

Al Sindaco del Comune di
Reggello
Piazza Roosevelt, n° 1
50066 - Reggello (FI)

e-mail: comune.reggello@postacert.toscana.it

RELAZIONE DI VALUTAZIONE DELLA COERENZA DELLA PROPOSTA DI VARIANTE CON IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALORE DI PIANO PAESAGGISTICO

DISCIPLINA DEL PIANO PAESAGGISTICO

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (P.I.T.) approvato con Delibera del Consiglio Regionale D.C.R. n. 37 del 27/03/2015 persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, che costituiscono i valori fondativi del paesaggio toscano.

L'intera pianificazione territoriale dovrà quindi conformarsi al PIT/PPR approvato, ai suoi contenuti ed al suo apparato normativo.

La disciplina del Piano è divisa in 3 titoli di cui il secondo riguardante "Lo statuto del territorio toscano" (piano paesaggistico) ed il terzo relativo alla "Strategia dello sviluppo sostenibile".

Il Titolo 1 della disciplina del piano definisce le finalità, i contenuti, la natura e l'articolazione della disciplina elencando gli elaborati del Piano.

Il Titolo 2 disciplina lo statuto del territorio toscano con specifica attenzione al patrimonio territoriale ed alle sue invarianti che trovano definizione nell'articolo art.6, comma 3:

- invariante I: i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;
- Invariante II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi;

- Invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;
- Invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi.

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

Nello specifico, l'area in questione, compresa all'interno del comune di Reggello, è inclusa nella scheda d'ambito n. 11, Val d'Arno superiore nel sistema della Pianura e Fondovalle.

LA SCHEDELL'AMBITO 11 Val D'ARNO SUPERIORE

La scheda 11, per le aree riferibili ai sistemi di pianura e fondovalle detta una serie di indirizzi volti alla riqualificazione delle aree attraverso una serie di indirizzi programmatici volti:

- alla limitazioni dell' impermeabilizzazione superficiale e del consumo di suolo agricolo da parte dell'urbanizzato e delle infrastrutture;
- ad evitare processi di saldatura dell'urbanizzato stesso e preservare i varchi inedificati, 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;
- evitare ulteriori frammentazioni della piana fluviale a opera di nuove infrastrutture e inserimenti di volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale.
-

In coerenza e in attuazione delle norme di governo del territorio, con riferimento alle condizioni di sostenibilità derivanti dalle invarianti strutturali di cui all'articolo 5 della L.R. 65/2014, il P.I.T. persegue uno sviluppo del territorio rurale e delle città capace di conciliare

competitività, qualità ambientale e tutela paesaggistica ai fini di una miglior qualità della vita e del benessere della collettività.

L'art. 88 della L.R.T. 65/2014 individua nel piano di indirizzo territoriale (P.I.T.) lo strumento di pianificazione territoriale della Regione al quale conformano le politiche regionali, i piani e i programmi settoriali che producono effetti territoriali, gli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata e comunale.

Il P.I.T. ha inoltre valore di piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 135 del Codice e dell'articolo 59 della stessa legge.

La parte statutaria del piano disciplina tanto il patrimonio territoriale regionale che le invarianti strutturali di cui all'art. 5 della L.R.T. 65/2014.

Le invarianti strutturali individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale al fine di assicurarne la permanenza nel tempo.

Nelle tabelle che seguono si valuterà la congruità della proposta di variante agli indirizzi per la tutela delle Invarianti Strutturali intese quali beni comuni irrinunciabili, la cui persistenza nel tempo e il cui sviluppo va tutelato con regole specifiche.

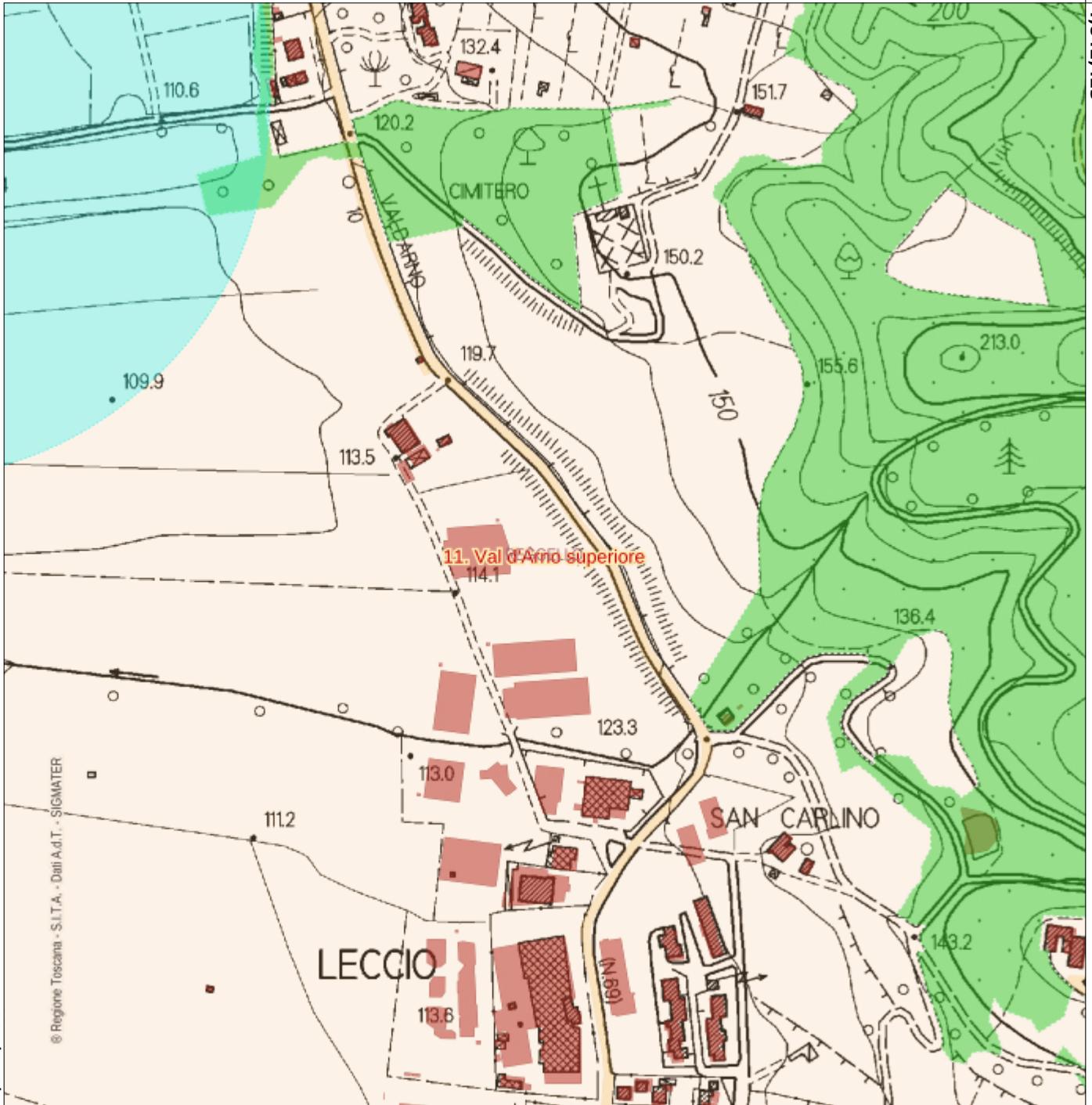


Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 5,000

698,989

4,842,423



4,841,488

698,080.2

EPSG:25832

© Regione Toscana - S.I.T.A. - Dati A.d.T. - SIGMATER

ART. 7

Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici"

I caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali. Gli elementi che strutturano l'invariante e le relazioni con i paesaggi antropici sono: il sistema delle acque superficiali e profonde, le strutture geologiche, litologiche e pedologiche, la dinamica geomorfologica, i caratteri morfologici del suolo.

L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici.

Obiettivi generali attinenti il P.A. e le varianti al P.S. e al R.U.

L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici, da perseguirsi mediante:

- a) la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture;
- b) il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione;
- c) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;
- d) la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale;
- e) il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.

CONSIDERAZIONI

Gli interventi previsti non alterano il deflusso delle acque.

Quando necessario saranno previste di nuove opere di regimazione; la salvaguardia della risorsa idrica è perseguita mediante la raccolta delle acque meteoriche delle coperture dei vari fabbricati vengano convogliate in più cisterne di dimensioni opportune, il cui "troppo pieno" raggiunge direttamente attraverso canalizzazioni esistenti, il Fosso di Leccio e il Fosso di Sammezzano. Le acque così raccolte sono utilizzate, sia per l'innaffiatura delle superfici a verde pubblico o privato e per tutti gli altri utilizzi per i quali non è ammesso l'uso di acqua potabile.

La proposta di variante in oggetto risulta essere **COERENTE** al P.I.T./P.P.R.

ART. 8

Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri ecosistemici del paesaggio"

I caratteri ecosistemici del paesaggio costituiscono la struttura biotica dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente forestali o agricole, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici.

L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- 11a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri;
- b) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali;
- c) il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali;
- d) la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario;
- e) la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.

CONSIDERAZIONI

La Grande Struttura di Vendita mira alla qualificazione e riorganizzazione con attrezzature e servizi di un settore urbano del centro abitato di Leccio.

Sono state salvaguardate le caratteristiche morfologiche preesistenti riducendo al minimo gli sbancamenti e gli spostamenti di terra che sono stati comunque interamente riutilizzati all'interno dell'area. La variante proposta agendo per aggregazione di strutture già esistenti non altera le potenzialità paesistiche e ambientali ma al contrario ne è previsto il potenziamento con aree a verde e l'impianto di essenze arboree autoctone.

La proposta di variante in oggetto risulta essere **COERENTE** al P.I.T./P.P.R.

ART. 9

Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"

1. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani costituisce la struttura dominante del paesaggio toscano, risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali. Questa struttura, invariante nel lungo periodo, è stata solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici. L'elevata qualità funzionale e artistico-culturale dei diversi sistemi insediativi e dei manufatti che li costituiscono, nonché la complessità delle relazioni interne ed esterne a ciascuno, rappresentano pertanto una componente essenziale della qualità del paesaggio toscano, da salvaguardare e valorizzare rispetto a possibili ulteriori compromissioni.

L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;
- b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;
- d) il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- e) il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo;
- f) il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- h) l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

CONSIDERAZIONI

I contenuti della variante proposta non rilevano alcuna attinenza in merito all'invariante in oggetto in quanto consolidano la struttura esistente e pertanto non introducono alcuna innovazione interferente con il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi. L'insediamento commerciale esistente ha realizzato spazi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, e quindi fruibili non soltanto dagli ospiti che frequentano il centro, ma da tutta la cittadinanza. I parcheggi di uso pubblico adiacenti alla zona residenziale sono collegati da un percorso pedonale su ambo i lati della strada, su tali tracciati sono stati installati apparecchi per l'illuminazione pubblica.

La proposta di variante in oggetto risulta essere **COERENTE** al P.I.T./P.P.R.

Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"

1. I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invariati comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze estetico-percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

a) il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento

dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;

b) il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo;

c) prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;

d) la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela

della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione

storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in

	<p>efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;</p> <p>e) la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;</p> <p>f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.</p>
--	--

CONSIDERAZIONI

La variante proposta opera per aggregazione di strutture esistenti non vanno ad alterare la continuità della rete di infrastrutturazione rurale, inoltre ad oggi l'area è interamente urbanizzata e non presenta particolari elementi di qualità paesaggistica come vegetazione di corredo, strade poderali minori per la fruizione lenta del territorio, colture di pregio, ecc..

L'impatto visivo di eventuali nuove infrastrutture impiantistiche e di servizio sarà mitigato anche attraverso la piantumazione di specie arboree autoctone lungo i confini dell'area di intervento.

La proposta di variante in oggetto risulta essere **COERENTE** al P.I.T./P.P.R.

La scheda che segue propone una valutazione di congruità della proposta di variante in merito agli indirizzi programmatici del P.I.T./P.P.R. per le grandi strutture di vendita:

ART. 30	
Pianificazione territoriale in materia di grandi strutture di vendita	
<p>Le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica di province e comuni relative alle grandi strutture di vendita e alle aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, sono soggette a valutazione di sostenibilità a livello di ambito sovracomunale, individuato ai sensi dell'allegato B alla legge regionale 65/2014, sulla base dei seguenti criteri:</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) in caso di nuova edificazione, l'assenza di alternative di riutilizzazione e di riorganizzazione degli insediamenti esistenti; b) la funzionalità delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero di mezzi; numero di innesti e di accessi diretti; numero delle funzioni svolte (collegamento interprovinciale, mobilità in area metropolitana, collegamento ad area industriale, collegamento esercizi commerciali); l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte; c) il livello di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già insediate; d) l'ammontare dei costi per le amministrazioni pubbliche interessate ai fini dell'adeguamento delle infrastrutture e della tutela del patrimonio territoriale; e) l'impatto visuale in rapporto ai valori paesaggistici del contesto urbano o rurale in cui la struttura si colloca; f) la presenza di aree da preservare ai fini del riequilibrio ecologico e paesaggistico, con particolare riguardo alla conservazione dei varchi non edificati che permettono la continuità dei sistemi ecologici; g) la tutela del valore paesaggistico dei siti UNESCO, delle reti di fruizione storica del territorio e dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice; h) la permanenza degli esercizi commerciali di prossimità, al fine di garantire i servizi essenziali nelle aree più scarsamente popolate; i) la permanenza dei caratteri specifici e delle attività proprie dei centri storici compresi nell'ambito, e le necessarie garanzie di permanenza delle attività commerciali d'interesse storico, di tradizione e di tipicità.
CONSIDERAZIONI	
<p>La proposta di variante è volta ad aggregare in una Grande Struttura di Vendita le strutture commerciali esistenti, ampliandone la superficie commerciale fino a mq. 10.000,00. Il tutto volto alla riorganizzazione e riqualificazione dell'esistente per dar risposta alle esigenze e necessità che si sono determinate durante la gestione separata delle singole strutture commerciali.</p> <p>La variante proposta operando per aggregazione di strutture esistenti risponde pienamente alle raccomandazioni di cui al punto a) e non avranno impatti significativi sui livelli di traffico e sulle emissioni inquinanti, stante anche la prevista installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.</p> <p>La proposta di variante in oggetto risulta essere COERENTE al P.I.T./P.P.R.</p>	

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Considerato che:

- la nuova Grande Struttura di Vendita di cui si chiede la costituzione sarà costituita per aggregazione di strutture di vendita già esistenti e che le superfici necessarie al raggiungimento del limite massimo di 10.000 mq saranno reperite all'interno degli edifici esistenti;
- non si prevede la realizzazione di nuovi parcheggi in quanto le società proponenti hanno richiesto la monetizzazione dei parcheggi mancanti e che i parcheggi esistenti per la loro collocazione risultano a servizio esclusivo delle attività commerciali e non suscettibili di altra utilizzazione;
- non sono previsti nuovi insediamenti significativi;
- verranno poste in essere tutte le misure di mitigazione per limitare l'impatto paesaggistico di eventuali nuove volumetrie;
- risulteranno del tutto invariati i rapporti funzionali con le varie componenti costitutive del patrimonio territoriale aggregate in relazione alla struttura idrogeomorfologica, ecosistemica, insediativa ed agroforestale,

si ritiene che la presente proposta di variante sia pienamente coerente con gli indirizzi normativi contenuti nel P.I.T./P.P.R.

Reggello, 25.06.2020

Il tecnico
per. ind. Franco Sarti
(elaborato firmato digitalmente)