Comune di Reggello

Città Metropolitana di Firenze

VARIANTE N.1 AL PIANO STRUTTURALE E PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 92 e 95 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

PFM srl. Società tra professionisti
Dottore Agronomo Guido Franchi
Dottore Agronomo Federico Martinelli
Studi ambientali e agronomici
Dottoressa Agronomo Irene Giannelli
Collaboratrice studi ambientali e agronomici

Dott. For. Fabrizio D'Aprile
Aspetti della Valutazione Ambientale Strategica

LdP Progetti GIS S.r.l.
Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente

Avv. Luigi Guccinelli
Consulenza normativa e disciplinare

Piero Giunti
Sindaco

Andrea Cosi
Assessore all'urbanistica

Arch. Stefano Ermini
Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Paola Aglietti
Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Relazione generale

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

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

Febbraio 2022

Indice

1. LA PREMESSA....2
2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE....4
2.1 Il Piano Strutturale vigente di Reggello....4
2.1.1 Le Unità Territoriali Organiche Elementari del P.S. vigente....8
2.1.2 L'individuazione del Territorio Urbanizzato e le previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione nel P.S. vigente....24
2.1.3 Il dimensionamento del Piano Strutturale vigente....28
2.2.1 Il Regolamento Urbanistico Comunale – Stato di Attuazione....40
3. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE....47
3.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico....47
3.1.1 Il Piano Strutturale vigente e la coerenza/adeguamento al PIT-PPR....48
3.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze....52
3.4 Il Piano Strategico Metropolitano di Firenze....53
3.4.1 La definizione dei Ritmi Metropolitani....53
3.5 Il Piano Regionale Cave (PRC)....56
3.5.1 La confomità tra il P.R.C. e la Variante n.1 al P.S. e P.O....57
4. LA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE....59
5. LA VARIANTE N.1 AL PIANO STRUTTURALE....62
5.1 La modifica alla perimetrazione delle UTOE e dei Sistemi Territoriali....63
5.2 La modifica al dimensionamento del P.S....64
5.3 Il Territorio Urbanizzato e la Rigenerazione Urbana....75
6. IL PIANO OPERATIVO....77
6.1 La disciplina del territorio rurale....80
6.1.1 Le aree di cui all'art.64, comma 1, lettere b), c) e d) della L.R. 65/2014....82
6.2 La disciplina del territorio urbano....85
6.3 Le Schede progettuali....89
6.4 Gli interventi di rigenerazione urbana....95
6.5 Il dimensionamento del Piano Operativo....96
6.6 Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente....106
7. LA CONFORMITÀ TRA LA VARIANTE N.1 AL PIANO STRUTTURALE, IL PIANO OPERATIVO E IL PIT-PPR....109
8. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO....111
8.1 Il processo partecipativo del P.O.: le istanze/contributi degli operatori economici....113
9. LE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE....116

1. LA PREMESSA

Il Comune di Reggello è dotato di **Piano Strutturale** redatto ai sensi della L.R. 65/2014, approvato con Del. C.C. n. 25 del 28.03.2018; e di **Regolamento Urbanistico (2° R.U.C.)**, redatto ai sensi della L.R. 1/2005, approvato con Del. C.C. n. 92 del 30.11.2006.

Considerato che il Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello ha ormai perso la sua efficacia temporale (e con esso tutte le previsioni soggette a Piano Attuativo e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio), considerato altresì l'entrata in vigore sia della nuova normativa sovraordinata (L.R. 65/2014) che della nuova pianificazione strategica comunale (Piano Strutturale), l'Amministrazione Comunale di Reggello ha espresso la volontà di redigere il nuovo **Piano Operativo**, approvando il *Documento di Avvio del Procedimento*, redatto ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014, con Del. C.C. n.45 del 08.05.2018.
In seno al programma delle attività di informazione e partecipazione, l'Amministrazione Comunale ha raccolto le richieste della cittadinanza sotto forma di *istanze,* in merito alle previsioni con destinazioni urbanistiche produttive, commerciali e turistico-ricettive, intenzionata a garantire la trasparenza delle scelte progettuali che formeranno il nuovo strumento operativo comunale. Dall'analisi delle *istanze* sono emerse molteplici richieste di nuove previsioni ricadenti all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato, individuato dal vigente Piano Strutturale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.

Partendo quindi dalle richieste degli operatori economici, l'Amministrazione Comunale ha espresso la *volontà di redigere una* **Variante al Piano Strutturale** in modo da poter accogliere alcune delle suddette *istanze*, e allo stesso tempo apportare alcune modifiche di dettaglio alle cartografie e alla disciplina del PS in aggiornamento alla nuova Normativa e Disciplina sovracomunale entrata in vigore dopo l'Approvazione del PS. Dare avvio ad una Variante al PS in occasione della redazione del Piano Operativo fornisce inoltre l'opportunità di redigere una strumentazione urbanistica comunale il più possibile aggiornata da un punto di vista normativo e coerente con le necessità del territorio nel quale agisce, espresse direttamente per *istanze* o emerse implicitamente.

Si specifica inoltre che sono state adottate alcune Varianti puntuali anticipatrici del P.O., le quali, ai sensi delle norme di salvaguardia del P.O. potranno concludere il loro iter procedurale prima dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico comunale; in particolare:

- "26° Variante Urbanistica anticipatrice del 1° Piano Operativo per modifica ed ampliamento della perimetrazione della zona *E9* già prevista all'interno dell'esistente zona *E8* in frazione Leccio loc. Bruscheto", approvata con Del. C.C. n.37 del 09/06/2020 e pubblicazione Del. Approvazione definitiva BURT n.28 del 08/07/2020, esecutiva dal 07/08/2020;
- "Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello consistente nella modifica di alcuni articoli delle N.T.A. e delle relative tavole cartografiche finalizzata alla realizzazione di una G.S.V. in frazione Ciliegi di proprietà della soc. *Marino fa mercato S.P.A."*, adottata con Del. C.C. n. 21 del 02/04/2020;

- "Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello consistente nella modifica di alcuni articoli delle N.T.A. e delle relative tavole cartografiche finalizzata alla realizzazione di una G.S.V. in frazione Leccio denominata *The Mall Firenze* di proprietà della Soc. *Gucci immobiliare leccio SRL*, *Tramor SRL*, *Leccio SRL* e *Sammezzano Outlet SRL"*, adottata con Del. C.C. n.43 del 07/07/2020;
- "Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello, finalizzata alla riperimetrazione dell'esistente zona *E9* di propiretà della Soc. S.I.S. Società Incisana Sabbia SRL, posta in frazione Ciliegi Loc. Fornaci di Incisa", adottata con Del. C.C. n. 45 del 07/07/2020;
- "Variante sl R.U.C. per individuazione nuovca area *D1S-3* all'interno dell'esistente area *G2*", pratica SUAP 338/2020, Provvedimento di non assoggettabilità a VAS del 26/06/2020, in attesa di Conferenza dei servizi SUAP.

2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

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

- **Primo Piano Strutturale** (PS) approvato con Del. 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 Del. C.C. n. 102;
- **Regolamento Urbanistico** (1° R.U.C.) approvato con Del. C.C. n. 40 del 07.05.1998;
- *1° Variante al R.U.C.* approvata con Del. C.C. n.75 del 27.06.2000;
- **Variante generale al R.U.C.** (2° R.U.C.) approvata con Del. C.C. 92 del 30.11.2006 le cui previsioni risultano ormai decadute;
- **Nuovo Piano Strutturale** approvato definitivamente con Del. C.C. n.25 del 28.03.2018;

2.1 Il Piano Strutturale vigente di Reggello

Il vigente Piano Strutturale, approvato con Del. C.C. n.25 del 28.03.2018, è costituito dai seguenti elaborati:

- Quadro Conoscitivo: documento di avvio del procedimento, Quadro Conoscitivo, allegati al Quadro Conoscitivo;
- Tavole integrative del Quadro Conoscitivo:
  - Tavola 1 – Periodizzazione dell'edificato e della viabilità_nord – scala 1:10.000;
  - Tavola 1 – Periodizzazione dell'edificato e della viabilità_sud – scala 1:10.000;
  - Tavola 2 – Uso del suolo_nord – scala 1:10.000;
  - Tavola 2 – Uso del suolo_sud – scala 1:10.000;
  - Tavola 3 – Assetti agrari_nord – scala 1:10.000;
  - Tavola 3 – Assetti agrari_sud – scala 1:10.000;
  - Tavola 4 – Aree a standard_nord – scala 1:10.000;
  - Tavola 4 – Aree a standard_sud – scala 1:10.000;
  - Tavola 5 – Mobilità_nord – scala 1:10.000;
  - Tavola 5 – Mobilità_sud – scala 1:10.000;
  - Tavola 6 – Vincoli paesaggistici, culturali e ambientali_nord – scala 1:10.000;
  - Tavola 6 – Vincoli paesaggistici, culturali e ambientali_sud – scala 1:10.000;
  - Tavola 7 – Criticità territoriali_nord – scala 1:10.000;
  - Tavola 7 – Criticità territoriali_sud – scala 1:10.000;
  - Tavola 8 – Rete ecologica_nord – scala 1:10.000;
  - Tavola 8 – Rete ecologica_sud – scala 1:10.000;
  - Tavola 9 – Intervisibilità – scala 1:20.000;
- Relazione del Piano Strutturale;
- Integrazione al Quadro Conoscitivo del settore agricolo e forestale;

- Appendici all'Integrazione al Quadro Conoscitivo del settore agricolo e forestale;
- Statuto del territorio;
- Elaborati grafici:

Tavole dello Statuto del territorio:

- Tavola 10 – Patrimonio territoriale_nord – scala 1:10.000;
- Tavola 10 – Patrimonio territoriale_sud – scala 1:10.000;
- Tavola 11 – Invarianti strutturali – scala 1:40.000;
- Tavola 12 – Perimetrazione del territorio urbanizzato_nord – scala 1:10.000;
- Tavola 12 – Perimetrazione del territorio urbanizzato_sud – scala 1:10.000;

Tavole della Strategia dello sviluppo sostenibile:

- Tavola 13 – UTOE e Sistemi territoriali_nord – scala 1:10.000;
- Tavola 13 – UTOE e Sistemi territoriali_sud – scala 1:10.000;
- Tavola 14 – Sistemi funzionali_nord – scala 1:10.000;
- Tavola 14 – Sistemi funzionali_sud – scala 1:10.000;
- Tavola 15 – Previsioni di infrastrutture sovraordinate_nord – scala 1:10.000;
- Tavola 15 – Previsioni di infrastrutture sovraordinate_sud – scala 1:10.000;

Elaborati relativi all'aspetto geologico e sismico:

- R.Geo 01 – Relazione geologico-tecnica;
- T.Geo 01NW – Carta geologica – scala 1:10.000;
- T.Geo 01NE – Carta geologica – scala 1:10.000;
- T.Geo 01SW – Carta geologica – scala 1:10.000;
- T.Geo 01SE – Carta geologica – scala 1:10.000;
- T.Geo 02NW – Carta litologico-tecnica – scala 1:10.000;
- T.Geo 02NE – Carta litologico-tecnica – scala 1:10.000;
- T.Geo 02SE – Carta litologico-tecnica – scala 1:10.000;
- T.Geo 02SW – Carta litologico-tecnica – scala 1:10.000;
- T.Geo 03NW – Carta geomorfologica – scala 1:10.000;
- T.Geo 03NE – Carta geomorfologica – scala 1:10.000;
- T.Geo 03SE – Carta geomorfologica – scala 1:10.000;
- T.Geo 03SW – Carta geomorfologica – scala 1:10.000;
- T.Geo 04NW – Carta delle pendenze dei versanti – scala 1:10.000;
- T.Geo 04NE – Carta delle pendenze dei versanti – scala 1:10.000;
- T.Geo 04SE – Carta delle pendenze dei versanti – scala 1:10.000;
- T.Geo 04SW – Carta delle pendenze dei versanti – scala 1:10.000;
- T.Geo 05NW – Carta della pericolosità geologica – scala 1:10.000;
- T.Geo 05NE – Carta della pericolosità geologica – scala 1:10.000;
- T.Geo 05SE – Carta della pericolosità geologica – scala 1:10.000;
- T.Geo 05SW – Carta della pericolosità geologica – scala 1:10.000;
- T.Geo 06NW – Carta vulnerabilità degli acquiferi – scala 1:10.000;

- T.Geo 06NE – Carta vulnerabilità degli acquiferi – scala 1:10.000;
- T.Geo 06SE – Carta vulnerabilità degli acquiferi – scala 1:10.000;
- T.Geo 06SW – Carta vulnerabilità degli acquiferi – scala 1:10.000;
- T.GEO 07A – Carta delle indagini (Tosi, Donnini, San Clemente, Ciliegi, Matassino) – scala 1.5.000;
- T.GEO 07B – Carta delle indagini (Capoluogo/Cascia, Leccio, Vaggio) – scala 1:5.000;
- T.GEO 08A – Carta delle frequenze (Tosi, Donnini, San Clemente, Ciliegi, Matassino) – scala 1.5.000;
- T.GEO 08B – Carta delle frequenze (Capoluogo/Cascia, Leccio, Vaggio) – scala 1:5.000;
- T.GEO 09A – Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica (Tosi, Donnini, San Clemente, Ciliegi, Matassino) – scala 1.5.000;
- T.GEO 09B – Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica (Capoluogo/Cascia, Leccio, Vaggio) – scala 1:5.000;
- T.GEO 10A – Carta delle MOPS (Tosi, Donnini, San Clemente, Ciliegi, Matassino) – scala 1.5.000;
- T.GEO 10B – Carta delle MOPS (Capoluogo/Cascia, Leccio, Vaggio) – scala 1:5.000;
- T.GEO 11A – Carta della pericolosità sismica (Tosi, Donnini, San Clemente, Ciliegi, Matassino) – scala 1.5.000;
- T.GEO 11B – Carta della pericolosità sismica (Capoluogo/Cascia, Leccio, Vaggio) – scala 1:5.000;
- T.GEO 12 – Sezioni geologico-tecniche con indicazioni zone MOPS – scala 1:5.000;
- A.GEO 01 Allegato 01 – Dati di base – Sondaggi geognostici e pozzi e analisi di laboratorio (elaborati in formato digitale);
- A.GEO 02 Allegato 02 – Dati di base – Prove penetrometriche (elaborato in formato digitale);
- A.GEO 03 – Dati di base – Indagini sismiche (elaborato in formato digitale);

Indagini sismiche in sito propedeutiche alla realizzazione della cartografia MOPS realizzate dalla Ditta Enki s.r.l.:

- MSL01 – Indagini geofisiche integrate di caratterizzazione sismica e propedeutiche alla redazione di cartografie di microzonazione sismica MOPS e pericolosità sismica;
- 01A – Carta delle indagini – scala 1:5.000;
- 01B – Carta delle indagini – scala 1:5.000;
- 02A – Carta delle frequenze – scala 1:5.000;
- 02B – Carta delle frequenze – scala 1:5.000;
- 03A – Carta delle indagini_dettaglio – scala 1:500;
- 03B – Carta delle indagini_dettaglio – scala 1:500;

Elaborati relativi all'aspetto idraulico:

- R.IDR.01 – Relazione idrologica e idraulica;
- A.IDR.01 – Tabulati verifiche idrauliche;
- A.IDR.02 – Sezioni fluviali e livelli idrometrici;
- T.IDR.01 – Carta del conteso idraulico – scala 1:20.000;
- T.IDR.02_NW – Planimetria caratteristiche modello idraulico – scala 1:10.000;
- T.IDR.02_SW – Planimetria caratteristiche modello idraulico – scala 1:10.000;

- T.IDR.03.1 – Profili longitudinali per i temi di ritorno di 30, 200 e 500 anni, per borro Sant'Ellero, torrente Vicano, Marnia, borro Trana, di Capannone, fosso San Carlino, di Tornia, di Leccio e di Cetina – scale varie;
- T.IDR:03.2 – Profili longitudinali per i tempi di ritorno di 30, 200 e 500 anni per torrente Chiesimone, borro di Ricavo, di Castelnuovo e Orecchie – scale varie;
- T.IDR:03.3 – Profili longitudinali per i tempi di ritorno di 30, 200 e 500 anni per torrente Resco Cascese, torrente Resco Simontano, borro Pilano, borro di Colmate – scale varie;
- T.IDR.04.1_NW – Battenti di esondazione e velocità di propagazione per i tempi di ritorno di 30 anni – scala 1:10.000;
- T.IDR.04.1_SW – Battenti di esondazione e velocità di propagazione per i tempi di ritorno di 30 anni – scala 1:10.000;
- T.IDR.04.2_NW – Battenti di esondazione e velocità di propagazione per i tempi di ritorno di 200 anni – scala 1:10.000;
- T.IDR.04.2_SW – Battenti di esondazione e velocità di propagazione per i tempi di ritorno di 200 anni – scala 1:10.000;
- T.IDR.04.3_NW – Battenti di esondazione e velocità di propagazione per i tempi di ritorno di 500 anni – scala 1:10.000;
- T.IDR.04.1_SW – Battenti di esondazione e velocità di propagazione per i tempi di ritorno di 50 anni – scala 1:10.000;
- T.IDR.05_NW – Planimetria delle aree inondabili – scala 1:10.000;
- T.IDR.05_SW – Planimetria delle aree inondabili – scala 1:10.000;
- T.IDR.06_NW – Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del regolamento 53/R – scala 1:10.000;
- T.IDR.06_SW – Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del regolamento 53/R – scala 1:10.000;
- T.IDR.07_NW – Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del PGRA – scala 1:10.000;
- T.IDR.07_SW – Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del PGRA – scala 1:10.000;

- Valutazione degli effetti attesi;
- Analisi di coerenza interna ed esterna delle previsioni di Piano;

Elaborati di VAS (L.R. 10/2010)

- Documento preliminare;
- Rapporto Ambientale e sintesi non tecnica;
- Studio di incidenza per il SIC IT5140012 Vallombrosa e Bosco di S. Antonio;
- Parere Motivato;
- Dichiarazione di Sintesi.

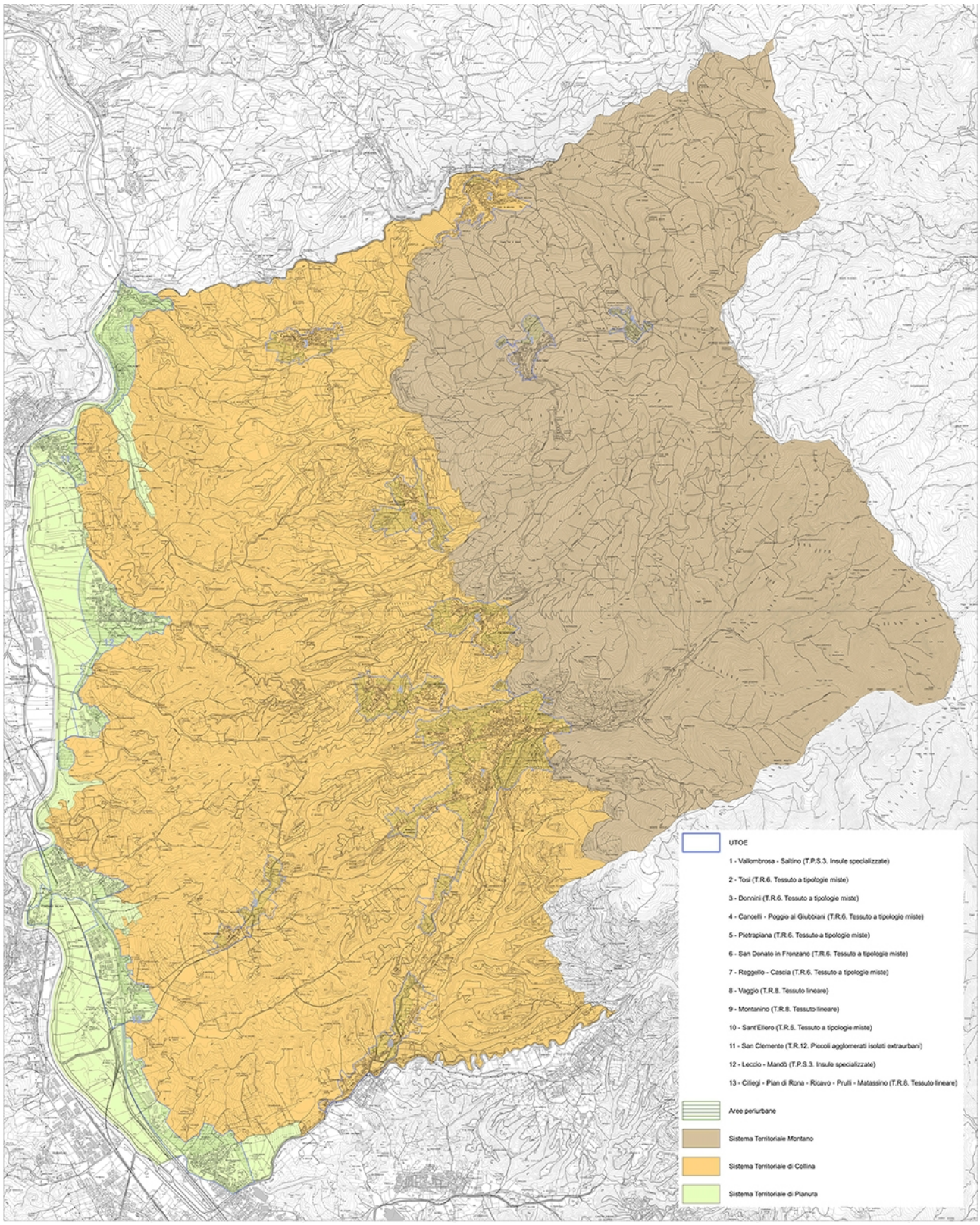
2.1.1 Le Unità Territoriali Organiche Elementari del P.S. vigente

Il P.S. organizza il rapporto tra sistema insediativo e il territorio agricolo attraverso l'elaborazione di Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), le quali pur non avendo copertura territoriale, individuano specifici ambiti territoriali significativi per lo sviluppo 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, 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.

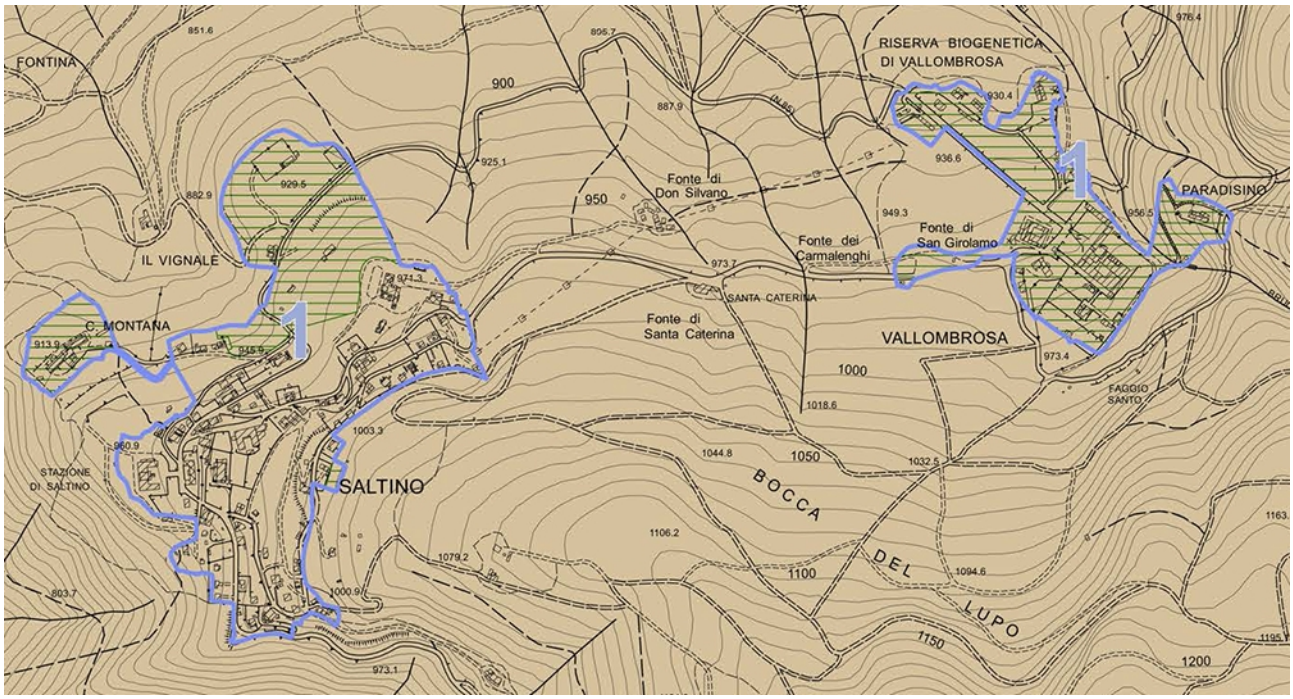


Estratto Tav. 13 - UTOE e Sistemi territoriali, del P.S.

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;
- 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.

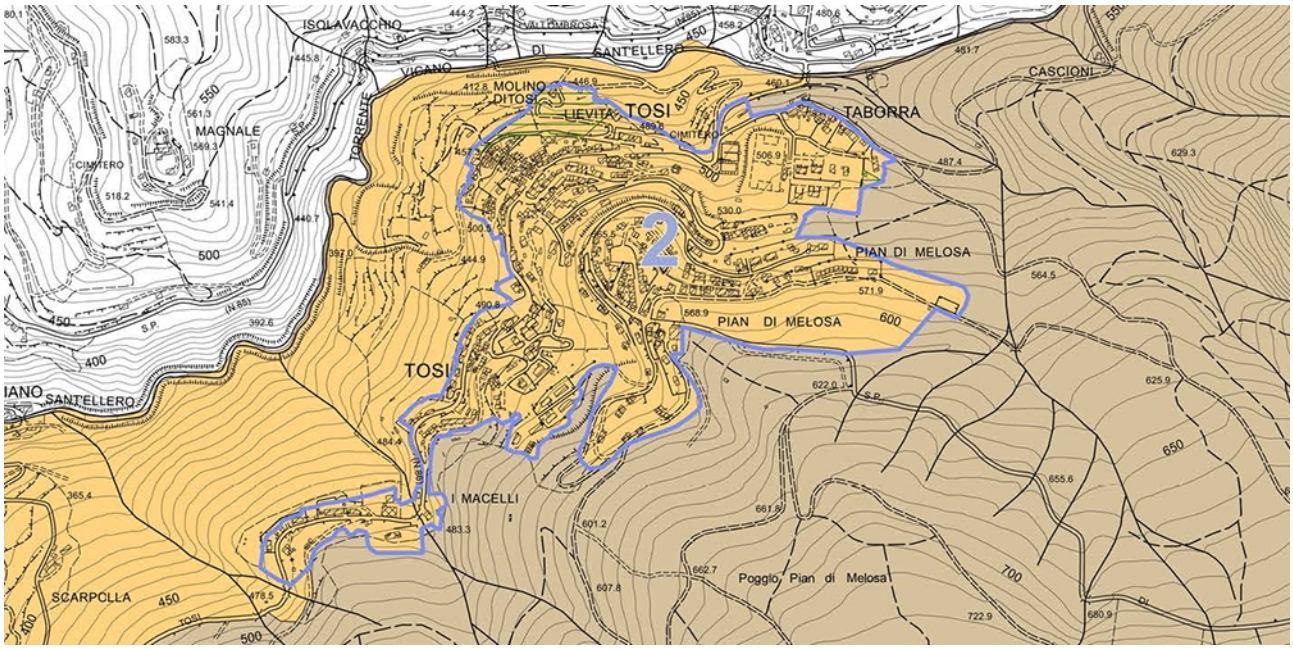


Estratto Tav. 13 - UTOE e Sistemi territoriali – UTOE 1, del P.S.

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).

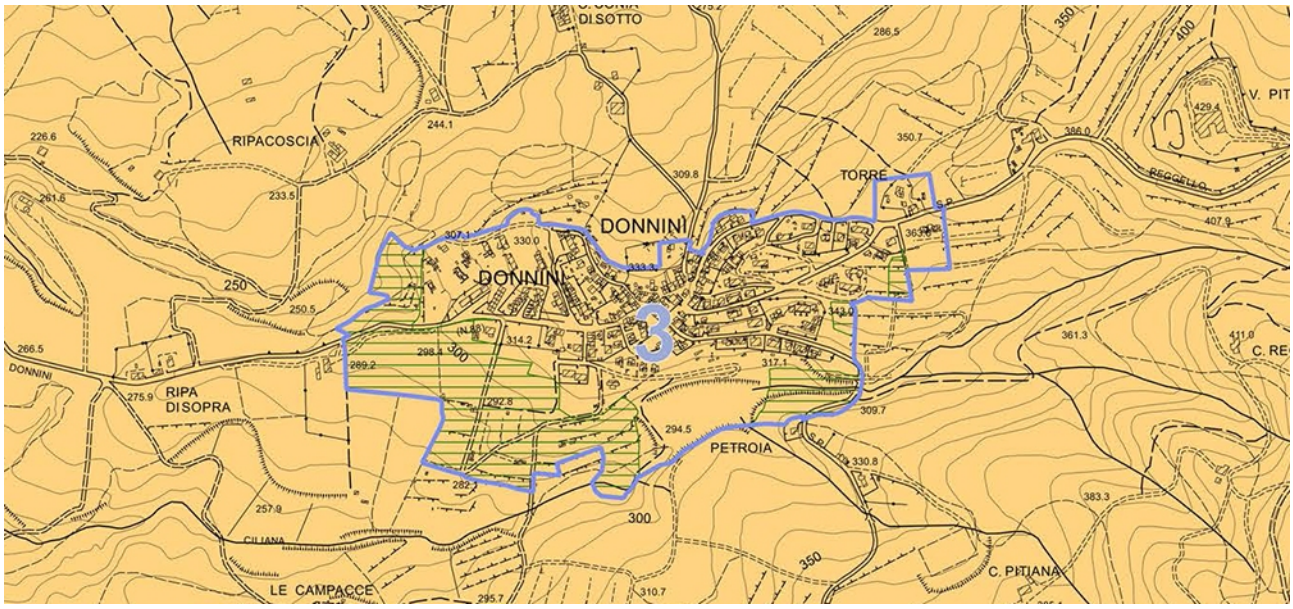


Estratto Tav. 13 - UTOE e Sistemi territoriali – UTOE 2, del P.S.

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;
- 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.

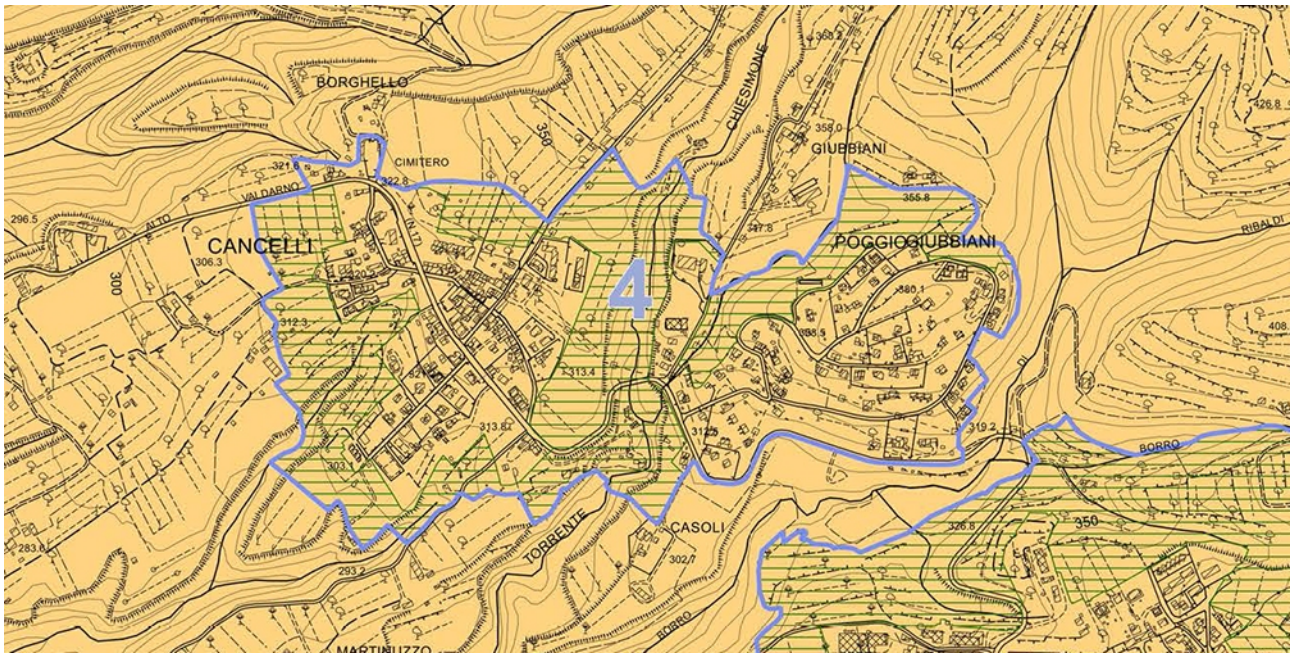


Estratto Tav. 13 - UTOE e Sistemi territoriali – UTOE 3, del P.S.

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.



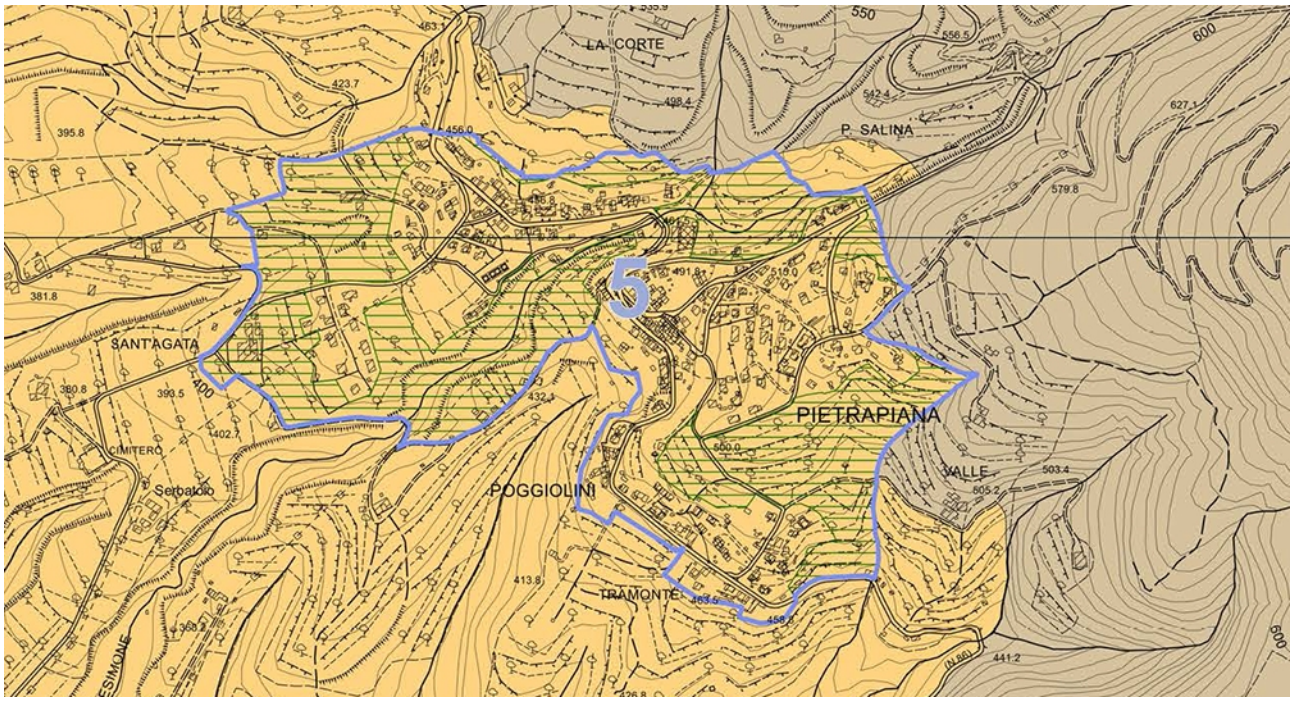
Estratto Tav. 13 - UTOE e Sistemi territoriali – UTOE 4, del P.S.

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;
- 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.



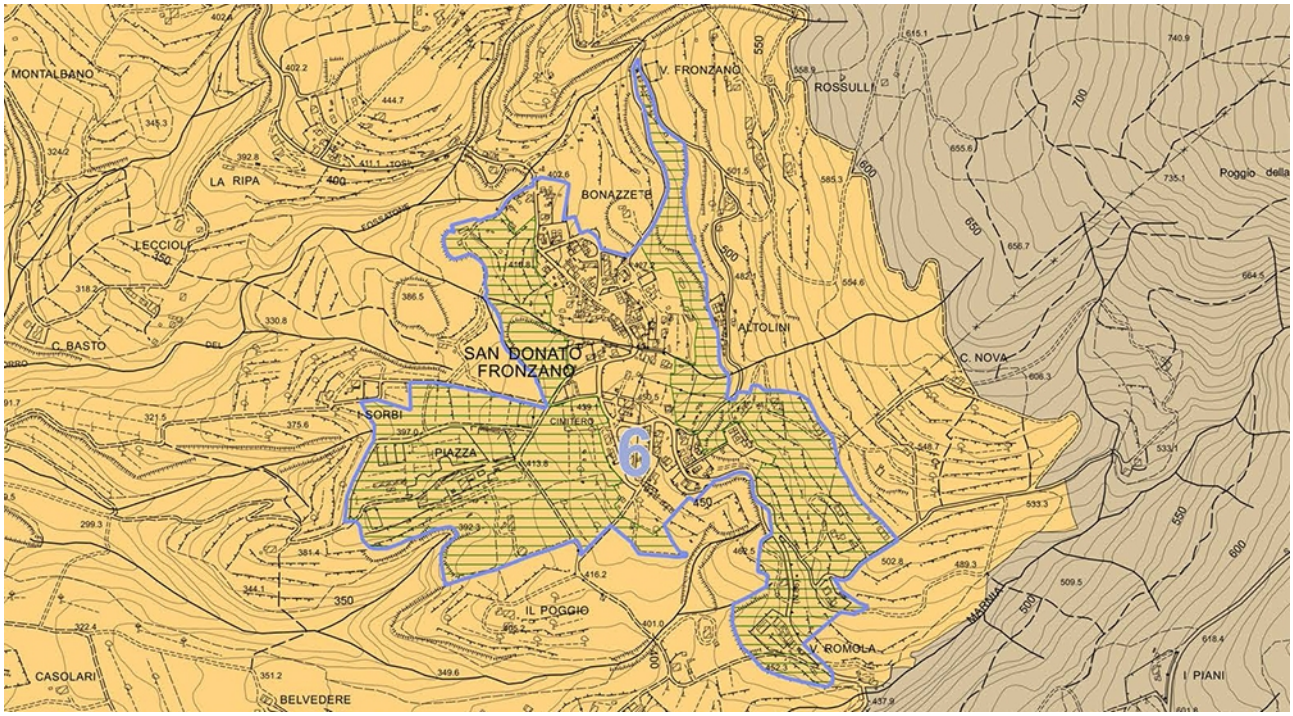
Estratto Tav. 13 - UTOE e Sistemi territoriali – UTOE 5, del P.S.

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.



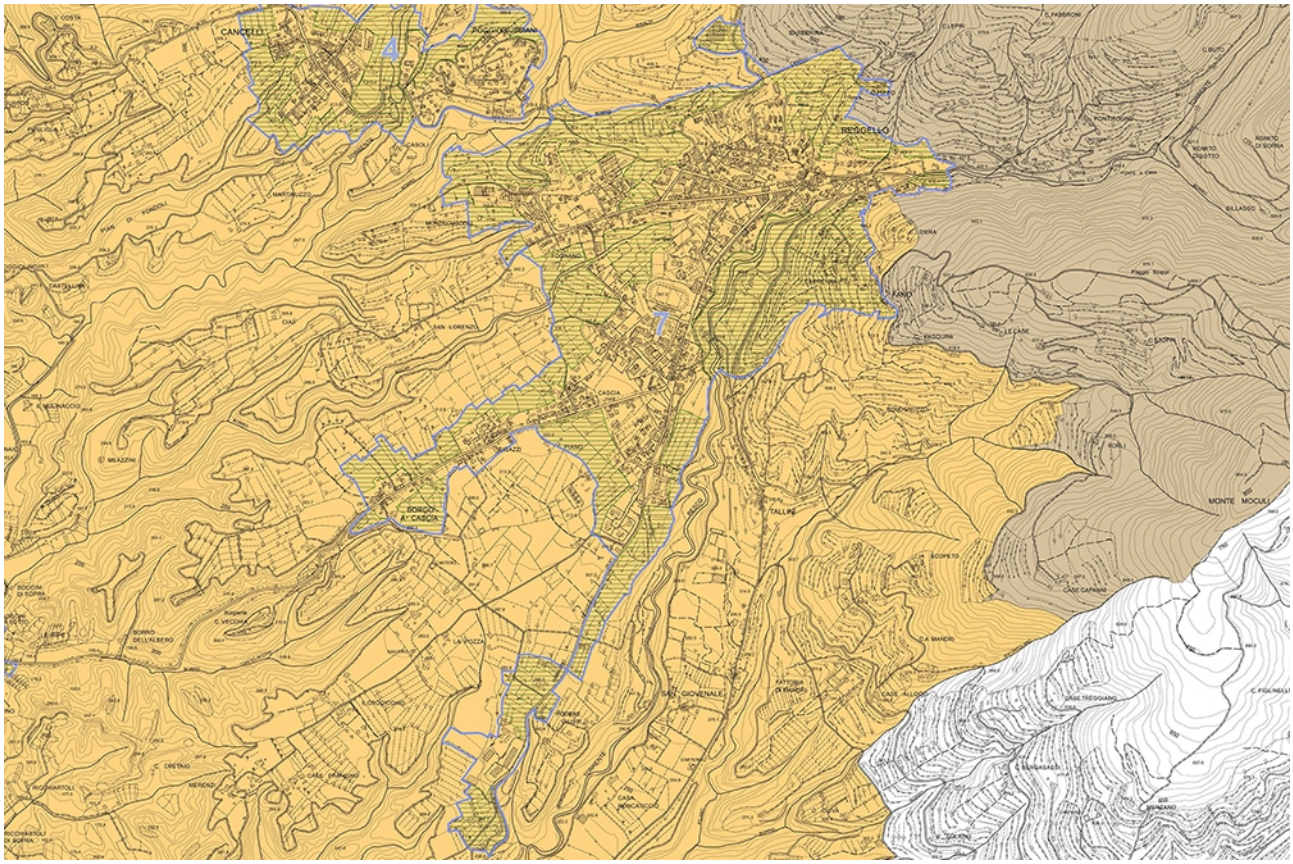
Estratto Tav. 13 - UTOE e Sistemi territoriali – UTOE 6, del P.S.

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



Estratto Tav. 13 - UTOE e Sistemi territoriali – UTOE 7, del P.S.

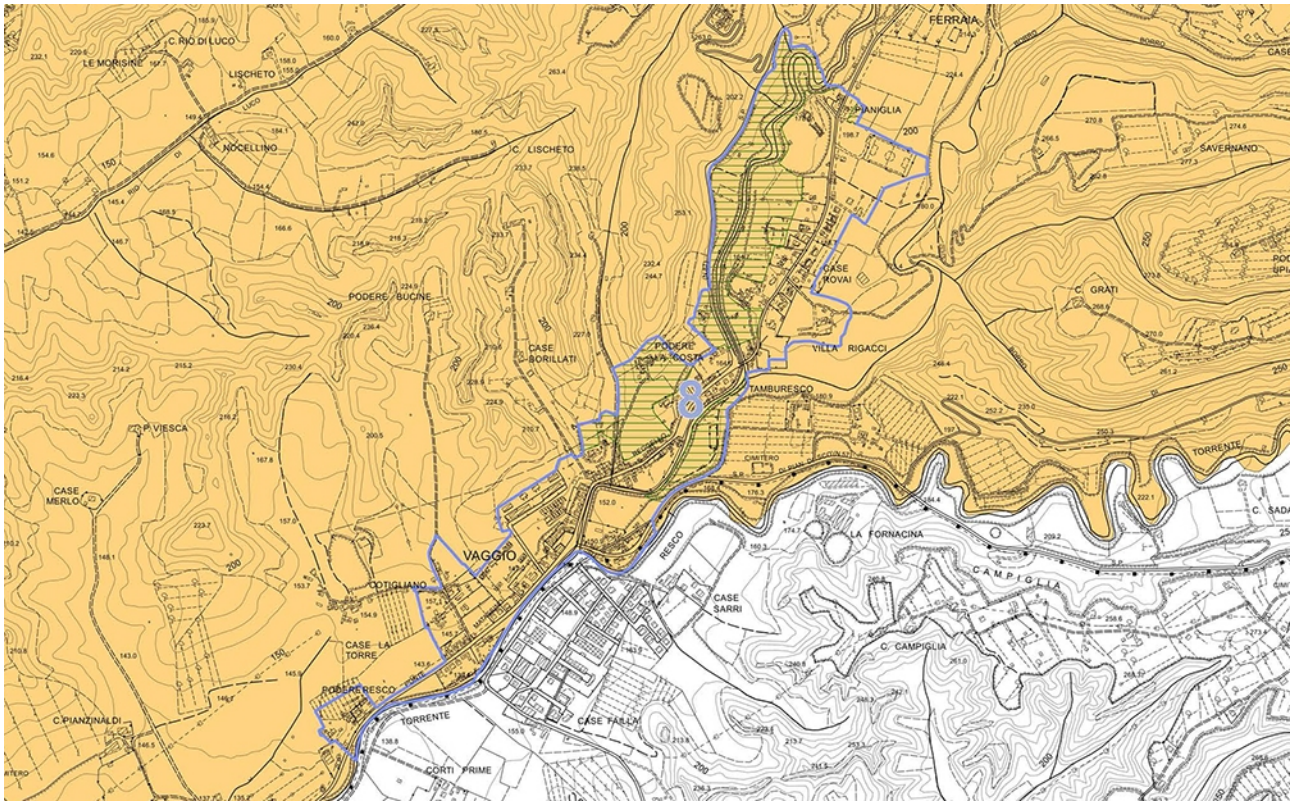
UTOE 8 – Vaggio

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.



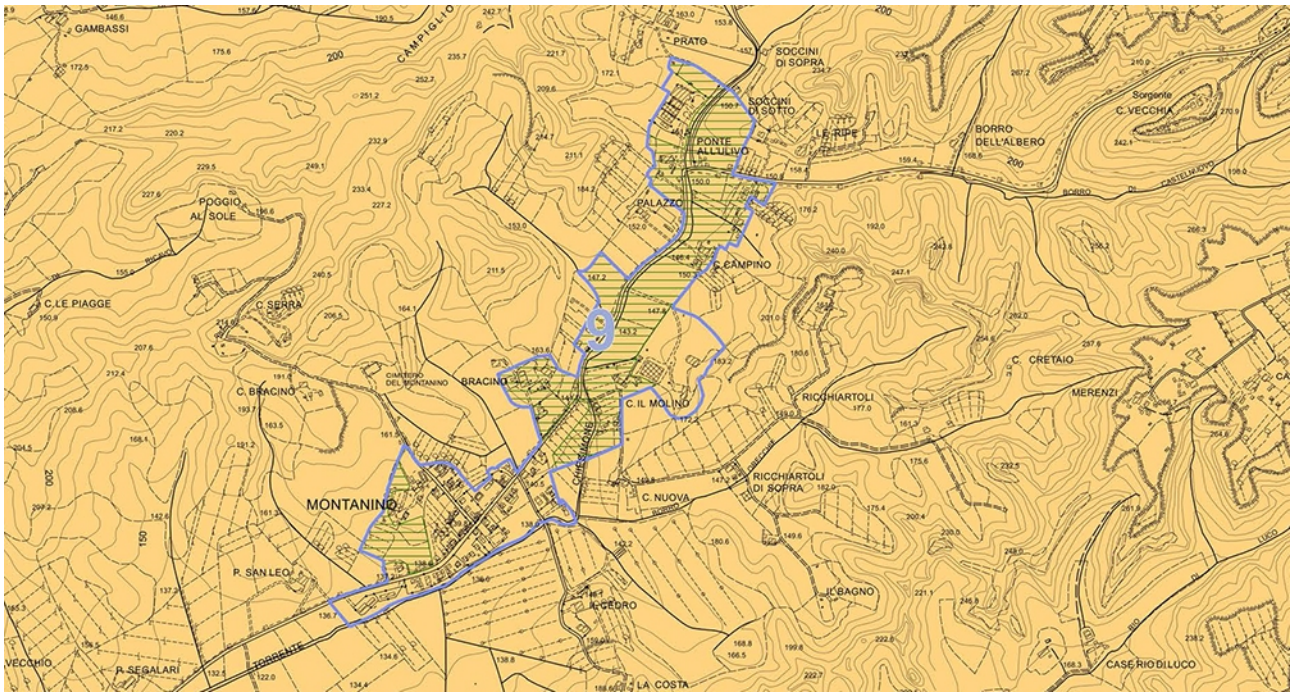
Estratto Tav. 13 - UTOE e Sistemi territoriali – UTOE 8, del P.S.

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



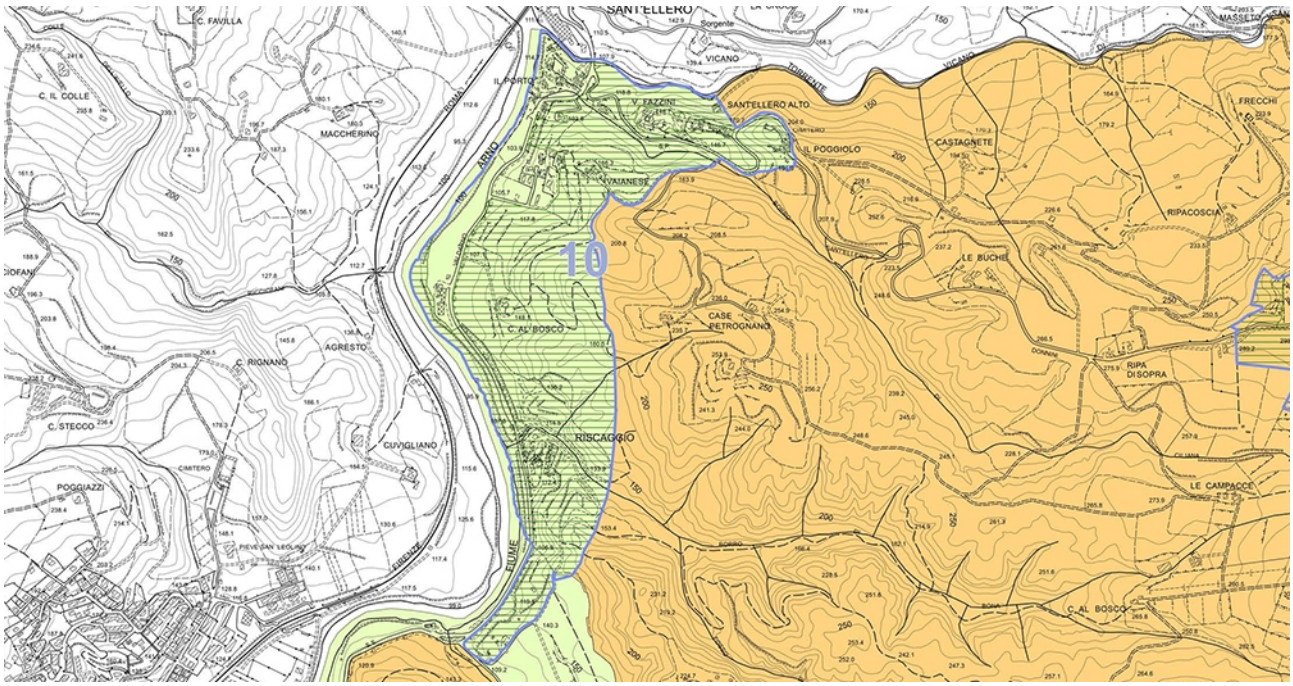
Estratto Tav. 13 - UTOE e Sistemi territoriali – UTOE 9, del P.S.

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.



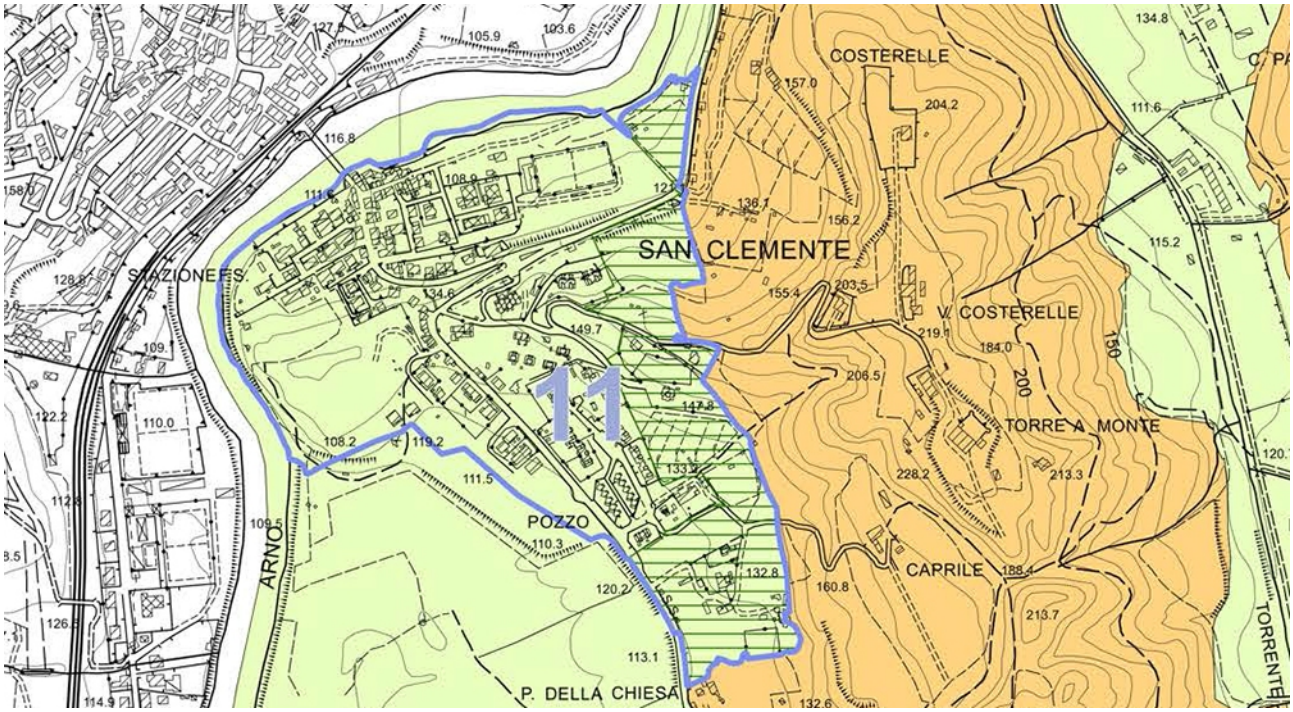
Estratto Tav. 13 - UTOE e Sistemi territoriali – UTOE 10, del P.S.

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.



Estratto Tav. 13 - UTOE e Sistemi territoriali – UTOE 11, del P.S.

UTOE 12 – Leccio / Mandò

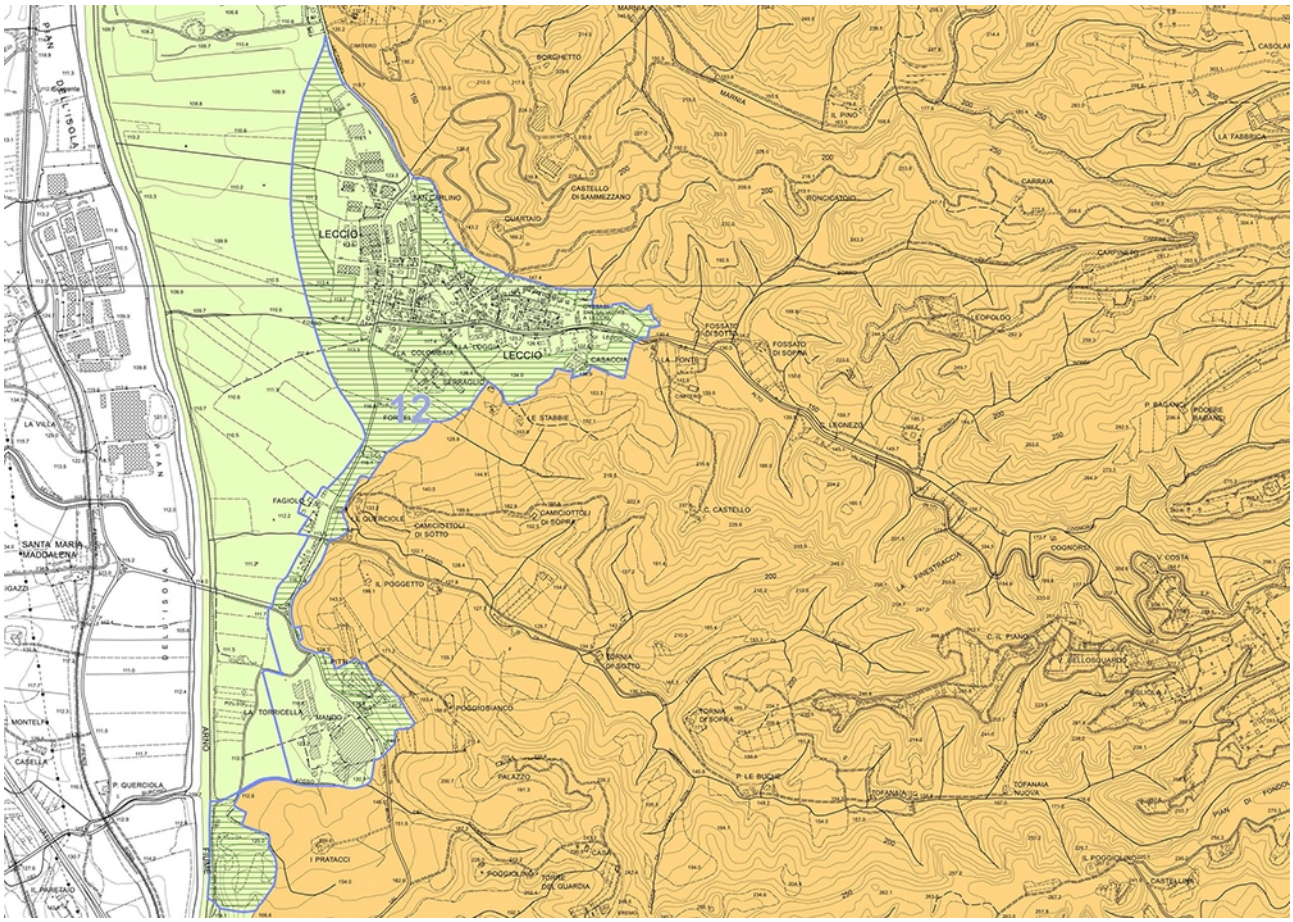
Per essa il PS ha previsto i seguenti obiettivi strategici generali:

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



Estratto Tav. 13 - UTOE e Sistemi territoriali – UTOE 12, del P.S.

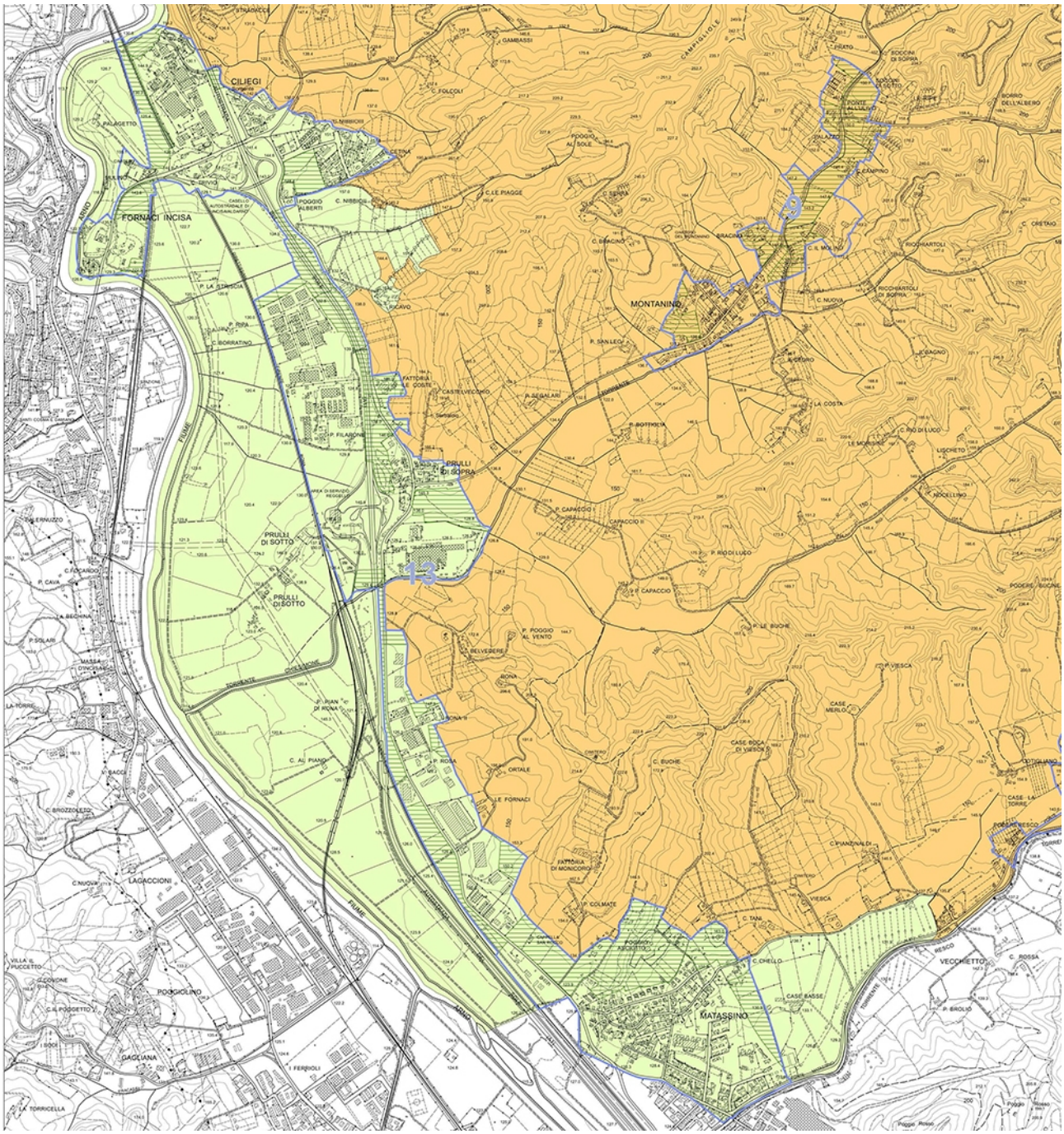
UTOE 13 – Ciliegi / Ricavo / Prulli / Pian di Rona / Matassino

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.



Estratto Tav. 13 - UTOE e Sistemi territoriali – UTOE 13, del P.S.

2.1.2 L'individuazione del Territorio Urbanizzato e le previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione nel P.S. vigente

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

Nel Documento "*Allegato 2 – Relazione del Piano Strutturale*" si legge che:

"Da un lato il PS ha evidenziato la necessità di creare un margine urbano là dove la dispersione insediativa con le relative urbanizzazioni si era ormai estesa al territorio rurale con modalità tali che rendevano impossibile procedere a un'inversione di tendenza per restituire all'agricoltura aree oramai compromesse e marginali, diventate residuali fra parti edificate. Dall'altro lato il PS non ha confermato quelle previsioni ritenute non coerenti con le disposizione della l.r. 65/2014.
Pertanto nel rispetto del sopraindicato art. 4 le perimetrazioni sono state effettuate collegando fra loro le aree edificate e già urbanizzate, includendo nel perimetro le aree pubbliche già attrezzate, convenzionate o comunque di proprietà pubblica destinate a servizi, parchi urbani e impianti tecnologici.
Nel cercare di dare una forma urbana agli insediamenti è stato fatto espresso riferimento agli abachi dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee degli insediamenti definiti dal PIT, riferendo ciascun centro urbano allo specifico abaco maggiormente corrispondente alle sue caratteristiche e per il quale poi, nella disciplina dello Statuto relativa alla UTOE nella quale esso ricade, sono state inserite le specifiche disposizioni indicate dal PIT."

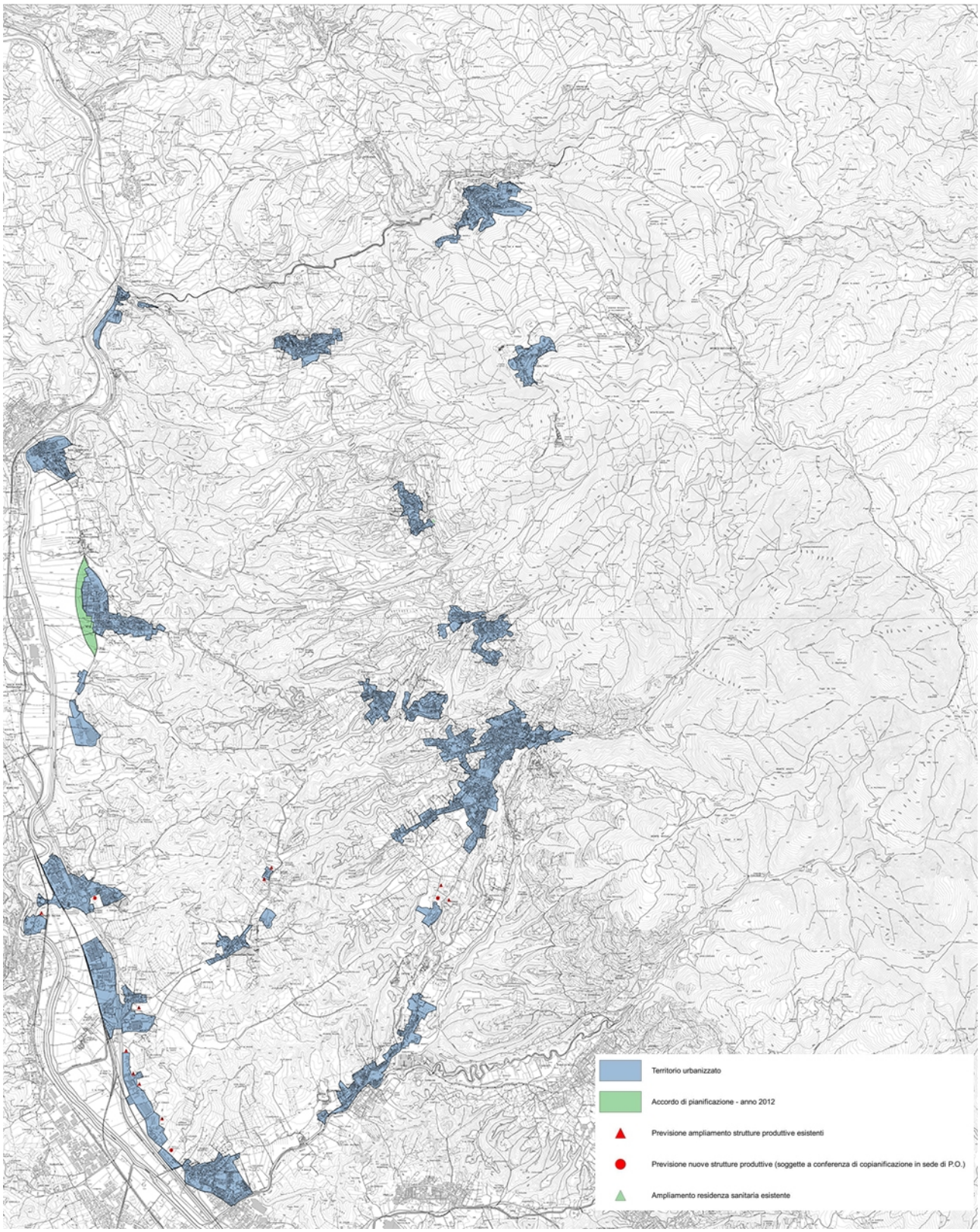
A seguito della perimetrazione del Territorio Urbanizzato, il PS ha inoltre individuato le previsioni a destinazione produttiva – commerciale, esterne al suddetto perimetro e per le quali è necessario attivare la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014. La Conferenza di Copianificazione non è stata richiesta nell'ambito del procedimento di formazione del P.S. ma è stato individuato in seno alla Conferenza Paesaggistica svoltasi ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, il procedimento per concludere il percorso. La Conferenza Paesaggistica ha sancito: "*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*".

In particolare le previsioni riguardano:

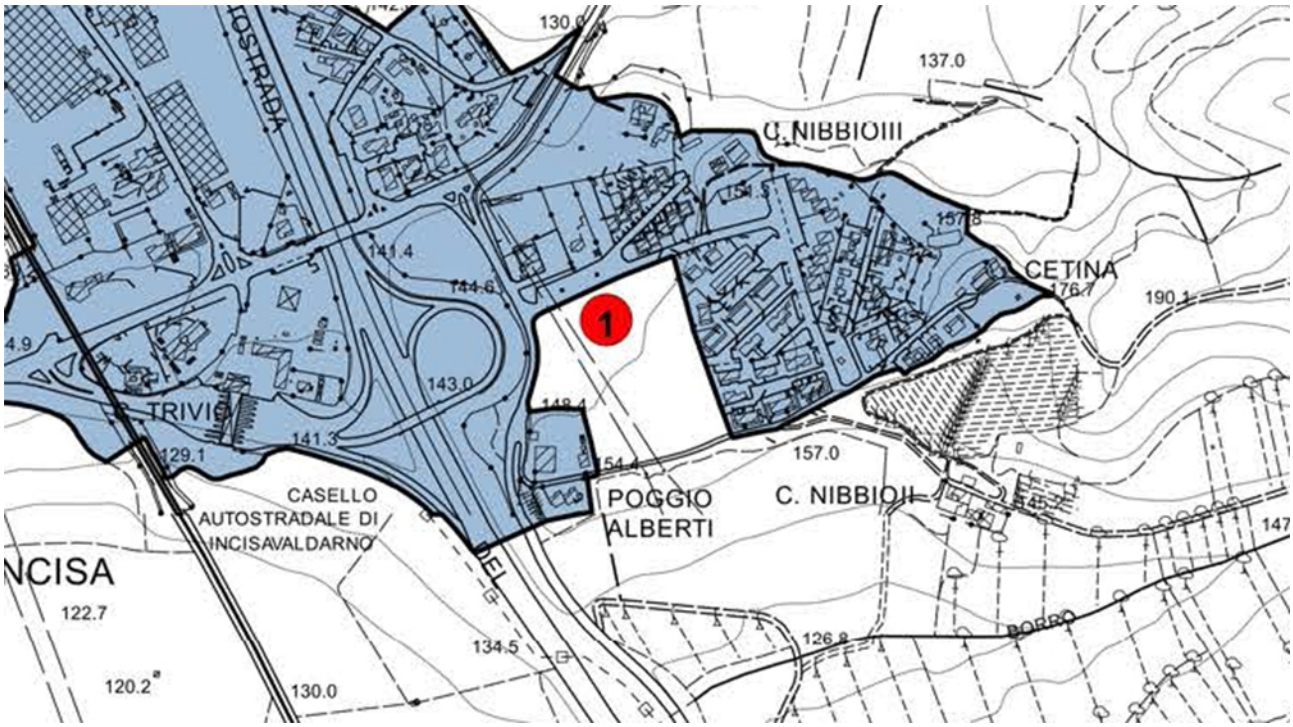
- Area 1 – UTOE 13: Località Ciliegi: Nuove strutture produttive per un massimo di 2.000 mq di SUL (SE);
- Area 2 – UTOE 7: S.P. 87: Nuove strutture produttive per un massimo di 8.000 mq di SUL (SE);
- Area 3 – UTOE 13: loc. Matassino: Nuove strutture produttive per un massimo di 7.000 mq di SUL (SE).

Si specifica inoltre che in località Leccio è prevista un'area oggetto di Accordo di Pianificazione siglato nel 2002, il quale prevede l'ampliamento del "Polo della Moda" per grandi strutture di vendita e la realizzazione di una nuova circonvallazione nei pressi dell'abitato di Leccio. Tale previsione, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 65/2014, è da sottoporre a Conferenza di Copianificazione:

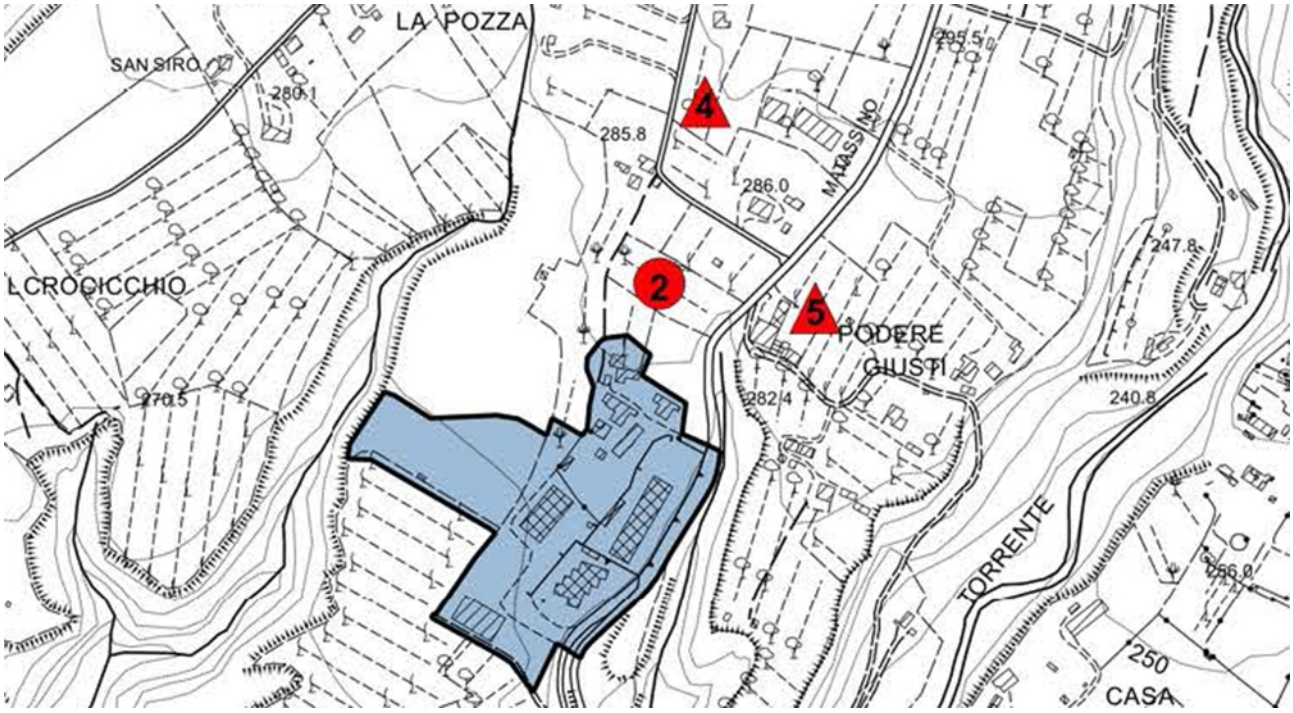
- Area Accordo Pianificazione 2002 – UTOE 12: loc. Leccio: Nuova circonvallazione lungo la S.R. 69 e ampliamento area commerciale e Servizi del "Polo della moda".



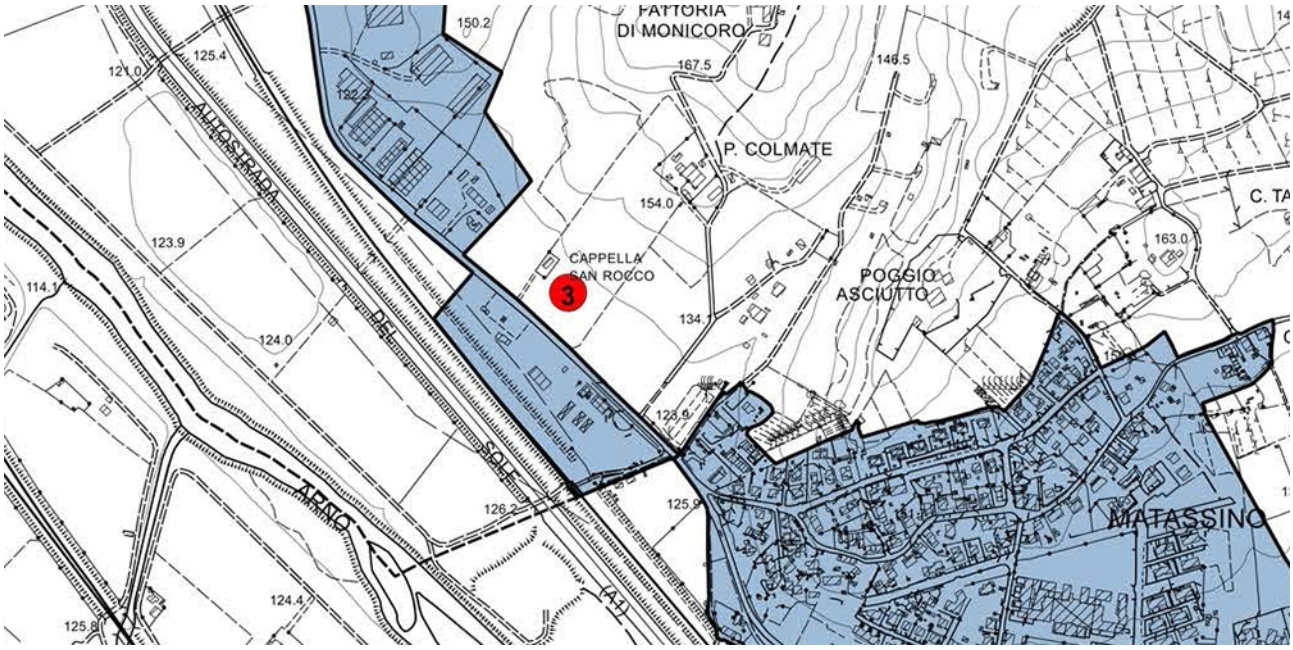
Estratto Tav. 12 – Perimetrazione del territorio urbanizzato, del P.S.



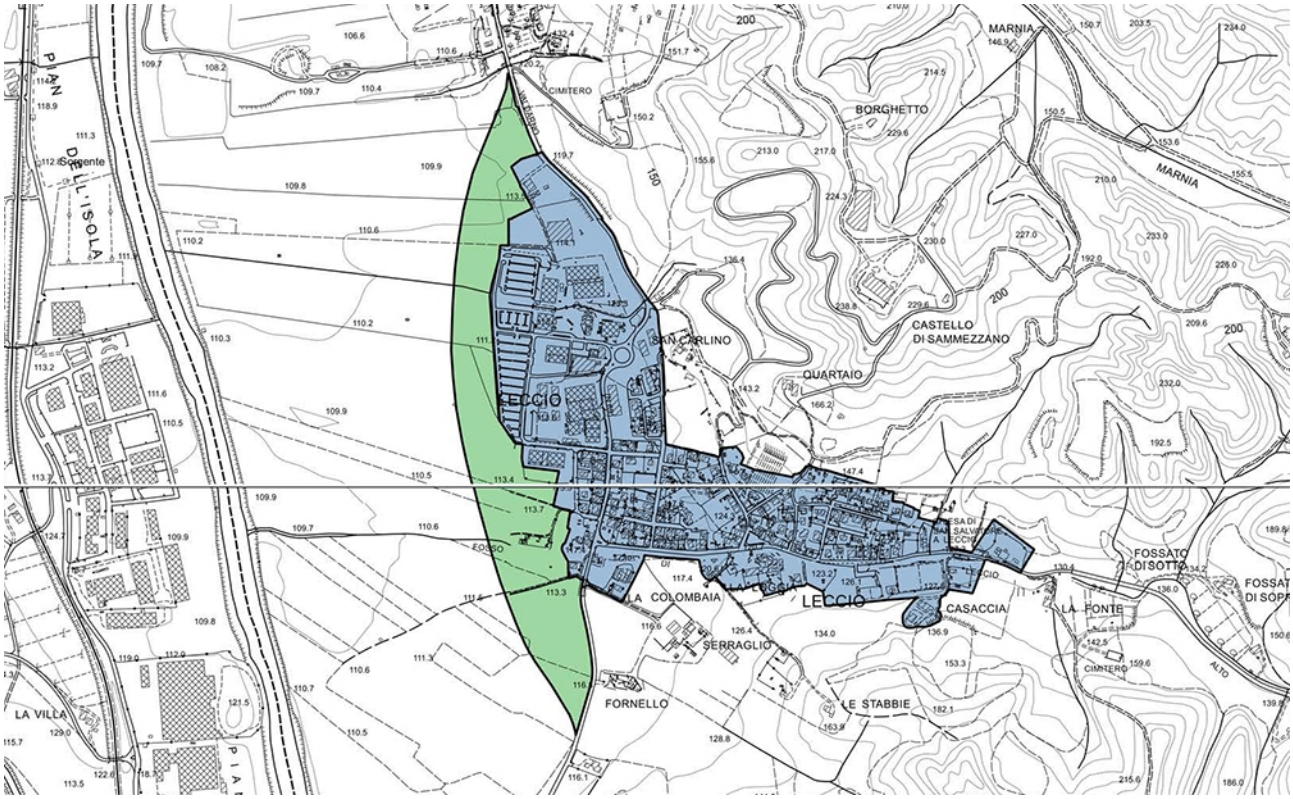
Estratto Tav. 12 – Perimetrazione del territorio urbanizzato, Area 1 per Conferenza Copianificazione del P.S.



Estratto Tav. 12 – Perimetrazione del territorio urbanizzato, Area 2 per Conferenza Copianificazione del P.S.



Estratto Tav. 12 – Perimetrazione del territorio urbanizzato, Area 3 per Conferenza Copianificazione del P.S.



Estratto Tav. 12 – Perimetrazione del territorio urbanizzato, Area oggetto di Accordo di Pianificazione anno 2002 del P.S.

2.1.3 Il dimensionamento del Piano Strutturale vigente

Il Piano Strutturale attribuisce il dimensionamento relativo allo sviluppo del territorio comunale suddiviso per UTOE. Riportiamo di seguito le tabelle del dimensionamento estrapolate dall'All. 1 "Statuto del territorio".

UTOE 1	RESIDENZIALE ESISTENTE	RESIDENZIALE DI PREVISIONE	
SALTINO_ VALLOMBROSA	MQ di SUL	MQ di SUL	
		Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL
	25.000,00	2.500,00	100,00

TURISTICO/RICETTIVO ESISTENTE	TURISTICO/RICETTIVO DI PREVISIONE	
N. POSTI LETTO	Adeguamento Funzionale 20% SUL esistente	N. POSTI LETTO
620	20% SUL esistente	

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE ESISTENTI				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
	47.974,00	11.954,00	2.572,00	62.500,00

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE di PREVISIONE				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
41,00	18,00	82,00	23,00	164,00

UTOE 2	RESIDENZIALE ESISTENTE	RESIDENZIALE DI PREVISIONE	
TOSI	MQ di SUL	MQ di SUL	
		Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL
	72.000,00	7.200,00	2.900,00

TURISTICO/RICETTIVO ESISTENTE	TURISTICO/RICETTIVO DI PREVISIONE	
N. POSTI LETTO	Adeguamento Funzionale 20% SUL esistente	N. POSTI LETTO
21	20% SUL esistente	4

PRODUTTIVO ESISTENTE	PRODUTTIVO DI PREVISIONE INTERNO PERIMETRO		PRODUTTIVO DI PREVISIONE ESTERNO PERIMETRO	
MQ di SUL	MQ di SUL		MQ di SUL	
	Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL	Ampliamento produttive esistenti ▲	Nuove strutture produttive ●
3.000,00	300,00			

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE ESISTENTI				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
962,00	6.363,00	52.645,00	2.694,00	62.364,00

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE di PREVISIONE				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
423,00	188,00	845,00	235,00	1.691,00

UTOE 3	RESIDENZIALE ESISTENTE	RESIDENZIALE DI PREVISIONE	
DONNINI	MQ di SUL	MQ di SUL	
		Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL
	50.000,00	5.000,00	4.200,00

TURISTICO/RICETTIVO ESISTENTE	TURISTICO/RICETTIVO DI PREVISIONE	
N. POSTI LETTO	Adeguamento Funzionale 20% SUL esistente	N. POSTI LETTO
	20% SUL esistente	

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE ESISTENTI				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
1.577,00	2.841,00	16.548,00	3.711,00	24.677,00

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE di PREVISIONE				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
464,00	206,00	927,00	258,00	1.855,00

UTOE 4	RESIDENZIALE ESISTENTE	RESIDENZIALE DI PREVISIONE	
CANCELLI_ POGGIO GIUBBIANI	MQ di SUL	MQ di SUL	
		Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL
	57.000,00	5.700,00	6.400,00

TURISTICO/RICETTIVO ESISTENTE	TURISTICO/RICETTIVO DI PREVISIONE	
N. POSTI LETTO	Adeguamento Funzionale 20% SUL esistente	N. POSTI LETTO
	20% SUL esistente	

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE ESISTENTI				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
855,00	5.556,00	8.432,00	1.502,00	16.345,00

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE di PREVISIONE				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
395,00	175,00	789,00	219,00	1.578,00

UTOE 5	RESIDENZIALE ESISTENTE	RESIDENZIALE DI PREVISIONE	
PIETRAPIANA	MQ di SUL	MQ di SUL	
		Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL
	56.000,00	5.600,00	5.300,00

TURISTICO/RICETTIVO ESISTENTE	TURISTICO/RICETTIVO DI PREVISIONE	
N. POSTI LETTO	Adeguamento Funzionale 20% SUL esistente	N. POSTI LETTO
	20% SUL esistente	

PRODUTTIVO ESISTENTE	PRODUTTIVO DI PREVISIONE INTERNO PERIMETRO		PRODUTTIVO DI PREVISIONE ESTERNO PERIMETRO	
MQ di SUL	MQ di SUL		MQ di SUL	
	Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL	Ampliamento produttive esistenti ▲	Nuove strutture produttive ●
1.400,00	140,00			

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE ESISTENTI				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
1.017,00	6.421,00	3.543,00	2.511,00	13.492,00

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE di PREVISIONE				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
432,00	192,00	865,00	240,00	1.729,00

UTOE 6	RESIDENZIALE ESISTENTE	RESIDENZIALE DI PREVISIONE	
S. DONATO IN FRONZANO	MQ di SUL	MQ di SUL	
		Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL
	27.000,00	2.700,00	7.200,00

TURISTICO/RICETTIVO ESISTENTE	TURISTICO/RICETTIVO DI PREVISIONE	
N. POSTI LETTO	Adeguamento Funzionale 20% SUL esistente	N. POSTI LETTO
250	20% SUL esistente	50

PRODUTTIVO ESISTENTE	PRODUTTIVO DI PREVISIONE INTERNO PERIMETRO		PRODUTTIVO DI PREVISIONE ESTERNO PERIMETRO	
MQ di SUL	MQ di SUL		MQ di SUL	
	Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL	Ampliamento produttive esistenti ▲	Nuove strutture produttive ●
1.000,00	100,00			

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE ESISTENTI				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
	5.039,00	3.227,00	523,00	8.789,00

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE di PREVISIONE				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
298,00	133,00	597,00	166,00	1.194,00

UTOE 7	RESIDENZIALE ESISTENTE	RESIDENZIALE DI PREVISIONE	
REGGELLO_ CASCIA	MQ di SUL	MQ di SUL	
		Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL
	266.000,00	26.600,00	12.700,00

TURISTICO/RICETTIVO ESISTENTE	TURISTICO/RICETTIVO DI PREVISIONE	
N. POSTI LETTO	Adeguamento Funzionale 20% SUL esistente	N. POSTI LETTO
117	20% SUL esistente	23

COMMERCIALE ESISTENTE	COMMERCIALE di PREVISIONE	
MQ di SUL	MQ di SUL	
	Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Medie strutture di vendita Mq di SUL
1.500,00	150,00	3.500,00

PRODUTTIVO ESISTENTE	PRODUTTIVO DI PREVISIONE INTERNO PERIMETRO		PRODUTTIVO DI PREVISIONE ESTERNO PERIMETRO	
MQ di SUL	MQ di SUL		MQ di SUL	
	Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL	Ampliamento produttive esistenti ▲	Nuove strutture produttive ●
15.000,00	1.500,00		3.000,00	8.000,00
			▲ Area 4 2.000,00	● Area 2 8.000,00
			▲ Area 5 1.000,00	

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE ESISTENTI				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
10.544,00	29.209,00	83.140,00	27.655,00	

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE di PREVISIONE				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
2.051,00	912,00	6.602,00	1.140,00	10.705,00

UTOE 8	RESIDENZIALE ESISTENTE	RESIDENZIALE DI PREVISIONE	
VAGGIO	MQ di SUL	MQ di SUL	
		Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL
	53.000,00	5.300,00	8.000,00

TURISTICO/RICETTIVO ESISTENTE	TURISTICO/RICETTIVO DI PREVISIONE	
N. POSTI LETTO	Adeguamento Funzionale 20% SUL esistente	N. POSTI LETTO
47	20% SUL esistente	9

PRODUTTIVO ESISTENTE	PRODUTTIVO DI PREVISIONE INTERNO PERIMETRO		PRODUTTIVO DI PREVISIONE ESTERNO PERIMETRO	
MQ di SUL	MQ di SUL		MQ di SUL	
	Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL	Ampliamento produttive esistenti ▲	Nuove strutture produttive ●
1.400,00	140,00			

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE ESISTENTI				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
770,00	4.360,00	22.485,00	4.926,00	32.541,00

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE di PREVISIONE				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
588,00	261,00	1.175,00	327,00	2.351,00

UTOE 9	RESIDENZIALE ESISTENTE	RESIDENZIALE DI PREVISIONE	
MONTANINO	MQ di SUL	MQ di SUL	
		Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL
	18.000,00	1.800,00	910,00

TURISTICO/RICETTIVO ESISTENTE	TURISTICO/RICETTIVO DI PREVISIONE	
N. POSTI LETTO	Adeguamento Funzionale 20% SUL esistente	N. POSTI LETTO
	20% SUL esistente	

PRODUTTIVO ESISTENTE	PRODUTTIVO DI PREVISIONE INTERNO PERIMETRO		PRODUTTIVO DI PREVISIONE ESTERNO PERIMETRO	
MQ di SUL	MQ di SUL		MQ di SUL	
	Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL	Ampliamento produttive esistenti ▲	Nuove strutture produttive ●
5.000,00	500,00	2.700,00	1.300,00	
			▲ Area 3 800,00	
			▲ Area 2 500,00	

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE ESISTENTI				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
	1.432,00	9.057,00	4.208,00	14.697,00

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE di PREVISIONE				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
378,00	168,00	1.157,00	210,00	1.913,00

UTOE 10	RESIDENZIALE ESISTENTE	RESIDENZIALE DI PREVISIONE	
SANT'ELLERO	MQ di SUL	MQ di SUL	
		Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL
	12.000,00	1.200,00	4.700,00

TURISTICO/RICETTIVO ESISTENTE	TURISTICO/RICETTIVO DI PREVISIONE	
N. POSTI LETTO	Adeguamento Funzionale 20% SUL esistente	N. POSTI LETTO
	20% SUL esistente	

PRODUTTIVO ESISTENTE	PRODUTTIVO DI PREVISIONE INTERNO PERIMETRO		PRODUTTIVO DI PREVISIONE ESTERNO PERIMETRO	
MQ di SUL	MQ di SUL		MQ di SUL	
	Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL	Ampliamento produttive esistenti ▲	Nuove strutture produttive ●
6.000,00	600,00	3.000,00		

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE ESISTENTI				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
	1.286,00	1.184,00	812,00	3.282,00

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE di PREVISIONE				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
89,00	40,00	478,00	50,00	657,00

UTOE 11	RESIDENZIALE ESISTENTE	RESIDENZIALE DI PREVISIONE	
SAN CLEMENTE	MQ di SUL	MQ di SUL	
		Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL
	42.000,00	4.200,00	4.100,00

TURISTICO/RICETTIVO ESISTENTE	TURISTICO/RICETTIVO DI PREVISIONE	
N. POSTI LETTO	Adeguamento Funzionale 20% SUL esistente	N. POSTI LETTO
	20% SUL esistente	

PRODUTTIVO ESISTENTE	PRODUTTIVO DI PREVISIONE INTERNO PERIMETRO		PRODUTTIVO DI PREVISIONE ESTERNO PERIMETRO	
MQ di SUL	MQ di SUL		MQ di SUL	
	Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL	Ampliamento produttive esistenti ▲	Nuove strutture produttive ●
1.500,00	150,00	500,00		

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE ESISTENTI				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
	3.923,00	42.305,00	4.198,00	50.426,00

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE di PREVISIONE				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
427,00	190,00	904,00	237,00	1.758,00

UTOE 12	RESIDENZIALE ESISTENTE	RESIDENZIALE DI PREVISIONE	
LECCIO_ RUOTA AL MANDO'	MQ di SUL	MQ di SUL	
		Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL
	55.000,00	5.500,00	1.500,00

TURISTICO/RICETTIVO ESISTENTE	TURISTICO/RICETTIVO DI PREVISIONE	
N. POSTI LETTO	Adeguamento Funzionale 20% SUL esistente	N. POSTI LETTO
100	20% SUL esistente	

COMMERCIALE ESISTENTE	COMMERCIALE di PREVISIONE	
MQ di SUL	MQ di SUL	
	Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Medie strutture di vendita Mq di SUL
21.000,00	2.100,00	9.300,00

PRODUTTIVO ESISTENTE	PRODUTTIVO DI PREVISIONE INTERNO PERIMETRO		PRODUTTIVO DI PREVISIONE ESTERNO PERIMETRO	
MQ di SUL	MQ di SUL		MQ di SUL	
	Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL	Ampliamento produttive esistenti ▲	Nuove strutture produttive ●
30.500,00	3.050,00	8.500,00		

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE ESISTENTI				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
1.644,00	5.452,00	51.948,00	8.078,00	67.122,00

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE di PREVISIONE				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
523,00	233,00	5.247,00	291,00	6.294,00

UTOE 13	RESIDENZIALE ESISTENTE	RESIDENZIALE DI PREVISIONE	
CILIEGI_ RICAVO_ PRULLI_ PIAN DI RONA_ MATASSINO	MQ di SUL	MQ di SUL	
		Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL
	137.500,00	13.750,00	8.200,00

TURISTICO/RICETTIVO ESISTENTE	TURISTICO/RICETTIVO DI PREVISIONE	
N. POSTI LETTO	Adeguamento Funzionale 20% SUL esistente	N. POSTI LETTO
324	20% SUL esistente	65

COMMERCIALE ESISTENTE	COMMERCIALE di PREVISIONE	
MQ di SUL	MQ di SUL	
	Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Medie strutture di vendita Mq di SUL
2.500,00	250,00	8.000,00

PRODUTTIVO ESISTENTE	PRODUTTIVO DI PREVISIONE INTERNO PERIMETRO		PRODUTTIVO DI PREVISIONE ESTERNO PERIMETRO	
MQ di SUL	MQ di SUL		MQ di SUL	
	Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL	Ampliamento produttive esistenti ▲	Nuove strutture produttive ●
135.000,00	13.500,00	8.300,00	26.000,00	9.000,00

▲ Area 1 500,00	● Area 1 2.000,00
▲ Area 6 13.000,00	● Area 3 7.000,00
▲ Area 7 2.000,00	
▲ Area 8 2.500,00	
▲ Area 9 3.500,00	
▲ Area 10 4.500,00	

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE ESISTENTI				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
6.252,00	22.379,00	49.200,00	19.882,00	97.713,00

DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE di PREVISIONE				
ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
1.241,00	551,00	49.731,00	689,00	52.212,00

2.2.1 Il Regolamento Urbanistico Comunale – Stato di Attuazione

L'analisi dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale, redatta in sede di Avvio del Procedimento del PO, 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 Riqualificazione degli insediamenti (PRI);
- Piani di Recupero Urbano (PRU);
- Saturazione convenzionate (S).

Di seguito riportiamo le tabelle riassuntive del "monitoraggio" redatto in fase di Avvio del Procedimento del PO.

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

SIGLA	Centro Abitato	Non attuato	Attuato	In corso di attuazione	Note
C-10A	Pietrapiana		2.200		
C-10B	Pietrapiana	1.700			
C-10C	Pietrapiana	1.100			
C-11	Pietrapiana			6.000	
C-12	Cancelli	5.000			
C-13A C-13B	Cancelli	5.400			
C-14	Reggello	7.000			
C-15A	Reggello	11.150			
C-15B	Reggello	1.100			
C-16	Reggello			7.800	
C-17A	Reggello			3.600	
C-17B	Reggello		4.800		
C-18	Reggello	5.200			
C-19	Reggello		3.600		Sat resid aggiunta mc. 447
C-2	Tosi	3.600			
C-20	Reggello	3.400			
C-21	Reggello			8.000	
C-22	Cascia		6.000		
C-23	Cascia	5.311			
C-24	Cascia			31.097	Parte commerciale mc. 2.208

SIGLA	Centro Abitato	Non attuato	Attuato	In corso di attuazione	Note
C-25	Cascia		1.800		
C-26	Montanino		2.850		Parte commerciale mc. 750
C-27	Montanino	2.300			
C-28	Vaggio		6.400		Sat resid aggiunta mc. 2.935
C-29	Vaggio	4.800			
C-30	Sant'Ellero			4.600	
C-31	San Clemente		3.000		
C-32	San Clemente			8.000	
C-33	Leccio		1.500		
C-34	Leccio	5.400			
C-35	Leccio		5.800		
C-36	Leccio-Mandò		1.200		
C-37	Ciliegi		2.400		
C-38	Prulli		2.800		
C-39	Matassino	6.000			
C.3A	Donnini		4.800		
C-3B	Donnini		3.700		
C-40	Matassino			7.200	
C-41	Matassino		7.200		
C-42	Matassino		4.200		
C-43	Matassino	3.200			
C-4A	Donnini	3.200			
C-4B	Donnini	2.100			
C-5	Donnini		3.000		
C-6	Donnini		1.200		
C-7	San Donato		3.600		
C-8	San Donato			3.000	
C-9	San Donato		1.200		

COMPARTI PRODUTTIVI – "D2" (SUL in mq.)

Area di comparto	Centro Abitato	Non attuato	Attuato
D2-1	Donnini	2.000	
D2-10A	Pian di Rona		1.350
D2-10B	Pian di Rona		1.650
D2-11	Pian di Rona		1.200
D2-12	Matassino		9.000

Area di comparto	Centro Abitato	Non attuato	Attuato
D2-13	Matassino	1.500	
D2-14	Leggio		2.000
D2-2A	Regello		2.500
D2-2B	Regello		500
D2-3A	Cascia	3.600	
D2-3B	Cascia	400	
D2-3C	Cascia	1.800	
D2-4	Leccio	2.000	
D2-5	Leccio	2.500	
D3-6	Ciliegi	1.200	
D2-8	Ciliegi	1.000	
D-29	Prulli	7.000	
D4	Leccio		7.638

COMPARTI RICETTIVI – "F4" (SUL in mq.)

Area di comparto	Centro Abitato	Non attuato	Attuato	In corso di attuazione
F4-1 Ricettivo	Cascia	4.000		
F4-2 Ricettivo	Ciliegi	4.000		
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. 1.000	
G2-2	Leccio		mq. 500	
G2-3	Matassino			mc. 5.150

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	

SIGLA	DENOMINAZIONE	CENTRO ABITATO FRAZIONE DI RIFERIMENTO	Non attuato	Attuato	In corso di attuazione
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	BARDI	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				
P.R.I.-11 (*)	Cascia – Via P. della F.			1.456,50		
P.R.I.-12	Cascia	1.088,00				

SIGLA	CENTRO ABITATO / FRAZIONE	NON ATTUATO	RESIDENZIALE		COMMERCIALE	
			ATTUATO	IN CORSO DI ATTUAZIONE	ATTUATO	IN CORSO DI ATTUAZIONE
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	Montaninmo Rio di Luco		4.180,5			
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	4.695,44				

SIGLA	CENTRO ABITATO / FRAZIONE	NON ATTUATO	RESIDENZIALE		COMMERCIALE	
			ATTUATO	IN CORSO DI ATTUAZIONE	ATTUATO	IN CORSO DI ATTUAZIONE
	Pitiana					
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				2.042,03	
PdR Carlesi	Reggello		2.397,28			
PdR Poggesi Piccardo	Cascia – Bigazzi		812,36			

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

3. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE

3.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico

Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura della redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014, approvato con delibera C.R. nr. 37 del 27 marzo 2015 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana nr. 28 del 20 maggio 2015. Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. E' uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

L'elemento di raccordo tra la dimensione strutturale (territorio) e quella percettiva (paesaggio) è stato individuato nelle invarianti strutturali che erano già presenti nel PIT vigente. La riorganizzazione delle invarianti ha permesso di far dialogare il piano paesaggistico con il piano territoriale.

Il Codice prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per l'individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente diversi elementi quali i sistemi idro-geomorfologici, i caratteri eco-sistemici, la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata, i caratteri del territorio rurale, i grandi orizzonti percettivi, il senso di appartenenza della società insediata, i sistemi socio-economici locali e le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.

Tale valutazione ragionata ha individuato 20 diversi ambiti ed in particolare il comune di **Reggello** ricade nell'**AMBITO 11** – Val d'Arno superiore insieme ai comuni di Bucine (AR), Castelfranco Piandiscò (AR), Castiglion Fibocchi (AR), Cavriglia (AR), Figline e Incisa Val D'Arno (FI), Laterina (AR), Loro Ciuffenna (AR), Montevarchi (AR), Pelago (FI), Pergine Valdarno (AR), Rignano Sull'Arno (FI), San Giovanni Valdarno (AR), Terranuova Bracciolini (AR).

Le finalità del Piano Paesaggistico passano attraverso tre "meta obiettivi":

- Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della regione Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale.
- Maggior consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo.
- Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

Di fronte a questi metaobiettivi che si configurano come cornice complessiva, il Piano Paesaggistico individua i dieci punti essenziali, di seguito elencati:

1) Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la "lunga durata"; evitando il rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi.
2) Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali.
3) Perseguire la coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.
4) Promuovere consapevolezza dell'importanza paesaggistica e ambientale delle grandi pianure alluvionali, finora prive di attenzione da parte del PIT e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.
5) Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali ma anche rurali alla biodiversità, e migliorare la valenza ecosistemica del territorio regionale nel suo insieme.
6) Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promuovendo azioni per la riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee.
7) Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali che vi insistono.
8) Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano, e la fruizione collettiva dei diversi paesaggi della Toscana (accesso alla costa, ai fiumi, ai territori rurali).
9) Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi del Grand Tour alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili dai diversi luoghi di attraversamento e permanenza.
10) Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.

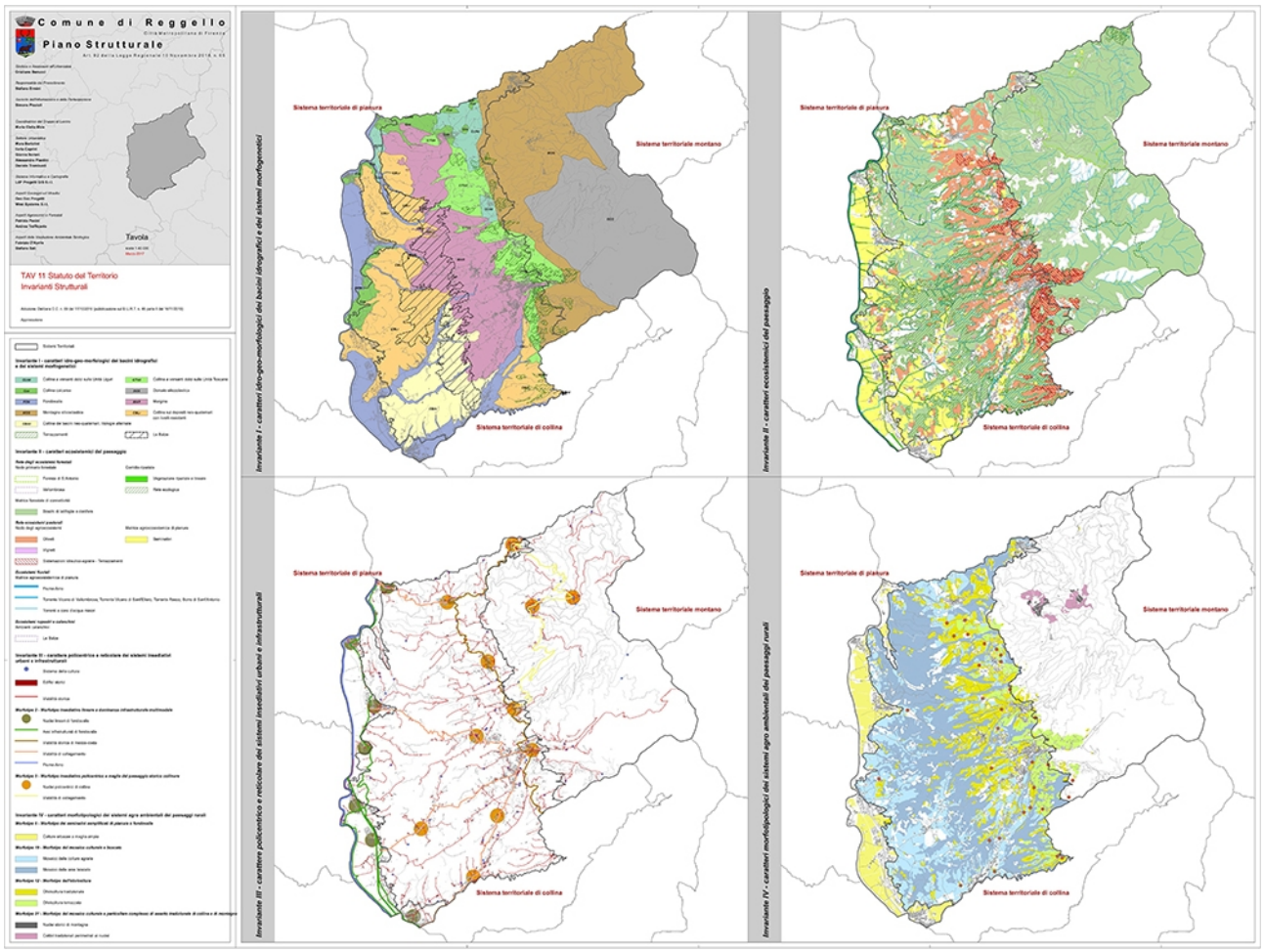
3.1.1 Il Piano Strutturale vigente e la coerenza/adeguamento al PIT-PPR

Con l'entrata in vigore della "nuova" Legge Regionale 65/2014 e del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, il Piano Strutturale di Reggello è stato redatto tenendo conto degli elementi di valore e criticità individuati dal Piano Regionale.

In particolare il PIT-PPR individua quattro invarianti strutturali rappresentate da *I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici* (Invariante I), *I caratteri ecosistemici del paesaggio* (Invariante II), *Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali* (Invariante III) e *I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali* (Invariante IV). Nell'*Allegato 2 – Relazione del Piano Strutturale*, si legge che:

"Per ciascuna di esse il PS recepisce gli obiettivi generali, con riferimento agli elementi che la strutturano e stabilisce delle disposizioni per la sua tutela articolate per i tre sistemi territoriali individuati (dal PS), *ovvero il Sistema Territoriale Montano, il Sistema Territoriale di Collina e il Sistema Territoriale di Pianura".*
Le Invarianti Strutturali del PIT-PPR sono state pertanto recepite graficamente nella Tavola 11 del PS.

In seno al Piano Strutturale è stato inoltre redatto un apposito documento (Allegato 6 – Analisi di coerenza interna ed esterna delle previsioni di Piano), il quale analizza la coerenza interna ed esterna del P.S. rispetto agli strumenti sovracomunali. In merito al PIT-PPR, il documento analizza tutti gli obiettivi generali della Disciplina di PIT, fornendo un riscontro su quali obiettivi/azioni abbia intrapreso il PS in merito.

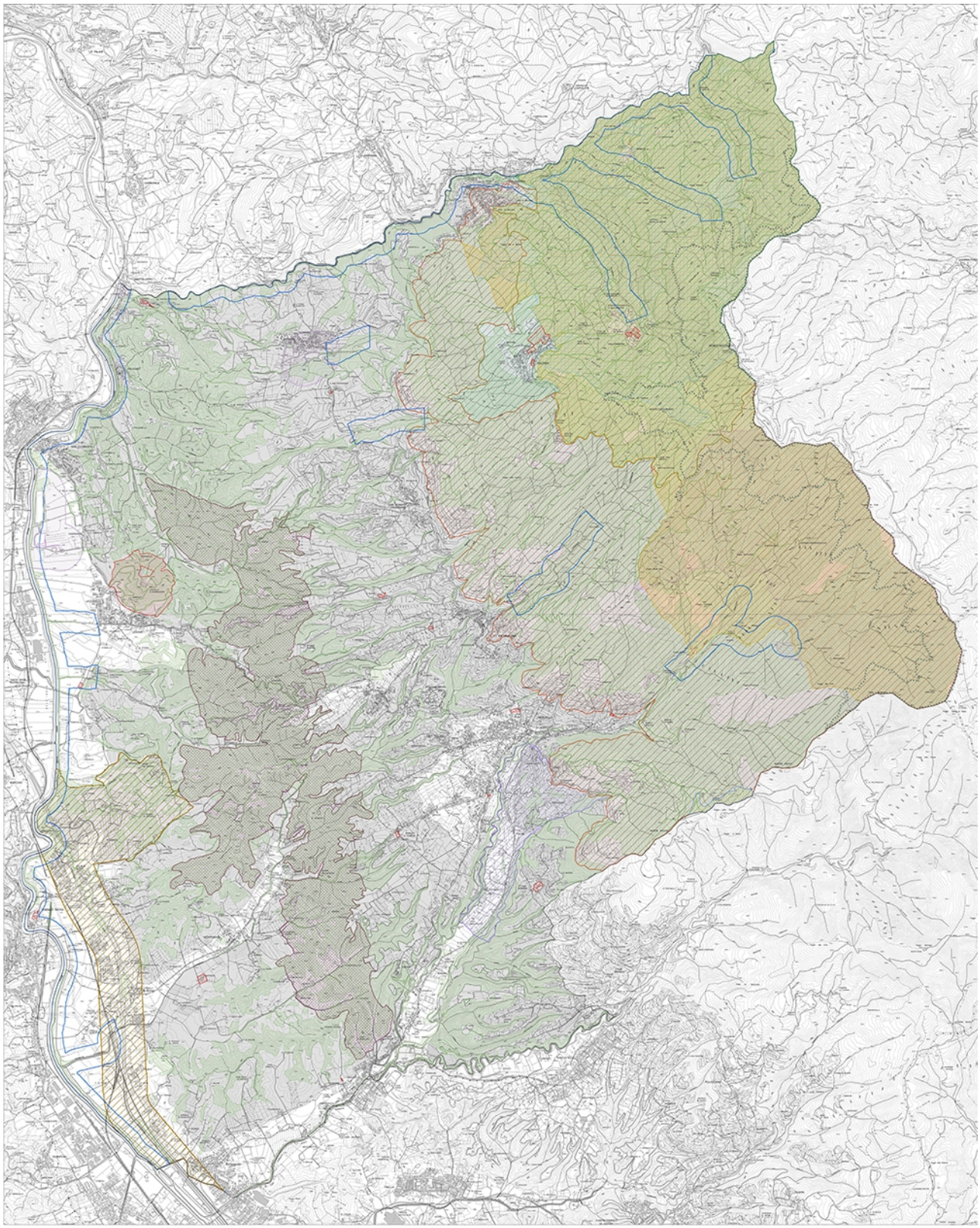


Estratto Tav. 11 – Statuto del Territorio – Invarianti Strutturali del P.S.

Sempre dall'*Allegato 2 – Relazione del Piano Strutturale*, in merito all'adeguamento del PS al PIT, si prende atto che:
"Il PS è stato redatto ai sensi del comma 3 dell'art. 31 della l.r. 65/2014 e costituisce pertanto mero adeguamento e conformazione al Piano paesaggistico. Conseguentemente ha recepito le disposizioni contenute nel Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana e in particolare la Disciplina del Piano e le disposizioni relative all'Ambito 11 Val d'Arno Superiore.

Nel rispetto del D.Lgs.42/04 Codice dei Beni culturali e del paesaggio e del PIT sono state stabilite le regole per la tutela dei Beni Culturali e Paesaggistici.
La disciplina del PS si articola tenendo conto della disciplina del PIT, con particolare riferimento alla sua implementazione paesaggistica, a partire dalle indicazioni relative alle invarianti strutturali così come definite nell'articolo 6 della disciplina generale del PIT, secondo le descrizioni contenute nel documento "Abachi delle invarianti", e dalla disciplina dell'Ambito 11 (Val d'Arno superiore) in attuazione anche del comma 2 dell'art, 135 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio approvato con Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42."

I Beni Paesaggistici sono stati individuati cartograficamente nella tavola *6 - Quadro Conoscitivo – Vincoli paesaggistici, culturali e ambientali.*



Estratto Tav. 6 – Quadro Conoscitivo – Vincoli paesaggistici, culturali e ambientali del P.S.

La Conferenza Paesaggistica, nella seduta con Verbale del 16.02.2018, ha concluso che:

"*La Regione vista la documentazione in atti, vista l'istruttoria condotta* <u>*valuta il PS conforme al PIT con valenza di Piano Paesaggistico*</u> *[…]* ".

3.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento 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.

Anche per il PTC di Firenze, il Piano Strutturale nell'Allegato 6 – Analisi di coerenza interna ed esterna delle previsioni di Piano, analizza la coerenza esterna tra gli obiettivi del Piano Provinciale con gli obiettivi/azioni intraprese dal P.S..

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);
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)

3.4 Il Piano Strategico Metropolitano di Firenze

Il **Piano Strategico Metropolitano (PSM)** di Firenze, approvato il 5.04.2017 dal Consiglio Metropolitano, si configura come "matrice generativa" dell'attività progettuale e di pianificazione della Città Metropolitana. L'obiettivo prepostosi dal Piano Strategico è stato quello di avere un'ottica sovra-territoriale, non considerando il perimetro territoriale della ex Provincia e confrontandosi con le varie polarità di area anche al di fuori di questo. Il confronto con le polarità di Prato/Pistoia, Empoli/Valdelsa, Chianti, Mugello/Valdisieve, nonché con il territorio della città metropolitana di Bologna, con il quale attivare forme di progettualità condivisa, è stato il substrato di riflessione su cui sono cresciute le analisi e lo studio delle tendenze necessarie per la definizione delle visioni del PSM.

Il Piano Strategico Metropolitano (PSM) di Firenze è composto dai seguenti elaborati:

- Rinascimento Metropolitano – Verso il Piano Strategico Metropolitano
  - Parte I: Metodi e valori del PSM
  - Parte II: Lo scenario attuale e tendenziale
- Rinascimento Metropolitano – Visioni e prospettive
- Rinascimento Metropolitano – Documento di sintesi
- Atlante del Piano

3.4.1 La definizione dei Ritmi Metropolitani

Per leggere le tendenze e le trasformazioni in atto sul territorio metropolitano, inteso in modo ampio (sia come Città Metropolitana, sia come area metropolitana funzionale), il PSM ha definito una lettura del contesto volta a rendere visibili i diversi *ritmi* delle aree che lo compongono. Tali *ritmi* definiscono una geografia astratta con confini sfumati e variabili, che si estendono al di là dei limiti amministrativi, accumunando aree con medesime specificità all'interno dello stesso territorio metropolitano e con dinamiche e flussi simili tali da individuare uno stesso ritmo.

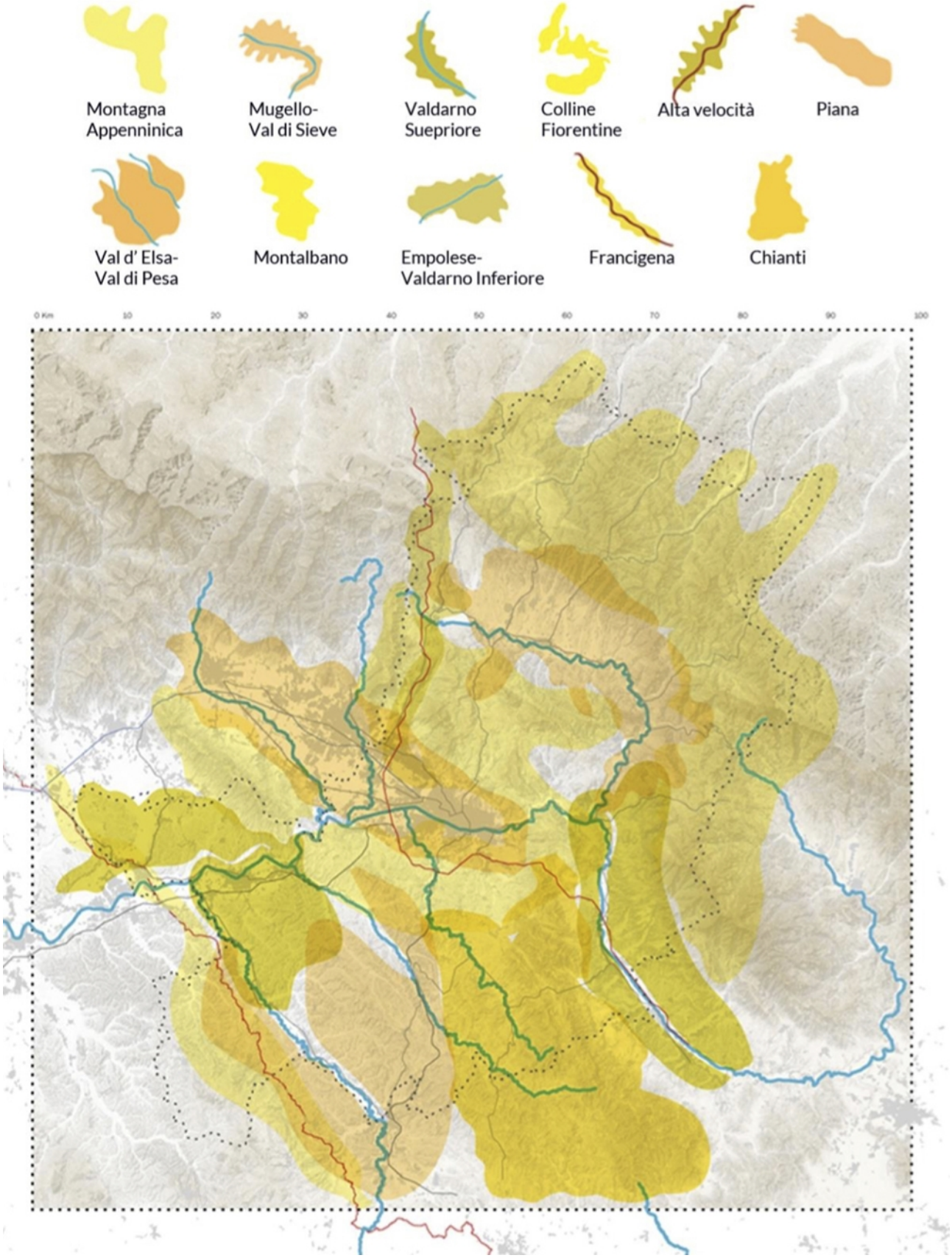
Sono stati individuati 11 ritmi territoriali, contraddistinti da diverse forme non necessariamente legate al concetto di velocità o sviluppo dei territori, ma caratterizzate dalla ripetizione e dalla cadenza dei flussi o delle attività specifiche del territorio: **l'Empolese, la Piana Fiorentina, il Mugello, il Chianti, la Montagna Appenninica, le Colline Fiorentine, il Valdarno Superiore, la Val d'Elsa e la Val di Pesa, l'area della via Francigena e il Montalbano**. Il territorio comunale di Reggello ricade all'interno del **ritmo Valdarno Superiore.**

Attraverso la caratterizzazione del territorio in *ritmi metropolitani*, il PSM definisce le variazioni territoriali delle dinamiche di sviluppo, in relazione alla implementazione delle visioni individuate dal piano strategico metropolitano.
L'individuazione dei ritmi territoriali ha impiegato strumenti specifici ed innovativi quali la *Misurazione Multidimensionale del Benessere*, la quale ha consentito alla Città Metropolitana una lettura ampia e comprensiva del territorio, ponendo al centro dell'analisi le dimensioni economiche, sociali e ambientali del benessere dei cittadini. La *Misurazione Multidimensionale del Benessere* da un lato va intesa come strumento utile per monitorare il livello di benessere dei cittadini e identificare le aree prioritarie di intervento, dall'altro va intesa come occasione per avviare processi innovativi (es. partecipazione dei cittadini nella definizione del benessere metropolitano; armonizzazione del processo di raccolta di dati già a disposizione dei diversi uffici amministrativi ma attualmente non valorizzati).

Il PSM è declinato attraverso tre visioni strategiche:

- **l'accessibilità universale**, come condizione indispensabile per la partecipazione alla vita sociale e per la fruibilità degli spazi e dei servizi;
- **le opportunità diffuse**, come manifesto per l'attivazione di molteplici e variegate risorse/opportunità presenti in tutta l'area metropolitana;
- **le terre del benessere**, individuando nella campagna e nelle aree periurbane una risorsa essenziale per lo sviluppo integrato del territorio.

Ogni visione si compone di una serie di **strategie**, ovvero di soluzioni da adottare per rispondere alle criticità e ai bisogni individuati, sviluppando le reciproche potenzialità dei territori in una prospettiva di visione unitaria.
Infine, le strategie sono rese operative da una selezione di *azioni*, declinate in **progetti concreti**, tesi a rendere effettivo il Rinascimento Metropolitano, in una prospettiva che va dal breve termine a un orizzonte temporale che guarda al 2030, garantendo la fattibilità dei progetti più complessi.



I Ritmi Metropolitani – Piano Strategico Metropolitano di Firenze

3.5 Il Piano Regionale Cave (PRC)

La regione Toscana ha adottato con Delibera di Consiglio Regionale n. 61 del 31 luglio 2019, il Piano Regionale Cave. Il Piano Regionale Cave (PRC) è lo strumento di pianificazione territoriale con il quale la Regione persegue le finalità di tutela, valorizzazione, utilizzo dei materiali di cava in una prospettiva di sviluppo sostenibile, con riferimento al ciclo di vita dei prodotti al fine di privilegiare riciclo dei materiali e contribuire per questa via al consolidamento dell'economia circolare toscana.
Il PRC persegue, i seguenti obiettivi generali:

a) l'approvvigionamento sostenibile e la tutela delle risorse minerarie;
b) la sostenibilità ambientale, paesaggistica e territoriale;
c) la sostenibilità economica e sociale dell'attività estrattive

Il Piano Regionale Cave si colloca all'interno del quadro degli strumenti di programmazione e pianificazione della Regione Toscana ed in particolare:

1. attua gli strumenti di programmazione e pianificazione strategici regionali sovraordinati (Piano di Indirizzo Territoriale , Programma Regionale di Sviluppo);
2. si sviluppa in conformità al Piano di indirizzo Territoriale con valenza di piano Paesaggistico ed in coerenza con i Piani e Programmi regionali settoriali ed intersettoriali attuativi del PRS, con particolare riferimento al Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER), al Piano regionale di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati (PRB), al Piano Regionale per la Qualità dell'Aria ambiente (PRQA), al Piano di tutela delle acque, al Piano Socio-Sanitario Integrato Regionale (PSSIR), al Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM).

Il Piano regionale Cave è composto dai seguenti elaborati:

a) Quadro Conoscitivo
b) Quadro progettuale
c) Valutazione Ambientale Strategica
d) Relazione di Conformità al PIT
e) Relazione del Responsabile del procedimento (articolo 18 l.r. 65/2014)
f) Rapporto del Garante per l'informazione e la partecipazione (articolo 38 l.r. 65/2014)

Il Quadro Conoscitivo del Piano Regionale Cave è costituito da un insieme di informazioni e studi che, ad un livello di osservazione regionale, ha consentito di analizzare le risorse suscettibili di attività estrattive rispetto ai seguenti livelli strutturali:

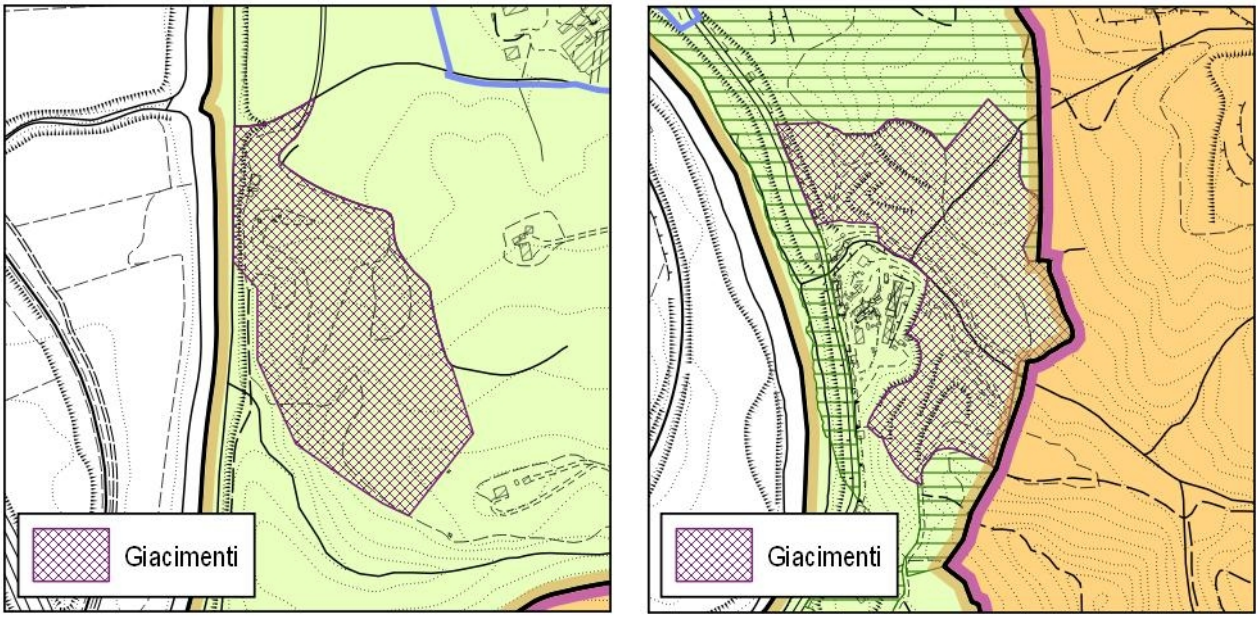
- territoriale
- paesaggistico
- geologico
- ambientale
- economico

La ricognizione delle risorse assunte come base del Quadro Conoscitivo del PRC, con riferimento ai due settori di produzione dei materiali di cava, materiali per usi industriali e per costruzioni, e materiali per usi ornamentali, è stata effettuata tenendo conto dello stato delle conoscenze acquisito attraverso la pianificazione di settore, di livello regionale e provinciale rappresentata dal Piano regionale delle attività estrattive (PRAE), dal Piano regionale delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili (PRAER), e, laddove approvati, dai PAERP provinciali vigenti.

3.5.1 La confomità tra il P.R.C. e la Variante n.1 al P.S. e P.O.

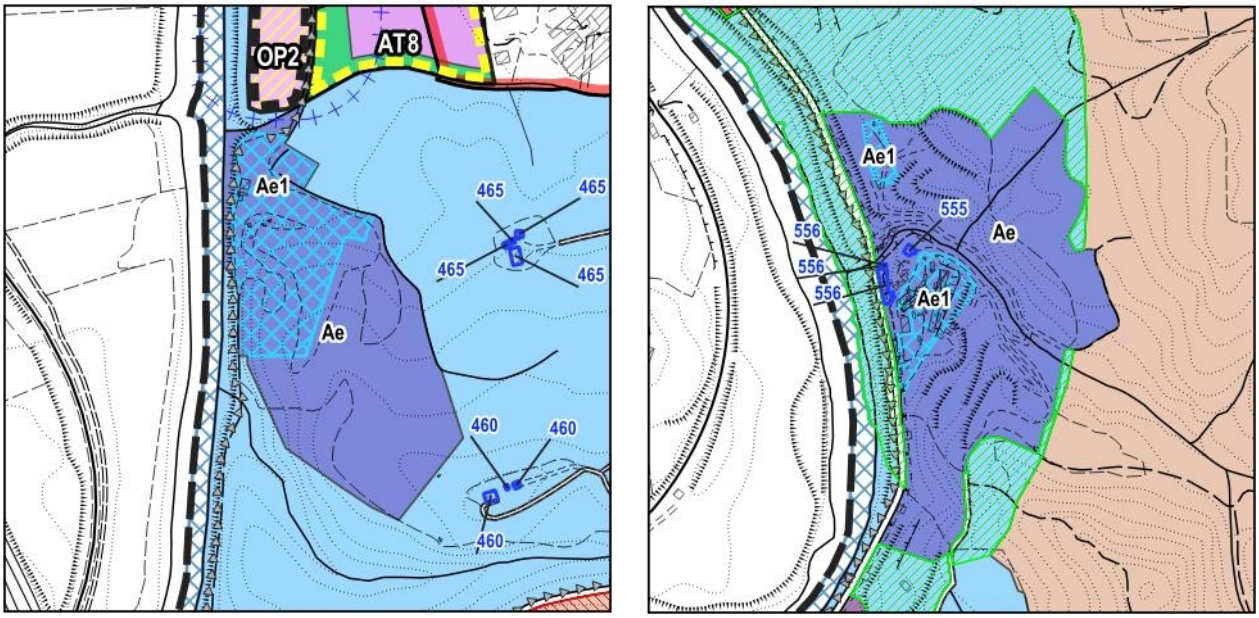
Il PRC individua i ***giacimenti*** definiti come la porzione di suolo o sottosuolo in cui si riscontrano sostanze utili che possono essere estratte; il compito del Piano Regionale Cave è quello di individuare i giacimenti in cui i Comuni possono localizzare le aree a destinazione estrattiva, oltreché indicare le prescrizioni dirette a garantire la gestione sostenibile della risorsa. I giacimenti vengono distinti tra *giacimenti* che costituiscono invariante strutturale ai sensi dell'art. 5 della l.r. 65/2014 e per i quali sussiste l'obbligo di recepimento da parte degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali, e i *giacimenti potenziali*, identificati quali porzioni di suolo o sottosuolo che, in relazione ad una serie di aspetti (paesaggistici, naturalistico-ambientali, geologici, infrastrutturali, socio-economici) per essere individuate come giacimento, necessitano di un maggiore approfondimento, circa le effettive caratteristiche e potenzialità, da sviluppare al livello della pianificazione locale. L'individuazione di entrambe le perimetrazioni è il risultato di una specifica analisi multicriteriale svolta sulle singole aree di risorsa. Per il territorio di Reggello sono stati individuanti n.2 *giacimenti.*

In fase di Variante n.1 al Piano Strutturale sono state recepite tali previsioni strategiche, riportando apposito simbolo grafico nella *Tav. 13 – Strategie dello Sviluppo Sostenibile – UTOE e Sistemi Territoriali.*



Estratto Tav. 13 - UTOE e Sistemi territoriali, della Variante n.1 al P.S.

Il P.O. ha in seguito recepito i due *giacimenti* nei suoi elaborati, approfondendo la perimetrazione e suddividendola in "Aree estrattive – Ae" e in "Aree per la prima lavorazione del materiale di scavazione e per la seconda lavorazione di terre e rocce di scavo e di inerti – Ae1", disciplinate rispettivamente agli art. 38.5 e 38.5.1 delle NTA del P.O..



Estratto Tav. 1 – Disciplina del Territorio ruale, del P.O.

Inoltre il PRC individua le aree a *Tutela dei Materiali ornamentali storici* (**MOS**) le quali rappresentano una risorsa da tutelare sia per la loro valenza territoriale, ambientale e paesaggistica, sia per il reperimento dei materiali unici, indispensabili per il restauro, la manutenzione e la conservazione di monumenti e di opere pubbliche o per interventi prescritti dalle competenti Soprintendenze.

Nel territorio comunale di Reggello non sono presenti siti MOS.

4. LA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

La Conferenza di Copianificazione, come definita dall'articolo 25 della LR 65/2014, interviene in presenza di previsioni che si collocano al di fuori dl perimetro del territorio urbanizzato definito agli articoli 4 o 224 della legge regionale stessa.
La Conferenza, convocata dalla Regione Toscana su richiesta dell'Amministrazione Comunale, è chiamata a pronunciarsi sulle previsioni in territorio extraurbano (fermo restando il divieto di nuove previsioni residenziali) verificando che queste siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio. Alle sedute partecipano, con diritto di voto, il Comune direttamente interessato dalla previsione, la Provincia o la Città Metropolitana territorialmente competente e la Regione Toscana.
Il Comune richiede la convocazione della conferenza contestualmente all'atto di avvio di cui all'articolo 17 oppure a seguito della trasmissione dello stesso.

Il P.S. vigente, come indicato al paragrafo 2.1.2 del presente documento, aveva già individuato le seguenti quattro previsioni da sottoporre a Conferenza di Copianificazione in sede di redazione del POC:

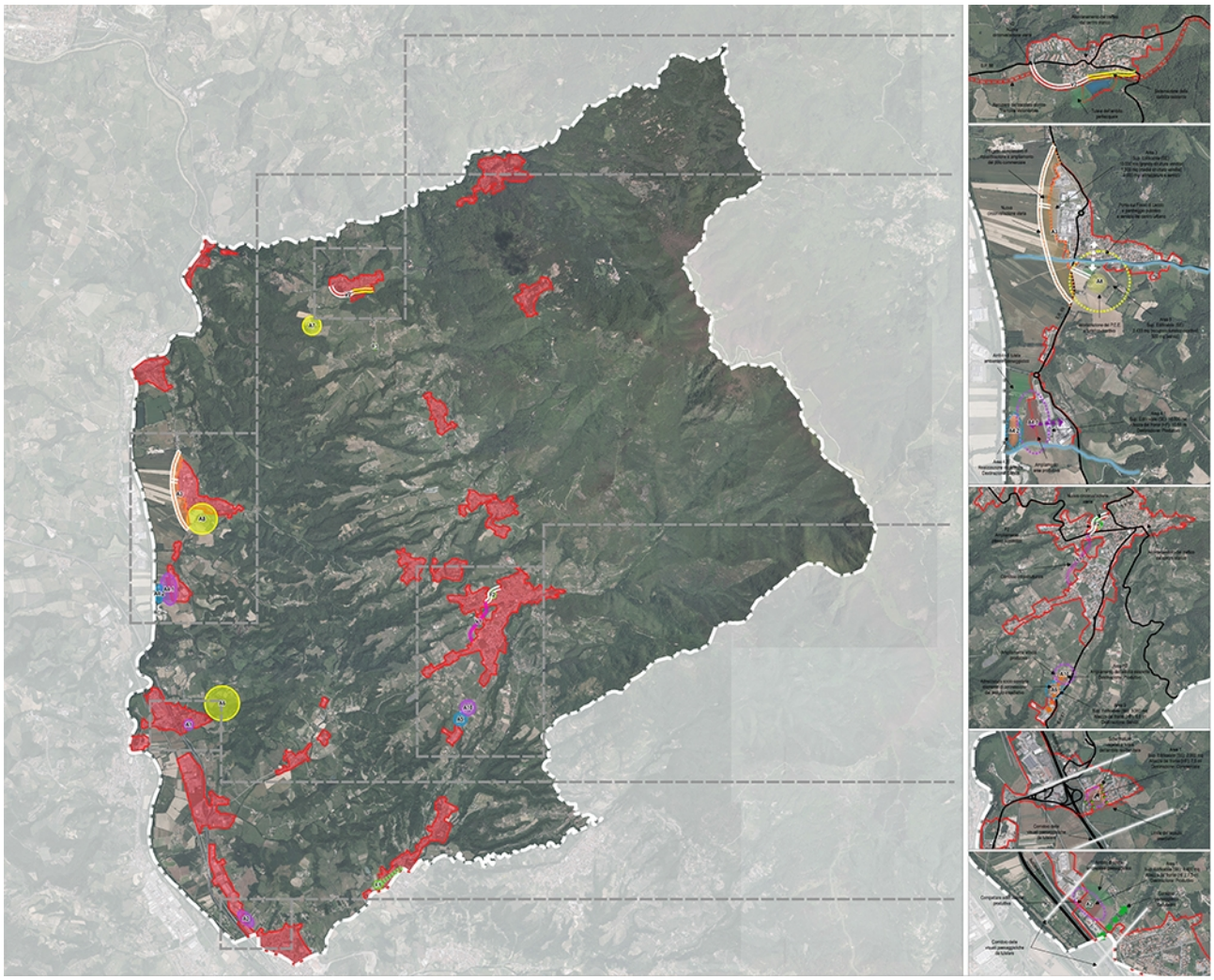
- Area 1 – UTOE 13: Località Ciliegi: Nuove strutture produttive per un massimo di 2.000 mq di SUL (SE);
- Area 2 – UTOE 7: S.P. 87: Nuove strutture produttive per un massimo di 8.000 mq di SUL (SE);
- Area 3 – UTOE 13: loc. Matassino: Nuove strutture produttive per un massimo di 7.000 mq di SUL (SE);
- Area Accordo Pianificazione 2002 – UTOE 12: loc. Leccio: Nuova circonvallazione lungo la S.R. 69 e ampliamento area commerciale e Servizi del "Polo della moda".

A seguito delle *istanze* pervenute con il processo partecipativo che ha accompagnato la redazione del nuovo Piano Operativo comunale, l'Amministrazione Comunale ha proposto nuove strategie di sviluppo produttivo, commerciale e turistico-ricettivo le quali sono state sottoposte a Conferenza di Copianificazione, ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R. 65/2014, nelle due sedute con Verbale del 13.11.2019 e 05.03.2020.
Si specifica che l'Amministrazione Comunale, viste alcune istanze pervenute ha ritenuto opportuno modificare la precedente previsione produttiva nell''ex UTOE 7: S.P.87 (identificata nel vigente P.S. come Area 2) sostituendola con una previsione per attrezzatura socio-sanitaria e ricovero (identificata come Area 9 nella Variante n.1 al P.S.).

Si riporta di seguito **l'elenco delle previsioni di PS** oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R. 65/2014:

- A1 – Area 1 – Loc. Ciliegi: Nuove strutture commerciali
- A2 – Area 2 – Loc. Matassino: Nuove strutture produttive
- A3 – Area 3 – Loc. Leccio: Nuova circonvallazione lungo la S.R. 69 e ampliamento area Commerciale e Servizi del "Polo della moda" (accordo di Pianficazione del 2002)
- A4.1 – Area 4.1 – Loc. Ruota al Mandò: Nuove strutture produttive
- A4.2 – Area 4.2 – Loc. Ruota al Mandò: Nuovo depuratore

- A6 – Area 6 – Loc. Ciliegi: Nuova area a campeggio
- A7 – Area 7 – Loc. Donnini: Nuova attività sportivo-ricreativa e turistica ad incremento di Azienda Agricola
- A8 – Area 8 – Loc. Leccio: Progetto di recupero del complesso Fattoria il Serraglio al fine turistico-ricettivo
- A9 – Area 9 – Loc. Olmo: Nuova attrezzatura socio-sanitaria e per ricovero
- A10 – Area 10 – Loc. Olmo: Ampliamento di area produttiva
- F1 – Loc. Vaggio: Nuovo plesso scolastico
- F2 – Loc. Reggello: Ampliamento del plesso scolastico
- F3 – Loc. Donnini: Parcheggio pubblico a servizio del cimitero
- V1 – Loc. Reggello: Nuova infrastruttura viaria SP87-SP85
- V2 – Loc. Donnini – Nuova infrastruttura viaria SP86-SP88



Estratto Tav.16 – La Conferenza di Copianificazione, Variante n.1 al P.S.

Il Piano Operativo, anche a seguito dei verbali della Conferenza di Copianificazione, ha recepito solo alcune delle previsioni di P.S., demandando a successivi P.O. la loro individuazione. Le previsioni oggetto di

Conferenza di Copianificazione sono state individuate con specifica Scheda Normativa riportate nell' **Allegato B** alle NTA del PO. Si riporta di seguito **l'elenco delle previsioni di PO** oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R. 65/2014:

- **ID 37** Loc. Olmo [previsione **A10** del P.S.];
- **ID 45** Azienda Agricola "Le Roverelle" [previsione **A7** del P.S.];
- **ID 46** Loc. Olmo [previsione **A9** del P.S.];
- **ID 47** Loc. Olmo [previsione **A9** del P.S.];
- **AT 2** Loc. Donnini – Via Remo Sottili (per la parte di viabilità pubblica di progetto) [previsione **V2** del P.S.];
- **AT-R 3** Loc. Donnini – S.P. 88 di S.Ellero (per la parte di viabilità pubblica di progetto) [previsione **V2** del P.S.];
- **AT 8** Loc. Ruota al Mandò – Via Sant'Anna di Stazzema [previsione **A4.1** del P.S.];
- **AT 9** Loc. Ciliegi – Via Sandro Pertini [previsione **A1** del P.S.];
- **AT 11** Loc. Pian di Rona [previsione **A2** del P.S.];
- **AT-R 17** Loc. Reggello – Via Guido Monaco (per la parte di viabilità pubblica di progetto) [previsione **V1** del P.S.];
- **AT 18** Loc. Ciliegi [previsione **A6** del P.S.];
- **RQ 9** Loc. Leccio – Fattoria il Serraglio [previsione **A8** del P.S.];
- **OP 1** Loc. Donnini – Via Guglielmo Marconi [previsione **V2** del P.S.];
- **OP 2** Loc. Ruota al Mandò – Nuovo IDL Torricella [previsione **A4.2** del P.S.];
- **OP 3** Loc. Vaggio – Via di Catigliano [previsione **F1** del P.S.];
- **OP 4** Loc. Reggello – Via Massimiliano Guerri [previsione **F2** del P.S.];
- **OP 5** Cimitero di Pieve a Pitiana [previsione **F3** del P.S.]

5. LA VARIANTE N.1 AL PIANO STRUTTURALE

Come anticipato in premessa, la **Variante n.1 al Piano Strutturale** del Comune di Reggello ha l'obiettivo di accogliere alcune delle *istanze pervenute da imprese e attività operanti sul territorio richiedenti interventi posti al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato;* allo stesso tempo ha l'obiettivo di apportare alcune modifiche di dettaglio alle cartografie e alla disciplina del PS in aggiornamento alla nuova Normativa e Disciplina sovracomunale entrata in vigore dopo l'Approvazione del PS.
Nonostante il Piano Strutturale vigente del Comune di Reggello sia stato approvato recentemente, la scelta dell'Amministrazione Comunale di attivare la Variante allo strumento strategico in occasione della redazione del Piano Operativo, ha fornito l'opportunità di redigere una strumentazione urbanistica comunale il più possibile aggiornata da un punto di vista normativo e coerente con le necessità del territorio nel quale agisce, espresse direttamente per *istanze* o emerse implicitamente.

Nello specifico, la Variante n.1 al P.S. ha aggiornato la perimetrazione delle UTOE in accordo alle indicazioni del DPGR 32/R, e conseguentemente ha modificato l'impostazione del dimensionamento del Piano Strutturale; inoltre ha apportato alcune modifiche di dettaglio alla perimetrazione dei Sistemi Territoriali e del Territorio Urbanizzato, quest'ultimo soprattutto legato a strategie di rigenerazione urbana; infine a recepito le previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione (indetta ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R. 65/2014).
Nello specifico, la Variante n.1 al P.S. ha aggiornato e modificato i seguenti elaborati:

- Statuto del territorio;
- Elaborati grafici:

  Tavole dello Statuto del territorio:
  - Tavola 11 – Invarianti strutturali
  - Tavola 12 – Perimetrazione del territorio urbanizzato

  Tavole della Strategia dello sviluppo sostenibile:
  - Tavola 13 – UTOE e Sistemi territoriali

Sono inoltre stati aggiunti i seguenti elaborati:

- Allegato A allo Statuto del territorio - Dimensionamento;
- Elaborati grafici:

  Tavole della Strategia dello sviluppo sostenibile:
  - Tavola 16 – La Conferenza di Copianificazione

E' stato inoltre prodotto un documento che mostra le modifiche puntuali apportate al Territorio Urbanizzato, denominato "*Modifiche apportate al Territorio Urbanizzato con la Variante n.1 al Piano Strutturale*".
Sono stati inoltre aggiornati i seguenti elaborati geologici:

- T.GEO 03 – Carta geomorfologica (aggiornamento per il solo foglio NW), scala 1:10.000
- T.Geo 05 – Carta della pericolosità geologica (aggiornamento per i fogli NW-NE-SW-SE), scala 1:10.000

5.1 La modifica alla perimetrazione delle UTOE e dei Sistemi Territoriali

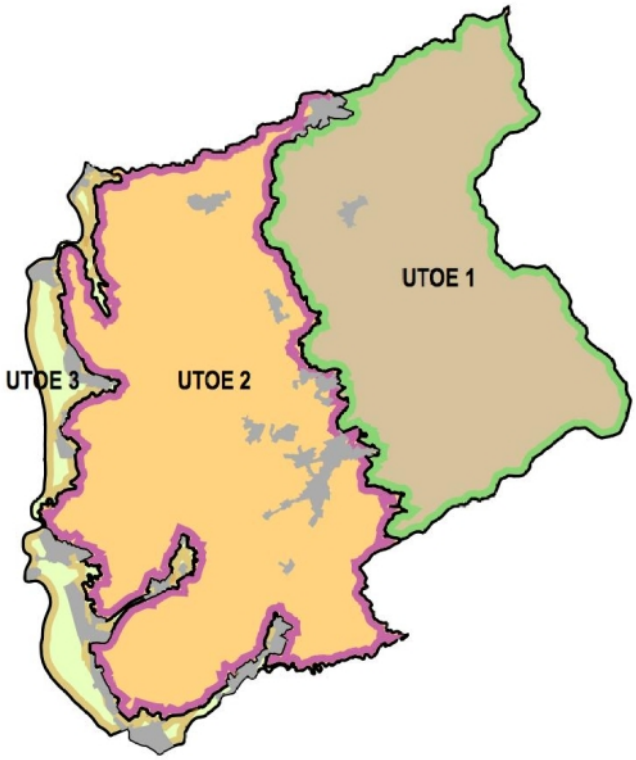
Il DPGR n. 32/R, entrato in vigore il 5.07.2017 in fase di redazione del Piano Strutturale, all'articolo 4, comma 1, stabilisce che:

"1. L'individuazione delle unità territoriali organiche elementari (UTOE), contenuta nelle strategie dello sviluppo sostenibile del piano strutturale, è estesa all'intero territorio comunale, sulla base dei riferimenti contenuti nello statuto del territorio."

In occasione della presente Variante al Piano Strutturale è stata pertanto modificata la perimetrazione delle UTOE al nuovo disposto regionale. La modifica, oltre che alla perimetrazione, ha riguardato sia la numerazione che la strategia con la quale sono attualmente individuate le UTOE, proponendone una nuova perimetrazione che indirizzi le strategie di sviluppo a livello territoriale. Per ogni UTOE sono stati pertanto forniti indirizzi e obiettivi di sviluppo da recepire nel Piano Operativo.

Volendo allo stesso tempo mantenere invariata la "*filosofia*" sulla quale è stato redatto il P.S. vigente, si è ritenuto opportuno mantenere la suddivisione del territorio comunale in Sistemi Territoriali (nello specifico quello di montagna, di collina e di pianura), ai quali sono state apportate alcune modifiche di dettaglio come, ad esempio, aver inglobato i centri abitati di Montanino e Vaggio del Sistema Territoriale di pianura. All'individuazione dei Sistemi Territoriali è stata quindi assegnata anche quella delle UTOE con una corrispondenza univoca con copertura territoriale:

SISTEMA TERRITORIALE	UTOE
Sistema Territoriale montano	UTOE 1 – La montagna del Pratomagno
Sistema Territoriale collinare	UTOE 2 – I centri abitati della collina
Sistema Territoriale di pianura	UTOE 3 – Il fondovalle



5.2 La modifica al dimensionamento del P.S.

Sempre il succitato DPGR 63/R, all'art. 6, comma 1 stabilisce che:

"1. Ai fini di una omogenea elaborazione dei piani strutturali, la definizione delle dimensioni massime sostenibili è compiuta, con riferimento all'articolo 99, comma 1, della l.r. 65/2014, per le seguenti categorie funzionali:

a) residenziale;

b) industriale e artigianale;

c) commerciale al dettaglio;

d) turistico-ricettiva;

e) direzionale e di servizio;

f) commerciale all'ingrosso e depositi."

Vista la modifica della perimetrazione delle UTOE è stato necessario aggiornare la struttura del dimensionamento del PS in base ai nuovi disposti del DPGR 63/R, ai quali conseguentemente è stato definito il dimensionamento del P.O. secondo le categorie funzionali individuate dal disposto regionale.

Il dimensionamento vigente del P.S. è stato pertanto riassemblato tra le UTOE, mantenendo invariato il dimensionamento dei singoli sistemi insediativi e accorpando tra loro le singolo UTOE nella nuova individuazione (come descritta al paragrafo precedente). La modifica al dimensionamento ha inoltre tenuto di conto delle nuove strategie di *Rigenerazione urbana* (suddividendo quindi il dimensionamento della categoria *Residenziale* tra NE-Nuova Edificazione e R-Riuso) e delle *nuove previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione* (ai sensi dell'art. 25 e 26 della L.R. 65/2014). La Variante al Piano Strutturale ha ritenuto opportuno mantenere il dimensionamento degli *adeguamenti funzionali* previsto dal Piano Strutturale vigente, come dimensionamento da cui attingere per eventuali completamenti urbani, seppur questi non siano ricompresi dal DPGR 63/R.

Si specifica che in merito alla categoria *Industriale e artgianale*, con la Variante n.1 al P.S. si è provveduto a riequilibrare la quota parte spettante ai singoli sistemi insediativi dell'UTOE 3, pur mantenendo invariata la somma complessiva per l'intera UTOE e per l'intero territorio Comunale. Tale scelta è dipesa dall'individuazione del nuovo dimensionamento oggetto di Conferenza di Copianificazione e conseguentemente dalla necessità di riequilibrare tra loro le singole località, assegnando maggiore dimensionamento alle località che ne necessitano all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato.

Cat. Industriale Artigianale	Vaggio	Montanino	Sant'Ellero	San Clemente	Leccio - Mandò	Ciliegi – Pian di Rona – Ricavo – Prulli - Matassino	**Tot. UTOE 3**
Vigente	140	3.200	3.600	650	11.550	21.800	**40.940**
Variante 1	1.000	4.000	3.600	650	3.690	28.000	**40.940**

Il Piano Strutturale (Variante n.1) fissa:

- per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile
- per la funzione turistico-ricettiva 35 mq di SE a Posto Letto (PL)

La Variante n.1 inoltre introduce la possibilità di trasferire quote dimensionali tra sistemi insediativi appartenenti alla stessa UTOE, oltre al trasferimento tra UTOE diverse della sola quota parte di R-Riuso.
I trasferimenti di cui sopra non sono comunque ammessi per le Previsioni esterne al Territorio Urbanizzato, soggette a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per le quali non è ammesso alcun tipo di modifica se non a seguito di ulteriore Conferenza di Copianificazione.

È stato quindi prodotto il documento **Allegato A allo Statuto del Territorio,** riportante il dimensionamento del Piano Strutturale.

U.T.O.E.	Superficie Territoriale	Abitanti *
1. La Montagna del Pratomagno	47,37 kmq	91

* Dati: Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 25 del 28.03.2018

Previsioni contenute nel Piano Strutturale per l'UTOE 1 – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANFICAZIONE mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	600	0	**600**	----------	0	**0**	----------
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	0	0	**0**	0	0	**0**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	200	0	**200**	0	0	**0**	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	4.000	0	**4.000**	0	0	**0**	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	200	0	**200**	500	0	**500**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0	0	**0**	0
TOTALI	**5.000**	**0**	**5.000**	**500**	**0**	**500**	**0**

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, sono suddivise in base alle seguenti previsioni, declinate all'art. 66 della Disciplina di PS e rappresentate graficamente alla **Tavola 16** del P.S.:

- **A13-Area 13 – Loc. Cascina Vecchia: Potenziamento di attrezzatura di interesse territoriale, circolo A.N.S.P.I.** (Verbale del 18.05.2021)
  Destinazione d'uso prevista: Servizi di interesse territoriale
  Nuova Edificazione SE = mq. 500

		Adeguamento funzionale
RESIDENZIALE		2.000 mq

Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale per UTOE

[Il Piano Strutturale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile]

U.T.O.E. 1. La montagna del Pratomagno	**Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	**Progetto***
Saltino	62	65
Vallombrosa	29	0
Totale	**91**	**65**
	156	

* [Tot (NE + R) + Adeguamento funzionale] / 40 mq

Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche dell'UTOE 1 – D.M. 1444/68

[Il Piano Strutturale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 18 mq/abitante]

U.T.O.E. 1. La montagna del Pratomagno	**Standard esistenti (mq)**			
	Parcheggio pubblico	**Verde pubblico e impianti sportivi**	**Attrezzature scolastiche**	**Attrezzature collettive**
	2.572	11.954	0	47.974

U.T.O.E. 1. La montagna del Pratomagno	**Standard fabbisogno (mq)**			
	Parcheggio pubblico (2,50 mq/ab.)	**Verde pubblico e impianti sportivi** (9,00 mq/ab.)	**Attrezzature scolastiche** (4,50 mq/ab.)	**Attrezzature collettive** (2,00 mq/ab.)
Ab. attuali	228	819	410	182
Ab. progetto	162	585	292	130

Totale	**390**	**1.404**	**702**	**312**

N.B. Visto il carattere prevalentemente ambientale e turistico-ricettivo dell'**UTOE 1**, il fabbisogno di *Attrezzature scolastiche* relativi all'**UTOE 1** è da ricavarsi all'interno delle altre UTOE costituenti il territorio comunale.

U.T.O.E.	Superficie Territoriale	Abitanti *
2. I centri abitati della collina	61,92 kmq	9.028

* Dati: Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 25 del 28.03.2018

Previsioni contenute nel Piano Strutturale per l'UTOE 2 – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANFICAZIONE mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	38.700	14.000	**52.700**	----------	0	**0**	----------
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	2.040	0	**2.040**	0	0	**0**	1.000 **
c) COMMERCIALE al dettaglio	6.150	0	**6.150**	200	0	**200**	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	6.900	0	**6.900**	300	0	**300**	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.500	0	**1.500**	4.460	0	**4.460**	1.000***
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0	0	**0**	0
TOTALI	**55.290**	**14.000**	**69.290**	**4.960**	**0**	**4.960**	**2.000**

*** Superficie Edificabile* per l'ampliamento delle attrezzature produttive individuate nella **Tav.12** del P.S. con apposita simbologia, di seguito elencate:

▲ Area 5 - 1.000 mq

**** Superficie Edificabile* per l'ampliamento della residenza sanitaria esistente individuata nella **Tav.12** del P.S. con apposita simbologia (▲)

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, sono suddivise in base alle seguenti previsioni, declinate all'art. 66 della Disciplina di PS e rappresentate graficamente alla **Tavola 16** del P.S.:

- **A7-Area 7 – Loc. Donnini: Nuova attività sportivo-ricreativa e turistica ad incremento di Azienda Agricola** (Verbale del 13.11.2019)
  Destinazione d'uso prevista: Turistico-ricettivo
  Nuova Edificazione SE = mq. 300

- **A9-Area 9 – Loc. Olmo: Nuova attrezzatura socio-sanitaria e per ricovero** (Verbale del 13.11.2019 e del 18.05.2021)
  Destinazione d'uso prevista: Servizi socio sanitari – commerciale legato all'attività
  Nuova Edificazione SE = mq. 3.400 per servizi, 200 mq per commerciale

- **A12-Area 12 – Centro ricreativo e culturale internazionale, Santa Maddalena Foundation** (Verbale del 18.05.2021)
  Destinazione d'uso prevista: Servizi di interesse territoriale
  Nuova Edificazione SE = mq. 400

- **A18-Area 18 – Nuovo centro ippico** (Verbale del 18.05.2021)
  Destinazione d'uso prevista: Servizi di interesse territoriale - maneggio
  Nuova Edificazione SE = mq. 660

Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale per UTOE

[Il Piano Strutturale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile]

U.T.O.E. 2. I centri abitati della collina	**Abitanti del P.S.***	
	Esistenti	**Progetto**
Tosi	939	277
Donnini	1.030	305
Cancelli – Poggio ai Giubbiani	877	352
Pietrapiana	961	322
San Donato in Fronzano	663	272
Cascia	2003	1.107
Reggello	2555	
Totale	**9.028**	**2.635**
	11.663	

* [Tot (NE + R) + Adeguamento funzionale] / 40 mq

Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche dell'UTOE 2 – D.M. 1444/68

[Il Piano Strutturale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 18 mq/abitante]

U.T.O.E. 2. I centri abitati della collina	**Standard esistenti (mq)**			
	Parcheggio pubblico	**Verde pubblico e impianti sportivi**	**Attrezzature scolastiche**	**Attrezzature collettive**
	38.596	167.535	14.955	55.429

U.T.O.E. 2. I centri abitati della collina	**Standard fabbisogno (mq)**			
	Parcheggio pubblico **(2,50 mq/ab.)**	**Verde pubblico e impianti sportivi** **(9,00 mq/ab.)**	**Attrezzature scolastiche** **(4,50 mq/ab.)**	**Attrezzature collettive** **(2,00 mq/ab.)**
Ab. attuali	22.570	81.252	40.626	18.056
Ab. progetto	6.587	23.715	11.857	5.270
Totale	**29.157**	**104.967**	**52.483**	**23.326**

U.T.O.E.	Superficie Territoriale	Abitanti *
3. Il fondovalle	11,96 kmq	7.194

* Dati: Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 25 del 28.03.2018

Previsioni contenute nel Piano Strutturale per l'UTOE 3 – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANFICAZIONE mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	30.000	11.000	**41.000**	----------	0	**0**	----------
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	40.940	0	**40.940**	22.600	0	**22.600**	27.300 **
c) COMMERCIALE al dettaglio	21.650	0	**21.650**	13.500	0	**13.500**	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	6.480	0	**6.480**	500	3.433	**3.933**	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.400	0	**1.400**	3.000	0	**3.000**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0	0	**0**	0
TOTALI	**100.470**	**11.000**	**111.470**	**39.600**	**3.433**	**43.033**	**27.300**

** *Superficie Edificabile* per l'ampliamento delle attrezzature produttive individuate nella **Tav.12** del P.S. con apposita simbologia, di seguito elencate:

- Area 1 - 500 mq
- Area 2 - 500 mq
- Area 3 - 800 mq
- Area 6 – 13.000 mq
- Area 7 – 2.000 mq
- Area 8 – 2.500 mq
- Area 9 – 3.500 mq
- Area 10 – 4.500 mq

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, sono suddivise in base alle seguenti previsioni, declinate all'art. 66 della Disciplina di PS e rappresentate graficamente alla **Tavola 16** del P.S.:

- **A1-Area 1 – Loc. Ciliegi: Nuove strutture commerciali** (Verbale del 13.11.2019)
  Destinazione d'uso prevista: Commerciale
  Nuova Edificazione SE = mq. 2.000

- **A2-Area 2 – Loc. Matassino: Nuove strutture produttive** (Verbale del 13.11.2019)
  Destinazione d'uso prevista: Produttivo
  Nuova Edificazione SE = mq. 4.600

- **A3-Area 3 – Loc. Leccio: Nuova circonvallazione lungo la S.R. 69 e ampliamento area Commerciale e Servizi del "Polo della moda" (accordo Pianificazione del 2002)** (Verbale del 13.11.2019)
  Destinazione d'uso prevista: Commerciale - Servizi
  Nuova Edificazione SE = mq. 10.000 mq (grande struttura di vendita)
  Nuova Edificazione SE = mq. 1.500 mq (media struttura di vendita)
  Nuova Edificazione SE = mq. 3.000 mq (attrezzature e servizi)

- **A4.1-Area 4.1 – Loc. Ruota al Mandò: Nuove strutture produttive** (Verbale del 13.11.2019)
  Destinazione d'uso prevista: Produttivo
  Nuova Edificazione SE = mq. 18.000

- **A8-Area 8 – Loc. Leccio: Progetto di recupero del complesso Fattoria il Serraglio al fine turistico-ricettivo** (Verbale del 13.11.2019)
  Destinazione d'uso prevista: Turistico-Ricettivo
  Nuova Edificazione SE = mq. 500 mq (servizi annessi all'attività)
  Riuso R = mq. 3.433 mq (recupero turistico-ricettivo)

		Adeguamento funzionale
RESIDENZIALE		29.160 mq

Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale per UTOE

[Il Piano Strutturale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile]

U.T.O.E.	**Abitanti del P.S.**	
3. Il fondovalle	**Esistenti**	**Progetto***
Vaggio	1.306	407
Montanino	1.042	93
Sant'Ellero	198	147

San Clemente	929	232
Leccio - Mandò	1.163	201
Ciliegi – Ricavo – Prulli	842	673
Pian di Rona – Matassino	1.714	
Totale	**7.194**	**1.753**
	8.967	

* [Tot (NE + R) + Adeguamento funzionale] / 40 mq

Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche dell'UTOE 3 – D.M. 1444/68

[Il Piano Strutturale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 18 mq/abitante]

U.T.O.E. 3. Il fondovalle	**Standard esistenti (mq)**			
	Parcheggio pubblico	**Verde pubblico e impianti sportivi**	**Attrezzature scolastiche**	**Attrezzature collettive**
	42.104	176.179	8.666	38.832

U.T.O.E. 3. Il fondovalle	**Standard fabbisogno (mq)**			
	Parcheggio pubblico (2,50 mq/ab.)	**Verde pubblico e impianti sportivi** (9,00 mq/ab.)	**Attrezzature scolastiche** (4,50 mq/ab.)	**Attrezzature collettive** (2,00 mq/ab.)
Ab. attuali	17.985	64.746	32.373	14.388
Ab. progetto	4.382	15.777	7.888	3.506
Totale	**22.367**	**80.523**	**40.261**	**17.894**

Territorio Comunale	Superficie Territoriale	Abitanti *
	121,25 kmq	16.313

* Dati: Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 25 del 28.03.2018

Previsioni contenute nel Piano Strutturale per il Territorio Comunale – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANFICAZIONE mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	69.300	25.000	**94.300**	----------	0	**0**	----------
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	42.980	0	**42.980**	22.600	0	**22.600**	28.300 **
c) COMMERCIALE al dettaglio	28.000	0	**28.000**	13.700	0	**13.700**	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	17.380	0	**17.380**	800	3.433	**4.233**	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	3.100	0	**3.100**	7.960	0	**7.960**	1.000***
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0	0	**0**	0
TOTALI	**160.760**	**25.000**	**185.760**	**45.060**	**3.433**	**48.493**	**29.300**

** *Superficie Edificabile* per l'ampliamento delle attrezzature produttive individuate nella **Tav.12** del P.S. con apposita simbologia (▲).

*** *Superficie Edificabile* per l'ampliamento della residenza sanitaria esistente individuata nella **Tav.12** del P.S. con apposita simbologia (▲)

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, sono suddivise in base alle previsioni, declinate all'art. 66 della Disciplina di PS e rappresentate graficamente alla **Tavola 16** del P.S.

	Adeguamento funzionale
RESIDENZIALE	83.960 mq

Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale nel Territorio Comunale

[Il Piano Strutturale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile]

Territorio comunale	Abitanti del P.S.*	
	Esistenti	Progetto
Totale	16.313	4.453
	20.766	

* [Tot (NE + R) + Adeguamento funzionale] / 40 mq

Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche nel territorio comunale – D.M. 1444/68

[Il Piano Strutturale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 18 mq/abitante]

Territorio comunale	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
	83.272	355.668	23.621	142.235

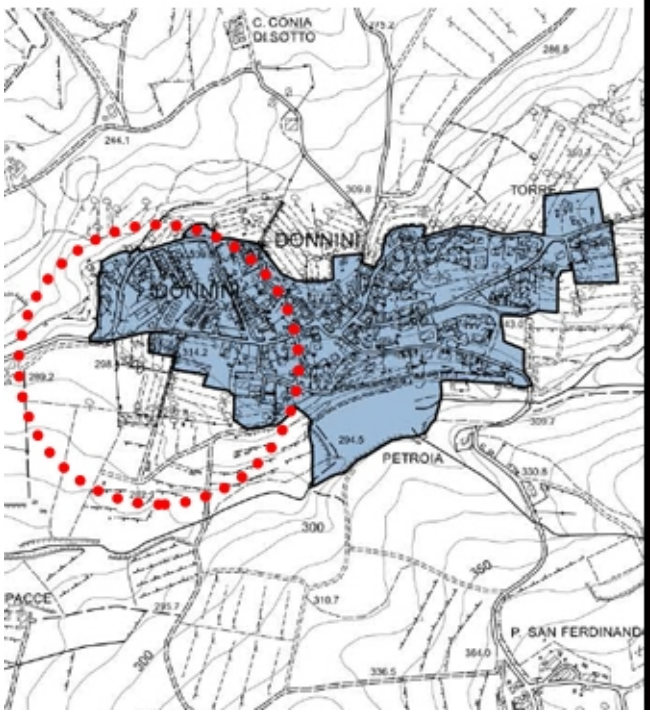
Territorio comunale	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (2,50 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (9,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (2,00 mq/ab.)
Ab. attuali	40.782	146.817	73.408	32.626
Ab. progetto	11.132	40.077	20.038	8.906
Totale	**51.914**	**186.894**	**93.446**	**41.532**

5.3 Il Territorio Urbanizzato e la Rigenerazione Urbana

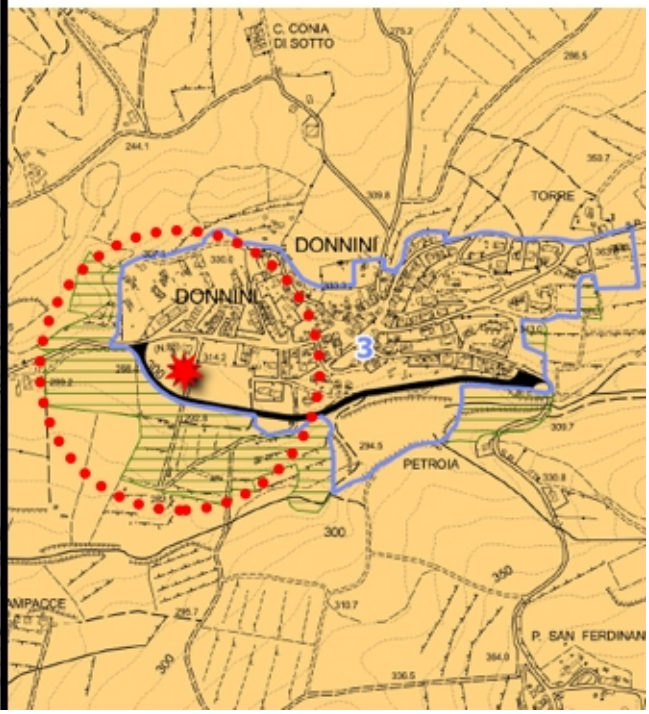
Il Piano Strutturale vigente del Comune di Reggello, come indicato al paragrafo 2.1.2 del presente documento, alla *Tav. 12 – Perimetrazione del territorio urbanizzato*, ha individuato il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.

Con la Variante n.1 al Piano Strutturale sono state apportare solamente alcune modifiche puntuali a tale perimetrazione, legate a strategie volte alla *rigenerazione urbana*, ammessa ai sensi dell'art. 4, comma 4 della L.R. 65/2014, e ad aggiornamenti cartografici come mostrati nel documento "*Modifiche apportate al Territorio Urbanizzato con la Variante n.1 al Piano Strutturale*".

PIANO STRUTTURALE TAV.12



VARIANTE N.1 ALPIANO STRUTTURALE TAV.13



Complessivamente, le modifiche apportate al T.U. sono di minima entità se si considera le superfici interessate, soprattutto alla luce del fatto che la maggior parte delle modifiche riguardano aggiornamenti cartografici a seguito di ricognizione dell'effettivo stato dei suoli.

	Superficie aggiunta (mq.)	Superficie ridotta (mq.)
Aggiornamento cartografico	63.804 *	1.066
Rigenerazione urbana	12.768	0
Tutela ambientale-paesaggistica	0	39.885

* di cui 45.304 mq. interessano la proprietà dell'attività turistico-ricettiva esistente "Villa Rigacci" in località Leccio.

6. IL PIANO OPERATIVO

Il Piano Operativo, formato ai sensi dell'art.95 della L.R.65/2014, è l'atto di governo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale di Reggello, nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi fissati dal Piano Strutturale. È costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati urbanistici:

- Relazione generale
- Tavola n.1 (nord-sud) – Disciplina del territorio agricolo, scala 1:10.000
- Tavole da n.2 a n.21 - Disciplina del Territorio Urbano, scala 1:2.000
- Tavola 22 (nord-sud) – Vincoli Sovraordinati, scala 1:10.000
- Norme Tecniche di Attuazione con relativi allegati:
- Allegato A1 (nord-sud) - Periodizzazione degli insediamenti [fonte: Piano Strutturale], scala 1:10.000
- Allegato A2 – Regesto dei fabbricati censiti
- Allegato A3 – Regesto dei fabbricati non censiti e presenti al 1954
- Allegato B – Normativa Urbanistica Specifica
- Allegato B1 – Normativa Urbanistica Specifica [Interventi LL]
- Allegato B2 – Normativa Urbanistica Specifica [Tabella comparativa con il P.T.C.P.]
- Allegato C - Album dei centri storici e nuclei rurali
- Allegato D – Dimensionamento e verifica standards
- Allegato E – Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio
- Allegato F1 (nord-sud) – Analisi aree a vegetazione arborea ed arbustiva in evoluzione, scala 1:10.000
- Allegato F2 – Approfondimento aree a evoluzione naturale oggetto di trasformazione urbanistica e a fini produttivi agricoli
- Relazione di coerenza con il PIT-PPR

Valutazione Ambientale Strategica composta da:

- Rapporto Ambientale
- Allegato A al Rapporto Ambientale – Analisi climatica Reggello
- Allegato B al Rapporto Ambientale – Tabella specie per assorbimento inquinanti aria
- Allegato C al Rapporto Ambientale – Profilo di Salute del Comune di Reggello del 6 Marzo 2020
- Allegato D al Rapporto Ambientale – Schede di Valutazione
- Sintesi non Tecnica
- Valutazione di incidenza

Indagini geologiche, composte da:

- F.0 – Relazione tecnica con schede e cartografie di fattibilità

- T.G. 01 – Carta delle indagini (Poggio Giubbiani, Ponte all'Ulivo, Podere Giusti, Torricella, Le Campacce e Case Nibbio) – scala 1:5.000
- T.G. 02 - Carta delle frequenze (Poggio Giubbiani, Ponte all'Ulivo, Podere Giusti, Torricella, Le Campacce e Case Nibbio) – scala 1.5000
- T.G. 03 - Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica (Poggio Giubbiani, Ponte all'Ulivo, Podere Giusti, Torricella, Le Campacce e Case Nibbio) – scala 1:5.000
- T.G. 04 - Carta delle MOPS (Poggio Giubbiani, Ponte all'Ulivo, Podere Giusti, Torricella, Le Campacce e Case Nibbio) – scala 1:5.000
- Fasc. A - Relazione e certificazioni prove sismiche HVSR eseguite nel novero degli approfondimenti di PO per le previsioni che all'esterno del territorio urbanizzato e/o frazioni non comprese nello studio redatta per la Commissione Nazionale Microzonazione Sismica
- T.G. 05 - Carta della pericolosità sismica per le previsioni ubicate all'esterno dei centri urbanizzati (Poggio Giubbiani, Ponte all'Ulivo, Podere Giusti, Torricella, Le Campacce e Case Nibbio) – scala 1:5.000
- T.G. 06 - Carta della pericolosità sismica (Le Fornaci, Cancelli, Montanino, Pietrapiana, Prulli, San Donato in Fronzano, Sant'Ellero, Saltino, Vallombrosa) – scala 1:5.000
- T.G. 07 - Carta della pericolosità sismica (Tosi, Donnini, San Clemente, Ciliegi., Matassino) – scala 1:5.000
- T.G. 08 - Carta della pericolosità sismica (Capoluogo/Cascia, Leccio, Vaggio) – scala 1:5.000

Elaborati costituenti lo studio di MS di livello 1 (OCDPC n. 171/2014) validato dalla Commissione Nazionale Microzonazione Sismica in data 22.03.2018

- G. 0 – Relazione tecnico illustrativa

Tosi – Donnini – San Clemente – Ciliegi - Matassino

- G. 1 – Carta delle indagini – scala 1:5.000
- G.2 – Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica – scala 1:5.000
- G.3 – Carta delle frequenze – scala 1:5.000
- G.4 - Carta delle MOPS – scala 1:5.000

Capoluogo – Cascia – Leccio - Vaggio

- G. 5 – Carta delle indagini – scala 1:5.000
- G.6 – Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica – scala 1:5.000
- G.7 – Carta delle frequenze – scala 1:5.000
- G.8 - Carta delle MOPS – scala 1:5.000

Cancelli – Montanino – Pietrapiana – San Donato in Fronzano – Sant'Ellero – Saltino – Vallombrosa – Prulli e zona di fondovalle a nord di Matassino – Le Fornaci

- G.9 – Carta delle indagini – scala 1:5.000
- G.10 – Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica – scala 1:5.000
- G.11 – Carta delle frequenze – scala 1:5.000
- G.12 - Carta delle MOPS – scala 1:5.000

Sezioni geologico tecniche

- G.13 – Sezioni geologico tecniche con indicazioni MOPS – scala 1:3.000
- G.14 – Sezioni geologico tecniche con indicazioni MOPS – scala 1:3.000

- Data base "cartella indagini" contenente certificazioni indagini stratigrafiche, geotecniche e sismiche strutturata come da istruzioni "Standard di rappresentazione e archiviazione informatica per Microzonazione Sismica – Versione 4.0b dell'ottobre 2015" (in formato digitale)

Indagini geofisiche integrate di caratterizzazione sismica propedeutiche alla redazione di cartografie di microzonazione sismica e MOPS – eseguite dalla Ditta ENKI s.r.l.

- Relazione tecnica illustrativa con certificazioni delle prove eseguite
- Tavv. 01A, 01B e 01C – Carta delle indagini
- Tavv. 02A, 02B e 02C – Carta delle indagini
- Tavv. 03A e 02B – Carta delle indagini

Indagini idrauliche, composte da:

Relazioni

- R.01 – Relazione idrologica-idraulica

Allegati

- A.01 – Tabulati verifiche idrauliche
- A.02 – Profili longitudinali
- A.03 – Sezioni fluviali

Elaborati grafici

- T.01a – Planimetria modello idraulico Arno
- T.01b – Planimetria modello idraulico affluenti Arno
- T.02a – Battenti idrometrici di esondazione TR=30 anni 1/2
- T.02b – Battenti idrometrici di esondazione TR=30 anni 2/2
- T.03a – Battenti idrometrici di esondazione TR=200 anni 1/2
- T.03b – Battenti idrometrici di esondazione TR=30 anni 2/2
- T.04a – Velocità di propagazione delle esondazioni TR=30 anni 1/2
- T.04b – Velocità di propagazione delle esondazioni TR=30 anni 2/2
- T.05a – Velocità di propagazione delle esondazioni TR=200 anni 1/2
- T.05b – Velocità di propagazione delle esondazioni TR=200 anni 2/2
- T.06a – Aree inondabili 1/2
- T.06b – Aree inondabili 2/2
- T.07a – Pericolosità idraulica ai sensi del 53/R 1/2
- T.07b – Pericolosità idraulica ai sensi del 53/R 2/2
- T.08a – Pericolosità idraulica ai sensi del P.G.R.A. 1/2
- T.08b – Pericolosità idraulica ai sensi del P.G.R.A. 2/2
- T.09a – Magnitudo idraulica ai sensi della L.T. 41/2018 1/2

- T.09b – Magnitudo idraulica ai sensi della L.T. 41/2018 2/2

6.1 La disciplina del territorio rurale

Il Piano Operativo ha seguito l'impostazione territoriale del P.S.. Sono stati riportati i Sistemi Territoriali, che incrociati con gli elementi di valore del territorio, ne hanno determinato il grado di trasformabilità declinati in *sottosistemi*. Con questo criterio i vari interventi ammissibili nel territorio aperto sono stati graduati in relazione al Sottosistema e agli indirizzi dettati dal Piano Strutturale.
Tutto ciò è rappresentato nella Tav.1 "Disciplina del territorio rurale" scala 1:10.000. La normativa del P.O. dettaglia la disciplina degli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei sistemi e sottosistemi territoriali come individuati dal P.S., tenendo conto delle invarianti strutturali, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC vigente.
Tali Sottosistemi ambientali sono assimilabili alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 e il DPGR 63/R del 25/08/2016 e s.m.i. In queste zone il P.O. persegue gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e di quelle del P.S.; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni sottozona, sono perseguite:

- la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse naturali e del paesaggio;
- il miglioramento degli assetti idrogeologici;
- lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali;
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

Sono considerate attività agricole:

a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.
b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
c) la silvicoltura
d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
e) il vivaismo forestale in campi coltivati
f) gli allevamenti zootecnici
g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (L.R. 65/2014) quelle intese a "*diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare* (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007-2013)"; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di

alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).
La normativa del P.O. per le zone agricole, è suddivisa tra una normativa comune, e una normativa specifica, articolata per Sottosistemi Ambientali. La normativa comune disciplina la realizzazione dei nuovi edifici rurali suddivisi in *Abitazioni rurali* e *Annessi Rurali*, oltre a disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, distinguendo tra fabbricati esistenti con destinazione d'uso agricola e non agricola e ne prevede le modalità per il cambio di destinazione d'uso secondo una disciplina selettiva che ammette la trasformazione verso residenziale o turistico-ricettiva, ma mai verso il produttivo-artigianale. Tale disciplina è scaturita da un quadro conoscitivo relativo agli annessi agricoli e nel rispetto della L.R.65/2014.

Il territorio rurale di Reggello si articola pertanto nelle seguenti aree:
<u>Sistema Territoriale Montano</u>

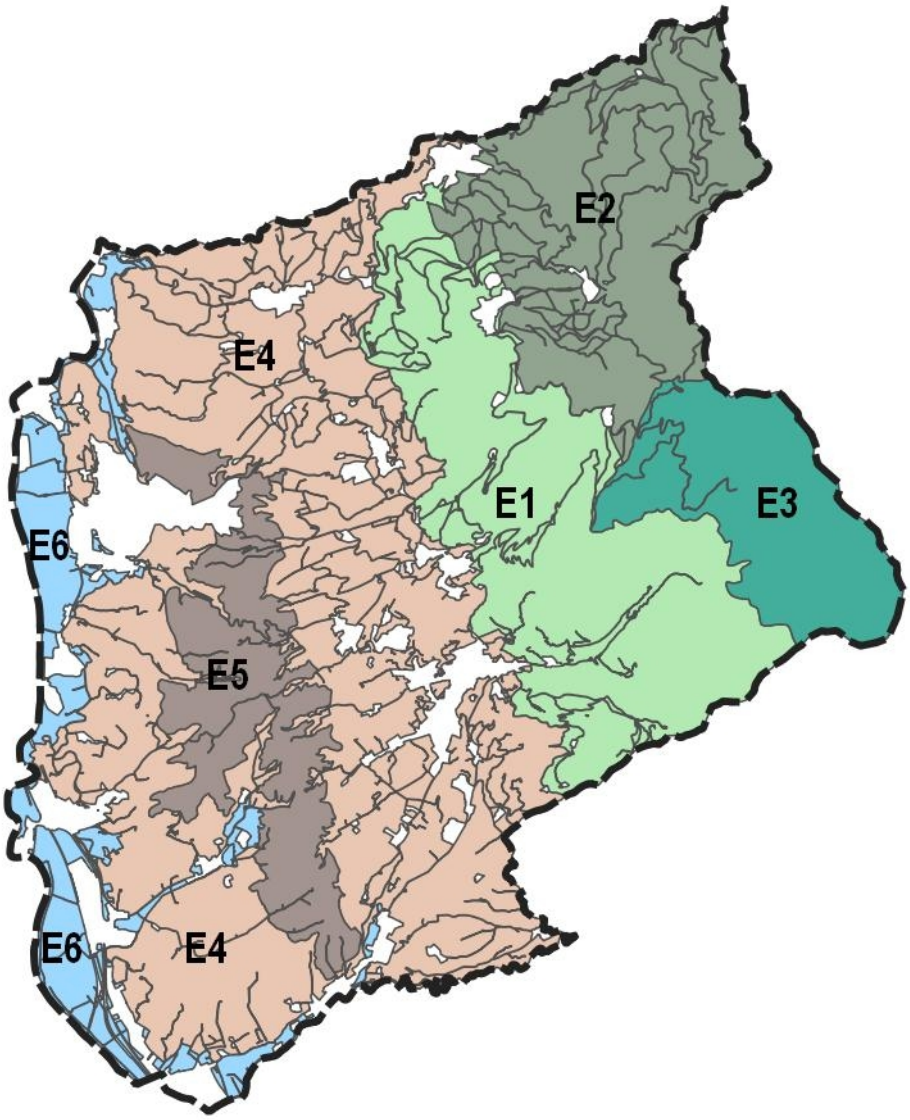
- E1 - Sottosistema Area Montana
- E2 - Sottosistema Riserva Biogenetica Vallombrosa
- E3 - Sottosistema Foreste di Sant'Antonio

<u>Sistema Territoriale di Collina</u>

- E4 – Sottosistema Agricola Produttiva Collinare
- E5 - Sottosistema Parco delle "balze e dei calanchi"

<u>Sistema Territoriale di pianura</u>

- E6 – Sottosistema Agricola di pianura



Estratto Tav. 1 Disciplina del territorio rurale – Piano Operativo

6.1.1 Le aree di cui all'art.64, comma 1, lettere b), c) e d) della L.R. 65/2014

Il P.O. individua nel territorio rurale tutte quelle aree che la L.R. 65/2014 definisce all'art. 64 comma 1, che recita:

"*1. Ai fini della presente legge il territorio rurale è costituito:*

a) dalle aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica di seguito denominate "aree rurali";

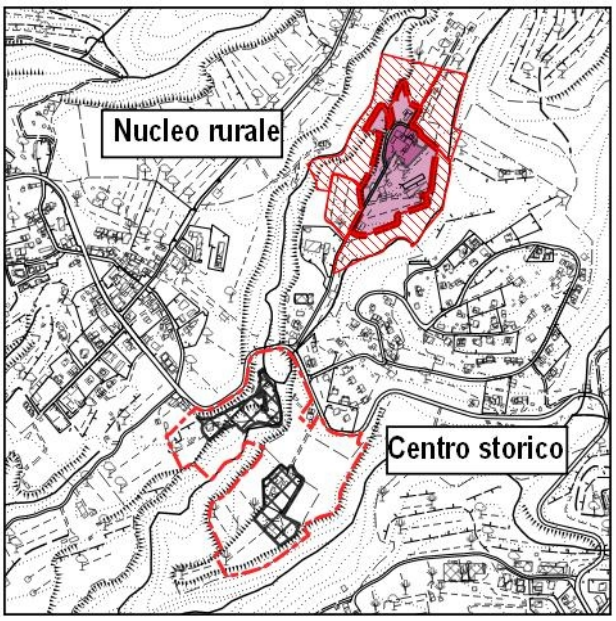
b) dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stratta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati "nuclei rurali";

c) dalle aree ad elevato grado di naturalità;

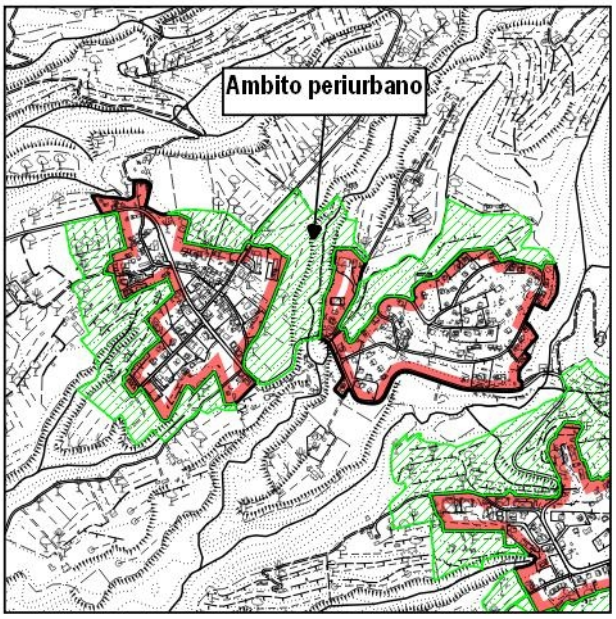
d) *dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzione non agricola, non costituiscono territorio urbanizzato*."

Partendo dalla definizione normativa della L.R. 65/2014, il P.O. ha individuato le seguenti aree rappresentate nelle Tavole *1 Nord e Sud – Disciplina del Territorio Rurale* e disciplinate da appositi articoli nelle NTA:

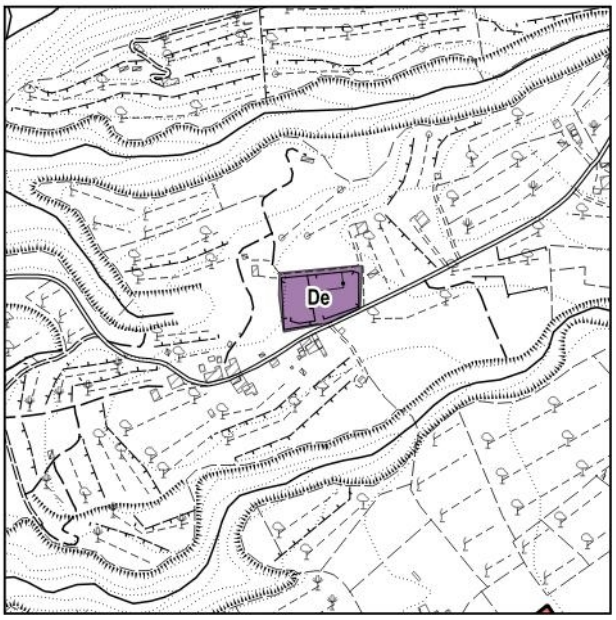
Centri storici, Nuclei Rurali e relativi ambiti di pertinenza: rappresentano i centri storici disseminati nel territorio comunale e i nuclei insediativi che per origine o sviluppo hanno mantenuto una forte relazione con il territorio rurale, nonché i relativi ambiti di pertinenza. Sia per i Centri storici che per i Nuclei Rurali è stata predisposta una specifica disciplina riportata nell'**allegato C** alle NTA del P.O.



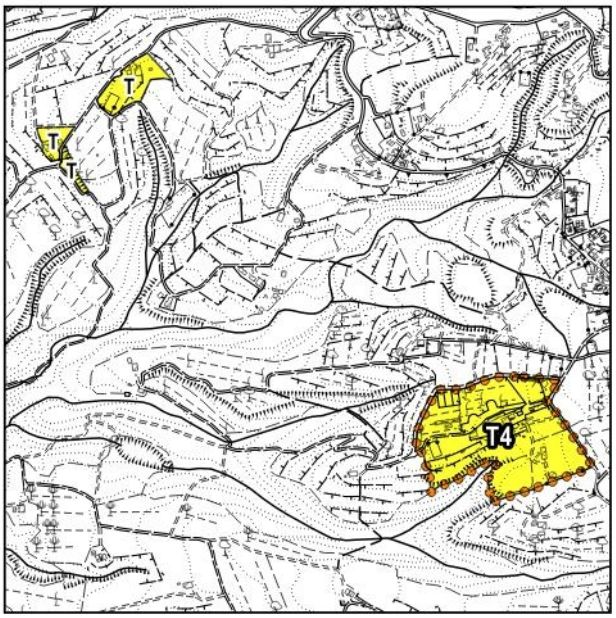
Ambiti periurbani*:* sono aree in fregio al territorio urbanizzato individuate dal Piano Strutturale e recepite dal P.O.; generalmente sono composte da tessuti agrari incolti o promiscui, da aree dismesse da riqualificare e da boschetti residuali.



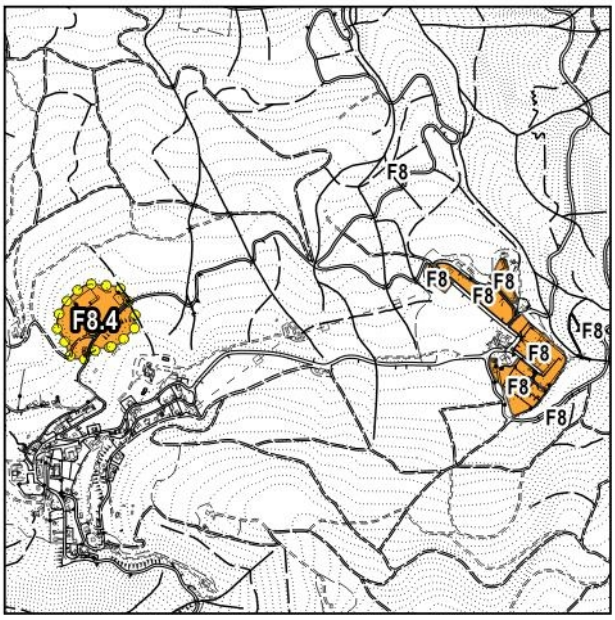
Aree per deposito materiali esistenti in zona agricola - De*:* sono aree esistenti destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili.



Attività turistiche in zona agricola - T*:* sono le aree turistiche esistenti poste nel territorio rurale, per le quali è prescritta una disciplina di ampliamento dei volumi esistenti. Sono inoltre individuate puntuali attività turistiche-ricettive, numerate e identificate graficamente con la sigla T n°, per le quali è predisposta una specifica normativa riportate nelle NTA del P.O. che, in alcuni casi, può ammettere il cambio di destinazione d'uso verso il residenziale (con restrizioni) al fine di recuperare gli immobili spesso in stato di abbandono e degrado.



Attrezzature e servizi di interesse territoriale nel territorio rurale - F8*:* sono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature di interesse pubblico o territoriale, nonché gli impianti tecnologici e di trasporto. Allo stesso modo di quanto fatto per le zone T, sono state individuate puntuali zone, numerate e identificate graficamente con la sigla F8 n°, per le quali è predisposta una specifica normativa riportate nelle NTA del P.O. volte a consentire ampliamenti e potenziamenti delle attività esistenti svolte.



Ulteriori aree disciplinate dal P.O. nel territorio rurale sono:

- i **rifugi escursionistici**, situati nella zona montana;
- le **aree estrattive – Ae, e le aree per la prima e seconda lavorazione – Ae1**, le quali recepiscono le previsioni del Piano Regionale Cave (vedi paragrafo 3.5.1 della presente relazione);
- la **campagna urbanizzata**, composta da piccoli insediamenti e/o agglomerati di case sparse presenti nel territorio rurale e riconducibili ai tessuti TR12 dell'Invariante 3 del PIT-PPR;
- le **aree produttive-artigianali esistenti in zona agricola**, composte da insediamenti produttivi-artigianali o da singole attività esistenti nel territorio rurale.

6.2 La disciplina del territorio urbano

Riteniamo opportuno, per corrispondere ad esigenze legislative e per favorire una lettura delle previsioni urbanistiche secondo i tradizionali riferimenti normativi, disciplinare gli interventi sul territorio comunale secondo la tipica zonizzazione del D.M.1444/68.

La parte più significativa della zonizzazione riguarda naturalmente il Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. z4 della L.R.65/2014. La zonizzazione corrisponde all'impostazione sistematica del quadro conoscitivo e del progetto del Piano Strutturale con le seguenti modalità:

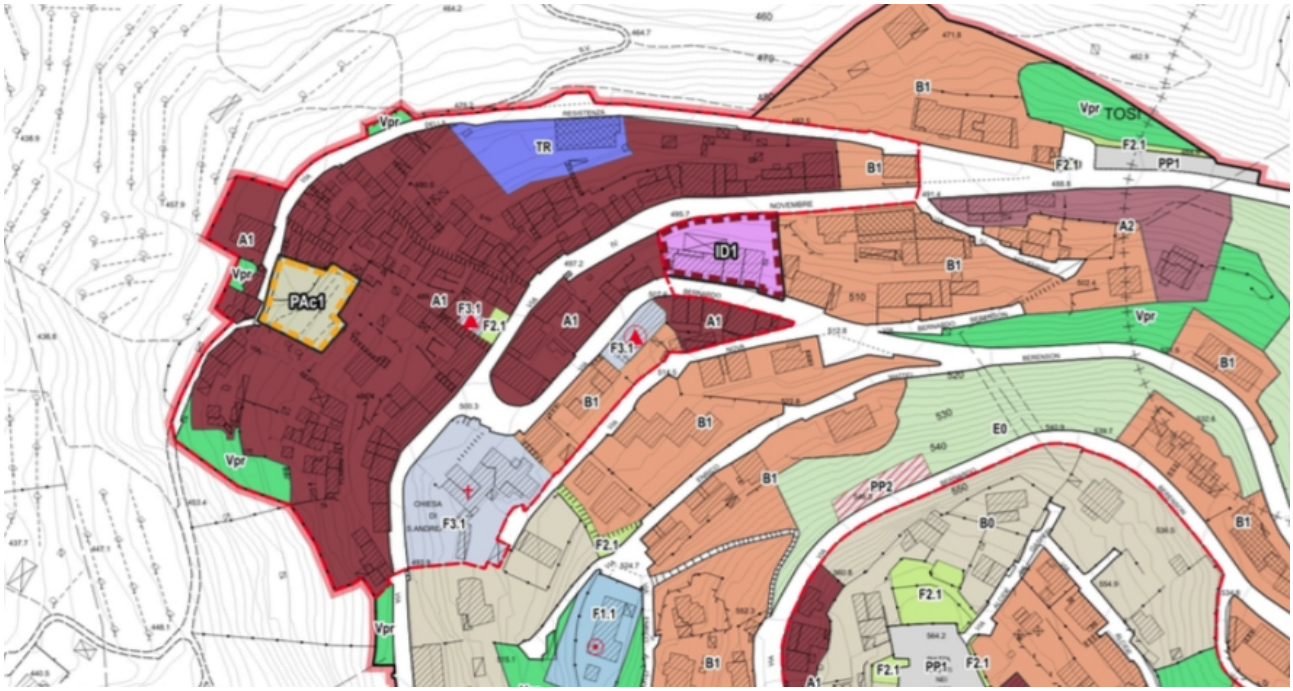
- i sottosistemi territoriali che coincidono integralmente con il territorio rurale e le zone a prevalente funzione agricola, sono classificate nelle zone E;
- gli impianti e le attrezzature sono in prevalenza assimilate alle zone F;
- il sistema della mobilità è ricondotto alle tipiche rappresentazioni delle zone destinate alla viabilità, alle piazze, ai percorsi pedonali e ciclabili, al verde di arredo stradale.

Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all'interno del Territorio Urbanizzato è suddiviso nelle zone A, B, D, TR e F in relazione ai caratteri storici e funzionali. In particolare il P.O. provvede

a distinguere le aree già edificate ed organizzate all'interno delle quali sono previsti solo interventi edilizi diretti, di completamento e saturazione edilizia, da quelle invece che richiedono un progetto urbanistico convenzionato di organizzazione delle nuove previsioni anche se di piccola entità.
La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone o sottozone:

Centri antichi ed aree storicizzate (zone di tipo A)

Tali zone, sono caratterizzate dalla presenza di tessuti complessi e manufatti edilizi storicizzati e consolidati per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo. Esse corrispondono ai centri storici delle località principali (Zone A1) e ville, complessi edilizi e fabbricati di valore storico testimoniale (Zone A2).



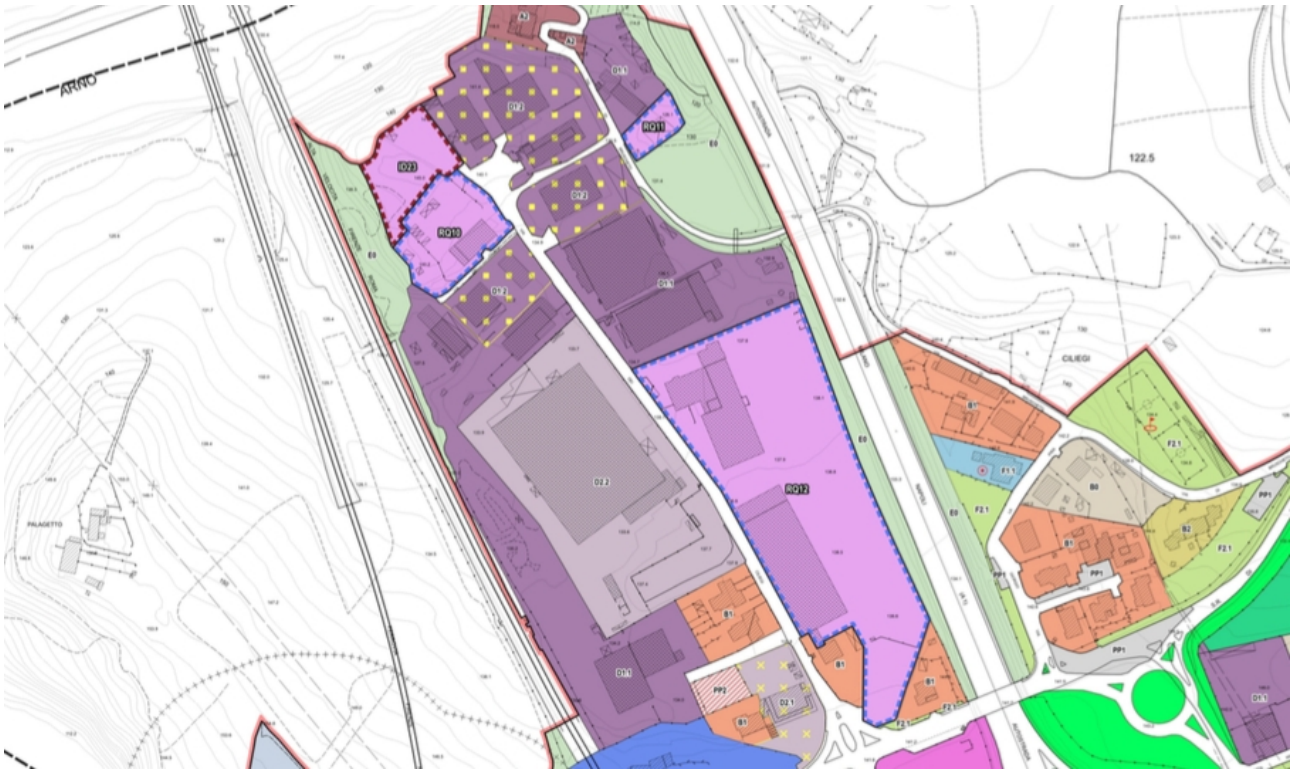
Aree edificate a prevalente destinazione residenziale (zone di tipo B)

Comprendono quelle parti di territorio quasi completamente edificate, nelle quali sono previsti interventi edilizi di completamento.
Tali zone sono state ulteriormente suddivise in sottozone (B0, B1, B2) in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, alla riconoscibilità dell'impianto urbano, alla loro collocazione nel contesto ambientale.

Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale (zone di tipo D)

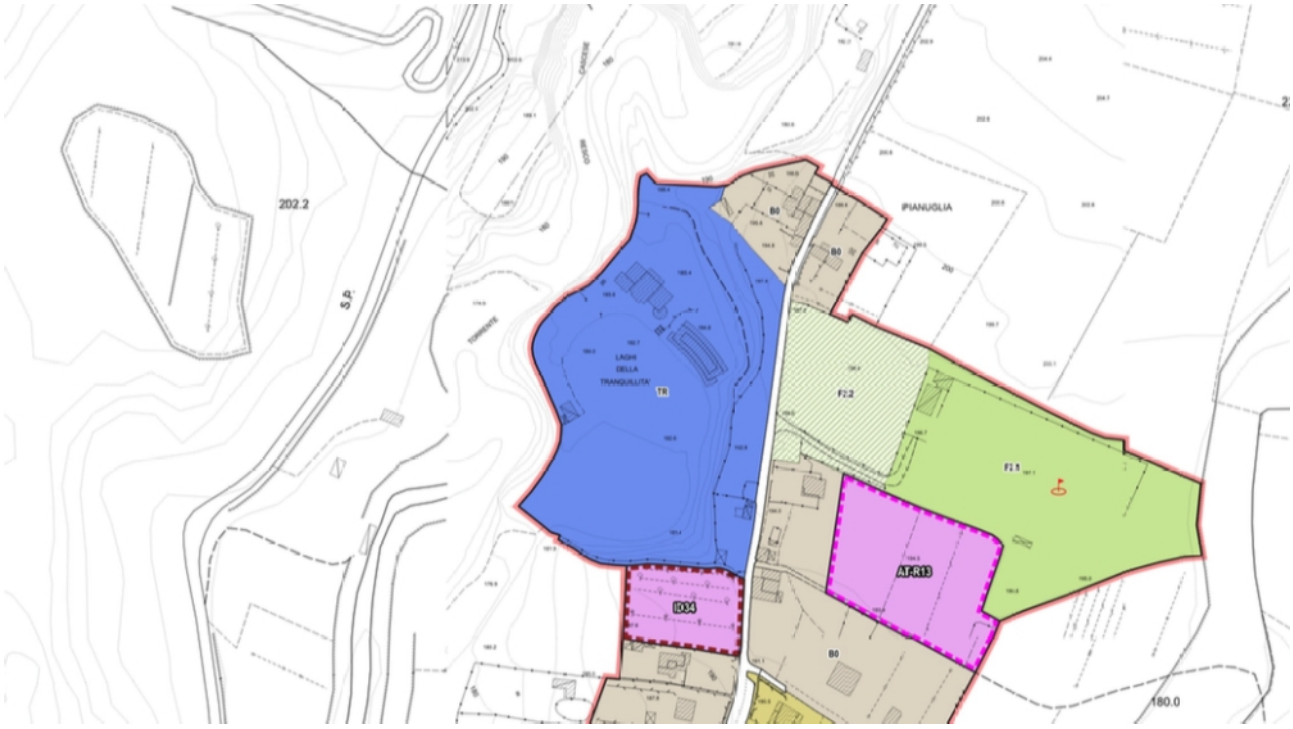
Sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale e direzionale; tali aree si suddividono nelle seguenti sottozone:

- D1.1: Tessuto a destinazione produttiva-artigianale
- D1.2: Tessuto a destinazione produttiva-commerciale
- D2.1: Tessuto a destinazione commerciale
- D2.2: Immobili per la grande distribuzione di vendita
- D3: Aree per il deposito di materiali ed attività produttive all'aperto



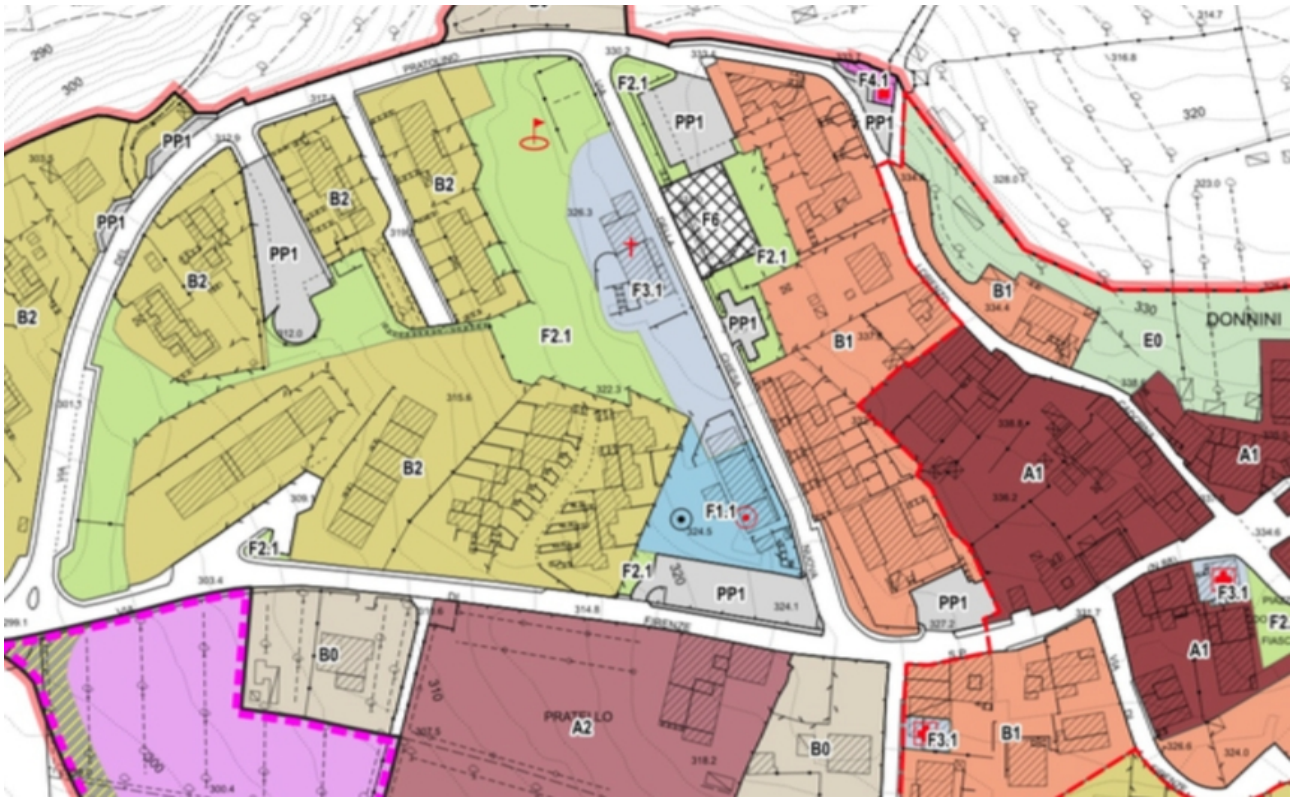
Insediamenti turistici (zone di tipo TR)

Corrispondono agli immobili ed aree esistenti che alla data di adozione del Piano Operativo ospitano attività turistico-ricettive di tipo alberghiero e/o ristorativo, ai sensi della L.R. n. 86/2016.



Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone di tipo F)

Corrispondono alle parti del territorio edificato e non edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68.
Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto come indicato sulle tavole del P.O. e si suddividono in:
F1: Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo
F2: Zone a verde pubblico e impianti sportivi
F3: Zone per servizi di interesse comune e generale
F4: Impianti tecnologici di interesse generale
F5: Impianti sportivi privati
F6: Piazze pubbliche
F7: Parco fluviale



6.3 Le Schede progettuali

Per le nuove aree suscettibili di trasformazione degli assetti insediativi individuate dal PO, è stato predisposto un apposito documento (**all.B – Normativa urbanistica specifica**), il quale contiene le schede norma progettuali di ogni intervento. Tali progetti sono stati elaborati sulla base delle numerose manifestazioni di interesse presentate in risposta al bando predisposto dalla Amministrazione comunale a seguito dell'Avvio del Procedimento. I Progetti Norma si suddividono in:

- ID n°: Intervento diretto;
- PUC n°: Progetti Unitari convenzionati, ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014;

- AT n°: Aree di trasformazione soggette a Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 117 della L.R. 65/2014.
- RQ n°: Aree di riqualificazione urbanistica soggette a Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014;
- OP n° Progetto di opera pubblica.

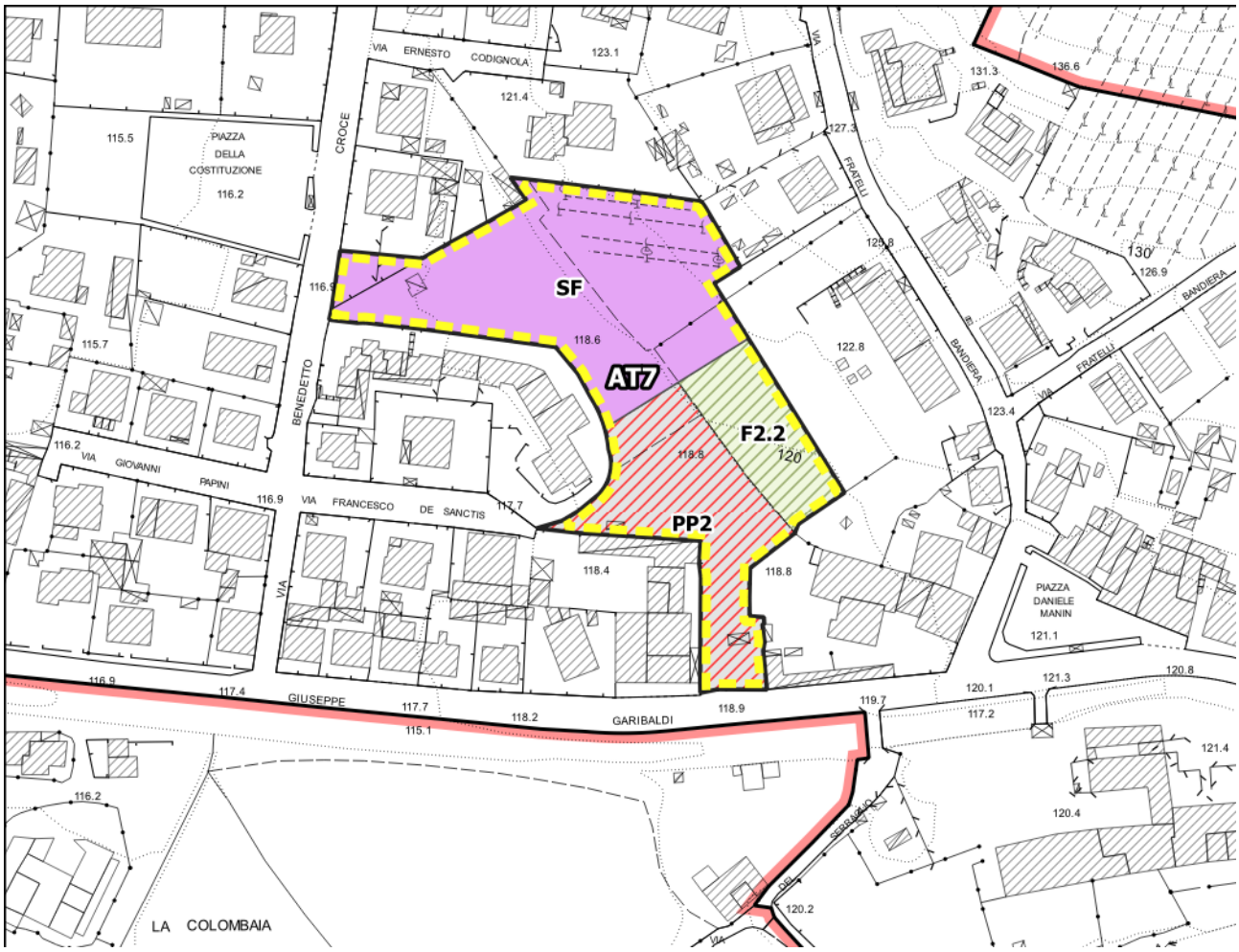
Si illustra di seguito la struttura delle Schede norma. Tali schede di progetto contengono:

- estratto della tavola del P.O. alla scala opportuna;
- le tabelle con i dati urbanistici (superficie territoriale, SE realizzabile, l'altezza del fronte, la destinazione d'uso);
- le eventuali aree a standard da cedere all'Amministrazione Comunale, (la viabilità di progetto, le aree a parcheggio e le aree a verde);
- specifiche e stringenti prescrizioni per l'attuazione;
- misure per la mitigazione e compensazione degli interventi, vincolanti per l'attuazione delle previsioni per quanto riguarda gli aspetti geologici, idrogeologici, sismici ed idraulici;
- estratto del perimetro del comparto su Ortofoto (anno 2016, Geoscopio Regione Toscana) e rispetto ai Vincoli sovraordinati (di cui alla Tavola 22 *Vincoli sovraordinati* del P.O.) alla scala più opportuna.

Le previsioni sono orientate verso obiettivi di risparmio energetico e contenimento dei consumi, vincolando le nuove edificazioni all'adozione di tecniche edilizie di bioarchitettura, all'uso razionale e responsabile della risorsa idrica, alla riduzione dei rifiuti alla fonte ed al loro corretto smaltimento. Le nuove strategie volte alla Rigenerazione Urbana individuata dalla Variante al Piano Strutturale, sono state indicate con apposita sigla "-R". Tali aree si caratterizzano quali aree di atterraggio per volumetrie attualmente incongrue rispetto al contesto in cui sono inserite. (vedi paragrafo 6.4 della presente relazione).

Si riporta di seguito un esempio di scheda norma per meglio comprendere quanto già esplicitato:

UTOE 3	Tav. 8 - Disciplina del territorio Urbano
AT 7 Loc. Leccio – Via Benedetto Croce	



Scala 1:2.000

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	7.480 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	3.681 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.150 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	1.900 mq (minimo)
F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	1.000 mq (minimo)

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione del tessuto insediativo di Leccio, dotando l'area centrale di nuove attrezzature a standard.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 1.150 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 1.900 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.
- 1.000 mq (minimo) di verde pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 14 e 42.1.3 delle NTA.

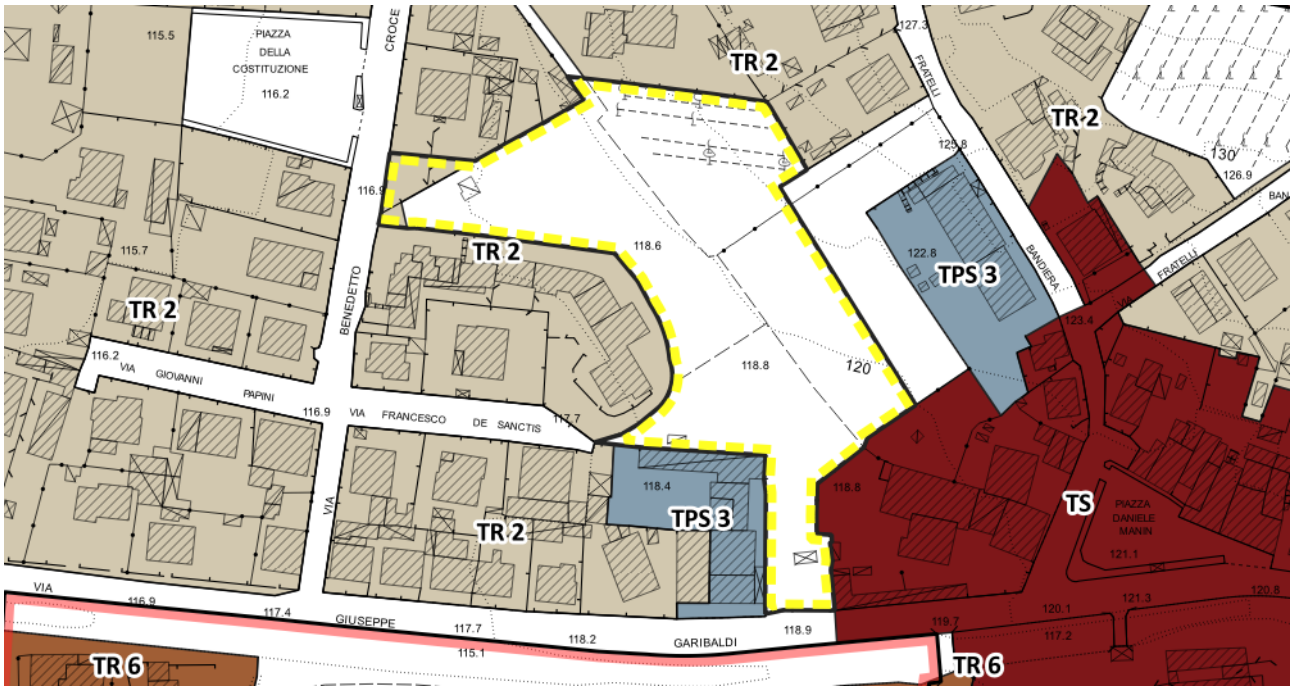
MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

- Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.
- Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria.
- Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.).
- Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

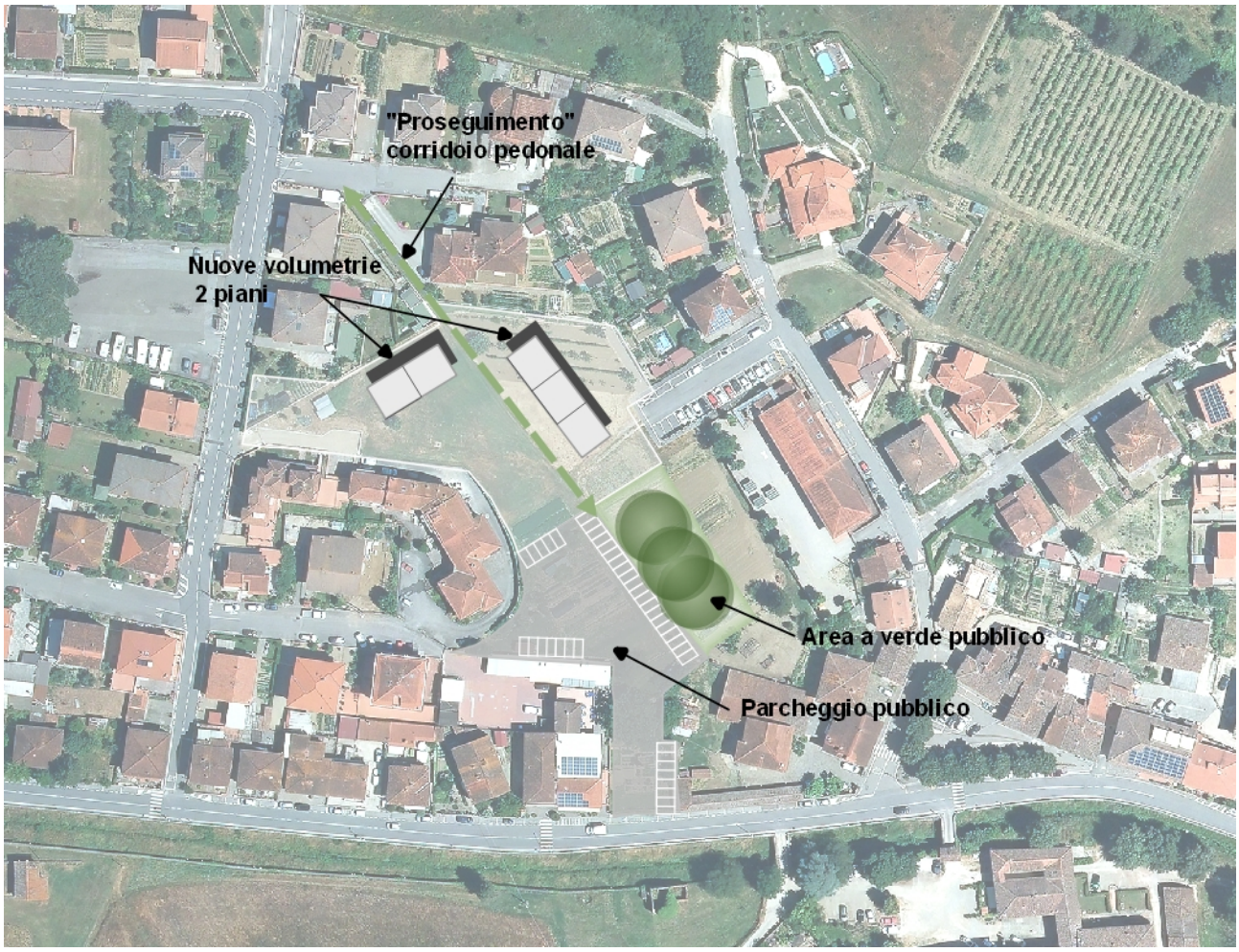
- Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.
- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.
- Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio circostante.

PRESCRIZIONI PIT Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



Invariante III - Morfotipi Insediativi - PIT-PPR - Scala 1:2.000



N.B. Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

6.4 Gli interventi di rigenerazione urbana

Una delle strategie fondanti la Variante n.1 al P.S. e il Piano Operativo è la *rigenerazione urbana*, finalizzata a riqualificare tutte le aree del territorio (rurale o urbanizzato) interessate da tessuti o fabbricati connotati da condizioni di degrado che costituiscono elementi di criticità paesaggistico-ambientale nonché di discontinuità con il sistema insediativo. Gli interventi di rigenerazione urbana sono pertanto finalizzati a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano, mediante interventi di riordino urbanistico, di completamento e densificazione degli insediamenti e mediante la costituzione di forti connessioni urbane ed il potenziamento e la qualificazione degli spazi e delle attrezzature della città pubblica.
Partendo dagli obiettivi di cui sopra, il P.O. ha individuato una selettiva disciplina delle aree oggetto di *Rigenerazione urbana*, incentrata sul trasferimento di volumetrie per favorire la demolizione e/o delocalizzazione di immobili di scarso valore, collocati in contesti impropri o in aree da riqualificare; a tal fine il P.O. distingue le aree di atterraggio e le aree di decollo delle volumetrie oggetto di trasferimento.

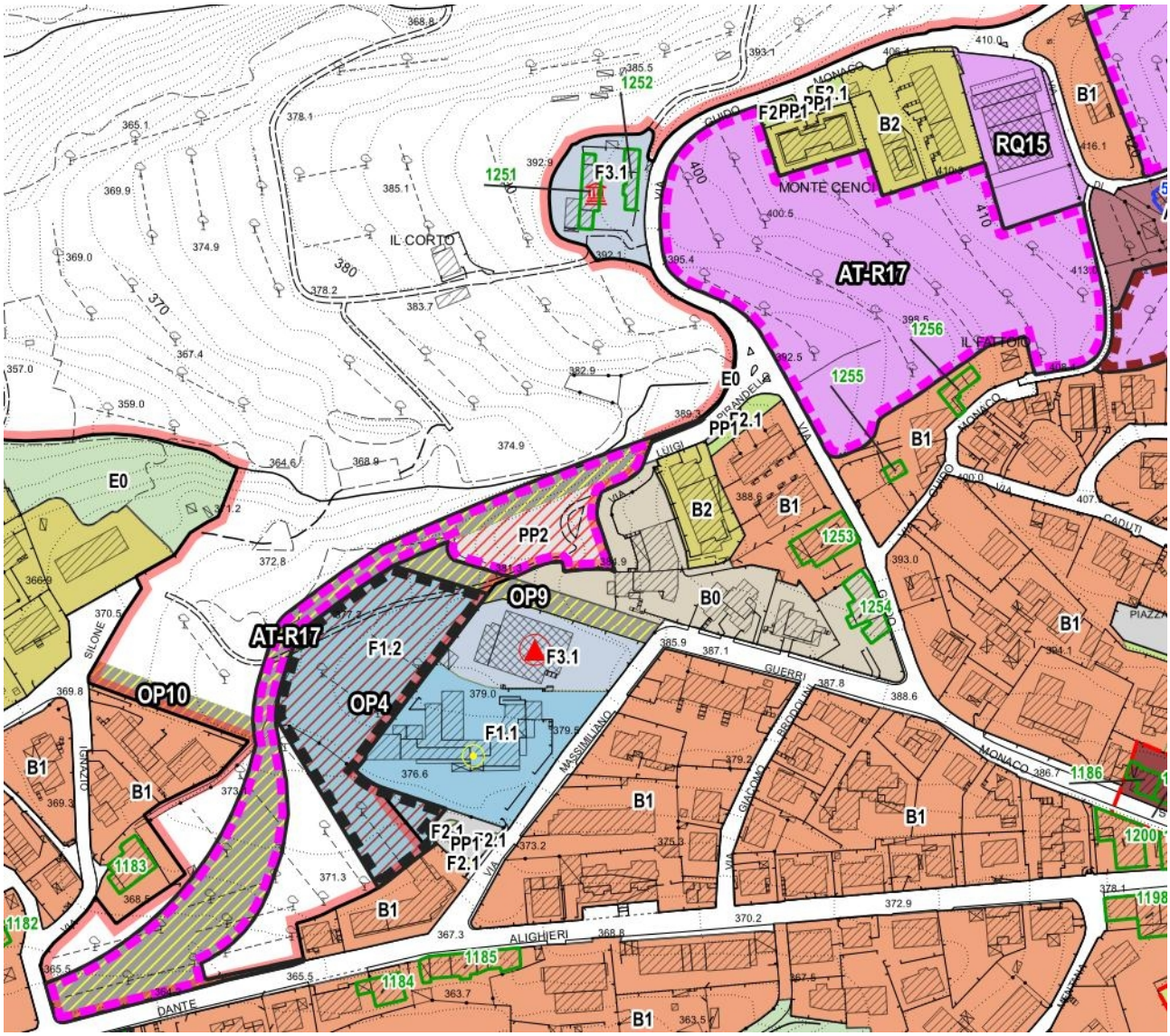
Aree di decollo: il P.O. definisce e individua (in alcuni casi) gli immobili per i quali è ammessa la demolizione, la conseguente acquisizione di un credito edilizio e il trasferimento di tale credito in altra area definita area di atterraggio. L'obiettivo cardine del P.O. è quello di individuare le volumetrie che rappresentano un elemento di criticità per il territorio di Reggello (da un punto di vista ambientale-paesaggistico-funzionale) e trasferirne il credito edilizio in specifiche aree ben definite. Gli immobili oggetto di *decollo* sono quelli appartenenti ad una delle seguenti categorie:

- gli immobili da demolire o delocalizzare per la realizzazione di opere pubbliche,
- gli immobili censiti nell'Allegato A (A2 o A3) che riportano apposito riferimento alla possibilità di essere demoliti e di cui può essere riutilizzata la volumetria nei comparti di atterraggio;
- gli immobili realizzati dopo il 1954 (valore nullo) che pur non avendo apposita schedatura possono essere demoliti e di cui può essere riutilizzata la volumetria nei comparti di atterraggio, solo a seguito di apposita proposta degli aventi titolo che dovrà essere valutata da provvedimento delle Giunta Comunale , sentito il parere della Commissione Edilizia;
- gli immobili ricadenti in apposita scheda norma ID o RQ per la quale è previsto il decollo della volumetria;
- gli immobili allo stato grezzo o non finito o comunque privi di agibilità per i quali sono decaduti i titoli abilitativi.

Aree di atterraggio: sono le aree appositamente definite ed individuate dal P.O. esclusivamente all'interno del Territorio Urbanizzato, per le quali è ammesso l'atterraggio delle volumetrie delle aree di decollo; in questo modo il P.O. assicura la riqualificazione soprattutto dell'ambito rurale, trasferendo le volumetrie incongrue all'interno del Territorio Urbanizzato in aree più congrue. In queste aree il dimensionamento ammesso dal P.O.

è indirizzato a prediligere la rigenerazione urbana anziché la nuova edificazione, salvo casi di pubblica utilità finalizzati all'attuazione di opere pubbliche di importanza strategica. Tali aree si distinguono in:

- aree di trasformazione AT che riportano la lettera **R** e nella cui Scheda Norma è riportata la quota di SE di atterraggio;
- aree di riqualificazione urbanistica RQ che riportano la lettera **R** e nella cui Scheda Norma è riportata la quota di SE di atterraggio;
- Schede Norma PUC o AT che prevedono appositi riferimenti e quantificazioni in percentuale delle quote da assegnare alla rigenerazione urbana.



Estratto intervento AT-R 17 (Area di atterraggio) oggetto di Rigenerazione urbana

6.5 Il dimensionamento del Piano Operativo

Partendo dal dimensionamento del Piano Strutturale (Variante n.1) descritto al paragrafo 5.2 della presente relazione, il P.O. ha dimensionato i nuovi interventi ammessi sul territorio di Reggello secondo le categorie

funzionali riportate dal DPGR 63/R, distinguendo tra il dimensionamento riferito all'interno del Territorio Urbanizzato e quello esterno al T.U. (oggetto di Conferenza di Copianificazione o per ampliamento di attività esistenti). Il dimensionamento del P.O. è riportato nell'**Allegato D** delle NTA.

Il dimensionamento del P.O. tiene conto degli interventi ammessi per le zone B0, i quali dovranno essere conteggiati dal dimensionamento ammesso per la categoria **Adeguamento funzionale**, fino ad esaurimento della capacità ammessa dal Piano Strutturale, da aggiornare con un attento monitoraggio. Per il calcolo degli *abitanti* derivanti dagli interventi B0, il P.O. ha stimato l'attuazione di quasi la totalità degli interventi ammessi nella zona B0, tenendo conto sia dello stato dei luoghi, che dell'andamento economico e di mercato. Inoltre anche il dimensionamento proveniente della zone **LL** di cui all'allegato B1 è prelevato dagli *adeguamenti funzionali* in quanto trattasi di completamento del tessuto urbano in aree dove sono già state realizzate tutte le opere di urbanizzazione e standard.

Si riporta di seguito la sintesi del dimensionamento per UTOE, in confronto al dimensionamento del P.S.

U.T.O.E. 1 – La montagna del Pratomagno

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANFICAZIONE mq. di SE
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	P.S.	600	0	**600**	----------	0	**0**	----------
	P.O.	172,76	0	**172,76**	----------	0	**0**	----------
	Residuo	427,24	0	**427,24**	----------	0	**0**	----------
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.	0	0	**0**	0	0	**0**	0
	P.O.	0	0	**0**	0	0	**0**	0
	Residuo	0	0	**0**	0	0	**0**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.	200	0	**200**	0	0	**0**	0
	P.O.	0	0	**0**	0	0	**0**	0
	Residuo	200	0	**200**	0	0	**0**	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.	4.000	0	**4.000**	0	0	**0**	0
	P.O.	0	0	**0**	0	0	**0**	0
	Residuo	4.000	0	**4.000**	0	0	**0**	0
e) DIREZIONALE E	P.S.	200	0	**200**	500	0	**500**	0

DI SERVIZIO	**P.O.**	0	0	**0**	500	0	**500**	0
	Residuo	200	0	**200**	0	0	**0**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	**P.S.**	0	0	**0**	0	0	**0**	0
	P.O.	0	0	**0**	0	0	**0**	0
	Residuo	0	0	**0**	0	0	**0**	0
TOTALI	**P.S.**	**5.000**	**0**	**5.000**	**500**	**0**	**500**	**0**
	P.O.	**172,76**	**0**	**172,76**	**500**	**0**	**500**	**0**
	Residuo	**4.827,24**	**0**	**4.827,24**	**0**	**0**	**0**	**0**

		Adeguamento funzionale
RESIDENZIALE	**P.S.**	2.000 mq
	P.O.	0 mq
	Residuo	**2.000 mq**

U.T.O.E. 2 – I centri abitati della collina

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANFICAZIONE mq. di SE
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	P.S.	38.700	14.000	**52.700**	----------	0	**0**	----------
	P.O.	15.265	6.255	**21.520**	----------	0	**0**	----------
	Residuo	23.435	7.745	**31.180**	----------	0	**0**	----------
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.	2.040	0	**2.040**	0	0	**0**	1.000
	P.O.	1.230	0	**1.230**	0	0	**0**	1.000
	Residuo	810	0	**810**	0	0	**0**	**0**
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.	6.150	0	**6.150**	200	0	**200**	0
	P.O.	2.500	0	**2.500**	200	0	**200**	0
	Residuo	3.650	0	**3.650**	0	0	**0**	**0**
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.	6.900	0	**6.900**	300	0	**300**	0
	P.O.	0	0	**0**	300	0	**300**	0
	Residuo	6.900	0	**6.900**	0	0	**0**	**0**
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.	1.500	0	**1.500**	4.460	0	**4.460**	1.000
	P.O.	0	0	**0**	4.460	0	**4.460**	1.000
	Residuo	1.500	0	**1.500**	0	0	**0**	**0**
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.	0	0	**0**	0	0	**0**	0
	P.O.	0	0	**0**	0	0	**0**	0
	Residuo	0	0	**0**	0	0	**0**	**0**
TOTALI	P.S.	**55.290**	**14.000**	**69.290**	**4.960**	**0**	**4.960**	**2.000**
	P.O.	**18.995**	**6.255**	**25.250**	**4.960**	**0**	**4.960**	**2.000**
	Residuo	**36.295**	**7.745**	**44.040**	**0**	**0**	**0**	**0**

		Adeguamento funzionale
RESIDENZIALE	P.S.	52.800 mq

	P.O.		11.890 mq
	Residuo		**40.910 mq**

U.T.O.E. 3 – Il fondovalle

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANFICAZIONE mq. di SE
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	P.S.	30.000	11.000	**41.000**	----------	0	**0**	----------
	P.O.	11.245,44	4.767,5	**16.012,94**	----------	0	**0**	----------
	Residuo	18.754,56	6.232,5	**24.987,06**	----------	0	**0**	----------
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.	40.940	0	**40.940**	22.600	0	**22.600**	27.300
	P.O.	32.200	0	**32.200**	22.600	0	**22.600**	5.800
	Residuo	8.740	0	**8.740**	0	0	**0**	21.500
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.	21.650	0	**21.650**	13.500	0	**13.500**	0
	P.O.	0	0	**0**	1.500	0	**1.500**	0
	Residuo	21.650	0	**21.650**	12.000	0	**12.000**	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.	6.480	0	**6.480**	500	3.433	**3.933**	0
	P.O.	0	0	**0**	500	3.433	**3.933**	0
	Residuo	6.480	0	**6.480**	0	0	**0**	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.	1.400	0	**1.400**	3.000	0	**3.000**	0
	P.O.	0	0	**0**	0	0	**0**	0
	Residuo	1.400	0	**1.400**	3.000	0	**3.000**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.	0	0	**0**	0	0	**0**	0
	P.O.	0	0	**0**	0	0	**0**	0
	Residuo	0	0	**0**	0	0	**0**	0
TOTALI	P.S.	**100.470**	**11.000**	**111.470**	**39.600**	**3.433**	**43.033**	**27.300**
	P.O.	**43.445,44**	**4.767,5**	**48.212,94**	**24.600**	**3.433**	**28.033**	**5.800**
	Residuo	**57.024,56**	**6.232,5**	**63.257,06**	**15.000**	**0**	**15.000**	**21.500**

	Adeguamento funzionale

RESIDENZIALE	**P.S.**		29.160 mq
	P.O.		6.845 mq
	Residuo		**22.315 mq**

Complessivo Territorio Comunale

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANFICAZIONE mq. di SE
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	P.S.	69.300	25.000	**94.300**	----------	0	**0**	----------
	P.O.	26.683,2	11.022,5	**37.705,7**	----------	0	**0**	----------
	Residuo	42.61,8	13.977,5	**56.594,3**	----------	0	**0**	----------
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.	42.980	0	**42.980**	22.600	0	**22.600**	28.300
	P.O.	33.430	0	**33.430**	22.600	0	**22.600**	6.800
	Residuo	9.550	0	**9.550**	0	0	**0**	**21.500**
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.	28.000	0	**28.000**	13.700	0	**13.700**	0
	P.O.	2.500	0	**2.500**	1.700	0	**1.700**	0
	Residuo	25.500	0	**25.500**	12.000	0	**12.000**	**0**
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.	17.380	0	**17.380**	800	3.433	**4.233**	0
	P.O.	0	0	**0**	800	3.433	**4.233**	0
	Residuo	17.380	0	**17.380**	0	0	**0**	**0**
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.	3.100	0	**3.100**	7.960	0	**7.960**	1.000
	P.O.	0	0	**0**	4.960	0	**4.960**	1.000
	Residuo	3.100	0	**3.100**	3.000	0	**3.000**	**0**
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.	0	0	**0**	0	0	**0**	0
	P.O.	0	0	**0**	0	0	**0**	0
	Residuo	0	0	**0**	0	0	**0**	**0**
TOTALI	P.S.	**160.760**	**25.000**	**185.760**	**45.060**	**3.433**	**48.493**	**29.300**
	P.O.	**62.613,2**	**11.022,5**	**73.635,7**	**30.060**	**3.433**	**33.493**	**7.800**
	Residuo	**98.146,8**	**13.977,5**	**112.124,3**	**15.000**	**0**	**15.000**	**21.500**

	Adeguamento funzionale

RESIDENZIALE	**P.S.**		83.960 mq
	P.O.		18.735 mq
	Residuo		**65.225 mq**

Dalle tabelle sopra riportate emerge che il per il comparto **residenziale** il P.O. attua solamente circa 1/3 di quanto consentito dal Piano Strutturale; infatti se si confronta in termini di percentuali si ottiene che il P.O. attua solamente il 39,9% del dimensionamento ammesso dal PS per la categorie *residenziale*:

Funzione Residenziale	**UTOE 1 (tot. NE+R)**	**UTOE 2 (tot. NE+R)**	**UTOE 3 (tot. NE+R)**	**Intero territorio comunale (tot. NE+R)**
P.O. - utilizzo del dimensionamento di P.S. (in %)	28,8 %	40,8 %	39 %	**39,9 %**

In merito al dimensionamento da R-Riuso si specifica che il P.O. non tiene conto della possibilità riportata nelle Schede Norma (di cui all'Allegato B delle NTA), per gli interventi PUC e AT, di incremento del 50% della SE assegnata derivante da rigenerazione urbana. Tale dimensionamento dovrà pertanto essere conteggiato durante l'attuazione degli interventi con un attento monitoraggio, fino ad esaurimento della capacità ammessa dal Piano Strutturale per la categoria R-Riuso.

Infine si riporta la sintesi della verifica degli standard pubblici (D.M. 1444/68) fatta con il Piano Operativo e riportata nell'**Allegato D** – Dimensionamento e verifica standard.

STANDARD FISSATI DAL P.S. (D.M. 1444/69)

Attrezzature scolastiche 4,5 mq./ab.

Verde attrezzato 9,0 mq./ab.

Attrezzature di interesse comune 2,0 mq./ab.

Parcheggi 2,5 mq./ab.

POPOLAZIONE PREVISTA DAL P.O.

INTERO TERRITORIO COMUNALE =	Abitanti esistenti (*fonte: Piano Strutturale approvato*)	=	16.313
	Abitanti insediabili [previsione di P.O. Tot (NE+R)]	=	942
	Abitanti insediabili [previsione di P.O. adeguamento funzionale]	=	468
	TOTALE	**=**	**17.723**

N.B. Il Piano Strutturale fissa per la funzione residenziale **40 mq di S.E.** ad *abitante insediato e insediabile*. La quota parte di *Abitanti insediati e insediabili* è pertanto suddivisa tra le UTOE nella seguente maniera:

	Abitanti esistenti	**Abitanti insediabili** Tot (NE+R)	**Abitanti insediabili** adeguamento funzionale	**Totale**
UTOE 1	91	4	0	95
UTOE 2	9.028	538	297	9.863
UTOE 3	7.194	400	171	7.765

Riepilogo attrezzature e spazi di interesse pubblico esistenti e previsti dal P.O.

	Esistenti (mq)	**Progetto (mq)**	**Totale P.O. (mq)**	**Fabbisogno (mq)**
UTOE 1 – La Montagna del Pratomagno				
Attrezzature scolastiche	0	0	**0**	**427**
Verde attrezzato	769	0	**769**	**855**
Attrezzature di interesse comune	6.206	0	**6.206**	**190**

Parcheggi	1.550	0	**1.550**	**237**
UTOE 2 – I centri abitati della collina				
Attrezzature scolastiche	17.572	8.149	**25.721**	**44.383**
Verde attrezzato	87.644	19.672	**107.316**	**88.767**
Attrezzature di interesse comune	60.799	20.682	**81.481**	**19.726**
Parcheggi	42.045	18.502	**60.547**	**24.657**
UTOE 3 – Il Fondovalle				
Attrezzature scolastiche	8.723	15.261	**23.984**	**34.942**
Verde attrezzato	127.769	42.787	**170.556**	**69.885**
Attrezzature di interesse comune	48.812	1.688	**50.500**	**15.530**
Parcheggi	59.383	28.913	**88.296**	**19.412**
Totale territorio comunale				
Attrezzature scolastiche	26.295	23.410	**49.705**	**79.753**
Verde attrezzato	216.182	62.459	**278.641**	**159.507**
Attrezzature di interesse comune	115.817	22.370	**138.187**	**35.446**
Parcheggi	102.978	47.415	**150.393**	**44.307**

Nota. In merito alle *attrezzature scolastiche*, seppur non venga raggiunto il fabbisogno richiesto, con le previsioni di Piano Operativo si prevede un raddoppio (circa) della superficie a standard per *attrezzature scolastiche*.

6.6 Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente

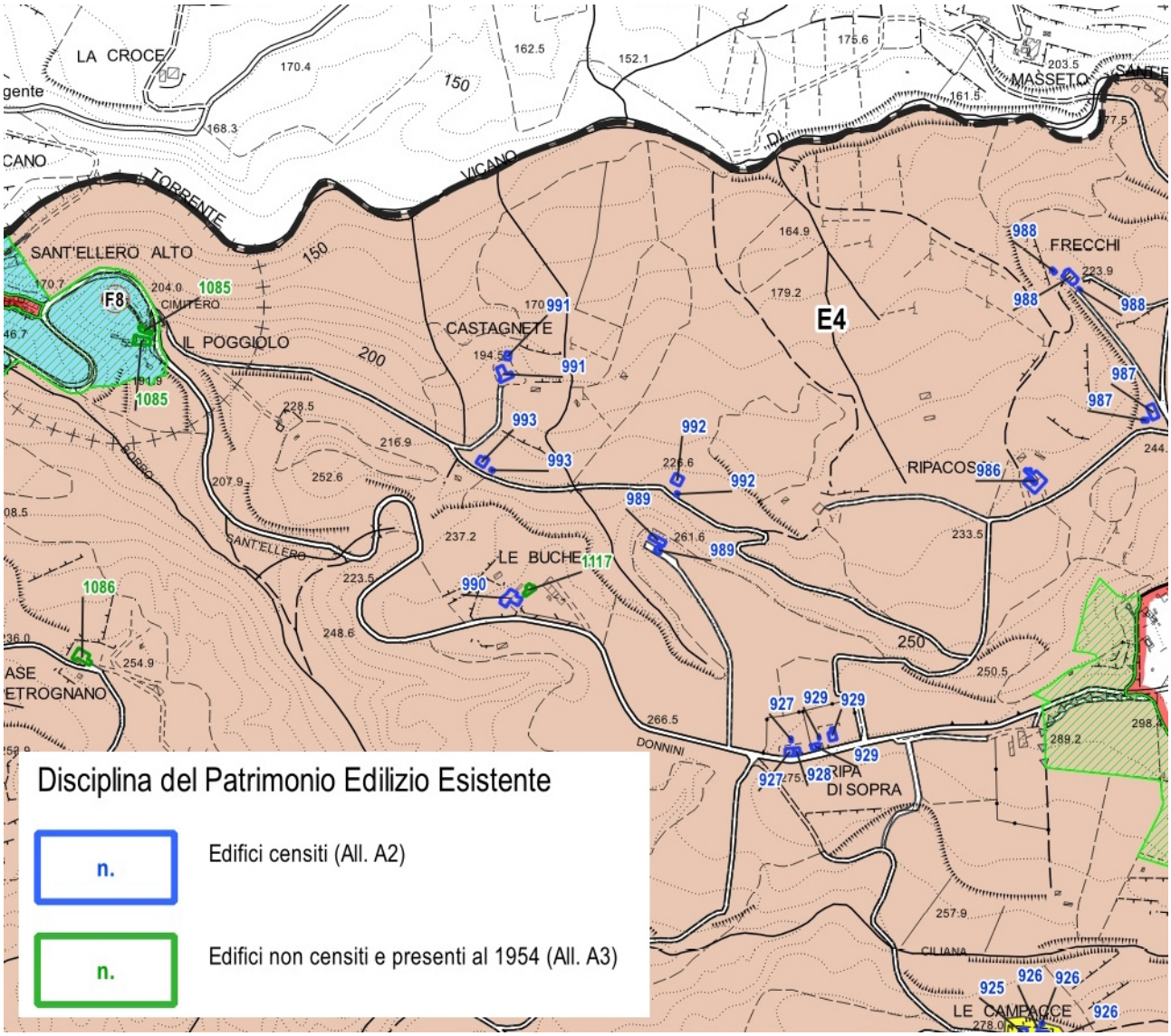
Il P.S. vigente, assume come strategia fondante, la tutela e il recupero degli edifici storici, rivolta sia al mantenimento delle qualità formali, architettoniche, documentarie e tipologiche di ogni edificio, sia alla salvaguardia dell'immagine complessiva del paesaggio di cui esso è parte. Il recupero dei fabbricati esistenti rappresenta quindi un obiettivo da perseguire in via prioritaria e temporale rispetto ad ogni previsione di occupazione di nuovo suolo.

Il censimento del patrimonio edilizio esistente del comune di Reggello, rappresenta un importante strumento per la valorizzazione e lo sviluppo del territorio, assicura il soddisfacimento delle esigenze legate sia alla produzione agricola sia alle attività non strettamente legate all'agricoltura quali l'agriturismo ed il ricettivo in genere.

Tale censimento è stato redatto in parte, già all'interno del Regolamento Urbanistico. Recentemente, con lo scopo di fornire un quadro conoscitivo più dettagliato per la redazione del Piano operativo, l'Amministrazione Comunale ha incaricato una apposita ditta per l'aggiornamento del censimento del P.E.E. partendo da quello già redatto nel R.U. Il nuovo Piano Operativo quindi, partendo dalla schedatura fatta su campo, ha assegnato un valore architettonico il quale definisce le categorie di intervento ammesse sull'immobile censito. I valori architettonici sono suddivisi in:

ELENCO **A -** Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.R.V.**)
ELENCO **B** - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.Va.**)
ELENCO **C** - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.E.V.**)
ELENCO **D** - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.S.V.**)

Il valore attribuito ad ogni scheda di fabbricato (numericamente individuabile negli elaborati grafici del P.O. dalla Tavola 1 alla tavola 21) è riportato in appositi *regesti*, elencati negli allegati **A2** e **A3** delle NTA del P.O. Nei regesti è inoltre indicato in apposita colonna, quali edifici possono essere soggetti alle procedure di rigenerazione urbanistica, come descritto al paragrafo 6.4 della presente relazione.



Estratto Tav. 1 Disciplina del Territorio Rurale, del P.O.

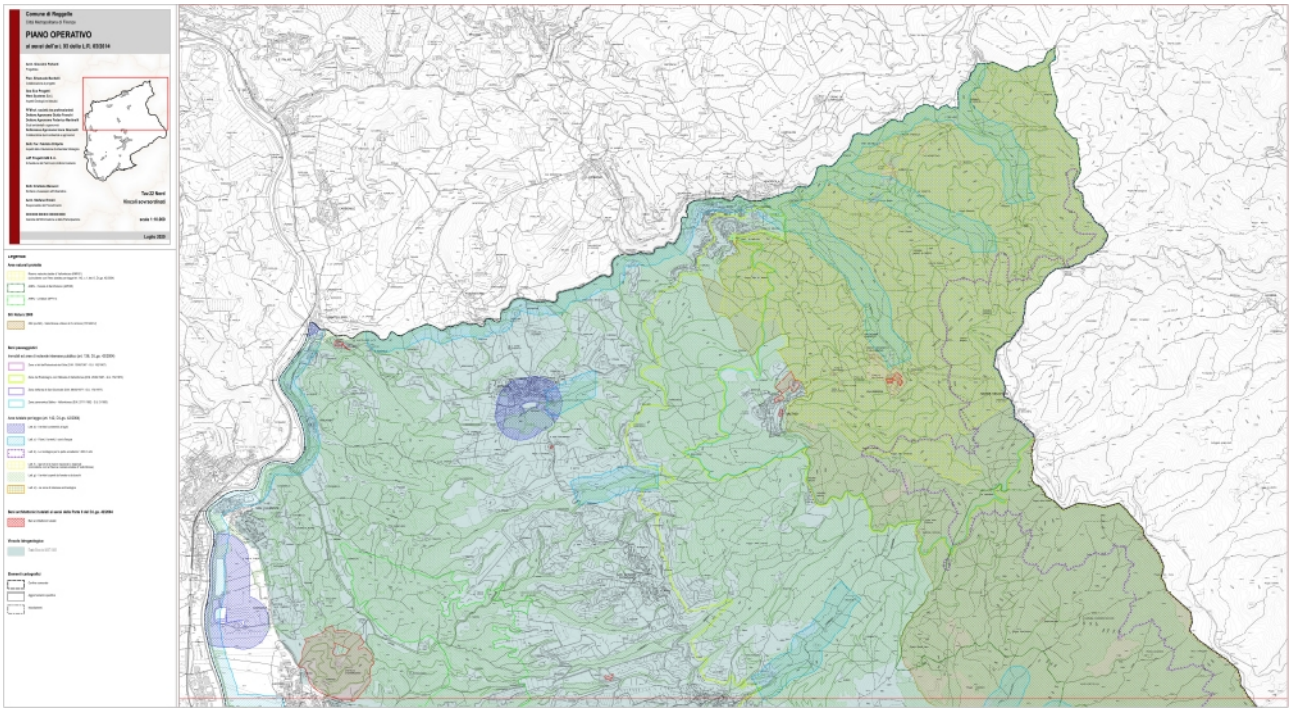
7. LA CONFORMITÀ TRA LA VARIANTE N.1 AL PIANO STRUTTURALE, IL PIANO OPERATIVO E IL PIT-PPR

La Variante n.1 al Piano Strutturale

Trattandosi di una Variante puntuale, di riorganizzazione parziale del quadro normativo e di adeguamento ai "nuovi" disposti regionali, è stata mantenuta inalterata la struttura del Piano Strutturale già ritenuto conforme al PIT-PPR, come descritto al paragrafo 3.1.1 della presente relazione.

Il Piano Operativo

Avendo pressochè mantenuto una struttura derivante dal Piano Strutturale, soprattutto per quanto concerne le aree agricole, per la redazione del Piano Operativo, la conformità tra quest'ultimo strumento urbanistico e il PIT-PPR è stata incentrata sul recepimento delle prescrizioni derivanti dai vincoli sovraordinati, i quali trovano una propria rappresentazione nella Tavola 22 – Vincoli Sovraordinati del PO, recependo quanto già individuato dal P.S. vigente.



Estratto Tav. 21 Nord – Vincoli sovraordinati, del P.O.

Per ogni nuovo intervento del P.O. riportato nell'allegato B alle NTA, sono stati fatti specifici riferimenti alle prescrizioni del PIT-PPR, in base al vincolo paesaggistico entro il quale ricadono. Inoltre ogni intervento è volto a tutelare il paesaggi e l'ambiente circostante, proponendo soluzioni progettuali coerenti con il contesto. Infatti per ogni nuovo intervento sono state fatte apposite considerazioni preliminari rispetto agli indirizzi e obiettivi della Scheda d'Ambito.

Oltre che alle Schede Norma, anche nelle NTA del P.O. sono stati fatti specifici riferimenti alle prescrizioni indicate dal PIT-PPR, inserendo nei vari articoli più pertinenti appositi richiami. Allo stesso modo è stato fatto

anche per i Centri storici e Nuclei rurali, per i qauli nell'Allegato C alle NTA del P.O., assieme alla disciplina urbanistica specifica, sono riportate specifiche prescrizioni ambientali-paesaggistiche finalizzate a tutelare gli agglomerati edilizi e l'intorno paesaggistico.

8. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO

Il processo partecipativo all'interno del processo di redazione della Variante n.1 al PS e del P.O. permette di creare una dinamica democratica e condivisa sulle scelte più generali di gestione del territorio e sulle politiche della città. La partecipazione è da considerarsi non solo come applicazione di una norma ma come opportunità di crescita di una coscienza e consapevolezza che contrasta la tendenza dei processi di pianificazione di scindere nettamente le conoscenze "scientifico-disciplinari" dei tecnici e degli amministratori dalla conoscenza diffusa degli abitanti che vivono e fruiscono il territorio. La finalità generale di innescare un processo partecipativo è infatti quello di aumentare il grado di consapevolezza dei cittadini sulle scelte di piano, a partire dai requisiti di fattibilità e di opportunità delle diverse alternative progettuali, cercando di allontanarsi dalla scala del singolo per avvicinarsi alle esigenze del bene pubblico. In particolare gli obiettivi più specifici possono essere schematizzati in quattro punti chiave:

- rafforzare il senso di appartenenza dei cittadini;
- aumentare la responsabilità dei singoli nei confronti della cosa pubblica, sostituendo lo sterile atteggiamento passivo e di richiesta con quello costruttivo e propositivo;
- aumentare il grado di consapevolezza da parte di tecnici, amministratori e cittadini sulle reali esigenze della città e del territorio;
- attuare scelte il più possibile condivise dal contesto sociale.

Peculiare è il ruolo della partecipazione nell'ambito della pianificazione operativa, che deve vedere necessariamente coinvolti i soggetti proponenti: in questo caso la partecipazione diviene elemento indispensabile per assicurare l'effettiva concreta attuazione delle scelte progettuali.

A tal fine è importante creare contesti che mettano in relazione la società civile, le istituzioni/amministrazioni e i tecnici in modo da far interagire e integrare le diversità di approccio al territorio, ai problemi e alle esigenze legate al vivere la città. Il metodo di lavoro è basato sull'intendere l'Amministrazione Pubblica non tanto come un soggetto decisionale quanto piuttosto un soggetto che dialoga continuamente e costruttivamente con la realtà locale, svolgendo anche ruolo di interazione e aggregazione sociale. Il percorso partecipativo si può sviluppare su due livelli. Da una parte il coinvolgimento e l'ascolto dei cittadini e delle associazioni presenti sul territorio, dall'altra la consultazione di enti istituzionali chiamati a esprimere il loro parere sui documenti predisposti. L'individuazione dei principali stakeholders si basa sul rilevamento delle diverse componenti sociali, ambientali, economiche, culturali, presenti sul territorio. In funzione della realtà emersa e dei diversi gruppi presenti si è proseguito con l'organizzazione di specifici tavoli di concertazione pubblico/privato tra i quali quelli riguardanti i cittadini in senso lato, le associazioni di categoria come commercianti, professionisti, industriali ed imprenditori, allevatori e agricoltori.

La legge urbanistica regionale n. 65 del 2014 disciplina gli istituti della partecipazione nelle fasi di pianificazione del territorio: ogni ente locale e territoriale garantisce la partecipazione ed istituisce il garante della comunicazione che assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione ed adozione degli atti di governo del territorio e promuove, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione dei cittadini.

Il garante della comunicazione assicura a tutti i cittadini, agli enti e alle associazioni l'informazione effettiva e tempestiva sulle scelte e sui supporti conoscitivi relativi alle varie fasi procedurali di formazione, adozione ed approvazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio. Il garante della comunicazione promuove (indipendentemente da puntuali istanze pervenute formalmente agli atti dell'ente) la conoscenza sull'attività in corso, al fine di coinvolgere la cittadinanza e poter avviare, così, modificazioni del territorio più rispondenti alle esigenze locali, nell'ottica dello sviluppo sostenibile, ma anche di ridurre e/o limitare l'innesco dei conflitti.

Le attività promosse dalla legge di governo del territorio devono necessariamente coordinarsi con quelle previste dal procedimento di VAS che prevede oltre alla partecipazione anche la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale ovvero delle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessati agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani. In base alla normativa tali soggetti vengono individuati dall'Autorità Competente in collaborazione con l'Autorità Procedente e ad essi viene trasmesso il Documento Preliminare per acquisirne il parere prima dell'emissione del provvedimento da parte dell'Autorità Competente.

L'attivazione della procedura di consultazione con i Soggetti Competenti in materia ambientale è altresì finalizzata alla acquisizione di contributi utili per la definizione della portata e del livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, secondo quanto indicato dall'articolo 23 della L.R. n. 10/10.

Partendo da questi assunti, l'iter procedurale del PO (e della Variante n.1 al P.S.) è fondato sulla consultazione degli enti competenti in materia ambientale e la partecipazione dei cittadini e del pubblico interessato.

8.1 Il processo partecipativo del P.O.: le istanze/contributi degli operatori economici

A seguito dell'approvazione dell'Avvio del Procedimento del Piano Operativo, avvenuta con Del. C.C. n.45 del 08.05.2018, l'Amministrazione Comunale, in seno al programma delle attività di informazione e partecipazione, ha raccolto le richieste degli operatori economici sotto forma di *istanze*, in merito alle previsioni con destinazioni urbanistiche produttive, commerciali e turistico-ricettive, intenzionata a garantire la massima trasparenza delle scelte progettuali che formeranno il nuovo strumento operativo comunale.
A seguito dell'Avviso pubblico, pubblicato dal Comune di Reggello in data 06.03.2019, sono state raccolte 36 *istanze*, le quali da una prima analisi possono essere suddivise in tre categorie:

- *istanze* che richiedono interventi all'interno del Territorio Urbanizzato, individuato dal Piano Strutturale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014;
- *istanze* che richiedono interventi totalmente o parzialmente esterni al Territorio Urbanizzato;
- *istanze* il cui accoglimento comporta la modifica del dimensionamento del Piano Strutturale vigente.

Riportiamo di seguito l'elenco delle *istanze* pervenute a seguito dell'Approvazione dell'Avvio del Procedimento del Piano Operativo.

Num	Protocollo	Data
1	08049	21-03-2019
2	08482	27-03-2019
3	08544	27-03-2019
4	08749	29-03-2019
5	08759	29-03-2019
6	08761	29-03-2019
7	08788	29-03-2019
8	08794	29-03-2019
9	08795	29-03-2019
10	08797	29-03-2019
11	08798	29-03-2019
12	08815	29-03-2019
13	08816	29-03-2019
14	08817	29-03-2019
15	08819	29-03-2019
16	08820	29-03-2019

Num	Protocollo	Data
17	08822	29-03-2019
18	08830	29-03-2019
19	08911	01-04-2019
20	08914	01-04-2019
21	08916	01-04-2019
22	08936	01-04-2019
23	08936	01-04-2019
24	08943	01-04-2019
25	08943	01-04-2019
26	08956	01-04-2019
27	08961	01-04-2019
28	08963	01-04-2019
29	09126	02-04-2019
30	09200	02-04-2019
31	09558	04-04-2019
32	09999	09-04-2019
33	10164	10-04-2019
34	10750	15-04-2019
35	10753	15-04-2019
36	10757	15-04-2019

È volontà dell'Amministrazione comunale continuare questo tipo di rapporto diretto con la cittadinanza, proponendo nell'immediato tempo dell'Adozione del P.O. nuovi incontri che illustrino il nuovo strumento urbanistico, anche alla luce della possibilità di presentare Osservazioni nei tempi prestabiliti dalla Legge.

Infatti successivamente all'adozione la normativa prevede attività di deposito, pubblicazione e consultazione e l'Autorità Competente dovrà acquisire e valutare le osservazioni, obiezioni e suggerimenti ed esprimere il proprio parere motivato tenuto conto delle stesse. Successivamente, se necessario, il piano può essere revisionato ed all'interno della dichiarazione di sintesi verrà illustrato come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni.

Monsummano Terme, Luglio 2020

Il progettista

Arch. Giovanni Parlanti

9. LE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

A seguito dell'adozione della **Variante n. 1 al vigente Piano Strutturale** del Comune di Reggello, avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n.55 del 22/07/2020, sono effettivamente pervenute all'Amministrazione Comunale entro i termini di pubblicazione **n. 44** (quarantattro) osservazioni di cui n. 14 (quattordici) fra osservazioni/contributi/pareri e richieste integrazioni da vari Enti sovraordinati, e di cui n.2 osservazione pervenuta fuori termine.

Mentre a seguito dell'**adozione del Piano Operativo** del Comune di Reggello, avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n.56 del 22/07/2020, sono effettivamente pervenute all'Amministrazione Comunale entro i termini di pubblicazione **n. 178** (centosettantotto) osservazioni di cui n. 14 (quattordici) fra osservazioni/contributi/pareri e richieste integrazioni da vari Enti sovraordinati e n.3 osservazione pervenuta fuori termine.

Al fine di procedere all'approvazione della Variante n.1 al P.S. e del Piano Operativo in tempi celeri, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno anticipare la disamina delle Osservazioni per le quali il loro accoglimento, avrebbe richiesto la convocazione di una nuova Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014; pertanto n.10 osservazioni alla Variante n.1 al PS e n.20 osservazioni al P.O. sono state esaminate nella seduta consiliare con Del. C.C. n. 13/2021. La Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 si è in seguito espressa con verbale del 18.05.2021.

L'esame delle osservazioni si è basato sui seguenti criteri di carattere generale:
Tabella 1 - salvaguardare la coerenza fra gli obiettivi e gli specifici contenuti progettuali e normativi del PS e POC;
Tabella 2 - favorire la fattibilità degli interventi previsti accogliendo proposte e suggerimenti che nel rispetto degli obiettivi generali consentano di facilitare la realizzazione degli interventi ed in particolare di incentivare l'attuazione delle previsioni di riqualificazione insediativa e funzionale e la realizzazione degli interventi riguardanti l'accrescimento degli standard, il potenziamento delle infrastrutture per la mobilità, la riduzione del rischio idraulico, la qualificazione delle attrezzature e dei servizi di interesse generale;
Tabella 3 - semplificare le procedure e le modalità di attuazione delle previsioni, apportando ove necessario modifiche alle norme di attuazione del piano per chiarirne i contenuti e le modalità di applicazione;
Tabella 4 - correggere eventuali refusi o errori, segnalati dai singoli osservanti o emersi nel lavoro di controllo degli elaborati del piano effettuato dagli uffici tecnici comunali.

Elenco Osservazioni P.S.

N. P.S.	Prot.	Data	N. P.O.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi	NOTE
1	23927	08/10/2020	1	Città Metrpolitana di Firenze		**Non pertinente**	
2	28486	17/11/2020	6	Martini Sandro		**Accolta**	
3	29318	25/11/2020	18	Rotini Roberto		**Non accolta**	
3Bis	29399	25/11/2020	18Bis	Autorità di Bacino		**----------**	**Richiesta integrazioni**
4	29477	26/11/2020	20	Soprintendenza		**Non pertinente**	
4Bis	29504	26/11/2020	22	Valente Don Francesco		**Non pertinente**	
5	29782	30/11/2020	26	Inzitari Pasquale	X	**Non accolta** [Del. CC n.13/2021]	
6	29818	30/11/2020	32	Agostinelli Aldo, Aglietti Lorenzo, Luciani Tiziano		**Non accolta**	
7	30063	01/12/2020	43	Delfino Residenze srl	X	**Parzialmente accolta** [Del. CC n.13/2021]	
7Bis	30175	02/12/2020	50	Previtali Gianmaria		**Non pertinente**	
8	30199	02/12/2020	52	Cherici Antonio		**Non accolta**	
9	30201	02/12/2020	52BIS	Gobbini Fabrizio – Vetreria Gobbini Srl.	X	**Non accolta** [Del. CC n.13/2021]	
10	30205	02/12/2020	53	Ognibene Enrico		**Accolta**	
11	30482	04/12/2020	65	Varvarito Vito – Varvarito Servizi / Tuccillo Trasporti	X	**Parzialmente accolta** [Del. CC n.13/2021] **Parzialmente accolta**	
12	30658	09/12/2020	68	Luciani Tiziano		**Non accolta**	
13	30660	09/12/2020	69	Falsini Stefano		**Non accolta**	
14	30664	09/12/2020	71	Terna Rete Italia		**----------**	**Contributo**

N. P.S.	Prot.	Data	N. P.O.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi	NOTE
15	30675	09/12/2020	76	Pratellesi Mario e Bacci Nanda		**Non accolta**	
16	30684	09/12/2020	81	RFI – Rete Ferroviaria Italiana		**Non pertinente**	
17	30688 – 30689 – 30690	09/12/2020	84	Gensini Letizia		**Accolta**	
18	31251	14/12/2020	92	Agostinelli Aldo e Ricceri Daniela		**Parzialmente accolta**	
19	31252	14/12/2020	94	Poneti Veronica		**Parzialmente accolta**	
20	31292	14/12/2020	97	Ignesti Federigo		**Richiesta ARCHIVIAZIONE**	
21	31323	14/12/2020	99	Toscana Energia		**----------**	**Contributo**
22	31413	15/12/2020	100	Pinelli Gigliola		**Accolta**	
23	31716	17/12/2020	102	Regione Toscana – Settore Tutela della Natura e del Mare & Raggruppamento Carabinieri Biodiversità	X	**Accolta** [Del. CC n.13/2021] **Accolta**	
23BIS	32086	21/12/2020	104BIS	Ufficio Comunale - Settore Lavori Pubblici	X	**Accolta** [Del. CC n.13/2021] **Parzialmente accolta**	
24	32314	22/12/2020	105	Garbati Pagna Francesco		**Non accolta**	
25	32750	28/12/2020		MIBACT		**Accolta**	
26	32994	30/12/2020		Pippia Giuseppe		**Non accolta**	
27	33070	30/12/2020	114	Becagli Alessandro	X	**Accolta** [Del. CC n.13/2021]	
28	33152	31/12/2020	123	Fossi Carlo		**Richiesta ARCHIVIAZIONE**	
29	33158	31/12/2020	125	Cellai Andrea		**Accolta**	
30	33162	31/12/2020	126	Ciofini Leonardo	X	**Parzialmente accolta** [Del. CC	

N. P.S.	Prot.	Data	N. P.O.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi	NOTE
						n.13/2021]	
31	33224	31/12/2020	128	Badiani Riccardo – ASD Circolo Ippico Le Stradacce	X	**Accolta** [Del. CC n.13/2021] **Parzialmente accolta**	
32	00197	05/01/2021	142	Regione Toscana – Vari settori	X	**Accolta** [Del. CC n.13/2021] **Parzialmente accolta**	
33	232	05/01/2021	145	Fossi Carlo		**Non accolta**	
34	262	05/01/2021	150bis	Berti Eleonora		**Non pertinente**	
35	329	05/01/2021	156	PUBLIACQUA SPA		**----------**	**Contributo**
36	392	05/01/2021		COMUNE DI REGGELLO – SETTORE URBANISTICA		**Accolta**	
37	405	05/01/2021		COMUNE DI REGGELLO – SETTORE LAVORI PUBBLICI		**Richiesta ARCHIVIAZIONE**	
38	411	05/01/2021	161	Tozzi Irene		**Non accolta**	
39	6298	05/03/2021		Musezzi Franca e Zoppi Daniela		**Non accolta**	**Fuori Termine**
40	4913	28/02/2022	174	COMUNE DI REGGELLO – SETTORE URBANISTICA		**Parzialmente accolta**	**Fuori Termine**

Elenco Osservazioni P.O.

N. P.O.	Prot.	Data	N. P.S.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi
1	23927	08/10/2020	1	Città Metropolitana di Firenze		**Accolta**
2	24351	13/10/2020	---	Mugelli Paolo e Morandini Laura		**Accolta**
3	25685	22/10/2020	---	Fattori Stefano		**Parzialmente accolta**
4	28414	17/11/2020	---	Ciapetti Sandra		**Accolta**
5	28452	17/11/2020	---	Nocentini Jacopo	X	**Non accolta** [Del. CC n.13/2021]
6	28487	17/11/2020	2	Martini Sandro		**Parzialmente accolta**
7	28529	17/11/2020	---	Meazzini Marcello e Angela		**Non accolta**
8	28530	17/11/2020	---	Meazzini Marcello e Angela		**Parzialmente accolta**
9	28612	18/11/2020	---	Sorelli Lucia e Paolo Graziella		**Accolta**
10	28713	19/11/2020	---	Pianigiani Giampaolo e Pianigiani Ilaria		**Parzialmente accolta**
11	28763	19/11/2020	---	Giannoni Manola		**Accolta**
12	28791	19/11/2020	---	Arch. Darilo Bruschetini		**Non accolta**
13	28792	19/11/2020	---	Pancani Ugo		**Non accolta**
14	28884	20/11/2020	---	Bracciali Simonetta		**Accolta**
15	28990	23/11/2020	---	Pasquini Romano		**Accolta**
16	29011	23/11/2020	---	Badii Giacomo		**Non accolta**
17	29163	24/11/2020	---	Guidi Fabio		**Parzialmente accolta**
18	29319	25/11/2020	3	Rotini Roberto		**Non accolta**
18BIS	29399	25/11/2020	3BIS	Autorità di Bacino		**Richiesta integrazioni**
19	29406	25/11/2020	---	Badii Giacomo		**Accolta**
20	29477	26/11/2020	4	Soprintendenza		**Accolta**
21	29482	26/11/2020	---	Ninnetti Valeria		**Parzialmente**

N. P.O.	Prot.	Data	N. P.S.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi
						accolta
22	29504	26/11/2020	4BIS	Valente Don Francesco Leg. Rappr. OPERA SALESIANA SAN FRANCESCO DI SALES		**Accolta**
23	29517	26/11/2020	---	Penzo Renzo		**Parzialmente accolta**
24	29653	27/11/2020	---	Ricci Pier Luigi		**Non accolta**
25	29657	27/11/2020	---	Agaj Violeta		**Non accolta**
26	29781	30/11/2020	5	Inzitari Pasquale	X	**Non accolta** [Del. CC n.13/2021]
27	29799	30/11/2020	---	Badii Giacomo		**Parzialmente accolta**
28	29803	30/11/2020	---	Arnetoli Fabrizio e Calcinai Maria Rosa		**Non accolta**
29	29804	30/11/2020	---	Arnetorli Fabrizio proprietario Soc. ARNETOLI MOTORI srl		**Parzialmente accolta**
30	29808	30/11/2020	---	Badii Giacomo Leg. Rapp. BADII COSTRUZIONI e tecnico incaricato		**Accolta**
31	29810	30/11/2020	---	Geom. Lorenzini Giancarlo		**Parzialmente accolta**
32	29819	30/11/2020	6	Agostinelli Aldo / Aglietti Lorenzo / Luciani Tiziano		**Non accolta**
33	29928	01/12/2020	---	Lombardi Andrea – Bigazzi Claudia – Vasetti Alvaro – Vasetti Aldo – Vasetti Marcello – Vasetti Patrizia – Vasetti Fabrizio		**Parzialmente accolta**
34	29936	01/12/2020	---	Piccioli Vittorio e Piccioli Ilaria		**Non accolta**
35	29951	01/12/2020	---	Sorge Goacchino Leg. Rapp. Soc. COSTRUZIONI EDILI S.G.F.		**Parzialmente accolta**
36	29953	01/12/2020	---	Sorge Goacchino Leg. Rapp. Soc. COSTRUZIONI EDILI S.G.F.		**Non accolta**
37	29954	01/12/2020	---	Romoli Filippo Leg. Rapp. IMMOBILIARE ROMOLI srl		**Accolta**
38	29961	01/12/2020	---	Foggi Fiorenza e Foggi Fernando		**Accolta**
39	30052	01/12/2020	---	Gori Massimo Leg. Rapp. MA.DO. Immobilare srl		**Non accolta**
40	30059	01/12/2020	---	Bigazzi Pier Paolo		**Non accolta**
41	30060	01/12/2020	---	Olmi Luciano		**Accolta**

N. P.O.	Prot.	Data	N. P.S.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi
42	30064	01/12/2020	---	Grassi Lucia		**Non accolta**
43	30078	01/12/2020	7	Delfino Residenze Srl.	X	**Accolta** [Del. CC n.13/2021]
44	30107	01/12/2020	---	Meini Fabio		**Parzialmente accolta**
45	30111	01/12/2020	---	Baldini Michele e Baldini Tamara		**Accolta**
46	30145	02/12/2020	---	Bigazzi Elisa		**Accolta**
47	30147	02/12/2020	---	Cannoni Simone e Cannoni Doriano		**Non accolta**
48	30159	02/12/2020	---	Palazzetti Serena		**Non accolta**
49	30160	02/12/2020	---	Papi Tiberio		**Non accolta**
50	30175	02/12/2020	---	Gianmaria Previtali Liquidatore e Soc. San Clemente		**Non accolta**
51	30176	02/12/2020	---	Gianmaria Previtali Liquidatore e Soc. San Clemente		**Parzialmente accolta**
52	30200	02/12/2020	---	Chierici Antonio		**Parzialmente accolta**
52BIS	30201	02/12/2020	9	Gobbini Fabrizio – Vetreria Gobbini Srl.	X	**Non accolta** [Del. CC n.13/2021]
53	30204	02/12/2020	---	Ognibene Enrico Leg. Rapp. COCI srl		**Accolta**
54	30277	03/12/2020	---	Nocentini Andrea		**Non accolta**
55	30285	03/12/2020	---	Boretti Alessandra		**Parzialmente accolta**
56	30307	03/12/2020	---	Tatini Leonardo e Banchetti Roveno	X	**Parzialmente Accolta** [Del. CC n.13/2021] **Parzialmente Accolta**
57	30333	03/12/2020	---	Bertucci Fabio Leg. Rapp. COAM srl in concordato		**Accolta**
58	30334	03/12/2020	---	Filippi Franco		**Non accolta**
59	30467	04/12/2020	---	Badii Giacomo		**Non accolta**

N. P.O.	Prot.	Data	N. P.S.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi
60	30468	04/12/2020	---	Battaglia Vincenzo		**Parzialmente accolta**
61	30483	04/12/2020	---	Dedisti Francesco		**Non accolta**
62	30484	04/12/2020	---	Kloss Saltine		**Non accolta**
63	30485	04/12/2020	---	Zucchini Giancarlo		**Accolta**
64	30488	04/12/2020	---	Giusti Daniele		**Non accolta**
65	30499	04/12/2020	11	Varvarito Vito – Varvarito Servizi /Tuccillo Trasporti	X	**Parzialmente accolta** [Del. CC n.13/2021] **Non accolta**
66	30518	04/12/2020	---	Casula Michele		**Parzialmente accolta**
67	30656	09/12/2020	---	Comune di Figline e Incisa Valdarno		**Non accolta**
68	30659	09/12/2020	12	Luciani Tiziano		**Non accolta**
69	30661	09/12/2020	12	Falsini Stefano Leg. Rapp. FALSINI COSTRUZIONI		**Parzialmente accolta**
70	30663	09/12/2020	---	Predellini Alessandro		**Non accolta**
71	30664	09/12/2020	14	Terna Rete Italia		**Contributo**
72	30666	09/12/2020	---	Indiani Graziella		**Non accolta**
73	30667	09/12/2020	---	Gori Silvia		**Non accolta**
74	30668	09/12/2020	---	Borgheresi Giancarlo (tecnico incaricato da Carini Giancarlo)		**Non accolta**
75	30670	09/12/2020	---	Posfortunato Nicola (leg. Rapp. Sambuchi srl) – Salvucci Luciana e Pierozzi Massimo		**Parzialmente accolta**
76	30676	09/12/2020	15	Pratellesi Mario e Bacci Nanda		**Non accolta**
77	30676	09/12/2020	---	Pratellesi Mauro		**Accolta**
78	30679	09/12/2020	---	Cellai Andrea	X	**Non accolta** [Del. CC n.13/2021]
79	30680	09/12/2020	---	Fanfani Sandra e Laura		**Non accolta**
80	30681	09/12/2020	---	Angeli Natalino		**Parzialmente**

N. P.O.	Prot.	Data	N. P.S.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi
						accolta
81	30684	09/12/2020	16	RFI – Rete Ferroviaria Italiana		**Parzialmente accolta**
82	30685	09/12/2020	---	Fabio Senesi – tecnico incaricato		**Non pertinente**
83	30691	09/12/2020	---	Castelli Alberto – Amm. Unico Soc. BIOCOSTRUIRE SRL		**Parzialmente accolta**
84	30693 / 30694	09/12/2020	17	Gensini Letizia – Tecnico incaricato		**Parzialmente accolta**
85	30714	09/12/2020	---	Rolle Adrien	X	**Non accolta** [Del. CC n.13/2021]
86	30715	09/12/2020	---	Taras Salvatore		**Accolta**
87	30730	09/12/2020	---	Scarpa Marco		**Non accolta**
88	31045	11/12/2020	---	Bigazzi Mario		**Non accolta**
89	31094	11/12/2020	---	Dr.ssa Gialli Sara – Dr.ssa Polverini Fabiola – Dott. Gian Luca Raschi – Leg. Rapp. Soc. Le TORRI		**Non accolta**
90	31239	14/12/2020	---	Poneti Veronica – Leg. Rapp. IMMOBILIARE INCISA		**Parzialmente accolta**
91	31241	14/12/2020	---	Poneti Veronica – Leg. Rapp. IMMOBILIARE INCISA		**Parzialmente accolta**
92	31243	14/12/2020	18	Agostinelli Aldo – Ricceri Daniela		**Non accolta**
93	31245	14/12/2020	---	Carusi Sirio / carusi Fabio / Carusi Cinzia / Morandi Vanna		**Accolta**
94	31247	14/12/2020	19	Poneti Veronica – Leg. Rapp. IMMOBILIARE INCISA		**Parzialmente accolta**
95	31254	14/12/2020	---	Perugi Riccardo / Bruschetini Tisa		**Parzialmente accolta**
96	31255	14/12/2020	---	Agostinelli Aldo / Agostinelli Maria / Agostinelli Lidia		**Parzialmente accolta**
97	31290	14/12/2020	---	Ignesti Federigo – Leg. Rapp. SITIOR srl		**ARCHIVIATA**
98	31315	14/12/2020	---	Don Simone Imperiosi . Leg. Rapp. Parrocchia Santa Maria Regina a Matassino		**Parzialmente accolta**

N. P.O.	Prot.	Data	N. P.S.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi
99	32323	14/12/2020	21	TOSCANA ENERGIA		
100	31414	15/12/2020	22	Pinelli Gigliola		**Accolta**
101	31475	15/12/2020	---	Dr.ssa Sara Gialli, Dr.ssa Fabiola Polverini, Dott. Gian Luca Raschi	X	**Non accolta** [Del. CC n.13/2021]
102	31716	17/12/2020	23	Regione Toscana – settore tutela della Natura e del Mare & Raggruppamento Carabinieri Biodiversità	X	**Accolta**
103	31962	18/12/2020	---	Gori Vinicio – Leg. Rapp. Soc. ALLORO srl		**Parzialmente accolta**
104	31963	18/12/2020	---	Gori Vinicio – Leg. Rapp. Soc. ALLORO srl		**Non accolta**
104BIS	32086	21/12/2020	23BIS	Ufficio Comunale - Settore Lavori Pubblici	X	**Accolta** [Del. CC n.13/2021] **Parzialmente accolta**
105	32312	22/12/2020	24	Garbati Pegna Francesco		**Non accolta**
106	32332	22/12/2020	---	Arch Lorenzo Bruni		**Non accolta**
107	32730	28/12/2020	---	Arch. Facchini Luca		**Non accolta**
108	32849	29/12/2020	---	D'Ascoli Anna Maria		**Parzialmente accolta**
109	32860	29/12/2020	---	Tatini Eleonora Amm. Unico Soc. FIRENZE CENTRALE MOBILIARE E IMMOBILIARE		**Non accolta**
110	32861	29/12/2020	---	Tatini Eleonora Amm. Unico Soc. FIRENZE CENTRALE MOBILIARE E IMMOBILIARE		**Parzialmente accolta**
111	33018	30/12/2020	---	Romiti Rossana		**Parzialmente accolta**
112	33044	30/12/2020	---	Arch. Gigliola Macri tecnico incaricato da SIS – Società Incisana Sabbia		**Parzialmente accolta**
113	33050	30/12/2020	---	Ing. Pasquale Frongillo tecnico incaricato da Immobiliare I CILIEGI		**ARCHIVIATA**
114	33072	30/12/2020	27	Becagli Alessandro	X	**Parzialmente accolta** [Del. CC n.13/2021]

N. P.O.	Prot.	Data	N. P.S.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi
						Parzialmente accolta
115	33073	30/12/2020	---	Becagli Alessandro Leg. Rapp. Azienda Agricola di Pitiana		**Parzialmente accolta**
116	33074	30/12/2020	---	Becagli Alessandro Leg. Rapp. Azienda Agricola di Pitiana		**Accolta**
117	33076	30/12/2020	---	Becagli Alessandro Leg. Rapp. Azienda Agricola di Pitiana		**Accolta**
118	33129	31/12/2020	---	Becagli Alessandro Leg. Rapp. Azienda Agricola di Pitiana		**Parzialmente accolta**
119	33130	31/12/2020	---	Becagli Alessandro Leg. Rapp. Azienda Agricola di Pitiana		**Accolta**
120	33131	31/12/2020	---	Becagli Alessandro Leg. Rapp. Azienda Agricola di Pitiana		**Parzialmente accolta**
121	33139	31/12/2020	---	Grifoni Emiliano – Leg. Rapp. I Laghi della Tranquillità		**Non accolta**
122	33140	31/12/2020	---	Rabatti Maria		**Non accolta**
123	33155	31/12/2020	28	Fossi Carlo – Leg. Rapp. Real Estate		**ARCHIVIATA**
124	33156	31/12/2020	---	Fossi Carlo – Real Estate Valdarno	X	**Non accolta** [Del. CC n.13/2021]
125	33158	31/12/2020	29	Celai Andrea		**Parzialmente accolta**
126	33163	31/12/2020	30	Ciofini Leonardo	X	**Parzialmente accolta** [Del. CC n.13/2021] **Parzialmente accolta**
127	33168	31/12/2020	---	Malara Francesco		**Parzialmente accolta**
128	33225	31/12/2020	31	Badiani Riccardo – ASD Circolo Ippico Le Stradacce	X	**Accolta** [Del. CC n.13/2021] **Parzialmente accolta**

N. P.O.	Prot.	Data	N. P.S.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi
129	00039	04/01/2021	---	Nocentini Marco		**Parzialmente accolta**
130	00045	04/01/2021	---	Ciari Andrea		**Non accolta**
131	00061	04/01/2021	---	Arch. Bruschetini Danilo		**Non accolta**
132	00067	04/01/2021	---	Fabbri Lorenzo – Leg. Rapp. SIPAFI		**Non accolta**
133	00069	04/01/2021	---	D'Amato Elena		**Non accolta**
134	00073	04/01/2021	---	Caligaris Luciana		**Parzialmente accolta**
135	00074	04/01/2021	---	Arch. Angelo Butti		**Non accolta**
136	00075	04/01/2021	---	Arch. Angelo Butti		**Non accolta**
137	00076	04/01/2021	---	Arch. Angelo Butti		**Non accolta**
138	00100	04/01/2021	---	Badii Giacomo		**Parzialmente accolta**
139	00101	04/01/2021	---	Arch Darilo Bruschetini		**Non accolta**
140	00103	04/01/2021	---	Arch Nicola Termini		**Parzialmente accolta**
141	00114	04/01/2021	---	Arch. Nicola Termini per Bacci Patrizia	X	**Non accolta** [Del. CC n.13/2021]
141BIS	00181	04/01/2021	---	Ufficio Comunale - Settore Lavori Pubblici		**Accolta**
142	00196	05/01/2021	32	Regione Toscana – Vari settori	X	**Parzialmente accolta**
143	00198	05/01/2021	---	ARPAT		**Contributo**
144	00230	05/01/2021	---	Degl'Innocenti Andrea - P. A. Croce Azzurra Reggello	X	**Accolta** [Del. CC n.13/2021] **Parzialmente accolta**
145	00233	05/01/2021	33	Fossi Carlo – Leg. Rapp. Real Estate		**Non accolta**
146	00234	05/01/2021	---	Pallavicini Laura – Azienda Agricola Le Roverelle	X	**Non accolta** [Del. CC n.13/2021]
147	00235	05/01/2021	---	Renzi Simone		**Non accolta**

N. P.O.	Prot.	Data	N. P.S.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi
148	00236	05/01/2021	---	Becattini Marco		**Non accolta**
149	00237	05/01/2021	---	Ing. Letizia Torniani		**Parzialmente accolta**
150	00238	05/01/2021	---	Ing. Letizia Torniani		**Parzialmente accolta**
150BIS	00262	05/01/2021	34	Berti Eleonora		**Non accolta**
151	00263	05/01/2021	---	Comite Rocco		**Non accolta**
152	00265	05/01/2021	---	Becattini Daniela		**Non accolta**
153	00266	05/01/2021	---	Cappello Giovanni - Missione Cristiana Evangelica Internazionale Cristo è la risposta ODV	X	**Parzialmente accolta** [Del. CC n.13/2021]
154	00269	05/01/2021	---	Pasquini Maurizio		**Parzialmente accolta**
155	00319	05/01/2021	---	Geom. Emanuele Dei		**Non accolta**
156	00329	05/01/2021	35	PUBLIACQUA SPA		**Contributo**
157	00334	05/01/2021	---	Geom. Francesco Failli		**Non accolta**
158	00393	05/01/2021	---	Comune di Reggello – Resp. Settore Urbanistica		**Accolta**
159	00405	05/01/2021	---	Comune di Reggello – Resp. Settore Urbanistica		**ANNULLATA**
160	00410	05/01/2021	---	Monterisi Francesco – Propr. E Leg. Rapp. Costruzioni Edili Monterisi		**Parzialmente accolta**
161	00411	05/01/2021	---	Tozzi Irene – Amm.re unico Soc. Agricola ai Nonni srl		**Non accolta**
162	00414	07/01/2021	---	Barbacci Fabrizio		**Non accolta**
163	00415	07/01/2021	---	Barbacci Fabrizio		**Non accolta**
164	00416	07/01/2021	---	Barbacci Fabrizio		**Non accolta**
165	00417	07/01/2021	---	Barbacci Fabrizio		**Non accolta**
166	00418	07/01/2021	---	Barbacci Gianfranco – Barbacci Marco – Barbacci Luca		**Non accolta**
167	00419	07/01/2021	---	Barbacci Gianfranco		**Accolta**
168	00420	07/01/2021	---	Barbacci Gianfranco – Barbacci Marco – Barbacci Luca		**Non accolta**

N. P.O.	Prot.	Data	N. P.S.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi
169	00422	07/01/2021	---	Barbacci Gianfranco – Barbacci Marco – Barbacci Luca		**Non accolta**
170	00423	07/01/2021	---	Tacconi Saturnina		**Accolta**
171	00424	07/01/2021	---	Nocentini Daphne		**Accolta**
172	00425	07/01/2021	---	Geom. Diego Sarri		**Non accolta**
172BIS	02843	03/02/2022	---	Comune di Reggello – Resp. Settore Urbanistica [Fuori termine]		**Accolta**
173	03811	15/02/2022	--	Comune di Reggello – Resp. Settore Urbanistica [Fuori termine]		**Accolta**
174	04913	28/02/2022	40	Comune di Reggello – Resp. Settore Urbanistica [Fuori termine]		**Accolta**

A seguito dell'accoglimento delle Osservazioni sono state apportate alcune modifiche di dettaglio alla disciplina del P.O., oltre a modifiche alle Schede Norma riportate nell'allegato B, oltre alla redazione dei nuovi allegati B1 e B2 inerenti specifiche alle Schede Norma.
Inoltre, a seguito dell'Osservazione della Regione Toscana, è stato modificato il dimensionamento sia del Piano Strutturale che del Piano Operativo, e pertanto è stato modificato i capitoli 5.2 e 6.5 della presente relazione.