

\*ptu = perimetro del territorio urbanizzato

## **Interventi Diretti**

### **ID 6 Loc. S.Donato in Fronzano – Via Achille Grandi**

Previsione interna al ptu di PS

La descrizione dell'intervento riporta che lo stesso è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e del margine urbano a sud-ovest della località San Donato in Fronzano mediante un intervento di edilizia residenziale per complessivi 575 mq di SE.

### **ID 18 Loc. Sant'Ellero – S.R. 69**

Previsione interna al ptu di PS

Si riporta che *“L'intervento è finalizzato al completamento dell'area produttiva di Sant'Ellero per la quale sono state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva-artigianale di dimensioni massime pari a 3.000 mq di SE, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 8,0 ml.”*

Si rileva che l'area ricade completamente all'interno del vincolo ex D. Lgs. 42/2004, art. 142, co,1

lett c) *“i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933 n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;”*

ed inoltre risulta essere area boscata, quindi soggetta alla lettera g) del medesimo comma:

*g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dagli articoli 3 e 4 del D. Lgs 34/2018*

In considerazione della presenza dei sopra richiamati vincoli, si chiede di verificare la sostenibilità del dimensionamento previsto dal Piano Operativo.

Si rileva che l'intervento previsto dovrà sviluppare la piena coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale, anche in relazione alla sua collocazione nel contesto territoriale, di cui si chiede di rendere evidenza.

### **ID 23 Loc. Ciliegi – Via dei Ciliegi**

Previsione interna al ptu di PS

Si riporta che *“L'intervento è finalizzato all'ampliamento delle attività produttive-commerciali esistenti in loc. Ciliegi.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva – commerciale di dimensioni massime pari a 800 mq di SE, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 8,0 ml. In ampliamento all'attività esistente.”*

L'area risulta vincolata in base ai disposti del D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967 – Zone ai lati dell'Autostrada del Sole ed inoltre in base al D. Lgs. 42/2004, art. 142, co,1

lett c) *“i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933 n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;”*

lett g) *“i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dagli articoli 3 e 4 del D. Lgs 34/2018”*

In considerazione della presenza dei sopra richiamati vincoli, si chiede di verificare la sostenibilità del dimensionamento previsto dal Piano Operativo.

La scheda ID non verifica le coerenze con la disciplina del Piano strutturale approvato, di cui si chiede di rendere evidenza.

### **ID 24 Loc. Ciliegi – Via di Cetina**

Previsione interna al ptu di PS

*“L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e del margine urbano in località Ciliegi.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 345 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.”*

Si ricorda che l'art. 65, co. 2 dello Statuto del Piano Strutturale riporta:

*“Il PO, al fine di perseguire la riqualificazione delle relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica, deve prevedere i seguenti interventi:*

- identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;*
- contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;*

...

- progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc.);*

- mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;*

...”

Si rileva che l'intervento previsto dovrà sviluppare la piena coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale per la ex UTOE 13 Ciliegi - Pian di Rona – Ricavo – Prulli - Matassino anche in relazione alla sua collocazione nel contesto territoriale di cui si chiede di rendere evidenza.

### **ID 38 Loc. il Prato della Signora - Reggello**

*Previsione interna al ptu di PS*

*“L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo esistente del capoluogo comunale, in località Il Prato della Signora.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 230 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare.”*

In questo caso l'art. 59 dello Statuto del Piano strutturale al co. 2 riporta:

*“Il PO, al fine di perseguire la definizione di un disegno urbanistico complessivo che assicuri la sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, deve prevedere i seguenti interventi:*

- ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo degli spazi pubblici e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;*

...

- riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);*

...”

Si rileva che l'intervento previsto dovrà sviluppare la piena coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale, di cui si chiede di rendere evidenza.

### **ID 39 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni**

*Previsione interna al ptu di PS*

*“L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo in località Reggello.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 230 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare.”*

Come riportato sopra l'art. 59 dello Statuto del Piano strutturale al co. 2 riporta:

*“Il PO, al fine di perseguire la definizione di un disegno urbanistico complessivo che assicuri la sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, deve prevedere i seguenti interventi:*

- ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo degli spazi pubblici e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;*

...

- riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);*

...”

Si rileva che l'intervento previsto dovrà sviluppare la piena coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale, anche in relazione alla sua collocazione nel contesto territoriale, di cui si chiede di rendere evidenza.

### **ID 43 Loc. Reggello – Via Paolo Bigazzi**

### *Previsione interna al ptu di PS*

*“L'intervento è finalizzato al completamento della lottizzazione parzialmente realizzata situata nella località Reggello, per la quale sono già state realizzate le opere di urbanizzazione.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 1.556 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml.”*

Considerato che l'intervento previsto va a saturare con una consistente edificazione residenziale un'area posta immediatamente sopra il centro storico di Reggello, si ritiene necessario verificare la coerenza della previsione con gli specifici obiettivi del PS, di cui si chiede di rendere evidenza.

## **Progetti Unitari Convenzionati**

### **PUC 1 Loc. Tosi – Via di Taborra**

#### *Previsione interna al ptu di PS*

*“L'intervento è finalizzato al recupero funzionale dell'area posta dietro il tessuto storico della località Taborra, nei pressi del campo sportivo di Tosi.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 805 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare. È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.”*

Si ricorda che l'art. 125 della LR 65/2014 disciplina:

*“1, La Regione promuove gli interventi di rigenerazione urbana quale alternativa strategica al nuovo consumo di suolo. Concorrono alla rigenerazione urbana , nelle fattispecie definite dall'articolo 122 ed individuate dal piano operativo oppure ai sensi del comma 2, gli interventi volti a riqualificare il contesto urbano attraverso un insieme sistematico di opere consistenti in:*

- a) riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente ;*
- b) riqualificazione delle aree degradate ;*
- c) riorganizzazione funzionale delle aree dismesse ;*
- d) recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi;*
- e) riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.*

*”2. I comuni, ancorché dotati solo di piano strutturale approvato, in coerenza con i suoi contenuti , possono provvedere all'individuazione delle aree e degli edifici di cui al comma 1, tramite una ricognizione da effettuare con apposito atto da approvarsi con il procedimento della variante semplificata al vigente strumento di pianificazione urbanistica cui all'articolo 32 e nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina urbanistica”*

Si evidenzia inoltre che l'area in oggetto è soggetta al vincolo ex D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa oltre che in base ai disposti del D. Lgs. 42/2004, art. 142, co,1

lett c) *“i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933 n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*

lett g) *“i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dagli articoli 3 e 4 del D. Lgs 34/2018”*

Si rileva che l'intervento previsto dovrà sviluppare la piena coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale, anche in relazione alla sua collocazione nel contesto territoriale, di cui si chiede di rendere evidenza.

### **PUC 2 Loc. Donnini – Via Claudio Monteverdi**

#### *Previsione interna al ptu di PS*

*“L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto di recente formazione presente ad est della località Donnini.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare. È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.”*

Si richiamano i contenuti dell'art. 125 della l.r. 65/2014.

Si evidenzia che l'area risulta vincolata in base al D. Lgs. 42/2004, art. 142, co,1

lett b) *“i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi”*

lett c) *“i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933 n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;”*

Si rileva che l'intervento previsto dovrà sviluppare la piena coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale, anche in relazione alla sua collocazione nel contesto territoriale, di cui si chiede di rendere evidenza.

### **PUC 3 Loc. Donnini – Via Antonio Martelli**

*Previsione interna al ptu di PS*

*“L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto di recente formazione presente ad est della località Donnini.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 345 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.*

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

Si richiamano i contenuti dell'art. 125 della l.r. 65/2014.

Si evidenzia che l'area risulta vincolata in base al D. Lgs. 42/2004, art. 142, co,1

lett b) *“i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi”*

lett c) *“i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933 n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;”*

Si rileva che l'intervento previsto dovrà sviluppare la piena coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale, anche in relazione alla sua collocazione nel contesto territoriale, di cui si chiede di rendere evidenza.

### **PUC 4 Loc. S.Donato in Fronzano – Via Giacomo Matteotti**

*Previsione interna al ptu di PS*

*“L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e del margine urbano a sud-ovest della località San Donato in Fronzano.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 345 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.*

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

L'art. 58 dello Statuto del Piano Strutturale per l'ex UTOE di S. Donato in Fronzano al comma 2 prevede che: *“Il PO, al fine di perseguire la definizione di un disegno urbanistico complessivo che assicuri la sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, deve prevedere i seguenti interventi:*

...

*- riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)*

...”

Si rileva che l'intervento previsto dovrà sviluppare la piena coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale, anche in relazione alla sua collocazione nel contesto territoriale, di cui si chiede di rendere evidenza.

### **PUC 5 Loc. S.Donato in Fronzano – Via Ernesto Guevara**

*Previsione interna al ptu di PS*

*“L'intervento è finalizzato alla riqualificazione e ridisegno del margine urbano della località Donnini.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 mq di SE comprensiva della SE esistente, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.”*



*È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.”*  
Si rileva che l'intervento previsto dovrà sviluppare la piena coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale, anche in relazione alla sua collocazione nel contesto territoriale, di cui si chiede di rendere evidenza.

#### **PUC 9 Loc. Montanino – Via Filippo Turati Montanino**

*Previsione interna al ptu di PS*

*“L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e ridisegno del margine urbano est della località Montanino.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.*

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

La scheda PUC non verifica le coerenze con la disciplina del Piano strutturale approvato, di cui si chiede di rendere evidenza.

Si rileva che l'intervento previsto dovrà sviluppare la piena coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale, anche in relazione alla sua collocazione nel contesto territoriale, di cui si chiede di rendere evidenza.

#### **PUC 11 Loc. Leccio – Via Fratelli Bandiera**

*Previsione interna al ptu di PS*

*“L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e ridisegno del margine urbano della località Leccio.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.*

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

Si rileva che l'intervento previsto dovrà sviluppare la piena coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale, anche in relazione alla sua collocazione nel contesto territoriale, di cui si chiede di rendere evidenza.

#### **PUC 14 Loc. Matassino – Via Nicola Pistelli**

*Previsione interna al ptu di PS*

*“L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e ridisegno del margine urbano in località Matassino.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.*

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

La scheda PUC non verifica le coerenze con la disciplina del Piano strutturale approvato, di cui si chiede di rendere evidenza.

Si rileva che l'intervento previsto dovrà sviluppare la piena coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale, anche in relazione alla sua collocazione nel contesto territoriale, di cui si chiede di rendere evidenza.

#### **PUC 15 Loc. Matassino – Via Nicola Pistelli**

*Previsione interna al ptu di PS*

*“L'intervento è finalizzato alla strategia di rigenerazione urbana, attraverso l'atterraggio di volumetrie e credito edilizio prelevato da altre zone e tessuti incongrui del territorio comunale.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con dimensioni massime pari a 575 mq di SE, I.C. 30% e altezza del fronte massimo (HF) pari a 6,5 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.*

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

Si rileva che l'intervento previsto dovrà sviluppare la piena coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale, anche in relazione alla sua collocazione nel contesto territoriale, di cui si chiede di rendere evidenza.

#### **PUC 19 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni**

*Previsione interna al ptu di PS*

*“L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e del ridisegno del margine urbano in località Reggello.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 460 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.*

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

Si rileva che l'intervento previsto dovrà sviluppare la piena coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale, anche in relazione alla sua collocazione nel contesto territoriale, di cui si chiede di rendere evidenza.

#### **PUC 22 Loc. Reggello – Via di Trebani**

*Previsione interna al ptu di PS*

*“L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo in località Reggello.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 345 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.*

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

Si rileva che l'intervento previsto dovrà sviluppare la piena coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale, anche in relazione alla sua collocazione nel contesto territoriale, di cui si chiede di rendere evidenza.

### **Aree di trasformazione**

#### **AT 1 Loc. Tosi – Via di Taborra**

*Previsione interna al ptu di PS*

*“L'intervento è finalizzato al recupero funzionale dell'area posta dietro il tessuto storico della località Taborra, nei pressi del campo sportivo di Tosi.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 805 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.*

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

Si evidenzia inoltre che l'area in oggetto è soggetta al vincolo ex D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa oltre che in base ai disposti del D. Lgs. 42/2004, art. 142, co,1

lett c) *“i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933 n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*

La scheda AT non verifica le coerenze con la disciplina del Piano strutturale approvato, di cui si chiede di rendere evidenza.

#### **AT 4 Loc. Pietrapiana – Via di Sant'Agata**

*Previsione interna al ptu di PS*

*“L'intervento è finalizzato al completamento e ridisegno del margine urbano ovest della località Pietrapiana, in quanto area residuale tra due tessuti insediativi esistenti.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 1.150 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.*

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

L'art. 57 dello Statuto del Piano Strutturale per l'ex UTOE di Pietrapiana al co. 2 prevede che *“Il PO, al fine di perseguire la definizione di un disegno urbanistico complessivo che assicuri la sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, deve prevedere i seguenti interventi:*

...

*- riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)”*

Si rileva che l'intervento previsto dovrà sviluppare la piena coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale, anche in relazione alla sua collocazione nel contesto territoriale, di cui si chiede di rendere evidenza.

#### **AT 5 Loc. Cancelli – Via 8 Settembre**

*Previsione interna al ptu di PS*

*“L'intervento è finalizzato al completamento e ridisegno del margine urbano est della località Cancelli, assieme alla realizzazione di nuova viabilità finalizzata al riaggiustamento dei collegamenti nella zona.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 1.035 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.*

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

L'art. 56 dello Statuto del Piano Strutturale per l'ex UTOE di Cancelli – Poggio ai Giubbiani al co. 2 prevede che *“Il PO, al fine di perseguire la definizione di un disegno urbanistico complessivo che assicuri la sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, deve prevedere i seguenti interventi:*

...

*- riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)”*

...”

Si rileva che l'intervento previsto dovrà sviluppare la piena coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale, anche in relazione alla sua collocazione nel contesto territoriale, di cui si chiede di rendere evidenza.

#### **AT 6 Loc. Cancelli – S.P. 17 Alto Valdarno**

*Previsione interna al ptu di PS*

*“L'intervento è finalizzato al completamento e ridisegno del margine urbano sud della località Cancelli.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 805 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.*

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

Si rileva che l'intervento previsto dovrà sviluppare la piena coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale, anche in relazione alla sua collocazione nel contesto territoriale, di cui si chiede di rendere evidenza.

#### **AT-R 12 Loc. Matassino – Via Papa Giovanni XXIII**

*Previsione interna al ptu di PS*

*“L'intervento è finalizzato alla strategia di rigenerazione urbana, attraverso l'atterraggio di volumetrie e credito edilizio prelevato da altre zone e tessuti incongrui del territorio comunale.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:*

- *S.E. di nuova edificazione = 1.265mq*
- *S.E. derivante da atterraggio di volumetrie = 575 mq*
- *IC = 30%*
- *HF = 7,5 ml*
- *Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare”*

Si rileva che l'intervento previsto dovrà sviluppare la piena coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale, anche in relazione alla sua collocazione nel contesto territoriale, di cui si chiede di rendere evidenza.

### **AT-R 13 Loc. Pianuglia**

#### *Previsione interna al ptu di PS*

*“L'intervento è finalizzato alla strategia di rigenerazione urbana, attraverso l'atterraggio di volumetrie e credito edilizio prelevato da altre zone e tessuti incongrui del territorio comunale.*

*L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:*

- S.E. di nuova edificazione = 460 mq*
- S.E. derivante da atterraggio di volumetrie = 800 mq*
- IC = 30%*
- HF = 7,5 ml*
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare”*

Si rileva che l'intervento previsto dovrà sviluppare la piena coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale, anche in relazione alla sua collocazione nel contesto territoriale, di cui si chiede di rendere evidenza.

### **AT 16 Loc. Reggello – Piazza San Pietro**

#### *Previsione interna al ptu di PS*

*“L'intervento è finalizzato al potenziamento dei servizi di interesse pubblico nei pressi del capoluogo comunale.*

*L'intervento prevede la realizzazione di attrezzature religiose e servizi connessi per un massimo di 2.500 mq di SE, IC 30% e H.F. massima pari a 7,5 ml.”*

Si ricorda che l'art. 59, co. 2 dello Statuto del Piano Strutturale riporta:

*“Il PO, al fine di perseguire la definizione di un disegno urbanistico complessivo che assicuri la sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, deve prevedere i seguenti interventi:*

*...  
- riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)  
...”*

Si rileva che l'intervento previsto dovrà sviluppare la piena coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale, anche in relazione alla sua collocazione nel contesto territoriale, di cui si chiede di rendere evidenza.

### **AT-R 17 Loc. Reggello – Via Guido Monaco**

Con riferimento al tracciato riportato nella scheda norma in oggetto, laddove è individuata cartograficamente la viabilità di progetto relativa alla nuova circonvallazione del capoluogo Reggello, si ritiene utile riportare un 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.”*.

Quanto sopra premesso, si evidenzia che il tracciato proposto non si discosta da quello portato in conferenza di copianificazione e non risultano prodotti gli approfondimenti progettuali richiesti.

### **Ulteriori contributi**

Si segnala che, in generale, l'art. 42.1.2 al co. 1 lett. a) delle NTA del Piano Operativo asserisce che le aree destinate alla realizzazione di Progetti Unitari Convenzionati sono *“Aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria”*. Si chiede di produrre le opportune verifiche di cui dare atto.

Con specifico riferimento alle previsioni in cui si fa riferimento alla rigenerazione urbana, si ritiene utile richiamare l'art. 125 co. 1 e 2 della l.r. 65/2014 che in relazione alla schedatura prevede:

*“2. I comuni, ancorché dotati solo di piano strutturale approvato, in coerenza con i suoi contenuti, possono provvedere all'individuazione delle aree e degli edifici di cui al comma 1, tramite una ricognizione da effettuare con apposito atto da approvarsi con il procedimento della variante semplificata al vigente strumento di pianificazione urbanistica cui all'articolo 32 e nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina urbanistica.*

*3. La previsione del piano operativo o l'atto comunale di ricognizione di cui al comma 2, sono costituiti da:*

- a) la perimetrazione delle aree, da redigere su cartografie in scala 1:2000;*
- b) una scheda per ciascuna area avente i seguenti contenuti :*



- 1) la descrizione dell'area individuata da cui risultino le condizioni di degrado presenti in coerenza con quanto espresso all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b);
- 2) gli obiettivi di riqualificazione che si intendono conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana, in coerenza con le finalità di cui all'articolo 122;
- 2 bis) le prescrizioni e le prescrizioni d'uso del PIT con valenza di piano paesaggistico da rispettare nonché le direttive a cui fare riferimento nella definizione degli interventi;
- 3) i parametri da rispettare nella progettazione degli interventi con particolare riferimento, alle altezze massime degli edifici ed all'indice di copertura dell'area;
- 3 bis) un quadro complessivo delle opere pubbliche che l'amministrazione comunale intende realizzare;
- 3 ter) le aree oggetto della perequazione urbanistica o della compensazione urbanistica di cui agli articoli 100 e 101;
- 3 quater) le misure di salvaguardia relative agli ambiti oggetto di rigenerazione urbana da rispettare fino alla approvazione del piano di intervento di cui all'articolo 126;
- 4) gli incrementi ed eventuali ulteriori premialità, da collegare agli interventi proposti in relazione agli obiettivi dichiarati, che non possono comunque superare la misura massima del 35 per cento della superficie edificabile esistente all'interno dell'area alla data di entrata in vigore della presente legge, o in alternativa, la densità massima esistente nelle aree contigue.”

Quanto sopra premesso, non risulta che la schedatura adottata rispecchi le caratteristiche indicate dal sopra citato articolo.

Si fa inoltre presente che, come riportato dall'art. 126 co. 6 LR 62/2014 “Gli interventi di rigenerazione urbana di cui al presente articolo non possono comportare la trasformazione del territorio rurale, comunque definito negli strumenti urbanistici comunali, in aree con caratteristiche di zonizzazione urbana, salvo quanto previsto all'articolo 4, comma 4.”

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