



**Oggetto:** Comune di Reggello (FI) - Variante al Piano Strutturale e Piano Operativo – Adozione ai sensi dell'art.19 della L.R.65/2014 di cui alle D.C.C. nn.55 e 56 del 22/07/2020 - **Contributo tecnico.**

Al           Settore Pianificazione del Territorio  
SEDE

In relazione alle richieste pervenute con note prot. nn.348833 e 348842 del 13/10/2020 dal Settore Pianificazione del Territorio, si trasmette il seguente contributo tecnico di competenza.

Tale contributo viene predisposto anche al fine di anticipare parte dei contenuti delle valutazioni proprie della Conferenza paesaggistica che si svolgerà, con la partecipazione dei competenti organi ministeriali, per la verifica di conformazione degli atti al PIT-PPR, ai sensi dell'art.145 del D.lgs 42/2004, dell'art.31 della L.R. 65/2014 e dell'art.21 della *Disciplina del Piano* del PIT-PPR.

## VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

### Modifiche al perimetro del territorio urbanizzato in Variante al PS vigente

Il Settore scrivente conferma quanto espresso dal Settore Pianificazione, ritenendo non conformi ai requisiti di legge e ai contenuti statutari del PIT-PPR gli ampliamenti del t.u. identificati come 3-Donnini (e relativa previsione AT-R3 del PO), 5-Pietrapiana, 9-Vaggio nel Documento *“Modifiche apportate al Territorio Urbanizzato con la Variante n.1 al piano Strutturale”*.

## PIANO OPERATIVO

### Aree di trasformazione degli assetti insediativi

Il Piano Operativo presenta rilevanti aspetti di criticità in merito alle strategie di trasformazione degli assetti insediativi (Progetti Norma). Si rileva infatti che molte previsioni di trasformazione interessano aree inedificate in cui, pur ricadendo all'interno del territorio urbanizzato come individuato dal PS conformato, permangono caratteri di ruralità/naturalità quali aree di margine in continuità ambientale/paesaggistica con il territorio rurale o aree intercluse che potenzialmente qualificano il contesto insediativo in cui si collocano.

Tali previsioni, in molti casi ascritte dal PO alla riprogettazione e riqualificazione del margine urbano, comportano di fatto la creazione di nuovi fronti urbani, di ampliamenti e di espansioni con nuovo consumo di suolo, spesso sottratto all'uso agricolo, nonché la chiusura di varchi con saldatura dell'edificato, in contesti ad evidente vocazione rurale, talvolta interessati da Beni paesaggistici, con significativi impatti sugli assetti ambientali/naturalistici/paesaggistici. Ciò non risulta coerente con il quadro definito dai contenuti statutari del PIT-PPR (letture e analisi, disciplina generale, d'ambito e dei beni paesaggistici), dai principi informativi, dai criteri e dalle disposizioni della L.R. 65/2014 e in molti casi non risulta coerente e consequenziale neppure con le strategie enunciate dal PS di contenimento del consumo di suolo ad opera delle urbanizzazioni a favore del recupero e della riqualificazione dell'esistente salvaguardando le parti con caratteri rurali ancora presenti, con le politiche per la valorizzazione del sistema insediativo di collina e di pianura (con riferimento alla Relazione del PS), con la relativa disciplina delle UTOE e dei morfotipi insediativi (in particolare con gli artt. 58, 59, 60 dello “Statuto del territorio” del PS che sostituiscono riorganizzandoli gli articoli relativi alle precedenti UTOE). Per quanto sin qui esposto, si ritiene in linea generale più coerente per tale tipologia di aree una disciplina che ne valorizzi il ruolo di connessione e armoniosa transizione tra i tessuti urbani e il territorio rurale volto alla qualificazione ambientale e paesaggistica degli insediamenti, che escluda ulteriori processi di edificazione e che superi modelli insediativi ormai stigmatizzati come generatori di criticità.

Si richiede inoltre che nei casi in cui si prevedono interventi di rigenerazione urbana vengano chiaramente indicate le aree di degrado dalle quali vengono fatte decollare le volumetrie da recuperare e le corrispondenti di atterraggio, esplicitando i criteri di individuazione delle aree e gli specifici obiettivi di riqualificazione in coerenza col dettato



regionale nonché la verifica di coerenza e consequenzialità con la disciplina e la strategia del Piano Strutturale, con particolare attenzione agli obiettivi dei morfotipi insediativi. Si rimarca che non si ritiene coerente con il quadro definito dalla legge regionale e dal PIT-PPR individuare aree di atterraggio collegate alla rigenerazione urbana in contesti che, pur interni al perimetro del t.u., mantengono tuttavia caratteri evidentemente propri del territorio rurale. Si richiamano i principali contenuti della Scheda d'Ambito di paesaggio n.11 "Valdarno superiore" del PIT-PPR riferibili al territorio in oggetto:

Criticità individuate dalla II invariante strutturale del PIT-PPR "I caratteri ecosistemici del paesaggio"

*Le principali criticità dell'ambito sono legate agli intensi processi di artificializzazione e urbanizzazione del fondovalle del Valdarno, con particolare riferimento all'area compresa tra Rignano sull'Arno e Levane. La pianura alluvionale è infatti interessata da un'elevata densità dell'urbanizzato residenziale, commerciale e industriale, associata alla presenza di importanti infrastrutture stradali (Autostrada A1, SR 69, SP 11) e ferroviarie (linea FS Firenze-Roma ed altre linee regionali) sviluppate parallelamente, e spesso in adiacenza, al corso del Fiume Arno e ai suoi ecosistemi ripariali. Tali processi di urbanizzazione hanno portato a una elevata riduzione e dequalificazione degli agroecosistemi di pianura, ad una forte pressione sugli ecosistemi fluviali dell'Arno e sulla qualità delle sue acque, e a un rilevante effetto di barriera ecologica di valenza locale e regionale. Particolarmente rilevante risulta la criticità in presenza di zone industriali realizzate nelle aree di pertinenza fluviale a diretto contatto con la vegetazione ripariale (.....) e dove entrambe le sponde sono state urbanizzate. Tali fenomeni sono inoltre in corso di espansione dal fondovalle verso le zone interne, sviluppandosi lungo gli assi stradali di penetrazione, [...] Fenomeni che, assieme all'espansione residenziale dei centri abitati interni (in particolare di quelli situati lungo la strada dei Sette ponti come Reggello, Pian di Scò, Castelfranco di Sopra e Loro Ciuffenna), hanno portato a una artificializzazione dei paesaggi agricoli e forestali dei bassi versanti valdarnesi [...] Per gli ecosistemi fluviali le criticità sono legate alla non ottimale qualità delle acque (particolarmente scadente la qualità delle acque del Fiume Arno), e alla riduzione delle fasce ripariali arboree per lo sviluppo di attività edificatorie o agricole nelle aree di pertinenza fluviale [...].*

Criticità individuate dalla III invariante strutturale del PIT-PPR "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali"

- *Formazione di grandi conurbazioni lineari continue tra i centri di fondovalle: lungo la piana del Valdarno si assiste al fenomeno di una doppia conurbazione dei principali centri su entrambe le sponde, con tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive, senza soluzione di continuità [...];*
- *degrado dei sistemi periurbani: urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente impattanti, intorno ai maggiori centri del Valdarno; [...]*
- *presenza di piattaforme produttive lungo il corridoio infrastrutturale: su entrambe le sponde del fiume, allineate lungo l'Autostrada, spesso a ridosso dell'Arno; le localizzazioni degli insediamenti con carattere produttivo di recente costituzione non hanno beneficiato di interventi pianificatori a scala sovracomunale, pertanto si sono generati dei contesti che soprattutto negli ultimi due decenni si sono fortemente sviluppati ed hanno generato dei punti di accumulo di funzioni spontanei, spesso misti industriali e commerciali, non adeguatamente infrastrutturati per il carico insediativo che ne è derivato. Le rilevanti dimensioni delle aree a parcheggio a servizio delle attività produttive e commerciali rappresentano un elemento di criticità anche in relazione all'inserimento paesaggistico, con compromissione delle visuali panoramiche percepibili dall'Autostrada.*
- *compromissione dei caratteri paesistici dei centri collinari: negli insediamenti collinari le espansioni che si sviluppano intorno alle frazioni hanno spesso dimensioni che prevalgono rispetto ai nuclei storici, ..., con fenomeni di dispersione urbana che frammentano il sistema ambientale e rendono i centri privi di riconoscibilità nonché di identità e di qualità urbana e paesistica [...]*
- *abbandono della cura dei paesaggi fluviali nel Valdarno a causa della cessazione delle attività legate al fiume e della scarsa frequentazione delle riviere, con interruzione delle relazioni fra aree collinari e le attrezzature e i centri della piana;*

Criticità individuate dalla IV invariante strutturale del PIT-PPR "I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali"



*Il fondovalle dell'Arno, e in particolare la parte compresa tra Rignano e Levane, è il territorio in cui le trasformazioni sono di segno indiscutibilmente negativo per il paesaggio rurale e per i suoi equilibri morfologici, percettivi, ecologici. Il consumo di suolo rurale - sotto forma di edificazione nastriforme lungo le principali vie di comunicazione o riconducibile alla presenza di gradi infrastrutture – rappresenta il problema principale e comporta anche banalizzazione e semplificazione del tessuto dei coltivi con rimozione di elementi della rete scolante, della viabilità di servizio e del relativo corredo vegetazionale (...). Ulteriore effetto negativo della pressione urbana sono la frammentazione e la marginalizzazione dei terreni agricoli, che possono produrre fenomeni di abbandono culturale.*

*Di contro si individuano i seguenti elementi di valore: La fascia compresa tra media-collina e pianura comprende paesaggi di notevole valore. Si tratta sia dell'area dei pianalti – localizzati soprattutto sul versante orientale della valle e caratterizzati dalla presenza di forme erosive –, sia di parti della bassa collina posta in sinistra idrografica dell'Arno. Qui il territorio è caratterizzato da mosaici culturali e boscati (morfotipo 19) dalla maglia frammentata e frastagliata e, in certe parti come il versante occidentale, da una buona diversificazione culturale, data dall'intersezione di piccoli oliveti, vigneti e seminativi. Nella fascia pedecollinare e di fondovalle, in gran parte compromessa dall'espansione insediativa e dalla presenza di imponenti infrastrutture, un ruolo strategico per la riqualificazione morfologica ed ecologica del territorio è affidato a tutti gli spazi aperti residui.*

#### Interpretazione di sintesi

*La criticità di maggior peso per l'ambito del Val d'Arno superiore è riconducibile ai vasti processi di artificializzazione, urbanizzazione e di consumo di suolo agricolo che hanno interessato il territorio di fondovalle. La crescita (spesso caotica) dei nuclei abitati e dell'edificato residenziale sparso, oltre alla realizzazione di piattaforme industriali/artigianali/commerciali, hanno ridotto considerevolmente le aree agricole di fondovalle, coinvolgendo anche zone di pertinenza fluviale. A tali pressioni si sono aggiunti nel tempo ampliamenti e rafforzamenti delle infrastrutture stradali e ferroviarie, sviluppatasi parallelamente e in adiacenza al corso del fiume Arno. Andando ad interessare, in alcuni casi, gli assi di penetrazione nei versanti del Pratomagno, i processi di urbanizzazione hanno inoltre generato fenomeni di saldatura tra l'urbanizzato di fondovalle e i centri abitati dei bassi versanti del Val d'Arno.*

*Il fondovalle dell'Arno presenta un paesaggio sottoposto a marcati processi di urbanizzazione e artificializzazione [...]. In ragione di ciò, gli elementi di maggiore interesse sono costituiti dal sistema di residui spazi rurali e naturali presenti che possono svolgere un ruolo strategico di riqualificazione morfologica ed ecologica del territorio. [...]*

#### Indirizzi per le politiche

*4. al fine di preservare il patrimonio paesaggistico del territorio rurale collinare, garantire azioni e programmi volti a:*

- tutelare la struttura insediativa di lunga durata costituita dai nuclei storici e dalla relativa viabilità fondativa, con particolare riferimento alla collana di centri di mezza costa disposti lungo la Cassia Vetus o Via dei Sette Ponti (Reggello, Pian di Sco', Castelfranco di Sopra, Loro Ciuffenna, San Giustino Valdarno, Castiglion Fibocchi), preservandone l'integrità morfologica e le visuali panoramiche da e verso tali insediamenti ed evitando urbanizzazioni diffuse e saldature lungo la viabilità di crinale e di mezza costa;*
- favorire, ove possibile e anche attraverso adeguati sostegni economici, il mantenimento dei tessuti coltivati d'impronta tradizionale e delle relative sistemazioni di versante, con particolare riferimento a quelli posti attorno ai nuclei storici e lungo la viabilità fondativa.*

*9. al fine di riqualificare le aree di pianura e fondovalle, garantire azioni e programmi volti a:*

- limitare ulteriori processi di impermeabilizzazione e consumo di suolo agricolo da parte dell'urbanizzato e delle infrastrutture;*
- evitare processi di saldatura dell'urbanizzato stesso e preservare i varchi ineditati, gli spazi aperti (agricoli e naturali) residui e le direttrici di connettività esistenti.....*
- favorire interventi di mitigazione dell'effetto di barriera ecologica provocato dagli assi infrastrutturali;*



- evitare processi di frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione;

10. nella programmazione di nuovi interventi è necessario evitare ulteriori frammentazioni della piana fluviale a opera di nuove infrastrutture e inserimenti di volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale. Nel caso di integrazioni alle infrastrutture esistenti (con particolare riferimento al corridoio costituito da Autostrada A1/E35, SR 69 e linea ferroviaria ad alta velocità) garantire che i nuovi interventi non ne accentuino l'effetto barriera, sia dal punto di vista visuale che ecologico;

11. al fine di preservare, valorizzare e riqualificare dal punto di vista paesaggistico e ambientale il fiume Arno, avviare azioni volte a:

- migliorarne la qualità ecosistemica complessiva anche aumentando la copertura depurativa dei reflui urbani e industriali;
- contrastare il consumo di suolo nelle aree di pertinenza fluviale;

#### Disciplina d'uso

Obiettivo 1 - Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale

Direttive correlate:

1.1 - mantenere i varchi ineditati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi;

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

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

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

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

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

Obiettivo 2 - Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno

Direttive correlate:

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

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

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

Orientamenti:





..... migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare".

Obiettivo 3 -Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle

Direttive correlate:

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

3.5 - *tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, .....*

Si richiama inoltre che il territorio comunale di Reggello è interessato dalla presenza dei seguenti Beni Paesaggistici, alla cui specifica Disciplina si rimanda (per i vincoli art.136: Schede di vincolo -Sezione 4 Elaborato 3B; per i vincoli art.142: Elaborato 8B):

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004

- D.M.27/11/1952 G.U. 3/1953 "Zona Saltino-Vallombrosa, comprendente la foresta demaniale di Vallombrosa, la zona del Saltino fino a Cascina Nuova al ponte della Rifinitura e da esso al bosco della Piana, dal bosco della Piana al podere Migliarino e di lì alla località Vignole, sita nell'ambito del comune di Reggello"

- D.M. 23/06/1967 G.U. 182/1967 "La fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole sita nel territorio dei comuni di Calenzano, Barberino di Mugello, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Rignano, Incisa Val d'Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta, Figline Val d'Arno, Scandicci, Firenze"

- D.M. 26/04/1973 G.U. 152/1973 "La località Pratomagno sita nell'ambito del territorio comunale di Reggello"

- DM 8/06/1977 G.U.174/1977 "Zona dell'area di S. Giovenale nel territorio del comune di Reggello"

Aree tutelate per legge, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004

- *Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art.142. c.1, lett. b)*

- *I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c)*

- *Le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare (art.142.c.1, lett. d)*

- *I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f)*

- *I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g)*

- *Le zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m)*

Rispetto a tutto quanto sopra espresso, evidenziando anche la mancata verifica di coerenza interna e consequenzialità tra le trasformazioni del PO e le strategie e la disciplina del PS, si segnalano in particolare come critiche le seguenti previsioni:

#### **Loc. Tosi**

PUC 1 Loc. Tosi – Via di Taborra

AT 1 Loc. Tosi – Via di Taborra

#### **Loc. Donnini**

ID 3 Loc. Donnini – Via Remo Sottili

PUC 2 Loc. Donnini – Via Claudio Monteverdi

PUC 3 Loc. Donnini – Via Antonio Martelli



AT 2 Loc. Donnini – Via Remo Sottili  
AT-R 3 Loc. Donnini – S.P. 88 di S. Ellero  
RQ-R 3 Loc. Donnini – S.P. 86 di Donnini

**Loc. San Donato in Fronzano**

ID 6 Loc. S. Donato in Fronzano – Via Achille Grandi  
ID 7 Loc. S. Donato in Fronzano – Casa di riposo Villa Poggio Adorno  
PUC 4 Loc. S. Donato in Fronzano – Via Giacomo Matteotti  
PUC 5 Loc. S. Donato in Fronzano – Via Ernesto Guevara

**Loc. Pietrapiana**

AT 4 Loc. Pietrapiana – Via di Sant'Agata

**Loc. Cancelli – Poggio ai Giubbiani**

ID 10 Loc. Cancelli – Via Cristoforo Colombo  
AT 5 Loc. Cancelli – Via 8 Settembre  
AT 6 Loc. Cancelli – S.P. 17 Alto Valdarno

**Loc. Montanino**

ID 14 Loc. Ponte Olivo  
ID 15 Loc. Ponte Olivo  
ID 16 Loc. Ponte Olivo  
ID 17 Loc. Ponte Olivo  
PUC 9 Loc. Montanino – Via Filippo Turati Montanino

**Loc. Sant'Ellero**

ID 18 Loc. Sant'Ellero – S.R. 69

**Loc. San Clemente**

ID 19 Loc. San Clemente – Via Giuseppe Verdi

**Loc. Leccio**

PUC 11 Loc. Leccio – Via Fratelli Bandiera

**Loc. Ruota al Mandò**

AT 8 Loc. Ruota al Mandò – Via Sant'Anna di Stazzema

**Loc. Ciliegi**

ID 24 Loc. Ciliegi – Via di Cetina  
AT 9 Loc. Ciliegi – Via Sandro Pertini

**Loc. Prulli**

AT 10 Loc. Ciliegi – Via Sandro Pertini

**Loc. Pian di Rona**

ID 30 Loc. Pian di Rona – Via San Rocco  
AT 11 Loc. Pian di Rona

**Loc. Matassino**

PUC 14 Loc. Matassino – Via Nicola Pistelli  
PUC 15 Loc. Matassino – Via Nicola Pistelli  
AT-R 12 Loc. Matassino – Via Papa Giovanni XXIII

**Loc. Vaggio**

ID 34 Loc. Vaggio – Via Alessandro Manzoni  
PUC 17 Loc. Vaggio – S.P. 87  
AT-R 13 Loc. Pianuglia



RQ 13 Loc. Vaggio – Via Torquato Tasso

**Loc. Reggello**

ID 38 Loc. il Prato della Signora  
ID 39 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni  
ID 40 Loc. Reggello – Via Giotto  
ID 41 Loc. Reggello – Via di Santa Tea  
ID 42 Loc. Reggello – Via Nicola Sacco  
ID 43 Loc. Reggello – Via Paolo Bigazzi  
PUC 18 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni  
PUC 19 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni  
PUC 22 Loc. Reggello – Via di Trebani  
AT 15 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni  
AT 16 Loc. Reggello – Piazza San Pietro  
AT-R 17 Loc. Reggello – Via Guido Monaco

**Territorio Rurale**

ID 46 Loc. Olmo  
ID 47 Loc. Olmo  
AT 18 Loc. Ciliegi

**Articolazione e contenuti delle Schede Norma di cui all'Allegato B - Normativa Urbanistica Specifica**

Ritenuto che, ai fini della verifica della conformazione del Piano Operativo al PIT-PPR:

- le tutele, gli elementi di invarianza, la struttura del territorio con il suo patrimonio, gli elementi valoriali da salvaguardare nonché le criticità da superare debbano costituire la base, opportunamente rapportata alla scala del PO, per lo sviluppo del progetto di suolo degli ambiti di trasformazione e ciò debba emergere con evidenza dalla lettura delle Schede Norma;
- le Schede Norma debbano contenere una analisi conoscitiva/paesaggistica svolta alla scala appropriata e focalizzata sull'area di interesse, anche portando a sintesi le analisi già operate da PS e PO nei diversi elaborati, e rendere evidente la consequenzialità tra tali analisi e le trasformazioni previste dando compiutamente conto della coerenza e consequenzialità con le strategie e la disciplina del PS, del rispetto e del recepimento della Disciplina statutaria del PIT-PPR, comprensiva della Disciplina dei Beni Paesaggistici ove presenti (Elaborati 3B e 8B), nonché del rispetto della L.R. 65/2014 e dei suoi principi informativi;
- le Schede Norma debbano pertanto illustrare efficacemente e compiutamente le modalità di inserimento paesaggistico degli interventi nonché prefigurare le trasformazioni consentendo di valutare gli effetti e gli impatti territoriali, ambientali e paesaggistici delle previsioni e verificarne la compatibilità con il contesto e la coerenza con le disposizioni dello stesso PS e del PIT-PPR;

Si rileva che le Schede Norma di cui all'Allegato B – Normativa Urbanistica Specifica non sono esaustive e non rispondono a quanto sopra espresso, le previsioni non sono supportate dalle necessarie letture paesaggistiche, le schede non contengono in modo sistematico le indicazioni necessarie alla definizione delle trasformazioni, comprese una efficace prefigurazione delle stesse (schema insediativo grafico esemplificativo degli indirizzi progettuali, studio delle visuali, ...) e una specifica e puntuale definizione di indirizzi e prescrizioni per le successive fasi di progettazione degli interventi, che indichino i criteri e le modalità di inserimento paesaggistico consentendo la specifica valutazione urbanistico-paesaggistica. Inoltre in tali schede non si dà conto in maniera puntuale ed esaustiva delle verifiche di coerenza interna e di consequenzialità tra le previsioni del PO e le strategie e la disciplina del PS, nonché del rispetto e del recepimento delle attinenti disposizioni della Disciplina del PIT-PPR.

Le Schede, sotto le voci "Prescrizioni ed indicazioni progettuali", "Mitigazioni ed adeguamenti ambientali" e "Prescrizioni PIT" forniscono indicazioni generiche e di tipo "prestazionale", spesso riprese dalle disposizioni del PIT-PPR, non stringenti né contestualizzate né declinate compiutamente rispetto alla specifica trasformazione prevista e ai suoi effetti sul territorio e sul paesaggio, quali a titolo di esempio "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”, “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 e dell’edificato di pregio circostante”, “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”, “I bordi di contatto tra ambito urbano e ambito rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell’intorno ambientale, tali da formare un ecotono tra i differenti ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR”.*

La carenza delle Schede Norma risulta particolarmente critica per le previsioni che interessano Beni Paesaggistici che non sono supportate da adeguati approfondimenti che acconsentano di valutare in modo corretto e compiuto le ricadute e gli effetti dei singoli interventi sul paesaggio tutelato e pertanto di esprimere la compatibilità paesaggistica degli stessi e la loro conformità alle disposizioni contenute nella Disciplina dei Beni Paesaggistici (Schede di vincolo di cui all’Elaborato 3B ed Elaborato 8B). Non si ritiene sufficiente il mero richiamo al rispetto della Disciplina paesaggistica del PIT-PPR, a cui la Scheda Norma si limita riportando *“Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Del. C.R. 27/03/2016, n.37), in particolare:*

*• Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.*

*Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:*

*D.M. xx/xx/xxx, G.U. xx/xxxx .....*

*Capo III – Aree tutelate per legge:*

*Art. x - .....*

Il raffronto tra le previsioni e le attinenti disposizioni della disciplina paesaggistica del PIT-PPR, sia per quanto riguarda gli articoli 136 che 142 del Codice, deve essere compiutamente svolto ed esplicitato.

Si ricorda infine che, alla luce dei contenuti dell’art. 4 comma 5 dell’Accordo RT-MiBACT sottoscritto in data 17/05/2018, la verifica di conformità al PIT-PPR della previsione di piani attuativi, comunque denominati, contenuta nel Piano Operativo viene operata in sede di procedimento di conformazione del PO a condizione che esso sia provvisto di *“appositi elaborati atti ad illustrare i criteri e le modalità di inserimento paesaggistico degli interventi ivi previsti da attuare mediante piani attuativi comunque denominati; tali elaborati dovranno contenere riferimenti puntuali a Direttive e Prescrizioni contenute nella Disciplina dei Beni Paesaggistici”.*

In conclusione, per le carenze sopra evidenziate le schede necessitano di una adeguata integrazione che sviluppi e declini quanto indicato.

### **Norme tecniche di Attuazione - artt.38.2 e 38.3**

Con riferimento alle disposizioni relative alle “Attività turistiche in zona agricola-T” (artt.38.2 e seguenti), si ritiene che gli artt.38.2.1, 38.2.2, 38.2.3 individuino di fatto previsioni di trasformazione che però non risultano sufficientemente definite nei contenuti e negli interventi ai fini della loro valutazione. Si chiede pertanto che per le previsioni indicate sotto lettera T venga predisposta specifica Scheda Norma sviluppata secondo i contenuti indicati al precedente paragrafo “Articolazione e contenuti delle Schede Norma di cui all’Allegato B - Normativa Urbanistica Specifica”.

Tra le diverse previsioni si evidenzia in particolare la T1-Castello di Sammezzano (art.38.2.1), per la sua rilevanza e il riconosciuto valore (oggetto tra l’altro di tutela ai sensi della parte II-Beni culturali e parte III-Beni paesaggistici del Codice), per cui si chiedono inoltre chiarimenti in merito al citato Piano Unitario di Intervento del Parco Castello di Sammezzano approvato con Deliberazione CC 298 del 28/12/2000, alla previsione di *“realizzazione di strutture sportive quali piscina, campi da tennis, campo da golf”* e in generale alla definizione degli interventi.

Quanto espresso e richiesto per le “Attività turistiche in zona agricola-T” (artt.38.2 e seguenti) vale anche per le “Attrezzature e servizi di interesse territoriale nel territorio rurale-F8” (artt.38.3 e seguenti).





**Previsioni che comportano nuovo impegno di suolo fuori dal territorio urbanizzato, esaminate dalla Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014**

Si segnalano le previsioni rispetto alle quali si rilevano le maggiori criticità e che non si ritengono coerenti con i contenuti statutari del PIT-PPR.

**AT 11 Loc. Pian di Rona (previsione A2 del PS)**

Si rilevano profili di forte criticità rispetto ai contenuti statutari del PIT-PPR della previsione, pur ridotta rispetto a quanto presentato in Conferenza di Copianificazione, in quanto interessa un'area ad oggi ancora integra che ha mantenuto nel tempo la sua chiara connotazione agricolo/rurale e che rappresenta per ciò un elemento di valore paesaggistico e di qualificazione, da preservare, per il contesto circostante del sistema lineare di fondovalle che si sviluppa lungo il fascio autostradale, fortemente urbanizzato e di scarsa qualità insediativa. L'area costituisce un varco inedito tra i due insediamenti di Pian di Rona, a carattere produttivo, a nord, e Matassino, a carattere residenziale, a sud, nonché un affaccio verso il paesaggio rurale dei bassi versanti valdarnesi ed è interamente ricompresa nel vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Codice di cui al D.M. del 13/06/1967 – G.U. 182/1967 che tutela le zone ai lati dell'Autostrada del Sole. Il valore dell'area assume ulteriore rilievo per la sua residualità nel contesto fortemente urbanizzato.

Richiamati i seguenti contenuti statutari del PIT-PPR:

- le criticità rilevate per la “Matrice agroecosistemica collinare”, a cui l'area in oggetto appartiene come indicato nella Carta della rete ecologica regionale, e le conseguenti indicazioni per le azioni definite nell'Abaco regionale (II invariante strutturale del PIT-PPR), volte alla riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture;
- le principali criticità individuate per l'ambito di Paesaggio n. 11 “Valdarno superiore”, legate agli intensi processi di artificializzazione, urbanizzazione e consumo di suolo agricolo del fondovalle del Valdarno, con la crescita dell'edificato residenziale e la realizzazione di piattaforme industriali/artigianali/commerciali associate alla presenza di importanti infrastrutture stradali quali l'Autostrada A1. Tali fenomeni sono inoltre in corso di espansione dal fondovalle verso le zone interne;
- gli indirizzi per le politiche definiti nella Scheda d'Ambito, con riferimento al n. 9 punti 1, 2, 4, al n.10 volti a limitare ulteriori processi di impermeabilizzazione e consumo di suolo agricolo da parte dell'urbanizzato e delle infrastrutture e ad evitare processi di saldatura dell'urbanizzato stesso preservando i varchi inediti e gli spazi aperti (agricoli e naturali) residui;
- le disposizioni della disciplina d'uso definite nella Scheda d'Ambito, con riferimento all'Obiettivo 1 e alle direttive correlate 1.1, 1.2, 1.4, all'Obiettivo 2 e alla direttiva correlata 2.1, nonché le norme figurate (esemplificazioni con valore indicativo), volte a limitare ulteriori urbanizzazioni contenendo i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale e mantenendo i varchi inediti;
- i valori riconosciuti e le tutele previste nella scheda di vincolo (Elaborato 3B, sezione 4) di cui al sopra citato D.M. del 13/06/1967 – G.U. 182/1967, la cui specifica disciplina, con particolare riferimento all'Obiettivo 2.a.1 e Direttiva correlata 2.b.2 punto 1, all'Obiettivo 3.a.1 e Direttiva correlata 3.b.2 punto 3, all'Obiettivo 3.a.2, Direttiva correlata 3.b.4 punti 1, 2, 3, 5 e Prescrizione 3.c.5, all'Obiettivo 4.a.1, Direttiva correlata 4.b.2 punti 1 e 4, Prescrizioni 4.c.1 e 4.c.2, è volta a evitare l'impegno di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato, nonché l'impermeabilizzazione e la frammentazione del territorio agricolo, a conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, a salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono lungo la viabilità, ad assicurare il mantenimento delle relazioni spaziali, figurative e percettive tra le molteplici componenti insediative dei contesti paesaggistici, in particolare nelle aree collinari, circostanti il tracciato autostradale.

Richiamato inoltre che già in sede di Conferenza paesaggistica ex art.21 del PIT-PPR per la conformazione del PS (terza seduta del 22/09/2017), in relazione agli insediamenti di Ciliegi, Ricavo-Prulli, Piano di Rona e Matassino si segnalavano le criticità rispetto al PIT-PPR connesse al rafforzamento della “*tendenza, già in atto, alla saldatura di insediamenti diversi, per configurazione e tipologia, con il rischio che risulti un'unica conurbazione lineare lungo gli assi stradali, in prossimità dell'Arno*”;

tutto quanto sopra richiamato, ai fini della tutela paesaggistica e in coerenza con i contenuti statutari del PIT-PPR, si ritiene che all'area in oggetto andrebbero associati obiettivi di conservazione e al contesto produttivo contermine obiettivi di riqualificazione mentre la previsione, pur ridotta rispetto a quanto presentato in Conferenza di



Copianificazione, costituisce comunque un aggravio delle criticità connesse agli intensi processi di artificializzazione e urbanizzazione del fondovalle con l'espansione di tali fenomeni dal fondovalle verso le zone interne andando ad intaccare i paesaggi rurali ancora integri dei bassi versanti valdarnesi. La previsione inoltre non si ritiene coerente con la disciplina del PS (come variato) *Art. 60.2.6 – disposizioni per gli insediamenti di Ciliegi-Piani di Rona-Ricavo-Prulli-Matassino- N.13.*

Tutto ciò considerato si ritiene la previsione non coerente con le richiamate disposizioni del PIT-PPR.

#### **AT 8 Ruota al Mandò (previsione A4.1 del PS)**

La previsione in oggetto risulta molto critica, rispetto ai contenuti statuari del PIT-PPR, in quanto comporta una ulteriore espansione nel fondovalle del Fiume Arno di un nuovo insediamento produttivo, consumando aree agricole ancora integre, riducendo la fascia ancora leggibile come paesaggio agricolo perfluviale e artificializzando ulteriormente il fragile ecosistema fluviale. L'area gode di ampia intervisibilità di interesse paesaggistico da e verso le colline circostanti. La previsione costituisce un aggravio delle criticità individuate per l'ambito di Paesaggio n. 11 "Valdarno superiore", legate agli intensi processi di artificializzazione, urbanizzazione e consumo di suolo agricolo del fondovalle del Valdarno, coinvolgendo anche zone di pertinenza fluviale, con la crescita dell'edificato residenziale e la realizzazione di piattaforme industriali/artigianali/commerciali associate alla presenza di importanti infrastrutture stradali.

Si richiamano i seguenti contenuti statuari del PIT-PPR:

- le criticità rilevate per il "Sistema morfogenetico di fondovalle" (FON) e le conseguenti indicazioni per le azioni definite nell'Abaco regionale (I invariante strutturale del PIT-PPR), volte a limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
- gli indirizzi per le politiche definiti nella Scheda d'Ambito, con riferimento al n. 9 punti 1, 2, 4, al n.10, al n. 11 volti a limitare ulteriori processi di impermeabilizzazione e consumo di suolo agricolo nelle aree di fondovalle e in particolare nelle fasce di pertinenza fluviale da parte dell'urbanizzato e delle infrastrutture, a preservare gli spazi aperti (agricoli e naturali) residui, a preservare, valorizzare e riqualficare dal punto di vista paesaggistico e ambientale il fiume Arno;
- le disposizioni della disciplina d'uso definite nella Scheda d'Ambito, con riferimento all'Obiettivo 1 e alla direttiva correlata 1.2, all'Obiettivo 2 e alle direttive correlate 2.1 e 2.4, nonché le norme figurate (esemplificazioni con valore indicativo), volte a limitare ulteriori urbanizzazioni contenendo i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale, riducendo i processi di artificializzazione delle aree di pertinenza fluviale.

Infine si richiama che la previsione è parzialmente interessata dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 c.1 lett. c) "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua ...".

Rispetto ai contenuti del PS, la previsione non si ritiene coerente con la disciplina (come variata) *Art. 60.2.5 – disposizioni per gli insediamenti di Leccio-Mandò- N.12.*

Si evidenzia infine che in adiacenza alla previsione in oggetto insiste anche quella del Depuratore di Torricella (**OP 2** – previsione A4.2 del PS), per cui nella valutazione paesaggistica va tenuto conto dell'effetto complessivo delle due trasformazioni sull'ambito perfluviale.

Tutto ciò considerato si ritiene la previsione in oggetto non coerente con le richiamate disposizioni del PIT-PPR.

Si segnalano le ulteriori previsioni che presentano elementi di criticità e che necessitano di approfondimento.

- AT 9 Loc. Ciliegi – Via Sandro Pertini (previsione A1 del PS);
- ID 46, 47 Loc. Olmo (previsione A9 del PS);
- AT 18 loc. Ciliegi (previsione A6 del PS): non sono chiari gli interventi previsti e il dimensionamento

In merito ai contenuti delle Schede Norma relativi alle previsioni di cui alla Conferenza di Copianificazione valgono le considerazioni già espresse nello specifico paragrafo, ovvero non si ritengono esaustive ai fini della valutazione paesaggistica e della verifica rispetto alla disciplina del PIT-PPR e ciò risulta ancora più rilevante per le trasformazioni interessate da Beni Paesaggistici. Si richiama che la stessa Conferenza richiedeva per talune previsioni la predisposizione, in sede di Piano Operativo, di Scheda Norma che consentisse di valutare il migliore inserimento paesaggistico. Ciò non si ritiene assolto.



### **Allegato C – Album dei centri storici e nuclei rurali**

Ai fini di chiarezza rispetto alle definizioni della L.R.65/2014, si evidenzia che i “centri storici”, ai sensi dell’art. 4 comma 3 della stessa, afferiscono al territorio urbanizzato. Le individuazioni operate dal PO e riportate nell’Allegato C nella sezione “Centro storico” non presentano i requisiti propri dei centri storici e sono invece attribuite al “Territorio rurale”, come riportato anche nella Tavola 1 (nord e sud) “Disciplina del territorio rurale”, risultando pertanto disallineate rispetto al dettato regionale. Ciò può ingenerare ambiguità e fraintendimenti e non si ritiene corretto dal punto di vista metodologico. Si chiede pertanto di chiarire in merito e di dare conto dei criteri e delle finalità di tale individuazione.

### **Individuazioni, riconoscimenti e recepimento/declinazione della specifica disciplina dei Beni Paesaggistici**

Le specifiche valutazioni relative ai Beni Paesaggistici verranno effettuate in maniera approfondita congiuntamente con i competenti organi ministeriali in sede di Conferenza Paesaggistica ma si segnalano sin da ora criticità e aspetti da chiarire e/o approfondire.

Con riferimento alle aree ricomprese all’interno dei Beni Paesaggistici, si richiama, nell’ambito delle procedure di conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, in applicazione del comma 9 dell’art. 4 dell’Accordo MiBACT – RT del 17/05/2018, la necessità di operare:

- le individuazioni, i riconoscimenti, le precisazioni e le definizioni di dettaglio previste nella Sezione 4, lettera C, delle Schede di vincolo (Allegato 3B del PIT-PPR) per gli Immobili e le Aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs 42/2004;
- le individuazioni, i riconoscimenti e le precisazioni previsti nelle direttive della specifica disciplina di cui all’Elaborato 8B per le aree tutelate per legge, ai sensi dell’art. 142, comma 1 del D.Lgs 42/2004.

Con riferimento ai sopra richiamati individuazioni, riconoscimenti, precisazioni e definizioni di dettaglio previste per i Beni Paesaggistici, non se ne trova riscontro negli elaborati sia del PS che del PO. Si chiedono pertanto chiarimenti in merito.

Con riferimento alla disciplina dei Beni Paesaggistici, le NTA del PO (art.61) si limitano alla elencazione degli stessi e a un mero richiamo al perseguimento degli obiettivi, all’applicazione delle direttive e al rispetto delle prescrizioni riportate nell’Elaborato 8B del PIT-PPR (senza peraltro far riferimento alle Schede dei vincoli ex art.136 di cui alla Sezione 4 dell’Elaborato 3B) senza dare conto di come tale disciplina viene concretamente recepita e declinata nella progettualità della pianificazione comunale. Anche le Schede Norma delle previsioni che interessano Beni Paesaggistici, come già espresso, non contengono il raffronto e la verifica con la Disciplina paesaggistica del PIT-PPR.

Infine, con riferimento ai beni culturali immobili ricompresi all’interno dei vincoli paesaggistici ai sensi dell’art 136 del D.Lgs. 42/2004, si chiede conto della individuazione delle relative pertinenze paesaggistiche richiesta dall’art. 4 comma 2 lett.a) della Disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all’Elaborato 8B del PIT-PPR.

### **Elaborato di conformazione**

Si ricorda che, come previsto dall’art. 3 c.4 dell’Accordo MiBACT – RT del 17/05/2018, al fine dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica, l’A.C. deve trasmettere, con adeguato anticipo, “*un apposito elaborato nel quale viene dato conto delle modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR con puntuale riferimento alle disposizioni aventi carattere di Obiettivo, Indirizzo, Direttiva e Prescrizione, come elencate nell’articolo 4 della Disciplina del Piano*”.

Per ogni ulteriore chiarimento o comunicazione si prega di contattare:

Arch. Beatrice Arrigo - Funzionario referente      tel. 055/4385267    e-mail [beatrice.arrigo@regione.toscana.it](mailto:beatrice.arrigo@regione.toscana.it)

Cordiali saluti



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

*Direzione Urbanistica e Politiche Abitative*

*Settore Tutela, Riqualificazione e  
Valorizzazione del Paesaggio*

**Il Direttore e Responsabile del Settore**

Ing. Aldo Ianniello

AOOGRT / AD Prot. 0456301 Data 29/12/2020 ore 15:44. Questo documento è copia dell'originale informatico predisposto e conservato presso l'Amministrazione scrivente (d.lgs. 82/2005).