



COMUNE DI REGGELLO
Città Metropolitana di Firenze

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

VARIANTE ANTICIPATRICE DEL 1° PIANO OPERATIVO EX ART. 19 L.R.
65/2014 E SS.MM.II. PROPOSTA DALLA SOC. "MARINO FA MERCATO S.P.A.",
FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI
VENDITA (G.S.V.) PER AGGREGAZIONE DELLE 2 MEDIE STRUTTURE DI
VENDITA ESISTENTI IN FRAZIONE CILIEGI

8

RELAZIONE PIT-PPR

ADEGUAMENTO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 21 DEL P.I.T. AI CONTENUTI DELLA DISCIPLINA DEL PIT-PPR (CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO), DELLA VARIANTE ANTICIPATRICE DEL 1° PIANO OPERATIVO COMUNALE PROPOSTA DALLA SOC. "MARINO FA MERCATO S.p.A.", FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA (G.S.V.) PER AGGREGAZIONE DELLE DUE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI IN FRAZIONE CILIEGI.

Il Comune di Reggello attualmente dispone dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Strutturale redatto ai sensi della L.R. n. 65/2014, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 28 marzo 2018, esecutiva;
- Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 7 maggio 1998 (1° R.U.C.), seguita da una prima Variante al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 27 giugno 2000 e da una successiva seconda Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 30 novembre 2006 (2° R.U.C.), in vigore dal 3 gennaio 2007;
- In data 08/05/2018 con delibera CC. n 45 è stato approvato l'Avvio del Procedimento del nuovo Piano Operativo, in corso di redazione;
- In data 19/07/2019 con delibera CC. N.73 è stato approvato l'Avvio del Procedimento di una variante al Piano Strutturale comunale e contestuale integrazione del documento di avvio del procedimento del Nuovo Piano Operativo, approvato con Delibera CC. n.45 del 08/05/2018.

La soc. "Marino Fa Mercato S.p.A." svolge attività commerciale nel Comune di Reggello in frazione Ciliegi nell'immobile identificato catastalmente al Foglio 90 particelle 522, 525 e 532, tramite 2 medie strutture di vendita esistenti dal 2016. L'edificio esistente ha una superficie complessiva di circa mq. 9.000, di cui circa 8.000 costituiti dal capannone vero e proprio (all'interno del quale sono già attive le due medie strutture di vendita) e circa mq. 1.000 posti su due piani destinati ad uffici. L'ampio resede (circa mq. 13.434) è per la gran parte utilizzato a parcheggio (per il soddisfacimento degli standard richiesti dalla legge sul commercio) ed a verde.

La soc. "Marino Fa Mercato SpA" ha richiesto la trasformazione delle due medie strutture, funzionanti dal novembre 2016, in una Grande Struttura di Vendita (G.S.V.), utilizzando la rimanente parte dell'edificio, ad esclusione del corpo utilizzato ad uffici.

L'area a disposizione della soc. "Marino Fa Mercato SpA" è individuata nel vigente P.S. nell'UTOE n. 13 – Ciliegi – Ricavo – Prulli – Pian di Rona, dove è prevista la localizzazione di una G.S.V. mediante aggregazione o incorporazione di medie strutture di vendita esistenti.

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello tale area è individuata come sottozona "D1", regolata dagli articoli 25 e 30 delle N.T.A..

Per poter dare attuazione alla G.S.V. richiesta, occorrerà prevedere per tale area una sottozona "D4.2", dove sono esplicitamente ammesse le previsioni di G.S.V. non alimentari. Conseguentemente la variante urbanistica in oggetto prevederà la parziale modifica degli articoli 25 e 30 delle vigenti N.T.A., unita alla modifica cartografica dell'estratto del R.U.C. - Tavola n. 14 - Ciliegi – Cetina – Ricavo, come meglio esplicitato negli elaborati di variante:

Estratto NTA - Stato Vigente;
Estratto NTA - Stato Variato;
Estratto NTA - Stato Sovrapposto;
Estratto R.U.C. Tav. 14 - Stato Vigente;
Estratto R.U.C. Tav. 14 - Stato Variato;
Estratto R.U.C. Tav. 14 - Stato Sovrapposto;

Ai fini dell'adeguamento al disposto dell'Articolo 53 della Legge Regionale 65/2014, per poter contribuire al miglioramento della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa, si prevede di procedere agli adempimenti necessari per l'adeguamento della Variante, ai sensi dell'articolo 21, ai contenuti della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR).

Al tal fine si precisa che:

- l'area in oggetto ricade all'interno dell'area segnalata dal P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, in area da tutelare per legge, ai sensi dell'art 136 lettera "d" del D. Lgs. 42/2004 — Codice dei Beni Culturali;
- all'articolo 15 della Disciplina del PIT-PPR si individuano gli ambiti di paesaggio e la relativa disciplina, che per l'area in oggetto è individuata dalla "Scheda 11 - Valdarno Superiore".

Pertanto, le aree previste dall'articolo 136 lettera "d": *"le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista belvedere, accessibili al pubblico dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze."*

Di seguito viene riportata una tabella sinottica degli obiettivi e direttive del PIT rispetto alle quali è stata analizzata l'interferenza e, nel caso la coerenza con obiettivi e strategie della Variante.

Obiettivi	Direttive	Interferenza	Valutazioni
<p><u>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</u></p>	<p>- mantenere i varchi inedificati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi;</p>	NO	<p>Il progetto non prevede interventi di nuova edificazione, in considerazione del fatto che l'accorpamento delle due medie strutture esistenti per la definizione di una grande struttura di vendita, sarà conseguito attraverso un insieme di opere interne configurabili come manutenzione straordinaria</p>
	<p>- contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale</p>		NO

	<p>- 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</p>	NO	<p>Il progetto di insediamento della grande struttura di vendita attraverso l'accorpamento delle due medie strutture esistenti non comporta interventi di nuova costruzione</p>
	<p>- 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;</p>	NO	<p>Il progetto di insediamento della grande struttura di vendita attraverso l'accorpamento delle due medie strutture esistenti non comporta interventi di nuova costruzione</p>
	<p>- riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica;</p>	Sì	<p>Già l'insediamento delle due medie strutture di vendita e l'inserimento della funzione commerciale all'interno di un fabbricato esistente, ormai da tempo dismesso e precedentemente adibito ad edificio produttivo, ha costituito un'importante occasione di riqualificazione e rifunzionalizzazione sia dell'immobile, che dell'insediamento in cui esso è inserito</p>
	<p>- 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</p>	NO	<p>Il progetto non interferisce con l'ambito descritto</p>

	delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici.		
2- Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio- lacustri del bacino dell'Arno	- 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	NO	Il progetto non coinvolge il territorio rurale, essendo limitato all'intervento all'interno di un edificio esistente presente in territorio urbanizzato
	- razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle 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	NO	Il progetto non attiene attività estrattive
	- 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	NO	Il progetto non coinvolge gli ambiti individuati dal PIT
	- riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati	NO	Il progetto non coinvolge gli ambiti individuati dal PIT
	- assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali	NO	Il progetto non coinvolge l'assetto vegetazionale

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	- 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	NO	Il progetto non prevede interventi di sistemazione esterna e non coinvolge brani del territorio rurale
	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	NO	Il progetto non coinvolge gli ambiti individuati dal PIT
	- tutelare l'integrità visiva dello scenario paesaggistico costituito dalle balze e i calanchi del Valdarno	NO	Il progetto non coinvolge gli ambiti individuati dal PIT
	- tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori.	NO	Il progetto non coinvolge gli ambiti individuati dal PIT

	<p>- 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.</p>	NO	Il progetto non coinvolge gli ambiti individuati dal PIT
<p><u>4</u>- Tutelare l'integrità percettiva del crinale del Pratomagno</p>	<p><i>omissis...</i></p>	NO	Il progetto non coinvolge gli ambiti individuati dal PIT

L'implementazione paesaggistica del PIT, che, come precedentemente esposto, inserisce il territorio comunale di Reggello all'interno dell'ambito 11 – Valdarno superiore, fornisce un quadro anche dell'assetto vincolistico che caratterizza il territorio comunale. La tabella sottostante mostra l'assenza di vincoli ex lege con riferimento agli elaborati costitutivi del PIT implementazione paesaggistica:

PIT implementazione paesaggistica			
TAVOLA	VINCOLO (D.Lgs. 42/04, e ss.mm.ii.)	PRESENTE	NOTE
Immobili e aree di notevole interesse pubblico	art. 136	Sì	L'immobile interessato dall'intervento è localizzato all'interno della fascia panormatica dell'Autostrada del Sole, tutelata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04, e ss.mm.ii. Tuttavia, l'intervento si attua attraverso un insieme di opere interne, classificabili al più come "manutenzione straordinaria". Pertanto, rientrando nella fattispecie di cui all'art. 149 del Codice, non è necessario richiedere autorizzazione paesaggistica, restando validi i contenuti dell'Autorizzazione n. 29/2016
Beni architettonici tutelati	Parte II	NO	
Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare	art.142. c.1, lett. a	NO	
Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi	art.142. c.1, lett. b	NO	
I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)	art.142. c.1, lett. c	NO	
Montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare	art.142. c.1, lett. d	NO	
Circhi glaciali	art.142. c.1, lett. e	NO	
Parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di	art.142. c.1, lett. f	NO	

protezione esterna dei parchi			
Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227	art.142. c.1, lett. g	NO	
Zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448	art.142. c.1, lett. i	NO	
Zone di interesse archeologico	art.142. c.1, lett. m	NO	

Considerato che la definizione della Grande Struttura di Vendita (G.S.V.) si realizza tramite un insieme di opere interne al fabbricato esistente, al fine di consentire l'accorpamento delle due medie strutture esistenti, senza incremento né della S.E. né del Volume del fabbricato esistente, si può concludere che, non essendo peraltro necessario richiedere una nuova Autorizzazione Paesaggistica (rientrando nel campo dell'applicazione dell'art. 149 del Codice), l'intervento non ha interferenze con gli elementi oggetto di tutela del PIT-PPR. Pertanto, nell'ambito del presente documento, non viene effettuata specifica verifica con gli obiettivi di tutela di cui alla scheda di vincolo.

Allegati:

- Estratto della cartografia del P.I.T.;
- Estratti della ripresa aerea.

ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA DEL P.I.T. CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

L'AREA OGGETTO DI VARIANTE E' PERIMETRATA IN ROSSO



ESTRATTO DELLA RIPRESA AEREA

L'AREA OGGETTO DI VARIANTE E' PERIMETRATA IN ROSSO

