



COMUNE DI REGGELLO
Città Metropolitana di Firenze

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

VARIANTE ANTICIPATRICE DEL PIANO OPERATIVO EX ART. 19 L.R. 65/2014
E SS.MM.II. PROPOSTA DALLA SOC. "S.I.S." SOCIETA' INCISANA SABBIA
SRL., FINALIZZATA ALL'AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE ZONA "E9"
POSTA IN FRAZIONE CILIEGI - LOC. FORNACI D'INCISA

1

RELAZIONE GENERALE

PREMESSA

La presente proposta di variante al Regolamento Urbanistico, richiesta dalla soc. "S.I.S." Società Incisana Sabbia S.r.l. (sede legale: Loc. Fornaci di Incisa, Reggello, FI; Partita IVA: 003993900483) tramite il suo legale rappresentante sig. Luciano Baldi, nato a Incisa Val d'Arno il 01/10/1954, C.F. BLDLCN54R01E296B, è finalizzata all'ampliamento dell'esistente perimetrazione della zona "E9" in modo che l'attività della ditta, e soprattutto quella di messa in riserva R13 e recupero R5 di rifiuti non pericolosi provenienti da demolizione e costruzione, siano consentite in un'area più ampia rispetto all'attuale.

Nel vigente Regolamento Urbanistico le aree interessate dalla variante urbanistica per l'ampliamento della 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), ricadono nel seguenti due sottozone:

- SOTTOZONA "E7" - AGRICOLA DI PIANURA (art 38 delle NTA)
- ZONA A "VERDE PRIVATO" (art. 51 delle NTA)

L'ampliamento richiesto, secondo le previsioni del vigente Piano Strutturale, non è soggetto a conferenza di copianificazione, in sede di redazione del nuovo Piano Operativo.

L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE E LA PROPRIETA'

L'intera area (sia quella dove la ditta esercita attualmente la sua attività sia quella oggetto della presente richiesta) è di proprietà della soc. "S.I.S." Società Incisana Sabbia S.r.l. ed è così identificata:

- area attualmente sito dell'attività produttiva - F. 90 - Part 38 - Sub 500 (D7);
- area oggetto della presente richiesta F.90 - Part 238
- area oggetto della presente richiesta F.90 - Part 49
- area oggetto della presente richiesta F.90 - Part 688
- area oggetto della presente richiesta F.90 - Part 690



L'ATTIVITA' DELLA DITTA SIS SRL

L'attività che la SIS Srl svolge in questo sito consiste nella lavorazione di materiali inerti vergini provenienti da cava, che vengono idoneamente lavati e vagliati, per la produzione finale di aggregati destinati al riutilizzo, alla quale si è affiancata nel 1998 la lavorazione di rifiuti non pericolosi provenienti da attività di demolizione/ricostruzione per il loro reimpiego nell'ambito delle costruzioni.

L'area attualmente sede dell'attività ha un'estensione di circa 35.000 mq., dei quali circa 7.500 mq. sono occupati dall'attività di recupero dei rifiuti per la produzione di MPS (da considerarsi al netto di aree comuni alle due attività, quali viabilità, pesa, uffici ecc.).

La ditta SIS è fortemente legata al territorio, sia storicamente che economicamente e fisicamente.

Da un punto di vista del paesaggio e dell'inserimento dell'attività nel territorio si può affermare che:

- l'area occupata ha un impatto caratterizzato da segni affini a quelli di un paesaggio naturale: le costruzioni necessarie sono di piccolissime dimensioni e poste nella zona più lontana dalla strada per cui sono poco visibili grazie al dislivello e alla vegetazione; non ci sono superfici pavimentate o asfaltate, se non i pochissimi mq relativi alla pesa ed agli uffici, non sono stati eseguiti manufatti finalizzati alla trasformazione dell'andamento naturale del terreno, non sono mai state effettuate attività estrattive;
- i cumuli dei materiali collocati nell'area, proprio perché si tratta di materiali inerti quali sabbia, ghiaia o materiali da demolizioni edili recuperati, hanno colori e superfici assolutamente naturali, sono di dimensioni ridotte e non raggiungono 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;
- le due strutture metalliche dell'impianto di lavaggio e frantumazione inerti sono mimetizzate e ancora più mimetizzabili dalla vegetazione;
- detti macchinari sono in questa area da quasi sessanta anni e ormai fanno parte del paesaggio mentre i macchinari relativi al recupero dei rifiuti da D/C, di collocazione più recente, sono posizionati nella zona più lontana dalla strada, a ridosso del rilevato della ferrovia, per cui la loro altezza viene minimizzata dal dislivello sommato alla vegetazione, e sono praticamente non visibili.

Attualmente l'area occupata dall'impianto della SIS è compreso nel R.U.C. in area "E9", mentre le aree di cui si chiede variante sono ricomprese in sottozona "E7" e in piccola parte è destinata a "verde privato".

In realtà la vocazione dell'intera zona è una vocazione industriale: l'area è collocata in un contesto che comprende insediamenti moderni anche industriali, grandi infrastrutture come l'autostrada e la ferrovia, ed 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 e materiali più disparati; inoltre l'area nella quale detta attività è collocata e di cui si chiede l'ampliamento è già a questo scopo già attrezzata (trattasi dunque di un territorio già "speso"), e in caso di dismissione dovrebbe essere bonificata e rinaturalizzata, per poi attrezzare e impegnare una nuova area ora vergine (con evidenti sprechi di energie e risorse).

Non a caso il Piano Strutturale individua proprio per le aree di cui si chiede perimetrazione "E9" l'ampliamento delle strutture produttive esistenti (non soggetto a conferenza di copianificazione in sede di P.O.)

E inoltre, e sempre non a caso, l'art. 45 del Piano Strutturale del Comune di Reggello auspica la creazione di un sistema territoriale competitivo in grado di sviluppare politiche dell'economia locale inserendole in un quadro regionale, nazionale e internazionale. Partendo dalla considerazione che anche il sistema produttivo di Reggello ha subito i pesanti effetti della crisi del manifatturiero e che esso occupa un'ampia area lungo l'asse autostradale, si considera tale ambito una risorsa a disposizione delle imprese che devono procedere alla delocalizzazione delle proprie strutture. Il P.S. stabilisce, anche in considerazione del livello di infrastrutturazione di cui dispone, che le aree e gli immobili non più utilizzati siano resi disponibili per funzioni produttive, commerciali, direzionali e turistico/ricettive, nei limiti dei dimensionamenti stabiliti dalle UTOE, anche per imprese provenienti dall'area fiorentina.

A maggior ragione deve valere per le imprese già presenti sul territorio, e ancor più per la ditta SIS Srl che è presente nell'area da decenni.

FINALITA' DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale di Reggello dispone allo stato dei seguenti strumenti di governo del territorio:

- Piano Strutturale approvato definitivamente con delibera C.C. n. 25 del 28/03/2018, 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 e successivamente integrato con D.C.C. n. 104 del 07/11/2019.

L'ampliamento della perimetrazione della zona "E9" nell'ambito dell'area in cui la SIS Srl. esercita già la sua attività, riguarda la variazione di una perimetrazione di aree di modestissima entità a livello locale. Dette aree hanno sicuramente perso la loro vocazione agricola e/o a verde privato in quanto l'area in cui la SIS esercita la sua attività è interessata da attività analoghe fin dal 1957; sicuramente si tratta di porzioni di territorio già "spese" a fini produttivi, dotate delle infrastrutture necessarie a questo tipo di attività.

Nelle aree di nuova perimetrazione non verranno installati impianti e non verranno realizzati nuovi manufatti, ma, nei limiti del rispetto dei vincoli esistenti, saranno solo aree per la messa in riserva dei rifiuti speciali non pericolosi da C&D e dei relativi EoW, provenienti dalle operazioni di recupero R5 sui suddetti rifiuti.

Si può certamente affermare che la variante non causa un aggravio ambientale e non interferisce con ambiti di tutela della natura quali parchi e riserve, la variante non interferisce né ha alcun effetto indiretto con siti di interesse Comunitario, zone di protezione speciale o habitat protetti.

La presente variante si sostanzia in una modifica alla cartografia del Regolamento Urbanistico vigente, Tav. n. 14 di Ciliegi-Cetina-Ricavo, senza intervenire nella formulazione degli articoli delle NTA inerenti le zone: "E7" (art. 38) – "E9" (art. 40) – Verde Privato (art. 51).

Pertanto la variante urbanistica in oggetto, lasciando inalterate le NTA, prevederà la sola modifica cartografica dell'estratto del R.U.C. Tavola n. 14 – Ciliegi-Cetina-Ricavo, come meglio esplicitato nei seguenti elaborati di variante:

Estratto NTA - Stato Vigente-Variato-Sovrapposto;

Estratto R.U.C. Tav. 14 - Stato Vigente;

Estratto R.U.C. Tav. 14 - Stato Variato;

Estratto R.U.C. Tav. 14 - Stato Sovrapposto;

Vincoli

L'area interessata dalla variante urbanistica ricade in area vincolata per:

- vincolo Sismico
- vincolo Paesaggistico (art. 142 comma 1 lett. c) del D.L.22/01/2004 n. 42).