



COMUNE DI REGGELLO
Provincia di Firenze

NUOVO PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI REGGELLO

**INDIRIZZI PROPEDEUTICI ALL'AVVIO DEL
PROCEDIMENTO DEL NUOVO PIANO
STRUTTURALE DEL COMUNE DI REGGELLO**

Allegato n. 3
STATO VARIATO

INDIRIZZI PROPEDEUTICI ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI REGGELLO

Partendo dalle *"Linee programmatiche di mandato"* e in attuazione di quanto in esse contenuto l'Amministrazione Comunale intende procedere alla revisione del proprio strumento di pianificazione, anche in considerazione del fatto che il Piano Strutturale vigente è stato uno dei primi approvati con l'entrata in vigore della L.r. 5/1995 e conseguentemente si rendono necessari l'aggiornamento del quadro previsionale programmatico e l'adeguamento dei contenuti al nuovo quadro normativo e alla strumentazione sovraordinata.

Infatti, oltre all'entrata in vigore da ormai quasi dieci anni della L.R. 1/2005 che ha modificato sostanzialmente i contenuti della L.R. 5/1995 cui il Piano strutturale si riferiva, l'avvenuta approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) e della sua implementazione paesaggistica, richiedono una profonda revisione delle previsioni in essere. Tale revisione dovrà tener conto delle nuove priorità espresse a livello regionale, indirizzate al contenimento del consumo di suolo, alla valorizzazione dei beni storici e paesaggistici, anche attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, e allo sviluppo sostenibile. Da ciò discende la necessità di una rilettura delle previsioni insediative comportanti nuovo impegno di suolo contenute nei sistemi, sub-sistemi e UTOE del Piano Strutturale vigente che contrastano con la disciplina e le direttive del Piano paesaggistico regionale contenuto nel P.I.T. e per le quali si rende necessaria una riconsiderazione sulla base della quale il nuovo Piano dovrà dare risposte con interventi sostanzialmente indirizzati al recupero dell'esistente. Uno degli obiettivi qualificanti del Piano, infatti, sarà quello del contenimento dell'uso del suolo prevedendo il rafforzamento dei sistemi urbani attraverso interventi nelle aree già urbanizzate oltre che attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, aspetti particolarmente presenti nel Sistema territoriale di pianura.

L'altro grande obiettivo è quello della tutela e valorizzazione del territorio rurale e degli elementi di valenza ambientale particolarmente presenti negli altri due sistemi territoriali.

Alla struttura territoriale dei tre sistemi contenuta nel P.S. vigente, che verrà riconfermata con il nuovo Piano, saranno innescate delle dinamiche fra sistemi al fine di consentire il dialogo fra le varie parti del territorio. Tali dinamiche, generate dai nuovi sistemi funzionali, consentiranno di perseguire lo sviluppo sostenibile e la valorizzazione dell'intero territorio comunale, creando

sinergie fra le varie funzioni e potenziandone effetti e ricadute in termini sociali ed economici estesi a tutta la collettività.

Nel confermare la volontà di operare le proprie scelte di pianificazione urbanistica in un contesto sovracomunale, attraverso il confronto con l'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve e, nell'ottica di un rapporto costruttivo con l'Area Metropolitana Fiorentina e con il Capoluogo, si rende necessario ridisegnare nel Piano Strutturale le strategie territoriali, individuando il ruolo che la Comunità di Reggello può svolgere a livello di attrattività nel contesto regionale, temperando le esigenze di sviluppo con i valori espressi dalla collettività e tra questi, prioritariamente, quelli volti a rafforzare l'inclusione e la solidarietà.

Analogamente il Piano dovrà operare affinché la comunità possa cogliere occasioni per partecipare a politiche di più ampio respiro di carattere nazionale ed anche europeo, fondate non soltanto sui rapporti con i comuni gemellati, che a oggi hanno consentito e tuttora offrono occasioni preziosissime di interscambio e crescita culturale. Occorre partecipare a processi strutturati di crescita culturale, economica e sociale attraverso la partecipazione a progetti e programmi di iniziativa comunitaria che consentano l'accesso all'impiego dei fondi europei per lo sviluppo territoriale delle zone svantaggiate e montane e che offrano opportunità di sviluppo diversificate e multisettoriali.

Partendo da tali presupposti la nuova pianificazione strutturale si fonderà sul recupero e la riqualificazione del tessuto insediativo esistente, valorizzandolo nei suoi aspetti di rilevanza storica e paesaggistico-ambientale, promuovendone la rivitalizzazione attraverso l'individuazione di funzioni che consentano l'introduzione di modelli di sviluppo utili a elevare la qualità della vita anche attraverso il potenziamento dell'associazionismo, del volontariato, dell'inclusione e della solidarietà, elementi particolarmente preziosi per la collettività.

Insieme al tessuto insediativo saranno oggetto di particolari approfondimenti il territorio rurale e l'ambiente naturale, il sistema infrastrutturale e l'accessibilità, la struttura economica e produttiva.

Pertanto il nuovo Piano Strutturale, in attuazione del P.I.T., oltre ad affrontare il tema della residenzialità e con esso quello centrale della riqualificazione urbana, sia per il Capoluogo sia per le frazioni, dovrà approfondire temi fondamentali quali l'accessibilità e i servizi essenziali che

devono essere garantiti a tutti i cittadini, grazie anche all'uso delle nuove tecnologie della cui diffusione si dovrà fare promotrice l'Amministrazione Comunale.

Altro argomento particolarmente significativo che dovrà essere declinato in tutte le sue articolazioni è quello dello sviluppo territoriale, partendo proprio dalle peculiarità storicamente presenti, rappresentate dalle produzioni agricole, dall'artigianato, dalla valorizzazione delle tradizioni, per giungere a quelle più recenti rappresentate dal "Polo della moda".

Il nuovo Piano Strutturale, a seguito di un'attenta lettura dell'attuale stato del settore secondario relativa al distretto industriale del Valdarno Superiore in cui si colloca il Comune di Reggello, caratterizzato dalla presenza di attività economiche manifatturiere, che per il territorio comunale riguardano i seguenti comparti produttivi: manifatturiero, chimico, tessile, farmaceutico, agroalimentare, metallurgico, meccanico, energetico oltre che dell'edilizia e dell'artigianato, dovrà proporre delle politiche di riqualificazione, sviluppo e caratterizzazione dei poli produttivi esistenti presenti prevalentemente nel Sistema territoriale di pianura del P.S. vigente.

Si tratta tuttavia non solo di trovare la strada per valorizzare e potenziare i settori produttivi singolarmente ma, in qualche caso, metterli in sinergia per rafforzarne reciprocamente le potenzialità. Si potrà, ad esempio, pensare di utilizzare il Polo della moda localizzato lungo l'asse infrastrutturale di livello sovranazionale, che in qualche modo rappresenta la vetrina della Comunità, come volano per la promozione del territorio anche a fini turistici, creando le connessioni con gli altri due sistemi territoriali del P.S. vigente, in particolare per la valorizzazione delle strutture ricettive presenti nel Sistema territoriale montano attualmente sottoutilizzate, come ad esempio quelle del sistema funzionale turistico/ricettivo di Vallombrosa – Saltino, affrontando anche il tema della mobilità mediante la conferma delle previsioni già presenti nell'attuale Strumento e mediante ulteriori soluzioni innovative. In tal modo l'affluenza di grandi masse turistiche nel Polo della moda, derivanti dalla vicinanza con il Capoluogo di Regione, potrà diventare un elemento di stabilità sul territorio (il fine settimana se non per tempi maggiori) e non più, come avviene attualmente, con una permanenza al massimo giornaliera e limitata alla visita degli OUTLET. Ciò dovrà e potrà avvenire innanzi tutto attraverso il coinvolgimento diretto degli operatori del Polo della moda sul territorio, con l'organizzazione di eventi di rilievo internazionale, legati alla promozione del marchio ma anche di carattere culturale, per i quali gli operatori turistici e la stessa Amministrazione comunale potrebbero mettere a disposizione le proprie strutture esistenti, proprio a partire da quelle di Vallombrosa – Saltino. L'azione comune

dell'Amministrazione Comunale e degli operatori della moda di supporto alle altre attività (turismo, artigianato, agricoltura della filiera corta) consentiranno di attivare nuovi mercati e di far conoscere le potenzialità del territorio di Reggello nel mercato globale come del resto è già avvenuto ormai da diversi anni in altri contesti della Toscana.

Valorizzare il complesso Vallombrosa – Saltino, un tempo polo turistico di rilevanza internazionale, vuol dire rendere nuovamente attrattivo un luogo famoso oltre che per le sue bellezze naturali e paesaggistiche per il respiro culturale internazionale di cui a suo tempo ha goduto. Il recupero dei rifugi di montagna, in collaborazione con l'Unione di Comuni di Comuni Valdarno e Valdisieve e con il Corpo Forestale dello Stato, insieme al miglioramento delle infrastrutture e alla creazione di percorsi naturalistici potrebbero diventare punti di forza per lo sviluppo dell'area e di ciò beneficerebbero anche molte aziende agricole con l'agriturismo.

Oltre alla valorizzazione turistica di Vallombrosa–Saltino il Piano Strutturale dovrà porre particolare attenzione nel definire strategie per il recupero e l'utilizzazione di grandi complessi edilizi di rilevanza storica e architettonica (quali a titolo meramente esemplificativo il Castello di Sammezzano, il Castello di Acquabella ...ecc.).

Conseguentemente anche la produzione agricola, particolarmente presente nel Sistema territoriale di collina, dovrebbe essere strettamente connessa alle opportunità di valorizzazione del territorio. Perché ciò avvenga, si rende innanzi tutto necessario procedere al rafforzamento delle strutture produttive delle aziende, migliorandone l'organizzazione con un maggiore utilizzo delle nuove tecnologie e attivando la ricerca finalizzata al miglioramento delle produzioni e alla reintroduzione di quelle tipiche di nicchia (collina e montagna). Per le stesse finalità dovrebbero essere rappresentate in modo più efficace le loro produzioni, proprio perché indirizzate alla qualità e alla filiera corta, attraverso forme organizzate che vadano dallo sviluppo dei centri commerciali naturali, che dovrebbero essere previsti nell'intero sistema insediativo, all'organizzazione di forme di commercio ("Mercatali") rivolte ai produttori locali, alla presenza qualificata nei punti di maggiore attrattività al fine di attivare anche politiche di marketing territoriale.

Si rende quindi necessario che il Piano preveda azioni volte alla valorizzazione e al potenziamento delle più importanti produzioni agroalimentari, come ad es. l'olivicoltura, favorendo una più stretta collaborazione fra gli imprenditori agricoli e la comunità scientifica per realizzare un punto di eccellenza dell'agroalimentare oltre alla valorizzazione del settore vitivinicolo.

Altro tema rilevante che il Piano dovrà affrontare è quello della tutela e valorizzazione dell'ambiente, ivi compresa la difesa del suolo, poiché nel territorio sono presenti elementi di grande rilevanza ambientale quali la "Riserva Naturale Biogenetica di Vallombrosa" e l'Area Naturale Protetta di Interesse Locale della "Foresta di Sant'Antonio" e l'Area Naturale Protetta di Interesse Locale delle "Balze", ma anche elementi di grande problematicità connessi al rischio idraulico e in generale alla fragilità dei versanti, con la presenza di dissesti che interessano anche il territorio urbanizzato.

Poiché la valorizzazione delle aree agricole e di quelle montane rappresenta uno dei migliori antidoti contro il rischio idrogeologico, il nuovo Piano dovrà porsi l'obiettivo di mantenere efficienti in tutte le forme, sia professionali sia hobbistiche, le attività agricole e forestali, tutelando e perseguendone la maggior diffusione possibile in tutto il territorio comunale.

Anche nel campo della formazione, a sostegno delle previsioni di Piano, il Comune dovrebbe diventare punto di informazione e di stimolo per la partecipazione a eventi promossi dalla Pubblica amministrazione, dalle Associazioni di categoria e dai privati. Si ritiene, infatti, che l'aggiornamento e l'adeguata informazione sulle normative e sullo snellimento delle procedure possano contribuire all'attrattività territoriale e in generale allo sviluppo di tutte le attività economiche.

Il Piano Strutturale conseguentemente dovrà disporre di un Quadro conoscitivo che contenga le caratteristiche intrinseche e gli elementi significativi che producono effetti sul territorio per sviluppare progetti di sviluppo sostenibile. Saranno poi le disposizioni regolamentari e la pianificazione attuativa a sviluppare le azioni per i singoli contesti.

Proprio per assicurare una corretta lettura di tutti gli elementi che dovranno essere presi in considerazione al fine di sviluppare la proposta progettuale, la partecipazione dei cittadini, degli operatori e delle associazioni, sarà elemento centrale nella formazione del Piano sin dalla fase di costruzione del Quadro conoscitivo. Saranno quindi individuati, nell'iter di formazione del Piano, momenti significativi di dibattito e modalità di diffusione ai quali sovrintenderà una figura che la Legge regionale prevede espressamente e che è il Garante della Comunicazione.

Altrettanto importante è l'assetto organizzativo che gli Uffici comunali si daranno per una buona formazione e gestione del nuovo Piano strutturale. A tal fine sarà istituito l'Ufficio di Piano al quale daranno il proprio contributo tutti gli Uffici comunali che, con il supporto di professionalità

specifiche, oltre ad occuparsi della redazione degli elaborati tecnici costituenti il Piano stesso dovrà assicurare una più agevole comprensione dei suoi contenuti ai cittadini.

Utile strumento per la conoscenza sistematizzata del territorio, sia per la formazione del Piano, fin dalla fase del Quadro conoscitivo, sia poi nell'attuazione, attraverso anche il monitoraggio periodico dei dati, è il Sistema Informativo territoriale (S.I.T.) che si avvarrà anche della struttura tecnica dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve. Il S.I.T. consentirà di rendere disponibili i dati geografici all'insieme dei soggetti che operano sul territorio (enti, professionisti, cittadini), garantendone l'aggiornamento continuo e assicurandone l'interscambio attraverso la standardizzazione dei formati.

Mentre vengono avviate le fasi, complesse e necessariamente non immediate, di adozione e approvazione del nuovo Piano Strutturale, l'Amministrazione comunale deve far fronte alle esigenze dell'immediato, esigenze rese particolarmente difficili da soddisfare a causa del Regolamento Urbanistico scaduto e della conseguente perdita di efficacia della maggior parte delle previsioni. Si rende quindi necessario procedere su un doppio binario e mentre partono le verifiche per le integrazioni del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale, deve essere dato corso ad alcuni interventi particolarmente urgenti per la collettività e per i quali si procederà con specifiche varianti di conferma delle previsioni decadute, fra queste, là dove presenti, le previsioni di importanti opere infrastrutturali. Tali previsioni tuttavia saranno oggetto di approfondita verifica al fine di assicurare che il loro contenuto sia coerente con il quadro normativo vigente e non inficino i contenuti qualificanti del nuovo Piano strutturale.

L'iter procedurale

Il passo formalmente più importante che sarà compiuto dall'Amministrazione Comunale è quello dell'Avvio del procedimento finalizzato all'adozione del nuovo Piano Strutturale. Il Documento di avvio che sarà adottato dal Consiglio dovrà essere corredato da un idoneo Quadro conoscitivo contenente tutte le analisi relative al territorio di Reggello, a partire dagli aspetti naturali e ambientali cui si aggiungeranno i beni culturali e paesaggistici, le infrastrutture e i trasporti, i sistemi insediativi e funzionali, l'inquadramento sovracomunale, la coerenza con i piani sovraordinati e in particolare con il Piano di Coordinamento Territoriale (P.C.T.P.) della Provincia e

il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) della Regione. Contestualmente saranno avviati la procedura di V.A.S. ed il processo partecipativo con i cittadini e gli altri soggetti interessati.

Durante la redazione degli elaborati di progetto (il quadro conoscitivo, la relazione generale, gli elaborati grafici, lo statuto del territorio, le strategie ecc.) verranno effettuati momenti di incontro e confronto tra l'Ufficio di Piano, il Consiglio Comunale e la popolazione per verifiche ed approfondimenti specifici che consentiranno di migliorare i contenuti del progetto di Piano Strutturale.

Con l'adozione del P.S. da parte del Consiglio Comunale scatteranno delle specifiche salvaguardie che saranno contenute nelle norme e che resteranno in vigore fino all'approvazione del piano stesso. Il P.S. adottato sarà pubblicato e potrà essere oggetto di osservazioni nei termini di legge sia da parte dei cittadini sia da parte di Enti e Associazioni, tra cui Regione e Provincia ed entrerà in vigore dopo la sua definitiva approvazione e a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute, sempre da parte del Consiglio Comunale.

La fase transitoria

Nel frattempo, pur in regime di Regolamento Urbanistico decaduto, l'Amministrazione Comunale deve comunque poter operare al fine di consentire l'attuazione degli interventi necessari per il pubblico interesse, la tutela del territorio, le esigenze di carattere sociale ed economico rappresentate dalla collettività.

Si opererà pertanto attraverso varianti puntuali al Regolamento Urbanistico che tuttavia non dovranno riguardare nuovi impegni di suolo, al fine di non pregiudicare il contenuto del nuovo Piano Strutturale e che si limiteranno a risolvere problemi urgenti in quella che si può definire la "fase transitoria" per le politiche urbanistiche del Comune.

Queste varianti potranno esclusivamente consentire interventi finalizzati:

- al recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso la redazione di piani di recupero, purché coerenti con il dimensionamento del P.S. vigente e con le normative sovraordinate;
- alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;

- alla permanenza delle attività produttive esistenti che hanno bisogno di adeguamenti tecnologici o potenziamento delle produzioni;
- alla riconferma di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico decaduto, volte in particolare alla realizzazione di zone di completamento residenziale e industriale, necessarie per le esigenze della popolazione residente.

Tutte queste varianti si configurano come “puntuali”, di conferma di alcune previsioni del Regolamento urbanistico decaduto e conformi al P.S. vigente. Per tutte è previsto, ancorché non espressamente richiesto dalla L.R. 1/2005, un avvio di procedimento che sarà approvato dal Consiglio Comunale e che si rende necessario per compiere le verifiche di coerenza con le normative e i piani sovraordinati oltre che per non pregiudicare, come sopra detto, le scelte che saranno operate in sede di Piano Strutturale.

Tali varianti saranno adottate dal Consiglio Comunale e assoggettate a procedura di V.A.S.. Su di esse sarà possibile presentare osservazioni nei termini di legge sia da parte dei cittadini sia da parte di Enti e Associazioni, tra cui Regione e Provincia.

Nella fase transitoria, in attesa dell’adozione del Piano strutturale, si rende comunque necessario limitare la portata del Regolamento Urbanistico vigente introducendo, attraverso una “Variante di salvaguardia”, delle modifiche alle sue Norme Tecniche di Attuazione. Con tale variante sarà specificato a quali parti del R.U. non potranno essere attuate in ragione della salvaguardia che sarà introdotta, che riguarderà i Piani di lottizzazione e altri interventi che contrastino con la disciplina del P.I.T. e con la sua implementazione paesaggistica. Nell’ambito degli interventi ammissibili, al fine di inibire in generale il nuovo consumo di suolo, per coerenza con quelli che saranno i contenuti del nuovo Piano Strutturale e in attuazione delle disposizioni della L.R. 1/2005 e del P.I.T., oltre che per motivi ambientali e paesaggistici, verranno definite le condizioni che dovranno essere rispettate e che riguarderanno in particolare le zone residenziali di completamento, all’interno delle aree urbanizzate. Analogamente saranno limitati gli interventi nelle zone agricole che dovranno riguardare le attività produttive agricole e quelle ad esse connesse oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente purché rientrante nel dimensionamento del PS vigente.

Anche per questa variante, come negli altri casi sopra descritti, si rende particolarmente necessario procedere ad una verifica con i contenuti delle norme del P.T.C.P. e con la disciplina del

P.I.T., in considerazione anche del fatto che le norme del RU vigente sono precedenti all'implementazione paesaggistica del P.I.T. stesso oltre che del nuovo P.T.C.P..

Il tecnico incaricato Arch. Maria Clelia Mele