

COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

Opera:

PIANO ATTUATIVO DEL "COMPARTO P.R.I. - 14
PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICA-
ZIONE DELL' INSEDIAMENTO DI LECCIO", in
frazione Leccio, Reggello.

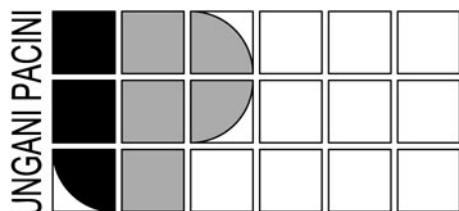
Elaborato:

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE
ai sensi dell'articolo n°5 della L.R. n° 10/2010
e successive modificazioni ed integrazioni.

Elaborato:

Data: LUGLIO 2016 (PRI-PA-052)

Progettisti:



STUDIO LUNGANI PACINI
URBANISTICA - ARCHITETTURA
Via delle Mulina di Sant'Andrea 4r 50136 Firenze
Telefono e/o Fax 055 - 650.52.25 / 69.12.04
Codice Fiscale e/o Partita I.V.A. 03595890488
e - mail: stalunganipacini@libero.it

Responsabile:

Dott. Arch. Marco LUNGANI

Committente:

Società C.O.C.I. Srl

Amministratore Unico:

Sig. OGNIBENE Salvatore



Ognibene Salvatore

PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO "P.R.I. 14" QUALE PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'INSEDIAMENTO DI LECCIO".

INDICE

1. PREMESSA	5
2. INTRODUZIONE	7
3. METODOLOGIA	7
4. MOTIVAZIONI E CARATTERISTICHE DEL PIANO ATTUATIVO DEL "COMPARTO P.R.I. 14"	7
4.1 MOTIVAZIONI DEL PROGETTO	7
4.2 DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO	9
5. PIANIFICAZIONE URBANISTICA E REGIMI VINCOLISTICI	15
5.1 IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (P.I.T.)	15
5.2 IL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI P.G.R.A. (EX PIANO DI BACINO DEL FIUME ARNO (P.A.I.)	15
5.3 VINCOLO IDROGEOLOGICO L.R. 39/2000	20
5.4 VINCOLO PAESAGGISTICO D. LGS. N° 42/2004	20
5.5 REGOLAMENTO URBANISTICO	21
5.6 IL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (P.C.C.A.)	21
6. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E CLIMATICO	22
6.1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO	22
6.2 INQUADRAMENTO CLIMATICO	23
7. SUOLO E SOTTOSUOLO	23
7.1 INQUADRAMENTO GEOMORFOLOGICO E GEOLOGICO	23
7.2 CARATTERISTICHE IDROGRAFICHE ED IDROGEOLOGICHE	25
7.3 CARATTERISTICHE GEOTECNICHE DEI TERRENI IN OGGETTO	26
7.4 PERICOLOSITA'	29
7.5 FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO E CONCLUSIONI	30
8. VEGETAZIONE E FLORA	30
8.1 VEGETAZIONE	30
8.2 FLORA	31
9. FAUNA	32
9.1 ELENCO, INQUADRAMENTO E STATO CONSERVATIVO DELLE SPECIE ANIMALI	32
10. ASPETTI PAESAGGISTICI	34
11. ASPETTI DEMOGRAFICI E SOCIO-ECONOMICI	34
12. AMBIENTE ACUSTICO	35
13.1 Consumo e usi del suolo	35
13.2 ambiente e paesaggio (tutela del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico)	35
14. EFFETTI ATTESI	37
14.1 AMBIENTE (Valutazione ambientale ai sensi della Direttiva 2001/42/CE)	37
14.2 INSEDIAMENTI E ATTIVITA' ESISTENTI	40
15. ANALISI DELLE ALTERNATIVE	41

15.1 ALTERNATIVE STRATEGICHE	41
15.2 ALTERNATIVE DI LOCALIZZAZIONE	41
15.3 ALTERNATIVE DI PROCESSO	41
15.4 ALTERNATIVA ZERO	41
15.5 CONCLUSIONI	41
16. COMPATIBILITÀ DEL PIANO CON LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA.....	41
17. COMPATIBILITÀ DEL PIANO CON I VINCOLI TERRITORIALI ED AMBIENTALI.....	42
18. SINTESI DEGLI IMPATTI SENZA MITIGAZIONI	42
19. MISURE DI MITIGAZIONE	42
20. CONCLUSIONI	43
21. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'	43
22. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	45
23. ALLEGATI: Documentazione di sintesi estratta dal Piano Attuativo del "Comparto P.R.I. 14"	46

PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO "P.R.I. 14" QUALE PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'INSEDIAMENTO DI LECCIO".

1. PREMESSA

Il Signor Salvatore Ognibene, nato a Palermo il 15 dicembre 1987, residente in Reggello (FI), via Casacce, n° 122c, quale legale rappresentante e amministratore unico della Società "C.O.C.I. Srl", con sede in Rignano sull'Arno (FI), via Roma n° 37, P. Iva 05019320489, proprietaria dell'area in frazione Leccio, censita al Catasto Terreni del Comune di Reggello, nel Foglio di Mappa n° 43, alle particelle n° 156, 449, 450, 451, 452, 453, 486 e 562, e al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, nel Foglio di Mappa n° 43, alle particelle n° 198, 454 e 455, per complessivi mq. **10.186,00**, su parte della quale il Regolamento Urbanistico prevede la realizzazione del "Comparto P.R.I. - 14 Programma complesso di riqualificazione dell'Insedimento di Leccio", normato all'articolo n° 52bis della Normativa Tecnica di Attuazione del Regolamento Urbanistico stesso, chiede di poter realizzare il Piano Attuativo del "**Comparto P.R.I. - 14 Programma complesso di riqualificazione dell' Insedimento di Leccio**", avendo tutto l'interesse la proprietà a realizzare l'intervento previsto negli atti di governo del territorio e permanendo l'interesse diretto anche dell'Amministrazione Comunale a che siano realizzate le opere di urbanizzazione di interesse pubblico per una riorganizzazione e funzionalità dell'intero settore urbano.

La Società C.O.C.I. Srl ha acquistato tale area con tre Atti di Compravendita tutti rogiti dal Notaio Dott.ssa Liliana Schiappoli l'uno, in data 25 luglio 2013, atto repertorio n° 14.799, raccolta n° 2.330, l'altro, in data 4 aprile 2014, atto repertorio n° 14.928, raccolta n° 2.443 ed infine l'ultimo in data 4 agosto 2014, atto repertorio n° 14.985, raccolta n° 2.488, acquistandola dalla Sig.ra Barchielli Franca, con lo scopo di realizzare quanto previsto e ammesso dagli atti di governo del territorio.

Tale Comparto è in adiacenza ad una zona industriale e commerciale localizzata a ovest della frazione di Leccio, a valle della Strada Regionale n° 69 di Valdarno: tale previsione è da far risalire al primo Piano Regolatore Comunale del 1976, confermata ed ampliata sia con il primo Regolamento Urbanistico Comunale del 1999 che con atti urbanistici successivi; in seguito a questa previsione si è costituita una zona industriale e all'interno di questa, da tempo, si è consolidata la presenza del Gruppo Gucci con l'apertura in un primo tempo di un semplice spaccio dei propri prodotti, successivamente con l'apertura di un Outlet vero e proprio con marchi di prestigio a livello nazionale ed internazionale, quali: Yves Saint Laurent, Sergio Rossi, Armani, Loro Piana, Bottega Veneta, ecc. e ovviamente Gucci stesso. Tale presenza è stata ed è coronata da un notevole successo, tale successo, a parte la notorietà e l'importanza dei marchi, è derivato certamente anche dalla localizzazione in vicinanza del casello autostradale di Incisa Valdarno e dai buoni collegamenti viari e ferroviari soprattutto con gli aeroporti Amerigo Vespucci di Firenze Peretola e Galileo Galilei di Pisa, principali punti di arrivo della maggioranza dei clienti.

I clienti di tale Centro Commerciale, infatti, provengono soprattutto dai paesi emergenti di tutto il mondo e, quindi, raggiungono tale sito attraverso gli aeroporti più vicini, ciò ha determinato, anche in un momento di notevole crisi economica nazionale, le condizioni di un successo che supera tale contingenza. L'affermarsi di tale tipo di Outlet, sicuramente atipico rispetto alle tipologie tradizionali, ha creato le condizioni per un ulteriore sviluppo e consolidamento di tali presenze che individualmente sono tutte caratterizzate da superfici commerciali di medie e piccole dimensioni, creando un importante polo di occupazione di tutto il Valdarno Superiore.

Nella frazione di Leccio, ed in particolare nella zona industriale e commerciale di tale Centro Abitato si stanno realizzando gli ultimi interventi che completano l'insediamento commerciale del "Polo della Moda", vedi "Comparto G2.1 e G2.2", attualmente rimane da autorizzare e realizzare solo il "Comparto P.R.I. - 14";

L'Amministrazione Comunale di Reggello, attualmente dispone dei seguenti strumenti urbanistici:

- **Piano Strutturale** redatto ai sensi della Legge Regionale n° 5 del 16 gennaio 1995 e successive modificazioni ed integrazioni; approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 80 del 30 giugno 1997 e con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n° 269 del 23 settembre 1997;
- **Avvio del procedimento** per la redazione del nuovo Piano Strutturale ai sensi della L.R. n° 65/2014;

- **Regolamento Urbanistico** approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 40 del 7 maggio 1998, successiva 1ª Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 75 del 27 giugno 2000 e successiva 2ª Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 92 del 30 novembre 2006, pubblicata sul B.U.R.T. n° 1 del 3 gennaio 2007 e quindi in vigore dal 3 gennaio 2007;

conseguentemente il Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello, essendo decorsi cinque anni dalla sua pubblicazione, avvenuta il 3 gennaio 2007, a partire dal 3 gennaio 2012 ha decadute alcune previsioni urbanistiche ed in particolare, ai sensi del comma 11°, dell'articolo n° 95 della Legge Regionale n° 65/2014, hanno perso efficacia i Piani Attuativi di iniziativa privata previsti nello strumento urbanistico.

Quindi, anche la previsione del "Comparto P.R.I. - 14", dovendosi realizzare con Piano Attuativo Convenzionato ha perso efficacia, infatti attualmente all'area si applica la disciplina di cui all'articolo n° 105 – "Aree non Pianificate" della L.R. n° 65/2014 e di fatto viene a mancare la possibilità di attuare la previsione urbanistica stessa.

Attualmente avendo l'Amministrazione comunale dato avvio al procedimento per la redazione ed elaborazione del nuovo Piano Strutturale del Comune di Reggello, con Delibera del Consiglio comunale n. 70, il 27 giugno 2013, ha approvato, gli "INDIRIZZI PROPEDEUTICI ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI REGGELLO".

All'interno di tali indirizzi, tenendo conto delle varie fasi, complesse e necessariamente non immediate, di adozione e approvazione del nuovo Piano Strutturale, si prevede di procedere nell'immediato sia alle verifiche e integrazioni del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale, sia di dar *"...corso ad alcuni interventi particolarmente urgenti per la collettività e per i quali si procederà con specifiche varianti di conferma delle previsioni decadute, fra queste, là dove presenti, le previsioni di importanti opere infrastrutturali..."*.

Pertanto in questa fase transitoria, *"...pur in regime di Regolamento Urbanistico decaduto, per alcune previsioni, l'Amministrazione Comunale deve comunque poter operare al fine di consentire l'attuazione degli interventi necessari per il pubblico interesse, la tutela del territorio, le esigenze di carattere sociale ed economico rappresentate dalla collettività..."*.

Tuttavia non si dovrà pregiudicare il contenuto del nuovo Piano Strutturale... limitandosi a risolvere problemi urgenti e che potranno esclusivamente consentire interventi finalizzati:

- *alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico...*
- *alla riconferma di alcune previsioni del Regolamento Urbanistico decaduto, volte in particolare alla realizzazione di zone di completamento residenziale e industriale, necessarie per le esigenze della popolazione residente..."*

Quindi, ritenendo che l'intervento proposto rientri a pieno titolo nella fase transitoria sopra prevista, al fine di poter realizzare quanto programmato con gli atti di governo del territorio e qualificare con opere di urbanizzazione di interesse pubblico il centro abitato di Leccio ed in particolare l'insediamento commerciale del "Polo della Moda", si richiede all'Amministrazione Comunale di predisporre una Variante contestuale, allo scopo di permettere la realizzazione del "Comparto P.R.I. – 14" e la realizzazione delle opere di interesse pubblico al suo interno, quali: la nuova viabilità carrabile e pedonale, i nuovi parcheggi e verde attrezzato pubblico.

Conseguentemente:

al fine di realizzare il Piano Attuativo del "Comparto P.R.I. -14 Programma Complesso di riqualificazione dell'insediamento di Leccio", richiedendo, come già detto, la riconferma e modifica di tale Comparto tramite una Variante anticipatrice al Primo Piano Operativo Comunale, richiesta che potrà essere accolta qualora l'Amministrazione Comunale predisponga, ai sensi dell'articolo n° 22 della L.R. n° 10/2010, l'Avvio, con Delibera di Giunta Comunale del procedimento di "Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica", ai sensi dell'articolo n° 5 della L.R. n° 10/2010 e contestuale Avvio della Variante Urbanistica, ai sensi degli articoli 30, comma 2°, art. 107, comma 3° e art. 228,

comma 2° della L.R. n° 65/2014, Variante richiesta dal Sig. Ognibene Salvatore Amministratore Unico della Società C.O.C.I. Srl,

2. INTRODUZIONE

Il presente Studio è riferito al Piano Attuativo del "Comparto P.R.I. – 14" e alla contestuale Variante Anticipatrice al Primo Piano Operativo Comunale di riconferma e modifica per la realizzazione di attività commerciali, terziarie e di attrezzature e servizi di interesse comune quali: nuova viabilità e parcheggi pubblici di servizio al centro abitato di Leccio, previsti nel Comparto stesso.

Pertanto con il presente intervento la proprietà intende qualificare e riorganizzare con attrezzature e servizi un'area di completamento al centro abitato di Leccio e adiacente al Centro Commerciale "Polo della Moda".

3. METODOLOGIA

Il presente Studio di Compatibilità è stato redatto, fin dalle fasi preliminari, secondo un'attenta valutazione dei caratteri sociali ed ambientali del sito interessato e quanto predisposto e dettato dalla normativa nazionale e regionale in materia di valutazione di impatto ambientale. Infatti lo Studio è stato elaborato ai sensi della L.R. Toscana 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 delle successive modifiche, in quanto l'area in esame, quale Piano Attuativo con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico, rientra nelle opere da sottoporre alla procedura di verifica di assoggettabilità di competenza comunale.

Nell'Allegato D della medesima Legge Regionale si elencano i contenuti e gli elementi di verifica che devono essere presi in considerazione nella redazione del presente documento.

Pertanto, per una maggiore comprensione dell'area di studio, si elabora un primo inquadramento geografico ed amministrativo seguito da un'analisi approfondita a livello di sito attraverso la quale si evidenziano gli aspetti fisici, quali geologia, idrogeologia, paesaggio, ambiente acustico, gli aspetti biologici, quali vegetazione, flora, fauna e gli aspetti urbanistici e vincolistici.

Lo Studio si conclude con la previsione dell'impatto ambientale possibile prodotto dall'opera e si individuano gli opportuni interventi di ottimizzazione e di mitigazione.

4. MOTIVAZIONI E CARATTERISTICHE DEL PIANO ATTUATIVO DEL "COMPARTO P.R.I. 14"

4.1 MOTIVAZIONI DEL PROGETTO

La proprietà, con il presente progetto, intende qualificare e riorganizzare con attrezzature e servizi una parte del centro abitato di Leccio e del Centro Commerciale "Polo della Moda".

In particolare si propongono le seguenti modifiche:

- Si modifica il perimetro del Comparto escludendovi aree adiacenti, prendendo atto di quanto già realizzato e completando quanto ancora rimane da realizzare, con l'obiettivo di ottenere una **riqualificazione e riorganizzazione** delle aree circostanti, obiettivo specifico dell'intervento; in particolare:
 - si decurta dal Comparto la particella n° 485 di mq. 1.038,00, in quanto corrispondente ad un tratto di nuova viabilità che la proprietà ha già trasferito al demanio comunale, essendo tale viabilità stata realizzata con impegno convenzionale dalla "Società Sammezzano Outlet Srl"; all'interno della Convenzione stipulata dal Notaio Rita Abbate in data 13 settembre 2012, repertorio n° 7086, registrata a Firenze il 18 settembre 2012 al n° 16589, Sezione 1T. Infatti la proprietà su richiesta dell'Amministrazione Comunale ha anticipato quanto avrebbe dovuto realizzare e cedere con la realizzazione del Comparto P.R.I. 14, in quanto tale tratto di viabilità era necessario per la realizzazione del lotto della "Sammezzano Outlet Srl".
 - Si annette al Comparto, porzione della particella n° 156 per mq. 334,00, area tra la lottizzazione "The Castle" già realizzata ed il Comparto stesso, al fine di non lasciare un'area interclusa e non riqualificata, utilizzandola per parcheggio e verde pubblico.
 - Si include nel Comparto, porzione della particella n° 449/c per mq. 205,00 e porzione della particella n° 451/b per mq. 209,00, aree che saranno utilizzate per la viabilità da realizzare e cedere

all'Amministrazione Comunale, in particolare tale area sarà interessata da una rotatoria necessaria per realizzare in sicurezza l'accesso ai parcheggi pertinenziali dell'intervento e, allo stesso tempo, permettere futuri accessi alle aree adiacenti che viceversa risulterebbero intercluse o male raggiungibili.

Tenuto conto di quanto sopra, il Comparto avrà una superficie catastale di mq. 4.501,00 anziché mq. 4.791,00, mantenendo invariate le potenzialità edificatorie.

Il tutto secondo quanto ammesso dall'articolo n°52bis, comma 4°, delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, che con la "Scheda Normativa" relativa al "Comparto P.R.I. 14" prevede:

“...Art. 52bis – PROGRAMMI COMPLESSI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (P.R.I.)

..... TAV. 13.2 - AREA DI INSEDIAMENTO LECCIO: P.R.I. - 14

Intervento localizzato all'interno dell'insediamento di Leccio. Il Piano è finalizzato alla ridefinizione della viabilità di penetrazione dell'ambito urbano attraverso una localizzazione più funzionale agli accessi degli edifici esistenti.

PRESCRIZIONI

- Intervento e convenzionato all'allargamento e alla sistemazione della viabilità esistente di accesso, così come individuato nella tavola di azionamento in scala 1:2.000; alla realizzazione di un parcheggio pubblico di mq. 250 nell'area speciale di intervento e adiacente alla viabilità; alla realizzazione di una piccola area di verde pubblico con piantumazione di un filare di alberi di essenza autoctona al fine di schermare l'ambito produttivo da quello residenziale, così come individuato nella tavola di azionamento in scala 1:2.000;
- **Nell'area speciale di intervento, oltre al parcheggio sopra prescritto, potrà essere realizzata una volumetria residenziale o comunque compatibile con le destinazioni consentite per le zone B, con i seguenti parametri urbanistici: I.F. = 2,0; Rc. = 45%; H.max = 10,50 ml.**
 - Le salvaguardie di cui all'ambito "B" definito ai sensi della Del.C.R. 12/2000 (messa in sicurezza idraulica per l'evento critico con Tr = 200 anni) saranno da considerarsi superate qualora le opere di messa in sicurezza idraulica previste nel progetto redatto dalla Provincia di Arezzo "Lavori di sistemazione idraulica del T. Leccio nel Comune di Reggello", siano state realizzate e collaudate;".

Pertanto, dopo un'attenta indagine storico-architettonica del contesto, del sito e dell'area, si intendono realizzare strutture e servizi organizzando l'intera area così come ammesso dal Regolamento Urbanistico vigente.

Tutto ciò premesso e fermo restando quanto precedentemente previsto, si propone all'Amministrazione Comunale di rettificare le Norme Tecniche di Attuazione riguardanti l'intervento, vedi "Scheda Normativa" contenuta nell'articolo n° 52bis relativa al "Comparto P.R.I. - 14", come di seguito:

In **grassetto corsivo in rosso** le parti aggiunte e in **corsivo in verde** le parti cassate

**“.....Articolo n° 52bis – PROGRAMMI COMPLESSI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (P.R.I.)
..... “ TAV. 13.2 - AREA DI INSEDIAMENTO LECCIO: P.R.I. - 14**

Intervento localizzato all'interno dell'insediamento di Leccio. Il Piano è finalizzato alla ridefinizione della viabilità di penetrazione dell'ambito urbano attraverso una localizzazione più funzionale agli accessi degli edifici esistenti.

PRESCRIZIONI

- Intervento e convenzionato all'allargamento e alla sistemazione della viabilità esistente di accesso, così come individuato nella tavola di azionamento in scala 1:2.000; alla realizzazione di un parcheggio pubblico di mq. 250 **nell'area speciale di intervento e adiacente alla, lungo la nuova** viabilità; alla realizzazione di una piccola area di verde pubblico con piantumazione di un filare di alberi di essenza autoctona al fine di schermare l'ambito produttivo da quello residenziale, così come individuato nella tavola di azionamento in scala 1:2.000;

- Nell'area speciale di intervento, *oltre al parcheggio sopra prescritto*, potrà essere realizzata una volumetria residenziale o comunque compatibile con le destinazioni consentite per le zone B, con i seguenti parametri urbanistici:
I.F. = 2,0 Rc. = 45% H.max = 10,50 ml.

Le salvaguardie di cui all'ambito "B" definito ai sensi della Del. C.R. 12/2000 (messa in sicurezza idraulica per l'evento critico con Tr = 200 anni) saranno da considerarsi superate qualora le opere di messa in sicurezza idraulica previste nel progetto redatto dalla Provincia di Arezzo "Lavori di sistemazione idraulica del T. Leccio nel Comune di Reggello", siano state realizzate e collaudate;.....".

4.2 DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO

4.2.1 Stato attuale dei luoghi

Il Piano Attuativo del "Comparto P.R.I. 14" e contestuale Variante Anticipatrice al Primo Piano Operativo di riconferma e modifica per la realizzazione di attività commerciali, terziarie e di attrezzature e servizi di interesse comune quali: nuova viabilità e parcheggi pubblici di servizio al centro abitato di Leccio, previste nel Comparto stesso, oggetto della presente valutazione, prevede di poter realizzare quanto programmato con gli atti di governo del territorio e qualificare con attrezzature e servizi il centro abitato di Leccio ed in particolare l'insediamento commerciale del "Polo della Moda".

Il Comparto è in adiacenza ad una zona industriale e commerciale localizzata ad ovest della frazione di Leccio, a valle della Strada Regionale n°69 di Valdarno, all'interno del perimetro del centro abitato; attualmente si presenta completamente libera.

L'insediamento commerciale cosiddetto "Polo della Moda" si è concretizzato nel tempo e tuttora è in fase di completamento: la prima parte è stata realizzata tramite lottizzazione dalla Società "Gucci Immobiliare Leccio S.r.l.", realizzando il "Centro Commerciale The Mall". A questo nucleo originario si aggiungono nel tempo da parte della Società "FINRETA S.r.l." altre strutture commerciali di medie e piccole dimensioni riconvertendo in parte alcuni edifici a carattere artigianale ed industriale a commerciale, in particolare quelli prospicienti la Strada Regionale. Quest'ultimi spazi commerciali hanno una superficie di vendita pari a circa mq. **2.000,00**. Intorno a quest'ultimo nucleo sono state realizzate anche alcune attrezzature connesse quali: bar - self-service e ristorante, ufficio bancomat, ufficio informazioni turistiche.

Inoltre recentemente è stato realizzato, da parte della Società "Sammezzano Outlet S.r.l.", sempre nel Centro Commerciale, un lotto di completamento a destinazione commerciale per realizzarvi una media struttura con una superficie di vendita pari a mq. **1.500,00** circa, che è stato occupato interamente dallo "Spaccio Gucci".

Durante l'attuazione del Centro Commerciale è stata realizzata una nuova rotatoria, sulla Strada Regionale n° 69 di Valdarno, in modo da facilitare l'accesso al Centro stesso, così come è stata completata la viabilità comunale interna con la realizzazione dell'intervento sopra detto.

4.2.2 Accessibilità del luogo

L'area è collegata al casello Autostradale di Incisa, sull'Autostrada A1 Firenze - Roma, tramite la Strada Regionale n° 69 di Valdarno. Il percorso è generalmente scorrevole anche se alcuni tratti di strada si presentano poco rettilinei a causa della conformazione altimetrica del terreno. La Strada Regionale n° 69 di Valdarno, attualmente, attraversa il centro abitato di Leccio, per proseguire verso Nord, in direzione Rignano sull'Arno - Firenze e a sud verso Arezzo.

Il flusso dei visitatori al Centro Commerciale attualmente è caratterizzato da un consistente numero di autobus e auto pubbliche. Infatti le visite sono generalmente organizzate, durante tutti i giorni infrasettimanali, da tour operator che indirizzano i propri clienti verso il Centro Commerciale.

L'affluenza di veicoli privati è mediamente ridotta e si limita prevalentemente alle giornate festive e pre-festive. A verifica di tali valutazioni, si prende a riferimento la stima del flusso veicolare di picco, così come indicata dall'art. 9 punto 3b) dell'Allegato 2 alla Deliberazione del Consiglio Regionale del 26 Luglio 1999 n° 233.

Il numero massimo di presenze consentito dalle norme di sicurezza all'interno delle attività commerciali previste, è quantificabile nella seguente misura:

superficie aree di vendita totali: mq. 8.500,00

Indice di **affollamento massimo** previsto dalla Normativa antincendio: **0,1 utente/mq.**

Da cui:

mq. 8.500,00: 0,1 ut/mq. = n° 850 persone.

Si può valutare che durante il periodo infrasettimanale circa il 70% delle persone previste, possa essere condotto al Centro Commerciale per mezzo di autobus.

Questo dato comporta la presenza di circa **12 autobus** (circa 650 persone) circolanti nell'area interessata dal Centro Commerciale e relative zone limitrofe, unitamente ad un numero di circa **100 autoveicoli** (valutati nella misura di 1 auto / 2 persone).

Si stima che il periodo medio di permanenza, rilevabile dai monitoraggi esistenti durante l'apertura totale degli spazi commerciali, è quantificabile in una media di circa **240 minuti**.

Il dato riferito all'affluenza di autovetture e autobus deve essere incrementato del 50% ipotizzando la contemporanea presenza di persone presenti all'interno del Centro e persone in attesa di entrarvi.

Conseguentemente, questi dati comportano **una movimentazione media di circa 6 autobus e 50 autoveicoli nell'arco temporale di 60 minuti**, movimentazione che la viabilità esistente soddisfa pienamente.

4.2.3 Impegni da assumere nei confronti del Comune

Per quanto riguarda gli impegni che il richiedente del Piano Attuativo intende assumersi nei confronti dell'Amministrazione Comunale, di seguito si elencano le opere da eseguirsi:

- a- **Realizzazione di nuova viabilità:** con ampliamento e riqualificazione dell'attuale strada bianca denominata "via Aretina" e cessione dell'area all'Amministrazione Comunale;
- b- **Realizzazione di parcheggio** di uso pubblico nella misura minima di mq. 250 e di verde, con cessione dell'area all'Amministrazione Comunale nelle adiacenze degli isolati residenziali del centro abitato di Leccio;
- c- **Realizzazione di percorsi pedonali pubblici** che collegano le nuove attrezzature sia al centro abitato di Leccio che al Centro Commerciale "Polo della Moda" che completano i percorsi pedonali esistenti e/o previsti nel settore urbano;
- d- **Realizzazione di nuovi esercizi di vicinato e uffici**, quest'ultimi mancanti in tutto il centro abitato di Leccio.

4.2.4 Aspetti procedurali

Il Piano del Comparto per cui si richiede l'Autorizzazione, in quanto Piano Attuativo, utilizzerà la procedura di cui agli articoli n° 107 e 111 della L.R. n° 65/2014 che riguarda l'approvazione degli strumenti attuativi per i Comuni provvisti di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico.

Di conseguenza il Piano Attuativo del "Comparto P.R.I. 14" verrà adottato dal Consiglio Comunale con la procedura di cui ai commi 2° e 3° dell'articolo n° 111.

Dopo la fase di pubblicazione e delle osservazioni, il Piano acquisterà efficacia con l'approvazione definitiva del Consiglio Comunale e la pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avvenuta approvazione, sempre ai sensi dell'articolo n° 111, commi 4° e 5°.

In base alle norme vigenti sui Piani Particolareggiati, il Piano Attuativo avrà validità decennale, con la decorrenza dalla firma della Convenzione di Attuazione.

4.2.5 Obiettivi dell'intervento

Gli obiettivi che si vogliono raggiungere sono i seguenti:

- dotare l'insediamento produttivo di un'area attrezzata di servizio con possibilità, previa approvazione di un Piano Attuativo, delle seguenti destinazioni compatibili: strutture commerciali ed uffici per la zona industriale e commerciale, esercizi commerciali di vicinato, compresi servizi ed attrezzature, vedi uffici pertinenziali.

Prescrizioni:

- allargamento e sistemazione della viabilità esistente di accesso, così come individuato nella tavola di azionamento in scala 1:2.000;

- realizzazione di un parcheggio pubblico di mq. 250 nell'area speciale di intervento e adiacente alla viabilità;
- realizzazione di una piccola area di verde pubblico con piantumazione di un filare di alberi di essenza autoctona al fine di schermare l'ambito produttivo da quello residenziale;
- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree destinate a nuova viabilità, alla realizzazione del parcheggio pubblico e di area a verde pubblico;
- le caratteristiche complessive del progetto dovranno garantire un'alta qualità architettonica ed ambientale così da qualificare uno degli accessi al Centro Commerciale ed al Centro Abitato di Leccio....".

4.2.6 Descrizione dell'intervento

L'area in esame, che si trova al centro della pianura alluvionale del Fiume Arno, in località Leccio, in destra idrografica dell'Arno e del Torrente Leccio, è posta nella porzione orientale della pianura, ad ovest della Strada Regionale n° 69 di Valdarno. L'area, posta alla quota di circa 115 metri sul livello del mare, è pressoché pianeggiante.

L'utilizzo dell'area si è conseguentemente adattato a tale situazione, la nuova volumetria si è concentrata in un unico corpo di fabbrica localizzato parallelamente alla nuova viabilità, gli accessi pedonali sono stati previsti intorno ad una piazza e, solo nella parte centrale prospiciente la piazza, è stato previsto un piano primo, la distribuzione delle funzioni, della mobilità carrabile e pedonale, della sosta e del verde si sono disposte ordinatamente sul lotto. In corrispondenza della piazza, lungo la nuova viabilità, è prevista la realizzazione di una fermata per bus, taxi, autonoleggio, ecc..

L'elemento principale di interesse pubblico è la realizzazione della prevista nuova strada che "sana" una situazione che si protrae da diverso tempo, difatti tutti gli edifici residenziali sul retro dell'isolato che si imposta lungo la Strada Regionale n° 69 di Valdarno hanno accesso pedonale e carrabile attualmente da uno "stradello", denominato Via Aretina, non asfaltato né provvisto delle necessarie opere di urbanizzazione e di proprietà privata.

Tale nuova viabilità, che si diparte dalla Strada Comunale via Panciatichi, adiacente al "Mobilificio Benedetti", e si riallaccia alla Strada Regionale n° 69 di Valdarno che nel tratto interno è detta "Via Aretina", amplia la sede stradale attuale, riorganizza e/o realizza tutti i sottoservizi necessari, l'illuminazione pubblica, l'asfaltatura e lungo il tracciato, realizza parcheggi e percorsi pedonali pubblici e verde di corredo.

Questa nuova viabilità è costituita da un primo tratto interno parallelo alla Strada Regionale e da un secondo tratto che si immette in quest'ultima pressoché perpendicolare al primo, in corrispondenza di tale cambio di direzione, viene realizzata una rotatoria di dimensioni opportune a permettere il transito di qualsiasi mezzo, per esempio bus, che consentirà di realizzare uno snodo viario necessario per proseguire con la viabilità e collegare le aree in direzione Arno, che altrimenti rimarrebbero di difficile accessibilità.

Dalla rotatoria, con un tratto di nuova viabilità, si raggiungerà l'accesso carrabile al parcheggio privato pertinenziale dell'intervento. I parcheggi pertinenziali, previsti nella misura richiesta dalla Normativa vigente per la nuova destinazione, verranno realizzati nella loro totalità al piano interrato del nuovo corpo di fabbrica.

Inoltre, lungo il nuovo tracciato viario verranno realizzati ampi marciapiedi su ambo i lati, in modo da realizzare percorsi pedonali protetti per il collegamento tra il centro abitato di Leccio ed il "Polo della Moda".

4.2.7 Caratteristiche architettoniche dell'intervento

Il nuovo complesso edilizio che si intende realizzare ad un solo piano, eccetto che nella parte centrale, prevede la realizzazione di quattro negozi di vicinato con superfici di vendita differenziate inferiori a quanto ammesso dalla legislazione vigente al piano terra e di due unità per uffici al piano primo; la nuova struttura con funzioni specifiche aumenterà il numero di attività commerciali e degli uffici del centro e, allo stesso tempo, realizzerà opere di urbanizzazione primaria che arricchiranno l'intera Area di Insediamento del centro abitato di Leccio.

Il nuovo corpo di fabbrica si dispone parallelamente alla nuova viabilità, con due piani fuori terra ed uno interrato, sono collegati da una scala interna da realizzarsi intorno al vano ascensore, si caratterizzano sia tipologicamente in pianta che nei prospetti come un unico fabbricato con forme e dimensioni semplici e lineari.

Il nuovo corpo di fabbrica che si affaccia su una piazza animata dalle vetrine, conclude l'intervento del "Polo della Moda" a sud; un percorso protetto pergolato coperto da rampicanti e affiancato da alberature collegherà l'intervento alle altre strutture del Centro.

Al piano terra sono localizzati gli esercizi di vicinato, le vetrine espositive caratterizzeranno il prospetto sul fronte principale, così come pareti interamente finestrate qualificheranno il piano primo destinato ad uffici; l'intera facciata principale, quindi ampiamente finestrata, contrasterà e si differenzierà dai corpi laterali che disporranno di modeste aperture; questa scansione è arricchita dai chiari scuri determinati dal pergolato antistante sostenuto da arcate in ferro. Infatti i restanti prospetti sono caratterizzati da una partizione che coincide con ampie e compatte pareti interrotte solo da alcune vetrine espositive.

Le quattro unità commerciali dispongono al piano stesso di servizi per il pubblico e di magazzino, ufficio, spogliatoio e servizi per il personale, così sono dotati di autonomia funzionale le due unità per uffici al piano primo. Tutti i piani sono collegati e raggiungibili tramite scala interna, che si sviluppa intorno al vano ascensore, il piano interrato è raggiungibile anche, ovviamente, attraverso una rampa carrabile esterna, localizzata sul lato sud, rampa che è collegata da un tratto viario che si stacca dalla nuova rotatoria.

L'intero complesso edilizio appare come un unico corpo di fabbrica ben proporzionato ampiamente vetrato: l'impatto ambientale sul tessuto urbano è fortemente ridotto.

Questa scelta tende a valorizzare e caratterizzare tutto il nuovo insediamento, attribuendogli leggerezza e qualità formale al tempo stesso e permettendo un buon inserimento nel contesto paesaggistico della zona, infatti se da una parte il nuovo complesso edilizio si mostra disponibile ad un dialogo formale con le architetture esistenti nell'adiacente centro commerciale, dall'altra esso si rende adatto a rapportarsi esteticamente e formalmente con il pregevole paesaggio che si sviluppa alle sue spalle, soprattutto nell'ampia zona pianeggiante lungo l'Arno.

L'architettura "minimalista", le volumetrie lineari e semplici bene si adattano a questo confronto.

Questo intervento dovrà inoltre caratterizzarsi da spazi di vendita in cui il cliente, il marchio, il prodotto ed il servizio si incontreranno e, non più, solo spazio in cui si consuma esclusivamente la vendita, un luogo in cui il cliente viene a conoscenza delle fasi di produzione dell'oggetto finale, impara a conoscere la qualità del prodotto, la provenienza dei materiali, la realizzazione e la tecnologia utilizzata nella produzione, la modalità di recupero a fine del ciclo di vita.

Un luogo in cui il marchio coglie l'opportunità di presentare se stesso, la sua storia e la sua esperienza di qualità al cliente e non solo il prodotto finale.

4.2.8 Verifica dei parametri urbanistici

Per quanto riguarda gli indici urbanistici il Regolamento Urbanistico vigente sul Comparto oggetto dell'intervento ammette:

- Superficie del Comparto - mq. 4.501,00
- Volumetria realizzabile: "Area speciale d'intervento" mq. 1.935,00 x I.F. 2,00= mc. 3.870,00
- Superficie coperta - R.C.= 45% : mq. 1.935,00 x 45%= mq. 870,75
- H max - ml. 10,50
- Si dovranno realizzare mq 250,00 di parcheggio pubblico.

A- Calcolo e verifica del Volume del nuovo fabbricato e verifica della Superficie interrata:

Volume piano terra: superficie mq. 863,17 x 3,75 = mc. 3.236,90

Volume piano primo: superficie mq. 176,40 x 3,55 = mc. 626,20

Volume del nuovo complesso edilizio: mc. 3.863,10

Verifica: volume realizzabile mc. 3.870,00 > mc. 3.863,10 di Progetto

Superficie della sagoma – SUL del nuovo edificio al piano terra:

mq. $382,70 + 237,50 + 242,97 =$ mq. 863,17

Superficie del piano interrato eccedente la sagoma – SUL del nuovo edificio al piano terra:.....mq. 207,83

Totale superficie piano interrato: mq. 1.071,00

Superficie massima ammissibile, articolo n° 59 del R.E. vigente=

Superficie della sagoma – SUL del nuovo edificio al piano terra

mq. $382,70 + 237,50 + 242,97 =$ mq. 863,17 + 30% pari a mq. 258,95 = mq. 1.122,12

Verifica: superficie interrata ammissibile mq. 1.122,12 > mq. 1.071,00 di Progetto

B- Calcolo e Verifica della Superficie Coperta del nuovo fabbricato:

Superficie Utile Lorda pari a Superficie Coperta: Piano terra:

mq. $382,70 + 237,50 + 242,97 =$ Totale superficie mq. 863,17

Superficie Coperta ammessa del nuovo complesso edilizio: Superficie "Area speciale d'intervento"

mq. $1.935,00 \times R.C. 45\% =$ mq. 870,75

Verifica: Superficie Coperta realizzabile mq 870,75 > mq 863,17 di Progetto

C- Calcolo e Verifica della superficie a verde del lotto:

Come previsto dalla Legge 1444/68 il nuovo edificio con destinazione commerciale, deve avere una superficie minima a verde nel lotto di pertinenza pari al 40% della superficie lorda di pavimento - superficie utile - che risulta pari a:

Superficie utile piano terra..... mq 785,00

Legge 1.444/68: mq $785,00 \times 40\% =$ mq. 314,00

La superficie totale a verde prevista dal progetto è pari a: **mq 514,30**

Verifica: aree a verde previste dalla normativa vigente mq 314,00 < mq 514,30 previste di progetto

D- Calcolo e Verifica della superficie permeabile del lotto:

Superficie permeabile minima prevista dalla normativa in vigore è pari al 25% della superficie dell'"Area speciale d'intervento" = mq. $1.935,00 \times 25\% =$ mq. 484,00

Totale superficie permeabile prevista nel progetto = **mq 514,30**

Verifica: aree permeabili previste dalla normativa vigente mq 484,00 < mq 514,30 di Progetto

E- Calcolo e Verifica della superficie a parcheggio:

Standards Urbanistici da R.U., come da Scheda Progetto di R.U.....mq 250,00

Legge 122/1989: vedi art.2 comma 2 L.122/1989

mc. 3.863,10 x 10%	mq	386,00
Sosta di relazione: vedi art. 28 del Regolamento di Attuazione della L.R. 28/05 (120,00 + 110,00 + 129,00 + 140,00)= mq. 499,00 x 1 =	mq	499,00
D.L. n° 1.444/1968: vedi art. 5 punto 2 del D.M. 2 aprile 1968 nr. 1.444 785,00 x 40% =	mq	314,00
Totale sup. a parcheggio relativa alle specifiche destinazioni d'uso=	mq	1.449,00
Superfici totali a parcheggio di progetto: mq		1.498,00

Verifica: aree a parcheggio previste dalla Normativa vigente mq 1.449,00 < mq 1.498,00 di Progetto

4.2.9 Auto sostenibilità energetica con l'utilizzo d'impianto per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica e pannello solare termico per acqua calda sanitaria.

Con il presente Piano Attuativo si intende realizzare un impianto di produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica, da posizionarsi sulla copertura del singolo corpo di fabbrica. Si tratta di predisporre su detta copertura una serie di pannelli in grado di produrre almeno il 50% dell'energia necessaria per soddisfare i fabbisogni di energia elettrica delle specifiche destinazioni d'uso.

Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge n° 129 del 13/08/2010 si può affermare:

- che l'impianto si integra perfettamente nell'insieme del progetto e non altera, con il suo inserimento, il contesto circostante;
- i moduli fotovoltaici, la struttura che li sostiene nonché tutte le attrezzature e i componenti dell'impianto saranno realizzati a perfetta regola d'arte;
- i moduli fotovoltaici previsti copriranno abbondantemente almeno il 50% del fabbisogno richiesto dell'uso ricettivo e commerciale del progetto.

Inoltre verranno utilizzati pannelli solari per la produzione termica sanitaria per sopperire al fabbisogno della struttura ricettiva.

4.2.10 Schema smaltimento delle acque reflue.

Impianto di smaltimento

L'impianto di smaltimento del nuovo fabbricato prevede che le acque di risulta, siano esse meteoriche che reflue, vengano convogliate in tubazioni separate ai ricettori finali che vengono individuati nella fognatura esistente, attualmente mista, che corre al margine sud del lotto di proprietà. Tali collettori pubblici che corrono a valle dei parcheggi del "Centro Commerciale The Mall", raggiungono il Torrente Leccio.

Acque nere e saponose

La rete fognaria dell'edificio si avvarrà di condotte separate: quella delle acque nere e quella delle acque saponose. Le calate verticali dei servizi igienici interni saranno convogliate nelle aste orizzontali della rete delle canalizzazioni. Qui proseguiranno interrate fino a raggiungere l'impianto di depurazione localizzato sul retro dell'edificio in posizione ottimale per raccogliere le acque di risulta. Dal depuratore le acque reflue saranno convogliate nella fogna comunale esistente situata, come già detto, verso valle, condotta realizzata per la zona industriale e commerciale. Il depuratore sarà del tipo ad ossidazione totale e dimensionato in rapporto agli abitanti equivalenti che si serviranno della struttura. Le acque saponose provenienti dai servizi, prima di immettersi nel depuratore, passeranno attraverso un impianto di separazione grassi.

Acque meteoriche

Il progetto prevede che la raccolta delle acque meteoriche della copertura del singolo corpo di fabbrica venga convogliata in due cisterne di dimensioni opportune, il cui "troppo pieno" raggiungerà direttamente la fognatura pubblica. Le acque così raccolte saranno utilizzate sia per il sistema antincendio, sia per l'irrigazione delle superfici a verde.

Le acque provenienti dai piazzali esterni adibiti a parcheggio, verranno raccolte e convogliate in un impianto disoleatore che, a trattamento avvenuto, condurrà le acque alla fognatura pubblica.

4.2.11 Altri impianti

Impianto elettrico

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova cabina elettrica che verrà localizzata all'interno dell'area per parcheggi pubblici e verde attrezzato, su aree da cedere all'Amministrazione Comunale.

Impianto meccanico

Il progetto prevede la realizzazione dell'impianto meccanico al servizio dell'intero edificio, nello specifico esso dovrà riguardare la climatizzazione, l'idrico e l'antincendio. La sistemazione dei gruppi frigoriferi in pompa di calore con tecnologia "inverter", a basso impatto ambientale è prevista sulla copertura del fabbricato.

Impianto idrico

Il progetto prevede la realizzazione dell'adduzione idrica collegandosi alla rete dell'acquedotto esistente che si trova su via Aretina, strada limitrofa al "Mobilificio Benedetti". Lo stesso impianto dovrà servire sia le attività commerciali previste al piano terra, che l'attività ricettiva prevista ai piani superiori.

5. PIANIFICAZIONE URBANISTICA E REGIMI VINCOLISTICI

5.1 IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (P.I.T.)

La Regione Toscana ha approvato il P.I.T. con Delibera n° 72 del Consiglio Regionale il 24 luglio 2007. Nel P.I.T., la valorizzazione del paesaggio è perseguita in modo specifico attraverso misure di riqualificazione delle aree rurali e urbane in condizioni di degrado ambientale, funzionale e relativo alla qualità edilizia.

La coerenza del Piano Attuativo nei confronti del P.I.T. sarà valutata in relazione ai metaobiettivi individuati al capitolo 6.3 del Documento di Piano "il P.I.T. nelle sue scelte e nelle sue agende".

I metaobiettivi del Piano sono costituiti dalle opzioni di una Regione che costruisce il suo sviluppo attorno ad una combinazione di scelte che hanno la duplice valenza: normativa e propositiva. Indicano cosa e quando "si può" fare utilizzando le risorse del territorio in funzione dei beni e dei valori che quel patrimonio racchiude in "atto o in potenza".

La Regione Toscana ha individuato i seguenti metaobiettivi:

- 1° metaobiettivo - Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica" attorno ad uno "statuto" condiviso.
- 2° metaobiettivo - Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana.
- 3° metaobiettivo - Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana.

Uno studio dell'area in oggetto ci porta a considerare i contenuti del terzo metaobiettivo.

Il terzo metaobiettivo, si riferisce infatti, alla "conservazione del valore patrimoniale del territorio della Toscana", considerando il territorio sia come "patrimonio ambientale, paesaggistico, economico e culturale della società toscana" che come "fattore costitutivo del capitale sociale di cui dispone l'insieme di antichi, nuovi e potenziali cittadini della nostra realtà regionale". Il Piano Attuativo mira alla qualificazione e riorganizzazione con attrezzature e servizi di una parte del centro abitato di Leccio.

Verranno salvaguardate le caratteristiche morfologiche preesistenti riducendo al minimo gli sbancamenti e gli spostamenti di terra che saranno comunque interamente riutilizzati all'interno dell'area. Non si ridurranno le potenzialità paesistiche e ambientali ma al contrario verranno potenziate con aree a verde e l'impianto di essenze arboree autoctone.

La coerenza del Piano Attuativo con il PIT è da ritenersi soddisfatta.

5.2 IL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI P.G.R.A. (EX PIANO DI BACINO DEL FIUME ARNO (P.A.I.))

In questo caso valuteremo la coerenza in relazione agli obiettivi di risanamento geologico ed idraulico.

5.2.1. PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI P.G.R.A.: STRALCIO ASSETTO IDROLOGICO

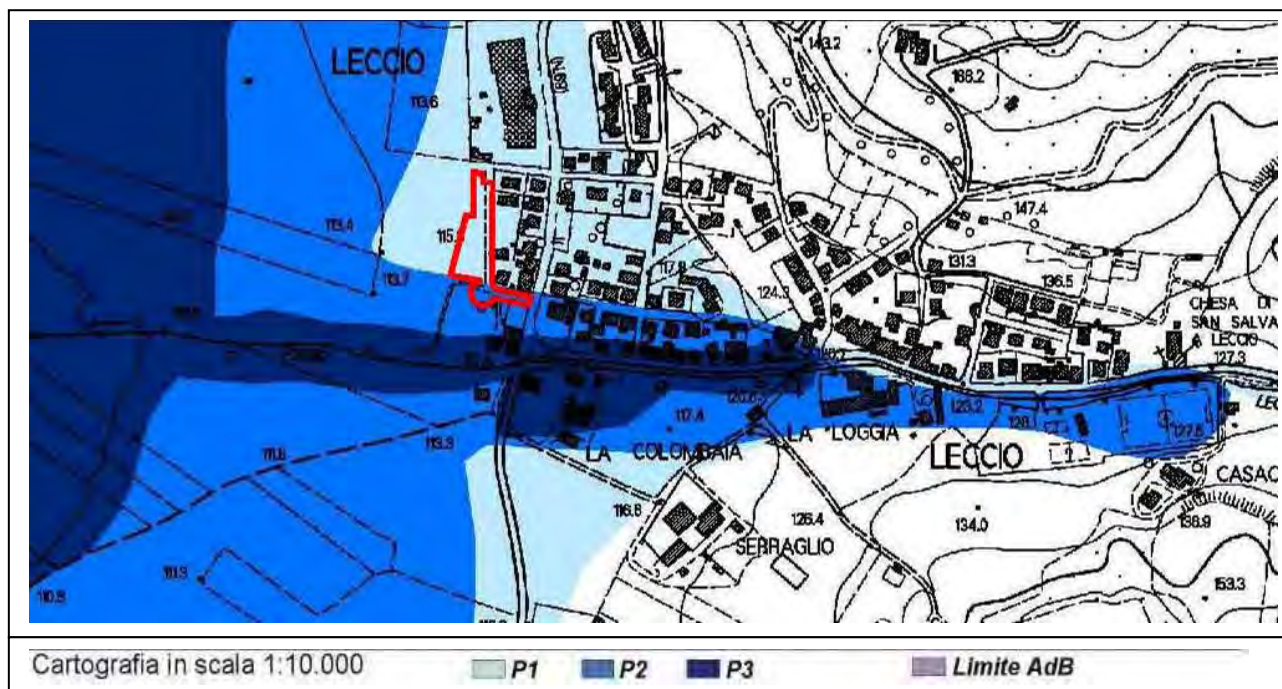
È stato approvato recentemente con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 in data 3 marzo 2016.

Con il D.P.C.M. 05/11/1999 era stato approvato il Piano di Bacino del Fiume Arno previsto dalla L. 183/89, limitatamente allo Stralcio Rischio Idraulico.

La "Carta guida delle aree allagate", elaborata sulla base degli eventi alluvionali significativi, posteriori e comprendenti quello del novembre 1966, rappresenta una carta che fornisce indicazioni di pericolosità.

La Norma 6 – *Carta guida delle Aree Allagate* – della normativa di attuazione riporta che "le opere che comportano trasformazioni edilizie e urbanistiche, ricadenti nelle aree rappresentate nella «Carta guida delle aree allagate», potranno essere realizzate a condizione che venga documentato dal proponente ed accertato dall'Autorità amministrativa competente al rilascio dell'autorizzazione il non incremento del rischio idraulico da esse determinabile o che siano individuati gli interventi necessari alle mitigazione di tale rischio, da realizzarsi contestualmente all'esecuzione delle opere richieste."

Si riporta di seguito la cartografia di Piano relativamente alle aree allagate redatta sulla base di eventi alluvionali significativi (1966-1999), dalla quale si evince che l'area di interesse rientra tra le Aree interessate da inondazioni eccezionali.

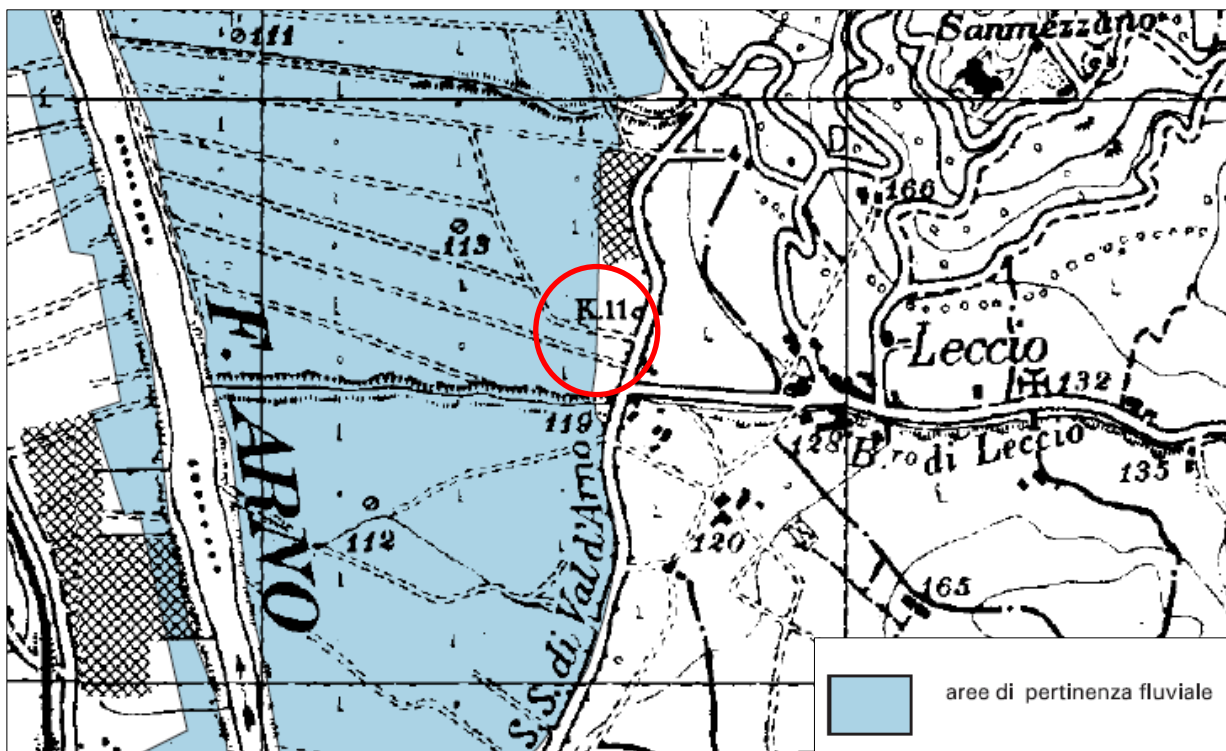


Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, Stralcio Rischio Idraulico – Aree con pericolosità di alluvione
http://www.adbarno.it/rep/stralci/pri/priin25k_069.pdf

Il Piano Stralcio Rischio Idraulico individua anche le aree di pertinenza fluviale.

Le aree di pertinenza fluviale, rappresentate nella Carta delle aree di pertinenza fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti allegata al Piano di Bacino, stralcio Rischio Idraulico, devono essere salvaguardate, in generale, per la mitigazione del rischio idraulico. Nella Carta sono comprese le aree di espansione del fiume, le aree destinate dal piano ad interventi di sistemazione dei corsi d'acqua, per lo più da adibire a casse di espansione o ad aree di laminazione per lo scolo delle piene, nonché le zone di ristagno e di trattenimento delle acque in conseguenza di eventi meteorici eccezionali.

Di seguito si riporta la "Carta delle aree di pertinenza fluviale", dalla quale si ricava che la zona d'interesse ricade all'interno delle *Aree di pertinenza fluviale*.



Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, Stralcio Rischio Idraulico - Carta delle aree di pertinenza fluviale
http://www.adbarno.it/rep/stralci/pri/priap25k_069.pdf

Le aree individuate quali aree di pertinenza fluviale nella Carta succitata seguono le disposizioni riportate nella Norma 5, di cui si riporta un estratto:

Norma 5 – Carta delle aree di pertinenza fluviale

[...] "Le aree di pertinenza fluviale, rappresentate nella «Carta delle aree di pertinenza fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti» allegata al Piano di Bacino, stralcio Rischio Idraulico, devono essere salvaguardate, in generale, per la mitigazione del rischio idraulico. Nella Carta delle aree di pertinenza fluviale sono comprese le aree di espansione del fiume, le aree destinate dal piano ad interventi di sistemazione dei corsi d'acqua, per lo più da adibire a casse di espansione o ad aree di laminazione per lo scollo delle piene, nonché le zone di ristagno e di trattenimento delle acque in conseguenza di eventi meteorici eccezionali".

Il Piano Stralcio Rischio Idraulico individua infine gli interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico. Tali aree destinate agli interventi per la riduzione del rischio idraulico risultano normate dalla:

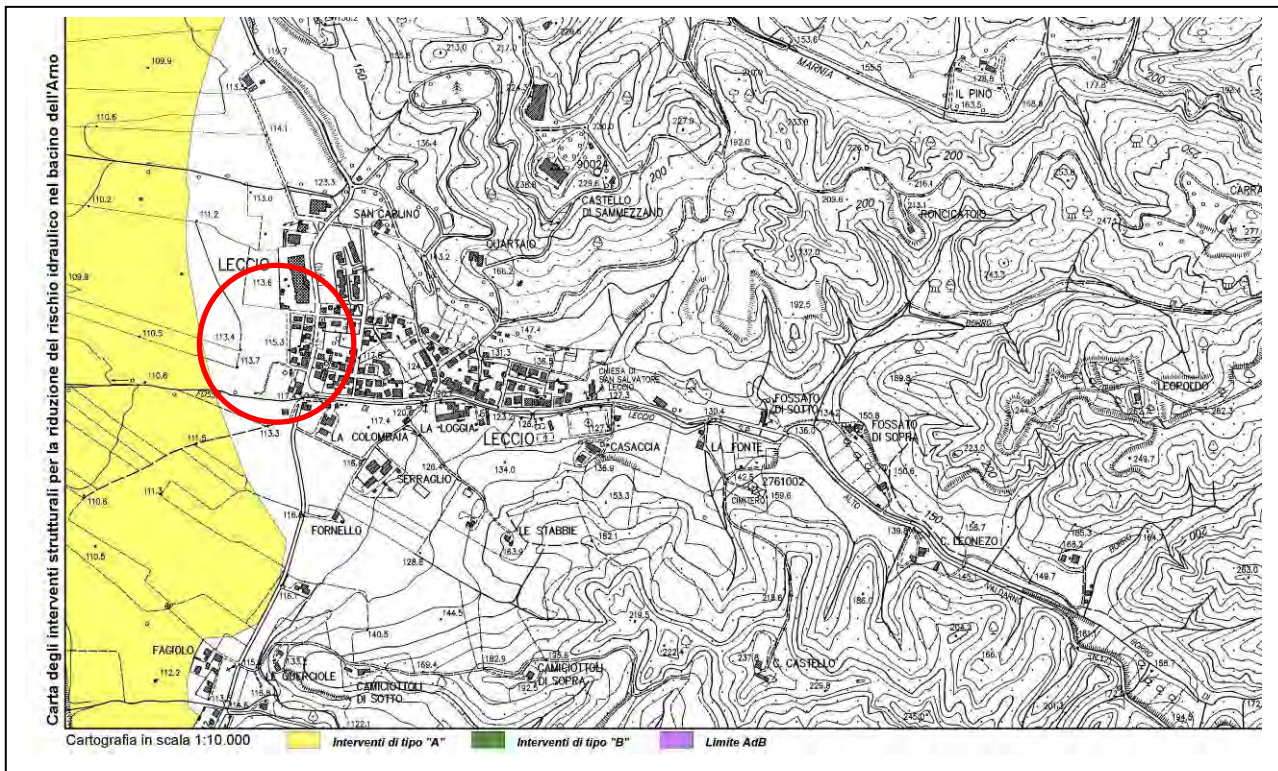
Norma n. 2: Norma di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno: vincolo di non edificabilità (aree A).

Vincolo di non edificabilità (aree A). Le aree A del Piano di Bacino, stralcio Rischio Idraulico, e cioè le aree degli interventi di piano per la mitigazione del rischio idraulico sulle quali si può procedere alla progettazione, sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta.

Le aree A sono rappresentate nella «Carta degli interventi per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno», redatta in scala 1:25.000 e 1:200.000, allegata al Piano di Bacino, stralcio Rischio Idraulico, conservata in originale presso l'Autorità di Bacino.

Norma n. 3: Norma di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno: disciplina di salvaguardia (aree B).

Vincolo di salvaguardia (aree B). Le aree B del Piano di Bacino, stralcio Rischio Idraulico, e cioè le aree per le quali si rendono necessarie ulteriori verifiche di fattibilità prima di procedere alla realizzazione degli interventi per la mitigazione dal rischio idraulico, sono soggette a vincolo di inedificabilità per garantire l'attuazione del Piano.



Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, Stralcio Rischio Idraulico - Carta degli interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno

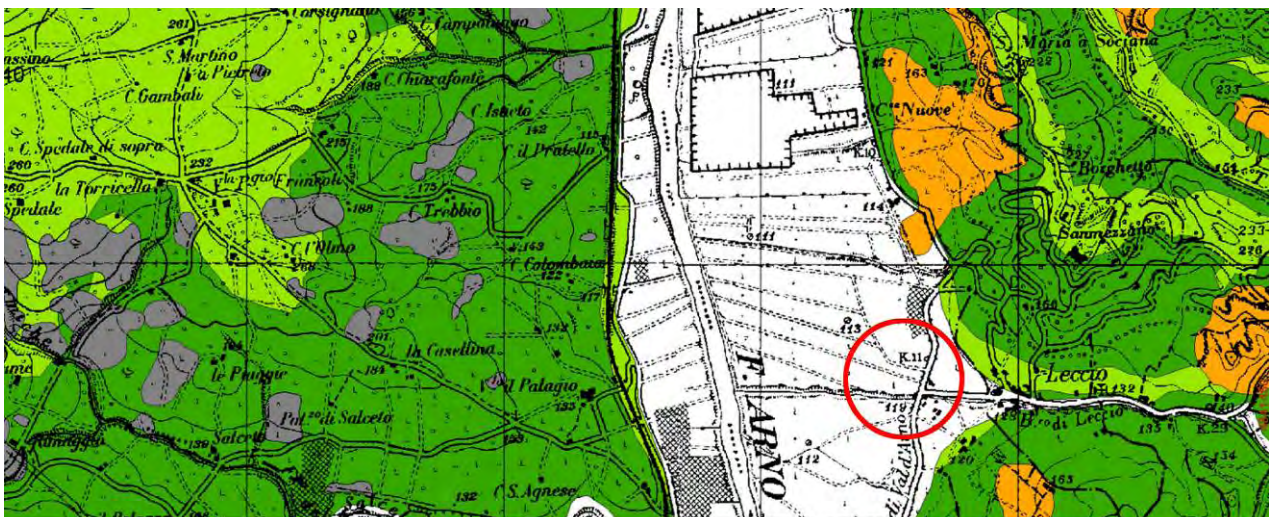
http://www.adbarno.it/rep/stralci/pri/priri10k_373.pdf

Non risultano, nell'area d'interesse, aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali ai sensi della normativa di Piano.

5.2.2 IL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI P.G.R.A., STRALCIO "ASSETTO IDROGEOLOGICO" (EX P.A.I.)

Inquadramento geomorfologico e geologico

L'intero lotto interessato dall'intervento ricade al di fuori della perimetrazione delle aree a pericolosità geomorfologica e quindi non si hanno prescrizioni relative alle problematiche di carattere geomorfologico del Piano di Bacino (cfr. Perimetrazione delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante - livello di sintesi - stralcio 69).



Legenda

- P.F.3 Aree a pericolosità elevata
- P.F.2 Aree a pericolosità media
- P.F.1 Aree a pericolosità moderata

Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni - Stralcio "Assetto idrogeologico" - Perimetrazione delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante.

Link: http://www.adbarno.it/rep/stralci/pai/pai_pf25k_069.pdf

Sono quindi ammessi tutti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio.

Inquadramento idraulico

L'Autorità di Bacino del Fiume Arno ha approvato definitivamente il Piano di Bacino Stralcio Assetto Idrogeologico con D.P.C.M. 6 maggio 2005.

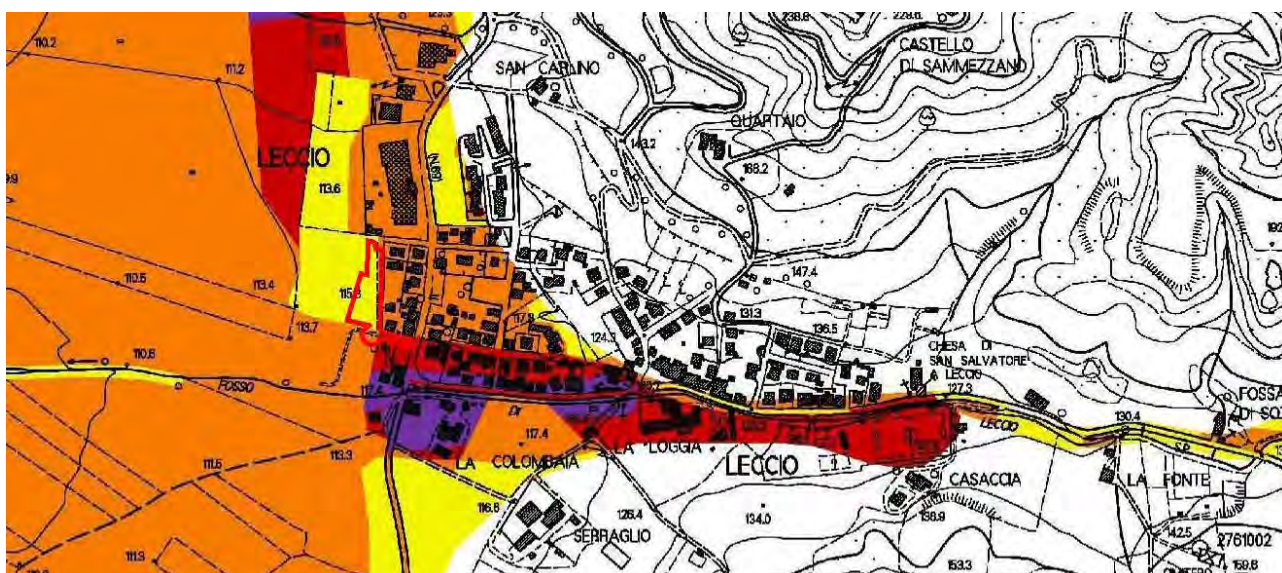
Negli elaborati del PAI vengono definite le seguenti classi di pericolosità a livello di dettaglio, in scala 1:10000:

pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4) comprendente aree inondabili da eventi con tempo di ritorno $TR \leq 30$ anni e con battente $h \geq 30$ cm;

pericolosità idraulica elevata (P.I.3) comprendente aree inondabili da eventi con tempo di ritorno $TR \leq 30$ anni con battente $h < 30$ cm e aree inondabili da un evento con tempo di ritorno $30 < TR \leq 100$ anni e con battente $h \geq 30$ cm;

pericolosità idraulica media (P.I.2) comprendente aree inondabili da eventi con tempo di ritorno $30 < TR \leq 100$ anni e con battente $h < 30$ cm e aree inondabili da eventi con tempo di ritorno $100 < TR \leq 200$ anni;

pericolosità idraulica moderata (P.I.1) comprendente aree inondabili da eventi con tempo di ritorno $200 < TR \leq 500$ anni.



Legenda

- R1
- R2
- R3
- R4
- R1
- R2
- R3
- R4
- R1
- R2
- R3
- R4
- Limite AdB

Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni stralcio "Assetto Idrogeologico" – Carta delle aree con pericolosità idraulica.

Link: http://www.adbarno.it/rep/stralci/pgra/pgra_ri_373.pdf

Il lotto in oggetto ricade in aree a Pericolosità Idraulica moderata "PI 1" e media "PI 2" nella carta "Perimetrazione delle aree con Pericolosità Idraulica - livello di dettaglio – stralcio 373".

Le salvaguardie previste negli ambiti a Pericolosità Idraulica moderata (P.I.1) e media (PI 2) sono quelle previste dall'art.8 delle NTA.

Nelle aree P.I.1, laddove siano presenti gli elementi individuati nella carta degli elementi a rischio, nonché nelle aree P.I.2 il Piano di bacino persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli enti competenti ai sensi della legge 24 febbraio 1992, n. 225 – Regioni o Province – di programmi di previsione e prevenzione.

5.3 VINCOLO IDROGEOLOGICO L.R. 39/2000

Le aree interessate dal Piano Attuativo non sono localizzate in aree soggette a vincolo idrogeologico.



Link: <http://webgis.uc-valdarnoevaldisieve.fi.it/ReggelloVincolistica/>

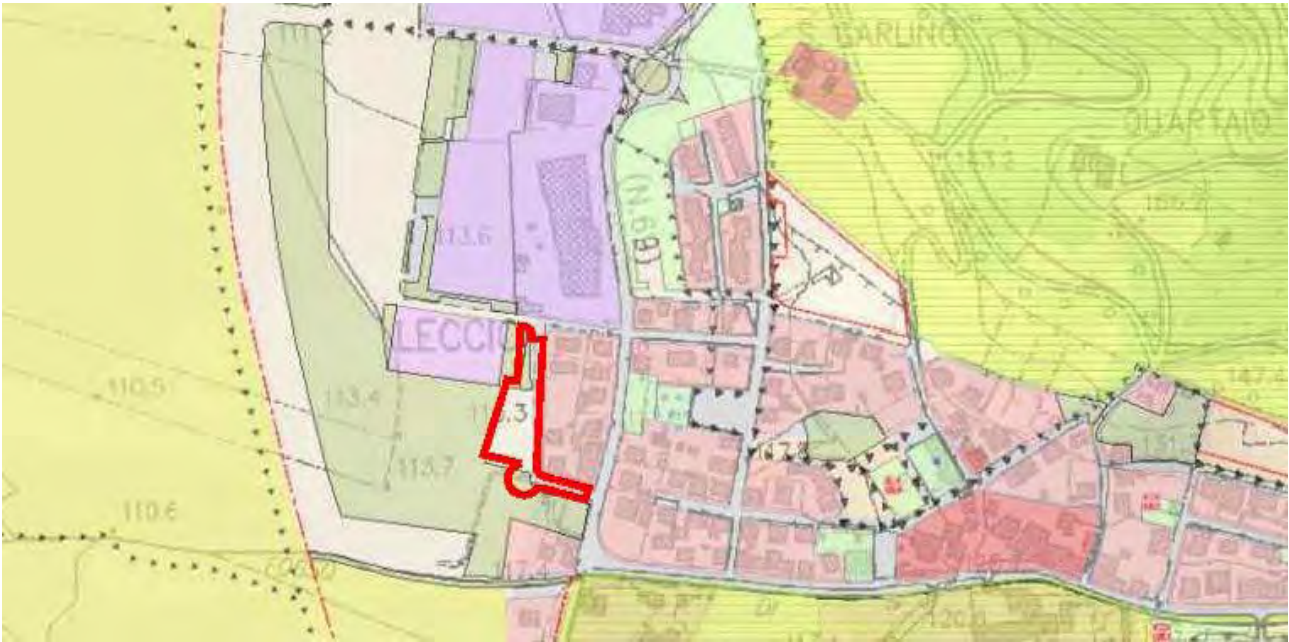
5.4 VINCOLO PAESAGGISTICO D. LGS. N° 42/2004

Le aree interessate dal Piano Attuativo sono localizzate in aree parzialmente soggette a vincolo paesaggistico.



Link: <http://webgis.uc-valdarnoevaldisieve.fi.it/ReggelloVincolistica/>

5.5 REGOLAMENTO URBANISTICO



Estratto del R.U. (Regolamento Urbanistico) del Comune di Reggello.

Link: http://webgis.uc-valdarnoevaldisieve.fi.it/Reggello_Regolamento_Urbanistico/

Il Piano Attuativo risulta pienamente coerente con lo strumento urbanistico comunale vigente (R.U.) in quanto ne costituisce puntuale attuazione e condizione indispensabile per la concreta realizzazione delle trasformazioni da esso previste nell'area in questione.

5.6 IL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (P.C.C.A.)

Il Comune di Reggello è dotato del P.C.C.A. e secondo tale piano, l'area oggetto d'intervento, ricade in Classe Acustica IV. In base alla definizione del D.P.C.M. 14.11.1997 sono in Classe Acustica IV: "...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..." e in Classe Acustica V: "...aree prevalentemente industriali: aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni...".



Legenda

CLASSE

- Classe I
- Classe II
- Classe III
- Classe IV
- Classe V

Estratto del P.C.C.A. - Piano Comunale di Classificazione Acustica del Comune di Reggello.

Link: http://ims.cm-montagnafiorentina.fi.it/reggello_pcca/viewer.htm

Il D. Lgs. n° 285/92 (Nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni definisce: traffico locale il "traffico interno a quartieri o rioni, senza traffico di attraversamento, basso flusso veicolare e assenza o quasi di mezzi pesanti (solo pochi bus urbani per ora) corrisponde tipicamente al traffico presente nelle strade di tipo E ed F", e traffico di attraversamento il "traffico in strade di scorrimento e/o di collegamento tra quartieri, frazioni e aree diverse del centro urbano, con elevato flusso di veicoli leggeri, limitato flusso di mezzi pesanti e traffico medio-basso nel periodo notturno; tipicamente è il traffico presente nelle strade di tipo D, ma anche in alcune C non eccessivamente trafficate".

Sulla Strada Regionale che fronteggia l'area oggetto dell'intervento si ha un traffico veicolare modesto ed in ogni caso, con l'attuazione del P.A., l'aumento di carico urbanistico può essere trascurato. Per ciò che riguarda la nuova viabilità, interna al P.A., si esclude che possa creare problemi in merito. Nelle vicinanze dell'area di intervento non sono presenti attività produttive, è circondata da destinazioni residenziali e agricole.

Per quanto detto, si opererà soltanto per un intervento diretto sui fabbricati utilizzando degli infissi fono isolanti ed i limiti previsti dal P.C.C.A. saranno pienamente rispettati.

6. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E CLIMATICO

6.1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

L'area di studio fa parte del sistema di fondovalle del fiume Arno e si caratterizza dal punto di vista agricolo per la presenza estesa dei seminativi, che consentono un utilizzo produttivo efficiente specialmente nelle aree vicino al fiume. Il sistema di pianura, strettamente legato all'economia dell'Arno, ha visto tuttavia la recente progressiva disorganizzazione delle proprie maglie agricole ed economiche, per l'intrusione di diffusi e fram-

mentati insediamenti industriali e commerciali. Il mantenimento dell'attività agricola vi appare importante per la salvaguardia degli assetti territoriali, ed economicamente valida se eseguita con metodi moderni e razionali.

Indubbiamente la struttura agricola del territorio, a prescindere dalle capacità economico-produttive, appare l'elemento indispensabile per la conservazione e la salvaguardia degli assetti paesaggistici dei sistemi collinari e di fondovalle. Essa ne ha infatti determinato la modellazione del paesaggio attraverso un'antropizzazione diffusa tanto che, dove sono presenti fenomeni di abbandono e spopolamento, si innescano processi di dissesto idro-geologico e paesaggistico-ambientale.

Più da vicino l'area, situata in riva destra del fiume Arno, si avvicina ai primi modesti rilievi, prevalentemente coperti da querceti e ostrieti, che dal fondovalle si sviluppano fino alle pendici del Pratomagno ed è caratterizzata da un'alternanza di arbusteti e coltivi che lungo le rive dell'Arno e dei rii minori si trasformano in una fascia ripariale costituita da una formazione arborea quasi continua di salici, pioppi e robinia. L'area interessata dall'intervento è attualmente all'interno del centro abitato di Leccio.

6.2 INQUADRAMENTO CLIMATICO

L'area di studio risiede all'interno di un'ampia valle delimitata a ovest dai Monti del Chianti e dal massiccio del Pratomagno ad est che creano una vera e propria barriera naturale ai venti più umidi e più freddi, quali il libeccio e la tramontana. Quanto esposto sopra è confermato da una maggiore frequenza di nebbie persistenti prevalentemente durante la stagione autunnale ed invernale poiché l'assenza di venti favorisce durante la notte la condensazione dell'umidità del fondovalle.

Invece dal lato tirrenico vi è una maggiore influenza delle correnti calde e umide provenienti dal mare che generano durante tutto l'anno precipitazioni a carattere piovoso, spesso abbondanti.

Conseguentemente l'esposizione sul versante tirrenico dell'area e dell'intera penisola italiana è un fattore climatico molto importante tanto da conferirgli un clima temperato sublitoraneo.

7. SUOLO E SOTTOSUOLO

Tutti i dati riportati in questo capitolo sono stati dedotti dalla relazione sulle "Indagini Geologiche" redatta dal Dott. Geologo Luca Pagliuzzi, tecnico incaricato dalla proprietà ad analizzare le caratteristiche dei terreni, dedurre le pericolosità dell'area di progetto dal punto di vista idraulico, geomorfologico e sismico e definire le classi di fattibilità possibili d'intervento.

7.1 INQUADRAMENTO GEOMORFOLOGICO E GEOLOGICO

L'area in esame che interessa il Comparto P.R.I. 14 è ubicata in Comune di Reggello, al limite occidentale dell'abitato di Leccio, a valle della Strada Regionale di Valdarno n° 69, al centro della pianura alluvionale dell'Arno, in sua destra idrografica, ed in destra idrografica del Torrente Leccio, a circa 80 metri dal suo argine destro.

La zona, morfologicamente pianeggiante, è caratterizzata dalla presenza dei depositi alluvionali dell'Arno e dei suoi affluenti che poggiano sui depositi palustro-lacustri del Valdarno Superiore riconducibili al Sub-Sistema di Montevarchi; nella parte inferiore dei versanti sono presenti depositi eluvio-colluviali derivanti dall'alterazione dei sedimenti in posto.

Il bacino del Valdarno Superiore costituisce una depressione allungata in direzione nord-ovest sud-est, posta tra le dorsali del Chianti e del Pratomagno ed è attraversata dal tratto intermedio dell'Arno.

Il substrato del margine sud occidentale è costituito da sedimenti appartenenti alla Successione Toscana non Metamorfica, in particolare quelli delle arenarie oligoceniche del Macigno dei Monti del Chianti, mentre quello del margine nord orientale dalle arenarie mioceniche dell'Unità Cervarola-Falterona.

Il bacino è riempito da depositi fluvio-lacustri spessi circa 550 metri, originati in tre fasi deposizionali principali, separate da discordanze, hiatus e superfici di erosione.

Durante il Pliocene medio si formarono due piccoli bacini in prossimità della dorsale del Chianti nelle zone di Castelnuovo dei Sabbioni e di Palazzolo, in corrispondenza dei quali si sono originati i sedimenti appartenenti alla prima fase fluvio-lacustre denominata Successione di Castelnuovo dei Sabbioni.

Su questa successione poggiano, in leggera discordanza, i terreni basali appartenenti alla Successione di Montevarchi.

Il passaggio alla seconda fase è legato all'ampliamento della depressione valdarnese in seguito allo sviluppo di un'intensa attività tettonica che ha determinato la formazione di un lago molto esteso ma poco profondo.

La Successione di Montevarchi, originatasi nel Pliocene superiore-Pleistocene inferiore, è costituita da sedimenti lacustro-palustri nella parte centrale del bacino che nelle zone marginali passano a depositi di delta conoide.

I sedimenti del secondo ciclo, con assetto sub-orizzontale, giacciono ai margini del bacino in discordanza su quelli del primo.

Le abbondanti faune a mammiferi ed i pollini rinvenuti indicano un clima fresco ed umido con episodi leggermente più aridi.

Tra la seconda e la terza fase si è avuto un periodo di stasi tettonica nei bordi del bacino e quindi un notevole calo negli apporti sedimentari con lo sviluppo di un'intensa pedogenizzazione al tetto dei sedimenti del secondo ciclo che avevano completamente colmato la depressione valdarnese.

La terza fase inizia nel Pleistocene medio con la ripresa della sedimentazione nelle conoidi poste sui fianchi del bacino e la deposizione di sedimenti fluviali da parte dell'Arno che precedentemente confluiva nella Val di Chiana. I depositi di questa fase sono rappresentati dalla Successione di Monticello-Ciuffenna, costituita da depositi fluviali del paleo Arno e sedimenti di conoide alluvionale sui versanti del Pratomagno e del Chianti.

I sedimenti della terza fase giacciono verso i margini del bacino su quelli della seconda, con una leggera lacuna evidenziata da un paleosuoli, mentre nella parte centrale sono concordanti, ma separati da una superficie erosiva.

I depositi fluvio-lacustri presentano forme di erosione strettamente legate alla litologia che hanno prodotto paesaggi molto caratteristici: pareti subverticali, che arretrano progressivamente per crolli successivi, nei terreni incoerenti (ciottolami e sabbie) denominate "balze"; basse colline con deboli pendii e forme dolci nei terreni coesivi (limi e argille), dove il soliflusso e le frane di colamento rappresentano i principali agenti morfogenetici.

La successiva fase erosiva, attivata dalla cattura delle acque del Valdarno Superiore da parte della Sieve, ha determinato una profonda incisione dei depositi fluvio-lacustri da parte dell'Arno e dei suoi affluenti; infatti il fondovalle è attualmente circa 150 m più basso della superficie di colamento fluvio-lacustre.

Nel Pleistocene superiore l'Arno iniziò ad erodere i depositi precedentemente formati a seguito dell'incisione della soglia di Incisa, formando estesi terrazzi soprattutto lungo i suoi affluenti principali.

Successione di Montevarchi

Limi di Terranuova: Limi argilloso sabbiosi grigi e argille talora sabbiose grigio-azzurrognole con frequenti intercalazioni di banchi e lenti di sabbie giallastre talora arrossate. L'età è Pliocene terminale-Pleistocene inferiore.

Limi e sabbie del torrente Oreno: alternanza di strati di limi e limi sabbiosi grigiastri e sabbie limose bruno-giallastre. Presenza di livelli arrossati e paleosuoli. L'età è Pliocene superiore-Pleistocene inferiore.

Depositi alluvionali

Il fondovalle valdarnese è ricoperto da una fascia di depositi alluvionali recenti e terrazzati, originati dall'Arno e dai suoi affluenti durante l'ultima fase di evoluzione del bacino, iniziata con l'abbassamento del livello di base dell'Arno, causato dalla sua cattura da parte della Sieve.

Nell'area in esame i sedimenti alluvionali sono originati dall'Arno e dal Torrente Leccio a partire dal Pleistocene superiore.

Depositi alluvionali recenti e attuali: questi sedimenti interessano l'intero fondovalle valdarnese e sono costituiti da due livelli principali.

Il livello superiore è costituito in prevalenza da limi, limi sabbiosi e sabbie in letti e lenti e con rare lenti a composizione ghiaioso sabbiosa; questi sedimenti, che rappresentano i depositi di piana alluvionale inondabile, hanno spessore variabile con massimi nell'ordine di una decina di metri nell'area indagata.

Il livello inferiore è invece formato prevalentemente da ghiaie con livelli di sabbie e rare lenti a composizione limoso argillosa e rappresenta i depositi di barra e di canale dell'alveo dell'Arno. Lo spessore di questo orizzonte può raggiungere una decina di metri.

Questa suddivisione risulta schematica e variabile a causa delle modalità di sedimentazione dei depositi fluviali, in quanto sono presenti rare lenti di materiale a composizione ghiaioso-sabbiosa nel livello superiore e frequenti lenti di materiale fine, limoso-argilloso, in quello sottostante.

Il substrato dei depositi alluvionali recenti è costituito dai depositi palustro-lacustri villafranchiani che, nell'area in esame, sono rappresentati dai Limi e sabbie del Torrente Oreno e dai Limi di Terranuova.

Coperture recenti

Depositi eluvio colluviali: materiale eterogeneo ed eterometrico derivante dall'alterazione dei depositi presenti nei rilievi e accumulato in posto dopo un breve trasporto per ruscellamento.

7.2 CARATTERISTICHE IDROGRAFICHE ED IDROGEOLOGICHE

I terreni presenti nell'area mostrano, dal punto di vista idrogeologico, caratteristiche estremamente variabili.

I depositi palustro-lacustri, che costituiscono il substrato impermeabile dei depositi alluvionali, a causa della loro litologia prevalentemente limoso-argillosa, presentano una permeabilità, primaria per porosità, bassa. Un aumento del grado di permeabilità si può riscontrare in presenza di lenti sabbiose intercalate nei depositi limoso-argillosi.

I depositi alluvionali recenti e attuali presenti nel fondovalle sono caratterizzati da una buona permeabilità primaria per porosità e contengono un'importante falda freatica, alimentata sia da parte delle precipitazioni meteoriche, che dalle infiltrazioni di subalveo.

Nel livello inferiore dei depositi alluvionali è presente una falda freatica di notevole importanza.

Misure effettuate nei piezometri a tubo aperto messi in opera nei fori delle prove penetrometriche hanno fornito valori di profondità del tetto della falda compresi tra 7.5 e 7.8 metri dal piano campagna.

Le oscillazioni stagionali del tetto della falda possono risultare ampie, anche nell'ordine di 1 - 2 metri.

L'idrografia principale della zona è costituita dall'Arno e dal suo affluente di destra Torrente Leccio, in prossimità del quale è posto il Comparto in esame.

Opere di regimazione idrica secondaria interessano la pianura alluvionale, al fine di limitare il ristagno delle acque di precipitazione meteorica.

Dal punto di vista idrogeologico i depositi alluvionali recenti e attuali dell'Arno e dei suoi affluenti, che occupano la pianura alluvionale valdarnese, sono la sede di una importante falda freatica, il cui substrato impermeabile è rappresentato dai depositi palustro-lacustri villafranchiani del Sistema di Montevarchi, rappresentato nell'area in esame dai Limi di Terranuova.

La permeabilità dei depositi alluvionali, sabbie e ghiaie sciolte prevalenti, è alta e l'importanza della risorsa idrica, alimentata dalle precipitazioni meteoriche e dalle infiltrazioni di subalveo è alta.

Anche la vulnerabilità dell'acquifero è alta, essendo lo spessore dei depositi fini di origine alluvionale, basso.

La profondità della falda è limitata e le escursioni stagionali elevate.

Il Comparto P.R.I. 14 è posto in destra idrografica del Fosso di Leccio, affluente di destra dell'Arno.

Relativamente al Piano di Bacino del Fiume Arno, il Comparto P.R.I. 14 ricade quasi interamente in pericolosità da alluvione bassa (P1) e, per una limitata porzione, in pericolosità da alluvione media (P2) del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, mentre non ricade nelle aree interessate da fenomeni geomorfologici di versante del Piano di Bacino, Stralcio "Assetto Idrogeologico".

Sulla base della perimetrazione delle pericolosità idrauliche del Piano di gestione del Rischio di Alluvioni si possono definire le gradazioni delle varie aree in relazione all'inondabilità.

Gran parte del Comparto P.R.I. 14 ricade in aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni (P1); solamente una porzione limitata del Comparto, corrispondente ad un tratto di viabilità posta a sud, ricade in aree inondabili da eventi con tempi di ritorno compresi tra 30 e 200 anni (P2).

Inoltre il Fosso di Leccio è stato oggetto negli anni scorsi di interventi di sistemazione realizzati su progetto della Provincia di Arezzo, sistemazioni già realizzate e collaudate.

7.3 CARATTERISTICHE GEOTECNICHE DEI TERRENI IN OGGETTO

Le indagini geognostiche riportate nel presente lavoro fanno riferimento alla campagna geognostica effettuata nel Comparto in esame ed ad indagini più estese raccolte nelle immediate vicinanze.

Ai fini della stesura della Carta delle Indagini, anche in funzione della redazione della Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica, è stata realizzata una ulteriore ricerca bibliografica ed in rete. In particolare sono state consultate le indagini geofisiche eseguite per il Progetto VEL della Regione Toscana presso la Scuola Materna ed Elementare di Leccio.

Nel dicembre 2013, in corrispondenza del Comparto P.R.I 14, è stata realizzata una campagna geognostica finalizzata alla caratterizzazione litostratigrafica, geotecnica e sismica dei terreni presenti.

E' stato realizzato un sondaggio a carotaggio continuo che ha raggiunto la profondità di 35.0 metri dal piano Campagna. Durante la perforazione sono stati prelevati n. 2 campioni indisturbati successivamente sottoposti ad analisi e prove geotecniche di laboratorio. Il foro di sondaggio è stato attrezzato per l'esecuzione di una indagine geofisica in foro tipo Down Hole.

Sono state realizzate n. 5 prove penetrometriche statiche/dinamiche che hanno raggiunto profondità variabili da 11.6 a 13.0 metri dal piano campagna.

Per lo studio di Microzonazione sismica sono stati eseguiti dalla GeoEcho S.n.c. nel febbraio 2014, in corrispondenza del Comparto in esame, n. 1 indagine sismica del tipo down-hole in foro del sondaggio S1 effettuato al centro del Comparto, n. 1 array sismico ESAC e n. 1 misura microtremore HVSR; sono state inoltre consultate ed utilizzate le indagini eseguite dalla Geognostica Fiorentina S.r.l. nel novembre 2013, in corrispondenza della Sottozona G2.2, a nord del Comparto in esame, 'Indagine geofisica di superficie mediante sismica a rifrazione e tomografia sismica con onde SH, metodologia MASW e HVSR', costituite da n. 1 indagine sismica a rifrazione, tomografia sismica e metodologia MASW, ed ulteriori n. 4 misure HVSR, di cui n. 3 nello stesso contesto litologico.

7.3.1 - Carta geologico-tecnica

Sulla base di una accurata revisione delle cartografie di base, in particolare di quelle geologiche, geomorfologiche, unitamente all'elaborazione dei dati litologici, stratigrafici, litotecnici e sismici acquisiti, nonché ad un controllo in situ mediante rilevamento, è stata elaborata e redatta la Carta geologico-tecnica in scala 1:2.000, quale carta di sintesi ed elaborato propedeutico alla stesura della Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica.

Nell'ambito di tale revisione è stata posta particolare attenzione alla mappatura dei depositi di copertura, essendo la zona essenzialmente pianeggiante, con assenza di fenomeni di instabilità.

Nella zona in esame non affiora il substrato roccioso, che non è stato raggiunto da sondaggi o pozzi, ma la cui profondità è individuabile solo attraverso l'elaborazione delle indagini geofisiche indirette (ESAC).

Per quanto riguarda i terreni di copertura, questi sono stati raggruppati in funzione della litologia prevalente e dell'ambiente deposizionale che li ha originati.

Sono stati dunque distinti i seguenti gruppi, secondo la classificazione proposta dalle Specifiche Tecniche Regionali:

- Depositi alluvionali recenti e alluvionali terrazzati (GM): Comprendono terreni con stato di addensamento da addensato a sciolto costituiti da materiale prevalentemente granulare non cementato o con lieve grado di cementazione; sono prevalentemente costituiti da ghiaie limose, sabbie, sabbie ghiaiose, con ciottoli di natura calcarea, in subordine arenacea.
- Depositi palustro-lacustri (CL): Comprendono terreni coesivi con consistenza elevata e sono costituiti da argille e limi argillosi, in subordine argille sabbiose. Costituiscono il substrato palustro-lacustre dei depositi alluvionali e sono affioranti alla base dei versanti collinari che bordano la pianura alluvionale, localmente ricoperti da depositi eluvio-colluviali. Sono altresì presenti livelli di ciottolami.
- Depositi detritici e/o eluvio-colluviali (SM): Comprendono depositi eluvio-colluviali, di bassa consistenza, con granulometria variabile dalle sabbie alle ghiaie sabbiose con limi.

Non sono stati rilevati nell'area in esame terreni di riporto con spessori elevati, superiori ai 3 metri; localmente possono essere presenti riporti di spessore e granulometria variabile, in quanto il territorio risulta comunque urbanizzato.

7.3.2 - Effetti locali e di sito per la riduzione del rischio sismico

Gli effetti locali prodotti da eventi sismici assumono una diversa rilevanza in funzione della sismicità di base del territorio e della relativa accelerazione di ancoraggio dello spettro di risposta elastico.

Il Comune di Reggello è stato dichiarato sismico con Decreto Ministeriale 19 marzo 1982 e classificato in seconda categoria con grado di sismicità $s = 9$.

L'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 ha inserito il Comune di Reggello in zona 2, caratterizzata da valori dell'accelerazione orizzontale, con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni, compresi tra 0.15 e 0.25 g. Con la Delibera della Giunta Regionale n. 431 del 19 giugno 2006 concernente la riclassificazione sismica del territorio regionale in attuazione del Decreto Ministeriale 14 settembre 2005 e dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, il territorio comunale è passato da zona 2 a zona 3s; tuttavia con tale passaggio di zona non è stato modificato il livello di sicurezza e protezione e le costruzioni devono essere progettate e realizzate con le azioni sismiche della zona 2.

Secondo la nuova mappa di aggiornamento della classificazione sismica regionale, ai sensi del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 22 ottobre 2012, n. 58/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 117, comma 2, lettera g) dell'ex legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Verifiche nelle zone a bassa sismicità. Determinazione del campione da assoggettare a verifica.", il territorio comunale è stato confermato in zona 3.

Per la determinazione della categoria di suolo di fondazione è stata realizzata un'indagine geofisica in situ mediante la metodologia Down-Hole in foro del sondaggio effettuato al centro del Comparto.

Sulla base dei risultati ottenuti si ha un valore $V_{s,30} = 250$ metri/secondo, corrispondente ad una categoria di suolo di fondazione di tipo C, comprendente "Depositi di terreni a grana grossa mediamente addensati o terreni a grana fina mediamente consistenti con spessori superiori a 30 m, caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di $V_{s,30}$ compresi tra 180 m/s e 360 m/s (ovvero con valori di $15 < NSPT_{30} < 50$ nei terreni a grana grossa e $70 < cu_{30} < 250$ kPa nei terreni a grana fina)", secondo la tabella 3.2.11 delle Norme Tecniche per le Costruzioni 2008.

Dall'elaborazione del modello sismico medio di velocità delle onde sismiche di taglio con la profondità si può evidenziare un aumento della velocità progressivamente, a partire da circa 15-20 metri, in corrispondenza del passaggio tra i depositi alluvionali superficiali più recenti ed il substrato palustro-lacustre sovraconsolidato sottostante, come dalla stratigrafia del sondaggio.

Inferiormente si evidenzia un altro aumento di velocità, a circa 50-60 metri, corrispondente presumibilmente a litologie argillose sovraconsolidate, ed un aumento più significativo a circa 140 metri, che corrisponde presumibilmente al passaggio con il substrato geologico rigido.

L'indagine di sismica a rifrazione mediante onde SH e l'analisi con metodologia MASW, eseguite nel 2013 a nord del comparto in esame, forniscono valori di velocità delle onde di taglio mediate sui primi 30 metri che confermano la categoria di suolo attribuita.

Per quanto riguarda i dati ottenuti dalla rifrazione, per calcolare il valore di $V_{s,30}$, è stato considerato un primo sismostrato con spessore medio pari a 7.3 metri e velocità delle SH di 213 metri/secondo, ed il secondo sismostrato ipotizzato con velocità costanti fino a 30 metri pari a 382 metri/secondo. A partire dal piano campagna il valore della $V_{s,30}$ risulta pari a 320 metri/secondo.

Il calcolo della $V_{s,30}$ mediante metodologia MASW, ottenuto partendo dall'inversione della curva di dispersione con relativa modellazione sismostratigrafica (stima degli spessori e relative velocità), ha dato un risultato simile al precedente, con $V_{s,30}$ pari a 310 metri/secondo.

Con l'analisi dei dati acquisiti mediante rifrazione, eseguita nel 2013 a nord del comparto in esame, è stata individuata una superficie rifrangente ad una profondità media di circa 7.3 metri, con il primo sismostrato, costituito da depositi eluvio colluviali, che presenta velocità media di circa 213 metri/secondo; il sottostante sismostrato, costituito litologie sabbioso-ciottolose, presenta velocità media di circa 382 metri/secondo.

Relativamente agli aspetti sismici le indagini geologico-tecniche hanno previsto la realizzazione di uno studio di Microzonazione Sismica (MS) di Livello 1, in ottemperanza a quanto previsto dal Regolamento 53/R, facendo riferimento all'Allegato A, §2. Punto B.7 e C.5, finalizzato ad evidenziare gli elementi prioritari per la valuta-

zione degli effetti locali e di sito per la riduzione del rischio sismico e scaturito nella realizzazione della Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica.

In relazione alla riduzione del rischio sismico gli elementi evidenziati per la valutazione degli effetti locali e di sito sono stati quelli ritenuti utili alle successive fasi di caratterizzazione sismica dei terreni e di parametrizzazione dinamica riferite alla realizzazione o verifica dell'edificato. A tal fine, oltre all'acquisizione di ogni informazione esistente finalizzata alla conoscenza del territorio sotto il profilo geologico e geomorfologico, sono stati acquisiti elementi per una ricostruzione e successiva rappresentazione del modello geologico-tecnico di sotto-suolo, sia in termini di geometrie sepolte e di spessori delle litologie presenti (mediante la raccolta delle indagini che costituiscono la Carta delle Indagini), sia in termini di parametrizzazione dinamica principalmente in relazione a misure dirette delle VSH e di rumore ambientale mediante tecnica a stazione singola (HVSR).

Nello specifico la Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (Allegato 4) individua, sulla base di osservazioni geologiche, geomorfologiche e dell'acquisizione, valutazione ed analisi dei dati geognostici e geofisici, le microzone ove possono verificarsi diverse tipologie di effetti locali o di sito prodotti dall'azione sismica.

In particolare nella valutazione degli effetti locali o di sito ai fini della riduzione del rischio sismico è stata posta particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- ricostruzione del Modello geologico-tecnico dell'area;
- individuazione dei litotipi che possono costituire il substrato rigido, accompagnata da una stima approssimativa della profondità ed una stima del contrasto di impedenza sismica atteso;
- individuazione di eventuali discontinuità e morfologie sepolte;
- presenza di faglie e/o strutture tettoniche;
- contatti tra litotipi a caratteristiche fisico-meccaniche significativamente differenti; • accentuazione della instabilità dei pendii;
- terreni suscettibili a liquefazione e/o addensamento; • terreni soggetti a cedimenti diffusi e differenziali.

Nello specifico la Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) individua e caratterizza:

Zone stabili: zone nelle quali non si ipotizzano effetti locali di alcuna natura (litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata) e pertanto gli scuotimenti attesi sono equivalenti a quelli forniti dagli studi di pericolosità di base.

Zone stabili suscettibili di amplificazione sismica: zone in cui il moto sismico viene modificato a causa delle caratteristiche litostratigrafiche e/o geomorfologiche del territorio.

Zone suscettibili di instabilità: zone suscettibili di riattivazione dei fenomeni di deformazione permanente del territorio indotti o innescati dal sisma (instabilità di versante, liquefazioni, fagliazioni superficiali).

Nell'area in esame, considerando anche un congruo intorno, non affiora il substrato rigido, la cui profondità è stata ricavata dalle indagini geofisiche indirette, ESAC integrate con le misure H/V, e risulta superiore a 100-130 metri. Conseguentemente non sono presenti zone stabili.

Per quanto concerne i terreni di copertura, questi sono stati raggruppati in funzione della litologia prevalente, degli spessori e dell'ambiente deposizionale che li ha originati.

Non sono state rilevate zone suscettibili di instabilità di versante, considerata la morfologia pianeggiante, o di fenomeni relativi alla liquefazione, non avendo i depositi alluvionali e palustro-lacustri presenti caratteristiche granulometriche tali da renderlo possibile, come si evince dall'elaborazione del potenziale di liquefacibilità ottenuto dall'analisi dei campioni provenienti dal sondaggio ed essendo i depositi alluvionali costituiti prevalentemente da componente ghiaiosa e ghiaioso-sabbiosa.

Non sono state individuate zone in cui sono possibili cedimenti differenziali e zone interessate dalle deformazioni dovute a faglie attive e capaci.

Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali: all'interno di questa classe sono state raggruppate le zone caratterizzate dalla presenza di depositi palustro-fluvio-lacustri, localmente ricoperti da depositi eluvio-colluviali, e depositi alluvionali.

Nel territorio del Comparto esteso ad un congruo intorno sono state individuate due microzone distinte in funzione della presenza di depositi alluvionali e depositi palustro-lacustri (Zona 1 e 2).

All'interno dei depositi alluvionali sono state distinte le varie litologie riconosciute sulla base dell'analisi della stratigrafia del sondaggio.

Analogamente, all'interno dei depositi palustro-lacustri sono state evidenziate le alternanze fra litologie prevalentemente limoso-argillose e livelli di sabbie e ciottolami. Per i dettagli si rimanda alla Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica ed alla sua Legenda.

Non sono distinguibili ulteriori microzone in corrispondenza della pianura alluvionale, in quanto lo spessore dei depositi alluvionali risulta più o meno costante, con variazioni nell'ordine di alcuni metri, non apprezzabili a questa scala di dettaglio.

Le indagini sismiche effettuate per questo studio confermano l'assetto geologico descritto.

7.4 PERICOLOSITA'

7.4.1 - Pericolosità geologica

Il Comparto P.R.I 14 è posto al centro della pianura alluvionale dell'Arno, in un'area morfologicamente pianeggiante, in assenza di movimenti gravitativi di una qualsiasi natura, caratterizzata da depositi alluvionali recenti e attuali, dotati di buone caratteristiche geotecniche, con il tetto della falda freatica posto a diversi metri di profondità.

La zona non presenta quindi problematiche particolari connesse alla geologia.

All'intero Comparto si può quindi attribuire una **pericolosità geologica media G.2**, corrispondente ad aree con bassa propensione al dissesto.

7.4.2 - Pericolosità idraulica

Il Comparto P.R.I 14 è posto al centro della pianura alluvionale dell'Arno, in sua destra idrografica, ad una distanza di circa 80 metri dal Fosso di Leccio, di cui risulta in destra idrografica.

Relativamente al Piano di Bacino del Fiume Arno, il Comparto P.R.I. 14 ricade quasi interamente in pericolosità da alluvione bassa (P1) e, per una limitata porzione, in pericolosità da alluvione media (P2) del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, mentre non ricade nelle aree interessate da fenomeni geomorfologici di versante del Piano di Bacino, Stralcio "Assetto Idrogeologico".

Sulla base della perimetrazione delle pericolosità idrauliche del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (Allegato 3) si possono definire le gradazioni delle varie aree in relazione all'inondabilità. Gran parte del comparto P.R.I 14 ricade in aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni (P1), a cui può quindi essere attribuita una **pericolosità idraulica media I.2**; solamente una porzione limitata del Comparto, corrispondente ad un tratto di viabilità, ricade in aree inondabili da eventi con tempi di ritorno compresi tra 30 e 200 anni (P2), a cui può quindi essere attribuita una **pericolosità idraulica elevata I.3**.

Inoltre il Fosso di Leccio è stato oggetto negli anni scorsi di interventi di sistemazione realizzati su progetto della Provincia di Arezzo.

7.4.3 - Pericolosità sismica locale

Dall'analisi e dalla valutazione integrata di quanto emerge dall'acquisizione delle conoscenze relative agli elementi di tipo geologico, geomorfologico e dalle indagini geotecniche e geofisiche, sono evidenziati il Modello geologico-tecnico dell'area, rappresentato nella Carta geologico-tecnica e, conseguentemente, le aree ove possono verificarsi effetti locali o di sito, rappresentate nella Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica.

Tale valutazione viene rappresentata attraverso la realizzazione di uno studio di Microzonazione Sismica di livello 1 secondo i criteri definiti nelle specifiche tecniche di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 3907/2010, che scaturisce nella redazione di una serie di elaborati, in particolare della cartografia delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica.

La sintesi delle informazioni derivanti dalle cartografie geologiche, geomorfologiche, delle indagini e dalla Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica consente di valutare le condizioni di pericolosità sismica. Non sono state rilevate zone suscettibili di instabilità di versante, considerata la morfologia pianeggiante, o di fenomeni relativi alla liquefazione, non avendo i depositi alluvionali e palustro-lacustri presenti caratteristiche granulometriche tali da renderlo possibile, come si evince dall'elaborazione del potenziale di liquefacibilità ot-

tenuto dall'analisi dei campioni provenienti dal sondaggio ed essendo i depositi alluvionali costituiti prevalentemente da componente ghiaiosa e ghiaioso-sabbiosa.

Non sono state individuate zone in cui sono possibili cedimenti differenziali e zone interessate dalle deformazioni dovute a faglie attive e capaci.

In corrispondenza del Comparto in esame non si sono riscontrati alti contrasti di impedenza tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, in quanto lo spessore dei depositi alluvionali superficiali e di quelli palustro-lacustri sono superiori a 100-130 metri.

Pertanto l'area è stata inserita in **pericolosità sismica locale media S.2.**

7.5 FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO E CONCLUSIONI

Le condizioni di attuazione delle previsioni previste dal Piano Attuativo del Comparto P.R.I. 14 sono state differenziate secondo le categorie di fattibilità assegnate, valide per l'aspetto geologico, idraulico e sismico, in seguito all'analisi delle pericolosità dell'area in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici ed alle previsioni stesse.

7.5.1 - Fattibilità in relazione agli aspetti geologici

Sulla base della situazione geologica dell'area di intervento, dall'assenza di prescrizioni sovraordinate, e dalla pericolosità geologica attribuita si può attribuire all'intervento **una fattibilità con normali vincoli in relazione agli aspetti geologici F2.**

Viste le caratteristiche morfologiche ed i risultati dall'approfondita indagine geognostica eseguita non sono da prevedersi specifiche prescrizioni di carattere geologico e la campagna geognostica, finalizzata alla ricostruzione litostratigrafia dell'area e alla caratterizzazione geotecnica e sismica dei terreni presenti, è da ritenersi esaustiva delle problematiche presenti.

7.5.2 - Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici

Sulla base del quadro conoscitivo disponibile, dei vincoli sovraordinati, degli interventi eseguiti sul Fosso di Leccio e delle classi di pericolosità assegnate al Comparto, si può attribuire alla gran parte del Comparto P.R.I. 14 **una fattibilità con normali vincoli in relazione agli aspetti idraulici F2 ed una fattibilità condizionata in relazione agli aspetti idraulici F3 ad un piccolo tratto di viabilità.**

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media I.2 per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture non sono dettate limitazioni di carattere idraulico. Relativamente al tratto di viabilità ricadente in pericolosità elevata I.3 questo, ai sensi del Regolamento Regionale 53/R, può essere realizzato purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini.

7.5.3 - Fattibilità in relazione agli aspetti sismici

Sulla base della situazione litostratigrafica e geomorfologica dell'area e di quella geotecnica e sismica dei terreni presenti in corrispondenza del Comparto P.R.I. 14, si può attribuire all'intervento **una fattibilità con normali vincoli in relazione agli aspetti sismici F2.**

La campagna geognostica effettuata chiarisce esaurientemente le caratteristiche sismiche dell'area e dei terreni presenti, oltre ad esaudire le richieste normative nazionali e regionali vigenti.

Inoltre si precisa che le specifiche problematiche di carattere idraulico e le pericolosità individuate dal Regolamento Urbanistico e dal PAI dell'Autorità di Bacino del fiume Arno, per l'area in questione, sono state aggiornate a seguito delle opere di messa in sicurezza idraulica previste nel progetto redatto dalla Provincia di Arezzo "Lavori di sistemazione idraulica del torrente Leccio nel Comune di Reggello", già realizzate e collaudate.

8. VEGETAZIONE E FLORA

8.1 VEGETAZIONE

Le indagini sulle principali unità vegetazionali si basano sulla raccolta e l'analisi di materiale bibliografico esistente relativo alla vegetazione del territorio indagato e/o di aree limitrofe. L'area di studio, è risultata carente di studi pubblicati.

La vegetazione naturale dell'area di studio è prevalentemente forestale ed è costituita da boschi di roverella, con leccio e cerro. Altre formazioni vegetazionali sono rappresentate dagli ostrieti, presenti soprattutto lungo il fiume Arno, in riva sinistra, e dai saliceti e dai pioppeti ripari, presenti in destra idrografica e lungo il tratto dei rii minori.

In prossimità del fondovalle e della Strada Regionale n°69 del Valdarno il paesaggio agrario è caratterizzato da seminativi, prati, da incolti e arbusteti con prevalenza di pruneti; lungo i tratti fluviali l'originaria vegetazione ripariale a pioppi e salici risulta alterata dall'ingresso di robinia *Robinia pseudoacacia*, che in certi punti diventa prevalente.

Non di secondaria importanza risulta l'estensione dei seminativi, distribuiti soprattutto in riva destra dell'Arno ma presenti anche in sinistra. I vigneti di maggiori dimensioni sono presenti più a nord ove si concentra la maggior superficie di oliveti; piccoli appezzamenti a vigneto e oliveto sono presenti nella restante matrice agraria.

8.2 FLORA

Nei boschi di roverella *Quercus pubescens*, alla specie dominante sono associate altre specie arboree quali leccio *Quercus ilex*, cerro *Quercus cerris* e, secondariamente, orniello *Fraxinus ornus*, carpino nero *Ostrya carpinifolia*, acero campestre *Acer campestre*, olmo campestre *Ulmus minor*. Questi boschi rappresentano gli aspetti più termo-xerofili, ove si infiltra una notevole quantità di specie arbustive, quali emero *Coronilla emerus*, biancospino *Crataegus monogyna*, caprifoglio *Lonicera etrusca*, ginepro *Juniperus communis*, ligustro *Ligustrum vulgare*, rosa selvatica *Rosa canina*, rovo *Rubus ulmifolius*, viburno *Viburnum tinus*; nelle stazioni più termofile sono presenti tipiche sclerofille della macchia mediterranea quali corbezzolo *Arbutus unedo*, fillirea *Phillyrea* sp. pl.. Nelle stazioni più fresche nello strato arbustivo si possono ritrovare elementi meno termofili, quali corniolo *Cornus mas*, sanguinello *Cornus sanguinea*, berretta da prete *Euonymus europaeus*. Le specie erbacee più caratteristiche di questi boschi sono asparago *Asparagus acutifolius*, ciclamino *Cyclamen hederifolium* (= *neapolitanum*), pungitopo *Ruscus aculeatus*, paléo *Brachypodium rupestre* e *sylvaticum*, carice *Carex flacca*, viola *Viola alba*.

Negli ostrieti, alla specie dominante carpino nero *Ostrya carpinifolia* sono associate altre specie arboree quali orniello, roverella, cerro e, secondariamente, leccio, acero campestre, castagno *Castanea sativa*. La componente erbacea del sottobosco è poco differenziata rispetto a quella dei querceti; merita comunque evidenziare la caratteristica abbondanza di edera *Hedera helix* e di asparago *Asparagus acutifolius*.

Le formazioni arboree ripariali dell'Arno e dei tratti dei rii minori sono costituite da pioppo nero *Populus nigra*, pioppo bianco *Populus alba* e salici (*Salix alba*, *Salix* sp. pl.) e robinia o cascina *Robinia pseudoacacia*. Nelle fasce arborate più mature il sottobosco presenta una ricca componente arbustiva con sanguinello, ligustro, biancospino, vitalba *Clematis vitalba*, luppolo *Humulus lupulus*. Le specie erbacee più caratteristiche di questi boschi sono artemisia *Artemisia alba* e *verlotorum*, forbicina comune *Bidens tripartita*, paléo *Brachypodium sylvaticum*, rovo, pervinca *Vinca major*, *Polygonum* sp. pl., *Paspalum paspaloides*, *Agrostis stolonifera*, *Xanthium italicum*; presso le rive sono qua e là rinvenibili canapa acquatica *Eupatorium cannabinum*, coda cavallina *Equisetum* sp. pl., garofanino d'acqua *Epilobium hirsutum*, salcerella *Lythrum salicaria*, carice pendula *Carex pendula*. Gli arbusteti sono dominati dalla presenza di prugnolo *Prunus spinosa* e di ginestra odorosa *Spartium junceum* (secondo le tipologie di arbusteto), cui si associano biancospini, rose selvatiche, ginepri e forme arbustive delle specie arboree dei boschi circostanti (querce, ornielli, aceri e olmi campestri, ecc.).

La flora dei prati e degli incolti è costituita da specie cosmopolite e ruderali, in molti casi nitrofile, insediatesi su superfici poste a coltura fino a pochi anni orsono. Tra le più comuni possono essere citate *Agropyron repens*, *Artemisia vulgaris*, *Avena barbata*, *Bromus hordeaceus*, *Chenopodium album*, *Cichorium intybus*, *Conyza canadensis*, *Convolvulus arvensis*, *Daucus carota*, *Euphorbia helioscopia*, *Hordeum murinum*, *Papaver rhoeas*, *Picris hieracioides*, *Plantago lanceolata*, *Plantago major*, *Potentilla reptans*, *Poa trivialis*, *Rumex crispus*, *Senecio vulgaris*, *Sherardia arvensis*, *Sonchus asper*, *Taraxacum* sp., *Tordylium apulum*, *Trifolium repens*, *Veronica persica*, *Vicia sativa*. Fra i coltivi, gli oliveti rappresentano senz'altro la componente semi-naturale di maggior valore naturalistico. Si tratta di oliveti a carattere estensivo, che ospitano una flora erbacea piuttosto ricca e funzionano da zone di riproduzione di alimentazione per l'avifauna.

Fra le specie erbacee che crescono negli oliveti possono essere citate a titolo di esempio *Anemone hortensis*, *Avena barbata*, *Bromus hordeaceus*, *Bromus sterilis*, *Calamintha nepeta*, *Crepis vesicaria*, *Hippocrepis como-*

sa, *Leopoldia comosa*, *Medicago* cfr. *orbicularis*, *Poa trivialis*, *Papaver rhoeas*, *Plantago lanceolata*, *Plantago major*, *Sherardia arvensis*, *Tordylium apulum*, *Trifolium stellatum*, *Urospermum dalechampii*, *Vicia sativa*.

9. FAUNA

La presente relazione prende in esame la fauna vertebrata, costituita dalle seguenti Classi:
Pesci, Anfibi, Rettili, Mammiferi, Uccelli.

9.1 ELENCO, INQUADRAMENTO E STATO CONSERVATIVO DELLE SPECIE ANIMALI

PESCI: Alborella Al burnus - *alburnus alburnus*; Barbo padano - *Barbus plebejus*; Barbo del Tevere - *Barbus tyberinus*; Carassio o Zoccolo - *Carassius carassius*; Carpa - *Cyprinus carpio*; Cavedano - *Leuciscus cephalus*; Pseudorasbora - *Pseudorasbora*; Lasca - *Chondrostoma genei*; Ghiozzo di ruscello - *Padogobius nigricans*; Ghiozzo padano - *Padogobius bonelli*.

Le indagini si riferiscono al tratto del fiume Arno localizzato nei pressi dell'abitato di Leccio dove si trova l'area di intervento; sono da indagare i popolamenti ittici dei rii minori, probabilmente esigui, per i quali mancano del tutto informazioni.

Pertanto sono state rilevate solo tre specie autoctone, tre specie introdotte in epoca storica, ad esempio la carpa, quattro specie aliene e la presenza del ghiozzo di ruscello e del barbo del Tevere.

Lo stato conservativo è fortemente minacciato dall'inquinamento delle acque e per quanto riguarda le specie indigene emergono alcuni casi di pericolo da competizione con quelle non indigene. Inoltre il barbo tiberino si ibrida con quello padano causando inquinamento genetico e perdita delle caratteristiche genetiche originarie.

ANFIBI: Salamandrina dagli occhiali - *Salamandrina terdigitata*; Tritone punteggiato - *Triturus vulgaris*; Rospo comune - *Bufo bufo*; Raganella italiana - *Hyla intermedia*; Rana agile - *Rana dalmatina*; Rana appenninica - *Rana italica*; Rana di Lessona - *Rana lessonae*; Rana verde - *Rana kl. esculenta*.

Il contesto ospita potenzialmente una discreta popolazione, comunque riferita alle sponde dell'Arno, dei borri e degli eventuali stagni presenti lungo l'Arno stesso. Le specie meno comuni sono infatti solo potenziali soprattutto in base alla naturalità del territorio.

L'unica specie di interesse comunitario risulta la Salamandrina dagli occhiali - *Salamandrina terdigitata*, specie inserita nell'All. II della Direttiva 92/43/CEE, la cui presenza è probabile nei borri e negli impluvi dell'area.

Inoltre sono presenti altre cinque specie di interesse comunitario, inserite nell'All. IV della Direttiva "Habitat", e due di queste, quali la rana italiana e la rana di Lessona, sono anche specie di interesse regionale e pertanto inserite nell'All. A della L.R. 56/2000. Al momento non sembrano specie minacciate, salvo interventi causanti l'alterazione degli habitat vitali, quali boschi umidi, fossi e torrenti.

RETTILI: Geco - *Tarentola mauritanica*; Ramarro - *Lacerta bilineata*; Lucertola muraiola - *Podarcis muralis*; Lucertola campestre - *Podarcis sicula*; Luscengola - *Chalcides chalcides*; Colubro liscio - *Coronella austriaca*; Colubro di Riccioli - *Coronella girondica*; Biacco - *Hierophis viridiflavus*; Natrice dal collare - *Natrix natrix*; Natrice tassellata - *Natrix tassellata*; Saettone - *Zamenis longissimus*; Vipera comune - *Vipera aspis*.

Anche se la diversità specifica risulta maggiore di quella degli anfibi, la presenza di tale classe animale è solo potenziale.

Alcune specie, come la lucertola, sono molto diffuse e presenti in diversi ambienti; la popolazione di serpenti è potenzialmente ricca grazie alla ricca copertura boschiva del contesto in esame che fornisce condizioni idonee al saettone, alla natrice tassellata ed alla vipera.

Ramarro e gecko godono di un buono stato di conservazione della specie e di una larga diffusione, mentre la luscengola è localizzata nelle zone prative e negli incolti. Tali specie sono inserite nell'All. B della L.R. 56/2000.

MAMMIFERI: Riccio - *Erinaceus europaeus*; Toporagno d'acqua - *Neomys fodiens*; Toporagno nano - *Sorex minutus*; Toporagno appenninico - *Sorex samniticus*; Mustiolo etrusco - *Suncus etruscus*; Crocidura minore - *Crocidura suaveolens*; Crocidura ventrebianco - *Crocidura leucodon*; Talpa eu-

ropaea - *Talpa europaea*; Vespertilio maggiore - *Myotis myotis*; Pipistrello albolimbato - *Pipistrellus kuhlii*; Pipistrello di Savi - *Hypsugo savii*; Serotino comune - *Eptesicus serotinus*; Orecchione meridionale - *Plecotus austriacus*; Lepre - *Lepus europaeus*; Scoiattolo - *Sciurus vulgaris*; Ghiro - *Myoxus glis*; Moscardino - *Moscardinus avellanarius*; Arvicola rossastra - *Clethrionomys glareolus*; Arvicola di Savi - *Microtus savi*; Popo selvatico collogiallo - *Apodemus flavicollis*; Topo selvatico - *Apodemus sylvaticus*; Topolino delle case - *Mus domesticus*; Ratto nero - *Rattus rattus*; Ratto delle chiaviche - *Rattus norvegicus*; Istrice - *Hystrix cristata*; Nutria - *Myocastor corpus*; Volpe - *Vulpes vulpes*; Tasso - *Meles meles*; Donnola - *Mustela nivalis*; Faina - *Martes foina*; Cinghiale - *Sus scrofa*; Capriolo - *Capreolus capreolus*.

La popolazione si presenta strutturata e complessa con prevalenza delle specie a distribuzione forestale; le specie che sono legate agli ambienti più o meno urbanizzati e quelle che prediligono gli ambienti aperti dovrebbero avere uguale consistenza.

Inoltre è possibile osservare scoiattolo e capriolo e rilevare tracce di presenza di riccio, istrice, volpe e cinghiale.

Le emergenze di maggior valore naturalistico sono rappresentate dai chiroteri, dei quali è nota con ragionevole certezza la presenza di una sola specie, il pipistrello di Savi; tra questi mammiferi, il vespertilio maggiore è vulnerabile in Italia, mentre le altre specie sono a minor rischio. Tutti i pipistrelli segnalati, insieme a toporagno acquatico, talpa europea e moscardino sono specie di interesse regionale; il vespertilio maggiore, il serotino comune e l'orecchione meridionale sono anche di interesse comunitario. Le conoscenze sui tre micromammiferi insettivori sono scarse; i tre roditori sono nel complesso in buono stato di conservazione a livello regionale, per quanto consentano di giudicare le carenti informazioni disponibili, mentre scoiattolo e moscardino sono ritenuti vulnerabili a livello nazionale.

Pertanto tutti i pipistrelli, moscardino e istrice e lupo sono inclusi nell'Allegato IV della Direttiva Habitat 92/43/CEE, che comprende "le specie animali e vegetali di interesse comunitario che richiedono una protezione rigorosa". I quattro micromammiferi insettivori, le due crocidure, toporagno acquatico e mustiolo etrusco, sono strettamente protette dall'inclusione nell'Allegato B della L.R. 56/2000.

UCCELLI: Garzetta - *Egretta garzetta*; Airone cenerino - *Ardea cinerea*; Nitticora - *Nycticorax nycticorax*; Falco pecchiaiolo - *Pernis apivorus*; Sparviere - *Accipiter nisus*; Poiana - *Buteo buteo*; Fagiano - *Phasianus colchicus*; Gallinella d'acqua - *Gallinula chloropus*; Corriere piccolo - *Charadrius dubius*; Gabbiano reale - *Larus michahellis*; Colombaccio - *Columba palumbus*; Tortora dal collare - *Streptopelia decaocto*; Tortora selvatica - *Streptopelia turtur*; Cuculo - *Cuculus canorus*; Civetta - *Athene noctua*; Allocco - *Strix aluco*; Succiacapre - *Caprimulgus europaeus*; Rondone - *Apus apus*; Martin pescatore - *Alcedo atthis*; Upupa - *Upupa epops*; Torcicollo - *Jynx torquilla*; Picchio verde - *Picus viridis*; Picchio rosso maggiore - *Picoides major*; Picchio rosso minore - *Picoides minor*; Allodola - *Alauda arvensis*; Rondine - *Hirundo rustica*; Balestruccio - *Delichon urbica*; Ballerina gialla - *Motacilla cinerea*; Ballerina bianca - *Motacilla alba*; Scricciolo - *Troglodytes troglodytes*; Pettiroso - *Erithacus rubecula*; Usignolo - *Luscinia megarhynchos*; Codirosso - *Phoenicurus phoenicurus*; Saltimpalo - *Saxicola Torquata*; Merlo - *Turdus merula*; Tordo bottaccio - *Turdus philomelos*; Tordela - *Turdus viscivorus*; Usignolo di fiume - *Cettia cetti*; Beccamoschino - *Cisticola juncidis*; Canapino - *Hippolais poliglotta*; Capinera - *Sylvia atricapilla*; Sterpazzolina - *Sylvia cantillans*; Occhiocotto - *Sylvia melanocephala*; Sterpazzola - *Sylvia communis*; Lui piccolo - *Phylloscopus collybita*; Fiorrancino - *Regulus ignicapillus*; Pigliamosche - *Muscicapa striata*; Codibugnolo - *Aegithalos caedatus*.

La ricchezza avifaunistica dell'area di studio è superiore a tutte le altre specie vertebrate.

Specificatamente nei periodi primaverili e autunnali in particolare lungo il corso dell'Arno, sono presenti numerose specie migratrici; il gruppo più numeroso è rappresentato dalle specie forestali, costituito in gran parte da specie poco esigenti e diffuse in gran parte del territorio toscano ed italiano; la diversità ambientale o la maturità più elevata del bosco, richiedono specie più esigenti ed a distribuzione più localizzata, quali picchio rosso maggiore, picchio rosso minore e picchio verde, tordo bottaccio, rapaci strettamente forestali, quali sparviere, o che nidificano in bosco e si alimentano in zone aperte, quali poiana, falco pecchiaiolo. Le specie come la

garzetta, l'airone cenerino e la nitticora si alimentano regolarmente in periodo riproduttivo nell'Arno, a testimonianza delle potenzialità del fiume dal punto di vista alimentare. Altre specie nidificano o si alimentano sui corsi d'acqua e nei relativi ambienti riparati, come ad esempio la gallinella d'acqua, il martin pescatore, la ballerina gialla, l'usignolo di fiume, il pendolino, la rondine.

Le specie legate agli arbusteti e ai prati arbustati sono tre, quali il canapino, l'occhiocotto, la sterpazzola e la sterpazzolina, mentre ambienti strettamente legati ad agricoltura più estensiva quali seminativi, incolti, prati, ospitano allodola e strillozzo. Tuttavia esistono molte specie più ubiquitarie che sfruttano più ambienti a seconda delle proprie esigenze. Si tratta di rondini, storni, passere d'Italia che per la nidificazione si servono degli ambienti urbani o agli edifici, o di verzellini e verdoni che si legano a complessi boscati anche di piccole dimensioni, come boschetti, filari alberati, giardini e parchi, che per l'alimentazione possono sfruttare numerose tipologie ambientali, ad esempio seminativi, colture arboree, zone urbane, corsi d'acqua.

L'area di studio presenta numerose specie protette a livello europeo, nazionale e regionale; le uniche specie cacciabili sono fagiano, gallinella d'acqua, tortora selvatica, colombaccio, allodola, merlo, tordo bottaccio, cornacchia grigia, ghiandaia, gazza; tutte le altre specie sono patrimonio indisponibile dello Stato.

10. ASPETTI PAESAGGISTICI

Il Comune di Reggello fa parte di un'area geografica, il Valdarno Superiore, che si estende nella parte centrale della Toscana e comprende la valle del bacino dell'Arno nel tratto tra Arezzo e Firenze.

Si tratta di un territorio decisamente umanizzato, costituito da stratificazioni che si sono determinate nei secoli: dai primi insediamenti etruschi e romani fino ai giorni nostri.

Tutto è stato pensato e "progettato" fin nei minimi particolari: dai singoli episodi edilizi, all'ambiente agrario, al bosco, alle sistemazioni idrauliche, alla trama viaria ecc., formando un pezzo di quel patrimonio territoriale conosciuto da tutti come diretta emanazione della cultura trecentesca e quattrocentesca fiorentina.

La peculiarità di tale paesaggio sta nella qualità e numerosità degli insediamenti sparsi su tutto il territorio in modo pressoché uniforme costituendo una campagna densamente urbanizzata con caratteristiche di centro storico diffuso. E' nato qui il classico paesaggio collinare fiorentino ricco di poderi, di case coloniche, di dimore signorili, di borghi fortificati, di colture varie arborate e non, di terrazzamenti, di giardini, di residenze prestigiose. Sui rilievi il paesaggio registra una decisa dominanza delle formazioni forestali, successivamente queste si riducono progressivamente al diminuire dell'altitudine, alternandosi a colture agrarie miste. Gran parte delle colture agrarie specializzate e degli insediamenti risultano concentrate nelle aree a morfologia più dolce. L'ambiente agrario collinare è caratterizzato da colture arboree, specializzate ad oliveto e a vigneto, con permanenza di numerose testimonianze di piantate storiche, ma sono diffuse anche piantagioni recenti.

L'area in oggetto si inserisce in tale contesto, più precisamente nel sistema di fondovalle del fiume Arno, nel tratto compreso tra Incisa Valdarno e Pontassieve, nel quale la vallata si restringe risultando incassata tra il Pratomagno a est e il corso del fiume Arno a sud-ovest.

11. ASPETTI DEMOGRAFICI E SOCIO-ECONOMICI

La dinamica demografica dell'intero Comune di Reggello presenta negli ultimi decenni un andamento in decisa e costante crescita.

Infatti nell'immediato dopoguerra fino al 1971 anche se la popolazione dell'intero Comune vede una progressiva decrescita, dal 1971 assiste ad una netta ripresa demografica confermata a maggior ragione dai dati del censimento dell'anno 2011. Infatti Reggello assieme a Rignano è assimilabile alle cosiddette "aree emergenti", caratterizzate da Comuni oggi in netta ripresa demografica, che risentono del decentramento in atto delle aree urbane più densamente popolate. Infatti tutto ciò è stato possibile dal fatto che a partire dagli anni '70, il Comune di Reggello è andato progressivamente saldandosi in un sistema integrato, con fortissime connessioni sociali ed economiche all'Area Metropolitana Fiorentina. All'interno di questo sistema Reggello è uno dei comuni dove si sia rilevata la più intensa attività edilizia.

Oggi Reggello appare un Comune con potenzialità economiche assai elevate, accresciute dalla buona accessibilità mantenuta nel tempo; in particolare la zona di fondovalle, percorsa da infrastrutture viarie di collegamento nazionale, presenta condizioni favorevoli alla localizzazione di attrezzature e servizi che necessitano di facile accessibilità. Il tessuto produttivo secondario appare solido, ma bisognoso di servizi alle imprese, anche

in sede locale. Anche l'agricoltura conserva un ruolo economico non indifferente, e tuttavia inferiore a quello insostituibile di preservazione degli equilibri paesaggistici ed ambientali. Tale settore si caratterizza per la diffusione della piccola proprietà e la conseguente frammentazione fondiaria, dove la modernizzazione degli impianti ed una maggior dinamicità imprenditoriale consentono una accettabile redditività. Le principali aziende si collocano prevalentemente nella fascia collinare intermedia, mentre nel fondovalle, dove la morfologia del suolo consentirebbe coltivazioni razionali e fortemente meccanizzate, intrusioni industriali ed aspettative edificatorie hanno ridotto tali potenzialità agricole.

12. AMBIENTE ACUSTICO

Nel rispetto della legge n. 447/95 è stato analizzato l'ambiente acustico nei confronti delle abitazioni vicine all'area, al fine di analizzare ed individuare l'eventuale disturbo arrecato a terzi in difformità alle leggi vigenti durante le varie fasi di lavori.

Al momento la principale sorgente di rumore è costituita dalla Strada Regionale n° 69 di Valdarno esistente mentre la viabilità interna non rappresenta un eccessivo problema dal momento che è una viabilità interna di servizio in cui non si potranno raggiungere velocità elevate.

13. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

Per una valutazione degli effetti attesi dall'attuazione del Piano in relazione all'utilizzo delle risorse essenziali del territorio si fa riferimento allo studio condotto con l'elaborato *All. G -Valutazione Integrata* e di seguito si riporta un estratto sintetico dei contenuti d'interesse.

13.1 Consumo e usi del suolo

L'intervento proposto non produrrà alterazioni negative rispetto alle condizioni del luogo in quanto si prevede il recupero e l'utilizzazione di un'area attualmente abbandonata inclusa all'interno del centro abitato di Leccio; le condizioni attuali saranno migliorate poiché insieme al recupero dell'area si provvederà alla realizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico.

13.2 ambiente e paesaggio (tutela del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico)

Valutazione sulla sensibilità paesistica del sito

La Valutazione sulla classe di sensibilità viene condotta dal punto di vista:

- **Sistemico:** dove si va a valutare se il P.A. riguarda sistemi paesistici di interesse geo-morfologico, naturalistico, storico-insediativo, storico-agricolo e di relazione;
- **Vedutistico:** dove si va a valutare la percepibilità dell'intervento da un ampio ambito territoriale, l'interferenza con percorsi panoramici di interesse locale e sovralocale;
- **Simbolico:** dove si va a valutare l'appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o storiche, di elevata notorietà che interferiscono con luoghi di rappresentatività nella cultura locale.

La valutazione della classe di sensibilità paesistica rispetto ai diversi modi di valutazione e alle diverse chiavi di lettura viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- Sensibilità paesistica molto bassa (1);
- Sensibilità paesistica bassa (2);
- Sensibilità paesistica media (3);
- Sensibilità paesistica alta (4);
- Sensibilità paesistica molto alta (5).

Gli elementi maggiormente qualificanti questa parte del territorio del comune sono costituiti dalla componente naturale: la zona mantiene, anche se parzialmente, ancora una destinazione prevalentemente agricola e la morfologia è quella ancora di un territorio rurale.

La presenza di colture tipiche del territorio toscano costituisce un elemento qualificante del paesaggio, comunque antropizzato.

Non si riscontra l'appartenenza dell'area ad ambiti oggetto di celebrazioni o di elevata notorietà.

Sulla base delle considerazioni precedenti si può esprimere una valutazione generale sulla sensibilità paesistica pari a 3 ovvero SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA.

Valutazione sull'incidenza paesistica del progetto

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del luogo, l'incidenza del progetto viene determinata sulla base di diversi criteri di valutazione:

- **Incidenza morfologica e tipologica:** dove si va a valutare se il P.A. è coerente o meno rispetto alle forme naturali del suolo e alle regole morfologiche e compositive riscontrate nell'organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale, inoltre, dal punto di vista tipologico si va a verificare se le tipologie edilizie conserveranno una continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici;
- **Incidenza linguistica (stile, materiali, colori):** coerenza del progetto rispetto ai modi linguistici del contesto inteso come ambito di riferimento storico-culturale;
- **Incidenza visiva:** si controlla l'ingombro visivo, il contrasto cromatico, lo skyline e l'occultamento di visuali del progetto;
- **Incidenza ambientale:** si vanno ad esaminare le possibili alterazioni delle opportunità di fruizione sensoriale complessiva del contesto paesistico-ambientale;
- **Incidenza simbolica:** Si valuta l'adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo.

La valutazione della classe di sensibilità paesistica rispetto ai diversi modi di valutazione e alle diverse chiavi di lettura viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- Incidenza paesistica molto bassa (1);
- Incidenza paesistica bassa (2);
- Incidenza paesistica media (3);
- Incidenza paesistica alta (4);
- Incidenza paesistica molto alta (5).

Circa l'incidenza paesistica del progetto relativa ai parametri e definizioni sopra riportati, si può in generale dare una valutazione positiva, poiché l'intervento salvaguarda le caratteristiche dell'area, riducendo al minimo gli sbancamenti e gli spostamenti di terra senza alterare le pendenze esistenti.

Trattandosi del recupero e utilizzo di un'area attualmente abbandonata, non saranno create particolari alterazioni dello skyline, inoltre, la piantumazione di alcuni alberi di specie autoctone faciliterà la schermatura delle porzioni di territorio maggiormente urbanizzate.

Sulla base delle valutazioni sintetiche riportate nella tabella si esprime per il territorio in oggetto una classe di paesistica INCIDENZA PAESISTICA BASSA (2).

Impatto paesistico del progetto

Il giudizio complessivo tiene conto delle valutazioni effettuate precedentemente in riferimento ai diversi criteri e parametri di valutazione considerati, esprimendo in modo sintetico una valutazione generale sul grado di incidenza del progetto, in base al peso assunto dai diversi aspetti progettuali analizzati. Procederemo adesso, con la comparazione tra la classe di sensibilità del sito con l'incidenza paesistica ottenendo così l'Impatto paesistico del P.A.

$$\text{Impatto paesistico del progetto} = \text{Sensibilità del sito} \times \text{Incidenza del progetto}$$

Classificazione dell'impatto paesistico:

- da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;
- da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza;
- da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza.

Dall'analisi condotte abbiamo:

Sensibilità paesistica del sito = 2

Grado di incidenza del progetto = 3

Ottenendo così un valore per l'impatto paesistico del progetto pari a 6 che secondo la classificazione sopra riportata si rileva un impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza **ma ampiamente sotto la soglia di tolleranza**.

14. EFFETTI ATTESI

Il presente punto, ha lo scopo di valutare gli effetti attesi dall'attuazione del P.A. in relazione all'utilizzo delle risorse essenziali del territorio.

14.1 AMBIENTE (Valutazione ambientale ai sensi della Direttiva 2001/42/CE)

La valutazione ambientale di un P.A., deve essere calibrata in funzione delle effettive possibilità che l'intervento stesso ha di incidere sull'ambiente. A seguito dell'analisi del contesto preesistente saranno descritti gli effetti attesi dall'attuazione degli interventi.

14.1.1 Suolo e sottosuolo

Aspetti geologici, geomorfologici e sismici

Per la morfologia collinare e per le caratteristiche litotecniche, stratigrafiche e idrologiche, l'area in oggetto è nel suo complesso stabile. L'attuazione del P.A., prevede azioni di recupero e riutilizzo dell'area esistente, limitando alla realizzazione della viabilità di interesse pubblico e alla realizzazione di parcheggi di uso pubblico, il consumo di nuovo suolo.

Riduzione delle superfici impermeabilizzate

Nell'elaborazione del P.A. la superficie permeabile di progetto risulta largamente verificata come si vede nell'elaborato grafico relativo. In quest'ultimo, si evidenzia che le nuove opere prevedono aree permeabili, in misura superiore a quelle da normativa, sia nella zona di intervento edilizio, sia nell'area ad uso pubblico, attraverso la realizzazione di aree verdi e l'uso di una pavimentazione per la viabilità e nei parcheggi costituita da autobloccanti.

Uso razionale delle materie prime

Nelle trasformazioni previste, come già detto precedentemente, saranno ridotti al minimo i movimenti di terra. Al fine di ridurre l'impatto energetico derivante dal trasporto dei materiali, sarà privilegiato, nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'uso di materiali locali.

Gestione dei rifiuti

Per gli aspetti relativi alla gestione dei rifiuti, si rileva che le nuove funzioni ricettive e commerciali saranno servite dal servizio pubblico di raccolta rifiuti che opera nella zona ed in grado di assorbire la quantità di rifiuti prodotta.

Per quanto riguarda, invece, i materiali di risulta che deriveranno dalle lavorazioni per l'esecuzione del P.A., saranno reimpiegati, altrimenti, portati alle discariche autorizzate.

14.1.2 Acqua

L'intervento in esame prevede l'approvvigionamento di acqua dall'acquedotto comunale pubblico. Il piano prevede sistemi naturali per la raccolta e lo smaltimento dei reflui nonché per la raccolta delle acque piovane. Per il recupero delle acque piovane per uso irriguo è prevista una cisterna di capacità pari a 10.000 litri.

Aspetti idraulici

Per quanto concerne il rischio idraulico, come precedentemente descritto, quanto previsto dal RUC e dal PAI dell'Autorità di Bacino del fiume Arno dovrà essere aggiornato a seguito delle opere di messa in sicurezza idraulica previste nel progetto redatto dalla Provincia di Arezzo "Lavori di sistemazione idraulica del torrente Leccio nel Comune di Reggello", già realizzate e collaudate.

Contenimento dei consumi di acqua potabile

Sia nella fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione, che nella fase di utilizzazione dell'edificio, ad insediamento avvenuto, saranno messi in atto tutti gli accorgimenti possibili per ridurre al minimo i consumi dell'acqua potabile.

Nella fase di realizzazione, per ridurre i consumi di acqua potabile, verrà, per quanto possibile, riciclata l'acqua piovana.

Per quanto concerne la fase di uso dell'edificio, i consumi di acqua potabile potranno essere ridotti anche grazie all'installazione di contatori differenziati per il consumo dell'acqua relativo a ciascuna destinazione d'uso e all'uso di apparecchiature inseriti nei rubinetti o ai water, di cui di seguito vengono indicati alcuni tipi.

Riduzione del volume delle acque da depurare

Per quanto concerne la depurazione delle acque essa avverrà con le modalità previste dalle norme igienico-sanitarie ed edilizie del Comune di Reggello.

Al fine di ridurre il volume delle acque da depurare, nonché il consumo di acqua, le cassette di scarico dei W.C. saranno dotate di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico con dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
- la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 5 e 8 litri e il secondo compreso tra 3 e 5 litri.

I rubinetti dei bagni saranno dotati di sistemi che mantenendo e migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducono il flusso da 15/20 litri al minuto a 8/12 litri al minuto.

14.1.3 Atmosfera

La descrizione del clima acustico ed atmosferico si rende necessaria per garantire idonee condizioni di qualità dell'aria e per valutare potenziali effetti significativi in termini di emissioni dirette o nel caso di interventi in ambiti interessati da problematiche specifiche.

Ambiente acustico

All'interno del P.A. la principale sorgente di rumore è costituita dalla Strada Regionale n° 69 di Valdarno esistente.

Per salvaguardare i fabbricati dall'inquinamento sonoro, si prevede che le pareti esterne e gli infissi del nuovo corpo di fabbrica da realizzare, saranno progettati tenendo conto anche della protezione acustica, mentre per le aperture, si useranno infissi fonoisolanti.

La viabilità interna, come già detto, non rappresenta un eccessivo problema dal momento che è una viabilità di servizio e non si potranno raggiungere velocità eccessive.

Contenimento dei consumi energetici

Per favorire il risparmio energetico il P.A. prevede l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia.

Sulla copertura del nuovo fabbricato è prevista l'installazione di un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria, che coprirà almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo.

Per ridurre le esigenze di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo, l'involucro esterno dei corpi di fabbrica sarà realizzato con tecniche che ridurranno al minimo le dispersioni termiche.

Protezione dall'inquinamento atmosferico e controllo delle emissioni di gas climalteranti

Nell'area oggetto di intervento, l'unica fonte di inquinamento è quella dovuta al traffico veicolare della Strada Regionale n° 69 di Valdarno. Il volume di traffico indotto dalla trasformazione non genera livelli di traffico tale da influire in modo significativo sull'inquinamento della zona.

Comunque la sistemazione a verde dei resede privati insieme alla messa a dimora di alberi, crea una protezione capace di aumentare l'assorbimento dei gas nocivi, oltre a contribuire all'abbattimento delle micro polveri.

Per ridurre l'inquinamento proveniente dall'area oggetto del presente P.A., si prevede l'utilizzo di impianti termici a bassa emissione di sostanze inquinanti, l'utilizzo di fonti rinnovabili come il solare, che applichino strategie per il contenimento dei consumi energetici.

Inoltre, per contenere i consumi di energia elettrica, i nuovi impianti di illuminazione pubblica saranno progettati nell'ottica dei contenimenti energetici; a tale scopo si prevede, nei progetti esecutivi delle OO.UU.:

- l'uso di lampade ad alta efficienza;
- dispositivi automatici per la regolazione e lo spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'orario di utilizzo degli spazi aperti, con particolare attenzione per l'illuminazione degli spazi destinati ad usi saltuari;
- l'alimentazioni da fonti energetiche alternative (solare, fotovoltaico).

Controllo dell'inquinamento luminoso

Al fine di ridurre al massimo l'inquinamento luminoso all'interno dell'area di intervento, saranno utilizzati corpi illuminanti con schermature, in modo che l'emissione luminosa sia tale da non interferire negativamente con l'ambiente circostante. Inoltre saranno evitati corpi illuminanti dove non è necessaria l'irradiazione luminosa e saranno previsti dispositivi per la regolazione dell'intensità luminosa con diminuzione del 30% dopo le ore 24.

Protezione dall'inquinamento elettromagnetico ad alta e bassa frequenza

Nell'area in esame non è stata rilevata la presenza di alcun campo elettromagnetico.

14.1.4 Vegetazione, fauna ed ecosistemi

L'area di intervento dal punto di vista della flora e della fauna non presenta caratteristiche significative e quindi da preservare.

Il P.A. prevede la sistemazione di aree a verde privato che saranno completate con manto erboso e con la piantumazione di essenze autoctone già presenti nella zona.

Di seguito viene analizzata la compatibilità delle diverse alternative di tracciato rispetto alle componenti vegetazione, flora e fauna.

Vegetazione

Non sono ipotizzabili impatti diretti nella fase di costruzione e di recupero dell'area in quanto l'impianto del cantiere ed i successivi lavori non determinano nessuna asportazione di vegetazione: l'area di intervento è inserita all'interno di un contesto urbanizzato.

Gli impatti indiretti sono legati alla diffusione di polveri e alla successiva ricaduta sulla vegetazione circostante. Inoltre nell'area interessata dagli interventi non sono presenti habitat di interesse comunitario e/o regionale o comunque di importanza naturalistica. In base alle considerazioni sopra riportate, gli impatti sulla vegetazione risulteranno lievi e reversibili a breve termine in considerazione della ridotta estensione delle superfici interessate.

Flora

In base alle considerazioni sopra riportate, gli impatti sulla flora risulteranno non significativi nelle fasi di costruzione e di esercizio, in considerazione della ridotta estensione delle superfici naturali interessate e dell'assenza di piante in sfavorevole stato di conservazione.

Fauna

La maggior parte delle specie di fauna citate in questa relazione non sono direttamente interessate dall'attività di cantiere e dalle opere connesse, in quanto presenti negli immediati dintorni e non nell'area oggetto di intervento. L'impatto sulla componente faunistica è pertanto maggiormente legato a fenomeni di disturbo, piuttosto che alla perdita diretta di esemplari. Pertanto si può parlare di un impatto indiretto sulla componente faunistica legato all'azione di disturbo provocata dal rumore, dalle attività di cantiere e dalla presenza umana in fase di costruzione e di esercizio.

Conseguentemente non si ritiene che la fauna possa essere influenzata dalle locali modifiche della qualità dell'aria. I fenomeni di disturbo sono provocati dalla presenza umana, dal passaggio di autoveicoli e dal disturbo sonoro.

Anfibi

L'installazione del cantiere ed i relativi movimenti di terra in fase di costruzione e di esercizio non interesseranno direttamente habitat riproduttivi quali fossi, pozze e nemmeno eventuali habitat di vita di tali specie.

La limitata estensione dell'area interessata e la scarsa idoneità di gran parte degli habitat in questione fanno ipotizzare una improbabile e comunque ridottissima perdita di esemplari in fase di costruzione, mentre non è ipotizzabile una perdita di specie, in quanto gli habitat in questione sono disponibili nelle adiacenze dell'area di studio ove tali specie possono continuare a svolgere i loro cicli biologici. Nessun impatto verrà causato dal rumore conseguente alle opere in fase di costruzione e di esercizio. Conseguentemente gli impatti sugli Anfibi risulteranno insignificanti.

Rettili

L'installazione del cantiere ed i relativi movimenti di terra in fase di costruzione e di esercizio non interesseranno direttamente habitat riproduttivi e nemmeno eventuali habitat di vita di tali specie.

La limitata estensione dell'area interessata e la scarsa idoneità di gran parte degli habitat in questione fanno ipotizzare una improbabile e comunque ridottissima perdita di esemplari in fase di costruzione, mentre non è ipotizzabile una perdita di specie, in quanto gli habitat in questione sono disponibili nelle adiacenze dell'area di studio ove tali specie possono continuare a svolgere i loro cicli biologici. Nessun impatto verrà causato dal rumore conseguente alle opere in fase di costruzione e di esercizio. Conseguentemente gli impatti sui Rettili risulteranno insignificanti.

Uccelli

Trattandosi di specie in grado di spostarsi facilmente da un luogo all'altro, non vi sarà perdita di esemplari per nessuna delle specie presenti nell'area di studio.

Conseguentemente gli impatti sugli Uccelli risulteranno pertanto lievi e reversibili nelle fasi di costruzione e di esercizio.

Mammiferi

Analogamente a quanto puntualizzato per gli uccelli, anche i mammiferi sono in grado di compiere ampi spostamenti all'interno dall'areale vitale. Gran parte delle specie segnalate potenzialmente presenti nell'area di studio risulta non minacciata; sono specie che, seppur presenti prevalentemente in ambienti forestali, non sono vincolate ad un unico habitat, ma sono capaci di svolgere il ciclo vitale in differenti tipologie ambientali. L'impatto che potrebbe verificarsi su queste specie, nel corso delle fasi di costruzione e di esercizio, dovrebbe ridursi all'eventuale limitata perdita di singoli individui di micromammiferi insettivori o roditori e al disturbo provocato dalla distruzione di porzioni di habitat. Trattandosi di specie a media od elevata suscettibilità al disturbo, ma a buona o ottima mobilità, le operazioni previste dal Piano ne provocheranno l'allontanamento. Alcune delle specie di mammiferi presenti nell'area possiedono una discreta adattabilità alle nuove condizioni ambientali, le altre specie, a bassa adattabilità alle nuove condizioni ambientali, utilizzeranno altri ambienti distanti dall'area di progetto. Il disturbo dovuto al rumore e alla presenza umana provocato dalle attività di cantiere provocherà comunque un impatto lieve, poiché la maggior parte dei Mammiferi conduce vita notturna. Gli impatti sui Mammiferi risulteranno pertanto lievi e reversibili nelle fasi di costruzione e di esercizio.

14.2 INSEDIAMENTI E ATTIVITA' ESISTENTI

14.2.1 Qualità degli spazi pubblici e/o aperti

Il P.A. prevede la realizzazione di spazi ed attrezzature pubbliche, e quindi fruibili non soltanto dagli ospiti che frequenteranno l'area, ma da tutta la cittadinanza. Il parcheggio di uso pubblico adiacente alla zona residenziale sarà collegato da un percorso pedonale su ambo i lati della nuova strada, su tali tracciati sarà prevista l'installazione di apparecchi per l'illuminazione pubblica.

14.2.2 Qualità delle opere di urbanizzazione

All'interno del P.A. è stata posta grande attenzione all'inserimento paesistico della nuova viabilità. I parcheggi pertinenziali a servizio delle varie destinazioni d'uso e i parcheggi di uso pubblico, collegati da percorsi pedonali, saranno realizzati seguendo l'andamento morfologico del terreno, e quindi con un minor impatto ambientale ed architettonico possibile e completati con masselli autobloccanti invecchiati tipo matton-vecchio. La piantumazione di alberi ad alto fusto, lecci, cipressi e/o tigli, nelle aree sistemate a verde, contribuirà ulteriormente a mitigare tutto l'intervento.

14.2.3 Qualità della edificazione

Il nuovo fabbricato, un corpo unitario che si presenta con tre piani fuori terra, ha una forma parallelepipedica regolare molto semplice. Questa scelta tende a valorizzare e caratterizzare tutto il nuovo insediamento, attribuendogli leggerezza e qualità formale al tempo stesso e permettendo un buon inserimento nel contesto paesaggistico della zona, infatti se da una parte il nuovo complesso edilizio si mostra disponibile ad un dialogo formale con le architetture esistenti nell'adiacente centro commerciale dall'altra esso si rende adatto a rapportarsi esteticamente e formalmente con il pregevole paesaggio che si sviluppa alle sue spalle, soprattutto nell'ampia zona pianeggiante lungo l'Arno. L'architettura "minimalista", le volumetrie lineari e semplici bene si adattano a questo confronto. I prospetti longitudinali sono caratterizzati da una partizione che coincide con il modulo che identifica le singole camere; questa scansione è arricchita dai chiari scuri che le terrazze di pertinenza delle singole camere con i relativi setti di divisione producono. L'intera facciata è ampiamente finestrata così i corpi laterali sono completamente finestrati, tanto da apparire un corpo di fabbrica interamente vetrato, alleggerendone fortemente l'impatto.

15. ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Le soluzioni progettuali presenti nel Piano devono scaturire da una oggettiva valutazione di una o più ipotesi alternative, che presentino una analisi costi benefici peggiore del progetto prescelto. Il presente capitolo esamina sinteticamente le possibili alternative al Piano in esame.

Sono state prese in esame le principali alternative al progetto con riferimento a:

- alternative strategiche, consistenti nell'individuazione di soluzioni differenti per realizzare lo stesso obiettivo;
- alternative di localizzazione;
- alternative di processo o strutturali, consistenti nell'esame di differenti tecnologie e processi costruttivi;
- alternativa zero, consistente nella scelta di non procedere con l'attuazione del P.A.

15.1 ALTERNATIVE STRATEGICHE

Le alternative strategiche consistono nell'individuare tutte le possibili soluzioni atte a prevenire la domanda e/o ad individuare i provvedimenti necessari per realizzare comunque gli obiettivi previsti. Nel caso del P.A. l'individuazione dello stesso deriva da una pianificazione comunale che propone e stabilisce la necessità di recuperare condizioni di degrado architettonico e ambientale presenti sul territorio.

Non esistono quindi alternative strategiche relativamente al P.A. oggetto del presente studio.

15.2 ALTERNATIVE DI LOCALIZZAZIONE

Non esistono alternative di localizzazione del presente intervento.

15.3 ALTERNATIVE DI PROCESSO

Le alternative di processo consistono nell'esaminare tutte le possibili tecniche di intervento. In relazione al progetto sviluppato, e tenendo conto delle caratteristiche morfologiche dell'area in esame, non esistono alternative di processo. Ogni altra alternativa appare peggiorativa in termini di costi/benefici e di impatto.

15.4 ALTERNATIVA ZERO

L'alternativa zero rappresenta l'ipotesi di non recuperare l'area oggetto di intervento. Tale alternativa non appare pertanto praticabile in quanto contrasta con le previsioni di Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello e conseguentemente con la volontà di recuperare l'area che al momento presenta condizioni di degrado e abbandono molto accentuato.

15.5 CONCLUSIONI

In base alle considerazioni soprastanti, non sono state ritenute praticabili alternative strategiche, di localizzazione e l'alternativa zero. L'attuale Piano rappresenta la migliore alternativa di processo, sia per le modalità tecniche e temporali di svolgimento dei lavori, sia per il recupero dell'area che per la dotazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico.

16. COMPATIBILITÀ DEL PIANO CON LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Come esposto sopra, il P.A. risulta la concretizzazione della pianificazione comunale e l'applicazione dei principi sostenuti dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Reggello.

Fin dalle prime elaborazioni di progetto sono stati presi in considerazione principi di tutela e rispetto dell'ambiente naturale ed urbanizzato, quali la riqualificazione del territorio, la minimizzazione del consumo del suolo, l'uso responsabile delle risorse naturali.

Tutte le scelte progettuali si basano su un sapiente uso delle risorse del territorio e sul principio del risparmio energetico e dell'uso di fonti di energia alternativa.

17. COMPATIBILITÀ DEL PIANO CON I VINCOLI TERRITORIALI ED AMBIENTALI

L'area di intervento è esclusa dalla "perimetrazione delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante".

In base al PAI vigente dell'Autorità di Bacino del fiume Arno, l'area ricade in ambito a Pericolosità moderata P.I.1 e, solo parzialmente, in ambito a Pericolosità media P.I.2.

Le suddette Pericolosità dovranno essere aggiornate a seguito delle opere di messa in sicurezza idraulica previste nel progetto redatto dalla Provincia di Arezzo "Lavori di sistemazione idraulica del torrente Leccio nel Comune di Reggello", già realizzate e collaudate.

Inoltre risulta necessaria una idonea ed adeguata indagine geotecniche e sismica, finalizzata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e geotecniche dei terreni presenti ed alla definizione della loro risposta sismica locale.

18. SINTESI DEGLI IMPATTI SENZA MITIGAZIONI

Le valutazioni di cui ai precedenti paragrafi hanno evidenziato la presenza di impatti differenti a seconda delle componenti ambientali e sociali considerate. Anche in ragione della relativamente limitata volumetria di scavo prevista, il Piano non presenta particolari problematiche di carattere urbanistico, naturalistico o paesaggistico, ma solo limitatamente alla parte idraulica, sismica e all'atmosfera.

19. MISURE DI MITIGAZIONE

Le misure di mitigazione e di compensazione individuate all'interno della procedura di VAS costituiscono, assieme alle misure di monitoraggio, gli elementi principali della fase di gestione e di controllo dei possibili impatti negativi generati dall'attuazione del P.A. sull'ambiente.

Si tratta di "modifiche tecniche dell'opera, o adozione di nuovi elementi tecnologici (depuratori, filtri, ecc.) suggeriti dal SIA o dalle strutture di controllo per ridurre quantitativamente gli effetti negativi nell'ambito della ricettività ambientale e, quindi, nella reversibilità degli effetti stessi".

Più in dettaglio con i termini mitigazioni e compensazioni si intendono:

- "misure di mitigazione", quelle misure necessarie a ridurre o contenere gli impatti ambientali previsti;
- "misure di compensazione", quelle misure necessarie a migliorare le condizioni dell'ambiente interessato, ma che non riducono gli impatti attribuibili specificamente al progetto.

Di seguito si individuano alcune misure di mitigazione da prendere in considerazione durante l'intero svolgimento dell'attività di cantiere.

Misure di mitigazione per localizzazione spaziale: le attività rumorose che non sono vincolate alle operazioni di scavo o alle operazioni artigianali saranno localizzate il più possibile lontano dalle abitazioni.

Misure di mitigazione per localizzazione temporale: saranno utilizzati per il minor tempo possibile tutti i macchinari più rumorosi.

Misure di mitigazione per tecnologia utilizzata: saranno impiegati macchinari dotati di idonei silenziatori e carterature; per ridurre la polverosità e rispettare i limiti di Legge, le macchine per il movimento terra saranno utilizzate su terreno inumidito, il tutto per abbattere la maggior parte delle emissioni prima che le stesse si propaghino fuori dall'area d'intervento; gli automezzi all'interno dell'area saranno utilizzati a bassi regimi motore e saranno tenuti spenti nei momenti di non utilizzo;

Misure di mitigazione in base ad azioni di controllo in tempo reale: realizzazione di un controllo acustico che consenta di verificare in modo più accurato il clima acustico ambientale.

Misure di mitigazione in base alla realizzazione di opere per la riduzione delle interferenze: a seguito del controllo acustico, nel caso se ne ravvisi la necessità, saranno installate barriere fonoisolanti, fisse o mobili a seconda delle esigenze riscontrate;

20. CONCLUSIONI

Le misure di mitigazione previste e il piano di ripristino finale permetteranno di limitare ulteriormente gli effetti ambientali negativi evidenziati, in particolare sull'ambiente idrico e sull'atmosfera.

A seguito degli interventi di ripristino ambientale finale emergeranno inoltre impatti positivi irreversibili sul suolo e sul paesaggio.

21. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

La finalità di questo rapporto preliminare è, dunque, quella di fornire all'Autorità Competente gli elementi necessari per la valutazione di esclusione o meno degli atti in esame al processo di VAS. Si procede dunque alle considerazioni e gli esiti delle valutazioni effettuate ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 4/2008 e dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e degli allegati 1 agli stessi Decreti e L.R., rimandando se utile agli elaborati tecnici della pratica relativa al progetto in esame.

1 - Caratteristiche del Piano o del Programma

1.1. Caratteristiche del Piano o del Programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: in quale misura il Piano o il Programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.

Il P.A. costituisce un quadro di riferimento esclusivamente per le trasformazioni ricomprese all'interno del perimetro del P.A. stesso; l'estensione territoriale in rapporto al territorio comunale, ove l'uso del suolo e le modalità di intervento sono disciplinate dal Regolamento Urbanistico, è estremamente limitata. Pertanto si ritiene che il P.A. non costituisca un quadro di riferimento per progetti o altre attività al di fuori dell'ambito individuato dal P.A. stesso.

1.2. Caratteristiche del Piano o del Programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: in quale misura il Piano o il Programma influenza altri Piani o Programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

Il P.A. in questione ha l'obiettivo primario di ricreare un presidio sul territorio, allo scopo di riportare la presenza umana sul luogo e di conseguenza la gestione e la manutenzione dei luoghi stessi con l'eliminazione dell'attuale stato di degrado e, quindi di risanamento ambientale nell'ambito territoriale di riferimento.

Non vi sono altri Piani o Programmi gerarchicamente subordinati al P.A. in quanto a seguito della sua approvazione gli interventi edificatori saranno del tipo diretto.

Per quanto riguarda i Piani o i Programmi gerarchicamente sovraordinati, dato che il P.A. è pienamente coerente con la pianificazione provinciale e regionale e con gli altri Piani e Programmi, non si ravvisa alcun tipo di influenza.

1.3. Caratteristiche del Piano o del Programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: la pertinenza del Piano o del Programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

In merito nei capitoli precedenti sono state individuate le strategie e le azioni sia per ridurre l'impatto sulle componenti ambientali sia per perseguire l'obiettivo di promozione sullo sviluppo sostenibile, usando soluzioni di gestione delle risorse compatibili con gli obiettivi generali per il territorio.

1.4. Caratteristiche del Piano o del Programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: problemi ambientali pertinenti al Piano o al Programma.

Le componenti ambientali analizzate per spiegare gli effetti del Piano sull'ambiente sono: Paesaggio (sensibilità, incidenza e impatto paesistico), suolo e sottosuolo (aspetti geologici - geomorfologici e sismici - permeabilità - uso razionale delle materie prime - gestione dei rifiuti), acqua (aspetti idraulici - contenimento dei con-

sumi - trattamento e riduzione delle acque da depurare), atmosfera (acustica - protezione inquinamento atmosferico e controllo emissioni gas climalteranti – controllo inquinamento luminoso – protezione dall'inquinamento elettromagnetico), mobilità e traffico, energia, aspetti sociali ed economici, salute umana. Non sono stati rilevati impatti significativi non mitigabili e pertanto è possibile affermare che non sussistono problemi ambientali pertinenti al Piano.

1.5. Caratteristiche del Piano o del Programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: la rilevanza del Piano o del Programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. Piani e Programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

In tal senso il P.A. non ha alcuna rilevanza. L'area di inserimento è già servita per il recupero dei rifiuti dal servizio pubblico. Lo smaltimento delle acque reflue avverrà attraverso allacciamento alla pubblica fognatura.

2 - Caratteristiche degli impatti

2.1. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.

Gli impatti sulle componenti ambientali sono stati ampiamente chiariti, descritti e valutati nei capitoli precedenti. Non sono stati individuati impatti significativi e non mitigabili.

2.2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: carattere cumulativo degli impatti.

Gli impatti sulle componenti ambientali sono stati ampiamente descritti e valutati nei capitoli precedenti. Non risulta niente di significativo a proposito dell'eventuale carattere cumulativo degli impatti.

2.3. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: natura transfrontaliera degli impatti.

Il P.A. in oggetto si riferisce ad una porzione del territorio comunale molto ridotta, non sussistono quindi implicazioni di carattere transfrontaliero. Trattandosi di un intervento puntuale di scarsa consistenza spaziale è da ritenersi trascurabile in termini di impatto. L'ambito territoriale in cui si interviene è al margine della frazione di Leccio e all'interno del centro abitato.

2.4. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti).

Secondo il bilancio delle trasformazioni di cui alla valutazione degli effetti sulle componenti ambientali presenti nei capitoli precedenti, non si rilevano rischi per la salute umana o innalzamenti dei livelli di rischio in seguito all'attuazione del P.A..

2.5. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate).

Gli impatti della trasformazione sulle componenti ambientali sono stati previsti e valutati nei capitoli precedenti, e non risultano condizioni significativi non mitigabili. Tutti gli impatti – di scala locale e di limitata estensione - possono ritenersi di bassa entità, eccettuato per gli effetti positivi (ad esempio quelli conseguenti agli interventi programmati di miglioramento ambientale) che si estendono anche ad un contesto più ampio.

2.6. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:

a) delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;

Il P.A. non ricade in aree dotate di speciali caratteristiche naturali o beni tutelati del patrimonio culturale fatta eccezione per alcuni edifici limitrofi con valore d'impianto, quale ad esempio la chiesa di Leccio, nonché per un'area boscata - esterna al P.A..

Le azioni previste dal piano sono del tutto positive, contribuendo concretamente al miglioramento ambientale generale.

Tenuto conto che si tratta di un intervento modesto nelle dimensioni, che è stato valutato con opportuna attenzione, rispettando gli obiettivi e le indicazioni dettate dagli strumenti urbanistici e in considerazione della contestuale previsione di specifici interventi di miglioramento ambientale, tesi al superamento delle attuali condizioni di degrado, l'intervento può considerarsi certamente migliorativo.

- b) del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
L'intervento è caratterizzato da un unico un corpo di fabbrica che tende a valorizzare e caratterizzare tutto il nuovo insediamento, attribuendogli leggerezza e qualità formale al tempo stesso e permettendo un buon inserimento nel contesto paesaggistico della zona, disponibile ad un dialogo formale con le architetture esistenti nell'adiacente centro commerciale e adatto a rapportarsi esteticamente e formalmente con il pregevole paesaggio che si sviluppa alle sue spalle, soprattutto nell'ampia zona pianeggiante lungo l'Arno. Non vi sono altresì rischi di superamento dei livelli di qualità ambientale; come si evince dai capitoli precedenti, non si sono ravvisati impatti significativi e non mitigabili sull'ambiente.
- c) impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.
Il P.A. non riguarda in alcun modo aree e/o paesaggi protetti.

22. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

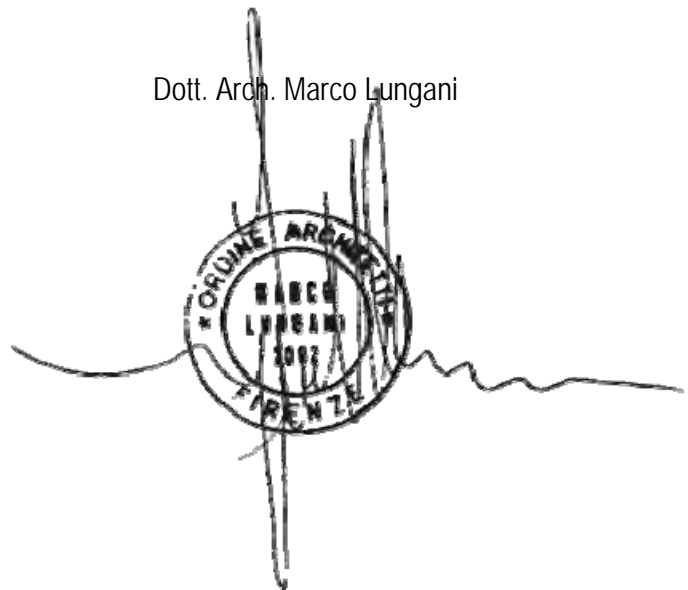
Il P.A. che si sottopone a verifica di assoggettabilità a V.A.S., con il presente documento preliminare, riguarda l'utilizzo di una piccola area a livello locale e propone una contestuale Variante di riconferma al Regolamento Urbanistico comunale.

Dall'analisi delle azioni relative alla proposta si può affermare che l'intervento non interferisce con ambiti di tutela della natura (parchi, riserve, aree protette) e non interferisce né ha alcun effetto indiretto con siti di interesse comunitario, zone di protezione speciale o habitat protetti.

In considerazione della natura ed entità delle azioni previste dal P.A. e degli effetti potenziali attesi dall'attuazione degli interventi previsti, si ritiene che non si debbano attendere impatti significativi anche rispetto all'attuale disciplina urbanistica e, pertanto, che nel suo complesso la proposta non debba essere assoggettata a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Firenze luglio 2016

Dott. Arch. Marco Lungani



(PRI-PA-052)

23. ALLEGATI: Documentazione di sintesi estratta dal Piano Attuativo del "Comparto P.R.I. 14"

Documentazione fotografica.

Allegato n° 1: Estratto dalla Cartografia di Zonizzazione del Regolamento Urbanistico Comunale con l'area interessata dal "Comparto P.R.I. 14 - Programma complesso di riqualificazione dell'Insediamento di Leccio".

Tavola di Zonizzazione n° 13.2: in alto Stato Vigente, in basso Stato Modificato.

Allegato n° 2: Estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale, articolo n° 52bis: "Programmi complessi di riqualificazione degli insediamenti": articolo modificato con specifica Variante al Regolamento Urbanistico Comunale per la riconferma del "Comparto P.R.I. 14 - Programma complesso di riqualificazione dell'Insediamento di Leccio"; in grassetto corsivo in rosso per le parti aggiunte e il corsivo in ocra per le parti cassate rispetto alla Normativa precedente.

Allegato n° 3: "Piano Attuativo del Comparto P.R.I. 14 - Programma complesso di riqualificazione dell'Insediamento di Leccio": aree facenti parte del Comparto delimitate in rosso; area pertinenziale limitrofa al Comparto in verde, dalla Tavola n° 8.

Allegato n° 4: "Piano Attuativo del Comparto P.R.I. 14 - Programma complesso di riqualificazione dell'Insediamento di Leccio": aree da cedere all'Amministrazione Comunale campite in ocra, dalla Tavola n° 8.

Allegato n° 5: "Piano Attuativo del Comparto P.R.I. 14 - Programma complesso di riqualificazione dell'Insediamento di Leccio": Inquadramento generale, dalla Tavola n° 2.

Allegato n° 6: "Piano Attuativo del Comparto P.R.I. 14 - Programma complesso di riqualificazione dell'Insediamento di Leccio": Planimetria di dettaglio, dalla Tavola n° 3.

Allegato n° 7: "Piano Attuativo del Comparto P.R.I. 14 - Programma complesso di riqualificazione dell'Insediamento di Leccio": Pianta piano interrato dalla Tavola n° 4.

Allegato n° 8: "Piano Attuativo del Comparto P.R.I. 14 - Programma complesso di riqualificazione dell'Insediamento di Leccio": Pianta del piano terra dalla Tavola n° 4.

Allegato n° 9: "Piano Attuativo del Comparto P.R.I. 14 - Programma complesso di riqualificazione dell'Insediamento di Leccio": Pianta piano primo e pianta del piano copertura, dalla Tavola n° 4.

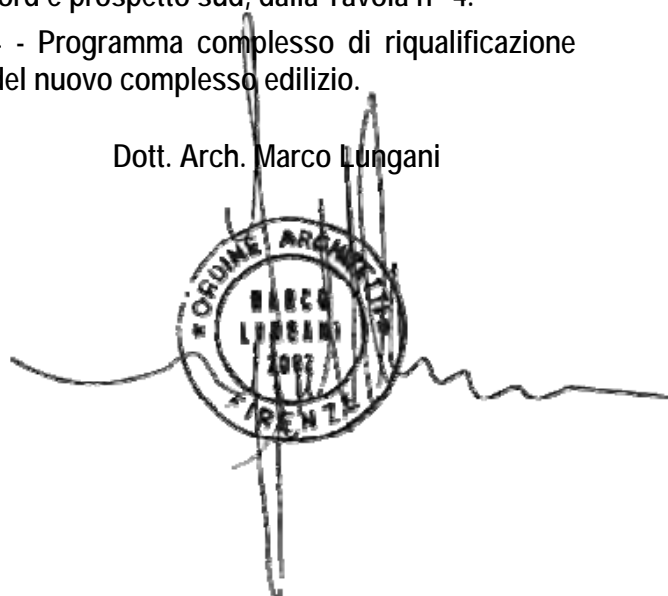
Allegato n° 10: "Piano Attuativo del Comparto P.R.I. 14 - Programma complesso di riqualificazione dell'Insediamento di Leccio": Prospetto ovest, prospetto est, dalla Tavola n° 4.

Allegato n° 11: "Piano Attuativo del Comparto P.R.I. 14 - Programma complesso di riqualificazione dell'Insediamento di Leccio": Prospetto nord e prospetto sud, dalla Tavola n° 4.

Allegato n° 12: "Piano Attuativo del Comparto P.R.I. 14 - Programma complesso di riqualificazione dell'Insediamento di Leccio": Rendering del nuovo complesso edilizio.

Firenze, 19 luglio 2016

Dott. Arch. Marco Lungani



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vedute generali dell'area su cui è prevista la realizzazione del "Comparto P.R.I. 14": sullo sfondo il Centro Commerciale "The Castle" che attualmente conclude il Centro stesso a sud, sulla destra le residenze sull'attuale via interna, detta "via Aretina".



Vedute degli edifici residenziali che affacciano sulla via interna Aretina: strada che dovrà essere ampliata e riqualificata con marciapiedi, sottoservizi, illuminazione pubblica e segnaletica orizzontale e verticale. L'area di sedime verrà ceduta all'Amministrazione Comunale.



Vedute di altri edifici residenziali nelle adiacenze del Comparto: è perfettamente visibile una situazione ambientale che necessita di recupero e riqualificazione.

ALLEGATO n° 1: VARIANTE ANTICIPATRICE DEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE PER LA RICONFERMA DEL "COMPARTO P.R.I. - 14 PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DELL' INSEDIAMENTO DI LECCIO" - Sintesi delle modifiche alla Tavola di Zonizzazione n° 13.2: in alto Stato Vigente e in basso Stato Modificato.



ALLEGATO n°2:

VARIANTE ANTICIPATRICE DEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE PER LA RICONFERMA DEL "COMPARTO P.R.I. - 14 PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DELL' INSEDIAMENTO DI LECCIO" Sintesi delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale vigente modificate all'Articolo n° 52bis – PROGRAMMI COMPLESSI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (P.R.I.)".

La riconferma e modifica del "Comparto P.R.I. - 14" richiesta all'Amministrazione Comunale ha determinato alcune modifiche alla "Scheda Normativa"; queste non comportano un aumento né delle previsioni volumetriche né del carico urbanistico, ma dettagliano e definiscono maggiormente l'intervento con l'obiettivo di riqualificare l'intero settore urbano, adeguandolo a quanto si è realizzato e si sta realizzando nelle adiacenze così come specificatamente previsto dal Regolamento Urbanistico.

In particolare si propongono le seguenti modifiche:

- Si modifica il perimetro del Comparto escludendovi o includendovi aree adiacenti, prendendo atto di quanto già realizzato e completando quanto ancora rimane da realizzare, con l'obiettivo di ottenere una riqualificazione e riorganizzazione delle aree circostanti, obiettivo specifico dell'intervento; in particolare:
 - si decurta dal Comparto la particella n° 485 di mq. 1.038,00, in quanto corrispondente ad un tratto di nuova viabilità che la proprietà ha già trasferito al demanio comunale, essendo tale viabilità stata realizzata con impegno convenzionale dalla "Società Sammezzano Outlet Srl"; all'interno della Convenzione stipulata dal Notaio Rita Abbate in data 13 settembre 2012, repertorio n° 7086, registrata a Firenze il 18 settembre 2012 al n° 16589, Sezione 1T. Infatti la proprietà su richiesta dell'Amministrazione Comunale ha anticipato quanto avrebbe dovuto realizzare e cedere con la realizzazione del Comparto P.R.I. 14, in quanto tale tratto di viabilità era necessario per la realizzazione del lotto della "Sammezzano Outlet Srl".
 - Si annette al Comparto, porzione della particella n° 156 per mq. 334,00, area tra la lottizzazione "The Castle" già realizzata ed il Comparto stesso, al fine di non lasciare un'area interclusa e non riqualificata, utilizzandola per parcheggio e verde pubblico.
 - Si include nel Comparto, porzione della particella n° 449 per mq. 128,00 e porzione della particella n° 541 per mq. 19,00, aree che saranno utilizzate per la viabilità da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale, in particolare tale area sarà interessata da una rotatoria necessaria per realizzare in sicurezza l'accesso ai parcheggi pertinenziali dell'intervento e, allo stesso tempo, permettere futuri accessi alle aree adiacenti che viceversa risulterebbero intercluse o male raggiungibili.

Tenuto conto di quanto sopra, il Comparto avrà una superficie catastale di mq. 4.234,00 anziché mq. 4.791,00, mantenendo invariate le potenzialità edificatorie.

- Nell'"area speciale d'intervento", di mq. 1.935,00 che rimane invariata, vengono calcolati tutti gli indici urbanistici, su quest'area verrà localizzata la volumetria ammissibile fuori ed entro terra, verranno realizzati tutti i parcheggi privati pertinenziali.
- All'interno del nuovo perimetro del Comparto verrà realizzata la nuova viabilità pubblica ed il parcheggio da cedere all'Amministrazione Comunale.
- Fuori dal perimetro del Comparto, in un' area di proprietà, che definiamo "area pertinenziale" di superficie modesta pari a mq. 266,00, comunque nei limiti di quanto ammesso dall'articolo n° 2, comma 1° delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, e cioè del 10% della superficie del Comparto, verrà realizzato un tratto di viabilità e la rampa di accesso al piano interrato, al fine di ottimizzare l'organizzazione e fruibilità delle opere di urbanizzazione.
- La prescrizione riguardante "....Le salvaguardie di cui all'ambito "B" definito ai sensi della Del. C.R. 12/2000 (messa in sicurezza idraulica per l'evento critico con $T_r = 200$ anni) saranno da considerarsi superate qualora le opere di messa in sicurezza idraulica previste nel progetto redatto dalla Provincia di Arezzo "Lavori di sistemazione idraulica del T. Leccio nel Comune di Reggello", siano state

realizzate e collaudate....", potrà essere considerata superata, in quanto la relazione idraulica ha verificato e certificato che le opere di messa in sicurezza idraulica previste nel progetto redatto dalla Provincia di Arezzo relative ai "Lavori di sistemazione idraulica del T. Leccio" necessari per la messa in sicurezza dell'abitato di Leccio dall'evento alluvionale con tempo di ritorno duecentennale del torrente omonimo, sono state realizzate da qualche anno, secondo quanto autorizzato dall'U.R.T.A.T. di Firenze – Pratica n° 8797/2005 e dall'Ufficio Difesa del Suolo della Provincia di Firenze – Pratica n° 6096/2005.

- Le destinazioni d'uso sono quelle consentite nelle "Zone B".
- Il parcheggio ed il verde pubblico sarà realizzato in adiacenza alla viabilità pubblica fuori dall'"area speciale d'intervento" nella particella n° 156, compresa nel perimetro del Comparto.

Conseguentemente, come richiesto specificatamente per i "Programmi complessi di Riqualificazione degli Insedimenti (P.R.I.)", si propone di qualificare e organizzare il settore urbano realizzando la nuova viabilità, nuovi parcheggi e verde attrezzato pubblico o di uso pubblico, le urbanizzazioni a rete, l'illuminazione pubblica, ecc., dando forma compiuta e definitiva ad un'area attualmente mancante di fondamentali opere di urbanizzazione primaria e arredo urbano.

Tutto ciò premesso e fermo restando quanto sopra detto, l'Amministrazione Comunale ha rettificato le Norme Tecniche di Attuazione riguardanti l'intervento, vedi "Scheda Normativa" contenuta nell'articolo n° 52bis relativa al "Comparto P.R.I. - 14", come di seguito:

In *grassetto corsivo in rosso* le parti aggiunte e in *corsivo in verde* le parti cassate

".....*Articolo n° 52bis – PROGRAMMI COMPLESSI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (P.R.I.)*
..... " TAV. 13.2 - AREA DI INSEDIAMENTO LECCIO: P.R.I. - 14

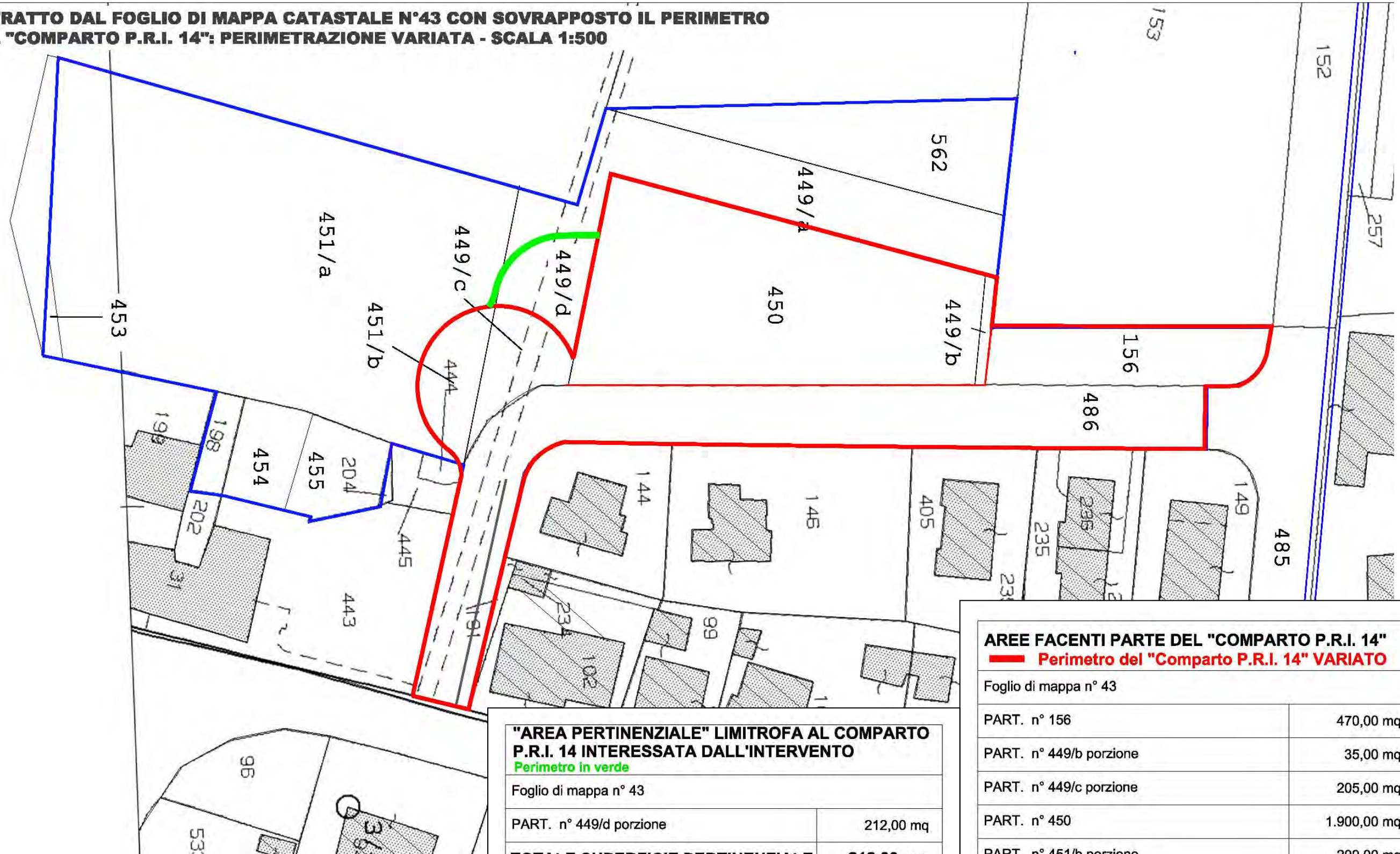
Intervento localizzato all'interno dell'insediamento di Leccio. Il Piano è finalizzato alla ridefinizione della viabilità di penetrazione dell'ambito urbano attraverso una localizzazione più funzionale agli accessi degli edifici esistenti.

PRESCRIZIONI

- Intervento e convenzionato all'allargamento e alla sistemazione della viabilità esistente di accesso, così come individuato nella tavola di azionamento in scala 1:2.000; alla realizzazione di un parcheggio pubblico di mq. 250 *nell'area speciale di intervento e adiacente alla, lungo la nuova* viabilità; alla realizzazione di una piccola area di verde pubblico con piantumazione di un filare di alberi di essenza autoctona al fine di schermare l'ambito produttivo da quello residenziale, così come individuato nella tavola di azionamento in scala 1:2.000;
- Nell'area speciale di intervento, *oltre al parcheggio sopra prescritto*, potrà essere realizzata una volumetria residenziale o comunque compatibile con le destinazioni consentite per le zone B, con i seguenti parametri urbanistici:
I.F. = 2,0 Rc. = 45% H.max = 10,50 ml.
- Le salvaguardie di cui all'ambito "B" definito ai sensi della Del. C.R. 12/2000 (messa in sicurezza idraulica per l'evento critico con Tr = 200 anni) saranno da considerarsi superate qualora le opere di messa in sicurezza idraulica previste nel progetto redatto dalla Provincia di Arezzo "Lavori di sistemazione idraulica del T. Leccio nel Comune di Reggello", siano state realizzate e collaudate;....".

ALLEGATO n° 3: VARIANTE ANTICIPATRICE DEL 3° REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE PER LA RICONFERMA DEL "COMPARTO P.R.I. - 14 PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DELL' INSEDIAMENTO DI LECCIO" : aree facenti parte del Comparto delimitate in rosso; area pertinenziale limitrofa al Comparto in verde.

ESTRATTO DAL FOGLIO DI MAPPA CATASTALE N°43 CON SOVRAPPOSTO IL PERIMETRO DEL "COMPARTO P.R.I. 14": PERIMETRAZIONE VARIATA - SCALA 1:500



"AREA PERTINENZIALE" LIMITROFA AL COMPARTO P.R.I. 14 INTERESSATA DALL'INTERVENTO

Perimetro in verde

Foglio di mappa n° 43

PART. n° 449/d porzione	212,00 mq
-------------------------	-----------

TOTALE SUPERFICIE PERTINENZIALE	212,00 mq
--	------------------

TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA	4.713,00 mq
--------------------------------------	--------------------

AREE FACENTI PARTE DEL "COMPARTO P.R.I. 14"

Perimetro del "Comparto P.R.I. 14" VARIATO

Foglio di mappa n° 43

PART. n° 156	470,00 mq
--------------	-----------

PART. n° 449/b porzione	35,00 mq
-------------------------	----------

PART. n° 449/c porzione	205,00 mq
-------------------------	-----------

PART. n° 450	1.900,00 mq
--------------	-------------

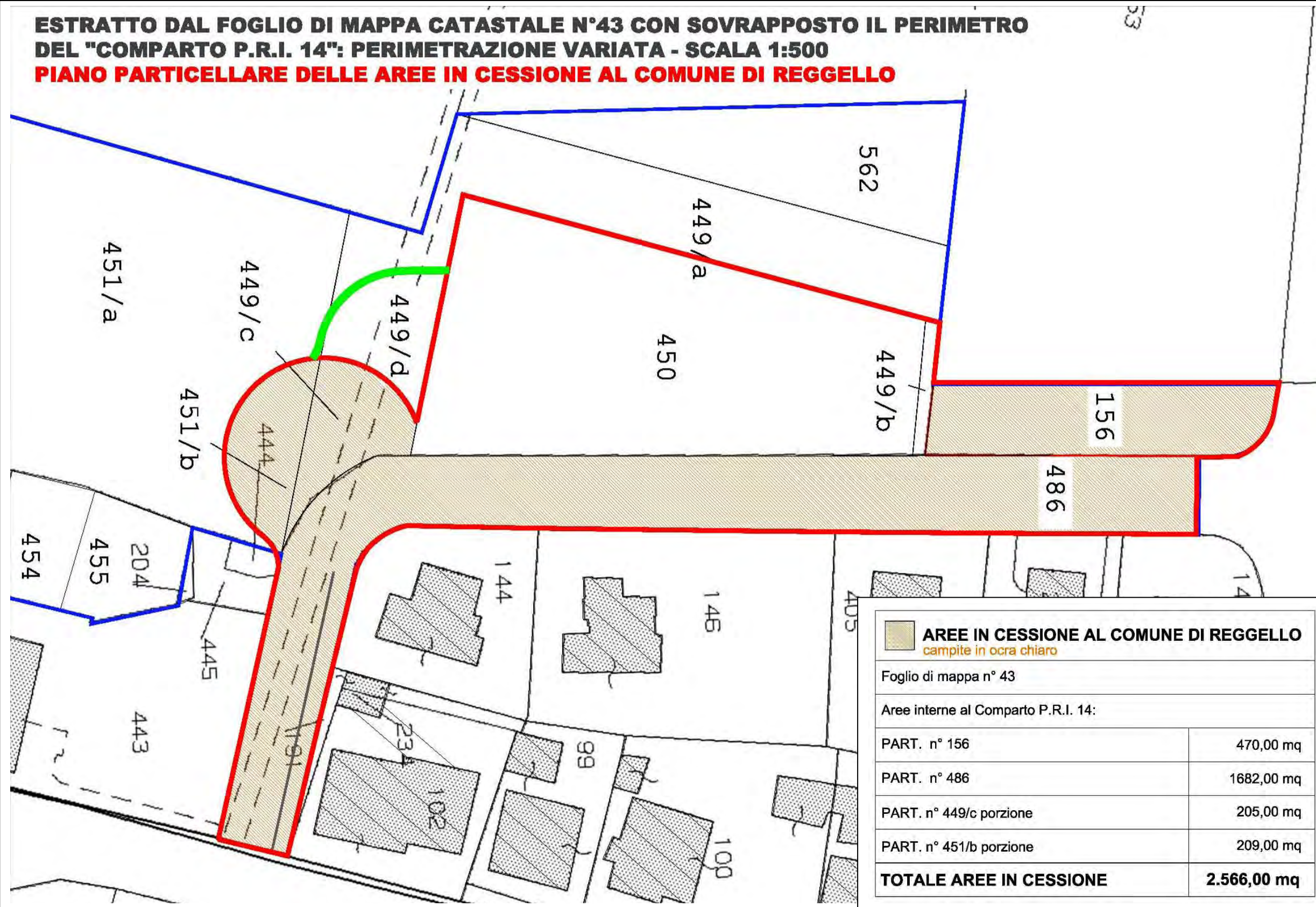
PART. n° 451/b porzione	209,00 mq
-------------------------	-----------

PART. n° 486	1.682,00 mq
--------------	-------------

TOTALE SUPERFICIE COMPARTO	4.501,00 mq
-----------------------------------	--------------------

ALLEGATO n° 4 : dalla Tavola n° 8 del "COMPARTO P.R.I. - 14 PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DELL' INSEDIAMENTO DI LECCIO",
 in frazione Leccio: AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE CAMPITE IN OCRA.

**ESTRATTO DAL FOGLIO DI MAPPA CATASTALE N°43 CON SOVRAPPOSTO IL PERIMETRO
 DEL "COMPARTO P.R.I. 14": PERIMETRAZIONE VARIATA - SCALA 1:500
 PIANO PARTICELLARE DELLE AREE IN CESSIONE AL COMUNE DI REGGELLO**



AREE IN CESSIONE AL COMUNE DI REGGELLO campite in ocra chiaro	
Foglio di mappa n° 43	
Aree interne al Comparto P.R.I. 14:	
PART. n° 156	470,00 mq
PART. n° 486	1682,00 mq
PART. n° 449/c porzione	205,00 mq
PART. n° 451/b porzione	209,00 mq
TOTALE AREE IN CESSIONE	2.566,00 mq

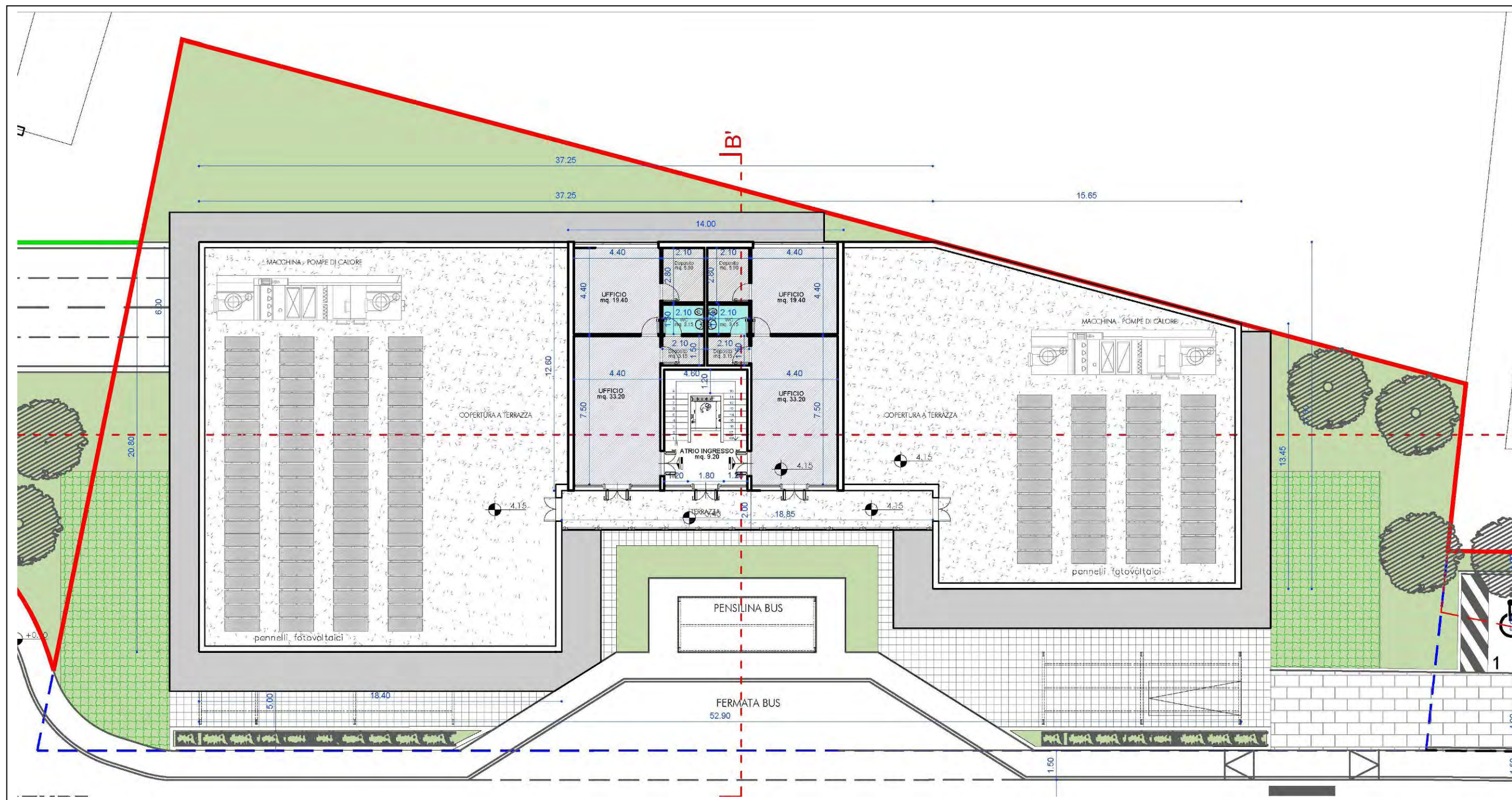
ALLEGATO n° 5: dalla Tavola n° 2 del "COMPARTO P.R.I. - 14 PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DELL' INSEDIAMENTO DI LECCIO",
in frazione Leccio. Inquadramento generale: Masterplan sovrapposto a aerofotogrammetria dell'insediamento commerciale "Polo della Moda"



ALLEGATO n° 6 : dalla Tavola n° 3 del "COMPARTO P.R.I. - 14 PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DELL' INSEDIAMENTO DI LECCIO",
in frazione Leccio. Planimetria di dettaglio



ALLEGATO n° 9: dalla Tavola n° 4 del "COMPARTO P.R.I. - 14 PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DELL' INSEDIAMENTO DI LECCIO",
in frazione Leccio. Pianta del Piano Primo e del Piano Copertura



ALLEGATO n° 10: dalla Tavola n° 4 del "COMPARTO P.R.I. - 14 PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DELL' INSEDIAMENTO DI LECCIO",
in frazione Leccio. Prospetti: est e ovest.



ALLEGATO n° 11: dalla Tavola n° 4 del "COMPARTO P.R.I. - 14 PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DELL' INSEDIAMENTO DI LECCIO", in frazione Leccio. Prospetti: nord e sud.



ALLEGATO n° 12: "COMPARTO P.R.I. - 14 PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DELL' INSEDIAMENTO DI LECCIO",
RENDERING DEL NUOVO COMPLESSO EDILIZIO



ALLEGATO n° 12: "COMPARTO P.R.I. - 14 PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DELL' INSEDIAMENTO DI LECCIO",
RENDERING DEL NUOVO COMPLESSO EDILIZIO

