



Allegati

Risposta al foglio
Numero

Oggetto: Comune di Reggello (FI) – Variante al Piano Strutturale – Adozione con D.C.C. n° 55 del 22.07.2020 ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 - avviso pubblicato su BURT n° 41 del 06.10.2020. Osservazioni ai sensi dell'art. 19 L.R. 65/2014.

Il Comune di Reggello è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 25 del 28.03.2018, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014.

Con DCC n. 73 del 19.07.2019 il Comune ha poi avviato il procedimento per la Variante al Piano Strutturale di cui all'oggetto ed adesso, con DCC n. 55 del 22.07.2020, ha adottato la medesima ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, e trasmesso la relativa documentazione, pervenuta con nota ns prot. 284292 del 17/08/2020.

L'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT n. 41 del 06.10.2020.

Con DCC n. 56 del 22.07.2020 il Comune ha adottato anche il Piano Operativo.

La presente osservazione è formulata nello spirito di collaborazione, in rapporto reciproco di sinergia, favorendo lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica di tutti gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa.

In relazione alla variante di cui all'oggetto si sollevano le seguenti osservazioni relativamente a:

- a) modifiche al perimetro del territorio urbanizzato
- b) modifiche alle UTOE e al dimensionamento di Piano
- c) recepimento dei contenuti della conferenza di copianificazione

MODIFICHE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Dalla Relazione generale - Paragrafo 5.3 Il territorio urbanizzato e la rigenerazione urbana, A pag. 74 si afferma che: *“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.”*,

cui fa seguito la tabella.

	Superficie aggiunta (mq)	Superficie ridotta (mq)
Aggiornamento cartografico	63.266 *	1.626
Rigenerazione urbana	18.746	0.00
Tutela ambientale-paesaggistica	0.00	30.075

* di cui 45.304 mq interessano la proprietà dell'attività turistico-ricettiva esistente “villa Rigacci” in località Leccio

Si osserva che una modifica di 4.5 ettari non può essere definita *“di minima entità”* ed in merito si rimanda al successivo punto ***“Ampliamento del territorio urbanizzato relativo a Villa Rigacci in località Vaggio”***

La variante al Piano strutturale presentata prevede la modifica di alcune porzioni del perimetro del territorio urbanizzato, già ratificato in sede di approvazione del Piano Strutturale. Si osserva che tre delle modifiche proposte presentano criticità rispetto ai disposti della LR 65/2014, segnatamente:

**1) Elaborato “PS_Doc Modifiche al TU” Tav. 3 ed Elaborato “PO_All B Schede”
scheda AT-R 3 per Ampliamento del territorio urbanizzato in loc. Donnini**



La variante introduce la modifica relativa al bypass alla viabilità esistente SP88 di Sant'Ellero, che ha ricevuto il parere favorevole della conferenza di copianificazione del 13/11/2019. Con la variante inoltre si delimita una porzione di territorio rurale, ricompresa tra la stessa nuova viabilità ed il tessuto urbanizzato, destinandola a rigenerazione urbana mediante edilizia residenziale, quindi con l'annessione della stessa porzione di territorio rurale al TU.

Si fa presente che già in sede di Conferenza di Copianificazione questa possibilità era stata espressamente esclusa, come riporta la nota istruttoria del verbale in data 13/11/2019 relativo alla medesima area:

Si ritiene perseguibile la strategia di individuare un tracciato che funga da bypass rispetto al centro abitato, oggetto di conferenza di copianificazione. Per quanto riguarda la strategia della variante di PS (non oggetto di conferenza), ovvero di associare alla nuova viabilità l'individuazione di aree di rigenerazione urbana nelle quali poter fare atterrare la volumetria a destinazione residenziale, si ritiene la stessa non conforme ai dettami della legge regionale.

La conferenza di copianificazione ha espresso il parere favorevole esclusivamente per il tracciato di nuova realizzazione.

La modifica del perimetro del territorio urbanizzato non ha i requisiti di legge per essere accolta.

2) Elaborato "PS_Doc Modifiche al TU" Tav. 9 e non presente tra le Schede di PO

Ampliamento del territorio urbanizzato relativo a Villa Rigacci in località Vaggio

In relazione a quanto riportato dalla tabella in Relazione generale, si osserva che l'ampliamento riguarda una superficie territoriale pari a ulteriori mq 45.304 collegata ad un'attività turistico ricettiva esistente.

In questo caso non si ritiene giustificabile l'accorpamento al territorio urbanizzato di un'ampia area rurale, che fa parte a pieno titolo del territorio aperto. L'area è in aggiunta anche parzialmente boscata e non si riscontrano i presupposti di legge per la sua annessione al TU solo in funzione dell'attività turistico-ricettiva legata a Villa Rigacci.

La modifica del perimetro del territorio urbanizzato non ha i requisiti di legge per essere accolta.

3) Elaborato "PS_Doc Modifiche al TU" Tav. 5 ed Elaborato "PO_All B Schede"

Area attigua alla scheda RQ-5 per Ampliamento del territorio urbanizzato ad uso parcheggio in località Pietrapiana

La nota nell'elaborato di PS riporta la destinazione prevista di "parcheggio pubblico a servizio del centro urbano di Pietrapiana (sup. = 3.035 mq)". Si osserva che l'intervento avrebbe dovuto essere assoggettato a Conferenza di copianificazione in quanto l'area aggiunta è strategicamente funzionale alla realizzazione in un nuovo parcheggio pianificato e quindi non esclusa dai casi di cui all'art. 25 della l.r. 65/2014.

La modifica del perimetro del territorio urbanizzato non ha i requisiti di legge per essere accolta.

UTOE e Obiettivi

Preso atto dalla Relazione generale paragrafo 5.1 che con la variante al PS "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.";

Verificato che la variante introduce modifiche alle UTOE che da tredici (13) di PS vengono portate a tre (3), si rende necessario esplicitare se gli obiettivi indicati dal Piano strutturale vigente siano stati confermati e quindi riportati all'interno delle tre Utoe, oppure se la variante sia intervenuta modificando strategie, indirizzi e obiettivi del PS vigente.



Dimensionamento e relative modifiche

Visti gli elaborati “PS Disciplina sovrapposto”, e “Allegato A Dimensionamento”, rilevate le modifiche al numero delle UTOE e che conseguentemente vengono accorpati i relativi dimensionamenti, si segnala che dalla verifica istruttoria risultano apportate importanti modifiche al dimensionamento del Piano strutturale vigente. In particolare, con la variante al PS gli interventi di nuova edificazione risultano incrementati in maniera consistente, infatti per quanto le quantità totali delle destinazioni residenziale e produttiva restino invariate, si rileva che risultano invece modificate le specifiche voci del dimensionamento riportate nel PS vigente, ovvero la variante trasferisce una quota considerevole delle quantità individuate per gli adeguamenti tecnico funzionali del residenziale a quantità destinate alla nuova edificazione.

Si rileva inoltre che risultano inseriti ulteriori quantità relative ai dimensionamenti per le destinazioni commerciale e direzionale.

Tali modifiche sostanziali del PS, peraltro non supportate da adeguate valutazioni, non perseguono gli obiettivi della legge regionale 65/14 relativamente al contenimento del nuovo consumo di suolo in favore del recupero e della riqualificazione dell'esistente, e presentano possibili profili di incoerenza con gli stessi obiettivi dichiarati nel PS.

Se ne chiede conseguentemente quindi una complessiva rivalutazione.

Di seguito si riporta il confronto tra il dimensionamento di PS e quello modificato dalla Variante al PS ora presentata.

UTOE 1 – Vallombrosa-Saltino

Rispetto al dimensionamento di PS, risultano aggiunti con la Variante 200 mq di commerciale al dettaglio e 200 mq di direzionale e servizi.

UTOE 2 – Tosi, Donnini, Cancelli, Pietrapiana, S. Donato, Reggello

Tosi

il PS approvato prevedeva per il residenziale 7.200 mq di adeguamento funzionale e 2.900 di nuova edificazione, la variante al PS ridistribuisce 1.000 di recupero e 9.100 di NE; totale sempre 10.100.

300 mq di Produttivo.

Risultano inoltre:

500 mq di Commerciale e 200 mq di Direzionale NON in tabella di PS ma aggiunti dalla Variante

Donnini

il PS approvato prevedeva per il residenziale 5.000 di adeguamento funzionale e 4.200 di NE, con la variante si passa a 6.200 di NE e 3.000 di riuso; totale sempre 9.200.

TR 20% SUL esistente, quantificato in Var. come 500 mq

500 mq di Commerciale al dettaglio e 200 mq di direzionale NON previsti nella tabella di PS.

Cancelli – Poggio ai Giubbiani

PS Residenziale: 5.700 adeg. funz e 6.400 NE. Var. PS: 10.100 NE 2.000 riuso. Tot sempre 12.100

TR 20% esistente quantificato in var. 500 mq.

500 mq di Commerciale al dettaglio e 200 mq di direzionale NON previsti nella tabella di PS.

Pietrapiana

PS residenziale 5.600 mq adeg. Funz. 5.300 mq NE, riportati in variante PS a 8.900 NE e 2.000 riuso. Totale sempre 10.900 mq.

TR 20% esistente valutato dalla var. come 500 mq

500 mq di Commerciale al dettaglio e 200 mq di direzionale NON previsti nella tabella di PS.

S. Donato



PS residenziale 2.700 mq adeg. Funz. e 7.200 NE, riportati in variante PS a 8.900 mq NE e 1.000 riuso. Totale sempre 9.900 mq.

500 mq di Commerciale al dettaglio e 200 mq di direzionale NON previsti nella tabella di PS.

Reggello

PS residenziale 26.600 mq adeg. Funz. e 12.700 NE, riportati in variante PS a 34.300 mq NE e 5.000 riuso. Totale sempre 39.300 mq.

500 mq di direzionale NON previsti nella tabella di PS

- esterno al TU2

Produttivo 3.000 mq ampliamento e 8.000 mq NE

Dim. Variante: 3.000 mq Dir/Serv; 300 mq T/R. Ampliamenti 1.000 mq I/A e 1.000 mq Dir/Serv.

Non c'è corrispondenza.

UTOE 3 – Vaggio, Montanino, S. Ellero, S. Clemente, Leccio-Mandò, Ciliegi Pian di Rona ecc.

Vaggio

PS residenziale 5.300 mq adeg. Funz. e 8.000 mq NE, riportati in variante PS a 10.300 mq NE e 3.000 mq riuso. Totale sempre 13.300 mq.

Produttivo 140 mq di adeg. Funz. riportati a 1.000 mq di NE

500 mq di Commerciale al dettaglio e 200 mq di direzionale NON previsti nella tabella di PS.

Montanino

PS residenziale 1.800 mq adeg. Funz. e 910 mq NE, riportati in variante PS a 2.710 mq NE nessun riuso. Tot sempre 2.710 mq.

TR 20% esistente stimato in 200 mq (nessun pl in primo dimensionamento PS)

Produttivo: 500 mq adeg. Funz. 2.700 mq NE riportati in variante PS a 4.000 mq di NE

500 mq di Commerciale al dettaglio e 200 mq di direzionale NON previsti nella tabella di PS.

- esterno al TU

Produttivo 1.300 mq ampliamento

Sant'Ellero

PS residenziale 1.200 mq adeg. Funz. e 4.700 mq NE, riportati in variante PS a 5.900 mq NE (no riuso). Tot sempre 5.900 mq.

TR 20% esistente stimato in 200 mq (nessun pl in primo dimensionamento PS)

500 mq di Commerciale al dettaglio e 200 mq di direzionale NON previsti nella tabella di PS.

San Clemente

PS residenziale 4.200 mq adeg. Funz. e 4.100 mq NE, riportati in variante PS a 8.300 mq NE (no riuso). Tot sempre 8.300 mq.

TR 20% esistente stimato in 200 mq (nessun pl in primo dimensionamento PS)

500 mq di Commerciale al dettaglio e 200 mq di direzionale NON previsti nella tabella di PS.

Leccio-Mandò

PS residenziale 5.500 mq adeg. Funz. e 1.500 mq NE, riportati in variante PS a 7.000 mq NE (no riuso). Tot sempre 7.000 mq.

Produttivo: 3.050 mq adeg. Funz. 8.500 mq NE riportati a 3.690 mq NE

200 mq di direzionale NON previsti nella tabella di PS.

Ciliegi, Pian di Rona, Matassino ecc.

PS residenziale 13.750 mq adeg. Funz. e 8.200 mq NE, riportati in variante PS a 16.950 mq NE e 5.000 mq di riuso. Tot



sempre 21.950 mq.

Produttivo: 13.500 mq adeg. Funz. 8.300 mq NE pari a 21.800 mq riportati a 28.000 mq di NE
500 mq di direzionale NON previsti nella tabella di PS.

Località	PS		Variante PS			
	Adeguamento Funzionale	Nuova Edificazione	Riuso	Nuova Edificazione	Commerciale	Direzionale
Saltino	0	0	0	0	200	200
Tosi	7.200	2.900	1.000	9.100	500	200
Donnini	5.000	4.200	3.000	6.200	500	200
Cancelli	5.700	6.400	2.000	10.100	500	200
Pietrapiana	5.300	5.600	2.000	8.900	500	200
S. Donato	7.200	2.700	1.000	8.900	500	200
Reggello	12.700	26.600	5.000	34.300	500	0
Vaggio	8.000	5.300	3.000	10.300	500	200
Montanino	910	1.800	0	2.710	500	200
S. Ellero	4.700	1.200	0	5.900	500	200
S. Clemente	4.100	4.200	0	8.300	500	200
Leccio	1.500	5.500	0	7.000	0	200
Ciliegi	8.200	13.750	5.000	16.950	0	200
	70.510	80.150	22.000	128.660	5.200	2.400

48.510 mq transitano da Adeguamento funzionale a Nuova Edificazione

Vengono aggiunti 5.200 mq di Commerciale e 2.400 mq di Direzionale e servizi

- Esterni al TU

Produttivo ampliamenti per 26.000 mq e 9.000 mq NE

le previsioni esterne al TU riportate nel dimensionamento di variante riportano

Ind/Art 22.600 mq NE

Comm 13.500 mq NE

T/R 500 mq NE e 3.433 mq riuso

Dir/Serv 3.000 mq NE

Conferenze di Copianificazione

Con riferimento alle tavole 13 *Strategie dello sviluppo sostenibile* e 16 *Copianificazione*, laddove è individuata cartograficamente la viabilità di progetto V1 relativa alla nuova circonvallazione del capoluogo Reggello, si ritiene necessario riportare l'estratto del verbale della conferenza laddove nei Rilievi, cita " *La Conferenza valuta non conforme il tracciato di previsione della nuova viabilità posta a Sud di via Dante Alighieri e propone di inserire un simbolo nella variante al PS con riferimento alla specifica strategia. Per quanto riguarda il tratto di congiunzione tra le 2 strade provinciali, premesso che dovrà essere individuato il migliore inserimento a tutela dell'oliveta esistente, lo stesso dovrà essere oggetto di approfondimento progettuale.*". Si richiede un coerente adeguamento degli elaborati agli esiti della conferenza.

Nella Relazione Generale, riguardante la variante al PS ed il PO, non si ritrova il riferimento alla conferenza di copianificazione relativa alle strutture di vendite di proprietà Marino Fa mercato SpA in frazione Ciliegi né si trova riferimento alla conferenza relativa alla realizzazione di GSV – The Mall Firenze, svoltasi in data 13.11.2019.

Si invita pertanto l'AC ad integrare la lista delle copianificazioni riportando anche gli estremi dei succitati interventi.



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

DIREZIONE REGIONALE
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

Settore Pianificazione del Territorio

Data

Si fa infine presente che la Relazione del RUP relativa alla variante al PS a pag. 6 richiama, come criteri di individuazione del territorio urbanizzato, gli artt. 4 e 224 della LR 65/14. Stante il metodo utilizzato per la definizione del perimetro, il riferimento dovrebbe essere solo all'art. 4 della legge in parola.

Il Funzionario referente per l'istruttoria
Architetto Giorgio Cappelli

La Responsabile di P.O. Toscana centro est
Architetto Lucia Meucci

*Il Dirigente del Settore
Pianificazione del Territorio
Architetto Marco Carletti*

AOOGRT/PD Prot. 0001329 Data 04/01/2021 ore 16:56 Classifica N.010.020.
Questo documento è copia dell'originale informatico predisposto e conservato presso l'Amministrazione scrivente (d.lgs. 82/2005).