

COMUNE DI REGGELLO

(PROVINCIA DI FIRENZE)

RICHIESTA DI VARIANTE

AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

ANTICIPATRICE DEL PRIMO P.O.

PER LA PERIMETRAZIONE COME SOTTOZONA E9 DI AREE  
GIA' CLASSIFICATE IN SOTTOZONA E7 E/O A VERDE PRIVATO

richiedente: SOCIETA' INCISANA SABBIA SrL (SIS SrL)

legale rappresentante sig. LUCIANO BALDI

ubicazione: SR 69 snc - località Fornaci di Incisa  
Reggello (Provincia di Firenze)

progettista: arch. Gigliola Macrì

RELAZIONE DI CONFORMITÀ AL PIT-PPR.

DATA  
GIUGNO  
2020

|                |  |        |
|----------------|--|--------|
| GIUGNO<br>2020 | <p style="text-align: center;"><b>SOCIETA' INCISANA SABBIA Srl - REGGELLO (FI)</b><br/> RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE<br/> ANTICIPATRICE DEL PRIMO P.O.<br/> PER LA PERIMETRAZIONE COME SOTTOZONA E9 DI AREE GIA' CLASSIFICATE IN SOTTOZONA E7 E/O A VERDE PRIVATO<br/> <b>RELAZIONE DI CONFORMITÀ AL PIT-PPR.</b></p> | INDICE |
|----------------|--|--------|

INDICE

|  |    |
|--|----|
| PREMESSA.....  | 3  |
| STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI REGGELLO .....                                   | 3  |
| L'AREA DELLA DITTA SIS E LE RICHIESTE DI VARIANTE.....                               | 3  |
| LA DISCIPLINA DEL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO | 4  |
| LE DIRETTIVE E LE PRESCRIZIONI .....   | 6  |
| 8.2 DIRETTIVE .....  | 6  |
| 8.3 PRESCRIZIONI .....   | 17 |
| CONCLUSIONI .....  | 21 |

|                |   |                 |
|----------------|---|-----------------|
| GIUGNO<br>2020 | <b>SOCIETA' INCISANA SABBIA Srl - REGGELLO (FI)</b><br>RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE<br>ANTICIPATRICE DEL PRIMO P.O.<br>PER LA PERIMETRAZIONE COME SOTTOZONA E9 DI AREE GIA' CLASSIFICATE IN SOTTOZONA E7 E/O A VERDE PRIVATO<br><b>RELAZIONE DI CONFORMITÀ AL PIT-PPR.</b> | pag. 3<br>di 23 |
|----------------|---|-----------------|

## PREMESSA

La presente relazione di Conformità al PIT-PPR è stata redatta da me sottoscritta arch. Gigliola Macri, nata a Cosenza il 21/04/1965, C.F.: MCRGLL65D61D086F, residente a Firenze in via san Giuseppe 16, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 4396, con studio professionale in Firenze, piazzale Donatello 36, su incarico della Società Incisana Sabbia Srl (sigla SIS Srl).

In questa sede si risponde anche ai contributi di cui alle comunicazioni

- della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato (class. 34.43.04/29 del giugno 2020)
- della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative - Settore Pianificazione del Territorio

## STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI REGGELLO

Il Comune di Reggello attualmente dispone dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Strutturale redatto ai sensi della Legge Regionale Toscana 65/2014 "Norme per il Governo del territorio", approvato con delibera di C.C n.25 del 28 marzo 2015, esecutiva
- Regolamento Urbanistico (2° R.U.C.) approvato con delibera C.C. n. 92 del 30/11/2006, le cui previsioni vincolistiche risultano ormai decadute;
- Avvio del Procedimento di formazione del 1° Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 45 del 08/05/2018;
- Avvio del Procedimento di Variante al Piano Strutturale e contestuale integrazione del Documento di Avvio del Procedimento del P.O., approvato con Delibera C.C. n. 73 del 19/07/2019, successivamente integrata con Delibera CC. n. 104 del 07/11/2019

## L'AREA DELLA DITTA SIS E LE RICHIESTE DI VARIANTE

- la SIS Srl svolge in questo sito la lavorazione di materiali inerti vergini provenienti da cava, che vengono idoneamente lavati e vagliati per la produzione finale di aggregati destinati al riutilizzo, e la messa in riserva e recupero di rifiuti inerti non pericolosi provenienti da attività di demolizione/ricostruzione per il loro reimpiego nell'ambito delle costruzioni;
- la SIS Srl esercita in questo sito la sua attività di lavorazione degli inerti vergini di cava fin dal 1964 avendo rilevato analoga attività, condotta già dal 1957, dal sig. Settimo Merotto; l'attività di recupero dei rifiuti viene svolta nel medesimo sito dal 1998;

|                |   |                 |
|----------------|---|-----------------|
| GIUGNO<br>2020 | <b>SOCIETA' INCISANA SABBIA Srl - REGGELLO (FI)</b><br>RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE<br>ANTICIPATRICE DEL PRIMO P.O.<br>PER LA PERIMETRAZIONE COME SOTTOZONA E9 DI AREE GIA' CLASSIFICATE IN SOTTOZONA E7 E/O A VERDE PRIVATO<br><b>RELAZIONE DI CONFORMITÀ AL PIT-PPR.</b> | pag. 4<br>di 23 |
|----------------|---|-----------------|

- l'area su cui la SIS esercita attualmente la sua attività è identificata al C.F. del Comune di Reggello al F. 90 Part 38 Sub 500; l'area è di proprietà della SIS Srl; completano la proprietà della SIS le particelle 49, 238, 688, 690

- il Piano Strutturale del Comune di Reggello (Tavola 12 - Territorio Urbanizzato) per le aree oggetto di richiesta di perimetrazione reca la "Previsione di ampliamento strutture produttive esistenti"

- nel Regolamento Urbanistico Vigente del Comune di Reggello l'area è ricompresa nelle Zone Omogenee "E" Extraurbane e sono individuate due sottozone:

- Sottozona E9 - Aree per la prima lavorazione del materiale di escavazione e per la seconda lavorazione di terre e rocce di scavo e di inerti (art. 40 NTA)

- Sottozona E7 - Agricola di pianura (art 38 NTA)

e una Zona a verde privato (art. 51 delle NTA)

- la zona E9 interessa un'area di circa mq 35.000, le zone E7 interessano circa mq 16.000, la zona destinata a Verde privato ha un'estensione di circa mq 2.500.

Con la variante in oggetto si chiede che

la zona E9 venga ampliata rispetto alla perimetrazione attuale in modo che l'attività della ditta, e soprattutto quella di messa in riserva R13 e recupero R5 di rifiuti inerti non pericolosi provenienti da Demolizione e Costruzione siano consentite in un'area più ampia rispetto a quella attuale;

detto ampliamento, secondo le previsioni del Piano Strutturale del Comune di Reggello, non è soggetto a conferenza di copianificazione in sede di P.O

A seguito della Variante di ripermetrazione, la zona E9 avrà dunque un'estensione di circa mq 54.000

Si sottolinea che la variante richiesta non comporterà modifiche dell'art. 40 delle NTA del RUC, trattandosi di una variante di ripermetrazione dell'area E9.

#### LA DISCIPLINA DEL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Ai sensi dell'adeguamento al disposto dell'Articolo 53 della Legge Regionale 65/2014, al fine di contribuire al miglioramento della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa, si prevede di procedere agli adempimenti necessari per l'**adeguamento della Variante, ai sensi dell'articolo 21**, ai contenuti della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.

A tal fine si precisa che:

|                |   |                 |
|----------------|---|-----------------|
| GIUGNO<br>2020 | <b>SOCIETA' INCISANA SABBIA Srl - REGGELLO (FI)</b><br>RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE<br>ANTICIPATRICE DEL PRIMO P.O.<br>PER LA PERIMETRAZIONE COME SOTTOZONA E9 DI AREE GIA' CLASSIFICATE IN SOTTOZONA E7 E/O A VERDE PRIVATO<br><b>RELAZIONE DI CONFORMITÀ AL PIT-PPR.</b> | pag. 5<br>di 23 |
|----------------|---|-----------------|

- una modesta parte dell'area oggetto della variante in questione, ricade all'interno dell'area segnalata dal P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, in area da tutelare per legge, ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – e specificamente prevista al comma 1°, lettera c): “... *i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua ..... e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.....*”, aree provenienti dall'ex Legge 431/85, Legge Galasso, “*concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale*”

in allegato un estratto dal PIT con l'indicazione delle aree oggetto di richiesta di variante da cui si evince che l'area attualmente destinata a Verde Privato è interamente compresa nel vincolo di cui al comma 1 lettera c citato, mentre la porzione E7 posta a Est non vi è ricompresa, e l'area E7 posta a Nord è interessata dal vincolo solo in parte

- all'articolo 20 della Disciplina del PIT-PPR si individuano i campi di applicazione della Conferenza paesaggistica prevista dall'articolo 21 della Disciplina stessa; in particolare la Variante in questione, Variante “... *ai regolamenti urbanistici o piani operativi comunali vigenti che interessino Beni paesaggistici, finalizzate esclusivamente all'adeguamento dello strumento al PIT-PPR (il c.d. “mero adeguamento” di cui all'articolo 31, comma 3, della L.R. n. 65/2014)..*”, ai sensi del comma 3°, lettera e), prevede la procedura di adeguamento;

- la verifica di adeguamento al PIT-PPR della previsione delle Varianti, viene operata in sede di procedimento di adeguamento del Piano Operativo, a condizione che tali strumenti siano provvisti di appositi elaborati atti ad illustrare i criteri e le modalità di inserimento paesaggistico degli interventi ivi previsti da attuare mediante Piani Attuativi comunque denominati; tali elaborati dovranno contenere riferimenti puntuali a Direttive e Prescrizioni contenute nella Disciplina dei Beni Paesaggistici;

- all'articolo 20, commi 3° e 4° della Disciplina di Piano, si stabilisce in che cosa consista ***l'adeguamento*** al PIT-PPR per gli strumenti di pianificazione territoriale e “...*per le loro varianti...Per “adeguarsi” al PIT-PPR è necessario:*

– *rispettare prescrizioni e prescrizioni d'uso;*

– *essere coerenti con le direttive...”.*

Pertanto, le aree previste dall'articolo 142, comma 1, lettera c): “... *i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua ..... e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.....*”, sono sottoposte alla seguente **Disciplina**, vedi **Elaborato 8B: Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)**.

|                |  |                 |
|----------------|--|-----------------|
| GIUGNO<br>2020 | <p style="text-align: center;"><b>SOCIETA' INCISANA SABBIA Srl - REGGELLO (FI)</b><br/>         RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE<br/>         ANTICIPATRICE DEL PRIMO P.O.<br/>         PER LA PERIMETRAZIONE COME SOTTOZONA E9 DI AREE GIA' CLASSIFICATE IN SOTTOZONA E7 E/O A VERDE PRIVATO<br/> <b>RELAZIONE DI CONFORMITÀ AL PIT-PPR.</b></p> | pag. 6<br>di 23 |
|----------------|--|-----------------|

## LE DIRETTIVE E LE PRESCRIZIONI

Di seguito sono prese in esame sia tutte le "Direttive" che le "Prescrizioni" e per ciascuna di esse si esprimono le relative valutazioni.

Nello specifico l'elaborato "8B: Disciplina dei beni paesaggistici" per l'area in questione prevede:

**"..... Articolo 8 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice).**

### 8.2 DIRETTIVE

*- Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, provvedono a:*

***a - individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;***

Come è noto lungo la SR 69, si collocano le aree per gli insediamenti produttivi sorti negli ultimi decenni, e la zona in cui si colloca anche l'impianto della SIS e le aree oggetto della richiesta di variante, è sede di importanti stabilimenti industriali. Pertanto, essendo la vocazione dell'area, comprese le zone oggetto di richiesta di variante, fortemente industriale, le modifiche apportate dalla variante puntuale in oggetto non potranno in alcun modo incidere sulla situazione attuale relativa ad eventuali specie faunistiche da proteggere o per le quali sia stata valutata idoneità ambientale, sia eventualmente ivi presenti che presenti nei dintorni. Si ricorda che l'estensione alle aree oggetto di variante della zona E9 è di modeste dimensioni e riguarda aree adiacenti, o addirittura inglobate, all'interno del sito produttivo esistente, pertanto la loro ripermetrazione non interessa terreni vergini ma aree che già da numerosi decenni hanno di fatto perso ogni connotato naturalistico, assumendo invece per lo più i connotati di aree incolte.

***b - riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;***

Lungo il tratto del fiume Arno adiacente le aree oggetto di richiesta di ripermetrazione, non sono presenti opere idrauliche di valore testimoniale e manufatti edilizi connessi, nè tanto meno sono presenti nelle aree oggetto di richiesta di ripermetrazione.

Va sottolineato in questa sede sul lato della strada SR69, opposto a quello su cui insistono le aree in oggetto, e quindi al di fuori delle aree in oggetto, è presente l'edificio storico detto della Bandinella, una fortificazione costruita nel Medioevo che permetteva il controllo sul transito mercantile fluviale.

|                |  |                 |
|----------------|--|-----------------|
| GIUGNO<br>2020 | <p style="text-align: center;"><b>SOCIETA' INCISANA SABBIA Srl - REGGELLO (FI)</b><br/>         RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE<br/>         ANTICIPATRICE DEL PRIMO P.O.<br/>         PER LA PERIMETRAZIONE COME SOTTOZONA E9 DI AREE GIA' CLASSIFICATE IN SOTTOZONA E7 E/O A VERDE PRIVATO<br/> <b>RELAZIONE DI CONFORMITÀ AL PIT-PPR.</b></p> | pag. 7<br>di 23 |
|----------------|--|-----------------|

Il complesso è tutelato ai sensi della L.364/1909 con Provvedimento notificato il 22/07/1913; detto vincolo non è trascritto in Conservatoria.

Del rapporto tra l'impianto della SIS e la Torre della Bandinella si è dettagliatamente trattato nella relazione paesaggistica in sede di procedimento di esclusione dalla assoggettabilità a VIA del 2014, a cui la allora competente Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, artistici ed Etnoantropologici di Firenze si era espressa favorevolmente (con parere prot. n. 1345 del 2014), non intendendo sottoporre il progetto a VIA a condizione che venisse integrata, in un punto preciso dell'area, la schermatura arborea; questo è stato realizzato.

Benchè le aree oggetto di variante non siano sottoposte a provvedimenti di tutela emanati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e smi., e la presenza della torre della Bandinella, rispetto alla conformità al PIT-PPR possa ricondursi solo ed esclusivamente al suo originario ruolo di controllo del traffico mercantile lungo il fiume, è opportuno sottolineare in questa sede quanto già documentato nella citata relazione paesaggistica del 2014: detto edificio di fatto è già inserito nel centro abitato, circondato da costruzioni in cemento armato modernissime

l'impianto della SIS, come già più volte detto, per la sua maggior parte è posto ad una quota più bassa rispetto alla strada (e molto più bassa rispetto alla ferrovia), e lungo tutti i suoi confini ha alberi e cespugli che ne nascondono la vista

certamente la vista dalla torre avrà come elementi predominanti (e non mitigabili) in particolare le costruzioni in cemento armato che le sono state edificate praticamente a ridosso e, in generale, il panorama che si apre verso sud con l'abitato moderno di Incisa, nonchè l'autostrada, le ferrovie e diversi insediamenti industriali;

infatti, ampliando il campo di osservazione ad est della via Nazionale, si evidenzia che la riva destra dell'Arno (dove sono collocate le aree sia già attualmente produttive che quelle oggetto di richiesta di ripermetrazione) è una pianura estesa, e per la sua orografia, che ha consentito anche la realizzazione delle grandi vie di comunicazione, per la vicinanza dell'acqua, per la presenza di numerosi nuclei abitati, è stata diffusamente interessata da insediamenti produttivi, alcuni dei quali, legati proprio alla presenza del fiume, sono attività estrattive e di lavorazione di inerti.

I terreni lasciati liberi dalle attività produttive sono incolti oppure utilizzati da un'agricoltura non specializzata e non professionale, soprattutto orti e pollai disordinati, con proliferazione di recinzioni rattoppate, vecchi bidoni riusati per l'acqua, capanni e ricoveri attrezzi costruiti con i materiali più disparati.

Pertanto si ritiene che la ripermetrazione delle aree oggetto della richiesta di variante non sia tale da arrecare impatti visivi negativi rispetto a detta preesistenza, anche nella considerazione non solo della presenza di schermature vegetali ma anche del fatto che laddove il terreno presenta una topografia non pianeggiante, non sarà certamente interessato, anche per motivi di logistica interna e gestione dell'attività, da alcun tipo di depositi che possano emergere.

|                |   |                 |
|----------------|---|-----------------|
| GIUGNO<br>2020 | <b>SOCIETA' INCISANA SABBIA Srl - REGGELLO (FI)</b><br>RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE<br>ANTICIPATRICE DEL PRIMO P.O.<br>PER LA PERIMETRAZIONE COME SOTTOZONA E9 DI AREE GIA' CLASSIFICATE IN SOTTOZONA E7 E/O A VERDE PRIVATO<br><b>RELAZIONE DI CONFORMITÀ AL PIT-PPR.</b> | pag. 8<br>di 23 |
|----------------|---|-----------------|

***c - riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;***

Lungo il tratto del fiume Arno adiacente le aree oggetto di richiesta di ripermetrazione, non sono presenti attraversamenti né punti di vista e visuali connotati da un elevato valore estetico-percettivo

- l'area su cui insiste l'impianto, nonché le aree oggetto di richiesta di variante, sono delimitate sui lati principali dalla via Nazionale (a O e a N) e dalla vecchia ferrovia Firenze-Roma (a E); il lato più corto (a sud) è delimitato da una trafficata strada vicinale che corre lungo la riva dell'Arno; a S si apre invece l'edificato recente e di poco valore di Incisa con in primo piano un impianto sportivo

- pertanto l'impianto esistente e le aree oggetto di richiesta di variante sono visibili, in pratica, solo per chi percorre la via Nazionale fra l'abitato di Ciliegi e il ponte sull'Arno ma, essendo posti ad una quota più bassa rispetto sia alla strada che alla ferrovia, la maggior parte degli elementi che lo costituiscono non "emergono" nel cono di visuale più ovvio per chi transita; a questo si aggiunge il fatto che la vegetazione esistente (così come anche integrata nel 2014) lungo gran parte del margine dell'insediamento è sufficiente ad occultarlo completamente e che le aree poste a quota più alta non saranno interessate da depositi che possano emergere dal cono visuale.

- la sponda opposta al nostro sito, cioè la riva sinistra, in questo tratto, è caratterizzata dall'edificato in linea del vecchio centro storico di Incisa oltre il quale comincia un declivio diffusamente interessato da edificazioni moderne; la maggior parte dell'abitato di Incisa in fondovalle è moderna e si sviluppa verso sud, dove, fra il fiume e i rilievi, c'è una fascia pianeggiante più ampia; il disegno urbanistico di detta porzione di abitato abbandona il riferimento costituito dall'Arno e ha invece un asse di sviluppo di tipo viario;

la zona moderna di Incisa si affaccia sul fiume soltanto con i suoi impianti sportivi che, poiché il fiume fa una curva ad angolo retto, si presentano esattamente di fronte a chi percorre via Nazionale da nord verso sud; detta via, superato l'altro ponte sull'Arno, passa esattamente in mezzo ai due campi sportivi.

La scelta di collocare attrezzature sportive nelle zone verdi lungo le sponde dei fiumi solitamente consente inserimenti paesaggistici e funzionali molto riusciti, ma in questo caso il rapporto fra dette attrezzature e l'Arno non appare progettato e neanche curato, al contrario, piuttosto, sembra che gli impianti sportivi, recintati e conclusi in una ristretta area di pertinenza, presentino lungo la riva un "retro" di servizio.

- la riva destra, in questo tratto specifico, ha alcune peculiarità dovute, come si diceva, all'ansa piuttosto pronunciata che il fiume compie in prossimità della "stretta".

La via Nazionale (SR69), uscendo dall'abitato di Ciliegi e andando verso Incisa (dunque verso sud) segue l'Arno per un piccolo tratto, prima di attraversarlo con il ponte che costituisce l'ingresso alla parte più moderna del paese;



|                |  |                 |
|----------------|--|-----------------|
| GIUGNO<br>2020 | <p style="text-align: center;"><b>SOCIETA' INCISANA SABBIA Srl - REGGELLO (FI)</b><br/>         RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE<br/>         ANTICIPATRICE DEL PRIMO P.O.<br/>         PER LA PERIMETRAZIONE COME SOTTOZONA E9 DI AREE GIA' CLASSIFICATE IN SOTTOZONA E7 E/O A VERDE PRIVATO<br/> <b>RELAZIONE DI CONFORMITÀ AL PIT-PPR.</b></p> | pag. 9<br>di 23 |
|----------------|--|-----------------|

si evidenzia ancora una volta quanto già detto in precedenza e cioè che la riva destra dell'Arno, dove sono collocate le aree in oggetto, è una pianura estesa, e per la sua orografia, che ha consentito anche la realizzazione delle grandi vie di comunicazione, per la vicinanza dell'acqua, per la presenza di numerosi nuclei abitati, è stata diffusamente interessata da insediamenti produttivi, alcuni dei quali, legati proprio al fiume, sono attività estrattive e di lavorazione di inerti.

I terreni lasciati liberi dalle attività produttive si è già detto essere incolti oppure utilizzati da un'agricoltura non specializzata e non professionale, soprattutto orti e pollai disordinati, con proliferazione di recinzioni rattoppate, vecchi bidoni riusati per l'acqua, capanni e ricoveri attrezzi costruiti con i materiali più disparati

L'impianto della SIS così come le aree oggetto della presente richiesta di variante, hanno lungo i loro margini alberi e cespugli che la nascondono alla vista; inoltre, come già descritto nella relazione paesaggistica del 2014, i cumuli dei materiali collocati nell'area, proprio perché si tratta di materiali inerti quali sabbia, ghiaia o materiali da demolizioni edili opportunamente riciclati e dunque recuperati, hanno colori e superfici assolutamente naturali, non risaltano nel paesaggio come avviene, ad esempio, per i cumuli di vetro frantumato, non appaiono una presenza innaturale, a colpo d'occhio, come sarebbe se fossero tutti della stessa materia o della stessa forma; inoltre, i cumuli di materiali, soprattutto sul fronte dell'area prospiciente il fiume Arno, sono e saranno di dimensioni ridotte e non raggiungono e non raggiungeranno mai altezze elevate;

in realtà si tratta di "collinette" che cambiano continuamente forma e dimensione e che hanno tratti coperti di erba e cespugli, e proprio perché non posizionati e delimitati in maniera ordinata e geometrica appaiono più spontanei e mimetici;

***d - individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili***

lungo il tratto di fiume Arno che costeggia le aree oggetto di richiesta di variante non vi sono tratti che presentano potenziali possibilità di navigazione, le sponde sono difficilmente accessibili al pubblico in quanto non sono fiancheggiate da percorsi pedonali né ciclabili; l'unico tratto percorribile è rappresentato dalla strada vicinale, piana e non asfaltata, che è utilizzata anche come strada di servizio per l'impianto; attualmente la via vicinale, come meglio dettagliato nel prosieguo, è utilizzata anche dai mezzi pesanti che devono raggiungere la zona industriale "Piani della Rugginosa", a causa della chiusura di un ponte sulla autostrada A1.

***e - tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;***

come spesso già ricordato l'intera area della SIS ha vocazione industriale, e come tale è in massima parte utilizzata; la presente richiesta di ripermetrazione di aree solo parzialmente interessate dal vincolo non è dunque tale da interessare i caratteri morfologici e figurativi del fiume, anche nella considerazione che nel

|                |   |                  |
|----------------|---|------------------|
| GIUGNO<br>2020 | <b>SOCIETA' INCISANA SABBIA Srl - REGGELLO (FI)</b><br>RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE<br>ANTICIPATRICE DEL PRIMO P.O.<br>PER LA PERIMETRAZIONE COME SOTTOZONA E9 DI AREE GIA' CLASSIFICATE IN SOTTOZONA E7 E/O A VERDE PRIVATO<br><b>RELAZIONE DI CONFORMITÀ AL PIT-PPR.</b> | pag. 10<br>di 23 |
|----------------|---|------------------|

caso specifico si tratta più che altro di un vincolo ope legis derivante dalla presenza del fiume e non da una valutazione di caratteristiche di particolare pregio specifiche della zona, così come ampiamente dimostrato nei punti precedenti e come verrà dimostrato anche nel prosieguo

***f - garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale***

la variante in oggetto non prevede, per sua stessa natura, interventi volti alla funzionalità del reticolo idraulico e pertanto rispetta i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale.

Per quanto attiene alla zona destinata a verde privato, la ripermetrazione in zona E9 non costituisce uno sfruttamento produttivo antropicamente impattante e una perdita delle sue proprietà naturalistiche. Infatti detta area, di dimensioni ridottissime, non presenta ad oggi alcuna proprietà naturalistica trattandosi invece di un'area inutilizzata posta al di là della strada vicinale (che la separa dal resto del sito produttivo della SIS) circondata a O dalla SR 69 e a N dalla suddetta via vicinale;

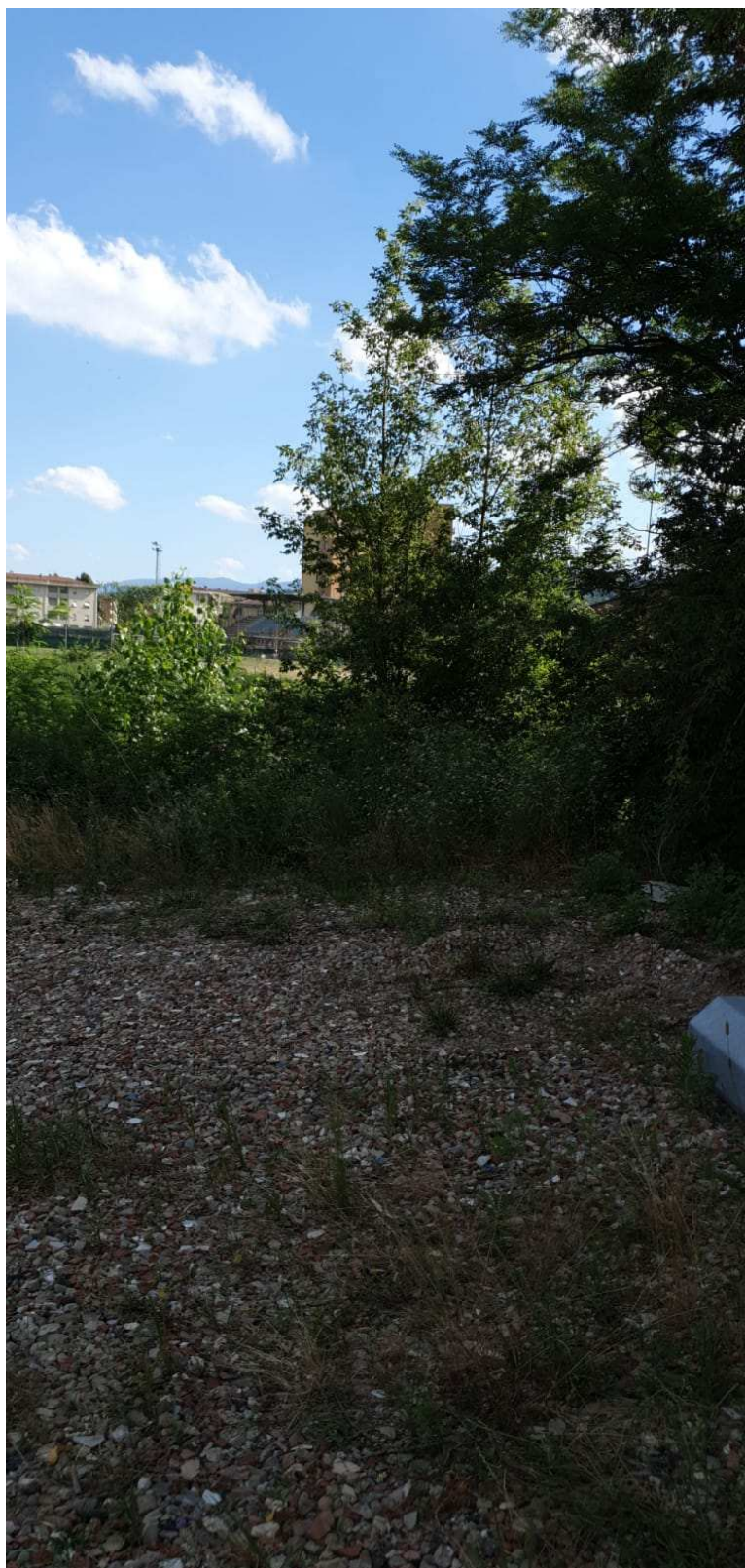
attualmente poi, e probabilmente per molti anni a venire, vista la chiusura ai mezzi pesanti di un ponte sull'autostrada A1, i camion, per poter raggiungere la zona industriale dei Piani della Rugginosa, sono costretti a percorrere la via vicinale e l'area in questione viene utilizzata come spazio di manovra per poter affrontare la stretta curva della via vicinale e raggiungere la suddetta zona industriale;

inoltre l'area non è percorribile nè utilizzabile dal pubblico, in quanto proprietà privata;

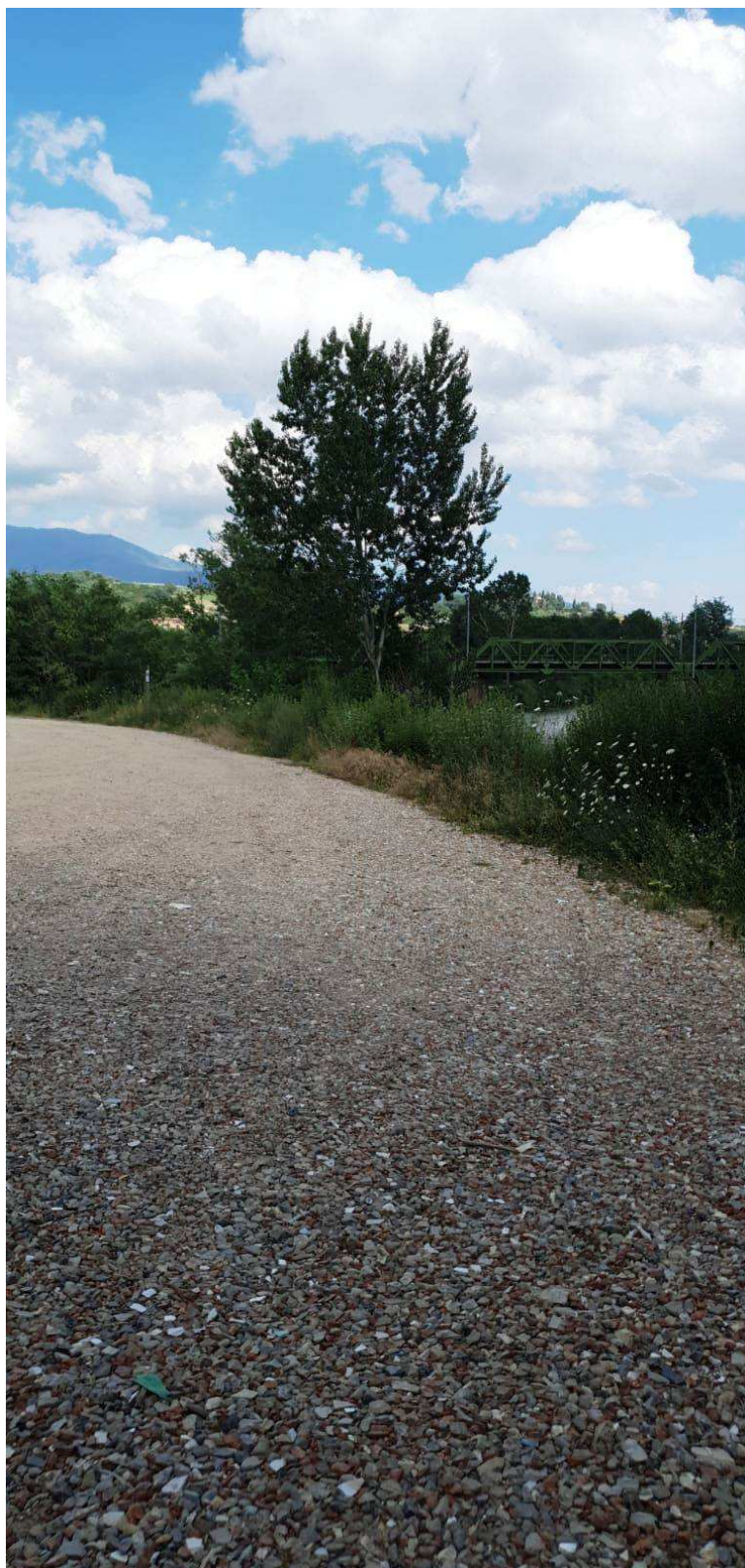
la vegetazione ripariale che sembra ravvisarsi dalla foto aerea in realtà, se bene si osserva detta ripresa, interessa solo ed esclusivamente la scarpata dell'Arno e non l'area in oggetto; si tratta di una vegetazione composta per lo più da pioppi ed acacie (specie quest'ultima infestante), che per altro è stata drasticamente ridotta a seguito di tagli radicali di molte piante, effettuati nel corso dell'inverno dal Consorzio di Bonifica del Fiume Arno;

ecco come appare oggi la vista dall'area in questione verso il fiume

|                |  |                  |
|----------------|--|------------------|
| GIUGNO<br>2020 | <p style="text-align: center;"><b>SOCIETA' INCISANA SABBIA Srl - REGGELLO (FI)</b><br/>RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE<br/>ANTICIPATRICE DEL PRIMO P.O.<br/>PER LA PERIMETRAZIONE COME SOTTOZONA E9 DI AREE GIA' CLASSIFICATE IN SOTTOZONA E7 E/O A VERDE PRIVATO<br/><b>RELAZIONE DI CONFORMITÀ AL PIT-PPR.</b></p> | pag. 11<br>di 23 |
|----------------|--|------------------|



|                |  |                  |
|----------------|--|------------------|
| GIUGNO<br>2020 | <p style="text-align: center;"><b>SOCIETA' INCISANA SABBIA Srl - REGGELLO (FI)</b><br/>RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE<br/>ANTICIPATRICE DEL PRIMO P.O.<br/>PER LA PERIMETRAZIONE COME SOTTOZONA E9 DI AREE GIA' CLASSIFICATE IN SOTTOZONA E7 E/O A VERDE PRIVATO<br/><b>RELAZIONE DI CONFORMITÀ AL PIT-PPR.</b></p> | pag. 12<br>di 23 |
|----------------|--|------------------|



|                |  |                  |
|----------------|--|------------------|
| GIUGNO<br>2020 | <p style="text-align: center;"><b>SOCIETA' INCISANA SABBIA Srl - REGGELLO (FI)</b><br/>         RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE<br/>         ANTICIPATRICE DEL PRIMO P.O.<br/>         PER LA PERIMETRAZIONE COME SOTTOZONA E9 DI AREE GIA' CLASSIFICATE IN SOTTOZONA E7 E/O A VERDE PRIVATO<br/> <b>RELAZIONE DI CONFORMITÀ AL PIT-PPR.</b></p> | pag. 13<br>di 23 |
|----------------|--|------------------|

l'area in oggetto ha un terreno inadatto alla piantumazione di qualsivoglia essenza, poggiando esso sul cosiddetto "scoglio", un arido terreno roccioso, ed infatti mai nel corso di lunghi decenni, cioè dalla metà del 1900 (data di impianto dell'attività da parte del fondatore Massimo Merotto, da cui poi la SIS l'ha rilevata) è stata mai connotata da un uso relativo;

solo per completezza di trattazione si riporta a questo proposito un dettaglio del fotogramma 130 del 1965 dell'IGM, nel quale si può facilmente osservare come l'area in questione non fosse adibita a verde e come anche la scarpata non fosse interessata, a differenza di oggi, da alcun tipo di vegetazione



|                |  |                  |
|----------------|--|------------------|
| GIUGNO<br>2020 | <p style="text-align: center;"><b>SOCIETA' INCISANA SABBIA Srl - REGGELLO (FI)</b><br/>         RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE<br/>         ANTICIPATRICE DEL PRIMO P.O.<br/>         PER LA PERIMETRAZIONE COME SOTTOZONA E9 DI AREE GIA' CLASSIFICATE IN SOTTOZONA E7 E/O A VERDE PRIVATO<br/> <b>RELAZIONE DI CONFORMITÀ AL PIT-PPR.</b></p> | pag. 14<br>di 23 |
|----------------|--|------------------|

dunque mantenere le proprietà naturalistiche dell'area equivale a lasciare l'area così come è e come appare dalle foto aeree, anche più recenti, cioè uno spiazzo inutilizzato;

sarebbe invece preciso interesse della ditta che la vegetazione ripariale, che insiste, si ripete, solo sulla scarpata, venisse non solo mantenuta ma addirittura incrementata (piuttosto che veder tagliare a raso terra alberi esistenti) e certamente qualsiasi utilizzo la ditta faccia di quest'area non pregiudicherà mai assolutamente la vegetazione, la cui continuità sarà dalla ditta rispettata.

In relazione poi al contributo della Direzione regionale urbanistica e politiche abitative - Settore Pianificazione del Territorio, con specifico riferimento:

- agli *indirizzi per le politiche* della scheda d'ambito n° 11 del PIT "Valdarno Superiore"

per quanto riguarda l'*"adottare una gestione delle fasce ripariali finalizzata al miglioramento del continuum ecologico dei corsi d'acqua, anche perseguendo interventi di riqualificazione e di ricostituzione delle vegetazione ripariale (con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare")*, non si ravvede alcun rischio per la vegetazione ripariale provocato da una riperimetrazione dell'area in oggetto, stante tutto quanto detto in merito allo stato attuale, nonché storico, di detta area e in base all'utilizzo che la ditta intenderebbe farne; ferma restando la volontà della ditta di provvedere alla piantumazione sulla scarpata, laddove necessario, di specie autoctone, tipiche di detto tipo di vegetazione, in luogo dei drastici tagli effettuati da terzi; si fa infine presente che il continuum della vegetazione ripariale non è mai stato intaccato dall'utilizzo "antropico" di questo tratto lungo il fiume; basti pensare alla vegetazione che insiste sulla scarpata del fiume lungo la via vicinale; si tratta di una strada molto trafficata, percorsa anche da mezzi pesanti, eppure le foto aeree, sebbene non recenti, mostrano la ovvia persistenza della vegetazione

- agli *obiettivi di qualità e direttive* al punto 2.4 della medesima scheda d'ambito

per quanto riguarda il punto 2.4 - *riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati*, è innegabile che non sarà la riperimetrazione dell'area in questione ad impedire o dequalificare la fruibilità delle sponde del fiume in questo tratto; si tratta infatti di un tratto in cui non esistono sponde fruibili se non percorrendo la strada vicinale, posta ad una quota molto più alta, che certamente non risentirà di alcun ostacolo alla sua percorribilità dal riutilizzo e riperimetrazione dell'area in oggetto

- agli *Orientamenti*:

per quanto riguarda nello specifico

• *riqualificare il sistema insediativo storico legato al fiume, water-front urbani degradati, in particolare a San Giovanni, Incisa e Rignano, la viabilità rivierasca, gli spazi pubblici e migliorare l'accessibilità al fiume,*

|                |  |                  |
|----------------|--|------------------|
| GIUGNO<br>2020 | <p style="text-align: center;"><b>SOCIETA' INCISANA SABBIA Srl - REGGELLO (FI)</b><br/>         RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE<br/>         ANTICIPATRICE DEL PRIMO P.O.<br/>         PER LA PERIMETRAZIONE COME SOTTOZONA E9 DI AREE GIA' CLASSIFICATE IN SOTTOZONA E7 E/O A VERDE PRIVATO<br/> <b>RELAZIONE DI CONFORMITÀ AL PIT-PPR.</b></p> | pag. 15<br>di 23 |
|----------------|--|------------------|

*nonché incentivare il recupero dei manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica e promuovere forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere;*

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

si ritiene che la ripermetrazione dell'area in questione non corrisponda assolutamente ad una sua "artificializzazione", nella considerazione che essa conserverebbe esattamente le caratteristiche attuali, del tutto analoghe a quelle di 70 anni fa, e nella considerazione che farne un'area a verde privato, oltre che impossibile a causa della natura del terreno, sarebbe, questa sì, un'artificializzazione che per altro non porterebbe certo ad un miglioramento della fruizione delle vie d'acqua e delle sue riviere; si ricorda anche che trattasi di un'area privata e come tale essa rimarrà; si ribadisce invece la ferma volontà di mantenere, per quanto nelle facoltà della ditta SIS, la vegetazione ripariale che interessa la scarpata del fiume nel tratto che interessa l'area in oggetto;

tutto ciò premesso, non si ravvedono contro indicazioni all'utilizzo dell'area in oggetto a piazzale adibito alla sosta dei mezzi o per piccoli depositi di materiale del tutto analoghi a quelli esistenti subito al di là dalla strada vicinale, con altezze tali da non essere percepibili da nessuna prospettiva e con le medesime caratteristiche di dolci collinette di cui si è già lungamente parlato e descritto nel corso della già citata relazione paesaggistica del 2014; tenendo conto che la vegetazione ripariale sulla scarpata del fiume, se non drasticamente ridotta dagli Enti preposti, è tale da garantire una assoluta schermatura dell'area vista dal fiume

***g - tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;***

l'intervento previsto non modifica né altera i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali, anche perché non presenti nel caso specifico lungo il corso d'acqua nel tratto di interesse

***h - tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;***

le aree oggetto di richiesta di variante, come più volte detto, sono interessate molto marginalmente dall'area soggetta a vincolo (ad eccezione dell'area attualmente destinata a verde privato); in ogni caso, le aree di cui si chiede la ripermetrazione sono costituite da aree ormai incolte o infestate da specie non autoctone ed invasive, proprio in virtù dell'estraneità della loro attuale destinazione urbanistica rispetto al contesto industriale che le circonda completamente. In ogni caso, già nel 2014, a seguito di espressione di parere da parte della SBAP in sede di richiesta di verifica di Assoggettabilità a VIA per una variante all'attività della SIS

|                |  |                  |
|----------------|--|------------------|
| GIUGNO<br>2020 | <p style="text-align: center;"><b>SOCIETA' INCISANA SABBIA Srl - REGGELLO (FI)</b><br/>         RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE<br/>         ANTICIPATRICE DEL PRIMO P.O.<br/>         PER LA PERIMETRAZIONE COME SOTTOZONA E9 DI AREE GIA' CLASSIFICATE IN SOTTOZONA E7 E/O A VERDE PRIVATO<br/> <b>RELAZIONE DI CONFORMITÀ AL PIT-PPR.</b></p> | pag. 16<br>di 23 |
|----------------|--|------------------|

(ex art. 208 D.Lgs 152/2006) sono state realizzate opere di piantumazione delle essenze arboree con arbusti autoctoni così come richiesti - siepi di Alloro (*Laurus Nobilis*), Roverella (*Quercus Pubescens*) - di dimensioni tali da garantire il loro attecchimento e quindi una crescita corretta atta alla completa schermatura; pertanto non sono ipotizzabili impatti diretti derivanti dalla variante di ripermimetrazione e quelli indiretti sono analoghi a quelli ipotizzabili per l'attuale destinazione d'uso. Infine, nelle aree interessate dalla variante di ripermimetrazione non sono presenti corridoi ecologici da riqualificare individuati negli elaborati del Piano Paesaggistico

***i - promuovere, anche attraverso perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico;***

le aree per le quali si chiede ripermimetrazione sono di fatto parte dell'area nella quale già si svolge l'attività della SIS e dunque presentano il vantaggio di essere a questo scopo già attrezzate (trattasi dunque di un territorio già "speso"), e in caso di dismissione dell'impianto in luogo di un suo ampliamento, la zona intera dovrebbe essere bonificata e rinaturalizzata, per poi attrezzare e impegnare una nuova area ora vergine (con evidenti sprechi di energie, risorse e territorio);

l'area nella quale si trova l'impianto e quelle di cui si chiede ripermimetrazione sono di proprietà della ditta che svolge l'attività;

le aree sono collocate in un contesto che comprende insediamenti moderni anche industriali, grandi infrastrutture come l'autostrada e la ferrovia, e che dunque, anche dal punto di vista paesaggistico, non presentano caratteristiche di pregio neanche lontanamente intatte e incontaminate; a questo proposito si ritiene importante ricordare e mettere in evidenza ancora una volta il fatto che il vincolo che insiste su parte delle aree in oggetto (da cui la necessità della presente relazione) è un vincolo ope legis derivante dalla presenza del fiume e non da una valutazione di caratteristiche di particolare pregio specifiche della zona;

l'ampliamento dell'attività nelle aree oggetto di richiesta di variante è dunque da ritenersi ottimale, non ritenendo pertanto opportuno considerare ipotesi alternative di localizzazione nè tanto meno l'alternativa zero;

la richiesta di ripermimetrazione non altera in alcun modo i parametri di compatibilità con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, riqualificando e recuperando invece aree attualmente non utilizzate e abbandonate

***I - contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;***

la variante in oggetto non prevede incrementi di carico insediativo, tantomeno interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia



|                |  |                  |
|----------------|--|------------------|
| GIUGNO<br>2020 | <p style="text-align: center;"><b>SOCIETA' INCISANA SABBIA Srl - REGGELLO (FI)</b><br/>         RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE<br/>         ANTICIPATRICE DEL PRIMO P.O.<br/>         PER LA PERIMETRAZIONE COME SOTTOZONA E9 DI AREE GIA' CLASSIFICATE IN SOTTOZONA E7 E/O A VERDE PRIVATO<br/> <b>RELAZIONE DI CONFORMITÀ AL PIT-PPR.</b></p> | pag. 17<br>di 23 |
|----------------|--|------------------|

***m - favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storico culturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;***

le aree oggetto di ripermetrazione, interessate solo in parte dal vincolo, non contengono al loro interno manufatti e opere di valore storico-culturale, né opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua quali mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche

***n - realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;***

saranno previste, come già viene svolto ad oggi, periodiche manutenzioni della vegetazione ripariale evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali

***o - promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.***

la variante in oggetto non modifica la permeabilità delle superfici e non riduce gli spazi aperti; non incide sulla fruizione collettiva in quanto l'area è privata e in massima parte recintata; non sono presenti visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo, nè tanto meno sono presenti nelle aree in oggetto manufatti che le compromettano, nè ne verranno realizzati in seguito alla variante in oggetto.

### 8.3 PRESCRIZIONI

*a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:*

*1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;*

*2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;*

*3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;*

*4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.*

|                |  |                  |
|----------------|--|------------------|
| GIUGNO<br>2020 | <p style="text-align: center;"><b>SOCIETA' INCISANA SABBIA Srl - REGGELLO (FI)</b><br/>         RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE<br/>         ANTICIPATRICE DEL PRIMO P.O.<br/>         PER LA PERIMETRAZIONE COME SOTTOZONA E9 DI AREE GIA' CLASSIFICATE IN SOTTOZONA E7 E/O A VERDE PRIVATO<br/> <b>RELAZIONE DI CONFORMITÀ AL PIT-PPR.</b></p> | pag. 18<br>di 23 |
|----------------|--|------------------|

La variante proposta, pur essendo le aree oggetto di ripermetrazione solo in parte interessate dal vincolo:

1 - non compromette la vegetazione ripariale, né i caratteri degli ecosistemi caratterizzanti il paesaggio fluviale né i loro livelli di continuità ecologica;

2 - non impedisce l'accessibilità al corso d'acqua, né la sua manutenzione, né la possibilità di fruire delle fasce fluviali;

3 - non impedisce la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

4 - non compromette la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

***b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.***

la variante proposta non comporta la realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico e dunque non dà luogo a trasformazioni sul sistema idrografico; è importante sottolineare che la variante proposta non è tale da impedire in futuro la realizzazione di eventuali interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili

***c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:***

***1. mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;***

***2. siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;***

***3. non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;***

***4. non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;***

***5. non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.***

|                |  |                  |
|----------------|--|------------------|
| GIUGNO<br>2020 | <p style="text-align: center;"><b>SOCIETA' INCISANA SABBIA Srl - REGGELLO (FI)</b><br/>         RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE<br/>         ANTICIPATRICE DEL PRIMO P.O.<br/>         PER LA PERIMETRAZIONE COME SOTTOZONA E9 DI AREE GIA' CLASSIFICATE IN SOTTOZONA E7 E/O A VERDE PRIVATO<br/> <b>RELAZIONE DI CONFORMITÀ AL PIT-PPR.</b></p> | pag. 19<br>di 23 |
|----------------|--|------------------|

nelle aree oggetto della presente richiesta di variante non sono previsti adeguamenti e/o ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, nè interventi di trasformazione; gli interventi di modestissima entità eventualmente necessari all'utilizzo delle aree a seguito della ripermetrazione:

1. manterranno la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
2. saranno coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscono l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
3. non comprometteranno le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo, che per altro non sono presenti;
4. non modificheranno i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario che per altro non sono presenti all'interno di dette aree;
5. non occluderanno i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrono alla formazione di fronti urbani continui, in quanto, per loro stessa natura, non prevedono tale tipo di intervento

***d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.***

la variante in oggetto non prevede opere e interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), finalizzate all'attraversamento del corpo idrico

*e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.*

la variante in oggetto potrebbe prevedere la realizzazione di un piazzale per la sosta in luogo della attuale zona destinata a Verde Privato; detta area, di proprietà privata della SIS, come già ampiamente descritto nei punti precedenti, è incolta fin dalla metà del 900; l'eventuale utilizzo di detta area come area di sosta (compatibilmente con i lunghi tempi necessari alla riapertura del ponte sulla A1) avverrà senza che l'area in oggetto sia in alcun modo modificata, e cioè senza impermeabilizzare il suolo o realizzare alcuna struttura in muratura

***f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino***

|                |  |                  |
|----------------|--|------------------|
| GIUGNO<br>2020 | <p style="text-align: center;"><b>SOCIETA' INCISANA SABBIA Srl - REGGELLO (FI)</b><br/>         RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE<br/>         ANTICIPATRICE DEL PRIMO P.O.<br/>         PER LA PERIMETRAZIONE COME SOTTOZONA E9 DI AREE GIA' CLASSIFICATE IN SOTTOZONA E7 E/O A VERDE PRIVATO<br/> <b>RELAZIONE DI CONFORMITÀ AL PIT-PPR.</b></p> | pag. 20<br>di 23 |
|----------------|--|------------------|

**negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.**

la variante in oggetto non prevede la realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili

**g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:**

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte 8 IV del D.Lgs. 152/06).

**Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:**

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

la variante in oggetto non prevede la realizzazione di edifici a carattere permanente, discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte 8 IV del D.Lgs. 152/06). Vista la natura dell'attività della SIS sono invece previsti depositi a cielo aperto di materiali inerti, così come ad oggi esistenti e presenti nell'attuale sito produttivo interessato dal vincolo oggetto della presente relazione; si è già spiegato e dimostrato nel corso di questa e delle altre precedenti trattazioni (citate) che per loro conformazione detti depositi sono già di per se mimetizzati in quanto ad impatto visivo, presentando essi connotati naturalistici insiti nella loro conformazione, dimensione, materiale stesso. Certamente la loro collocazione terrà conto delle diverse quote del terreno e pertanto saranno localizzati nelle zone più basse e avranno altezze tali da non emergere dal cono visivo, tenendo comunque presente che il vincolo in oggetto interessa solo una piccola percentuale dell'estensione delle aree di cui alla richiesta di variante.

**h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche..."**

la variante in oggetto non prevede l'inserimento di alcun nuovo manufatto, (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche..."

|                |  |                  |
|----------------|--|------------------|
| GIUGNO<br>2020 | <p style="text-align: center;"><b>SOCIETA' INCISANA SABBIA Srl - REGGELLO (FI)</b><br/>RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE<br/>ANTICIPATRICE DEL PRIMO P.O.<br/>PER LA PERIMETRAZIONE COME SOTTOZONA E9 DI AREE GIA' CLASSIFICATE IN SOTTOZONA E7 E/O A VERDE PRIVATO<br/><b>RELAZIONE DI CONFORMITÀ AL PIT-PPR.</b></p> | pag. 21<br>di 23 |
|----------------|--|------------------|

## CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso:

- nel suo complesso la Variante urbanistica richiesta non altera né modifica quanto già precedentemente ammesso e previsto dal R.U. del Comune di Reggello e non incide sul dimensionamento del Piano Strutturale del Comune che per altro (vedasi tavola 12 - Territorio Urbanizzato) reca già la "Previsione di ampliamento strutture produttive esistenti" per le aree in oggetto

- la Variante urbanistica richiesta non genera nuovi impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale rispetto a quelli precedentemente valutati nell'ambito della procedura di VAS del Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello;

**Pertanto si ritiene che la Variante in questione sia conforme alla disciplina statutaria del PIT – PPR in quanto adeguata nei contenuti che assicurano il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e sia coerente con le direttive della disciplina statutaria stessa.**

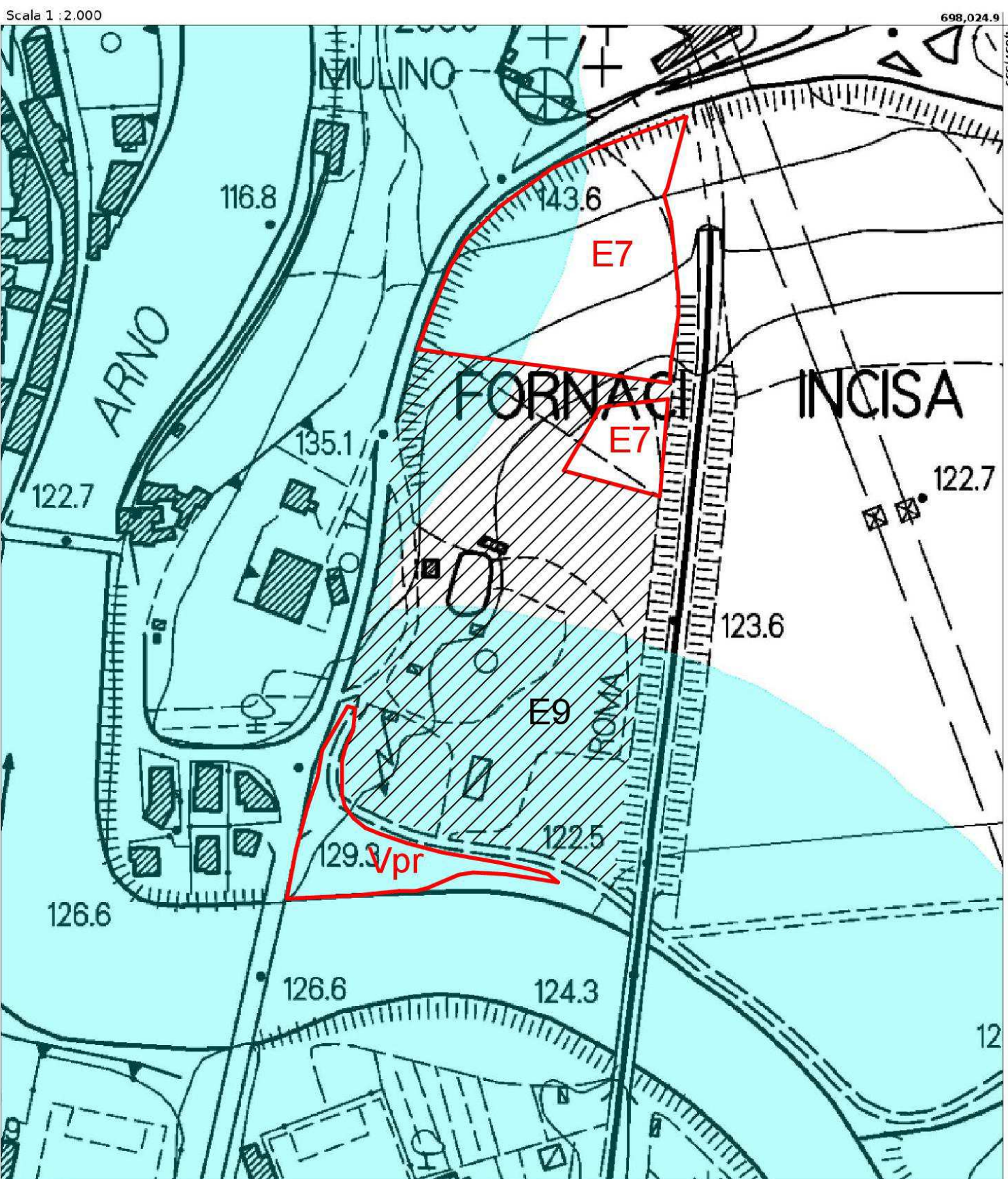
In fede

arch. Gigliola Macrì

Estratto dalla cartografia del P.I.T con valenza di Piano Paesaggistico; le aree oggetto di variante sono perimetrare in rosso; parte delle aree sono ricomprese in zona da tutelare per legge, ai sensi ai sensi del Codice dei Beni Culturale e del Paesaggio - e specificamente prevista al comma 1°, lettera c): “.... i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua ..... e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.....”.



**Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico**



- aree soggette a vincolo comma 1 lettera c) art. 142 D.Lgs. 42/2004
- area E9 sede dell'attività produttiva
- aree oggetto di richiesta di variante

Foto aerea (Google Maps); le aree oggetto di variante sono perimetrare in rosso; la linea celeste definisce le aree ricomprese in zona da tutelare per legge, ai sensi ai sensi del Codice dei Beni Culturale e del Paesaggio - e specificamente prevista al comma 1°, lettera c): ".... i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua ..... e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna....."



- aree soggette a vincolo comma 1 lettera c) art. 142 D.Lgs. 42/2004
- area E9 sede dell'attività produttiva
- aree oggetto di richiesta di variante