il patrimonio paesaggistico del territorio rurale collinare, garantisce azioni e programmi volti a tutelare la struttura insediativa policentrica costituita dai nuclei storici e dalla relativa viabilità fondativa, con particolare riferimento alla collana di centri di mezza costa disposti lungo la Cassia Vetus o Via dei Sette Ponti, preservandone l'integrità morfologica e le visuali panoramiche da e verso tali insediamenti. A tal fine stabilisce che il PO contenga specifiche disposizioni per impedire urbanizzazioni diffuse e saldature lungo la viabilità di crinale e di mezza costa. Il PO, gli altri strumenti della pianificazione e i Programmi Aziendali devono contenere, per il proprio livello di competenza, misure per:

- favorire, ove possibile e anche attraverso adeguati sostegni economici, il mantenimento dei tessuti coltivati d'impronta tradizionale e delle relative sistemazioni di versante, con particolare riferimento a quelli posti attorno ai nuclei storici e lungo la viabilità fondativa;
- indirizzare la pianificazione dei completamenti insediativi urbani in modo da salvaguardare la stabilità dei versanti, soprattutto nel sistema della Collina dei bacini neoquaternari e del Margine (*"così come definiti nel PIT"*);
- introdurre, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, soluzioni che garantiscono la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
- introdurre specifiche disposizioni che assicurano la presenza di adeguate dotazioni (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;
- indirizzare gli interventi di trasformazione sul versante occidentale del Pratomagno, il cui paesaggio è fortemente caratterizzato dalle balze, anche attraverso incentivi pubblici, che assicurino la conservazione di queste importanti emergenze geomorfologiche;
- assicurare il mantenimento della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi arborati e semplici (morfotipo 19 della carta dei morfotipi rurali del PIT);
- favorire la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali individuate nell'analisi degli ecosistemi e il recupero dei castagneti da frutto;
- assicurare la gestione della continuità delle frange boscate che si insinuano nel tessuto dei coltivi e si connettono alle formazioni principali;
- prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali;
- favorire e valorizzare l'agricoltura eseguita con tecniche da agricoltura integrata, biologica e



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

biodinamica, integrandola con tutti gli ambiti dell'economia locale, attraverso una pianificazione realizzata secondo un approccio bottom up, creando un "luogo" di confronto in cui possono essere valorizzate le peculiarità locali e in cui le produzioni di beni e di servizi agricoli ma anche la cultura, la tradizione e le risorse naturali e paesaggistiche diventano i fattori di uno sviluppo concertato e sostenibile;

- assicurare un adeguato stato di manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie a carattere permanente esistenti anche attraverso forme di premio/incentivo;
- ostacolare processi di frammentazione fondiaria, favorire la coesione e la partecipazione degli attori della filiera agricola a preservare l'ambito territoriale mediante uso di tecniche agronomiche condivise e assicurare la presenza di servizi e strutture centralizzati, ubicati preferibilmente nelle aree edificate urbane;
- riqualificare i centri urbani e i nuclei edificati attraverso interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente, l'adeguamento infrastrutturale, la creazione di percorsi facilitati, l'arredo urbano, la riqualificazione degli spazi periurbani degradati, anche mediante interventi che assecondino e valorizzino l'attività agricola, la promozione e commercializzazione dei prodotti del territorio circostante, la cura del verde pubblico e privato in coerenza con la flora tipica del luogo, creando spazi e strutture per la trasformazione e vendita dei prodotti agricoli in forma anche itinerante;
- salvaguardare gli assetti agricoli esistenti favorendo il mantenimento della biodiversità con adeguate misure di carattere ambientale che offrano la possibilità agli agricoltori di aderire a forme di certificazione collettiva delle proprie produzioni;
- incentivare la realizzazione di sistemi che consentono di raccogliere l'acqua piovana per poterla riutilizzare nei periodi di minor piovosità al fine di tutelare il più possibile la risorsa di falda;
- favorire il mantenimento della rete di viabilità minore, il suo corredo arboreo, le siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;
- proteggere i punti di sosta di interesse panoramico impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo, esclusi gli impianti arborei di interesse agrario e delle piantagioni arboree da legno.

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

Invariante IV e Sistema Territoriale di Pianura

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

- mitigare e compensare l'impatto del fascio infrastrutturale costituito dall' Autostrada A1/E35, dalla SR 69, dalla SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi sul paesaggio fluviale, nei tratti in cui attraversano o costeggiano l'Arno, migliorando i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole,



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale. Nel caso di integrazioni alle infrastrutture esistenti garantire che i tracciati dei nuovi interventi limitino l'effetto barriera, sia dal punto di vista visuale che ecologico.

- evitare processi di frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione;
- il miglioramento dei livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche scongiurando l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola lungo il corso dell'Arno. Oltre alle attività in corso comprese quelle di lavorazione e trattamento di inerti, la presenza di numerose cave abbandonate e delle quali non è stato effettuato il ripristino ambientale, in specie quelle concentrate nel fondovalle alluvionale, rappresenta un rischio per le falde acquifere per le quali il PO e gli altri strumenti della pianificazione comunale devono prevedere programmi di riqualificazione e risanamento ambientale e paesaggistico secondo le disposizioni indicate dalle normative vigenti e in particolare dalla l.r. 35/2015, "Disposizioni in materia di cave".
- impedire la programmazione di nuovi interventi che generano frammentazioni e consumo di suolo della piana fluviale, inserimenti di volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale;
- preservare, valorizzare e riqualificare dal punto di vista paesaggistico e ambientale il fiume Arno, mediante azioni volte a migliorarne la qualità ecosistemica complessiva anche aumentando la copertura depurativa dei reflui urbani e industriali;
- adottare una gestione delle fasce ripariali finalizzata al miglioramento del continuum ecologico dei corsi d'acqua, anche perseguendo interventi di riqualificazione e di ricostituzione delle vegetazione ripariale (con priorità per le aree classificate dal PIT come "*corridoio ecologico fluviale da riqualificare*");
- valorizzare il ruolo connettivo storico dell'Arno, promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere e progetti di recupero di manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica;
- favorire la conservazione delle corone o fasce di coltivi d'impronta tradizionale poste attorno ai nuclei storici;
- riqualificare i waterfront urbani degradati, la viabilità e gli spazi pubblici rivieraschi, l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano;
- indirizzare la pianificazione in modo da conservare le direttrici di connettività trasversali alle aree più intensamente artificializzate, favorire azioni volte a conservare i nodi degli agroecosistemi indicati nella carta della rete ecologica del PIT e a migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio agricolo;
- migliorare la gestione dei boschi planiziali e ripariali;
- favorire e valorizzare l'agricoltura eseguita con tecniche da agricoltura integrata, biologica e biodinamica, integrandola con tutti gli ambiti dell'economia locale, attraverso una pianificazione realizzata secondo un approccio bottom up, creando un "luogo" di confronto in cui possono essere valorizzate le peculiarità locali e in cui le produzioni di beni e di servizi agricoli ma anche la cultura, la tradizione e le risorse naturali e paesaggistiche diventano i fattori di uno sviluppo concertato e sostenibile;



COMUNE DI REGGELLO

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

UFFICIO URBANISTICA

- assicurare un adeguato stato di manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie a carattere permanente esistenti anche attraverso forme di premio/incentivo;
- ostacolare processi di frammentazione fondiaria, favorire la coesione e la partecipazione degli attori della filiera agricola a preservare l'ambito territoriale mediante uso di tecniche agronomiche condivise e assicurare la presenza di servizi e strutture centralizzati, ubicati preferibilmente nelle aree edificate urbane.



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

Obiettivi ed azioni del Nuovo Piano Operativo

La struttura insediativa

In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di PS, il nuovo Piano Operativo dovrà assumere quale priorità il **recupero del patrimonio edilizio** esistente, la **riqualificazione della struttura urbana** e la **valorizzazione del patrimonio edilizio storico**.

Il miglioramento dei livelli di qualità e di benessere dei centri urbani sono perseguibili attraverso la rivitalizzazione dei centri e nuclei storici, la riqualificazione dei margini urbani, incentivazione per la demolizione ed il recupero di edifici precari o incongrui.

Il PO dovrà prevedere una progettualità urbana per ciascuna frazione del territorio, che garantisca una idonea dotazione di spazi pubblici, assicurando le connessioni del verde urbano anche ai fini ecologici, ed una rete di mobilità lenta interconnessa alle infrastrutture per la mobilità ed il trasporto pubblico.

Gli interventi di riqualificazione insediativa ed abitativa dovranno essere rivolti a soddisfare le esigenze locali, evitando nuovo consumo di suolo e favorendo i processi di valorizzazione del tessuto storico ed i processi di riqualificazione del tessuto di più recente formazione.

Per gli interventi più complessi sarà necessario dare regole e criteri chiari rispetto ad eventuali trasformazioni insediative: i nuovi interventi di riqualificazione potranno utilizzare i meccanismi riconducibili a forme di perequazione e compensazione urbanistica. Questa modalità potrebbe essere sperimentata anche per favorire la realizzazione di infrastrutture, spazi ed opere di interesse pubblico, in modo da riqualificare la struttura urbana in termini di mobilità, verde, arredo urbano, parcheggi.

Sarà opportuno garantire la continuità relazionale tra il sistema insediativo e paesaggio rurale, quest'ultimo non inteso come intorno ma come spazio di vita e di lavoro, compenetrato con le funzioni urbane. In tal senso gli spazi agricoli periurbani potranno andare a svolgere molteplici funzioni come incentivare la realizzazione degli "orti sociali", recuperare la capacità produttiva dei terreni, ampliare l'offerta per le attività sportive, per la didattica e per il tempo libero.

Centri e nuclei storici

In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di PS, il nuovo Piano Operativo dovrà:

- procedere alla identificazione cartografica dei centri e dei nuclei storici, nonché ad una classificazione puntuale degli edifici;
- tutelare l'intorno territoriale ai fini della salvaguardia del valore percettivo e di testimonianza culturale degli insediamenti;
- procedere all'identificazione cartografica della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e stabilire per esse regole che ne assicurino la tutela e la valorizzazione;
- introdurre specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi coerenti con le regole insediative storiche;
- prevedere strutture di servizio e attrezzature pubbliche e private per migliorare la qualità funzionale degli insediamenti;
- assicurare l'intervisibilità tra i diversi sistemi di valore storico-testimoniale nonché le visuali panoramiche.

Le aree produttive e commerciali



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

Considerata la disponibilità di aree produttive e di edifici manifatturieri dismessi presenti lungo l'asse autostradale che dispongono di importanti volumetrie e di adeguate strutture di servizio si presenta la necessità di una loro riqualificazione urbanistica e paesaggistica/ambientale che richiede l'insediamento di nuove funzioni in luogo di quelle dismesse. Le stesse dispongono inoltre di un buon sistema di infrastrutturazione in quanto servite dall'interconnessione fra l'Autostrada "A1" e la SR 69.

Occorre creare un sistema territoriale competitivo in grado di sviluppare politiche dell'economia locale inserendole in un quadro regionale, nazionale e internazionale.

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

Mobilità ed infrastrutture

Per le rete extraurbana Il PS affida al PO le seguenti azioni:

- mantenere l'efficienza della rete limitando gli ampliamenti alle necessità create dall'evoluzione degli insediamenti nonché alla risoluzione di problematiche pregresse, in particolare quelle connesse al traffico di attraversamento dei centri urbani e per esigenze di protezione civile;
- prevedere, nella progettazione di eventuali nuovi tratti della rete e di interventi di ampliamento, un corretto inserimento paesaggistico e ambientale anche attraverso schermature di tipo vegetale;
- realizzare interventi di rallentamento dello scorrimento veicolare, necessari ai fini di una maggiore sicurezza della mobilità, sulle tratte di attraversamento dei centri urbani con particolare riferimento alle aree scolastiche e agli spazi di relazione;
- includere in circuiti facilitati ciclopedonali i tratti di maggiore rappresentatività paesaggistica ed ambientale.

Per le reti extraurbane locali, comprensive delle vicinali, il PS affida al PO il compito di:

- mantenere l'attuale assetto e configurazione, limitando ai casi di comprovata necessità gli interventi di stabilizzazione o di variazione della larghezza della sede oppure del tracciato;
- incrementare la disponibilità di percorsi facilitati pedociclabili;
- migliorare le prestazioni funzionali sotto il profilo della sicurezza.

Per la rete delle strade urbane locali il PS stabilisce che il PO debba:

- riorganizzare il sistema dell'accessibilità della sosta tenendo presente sia la dimensione territoriale (sosta di lungo termine) sia la dimensione urbana;
- incrementare la disponibilità di parcheggi per i residenti e per gli utenti dei nodi logistici;
- migliorare le connessioni tra i centri di servizio principali delle diverse UTOE;
- adeguare la rete dei percorsi pedonali;
- migliorare i livelli di sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

Territorio rurale

In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di PS, il nuovo Piano Operativo dovrà:

- mantenere, ed ove possibile ripristinare, la maglia agraria originaria ed in generale la rete colante, limitando la trasformazione dell'uso dei suoli da agricolo ad artificiale e reintroducendo elementi vegetali di diversificazione del paesaggio quali alberature e siepi, anche utilizzando aree non più coltivate, interpoderali o marginali agli ambiti urbanizzati;
- evitare ulteriori perdite di *habitat* (comunità igrofile, arbusteti, canneti);



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

- intervenire sulla qualità dell'agricoltura al fine di ridurre l'uso di fertilizzanti e fitofarmaci per migliorare la qualità dei corpi idrici, parametro fondamentale per garantire la funzionalità ecologica degli ambienti umidi;
- introdurre delle fasce fra il territorio rurale e gli insediamenti nelle quali le coltivazioni devono essere effettuate secondo i principi dell'agricoltura biologica o con la lotta integrata al fine di limitare al massimo l'uso di fitofarmaci e pesticidi per la tutela delle acque e della salute umana.

Qualità del territorio rurale per il Sistema territoriale di Montagna

Il PO dovrà contenere specifiche regole che prescrivano:

- l'ubicazione dei nuovi interventi edilizi solo in prossimità dei nuclei poderali esistenti e nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente, con opere edilizie che non contrastino con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale, costituite da nuclei poderali compatti, coperti a falde, con limitati manufatti esterni quali portici, loggiati e scale;
- la riqualificazione, il riuso e la valorizzazione in chiave multifunzionale (abitativa, produttiva, di servizio e ospitalità) del patrimonio abitativo esistente, sviluppando forme di integrazione con le attività agro - silvo - pastorali;
- la costruzione dei nuovi edifici rurali lontani dai nuclei storici al fine di preservare il valore storico testimoniale ricorrendo a tipologie edilizie e uso di materiali tradizionali o con il ricorso alla bioarchitettura;
- le dimensioni delle nuove abitazioni rurali commisurate alle esigenze dell'imprenditore agricolo e della sua famiglia, secondo le modalità indicate dalla L.R. 65/2014;
- la predisposizione di accorgimenti necessari, quali collocazione di siepi e alberature, volti a mitigare le nuove costruzioni;
- il potenziamento dell'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole.

Per gli aspetti culturali il PO dovrà contenere specifiche regole che prescrivano:

- la conservazione delle corone o fasce di coltivi d'impronta tradizionale poste attorno ai nuclei storici;
- la valorizzazione delle aziende che utilizzano metodi di coltivazione biologica e biodinamica anche attraverso la creazione di una strategia di incentivi;
- la multifunzionalità dei boschi, valorizzandone gli aspetti ambientali, quelli turistico/ricreativi e didattici nonché di fruibilità e di accessibilità oltre che quelli produttivi, anche attraverso la creazione di una strategia di incentivi;
- il contrasto agli abbandoni culturali.

Qualità del territorio rurale per il Sistema territoriale di Collina

A tal fine il PO dovrà contenere specifiche regole che prescrivono:

- nel caso di deruralizzazioni, i confini dovranno seguire i limiti naturali;
- la realizzazione di nuove recinzioni soprattutto nei casi di deruralizzazione dei fabbricati rurali;
- il mantenimento in efficiente stato di manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie a carattere permanente esistenti e la realizzazione di sistemi che consentano di raccogliere l'acqua piovana per poterla riutilizzare nei periodi di minor piovosità, al fine di tutelare il più possibile la risorsa di falda, anche attraverso forme di premio/incentivo;
- per la protezione dei punti di sosta di interesse panoramico il divieto di realizzazione di barriere visive di qualunque tipo;



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

- il mantenimento della rete di viabilità minore, il suo corredo arboreo, le siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;
- la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali individuate nell'analisi degli ecosistemi e il recupero dei castagneti da frutto;
- il divieto di abbattimento degli alberi monumentali;
- la valorizzazione delle aziende che utilizzano metodi di coltivazione biologica e biodinamica anche attraverso la creazione di una strategia di incentivi.

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

- l'ubicazione dei nuovi interventi edilizi solo in prossimità dei nuclei poderali esistenti e nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente, con opere edilizie che non contrastino con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale, costituite da nuclei poderali compatti, coperti a falde, con limitati manufatti esterni quali portici, loggiati e scale;
- la costruzione dei nuovi edifici rurali lontani dai nuclei storici al fine di preservare il valore storico testimoniale ricorrendo a tipologie edilizie e uso di materiali tradizionali o con il ricorso alla bioarchitettura;
- dimensioni delle nuove abitazioni rurali commisurate alle esigenze dell'imprenditore agricolo e della sua famiglia secondo le modalità indicate dalla L.R. 65/2014;
- la predisposizione di accorgimenti necessari, quali la collocazione di siepi e alberature, volti a mitigare le nuove costruzioni.

Qualità del territorio rurale per il Sistema territoriale di Pianura

A tal fine il PO dovrà contenere specifiche regole che prescrivono:

- di valorizzare il ruolo connettivo storico dell'Arno, promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere e progetti di recupero di manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica;
- di evitare ulteriori frammentazioni della piana fluviale a opera di nuove infrastrutture e inserimenti di volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale;
- di riqualificare gli "water front" urbani degradati, la viabilità e gli spazi pubblici rivieraschi;
- di contrastare il consumo di suolo nelle aree di pertinenza fluviale;
- di migliorare l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano;
- di adottare una gestione delle fasce ripariali finalizzata al miglioramento del continuum ecologico dei corsi d'acqua, anche perseguendo interventi di riqualificazione e di ricostituzione delle vegetazione ripariale (con priorità per le aree classificate dal PIT come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare");
- di favorire la conservazione delle corone o fasce di coltivi d'impronta tradizionale poste attorno ai nuclei storici;
- il divieto di abbattimento degli alberi monumentali;
- di migliorare la qualità eco-sistemica complessiva anche aumentando la copertura depurativa dei reflui urbani e industriali;
- favorire il ripristino ambientale dei siti estrattivi inattivi e la gestione sostenibile degli impianti in attività, al fine di razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche, scongiurando l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola lungo il corso dell'Arno

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

- la riqualificazione e il riuso del patrimonio abitativo esistente in chiave multifunzionale



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

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

Turismo e paesaggio

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

I centri e nuclei storici potranno 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/urbanistico di nuclei storici, altrimenti destinati all'abbandono. Altrettanto importante per il potenziamento del settore risulta essere la riqualificazione delle antiche ville padronali presenti nel Sistema Territoriale di Collina. Questo tipo di strutture potrà integrare l'offerta di carattere ricettivo svolta dagli "agriturismi" che costituiscono una realtà di primaria importanza per il Comune di Reggello.

Ulteriori opportunità potrebbe essere offerta nel sistema territoriale di pianura dalle aree produttive dismesse nelle quali poter prevedere anche l'allocazione di nuove strutture ricettive, prossime alla viabilità di livello nazionale, che rispondano a esigenze derivanti dalla Città Metropolitana e per il turismo d'affari.

Il turismo "verde", familiare e sportivo, dovrà costituire un elemento cardine da promuovere, per cui si dovranno prevedere agevolazione per quelle azioni volte alla valorizzazione ed al potenziamento della multifunzionalità delle foreste.

Il PO dovrà prevedere anche attività che mirino ad un uso non produttivo delle foreste, di fruizione ad uso ricreativo, sportivo, sanitario e didattico, anche in continuità delle aree rurali attigue, in particolare nelle aree protette ed in quelle a loro limitrofe.



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

Previsioni di trasformazioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato

Il perimetro del territorio urbanizzato è individuato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 ed è corrispondente agli ambiti individuati nella Tavola 12 Nord e Sud dello Statuto del territorio del Piano Strutturale.

Come evidenziato in Conferenza Paesaggistica svoltasi ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR nella seduta del 05/10/2017 *“La Conferenza fa una riflessione di carattere più generale per tutto il territorio, relativamente alle aree di nuova previsione, completamento o ampliamento, a destinazione non residenziale, ritenendo che esse possano essere escluse dal perimetro del territorio urbanizzato, identificandole nel PS con apposita simbologia e specificando che esse saranno soggette a conferenza di copianificazione ai sensi degli art 25 e 26 in sede di PO.”*

Ai sensi degli artt. 17 e 25 della L.R. 65/2014, l'atto di avvio del procedimento ripropone le stesse previsioni del PS, meglio evidenziate nella *“Tav. 2 – Previsioni di trasformazioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato”*, allegata al presente documento, i cui dimensionamenti divisi per UTOE sono riportati globalmente nella tabella che segue.

UTOE	NUOVA PREVISIONE ESTERNA AL PERIMETRO URB. (S.U.L. mq.)
1 - SALTINO-VALLOMBROSA	0,00
2 - TOSI	0,00
3 - DONNINI	0,00
4 - CANCELLI-POGGIO A GIUBBIANI	0,00
5 - PIETRAPIANA	0,00
6 - SAN DONATO IN FRONZANO	0,00
7 - REGGELLO-CASCIA	11.000,00
8 - VAGGIO	0,00
9 - MONTANINO	1.300,00
10 - SANT'ELLERO	0,00
11 - SAN CLEMENTE	0,00
12 - LECCIO-MANDO'	0,00
13 - CILIEGI-RICAVO-PRULLI-PIAN DI RONA-MATASSINO	35.000,00
	47.300,00

Si precisa che tali ipotesi sono relative esclusivamente agli interventi suscettibili di determinare impegno di suolo non edificato, ferme restando, nell'ambito della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, le possibilità di recupero, riqualificazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente (anche degradato e/o sottoutilizzato) nel rispetto delle categorie di intervento e delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico comunale.

Il PS ha pertanto individuato puntualmente i seguenti dimensionamenti produttivi esterni al perimetro del territorio urbanizzato:



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

UTOE N. 7 – REGGELLO-CASCIA (PODERINO)

TIPO AREA	AREA NUMERO	LOCALIZZAZIONE	SUL. (mq.)
	AREA N. 4	PODERINO	2.000,00
	AREA N. 2	PODERINO	8.000,00
	AREA N. 5	PODERINO	1.000,00
		TOTALE	11.000,00

UTOE N. 9 – MONTANINO

TIPO AREA	AREA NUMERO	LOCALIZZAZIONE	SUL. (mq.)
	AREA N. 3	PONTE ALL'OLIVO	800,00
	AREA N. 2	PONTE ALL'OLIVO	500,00
		TOTALE	1.300,00

UTOE N. 13 – CILIEGI-RICAVO-PRULLI-RONA-MATASSINO

TIPO AREA	AREA NUMERO	LOCALIZZAZIONE	SUL. (mq.)
	AREA N. 1	FORNACI	500,00
	AREA N. 1	CETINA	2.000,00
	AREA N. 6	PRULLI	13.000,00
	AREA N. 7	PIAN DI RONA	2.000,00
	AREA N. 8	PIAN DI RONA	2.500,00
	AREA N. 9	PIAN DI RONA	3.500,00
	AREA N. 10	PIAN DI RONA	4.500,00
	AREA N. 3	MATASSINO (AREA CONNESSIONE)	7.000,00
		TOTALE	35.000,00

LEGENDA:

	NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE IN SEDE DI PO)
	AMPLIAMENTO STRUTTURA PRODUTTIVA ESISTENTE

Le ipotesi sopra descritte, contraddistinte con il simbolo del “cerchio rosso” dovranno essere puntualmente ed approfonditamente verificate in fase di redazione del PO, individuando e disciplinando gli eventuali interventi che comportino impegni di suolo agricolo e per i quali dovrà essere pertanto svolta preliminarmente la procedura di cui all’art. 25 della L.R. 65/2014.

Qualora, nell’ambito del processo di formazione del nuovo Piano Operativo e sulla base dei relativi apporti conoscitivi e/o partecipativi, emergessero ulteriori ipotesi riconducibili alla casistica in oggetto, l’Amministrazione comunale provvederà ad integrare il presente documento di avvio e ad attivare le relative procedure.



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

Programma di lavoro

Il programma di lavoro delineato di concerto con l'Amministrazione Comunale conta di svilupparsi nell'arco dei prossimi 2 anni, nel rispetto dei termini stabiliti dalla L.R. 65/2014 all'art. 228 comma 2 ter. Entro tale termine si dovrà procedere all'adozione del nuovo PO, alla quale seguirà il periodo riservato alla presentazione delle osservazioni e conseguentemente la loro istruttoria e relative controdeduzioni, per arrivare dopo lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica di conformazione al PIT/PPR, all'approvazione definitiva.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, come già ricordato, si dovrà procedere ad una puntuale ricognizione e classificazione, partendo dalla verifica/aggiornamento della catalogazione esistente.

Come evidenziato in Conferenza Paesaggistica svoltasi ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR nella seduta del 15/09/2017, *“relativamente al vincolo D.M. 26/04/1973 – G.U. 152/1973, risulta una divergenza (limitatamente ai centri abitati) nella rappresentazione del limite del vincolo, coincidente con la quota dei 500 m s.l.m., fra la rappresentazione sulla cartografia tecnica regionale in scala 1:10.000 e l'analoga rappresentazione sulla cartografia in scala 1:2.000, usata sempre dall'A.C. per la verifica della sussistenza del Vincolo nei centri abitati”*. Occorrerà pertanto attivare, in condivisione con la Conferenza Paesaggistica, la Commissione Regionale preposta, ai sensi dell'art. 137 del D. Lgs. 42/2004, per la risoluzione dell'incongruenza, affinché si possa procedere alla redazione del PO con la rappresentazione corretta ed univoca del vincolo alla scala 1:2.000.

Contestualmente verranno svolte le indagini geologico-idrauliche di supporto al Piano Operativo, ai sensi Regolamento n. 53/R (D.P.G.R. del 25 ottobre 2011), per la definizione delle relative fattibilità geologiche, idrauliche e sismiche.



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

Il programma delle attività di informazione e partecipazione

Il **Garante per l'informazione e la partecipazione**, nominato dall'Amministrazione come previsto dall'art. 37 della L.R. 65/2015, procederà con una serie di iniziative tali da garantire la massima partecipazione dei cittadini al processo di formazione del nuovo PO.

La prima iniziativa sarà quella di effettuare una apposita mappatura ricognitiva dei soggetti collettivi diffusi nel tessuto sociale, degli attori istituzionali e di quelli economici e produttivi e portatori di specifiche progettualità, anche riprendendo le fila di quanto portato avanti in occasione della stesura del nuovo Piano Strutturale, con i quali instaurare un rapporto di ascolto e confronto, anche attraverso la richiesta di contributi mirati.

Le attività di ascolto si potranno avvalere della creazione di una pagina web dedicata al Nuovo Piano Operativo, all'interno del sito istituzionale dell'Ente. Nella sezione on-line, liberamente consultabile da tutti i cittadini, saranno pubblicati di volta in volta, gli atti relativi al processo di formazione del Nuovo Piano Operativo.

Il programma di attività di informazione e partecipazione dovrà prevedere l'organizzazione di iniziative rivolte alle categorie economiche, sociali, alle associazioni ed in generale al terzo settore, durante le quali potranno essere forniti contributi e suggerimenti su aspetti e questioni relative al territorio da porre in evidenza e valutabili dall'Amministrazione Comunale.

Il programma delle attività dovrà prevedere anche e soprattutto il coinvolgimento fattivo della cittadinanza nel processo partecipativo, invitandola a fornire il proprio contributo e le proprie proposte per la redazione del Nuovo Piano Operativo, oltre che attraverso la pagina web dedicata sopra descritta, riproducendo una iniziativa che ha già riscosso un notevole successo, attraverso la creazione di un apposito spazio dedicato all'interno della manifestazione denominata "Mostra dell'Olio" edizione 2018.

Si dovrà prevedere infine, un incontro plenario di presentazione del Nuovo Piano Operativo, successivo alla sua adozione, non solo per esplicitare e rendere meglio comprensibili a tutti i contenuti del piano, ma anche per razionalizzare e rendere più dirette e pertinenti le osservazioni dei privati.



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

Enti e organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico

Gli Enti e gli organismi pubblici tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione del Piano Operativo sono:

- Regione Toscana- Settore Pianificazione Territoriale
- Regione Toscana- Settore VIA – VAS
- Regione Toscana- Genio Civile
- Città Metropolitana di Firenze
- ARPAT – Firenze
- Azienda ASL – Toscana Centro
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione regionale per i Beni culturali e paesaggistici della Toscana (MiBACT)
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza archeologica belle arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato (SABAP)
- Autorità di bacino del Fiume Arno
- Autorità Idrica Toscana 3 – Medio Valdarno
- Publiacqua spa
- Consorzio di Bonifica
- Regione Carabinieri Forestale “Toscana”
- AER – Ambiente Energia Risorse spa
- E-Distribuzione spa
- Terna spa
- Snam - rete gas spa
- Telecom Italia spa
- RFI spa
- Società Autostrade per l'Italia spa
- Toscana Energia spa
- Provincia di Arezzo
- Unione dei Comuni Valdarno e Valdisiev
- Comune di Figline e Incisa Valdarno
- Comune di Rignano sull'Arno
- Comune di Pelago
- Comune di Castel San Niccolò
- Comune di Castelfranco e Piandiscò
- Comune di Montemignaio

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



COMUNE DI REGGELLO
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
UFFICIO URBANISTICA

Enti e organismi pubblici chiamati ad esprimere pareri, nulla osta o assensi

Con riferimento all'elenco sopra riportato, gli Enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, ai fini dell'approvazione del Piano Operativo sono:

- Regione Toscana- Settore Pianificazione Territoriale
- Regione Toscana- Settore VIA – VAS
- Regione Toscana- Genio Civile
- Città Metropolitana di Firenze
- ARPAT – Firenze
- Azienda ASL – Toscana Centro
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione regionale per i Beni culturali e paesaggistici della Toscana (MiBACT)
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza archeologica belle arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato (SABAP)
- Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve
- Autorità di bacino del Fiume Arno
- Autorità Idrica Toscana 3 – Medio Valdarno

I termini entro il quale devono pervenire all'Amministrazione Comunale i pareri, i nulla osta o assensi comunque denominativa da parte degli Enti o organismi pubblici preposti è stabilito in **60 (sessanta) giorni** dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.