

Comune di Reggello

Città Metropolitana di Firenze

VARIANTE N.1 AL PIANO STRUTTURALE

ai sensi dell'art. 92 della L.R. 65/2014

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista

Pian. Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto

Geo Eco Progetti

West Systems S.r.l.

Aspetti Geologici ed Idraulici

Dott. For. Fabrizio D'Aprile

Aspetti della Valutazione Ambientale Strategica

Piero Giunti

Sindaco

Andrea Cosi

Assessore all'urbanistica

Arch. Stefano Ermini

Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Paola Aglietti

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Allegato 1

Statuto del Territorio

Modificato a seguito delle controdeduzioni
alle osservazioni

ESTRATTO STATO SOVRAPPOSTO

PIANO STRUTTURALE

Sindaco e Assessore all'urbanistica

Cristiano Benucci

Responsabile del Procedimento

Stefano Ermini

Garante dell'informazione e della Partecipazione

Simone Piccioli

Coordinatrice del Gruppo di Lavoro

Maria Clelia Mele

Settore Urbanistica

Mara Bertolini

Ilaria Caprini

Gianna Neroni

Alessandro Piantini

Daniele Trambusti

Sistema Informativo e Cartografico

LdP Progetti GIS S.r.l.

Aspetti geologici ed Idraulici

Geo Eco Progetti

West Systems S.r.l.

Aspetti agronomici e forestali

Patrizia Pacini

Andrea Trafficante

Aspetti della Valutazione Ambientale Strategica

Fabrizio D'Aprile

Stefano Sati

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

Febbraio 2022

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

Art. 55 - Disposizioni per gli ambiti periurbani

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

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

- la realizzazione e l'ampliamento degli orti urbani, da incentivare anche attraverso il partenariato con i proprietari dei suoli e coinvolgendo l'associazionismo;
- i boschi periurbani da destinare a fini sociali, culturali e didattici nei quali possono essere previsti interventi prevalentemente non produttivi a scopo di migliorare tali funzioni oltre a quelli di controllo e prevenzione da incendi boschivi ed in genere di igiene pubblica, **in accordo alla normativa di settore L.R. 39/00 e suo regolamento attuativo DPGR 48/r/2003¹⁶**;

¹⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 32

- il recupero della capacità produttiva dei terreni ed in modo particolare degli oliveti attraverso operazioni di rinfittimento o rimpiazzi nelle fallanze, il tutto finalizzato ad un aumento della produttività che consenta il mantenimento dell'attività agricola;
 - l'utilizzo per attività sportive che non comportano l'alterazione dei suoli e non riducono i caratteri di ruralità del contesto;
 - per il tempo libero, per la didattica e più in generale per la riqualificazione ambientale delle aree intorno agli insediamenti.
3. E' previsto il ripristino della viabilità minore esistente, per incrementarne la fruibilità pubblica e per incrementare il sistema della mobilità lenta in direzione del territorio agricolo.
4. Nel caso di terreni di proprietà di aziende agricole interessati da Programmi Aziendali approvati le previsioni in essi contenuti prevalgono.
5. Il P.O. potrà nelle opportune scale di dettaglio, apportare modifiche ai perimetri individuati dal P.S.

CAPO IV – IL SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 56 – Il sistema insediativo-obiettivi generali

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

1) Insediamenti collinari e montani

- il consolidamento della funzione di presidio abitativo assicurata dai centri e dai nuclei esistenti;
- il recupero e la valorizzazione dei centri storici come individuati nelle Tavole 10 e 14;

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

Art. 57- Aspetti generali

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

Art. 58 - UTOE 1 La montagna del Pratomagno

Art. 58.1 – disposizioni per il territorio rurale

1. Nel territorio rurale dell'UTOE 1 è necessario ostacolare i processi di frammentazione fondiaria e, nel caso di deruralizzazioni, i confini devono seguire i limiti naturali evitando il ricorso a recinzioni per mantenere la continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati con il territorio rurale aperto, mantenere in efficiente stato di manutenzione la rete scolante superficiale, mantenere la copertura vegetale permanente sulle aree coltivate con pendenze maggiori del 30%, prevedere il mantenimento e/o incremento delle formazioni vegetali non produttive (formazioni riparali, siepi, alberature isolate e macchie di bosco) e prevedere il recupero e mantenimento degli edifici rurali. **Gli**

interventi nelle aree boscate dovranno essere in accordo alla normativa di settore L.R. 39/00 e suo regolamento attuativo DPGR 48/r/2003¹⁷.

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

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

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

¹⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 32

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

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

Art. 59 - UTOE 2 I centri abitati della collina

Art. 59.1 – disposizioni per il territorio rurale

1. Nel territorio rurale dell'UTOE 2 è necessario ostacolare i processi di frammentazione fondiaria favorendo la coesione e la partecipazione degli attori della filiera agricola e preservando l'ambito territoriale mediante uso di tecniche agronomiche condivise,

servizi e strutture centralizzati ubicati preferibilmente in prossimità delle aree edificate urbane.

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

Gli interventi nelle aree boscate dovranno essere in accordo alla normativa di settore L.R. 39/00 e suo regolamento attuativo DPGR 48/r/2003¹⁸.

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

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

¹⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 32

disciplina di riqualificazione ambientale, finalizzata al recupero delle permanenze del paesaggio agrario tradizionale, al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;

- la valorizzazione dell'agricoltura eseguita con tecniche da agricoltura Integrata, Biologica e Biodinamica, integrandola con tutti gli ambiti dell'economia locale, attraverso una pianificazione integrata;
- evitare i processi di frammentazione fondiaria favorendo la coesione e la partecipazione degli attori della filiera agricola a preservando l'ambito territoriale mediante uso di tecniche agronomiche condivise, servizi e strutture centralizzati ubicati preferibilmente nelle aree edificate urbane;
- favorire la gerarchizzazione e conseguente limitazione delle criticità esistenti nella rete viaria;
- favorire la tutela e valorizzazione dei valori storico-culturali-paesaggistico ambientali comprese le modalità insediative tradizionali;
- disciplinare l'uso e la trasformazione del patrimonio edilizio rurale

3. Sono indirizzi del PS per il PO riferiti al territorio rurale dell'UTOE 2:

- nel caso di deruralizzazioni, i confini devono seguire i limiti naturali;
- il mantenimento in efficiente stato di manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie a carattere permanente esistenti e la realizzazione di sistemi che consentano di raccogliere l'acqua piovana per poterla riutilizzare nei periodi di minor piovosità, al fine di tutelare il più possibile la risorsa di falda, anche attraverso forme di premio/incentivo;
- per la protezione dei punti di sosta di interesse panoramico il divieto di realizzazione di barriere visive di qualunque tipo;
- il mantenimento della rete di viabilità minore, il suo corredo arboreo, le siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;
- la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali individuate nell'analisi degli ecosistemi e il recupero dei castagneti da frutto;
- il divieto di abbattimento degli alberi monumentali;
- la valorizzazione delle aziende che utilizzano metodi di coltivazione biologica e biodinamica anche attraverso la creazione di una strategia di incentivi.

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

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

disciplina del PIT cui l'insediamento è ascrivibile. Il PO, al fine di non consentire ulteriori espansioni del piccolo nucleo insediativo inserito nel contesto rurale e arrestare il processo di dispersione insediativa con blocco del consumo di suolo agricolo, deve prevedere i seguenti interventi:

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

- Il PO nei casi ritenuti opportuni , definisce specifici meccanismi perequativi, finalizzati alla riqualificazione dei tessuti urbanistici, comportanti il diradamento dei volumi esistenti e la ricollocazione degli stessi in specifici comparti di atterraggio interni al territorio urbanizzato, che dovranno concorrere al ridisegno del margine urbano, ove sarà possibile trasferire le volumetrie incongrue verso destinazione prevalentemente residenziale;

CAPO VII – DISPOSIZIONI DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

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

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

Destinazione d'uso: Produttivo-Commerciale²¹

Superficie Territoriale (ST): 27.000 mq

SE Nuova Edificazione: 4.600 mq

Altezza del fronte (H.F.): 7,5 ml

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

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

Destinazione d'uso: Commerciale e Servizi

Superficie Territoriale (ST): 207.789 mq

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

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

SE Nuova Edificazione: 3.000 mq (attrezzature e servizi)

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

²¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 95 del PO

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

Destinazione d'uso: Produttivo

Superficie Territoriale (ST): 67.233 mq

SE Nuova Edificazione: 18.000 mq

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

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

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

Destinazione d'uso: Servizi (Depuratore)

Superficie Territoriale (ST): 25.000 mq

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

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

Destinazione d'uso: Turistico-ricettivo (campeggio)

Superficie Territoriale (ST): 109.155 mq

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

- **A7 – Area 7 – Loc. Donnini: Nuova attività sportivo-ricreativa e turistica ad incremento di Azienda Agricola**

Destinazione d'uso: Turistico-servizi

Superficie Territoriale (ST): 28.523 mq

SE Nuova Edificazione: 300 mq

Altezza del fronte (H.F.): 4,5 ml

Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione: Il P.O. dovrà prevedere una apposita Scheda Norma che disciplini l'intervento, la quale dovrà garantire la tutela delle aree boscate confinanti con la proprietà dell'Azienda Agricola.

- **A8 – Area 8 – Loc. Leccio: Progetto di recupero del complesso Fattoria il Serraglio al fine turistico-ricettivo**

Destinazione d'uso: Turistico-ricettivo

Superficie Territoriale (ST): 50.460 mq

SE Nuova Edificazione: 500 mq (servizi annessi all'attività)

SE Riuso: 3.433 mq (recupero turistico-ricettivo)

Altezza del fronte (H.F.): esistente (recupero); 3,5 ml (servizi)

Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione: Il P.O. dovrà prevedere una apposita Scheda Norma che disciplini complessivamente gli interventi previsti dalla strategia di P.S., tra cui la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo Via Giuseppe Garibaldi a servizio del centro abitato di Leccio, e di apposita passerella carrabile per l'attraversamento del Fosso di Leccio.

- **A9 – Area 9 – Loc. Olmo: Nuova attrezzatura socio-sanitaria e per ricovero**

Destinazione d'uso: Servizi Socio-sanitario

Superficie Territoriale (ST): 13.063 mq

SE Nuova Edificazione: ~~3.000~~ 3.600²² mq (servizi annessi all'attività)

Altezza del fronte (H.F.): 6,0 ml

Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione: Il P.O. dovrà prevedere una apposita Scheda Norma che disciplini il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.

- **A10 – Area 10 – Loc. Olmo: Ampliamento di area produttiva**

Destinazione d'uso: Produttivo (ampliamento)

Superficie Territoriale (ST): 11.233 mq

SE Nuova Edificazione: ampliamento dell'attività esistente

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

- **A11 – Area 11 – Loc. Saltino: Riqualificazione di area ai fini turistico-ricettivi e ricreativi, Il Vignale**²³

Destinazione d'uso: Turistico-ricettivo

Superficie Territoriale (ST): 95.519 mq

SE Nuova Edificazione: ampliamento delle volumetrie esistenti

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

- **A12 – Area 12 – Centro ricreativo e culturale internazionale, Santa Maddalena Foundation**²⁴

Destinazione d'uso: Servizi di interesse territoriale

Superficie Territoriale (ST): 13.950 mq

SE Nuova Edificazione: 400 mq

²² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 144 del PO

²³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 27

²⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 32

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

- **A13 – Area 13 – Loc. Cascina Vecchia: Potenziamento di attrezzatura di interesse territoriale, Circolo A.N.S.P.I.**²⁵

Destinazione d'uso: Servizi di interesse territoriale

Superficie Territoriale (ST): 41.420 mq

SE Nuova Edificazione: 500 mq

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

- **A14 – Area 14 – Riqualificazione di strutture esistenti per servizi di interesse territoriale, ex ristorante Stroncapane**²⁶

Destinazione d'uso: Servizi di interesse territoriale

Superficie Territoriale (ST): 13.310 mq

SE Nuova Edificazione: ampliamento dell'esistente

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

- **A15 – Area 15 – Loc. San Donato in Fronzano: Potenziamento di attrezzatura di interesse territoriale, Casa di riposo Delfino**²⁷

²⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 32

²⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 32

²⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 7

Destinazione d'uso: Servizi di interesse territoriale

Superficie Territoriale (ST): 4.380 mq

SE Nuova Edificazione: 1.000 mq

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

- **A16 – Area 16 – Potenziamento di maneggio esistente, Maneggio San Giovenale**²⁸

Destinazione d'uso: Maneggio

Superficie Territoriale (ST): 49.597 mq

SE Nuova Edificazione: ampliamento dell'attività esistente

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

- **A18 – Area 18 – Loc. Rio di Luco: Nuovo centro ippico**²⁹

Destinazione d'uso: Maneggio

Superficie Territoriale (ST): 30.000 mq

SE Nuova Edificazione: 660 mq

Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione: Il P.O. dovrà prevedere una apposita Scheda Norma che disciplini la realizzazione del nuovo maneggio secondo un progetto conforme al PIT-PPR, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo e tuteli le visuali verso le *balze*.

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

Destinazione d'uso: Attrezzature scolastiche

Superficie Territoriale (ST): 11.541 mq

²⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 32

²⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 31

- **F2 – Loc. Reggello: Ampliamento del plesso scolastico**
Destinazione d'uso: Attrezzature scolastiche
Superficie Territoriale (ST): 7.114 mq
- **F3 – Loc. Donnini: Parcheggio pubblico a servizio del cimitero**
Destinazione d'uso: Parcheggio pubblico
Superficie Territoriale (ST): 1.585 mq
- **F4 – Loc. Pietrapiana: Nuovo parcheggio pubblico a servizio del centro urbano**³⁰
Destinazione d'uso: Parcheggio pubblico
Superficie Territoriale (ST): 3.023 mq
- **F5 – Loc. Ciliegi: Nuovo parcheggio pubblico a servizio degli impianti sportivi esistenti**³¹
Destinazione d'uso: Parcheggio pubblico
Superficie Territoriale (ST): 1.793 mq
- **F6 – Loc. Canova: Nuovo parcheggio pubblico a servizio della località**³²
Destinazione d'uso: Parcheggio pubblico
Superficie Territoriale (ST): 1.345 mq
- **F7 – Loc. Reggello: Nuovo parcheggio pubblico a servizio del plesso scolastico**³³
Destinazione d'uso: Parcheggio pubblico
Superficie Territoriale (ST): 1.815 mq
SE Nuova Edificazione: ampliamento dell'attività esistente
Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione: Il P.O. dovrà prevedere una apposita Scheda Norma che inserisca la previsione in un progetto unitario e completo con la viabilità di progetto **V1**.

³⁰ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 32

³¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 23bis

³² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 23bis

³³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 30

- **V1 – Loc. Reggello: Nuova infrastruttura viaria SP87-SP85**

Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione: Il P.O. operativo dovrà valutare e individuare il migliore inserimento del tracciato viario a tutela delle olivete esistenti. **La porzione di tracciato posto a sud di Via Dante Alighieri è da considerarsi come corridoio infrastrutturale e dovrà essere oggetto di ulteriore approfondimento strategico.**³⁴

- **V2 – Loc. Donnini – Nuova infrastruttura viaria SP86-SP88**

Prescrizioni della Conferenza di Copianificazione: Il P.O. operativo dovrà valutare e individuare il migliore inserimento del tracciato viario a tutela dell'ambito perilacquale dello specchi acqueo esistente a sud del tracciato viario. Inoltre il P.O. dovrà prevedere (per quanto possibile) il recupero e la sistemazione dei tracciati viari esistenti, purchè sia mantenuta la funzionalità della viabilità di progetto.

- **V3 – Loc. Reggello: prolungamento di Via Massimiliano Guerri**³⁵

- **V4 – Loc. Reggello: prolungamento di Via Ignazio Silone**³⁶

CAPO VIII - I SISTEMI FUNZIONALI

Art.-67 – Disposizioni generali

Il PS assegna ai Sistemi funzionali il compito di rendere dinamiche le strategie dello sviluppo sostenibile assicurando nel contempo una distribuzione delle opportunità all'intero territorio e un rafforzamento della struttura economica e sociale contemperando la sostenibilità ambientale e paesaggistica delle previsioni. Il PS stabilisce per ciascuna funzione gli indirizzi e le regole per la loro concretizzazione.

³⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 32

³⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 23bis

³⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 23bis