



# COMUNE DI REGGELLO

(PROVINCIA DI FIRENZE)

**DELIBERA n. 57 del 29/04/2015**

## **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 22 DELLA L.R. N. 10 DEL 2010 CON CONTESTUALE AVVIO DEL PROCEDIMENTO DELLA 24^ VARIANTE URBANISTICA ANTICIPATRICE AL 3°R.U.C - AI SENSI DELL'ART.17 DELLA L.R. N. 65 DEL 2014 - PER L'ISTITUZIONE DI UNA ZONA "G2" PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO IN LOCALITA' FORNACI DI INCISA.**

L'anno duemilaquindici il giorno ventinove del mese di aprile alle ore 09:00 nella sede del Comune di Reggello, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Municipale sotto la presidenza di Cristiano Benucci nella sua qualità di Sindaco e con l'intervento degli assessori che dall'appello risultano essere i seguenti:

BENUCCI CRISTIANO	Sindaco	Presente
BARTOLINI ADELE	Vice Sindaco	Presente
BANCHETTI GIACOMO	Assessore	Presente
BRUSCHETINI DANIELE	Assessore	Presente
GUERRI PAOLO	Assessore	Presente

**Presenti n. 5**

**Assenti n. 0**

Partecipa alla seduta il Vice Segretario Dott. Simone Piccioli che, ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lett. a) del D. Lgs. 267 del 18.08.2000, provvede alla redazione del presente verbale.



# COMUNE DI REGGELLO

(PROVINCIA DI FIRENZE)

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che con la deliberazione di G.C. n. 162 del 31.07.2013, è stato approvato lo schema di accordo di programma tra il Comune di Incisa in Valdarno ed il Comune di Reggello per procedere alla realizzazione di un parcheggio pubblico in località Fornaci, nel territorio amministrativo del Comune di Reggello;

RILEVATO come il Comune di Reggello svolga il ruolo di stazione Appaltante del progetto, cofinanziato in egual misura da entrambi gli Enti;

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n. 110 del 25.09.2013 relativa alla ratifica dell'accordo di programma avente per finalità la realizzazione del parcheggio pubblico in località Fornaci, in quanto mancante di conformità urbanistica;

PRESO ATTO che l'opera necessita della adozione di una Variante Urbanistica Anticipatrice al III° Regolamento Urbanistico Comunale in cui si preveda l'istituzione di una zona "G2" per la realizzazione del parcheggio pubblico in parola;

CONSIDERATO che preliminarmente all'approvazione della variante di cui trattasi occorre, ai sensi dell'articolo n. 17 della L.R. n. 65/2014 ed ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 10/2010, provvedere all'atto d'avvio del procedimento;

RILEVATO che:

- preliminarmente alla fase di adozione deve essere altresì portata a compimento la procedura di assoggettabilità alla VAS, di cui al D. Lgs. n. 152/2006 e alla legge L.R. n. 10/2010;
- il procedimento di variante urbanistica in esame risulta soggetto a verifica preliminare di assoggettabilità a VAS e deve essere espletato con le modalità di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010, con la redazione del documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento di eventuali impatti significativi sull'ambiente;

PRESO ATTO che l'Autorità Procedente e l'Autorità Competente sono gli organi preposti per l'approvazione e l'espletamento di parte delle procedure relative alla VAS e alla verifica di assoggettabilità a VAS;

RICHIAMATA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 79/2012, e le successive n. 96/2013 e n. 133/2014, con la quale è stata individuata ai sensi della L.R. n. 10/2010 così come modificata dalla L.R. 06/2012 l'Autorità Competente nella Commissione Comunale per il Paesaggio;

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 29.04.2014 con la quale il Dott. Lorenzo Venturi, assegnato al Servizio Assetto del Territorio e Ambiente del Comune di Figline e Incisa Valdarno, ha temporaneamente sostituito il Dottor Stefano Sati in qualità di responsabile dell'Autorità Competente per la VAS;

DATO ATTO che l'Autorità Procedente che elabora ed approva il piano è individuata nella Pubblica Amministrazione e coincide con il soggetto proponente, ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera i) della L.R. n. 10/2010;

CONSIDERATO che in data 27.04.2015 è stato depositato al protocollo n. 9366 di questo Ente il documento preliminare ambientale per la verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al R.U. di cui all'oggetto, elaborato dallo Studio Area Associati con sede in Piazza Dante, 3 a Montevarchi (allegato 1);



# COMUNE DI REGGELLO

(PROVINCIA DI FIRENZE)

TENUTO CONTO che il Settore Urbanistica trasmetterà il documento preliminare all'Autorità Competente, la quale, dopo l'espletamento dell'iter previsto emetterà il parere di competenza inoltrandolo all'Autorità Procedente, cioè al Consiglio Comunale;

VISTI i seguenti riferimenti normativi:

- Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 recante "Norme in materia ambientale" e ss.mm.ii;
- L.R. 12.02.2010. n. 10 e ss.mm.ii. "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza";
- la L.R.T. 10.11.2014 n. 65 "Norme per il governo del territorio";

VISTO il parere favorevole sulla regolarità in linea tecnica espresso sul presente provvedimento dal Responsabile del Settore Urbanistica, ai sensi e per gli effetti art. 49 D.Lgs. 267/00;

A VOTI FAVOREVOLI UNANIMI,

## DELIBERA

1. di dare avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS degli interventi relativi alla realizzazione di un parcheggio pubblico in località Fornaci di Incisa ai sensi dell'articolo n. 22 della L.R. 12.02.2010, con contestuale avvio, ai sensi dell'articolo n. 17 della L.R. 10.11.2014 n. 65, del procedimento di formazione della 24<sup>a</sup> Variante Anticipatrice al 3° R.U.C.;
2. di precisare che la puntuale definizione della Variante Urbanistica avverrà al momento della formale adozione della variante stessa da parte dell'organo amministrativo competente;
3. di nominare Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'articolo n. 16 della L.R. n. 65/2014, l'arch. Stefano Ermini, responsabile del Settore Urbanistica;
4. di nominare Garante della Comunicazione, in relazione alla presente procedura, ai sensi degli articoli n. 37 e 38 della L.R. n. 65/2014, e in conformità del Regolamento per l'esercizio della funzione del Garante della Comunicazione, il Dott. Simone Piccioli responsabile del settore Affari Generali;
5. di inviare, ai sensi dell'articolo n. 17 della L.R. n. 65/2014, copia della presente Deliberazione alla Regione Toscana, alla Città Metropolitana, all'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve, ai fini di acquisire eventuali apporti tecnici e conoscitivi;
6. di trasmettere ai sensi dell'art. 7 comma 1 bis della L.R. n. 10/2010 il documento Preliminare Ambientale sulla Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della Variante puntuale al Regolamento Urbanistico - in località Fornaci di Incisa - allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, all'Autorità Competente costituita dal Dott. Lorenzo Venturi e dai membri della Commissione per il Paesaggio del Comune di Reggello, ai fini di acquisirne il relativo provvedimento di verifica;
7. di rendere pubblico il presente provvedimento mediante pubblicazione sul sito Web del Comune, nonché attraverso apposito avviso all'Albo Pretorio, in modo da consentire a



# COMUNE DI REGGELLO

(PROVINCIA DI FIRENZE)

- tutti gli interessati l'espressione dei propri contributi in merito;
8. di stabilire che la documentazione tecnica richiamata nel presente atto rimane depositata agli atti presso l'Ufficio Urbanistica e pubblicata sul Sito Web del Comune nella sezione aggiornamenti strumento urbanistico della Home page;
  9. di comunicare il presente atto, contestualmente all'affissione all'Albo, ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art.125, del D. L.vo 18.08.2000 n.267.

LA GIUNTA

a voti unanimi, resi nelle forme di legge,

DELIBERA

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4°, del D.L.vo18.8.2000 n.267.

--- o ---



**COMUNE DI REGGELLO**  
(PROVINCIA DI FIRENZE)

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale.

**Il Sindaco**  
Cristiano Benucci

**Il Vice Segretario Generale**  
Simone Piccioli

**COMUNE DI REGGELLO**

PROVINCIA DI FIRENZE

**COMMITTENTE**

Comune di Reggello e di Figline e Incisa

**PROGETTAZIONE**

ARCH. CLAUDIO CALOSCI

ARCH. ANDREA NALDINI

ARCH. FRANCESCO PAPA

**OGGETTO**REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO  
PUBBLICO IN LOC. FORNACI DI INCISA**ELABORATO**RELAZIONE DI VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITA' A VAS**D01**Id. Lavoro  
630\_13

REV.	APP.	DESCRIZIONE	DATA
AA	FP	Prima emissione	22/04/15

APRILE 2015

**Area**  
associati

architettura + ingegneria + ambiente

piazza dante 3 - 52025 montevarchi (ar) - tel. +39.0559850796  
fax +39.0559850377 - info@areassociati.it - www.areassociati.it  
codice fiscale/partita iva: 017 18 47 05 19

## INDICE

<b>PREMESSA</b>	<b>4</b>
<b>1. INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE</b>	<b>4</b>
<b>2. INTRODUZIONE</b>	<b>7</b>
– SCOPO DEL DOCUMENTO	7
– RIFERIMENTI NORMATIVI E LINEE GUIDA	7
<b>3. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE</b>	<b>9</b>
– LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE	9
– CARATTERISTICHE IDROGEOLOGICHE	9
– INQUADRAMENTO STORICO	10
– INQUADRAMENTO AMBIENTALE E CRITICITÀ	12
– INQUADRAMENTO PROGRAMMATICO	14
– DIMENSIONI DELL'AREA DI INTERVENTO	16
<b>4. VARIANTE</b>	<b>16</b>
– OBIETTIVI ED AZIONI	16
<b>5. VERIFICA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E VINCOLI</b>	<b>18</b>
– VERIFICA DI CONFORMITÀ CON IL PIT	18
– VERIFICA DI CONFORMITÀ CON IL PTCP	19
– VERIFICA DI CONFORMITÀ CON IL P.C.C.A	19
– VERIFICA DI CONFORMITÀ CON IL P.A.I.	20
– VERIFICA ALTRI VINCOLI.	21
<b>6. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI</b>	<b>22</b>
– ASPETTI PAESAGGISTICI	22
– AMBIENTE IDRICO SUPERFICIALE E SOTTERRANEO	28
– CONSUMO IDROPOTABILE E ACQUE REFLUE	28
– SUOLO E SOTTOSUOLO	28
– CENNI DI CLIMATOLOGIA E VEGETAZIONE POTENZIALE	28
– FAUNA	29
– VIABILITÀ STRADALE E PEDONALE	30
– FONTI DI ENERGIA	30

RELAZIONE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

Area Associati – Piazza Dante, 3 – 52025 Montevarchi (Ar)

---

–	GESTIONE RIFIUTI	30
–	INQUADRAMENTO LUMINOSO	30
–	EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	30
–	INQUINAMENTO ACUSTICO	30
–	SISTEMA INSEDIATIVO, CONDIZIONI SOCIO ECONOMICHE E BENI MATERIALI	31
–	OPZIONE ZERO	31
–	ALTERNATIVE POSSIBILI	31
–	SOGGETTI COMPETENTI	31
<b>7.</b>	<b>Schemi progettuali e foto-inserimento</b>	<b>32</b>
<b>8.</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	<b>36</b>



## PREMESSA

È intenzione delle Amministrazioni Comunali di Reggello e di Figline e Incisa Valdarno realizzare un parcheggio pubblico per circa 30 posti auto in località le Fornaci d'Incisa nel territorio del Comune di Reggello.

Tale volontà sarà concretizzata nella stipula di un Accordo di Programma, del quale si allega la bozza (All. 1) nel quale vengono definite le competenze delle rispettive Amministrazioni per la realizzazione dell'intervento urbanistico ed edilizio.

Per la realizzazione dell'intervento è stato conferito un incarico professionale allo studio Area Associati di Montevarchi, per l'esecuzione delle intere prestazioni professionali, dalla variante al Regolamento Urbanistico fino al collaudo dell'opera.

Suddetto parcheggio trova collocazione in una porzione di terreno posta lungo via delle Fornaci in prossimità della Torre a Bandinella in un'area attualmente non urbanizzata di proprietà dell'Opera Assistenza Malati Impediti di Firenze, la quale con nota del 20 novembre 2012 (All. 2) si è dimostrata disponibile alla cessione dell'area occorrente per la realizzazione dell'opera.

### 1. INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

Da un punto di vista urbanistico le aree interessate dall'opera si trovano all'interno dell'UTOE 3.1.4 del Piano Strutturale vigente. Pertanto, ai sensi dell'art. 30 co. 2 della L.R. 65/2014, la variante urbanistica è del tipo "semplificata", e pertanto non necessita della Conferenza di copianificazione.

Il Regolamento Urbanistico classifica l'area come "aree speciali di pertinenza di edifici di particolare valore storico architettonico e culturale (art. 53 N.T.A.

Tale caratterizzazione impone l'adozione di specifica variante al fine di addivenire alla giusta conformità urbanistica, in quanto attualmente l'amministrazione Comunale di Reggello dispone dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Strutturale redatto ai sensi della L.R. 5/1995 e successive modificazioni ed integrazioni; approvato con Delibera del Consiglio Comunale 80 del 30 giugno 1997 e con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana 269 del 23 settembre 1997;
- Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale 40 del 7 maggio 1998;
- Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale 75 del 27 giugno 2000 e ulteriore successiva Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale 92 del 30

novembre 2006, pubblicata sul B.U.R.T. I del 3 gennaio 2007 e quindi in vigore dal 3 gennaio 2007.

- In data 14 Luglio 2014 con delibera di Consiglio Comunale n.68 è stato dato avvio al procedimento di formazione del nuovo piano Strutturale con l'approvazione del Documento di Avvio del Procedimento, del Quadro Conoscitivo e dei relativi allegati.



*Estratto del Regolamento Urbanistico*

Dato che sono decorsi cinque anni dalla approvazione del Regolamento Urbanistico, per inserire la nuova previsione urbanistica occorre attivare le procedure di Variante anticipatrice del

prossimo Piano Operativo e, conseguentemente, è necessario avviare in via preliminare le procedure per la "Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica", ai sensi dell'articolo 5 della L.R. 10/2010.

Catastralmente l'area interessa una porzione della particella 586 del foglio di mappa 90, intestato alla Opera Assistenza Malati Impediti (O.A.M.I.) con sede in Firenze, che si è dichiarata disponibile a cedere il terreno sul quale insiste l'opera permutandolo con una area di proprietà comunale sulla quale insisteva la vecchia strada comunale prima della realizzazione del tracciato attuale.



*Estratto della planimetria catastale con indicazione dell'area oggetto di intervento*

## 2. INTRODUZIONE

### – SCOPO DEL DOCUMENTO

Questo documento è necessario per accertare l'assoggettabilità della Variante Anticipatrice del Piano Operativo alla Valutazione Ambientale mediante le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi della trasformazione urbanistica ed edilizia per la realizzazione del parcheggio pubblico in località Fornaci di Incisa sull'ambiente.

### – RIFERIMENTI NORMATIVI E LINEE GUIDA

#### LA DIRETTIVA EUROPEA

La normativa sulla valutazione ambientale strategica ha come riferimento principale la Direttiva 2001/42/CE.

*L'obiettivo generale della Direttiva è quello di "...garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, ... assicurando che ... venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente" (art 1).*

*La Direttiva stabilisce che "per «valutazione ambientale» s'intende l'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, lo svolgimento delle consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione..."*

Per "rapporto ambientale" si intende la parte della documentazione del piano o programma "... in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o programma".

Per quanto riguarda il monitoraggio, la Direttiva stabilisce all'art 10 che occorre controllare: "... gli effetti ambientali significativi ... al fine ... di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e essere in grado di adottare le misure correttive ... opportune". Sempre allo stesso articolo si raccomanda di evitare le duplicazioni di monitoraggio, e di utilizzare i meccanismi di controllo eventualmente esistenti.

#### LA NORMATIVA NAZIONALE

A livello nazionale si è di fatto provveduto a recepire formalmente la Direttiva Europea solo il 1 agosto 2007, con l'entrata in vigore della parte II del D. Lgs 152/2006 (VIA, VAS e IPPC). Tale norma fornisce indicazioni principalmente sulla valutazione a livello di pianificazione statale,

rinviano alle norme regionali la regolamentazione del percorso di valutazione per la pianificazione a livello degli enti locali.

Per quanto riguarda la VAS è previsto un Giudizio di Compatibilità Ambientale con indicazioni procedurali solo parzialmente definiti; la definizione completa viene rimandata al recepimento del Decreto da parte delle

Regioni.

#### LA NORMATIVA DELLA REGIONE TOSCANA

In Toscana la VAS è parte integrante del processo di *valutazione integrata* regionale ed attua quanto previsto dalla direttiva comunitaria per i piani e i programmi regionali e degli enti locali. A tale scopo l'Art. 14 della legge 65/2014 "Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti": 1. Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale). Il comma 2 di detto articolo rende cogente questa valutazione in quanto gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che non sono stati assoggettati a VAS sottopongono le relative varianti alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 del d.lgs. 152/2006.



### 3. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

#### – LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE

L'intervento è localizzato in località le Fornaci d'Incisa in comune di Reggello, lungo la strada di collegamento tra l'abitato di Incisa Valdarno e la SR69.

Il contesto paesaggistico è caratterizzato dalla presenza dell'Arno e dal rilievo dal quale si staglia la medioevale Torre della Bandinella.



#### – CARATTERISTICHE IDROGEOLOGICHE

L'area in esame è posizionata su di un terreno in località Le Fornaci, nei pressi dell'abitato di Incisa. L'area si trova in destra idrografica del fiume Arno, ad una quota variabile tra circa 120 e 135 m sul livello del mare, con le seguenti caratteristiche lito geologiche:

Collina sui depositi neoquaternari con livelli resistenti (CBLr).

Forme: Ripiani sommitali, versanti con tratti ripidi e andamenti complessi controllati dalla litologia. Litologia: Depositi neoquaternari con presenza di litologie resistenti (calcareniti, conglomerati, calcari continentali, piroclastiti).

Suoli: Suoli profondi, ben drenati, con tessiture e composizione controllati dalla litologia, spesso molto evoluti sui ripiani sommitali.

Sintesi dei valori idro-geo-morfologici: Supporto di paesaggi agrari e insediativi di valore, assorbimento di deflussi superficiali.

Sintesi delle criticità idro-geo-morfologiche: Rischio di impoverimento e/o contaminazione di acquiferi sensibili.

#### – INQUADRAMENTO STORICO

La Torre di Bandinella è un bene vincolato con vincolo architettonico e monumentale con i seguenti riferimenti:

ID UNIVOCO PROVVEDIMENTO	01149750114975
ID UNIVOCO BENE	999
DENOMINAZIONE	CASTELLO DELL'INCISA
DATA PROVVEDIMENTO	22/07/1913
ID ARCHIVIO SOPRINTENDENZA	FI1321
DENOMINAZIONE	CASTELLO DELL'INCISA DETTO LA TORRE DEL BANDINELLI O BANDINELLA
TIPOLOGIA	CASTELLO



La Torre sorge sulla opposta sponda dell'Arno ove su un colle sorgeva il Castello di Incisa (originario del XI° secolo e noto in passato come "Castel Vecchio di Ancisa" del quale oggi sono

rimaste pochissime tracce) e dove due strade regie che connettevano Arezzo e Firenze avevano il loro punto d'incontro e scavalcano il corso del fiume: l'antica via di San Donato e la più recente di fondovalle. In corrispondenza del ponte si sviluppò un borgo, all'inizio come semplice mercatale, che ben presto superò in grandezza ed importanza l'insediamento sovrastante. Il luogo aveva inoltre una importante posizione strategica a difesa delle "Gole", uno dei punti più stretti del corso dell'Arno, e ideale per controllare le grandi famiglie feudali del Valdarno.

Nel 1364, dopo uno scontro con l'esercito Pisano appoggiato da mercenari inglesi che causò gravi danni all'Incisa, la Repubblica Fiorentina, che nel frattempo aveva posto il borgo a capo di una Lega (Lega di Lancisa) per controllare amministrativamente il contado della zona, provvide al completo restauro delle fortificazioni e ad erigere una nuova imponente torre a capo del ponte. La torre in questione, di forma quadrata e dotata di apparato a sporgere e coronamento merlato, è la "Bandinella", oggi incorporata in una casa colonica, ancora in ottimo stato di conservazione. Nonostante sia stata trasformata in piccionaia la Bandinella svetta ancora oggi su gran parte del corso dell'Arno e sul paese.

«La Torre della Bandinella domina sulla città di Incisa Valdarno, costituendo un interessante punto di riferimento panoramico per la città, oltre che un'eccellente testimonianza dell'antico splendore dei piccoli borghi mercantili che fiorivano lungo le rive dell'Arno. La torre sorge sulla riva destra del fiume. Oltre che un importante bastione difensivo, quindi, rappresenta una costruzione di notevole importanza strategica. Dalla sua sommità, infatti, era possibile controllare le "Gole", uno dei punti più stretti del trafficato corso d'acqua, che intorno al Medioevo era sicuramente tra le vie del commercio più importanti della Toscana. Attraverso l'Arno, infatti, transitavano le merci approdate da ogni parte del Mediterraneo nei porti tirrenici e dirette a Firenze. Il luogo dove venne edificata la Torre della Bandinella era anche prossimo al crocevia di due rilevanti strade, la via di San Donato e la via di Fondovalle, che collegavano Arezzo e Firenze. Infine, dalla struttura era osservabile il ponte sull'Arno, che divenne tristemente famoso per il suicidio di Lucrezia Mazzanti durante l'invasione spagnola, ma che fin dagli albori della sua costruzione era uno snodo largamente utilizzato per l'attraversamento del corso d'acqua. Il castello trecentesco che veniva un tempo sormontato dalla torre, che ne costituiva il mastio, apparteneva inizialmente alla famiglia dei Bandinelli, prima che Firenze prendesse possesso della zona. Sia la rocca che l'area circostante, così ricca di collegamenti e risorse, erano oggetto di numerose scorribande e continui saccheggi. Quando nel 1364 l'esercito Pisano ed un gruppo di mercenari inglesi invasero e depredarono il mercatale dell'Incisa, i Fiorentini decisero di intraprendere opere di fortificazione del borgo commerciale, che comprendevano la



restaurazione della cinta muraria e di altre strutture preesistenti e l'innalzamento della torre. La Torre della Bandinella, di forma quadrata e con un apparato merlato sulla sua sommità, è oggi tristemente relegata al ruolo di piccionaia ed incorporata nel complesso di una casa colonica. Tuttavia la sua struttura architettonica risulta ancora molto ben conservata e lo sviluppo urbano di Incisa, che è rimasto piuttosto aderente a quello trecentesco, ha fatto sì che la torre mantenesse la sua tradizionale posizione di prestigio».

#### – INQUADRAMENTO AMBIENTALE E CRITICITÀ

Allo stato attuale, il contesto ambientale si presenta come un tipico paesaggio di margine. Lo caratterizzano la dolce variabilità del rilievo collinare che si affaccia sul fiume Arno che, nel tratto in esame, crea una curva meandriforme determinata dalla geomorfologia del rilievo sul quale è posizionata la torre della Bandinella.



L'area è caratterizzata dalla presenza di infrastrutture viarie di importanza regionale e nazionale, quali la SR 69, la Autostrada A1 con il casello Incisa-Reggello, la linea lenta e la linea veloce della Ferrovia Firenze-Roma. Sul lato opposto della SR 69 rispetto all'area in oggetto è ubicata una cava di inerti ancora attiva.

Tutto intorno all'intervento stanno gruppi di case di matrice antica (Fornaci di Incisa) e più recente (anni 60-70).

In cima alla salita della SR69 è ubicato il cimitero della frazione di Ciliegi.

La collina sulla quale è posizionata la torre a Bandinella è quasi completamente spoglia da alberature, e risulta in uno stato di abbandono anche dal punto di vista culturale.

Oltre alla presenza della Torre, l'altro elemento caratterizzante è rappresentato dal muro a sassi che contiene il declivio lungo la viabilità stradale.



Dal punto di vista paesaggistico, ambientale e infrastrutturale si rilevano le seguenti criticità:

- Scarsa valorizzazione dell'emergenza architettonica della Torre a Bandinella;
- Stato di abbandono dell'area circostante l'edificio;
- Presenza di elementi incongrui (isola ecologica, manufatti tecnologici) che limitano la percezione della Torre;
- Precarie condizioni statiche di parti del muro a sassi;
- Assenza di collegamenti pedonali (marciapiedi) delle zone abitate con il centro di Incisa (tramite il ponte sull'Arno) e con il cimitero;
- Ridotta sezione stradale in relazione al livello di traffico veicolare;
- Assenza di parcheggi a servizio delle abitazioni esistenti.



#### – INQUADRAMENTO PROGRAMMATICO

Di seguito si riportano gli estratti dei vari strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati che contengono riferimenti, indicazioni o direttive attinenti all'intervento oggetto della presente valutazione.

#### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO – AMBITO 11 VAL D'ARNO SUPERIORE

Il PIT recentemente approvato inserisce l'area all'interno dell'Ambito 11 – Valdarno Superiore, con la seguente disciplina specifica (obiettivi di qualità e direttive) relativa all'ambito territoriale pertinente all'intervento oggetto di variante.

*Obiettivo 2:* Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno.

*Direttive correlate:* Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 2.4 - riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati, attraverso:

- la riqualificazione del sistema insediativo storico legato al fiume, dei water-front urbani degradati, in particolare a San Giovanni, Incisa e Rignano, della viabilità rivierasca, degli spazi pubblici e il miglioramento dell'accessibilità al fiume, anche incentivando il recupero dei manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica e promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere;
- il miglioramento della 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".



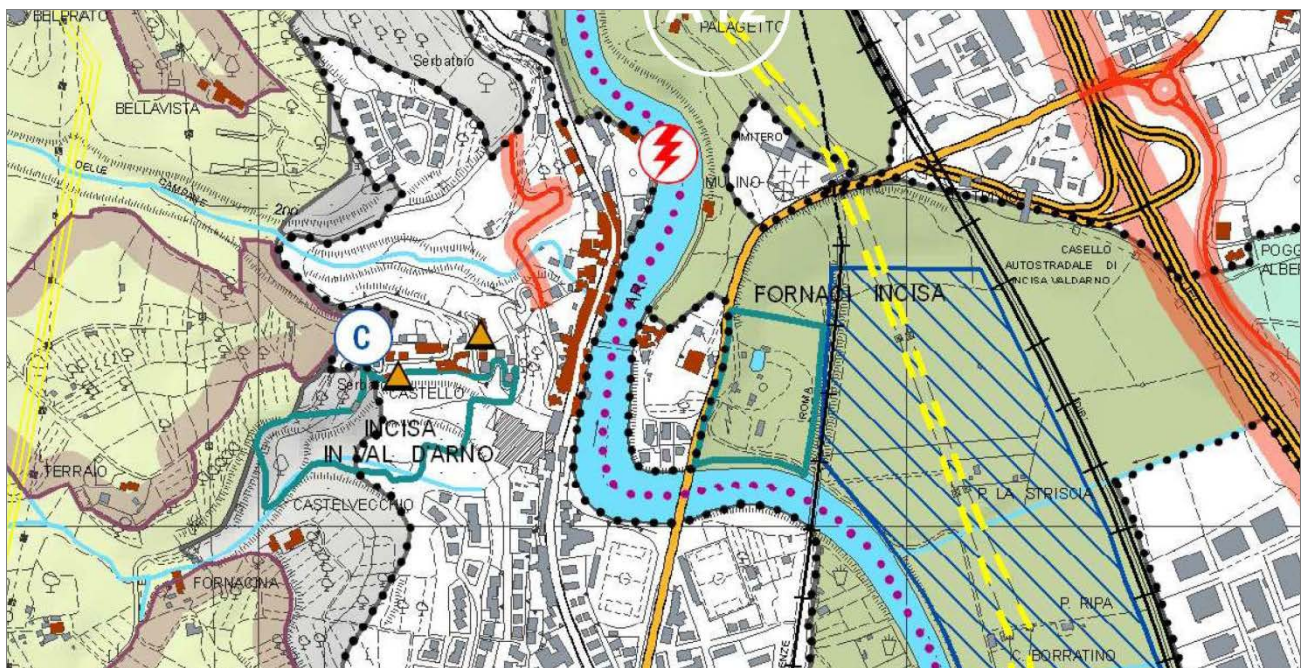
## PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (PTCP), svolge in maniera organica e multi settoriale importanti funzioni di programmazione e di pianificazione in materia territoriale ambientale e paesistica.

Il Piano rappresenta, sotto il profilo paesistico-ambientale lo strumento di articolazione e maggior definizione del Piano Paesistico Regionale proponendosi a sua volta quale quadro di riferimento per la successiva pianificazione Comunale.

Il Piano Provinciale contiene un Atlante delle Invarianti Strutturali, dove individua le Aree di Protezione storico ambientale dei principali beni ambientali, paesaggistici e architettonici presenti nei vari comuni della provincia.

La sezione dedicata al comune di Reggello, tuttavia, non riporta alcuna indicazione nell'area in oggetto, che non risulta pertanto assoggettata a particolari limitazioni.



La tavola 26 dello Statuto del Territorio del PTCP (sopra riportata in estratto) riassume gli elementi significativi che riguardano l'area di intervento, confermando il suo inserimento all'interno di un ambito urbano e individuando gli edifici di valore storico-architettonico esistenti.

## REGOLAMENTO URBANISTICO

L'attuale Regolamento Urbanistico comunale classifica l'area tra le "aree speciali di pertinenza di edifici di particolare valore storico architettonico e culturale" (art. 53 N.T.A.).

Dato che la norma non consente la realizzazione di nuove opere infrastrutturali, è necessario variare la classificazione urbanistica dell'area per trasformarla in parcheggio pubblico. Tale variante è possibile attraverso l'approvazione di una variante anticipatrice al prossimo Piano Operativo.

#### – DIMENSIONI DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area di variante ha estensione di circa 1.350 mq. e comprende le proprietà della OAMI. Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio dei nuclei abitati esistenti, soluzioni di arredo urbano realizzate con elementi di architettura contemporanea e materiali tradizionali, minimizzazione degli impatti dei cassonetti e valorizzazione della percezione visiva della Torre a Bandinella.

## 4. VARIANTE

#### – OBIETTIVI ED AZIONI

Lo scopo funzionale della variante è quello individuare un'area nella quale realizzare un parcheggio pubblico a servizio dei nuclei abitati di Fornaci di Incisa. Attraverso questo semplice intervento verrà perseguito l'obiettivo di riqualificare un'area urbana di margine che collega gruppi di abitazioni e case sparse con il centro di Incisa e l'altra zona urbana di Incisa dove stanno la Stazione Ferroviaria, la caserma dei Carabinieri, lo stadio comunale.

Inoltre, a livello puntuale, l'intervento si prefigura di migliorare le condizioni dell'intorno alla Torre di Bandinella, contribuendo senza dubbio a perseguire l'obiettivo di riqualificazione delle sponde del fiume Arno attraverso la valorizzazione di un bene architettonico di particolare valore.

Questo sarà attuato mediante:

- 1. La realizzazione di un parcheggio per regolamentare la sosta attuale, che gli abitanti hanno improvvisato lungo la strada sotto la torre, attraverso un intervento di "architettura del paesaggio" che coniughi le forme contemporanee con materiali tradizionali e con l'uso di arbusti autoctoni per ri-naturalizzare il declivio;*
- 2. La risistemazione dell'isola ecologica, che dovrà essere mimetizzata per ridurre l'impatto visivo sotto alla torre;*
- 3. La realizzazione di un percorso pedonale che completa il collegamento del centro di Incisa con il cimitero;*
- 4. La risistemazione e la valorizzazione del muro a sassi;*

5. La realizzazione di una illuminazione "cut-off" per limitare l'inquinamento luminoso e l'utilizzo di materiali permeabili per garantire la massima permeabilità del suolo;
6. L'adeguamento della sezione stradale in prossimità della curva.



*Schema grafico esemplificativo delle azioni di miglioramento ambientale*

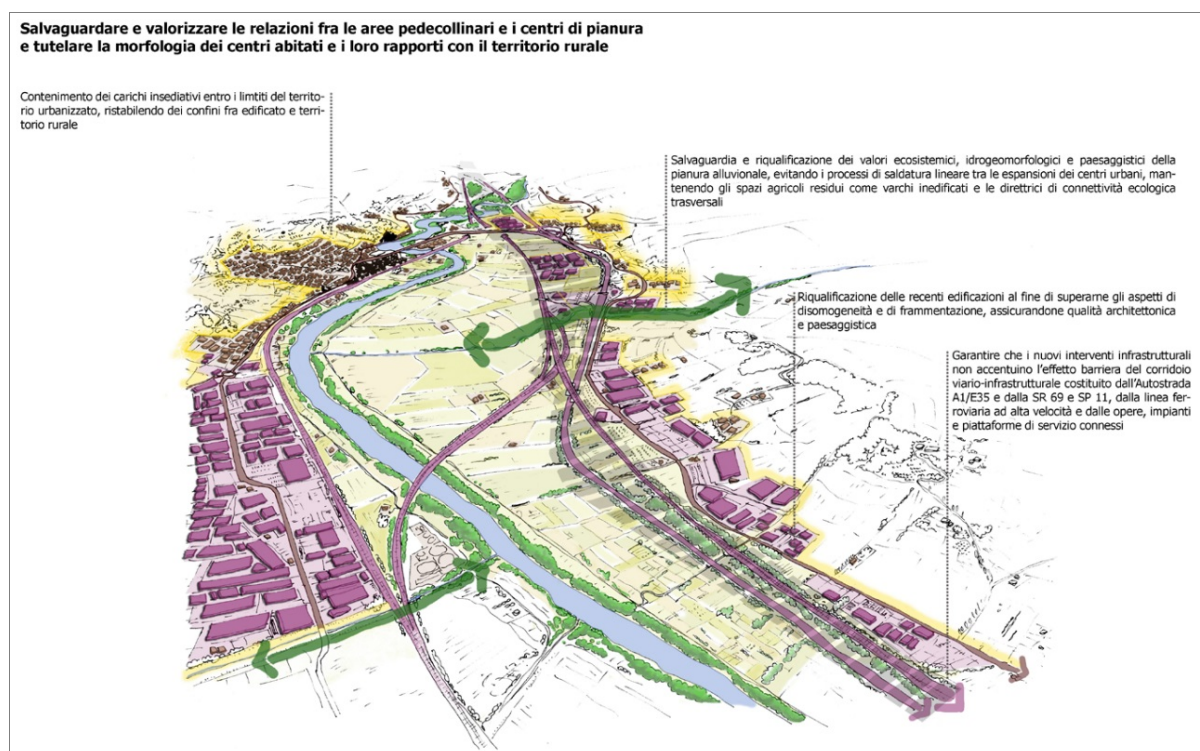


## 5. VERIFICA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E VINCOLI

### – VERIFICA DI CONFORMITÀ CON IL PIT

Il PIT contiene alcuni schemi grafici riepilogativi delle direttive di riferimento per ciascun ambito territoriale.

Per l'ambito 11 – Valdarno Superiore lo schema è il seguente.



In particolare, dato che la variante in oggetto ricade su un'area limitrofa all'Arno, dovrà essere verificata la rispondenza alla seguente direttiva:

*Riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati, attraverso la riqualificazione del sistema insediativo storico legato al fiume, dei water-front urbani degradati, in particolare a San Giovanni, Incisa e Rignano, della viabilità rivierasca, degli spazi pubblici e il miglioramento dell'accessibilità al fiume, anche incentivando il recupero dei manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica e promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere.*

**Considerate le azioni di miglioramento ambientale descritte al paragrafo 3.1, si può affermare che l'intervento previsto è da considerarsi conforme al nuovo piano di indirizzo territoriale.**

– VERIFICA DI CONFORMITÀ CON IL PTCP

Il PTCP della Provincia di Firenze persegue lo sviluppo sostenibile nel territorio provinciale, a tal fine assume la tutela dell'identità culturale e fisica del territorio come condizione essenziale di qualsiasi scelta di trasformazione ambientale e promuove la valorizzazione delle qualità dell'ambiente naturale, paesaggistico ed urbano, il ripristino delle qualità deteriorate ed il contenimento di nuovi e più elevati valori formali e funzionali al territorio. In particolare per la variante in oggetto si dovrà verificare la rispondenza alle seguenti direttive.

*Criteri per la rete viaria:* Gli strumenti urbanistici dei Comuni garantiscono un sistema integrato di mobilità sostenibile che favorisca il ricorso ai mezzi pubblici, l'accessibilità pedonale ai centri storici, la realizzazione di una rete ciclabile.

*La tutela del paesaggio e le aree protette:* Gli strumenti urbanistici dei Comuni disciplinano le aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici, al fine di tutelare sia il monumento che il quadro ambientale circostante entro limiti di spazio da determinare caso per caso. La fascia di protezione varia di ampiezza secondo le situazioni locali, ma deve assicurare l'inserimento armonico del monumento protetto nel quadro ambientale.

**Dato che la variante in oggetto è relativa ad una porzione limitata dell'area di protezione della Torre di Bandinella, e che la stessa è finalizzata a migliorare le condizioni di vivibilità delle abitazioni circostanti attraverso la realizzazione di un intervento che persegue il migliore inserimento ambientale e che in parte potrà contribuire alla valorizzazione della Torre a Bandinella e dell'area circostante, si può affermare che l'intervento proposto è conforme alle direttive del PTCP.**

– VERIFICA DI CONFORMITÀ CON IL P.C.C.A

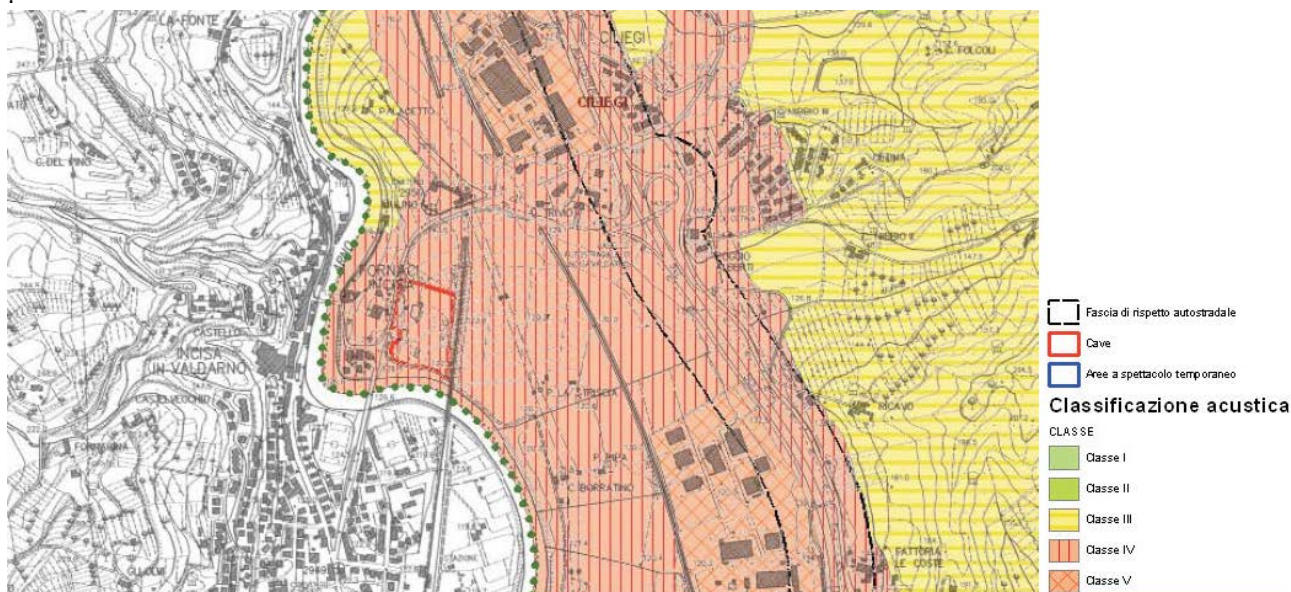
Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) elaborato ai sensi della L.R.T. 89 del 01.12.1998 ed approvato con Delibera del C.C. n. 116 del 27.09.2002 oltre a consentire l'applicazione della disciplina dell'inquinamento acustico, disciplina l'uso del territorio e ne vincola le modalità di sviluppo al pari degli strumenti urbanistici.

I riferimenti dei valori limite delle sorgenti sonore sono contenuti nel D.P.C.M. del 14/11/1997, dove si stabiliscono i valori limite assoluti e quelli differenziali di immissione validi all'interno di ambienti abitativi, oltre all'introduzione di valori di qualità, di attenzione e emissione.

I valori ammessi sono distinti in funzione della classificazione acustica del territorio effettuata dai comuni sulla base dei criteri della *Delibera del Consiglio regionale n. 77/2000* e delle classi di destinazione d'uso riportate nelle tabelle allegate al D.P.C.M. del 14/11/1997.



L'area in oggetto è inserita in classe IV ovvero Aree di intensa attività umana: Aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali ed uffici, presenza di attività artigianali, aree in prossimità di strade di grande comunicazione, di linee ferroviarie, di aeroporti e porti, aree con limitata presenza di piccole industrie.



Dato che la variante in oggetto è relativa alla realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la viabilità esistente, per razionalizzare gli spazi di sosta provvisori in prossimità dei nuclei abitati, si può affermare che l'intervento non comporterà un incremento delle emissioni acustiche, ma contribuirà a diminuire l'inquinamento acustico in vicinanza delle residenze, e, pertanto, è da ritenersi compatibile con il PCCA.

– VERIFICA DI CONFORMITÀ CON IL P.A.I.

La normativa idraulica di riferimento, a partire dal 4 ottobre 2005, è rappresentata dal "Piano di Bacino del Fiume Arno – Stralcio Assetto Idrogeologico (Norme di attuazione ed allegati) che ha lo scopo di garantire livelli di sicurezza adeguati inerenti fenomeni di assetto idraulico in atto e potenziali. L'area in oggetto non rientra in nessuna delle classi perimetrata nella cartografia a livello di sintesi (scala 1:25.000, stralcio n. 84) e nella cartografia a livello di dettaglio (scala 1:10.000, stralcio n. 441), tranne per una piccola parte della strada (peraltro non facente parte della variante) in pericolosità idraulica 1 (moderata).

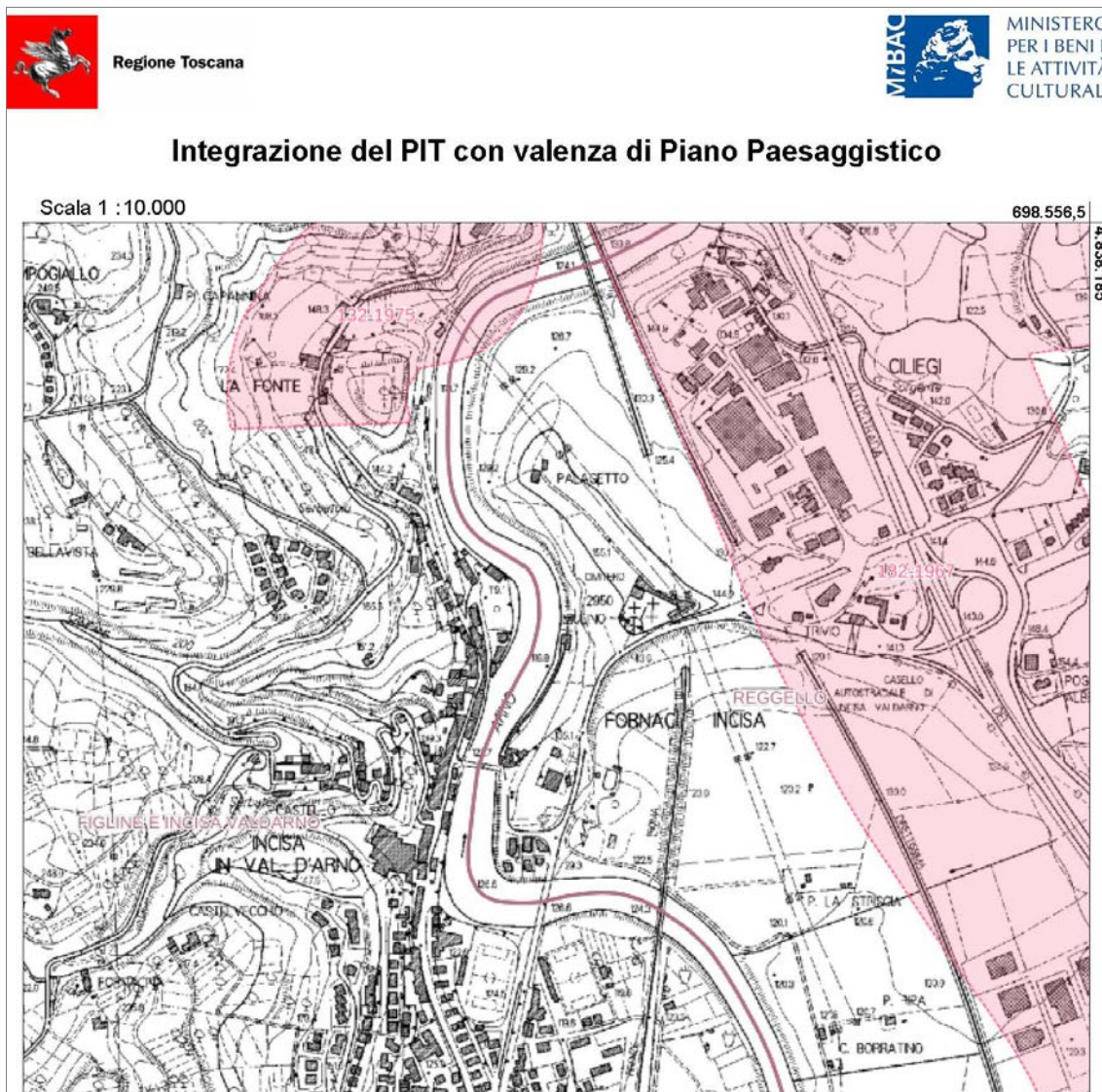
Inoltre, per quanto riguarda la cartografia prodotta dall'Autorità di Bacino per l'approvazione del D.P.C.M. 5 novembre 1999, la zona in esame non è compresa nelle perimetrazioni della

Carta degli interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno, della Carta delle aree di pertinenza fluviale dell'Arno e degli affluenti. Per quanto riguarda la Carta Guida delle allagate redatte sulla base degli eventi alluvionali significativi (1966 – 1999) la zona in esame non è interessata ma la parte relativa all'incrocio con SR69 è stata lambita dagli eventi alluvionali degli anni 1991-1992-1993.

Nella carta della pericolosità idraulica all'area in oggetto è attribuita una classe di pericolosità idraulica bassa, essendo una zona non interessata da inondazioni e posta in situazione favorevole.

– VERIFICA ALTRI VINCOLI.

L'area non è sottoposta a vincoli, come risulta dalla seguente carta del PIT recentemente approvato.

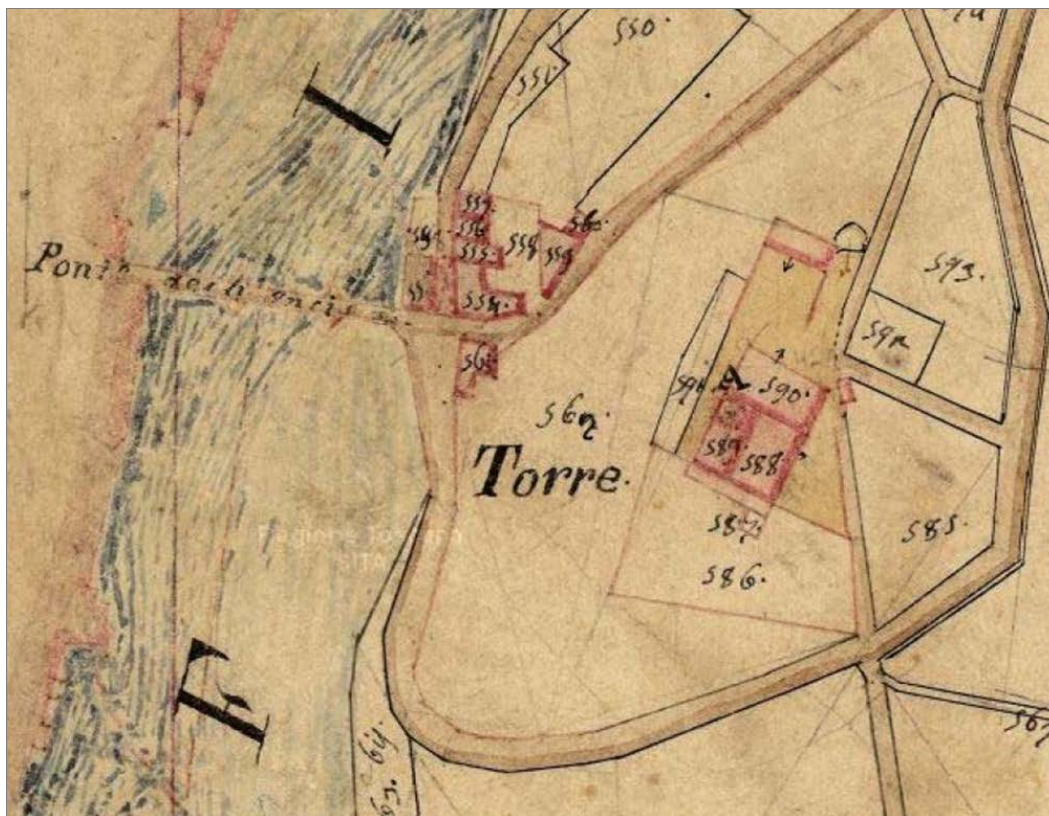




## 6. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

### – ASPETTI PAESAGGISTICI

Il fondovalle dell'Arno in quest'area verifica una transizione tra le pianure alluvionali e i depositi neoquaternari sui quali si sono sviluppati i primi rilievi che hanno chiuso la conca pliocenica del bacino lacustre creatosi 2 milioni di anni fa. I fenomeni erosivi determinati dal fiume in direzione del bacino del medio Valdarno hanno realizzato lo sviluppo meandriforme del corso d'acqua tra le colline che scendono dal Pratomagno e dai Monti del Chianti. In epoca etrusca e romana vi sono state frequentazioni del territorio che hanno lasciato tracce, soprattutto sui rilievi. In epoca medioevale l'area viene interessata dallo sfruttamento da parte dei frati vallombrosani di Montescali della forza motrice regalata dall'Arno che la utilizzano per mulini e gualchiere, come ad esempio a Bruschetto. Lo stesso luogo è sede di un ponte, costruito in epoca tardomedievale, che rende il territorio di Incisa alternativo a quello di Rignano, dove stava il ponte romano o del *Vadum medianum* a Leccio, per il passaggio sull'Arno e l'innesto di traffici in direzione est-ovest. Un documento del 1135 testimonia la presenza del castello di Incisa, appartenuto all'abbazia di Montescali, interessata allo sfruttamento dell'Arno e dei traffici commerciali dell'area.



Catasto Leopoldino (1821)

L'interessamento di Firenze al Valdarno nel XIII secolo porta alla nascita di un nuovo castello in Incisa e al consolidamento del percorso storico in riva sinistra della antica via di San Donato in direzione nord-sud e alla creazione sulla riva destra della via di fondovalle. La confluenza delle due strade a Incisa portò alla nascita di un abitato, sulla riva sinistra dell'Arno, proprio grazie alla presenza del ponte, e all'inizio era un semplice mercatale, poi fortificato dai Fiorentini nel 1224 per assicurarsi il controllo sulla via del Valdarno e sulle grandi famiglie feudali della zona, e già dal Due-Trecento ospitava un albergo-osteria, un ospedale e, dal 1294, una piazza del mercato. Questo portò alla necessità di un maggiore controllo del territorio con la realizzazione della Torre della Bandinella. La Bandinella fu costruita dai fiorentini nel 1364, con la funzione di torre di avvistamento, contestualmente al restauro e ripristino delle fortificazioni poste a difesa del borgo dell'Incisa, dopo uno scontro con l'esercito Pisano (appoggiato da mercenari inglesi) che le avevano praticamente distrutte. La Torre fu posta sulla riva destra del fiume, a testata dell'antico ponte, citato in molti documenti già dal 1102, che conduceva all'abitato di Incisa, secondo una pratica diffusa in epoca medievale, per garantirsi il controllo del passaggio.

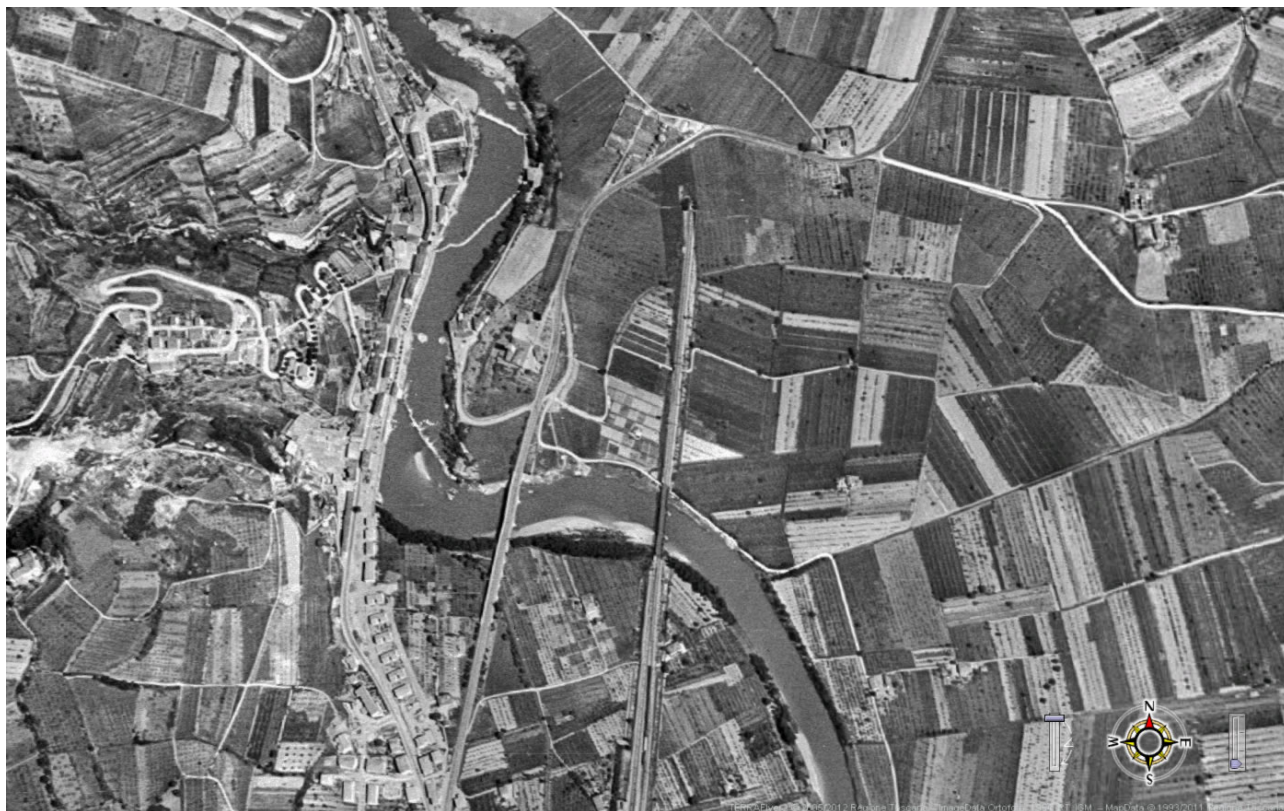


*PIT con funzione di piano paesaggistico – Tavola dei Caratteri del Paesaggio*

Se guardiamo all'evoluzione paesaggistica del contesto in esame attraverso l'analisi delle ortofoto che vanno dal 1954 al 2013 verifichiamo la successione delle infrastrutture e



urbanizzazioni che nei decenni si sono insediate nel territorio. Non facciamo distinzione tra i comuni di Incisa e Reggello perché il sistema in esame è caratterizzato da una crescita omogenea.



**1954** – La tessitura dei campi rimanda ad una limitata meccanizzazione agricola e alle sistemazioni idraulico-agrarie di tradizione antica.

A parte le strada statale 69 e la via di San Donato è presente la sola ferrovia costruita nel 1866. Le urbanizzazioni sono allineate lungo la statale e poi deviano lungo la via di San Donato.

Il ponte di Incisa, distrutto a seguito degli eventi bellici, non è ancora stato ricostruito.

La strada sotto Torre a Bandinella mantiene il percorso originario (vedi immagine del Catasto leopoldino).

Il nucleo abitato di Fornaci di Incisa è ancora quello storico.

La cava non è ancora stata attivata.



**1978** – Nel 1964 è stata costruita l'autostrada A1 con il casello di Incisa, la vicina zona industriale di Ciliegi, la ferrovia direttissima Firenze – Roma.

L'olivo diventa la coltura dominante delle colline. Le sistemazioni agricole di pianura nelle porzioni incastrate tra le infrastrutture mantengono la parcellizzazione precedente mentre i terreni a sud aumentano le superfici a causa della meccanizzazione.

L'urbanizzazione di Incisa accresce a sud del meandro dell'Arno dove si attesta anche lo stadio comunale. A sud della torre, tra strada e Arno si costruiscono le case del nuovo nucleo.

La strada è nella sede attuale, abbandonando il tracciato storico.

Accanto alla Torre di Bandinella è sorta la cava di sabbia.





**1988** – Le urbanizzazioni saturano i terreni tra la statale e la ferrovia.  
I terreni agricoli hanno completamente cambiato la parcellizzazione.  
L'abitato a sud della torre accresce di ulteriori abitazioni.  
Si costruisce il nuovo stadio.  
Inizia l'urbanizzazione industriale dei Piani della Rugginosa.





2007 - oggi – Le residenze si spostano verso la collina.  
L'urbanizzazione dei Piani della Rugginosa è completata.



#### – AMBIENTE IDRICO SUPERFICIALE E SOTTERRANEO

Nella carta di pericolosità idraulica all'area in oggetto è stata attribuita una classe di pericolosità idraulica bassa e il parcheggio è posto sopra strada al livello del muro in pietra.

Le aree a parcheggio saranno mantenute permeabili e sarà comunque realizzata un sistema di raccolta e smaltimento delle acque superficiali, con pozzetti prima pioggia, che assicuri il migliore deflusso possibile in modo da non arrecare alcun aggravio della situazione attuale.

#### – CONSUMO IDROPOTABILE E ACQUE REFLUE

Il fabbisogno idrico legato all'intervento è relativo alla irrigazione degli arbusti piantati a contorno del parcheggio. Tuttavia, considerato la difficoltà di collegare l'intervento con la rete idrica, verranno utilizzati arbusti che non necessitano di una irrigazione costante, annullando di fatto il consumo idrico.

Le acque reflue sono smaltite sulla rete fognaria di Publiacqua.

#### – SUOLO E SOTTOSUOLO

L'area oggetto del presente Piano di Recupero è caratterizzata dalla presenza, in affioramento o al di sotto di alcuni decimetri di suolo vegetale, di terreni appartenenti al Sistema del Valdarno Superiore, al Sistema del Fiume Arno ed alle Coperture recenti. L'intervento interesserà unicamente le unità pedologiche ma non quelle litologiche.

#### – CENNI DI CLIMATOLOGIA E VEGETAZIONE POTENZIALE

Siamo in un'area di fondovalle protetta dai venti predominanti quali libeccio (SW) e tramontana o grecale (NE), caratterizzata da una maggior frequenza della nebbia soprattutto durante le stagioni autunnali ed invernali, poiché l'assenza di vento determina la condensazione dell'umidità del fondovalle.

A quota 150-200 m s.l.m., il clima si presenta ancora temperato con una temperatura media annua compresa tra i 10°C ed i 14,40°C.

La temperatura media comunale del mese più freddo è tra i 4°C ed i 5,9°C e ci sono almeno tre mesi con temperatura media sopra i 20°C, nell'area in esame la particolare esposizione a N-NW determina un maggior numero di ore a temperatura sotto lo zero.

Il minimo annuale di precipitazioni registrato nel mese di luglio è di 33,7 mm e poco più di 4 giorni piovosi. Il massimo delle piogge si registra in autunno con 94,9 mm, il totale annuo è di 762,9 mm.

La zona in esame è coltivata prevalentemente da olivi e viti, mentre nelle aree marginali si trovano boschetti rinaturalizzati a *farnie* (*Quercus robur*) o *roverelle* (*Quercus pubescens*).

Sono molto frequenti gli arbusteti denominati delle ginestre e delle eriche, soprattutto nei pendii più esposti, ma generalmente prevalgono le aree lasciate incolte o destinate a pascolo.

#### – FAUNA

Il Territorio comunale è caratterizzato da una biodiversità elevata ed il fatto che oltre il 25% del territorio comunale sia inserito in Aree Protette dimostra la particolare sensibilità di porre attenzione alla salvaguardia della fauna e soprattutto per le specie più sensibili alle variazioni climatiche ed a tutti quei cambiamenti che l'uomo, senza un'attenta gestione, può effettuare sull'ambiente condizionando gli ecosistemi preesistenti.

Per l'area in esame si individua una biodiversità appartenente alle seguenti categorie:

\_ ornitofauna (uccelli);

\_ teriofauna (mammiferi);

\_ erpetofauna (rettili ed anfibi).

#### ORNITOFAUNA

Si individua la presenza di specie migratoria come la *nitticora*, *falco pecchiaiolo*, *albanella reale...*, ed una specie principalmente sedentaria nidificante e non.

Tra quest'ultima specie si ha la *gallinella d'acqua*, *la ballerina gialla*, *l'usignolo di fiume*, *il martin pescatore*, *il saltimpalo*, *il fagiano comune*, *il gheppio*, *la tortora* oltre a *beccaccia*, *colombaccio*, *moscardino...*

Il territorio in esame nel suo insieme conta circa 75 specie sia sedentarie, che migratorie o ubiquitarie.

#### TERIOFAUNA

Viene individuata nel contesto in esame, la presenza di specie animale ubiquitaria come *il cinghiale*, *il capriolo*, *l'istrice*, *la faina*, *il tasso*, *la volpe*, oltre a specie sedentaria quale *scoiattolo*, *ghiro...*

#### ERPETOFAUNA

Nella zona si individua la presenza di rettili ubiquitari quali il *baiacco* ed il *saettone* oltre a rettili sedentari quali *l'orbettino*.

#### CONCLUSIONI

Lo studio della zona ha costituito un valido supporto per l'individuazione degli aspetti naturalistici dell'area soggetta a Variante, individuando la biodiversità che caratterizza l'intero territorio in esame.

L'intervento edilizio consiste sostanzialmente nella ristrutturazione di una volumetria preesistente, pertanto è localizzato in un'area già definita e non boschiva, non si hanno incrementi volumetrici. Considerata quindi la natura e la consistenza dell'intervento, si ritiene che gli equilibri dell'ecosistema non saranno alterati.

#### – VIABILITÀ STRADALE E PEDONALE

Come già sopra descritto il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione di un parcheggio pubblico ed aree accessorie e la modifica della curva che immette al ponte di Incisa, caratterizzata per la sua scarsa visibilità. Verrà inoltre realizzato un percorso che dal parcheggio collegherà alla torre della Bandinella, migliorandone la fruibilità.

#### – FONTI DI ENERGIA

L'area risulta già servita dalle utenze necessarie al fabbisogno energetico del nuovo insediamento (energia elettrica e gas metano) pertanto non è prevista la realizzazione di nuovi interventi o il potenziamento di quelli preesistenti.

#### – GESTIONE RIFIUTI

Non si genera produzione di rifiuti, se non quelli dovuti alla presenza del parcheggio, la cui raccolta sarà assolta da appositi cestini. L'intervento ridurrà l'impatto della stazione ecologica già presente.

#### – INQUADRAMENTO LUMINOSO

I corpi illuminanti previsti avranno ottiche cut-off in modo da evitare il fenomeno ed essere conformi a quanto previsto dalla normativa regionale cogente.

Sarà valutato in fase di progetto la possibilità di posizionare alcuni corpi illuminanti che valorizzino la presenza della Torre a Bandinella.

#### – EMISSIONI NELL'ATMOSFERA

L'intervento non altera significativamente la quantità di anidride carbonica presente nell'atmosfera. L'impianto di arbusti aiuterà a fissare meglio gli inquinanti.

#### – INQUINAMENTO ACUSTICO

L'intervento non altera significativamente le emissioni sonore, sia in fase di cantiere che in esercizio.

– **SISTEMA INSEDIATIVO, CONDIZIONI SOCIO ECONOMICHE E BENI MATERIALI**

Gli effetti sul sistema insediativo sono indubbiamente positive perché l'attrezzatura reca benefici alla vivibilità dei nuclei abitati esistenti, sia quello storico che quello di recente realizzazione.

– **OPZIONE ZERO**

Non intervenire sull'area porterebbe all'aumento del degrado dell'area e dei manufatti che la caratterizzano, come, ad esempio, i muri in pietra che in parte sono già crollati. Non si creerebbe il percorso pedonale che mette in sicurezza i pedoni che si spostano tra le varie aree dell'agglomerato urbano. Il parcheggio può evitare per chi arriva dalla SR69 di attraversare il ponte e intasare l'area al di là dell'Arno già insufficiente di posti auto.

– **ALTERNATIVE POSSIBILI**

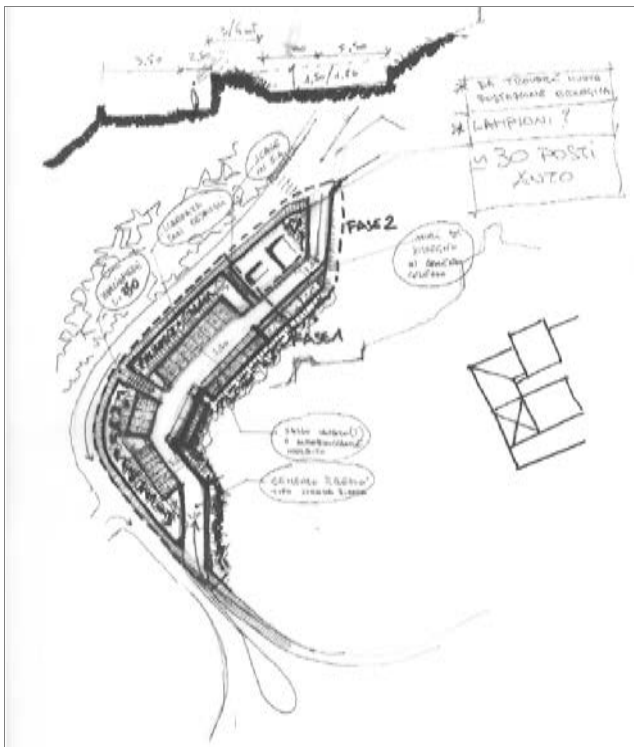
La scala del progetto rende difficile l'attuazione di alternative valide per la realizzazione di un intervento che riesca a soddisfare le medesime esigenze funzionali. Inoltre la localizzazione dell'intervento è stata selezionata dalle amministrazioni comunali interessate dopo avere svolto una accurata valutazione delle eventuali alternative.

– **SOGGETTI COMPETENTI**

Ai fini dell'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale, di cui all'art. 12-comma II del D.Lgs 152/06, si propone di chiedere il parere a:

- REGIONE TOSCANA - *Settore Sperimentazione e Pianificazione Territoriale*
- PROVINCIA DI FIRENZE - *Servizio Programmazione Territoriale Urbanistica*
- Soprintendenza ai Beni Architettonici di Firenze.

## 7. SCHEMI PROGETTUALI E FOTO-INSERIMENTO



*Schizzi preparatori dell'idea progettuale*











## 8. CONCLUSIONI

Dalla sintesi delle analisi effettuate emerge la piena ed assoluta compatibilità dell'intervento con la realizzazione del parcheggio da destinarsi agli abitanti e ai visitatori del territorio con il contesto ed emerge il ruolo di tutela e di garanzia che tale funzione rappresenta in termini di salvaguardia paesaggistica ed ambientale. Conseguentemente a questo primo fondamentale assunto, si può anche affermare che l'intervento di realizzazione del nuovo parcheggio non rappresenta motivo di ulteriore carico antropico, in quanto si configura come naturale conseguenza dell'attività già in essere, il parcheggio abusivo lungo la strada, mantenendo la medesima funzione ma in modo appropriato e sicuro. A tal fine il progetto, è stato pensato per inserirsi al meglio nel contesto, cercando di mettere il progetto in piena e consapevole relazione con il delicato e pregevole contesto.

In se la relazione, ed in generale l'approccio urbanistico prima e progettuale poi, fugano ogni dubbio circa l'adeguatezza del progetto ad integrarsi con il contesto paesaggistico d'intorno.

È quindi possibile affermare che l'intervento non sarà fonte d'impatto né paesaggistico né ambientale sull'area circostante. L'area, indagata a tale scopo, nonostante il vincolo dell'Arno e diretto sulla torre della Bandinella, è compatibile con gli strumenti sovracomunali e comunali. L'area non è fonte di contaminazione e non è soggetta ad alterazione della qualità organolettica del suolo e del sottosuolo. L'area non è soggetta a rischi di tipo geologico e sismico.

A conclusione del presente studio, vista l'assenza di effetti rilevanti sulle matrici ambientali naturali e urbane, e date le contenute dimensioni dell'intervento in questione, si ritiene che il Progetto di Variante, oggetto del presente intervento, possa essere escluso dalla richiesta di realizzazione di una Valutazione Ambientale strategica ai sensi del comma 3, art. 3 direttiva 2001/42/CE.

In considerazione:

- della natura ed entità della variante anticipatrice del piano,
- del fine per la quale è proposta (il parcheggio pubblico, con percorso verso la torre),
- degli effetti potenziali attesi dalla attuazione dell'intervento di ampliamento (tenendo conto delle mitigazioni applicabili per la loro mitigazione),

si ritiene che dalla variante anticipatrice non ci debba attendere impatti maggiori rispetto alle previsioni dell'attuale pianificazione urbanistica.

Si ritiene, inoltre, che sostanzialmente, l'area di influenza dell'intervento sia limitata a scala locale e che impatti ambientali attesi siano assorbiti in quanto il progetto ricalca funzioni

impropriamente già presenti. Resta la riduzione dell'area di rispetto della torre che sarà mitigata dalle funzioni di contorno al progetto e dalla tipologia vernacolare della realizzazione.



**COMUNE DI REGGELLO**  
(PROVINCIA DI FIRENZE)

\*\*\*\*\*

Allegato alla Delibera  
N. DEL  
Il Segretario Generale

**Giunta Municipale**

PROPOSTA PER LA GIUNTA MUNICIPALE

Proposta N. 2015 / 941  
UO Urbanistica

OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 22 DELLA L.R. N. 10 DEL 2010 CON CONTESTUALE AVVIO DEL PROCEDIMENTO DELLA 24^ VARIANTE URBANISTICA ANTICIPATRICE AL 3°R.U.C - AI SENSI DELL'ART.17 DELLA L.R. N. 65 DEL 2014 - PER L'ISTITUZIONE DI UNA ZONA "G2" PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO IN LOCALITA' FORNACI DI INCISA

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 28/04/2015

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
ERMINI STEFANO