

**COMUNE DI REGGELLO**

Città Metropolitana di Firenze

Opera:

**INSEDIAMENTO COMMERCIALE GRANDE  
STRUTTURA DI VENDITA "THE MALL FIRENZE"**  
Frazione di Leccio Comune di Reggello

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
VIGENTE ANTICIPATRICE DEL PRIMO PIANO  
OPERATIVO COMUNALE IN ATTUAZIONE DI  
QUANTO AMMESSO DAL PIANO STRUTTURA-  
LE VIGENTE SULLE AREE DI PROPRIETA'  
DELLE SOCIETA' DEL GRUPPO KERING.**

Elaborato:

**STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE**

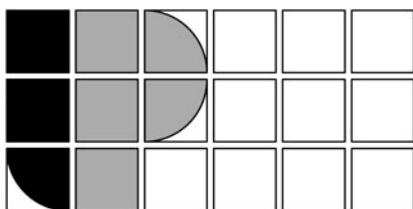
ai sensi dell'articolo n° 5 della L.R. n° 10/2010  
e successive modificazioni ed integrazioni.

Data: **MARZO 2020**

(GSV-031)

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

Responsabili:

**Dott. Arch. Marco LUNGANI**

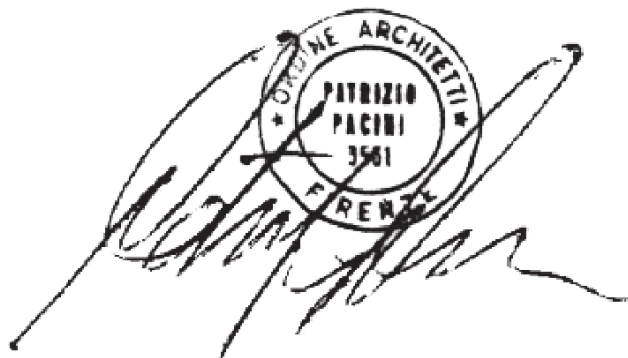
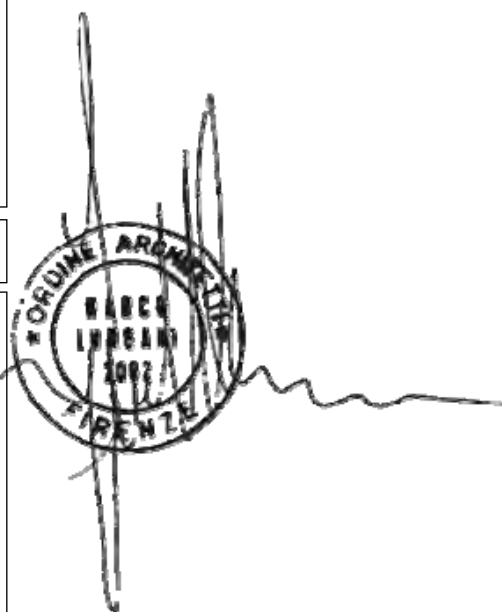
**Dott. Arch. Patrizio PACINI**

Committente:

**Design Management S.r.l.**

Via Pisana, n° 336 – Scandicci (FI)

Procuratore Speciale: **Dott. Marco Di Fabio**



INSEDIAMENTO COMMERCIALE GRANDE STRUTTURA DI VENDITA "THE MALL FIRENZE"  
Frazione di Leccio Comune di Reggello

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE ANTICIPATRICE DEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE IN ATTUAZIONE DI QUANTO AMMESSO DAL PIANO STRUTTURALE VIGENTE SULLE AREE DI PROPRIETA' DELLE SOCIETA' DEL GRUPPO KERING.**

**STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE**

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

INDICE

1. PREMESSA.....	4
2. INTRODUZIONE.....	6
3. METODOLOGIA.....	7
4. ORIGINI E SVILUPPO DEL CENTRO COMMERCIALE DI LECCIO.....	7
5. MOTIVAZIONI E CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE.....	8
5.1 MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE.....	8
5.2 DESCRIZIONE SINTETICA della "GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DENOMINATA THE MALL FIRENZE".....	9
6. PIANIFICAZIONE URBANISTICA E REGIMI VINCOLISTICI.....	12
6.1 IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (P.I.T.) E PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.).....	12
6.2 IL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (P.G.R.A.).....	13
6.3 VINCOLO IDROGEOLOGICO E L.R. n° 39/2000.....	19
6.4 VINCOLO PAESAGGISTICO D. LGS. N° 42/2004.....	20
6.5 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE P.T.C.P. VIGENTE.....	21
6.6 PIANO STRUTTURALE VIGENTE.....	23
6.7 PIANO STRUTTURALE VIGENTE.....	24
6.8 REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE.....	27
6.9 IL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (P.C.C.A.).....	28
7. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E CLIMATICO.....	29
7.1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO.....	29
7.2 INQUADRAMENTO CLIMATICO.....	29
8. SUOLO E SOTTOSUOLO.....	30
8.1 INQUADRAMENTO GEOMORFOLOGICO E GEOLOGICO.....	30
8.2 CARATTERISTICHE IDROGRAFICHE ED IDROGEOLOGICHE.....	31
8.3 CARATTERISTICHE GEOTECNICHE DEI TERRENI IN OGGETTO.....	31
8.4 PERICOLOSITA'.....	32
8.5 FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO E CONCLUSIONI.....	33

9. VEGETAZIONE E FLORA.....	34
9.1 VEGETAZIONE .....	34
9.2 FLORA.....	34
10. FAUNA.....	35
10.1 ELENCO, INQUADRAMENTO E STATO CONSERVATIVO DELLE SPECIE ANIMALI .....	35
11. ASPETTI PAESAGGISTICI.....	37
12. ASPETTI DEMOGRAFICI E SOCIO-ECONOMICI.....	37
13. AMBIENTE ACUSTICO.....	40
14. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI.....	40
14.1 CONSUMO E USI DEL SUOLO.....	40
14.2 AMBIENTE E PAESAGGIO (TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO, AMBIENTALE E PAESAGGISTICO).....	40
15. EFFETTI ATTESI.....	42
15.1 AMBIENTE (Valutazione ambientale ai sensi della Direttiva 2001/42/CE) .....	42
15.2 INSEDIAMENTI E ATTIVITA' ESISTENTI.....	47
16. ANALISI DELLE ALTERNATIVE .....	47
16.1 ALTERNATIVE STRATEGICHE .....	47
16.2 ALTERNATIVE DI LOCALIZZAZIONE .....	47
16.3 ALTERNATIVE DI PROCESSO .....	47
16.4 ALTERNATIVA ZERO .....	48
16.5 CONCLUSIONI.....	48
17. COMPATIBILITÀ DEL PIANO CON LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA.....	48
18. COMPATIBILITÀ DEL PIANO CON I VINCOLI TERRITORIALI ED AMBIENTALI.....	48
19. SINTESI DEGLI IMPATTI SENZA MITIGAZIONI.....	48
20. MISURE DI MITIGAZIONE .....	48
21. CONCLUSIONI.....	49
22. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' .....	49
23. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	51

# STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

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

## 1. PREMESSA

Il Dott. **Marco Di Fabio**, nato a Sulmona (AQ), in data 11 ottobre 1970, codice fiscale DFBMRC70R111804S, domiciliato per la carica presso le sedi legali, in qualità di procuratore speciale delle seguenti società proprietarie delle aree site nel Comune di Reggello in appresso meglio individuate:

- **Società "Gucci Immobiliare Leccio S.r.l."**, con sede in Pisana, n° 336, 50018, Scandicci (FI), iscritta nella Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese con il numero-codice fiscale e P. IVA 07874890010, proprietaria dell'area in frazione Leccio, censita al Catasto del Comune di Reggello: Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa n° 43, particelle n° 314 e 334; Catasto Terreni nel Foglio di Mappa n° 43, particelle n° 273, 274, 281, 285, 286, 315, 320, 322, 326, 330, 332, 344, 345, 381, 383, 386, 429, 442, 501, 509 e 511, con superficie catastale di mq. **44.256,00**, classificata dal Regolamento Urbanistico in "Zona Omogenea D - Sottozona D4: Produttiva";
- **Società "Tramor S.r.l."**, con sede in Pisana, n° 336, 50018, Scandicci (FI), iscritta nella Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese con il numero-codice fiscale e P. IVA 06196080482, proprietaria di una vasta area in frazione Leccio, censita al Catasto del Comune di Reggello: Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa n° 43, particelle n° 5, 564, 575 e 577; Catasto Terreni nel Foglio di Mappa n° 43, particelle n° 413, 419, 423, 433 e 436; con superficie catastale di mq. **36.243,00**;
- **Società "Leccio S.r.l."** con sede legale in con sede in Pisana, n° 336, 50018, Scandicci (FI), iscritta nella Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese con il numero-codice fiscale e P. IVA 11815771008, proprietaria dell'area in frazione Leccio, censita al Catasto del Comune di Reggello: Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa n° 43, particella n° 533, con superficie catastale di mq. **2.684,00**, classificata dal Regolamento Urbanistico in "Zona Omogenea D - Sottozona D1 produttiva di saturazione e completamento";
- **Società "Sammezzano Outlet Srl"** con sede in Pisana, n° 336, 50018, Scandicci (FI), iscritta nella Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese con il numero-codice fiscale e P. IVA 05529170481 proprietaria dell'area in frazione Leccio, censita al Catasto del Comune di Reggello: Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa n° 43, particella n° 463 e 483; Catasto Terreni nel Foglio di Mappa n° 43, particelle n° 459, 499 e 506; al con superficie catastale di mq. **5.791,40**, classificata dal Regolamento Urbanistico in "Zona Omogenea D - Sottozona D3: Produttiva, oggetto di Piani Particolareggiati di Attuazione del vecchio strumento urbanistico";
- La superficie catastale complessiva delle aree di proprietà delle predette Società è pari a mq. **88.974,40**.

### Tenuto conto che:

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

- **Piano Strutturale** redatto ai sensi della Legge Regionale n° 65 del 10 novembre 2014 e successive modificazioni ed integrazioni; approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 28 del 30 marzo 2017, successivamente conformato al PIT-PPR con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 28 marzo 2018, pubblicata sul BURT n° 26 del 27 giugno 2018 e quindi in vigore dal 27 luglio 2018.

Nel **Piano Strutturale** vigente le aree di proprietà sono così classificate:

- all'interno del perimetro del "Territorio Urbanizzato", vedi Tavola n° 12 "Perimetrazione del Territorio Urbanizzato";
- all'interno del perimetro dell'U.T.O.E. 12 Leccio – Mandò, vedi Tavola n° 13 "Strategie e sviluppo sostenibile, U.T.O.E. e Sistemi Territoriali";

- **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.

Nel **Regolamento Urbanistico** vigente le aree di proprietà sono così classificate in:

- "Zona Omogenea D - Sottozona D1 produttiva di saturazione e completamento", area di proprietà della Società Leccio S.r.l., censita al Catasto del Comune di Reggello: Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa n° 43, particella n° 533, con superficie catastale di mq. **2.684,00**;
- "Zona Omogenea D - Sottozona D2: Produttiva", e "Piano di Recupero n° 10 - La Casa Nuova", aree di proprietà della Società Tramor S.r.l., censite al Catasto del Comune di Reggello: Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa n° 43, particelle n° 5, 564, 575 e 577; Catasto Terreni nel Foglio di Mappa n° 43, particelle n° 413, 419, 423, 433 e 436; con superficie catastale di mq. **36.243,00**;
- "Zona Omogenea D - Sottozona D3: Produttiva", area di proprietà della Società Sammezzano Outlet S.r.l., censita al Catasto del Comune di Reggello: Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa n° 43, particella n° 463 e 483; Catasto Terreni nel Foglio di Mappa n° 43, particelle n° 459, 499 e 506; al con superficie catastale di mq. **5.791,40**;
- "Zona Omogenea D - Sottozona D4: Produttiva"; area di proprietà della Società Gucci Immobiliare Leccio S.r.l., censita al Catasto del Comune di Reggello: Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa n° 43, particelle n° 314 e 334; Catasto Terreni nel Foglio di Mappa n° 43, particelle n° 273, 274, 281, 285, 286, 315, 320, 322, 326, 330, 332, 344, 345, 381, 383, 386, 429, 442, 501, 509 e 511, con superficie catastale di mq. **44.256,00**

**Premesso che:**

- l'Amministrazione Comunale di Reggello con Delibera del Consiglio Comunale n. 45 dell'8 maggio 2018 ha avviato il procedimento per la redazione del primo Piano Operativo ed ha successivamente avviato la Variante al Piano Strutturale con Delibera del Consiglio Comunale n. 79 del 12 luglio 2019, le quali definiranno e normeranno ulteriormente quanto previsto nella strumentazione urbanistica vigente, e conseguentemente ha promosso ai sensi dell'articolo 25 e 26 della L.R. 65/2014 la "Conferenza di Copianificazione" che ha coinvolto tutti i soggetti e gli Enti preposti. Tale conferenza è tutt'ora in corso;
- il presente Studio Preliminare Ambientale si inserisce nell'*iter* avviato con codesta Amministrazione per la riorganizzazione funzionale – in forma di unica grande struttura di vendita - **GSV** – delle strutture commerciali esistenti che il Gruppo Kering gestisce per il tramite di Design Management S.r.l.;
- La riorganizzazione in parola avverrà mediante ampliamento della grande struttura "The Mall" e incorporazione degli altri esercizi commerciali esistenti;
- la Società "Design Management S.r.l.", avendo tutto l'interesse a realizzare quanto previsto negli atti di governo del territorio,

**ha chiesto all'Amministrazione Comunale di Reggello di:**

- **"Aggregare in una Grande Struttura di Vendita da denominarsi THE MALL FIRENZE"**, le strutture commerciali esistenti, al contempo, ampliare la superficie commerciale fino a mq. 10.000,00, al fine di riorganizzare e riqualificare le strutture commerciali esistenti e rispondere alle esigenze e necessità che si sono determinate durante la gestione separata delle singole strutture commerciali;
- **Monetizzare parzialmente la dotazione di parcheggi pubblici** previsti dal D.M. 1444/68, in modo da soddisfare i requisiti necessari per l'aggregazione e l'implementazione della Grande Struttura di Vendita;
- **Convocare la Conferenza di Copianificazione**, ai sensi dell'articolo n° 26, comma 1°, lettera b), con le procedure dell'articolo n° 25 della L.R. n° 65/2014, necessaria per Autorizzare la Grande Struttura di Vendita;

ta. Conferenza tenutasi in data 13.11.2019 e conclusasi in pari data con esito positivo, così come risulta dal verbale della Commissione stessa;

**Premesso altresì che:**

- Le Proprietà per completare l'*iter* riassunto ai punti che precedono, hanno richiesto all'Amministrazione Comunale di Reggello **la redazione di una specifica Variante al Regolamento Urbanistico vigente**, in attuazione di quanto ammesso dal Piano Strutturale vigente, al fine di adeguare la cartografia del Regolamento a quanto evidenziato in sede di Conferenza di Copianificazione.

Nel caso specifico, le aree commerciali dell'attuale Centro Commerciale "The Mall " di Leccio, che sono nate su una zonizzazione artigianale ed industriale localizzata a ovest della frazione e a valle della Strada Regionale n° 69 di Valdarno, sono così normate dagli strumenti urbanistici vigenti:

- nel **Regolamento Urbanistico**, sono classificate, nella Tavola n° 9 – Leccio in "Zona Omogenea D: produttiva" ed in "Sottozona D1, D2, D3 e D4", e sono normate all'articolo n° 30, delle N.T.A., nello specifico al comma 4°, in detta zona, è prevista la possibilità di realizzare Grandi Strutture di Vendita, infatti il comma 4 riporta quanto segue:

*"...4. Disposizioni comuni alle sottozone:*

*Per la grande distribuzione gli interventi edilizi dovranno rispettare i limiti e le modalità previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente. ...";*

- nel **Piano Strutturale** recentemente approvato, nello "Statuto del Territorio", cioè nelle Norme, all'articolo n° 64, 3° comma, relativo all'U.T.O.E. 12 – Leccio – Mandò", l'area è così normata:

*"...Per l'UTOE il P", ai sensi della L.R. 28/2005 e smi, stabilisce: .....*

- *la possibilità di realizzare una grande struttura di vendita di tipologia B (fra 5000 e 10000 mq), mediante l'adeguamento delle grandi strutture esistenti anche attraverso l'aggregazione di medie strutture ed esercizi di vicinato; ...".*

Constatato che le previsioni insediative relative al Centro Commerciale "The Mall " di Leccio sono state quasi completamente realizzate e che il Centro continua ad avere un notevole successo di visitatori e clienti, la Società Design Management Srl del Gruppo Kering intende riorganizzare, qualificare e implementare ulteriormente le proprie strutture commerciali aggregandole in una unica "Grande Struttura di Vendita", con l'intento di migliorarla ancora di più, confermandola fra le aree commerciali più rilevanti del territorio nazionale.

Pertanto si richiede di:

- **classificare tutte le aree di proprietà delle quattro Società suddette in "Sottozona D4.1".**

Conseguentemente:

**al fine di approvare la "Variante al Regolamento Urbanistico vigente, l'Amministrazione Comunale avvia con Delibera di Giunta Comunale, ai sensi dell'articolo n° 22 della L.R. n° 10/2010, la "Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica", ai sensi dell'articolo n° 5 della L.R. n° 10/2010 e contestuale Avvio di Variante di riconferma e modifica, secondo quanto previsto all'articolo n° 252 ter, comma 1 lettera a).**

Tale Variante Urbanistica, avendo per oggetto previsioni interne al perimetro del "territorio urbanizzato" e introducendo la previsione di cui all'articolo n.26 comma 1, cioè la previsione di una Grande Struttura di Vendita, è esclusa dal procedimento semplificato così come previsto all'articolo n° 30, comma 3°, della L.R. 65/2014.

## **2. INTRODUZIONE**

Il presente Studio è riferito all'"Aggregazione e implementazione della Grande Struttura di Vendita da denominarsi The Mall Firenze" e alla contestuale Variante Urbanistica al Regolamento Urbanistico vigente, necessarie per la riconferma e modifica delle previsioni finalizzate ad uno sviluppo e riqualificazione dell'attività commerciale esistente e i relativi parcheggi e servizi pertinenziali.

### 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. n. 10 del 12 febbraio 2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica - VAS, di valutazione di impatto ambientale - VIA e di valutazione di incidenza", e delle successive modifiche e integrazioni, in quanto l'area in esame e la contestuale Variante al Regolamento Urbanistico vigente, rientrano nelle opere da sottoporre alla procedura di verifica di assoggettabilità di competenza comunale.

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 dalla Variante proposta e si individuano gli opportuni interventi di ottimizzazione e di mitigazione.

### 4. ORIGINI E SVILUPPO DEL CENTRO COMMERCIALE DI LECCIO

L'area 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 ha avuto modo di inserirsi e consolidarsi la presenza del Gruppo Gucci, con l'apertura in un primo tempo di un semplice spaccio dei propri prodotti, successivamente con l'apertura di una grande struttura di vendita, un Outlet vero e proprio, con la presenza di marchi di prestigio a livello nazionale ed internazionale, Questa struttura, denominata "Outlet The Mall" ha avuto un notevole successo, determinato oltre alla notorietà e all'importanza dei marchi, anche alla localizzazione in vicinanza del casello autostradale di Reggello Incisa Valdarno e dai buoni collegamenti viari e ferroviari soprattutto con gli aeroporti Amerigo Vespucci di Firenze Peretola, Galileo Galilei di Pisa e Guglielmo Marconi di Bologna, principali punti di arrivo della maggior parte dei visitatori; infatti i clienti di tale Centro Commerciale, **stimati in oltre tre milioni di visitatori annui**, con una media di oltre 8.000 visitatori al giorno, provengono soprattutto dai paesi emergenti di tutto il mondo e, quindi, raggiungono tale sito attraverso gli scali aeroportuali più vicini, ciò ha determinato un successo che supera i confini nazionali.

L'unicità di tale Outlet consiste nel far riferimento solo a "grandi firme", questo fatto seleziona necessariamente il numero e la qualità dei clienti e, allo stesso tempo, amplia il raggio di attrazione che raggiunge tutti i paesi con un'economia in espansione.

I visitatori, nella stragrande maggioranza, sono programmati ed organizzati per gruppi tramite agenzie specializzate, e raggiungono il centro tramite pullman, cadenzati durante tutti i giorni della settimana. Più limitato è l'afflusso tramite singole autovetture private o taxi che si concentra per lo più nei giorni del fine settimana e/o festivi.

Inoltre il centro commerciale non si pone in contrapposizione né in concorrenza con le categorie economiche e il tessuto commerciale esistente ma serve da volano per la valorizzazione e lo sviluppo di settori economici esistenti, con benefici effetti di ricaduta su tutti i comparti produttivi e commerciali dell'intera regione.

In sostanza, come abbiamo già detto, l'insediamento commerciale di Leccio è da considerarsi atipico rispetto ai tradizionali grandi centri di distribuzione, si integra e contribuisce a alimentare e stimolare il tessuto economico esistente e al contempo si inserisce razionalmente nel contesto ambientale e paesaggistico della zona, senza causare eccessivi problemi sia a livello urbanistico che a livello dei flussi di traffico che vengono sufficientemente smaltiti dalle infrastrutture esistenti.

All'interno del Centro Commerciale il successo dell' "**Outlet The Mall**", ha creato le condizioni per un ulteriore sviluppo e accrescimento di tutta la zona, fungendo da propulsore economico e coinvolgendo aree e fabbricati circostanti, caratterizzati da presenze produttive che si sono via via trasformate in attività commerciali. Tali presenze che individualmente sono tutte caratterizzate da superfici commerciali di medie e piccole dimensioni,

sommate al "Outlet The Mall" hanno creato un importante polo di sviluppo e occupazione fra i più importanti della Regione.

**Gli addetti attuali superano il numero di 530, con un indotto che ne coinvolge almeno altrettanti.**

Il Centro Commerciale di Leccio si è concretizzato nel tempo e tuttora è in fase di trasformazione e consolidamento: il primo nucleo, come abbiamo detto, è stato creato attuando una lottizzazione dalla Società "Gucci Immobiliare Leccio S.r.l." che ha realizzato l' "Outlet The Mall", della consistenza di 5.000,00 mq di superficie di vendita, oltre ad attrezzature connesse quali: ufficio bancomat e ufficio informazioni turistiche. A questo nucleo originario si sono aggiunte nel tempo altre strutture commerciali di medie e piccole dimensioni, riconvertendo in parte alcuni edifici a carattere artigianale ed industriale all'uso commerciale. Di seguito si elencano le sole strutture commerciali realizzate dalle Società del "Gruppo Kering":

- la società "Sammezzano Outlet Srl", sempre in adiacenza al Centro Commerciale, ha realizzato in un lotto di completamento una media struttura con una superficie di vendita pari a mq. 1.500,00 circa, che è stato occupato interamente dallo spaccio "Casa Gucci";
- la società "Leccio Srl" ha riconvertito, con demolizione e ricostruzione un fabbricato artigianale preesistente, adattandolo ad una struttura commerciale composta da cinque esercizi aggregati di vicinato con una superficie di vendita di circa 1.025,00 mq.
- la società "Tramor Srl", a nord, ha realizzato una media struttura di vendita denominata "L'Arena", di 1.500,00 mq.; con il recupero del complesso colonico preesistente "La Casa Colonica" ha realizzato un pubblico esercizio per preparazione e somministrazione di cibi e bevande.

Nella medesima area sono quindi presenti differenti strutture di vendita, pubblici esercizi - ristoranti bar, uffici amministrativi, uffici bancomat, un ufficio informazioni turistiche, ecc..

Le strutture sono state realizzate, ampliate ed incrementate nel tempo ospitando diversi marchi e firme, creando continue mutazioni e rinnovamenti, determinando così un movimento ed una crescita continua che ha sviluppato una crescente attrazione e notorietà per il pubblico.

## 5. MOTIVAZIONI E CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

### 5.1 MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

La proprietà, con la richiesta di Variante, intende aggregare e implementare le Strutture in una Grande Struttura di Vendita da denominarsi "The Mall Firenze".

Conseguentemente ha richiesto all'Amministrazione Comunale l'implementazione e modifica delle esistenti Strutture; le modifiche richieste dettagliano e definiscono maggiormente l'intervento con l'obiettivo di sviluppare, migliorare e riqualificare l'intera area commerciale esistente..

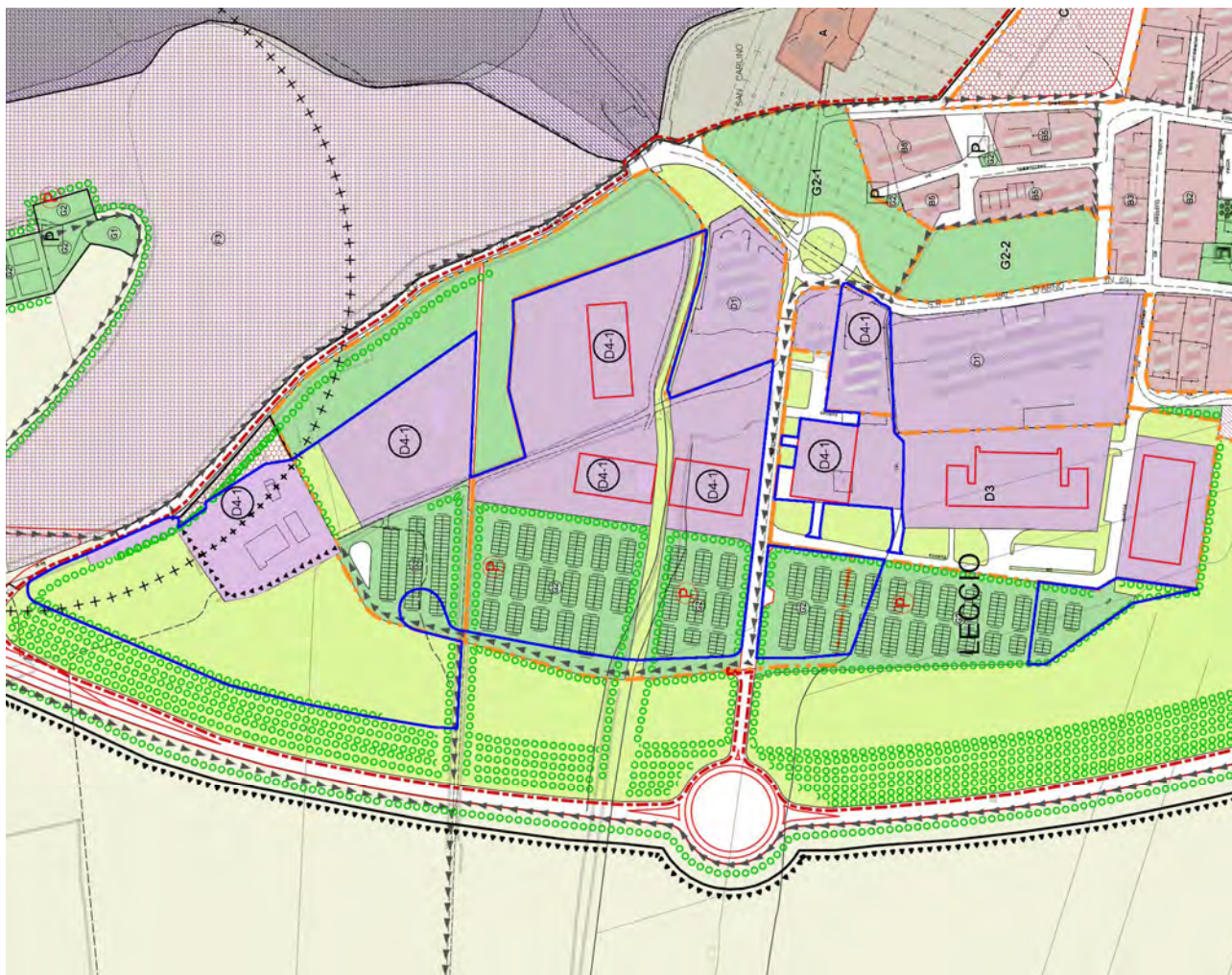
Le Strutture hanno già assunto e si prevede che assumeranno sempre più importanza anche da un punto di vista occupazionale, soprattutto nell'attuale momento in cui l'economia attraversa un periodo di generale stagnazione che però non interessa le Strutture che, viceversa, continuano a migliorare di anno in anno le proprie performance.

Con la realizzazione della Grande Struttura di Vendita da 10.000 mq. di superficie di vendita, si potrà dare così risposta alle esigenze manifestate da parte di diversi marchi, già presenti ed insediati, di ampliare la propria superficie di vendita in modo da permettere agli stessi di esporre l'intera produzione e non solo una selezione come avviene attualmente.

**L'aggregazione delle Strutture si configura come un completamento indispensabile dell'insediamento esistente non solo per implementarlo, ma anche per qualificarlo e riorganizzarlo ulteriormente e renderlo urbanisticamente compiuto.**



Si riporta la nuova perimetrazione della Grande Struttura di Vendita in "Sottozona D4.1" evidenziata con perimetro blu nella cartografia del Regolamento Urbanistico Stato Modificato estratto dalla Tav. n° 9 – Leccio:



## 5.2 DESCRIZIONE SINTETICA della "GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DENOMINATA THE MALL FIRENZE"

### 5.2.1 Stato attuale dei luoghi

L'area dove si sviluppa il centro Commerciale è localizzata ad ovest dell'abitato di Leccio a valle della Strada Regionale di Valdarno n.69.

Il Centro Commerciale si è formato nel tempo con accrescimenti continui, il primo è nato dando attuazione ad una lottizzazione della Gucci Immobiliare Leccio che ha realizzato una grande struttura di vendita non alimentare per 5.000 mq., a questa nel tempo si sono aggiunte altre strutture commerciali per lo più composte da medie strutture di vendita che si sono insediate in adiacenza del primo nucleo.

Oggi quindi, oltre al Centro Commerciale "The Mall", si sommano altre strutture commerciali che formano un polo di vendita aggregato, le altre strutture commerciali facenti parte dell'aggregazione sono le seguenti: "Casa Gucci", "Leccio Srl" e infine "L'Arena", oltre ad altre strutture collaterali e di servizio adibite ad uffici, magazzini, pubblici esercizi, etc..

### 5.2.2 Impegni da assumere nei confronti del Comune

La Variante relativa all'aggregazione ha verificato la consistenza degli standard urbanistici necessari per l'autorizzazione della Grande Struttura di Vendita, e conseguentemente per il raggiungimento di detti standard è stata richiesta nello specifico la monetizzazione dei parcheggi pubblici mancanti.

Pertanto gli impegni che si è assunto il richiedente nei confronti dell'Amministrazione Comunale riguardano sostanzialmente la monetizzazione degli standards urbanistici necessari per la realizzazione della Grande Struttura di Vendita che, come abbiamo visto, hanno interessato esclusivamente le aree a parcheggio.

Tali impegni fanno seguito a precisi atti amministrativi che di seguito riportiamo:

- Con nota prot. 35628 del 21.12.2018 la Società Design Management Srl ha richiesto di poter valutare la sussistenza dei presupposti e delle condizioni per la monetizzazione parziale delle dotazioni di standard pubblici (aree per parcheggi pubblici), necessarie per l'intervento di realizzazione della grande struttura di vendita denominata "The Mall Firenze".
- Con delibera di G.M. n,5 del 23.01.2019 il Comune di Reggello ha dato avvio al procedimento per la monetizzazione di porzione degli standard urbanistici.
- Con delibera di G.M. n.15 del 13.02.2019 il Comune di Reggello ha autorizzato i settori competenti del Comune alla prosecuzione dell'iter di monetizzazione di porzione degli standard urbanistici.
- Con nota del 22.05.2019 prot. 14598, il Comune di Reggello ha trasmesso alla Società "Design Management Srl", ai sensi dell'art. 4 del "Regolamento per la corresponsione di una somma di denaro in alternativa alla realizzazione delle opere di Urbanizzazione", la valutazione del costo della monetizzazione della porzione di standard pubblici di urbanizzazione primaria (parcheggi pubblici).
- In data 18.07.2019 la Società "Design Management Srl" ha depositato sul conto della Tesoreria del Comune di Reggello, la predetta somma, equivalente al costo della monetizzazione della porzione di opere di urbanizzazione primaria (parcheggi pubblici), mancanti per il totale soddisfacimento degli standard urbanistici, richiesti per poter dar luogo alla realizzazione della G.S.V., concludendo con esito positivo tale procedimento, per effetto del quale è soddisfatta la verifica degli standard urbanistici previsti dalla normativa vigente, con particolare riferimento al combinato disposto del D.M. 1444/68 – L. 122/89 – LRT 62/2018.
- In data 13.11.2019 si è tenuta la Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'articolo 26 comma 1 lettera b), con le procedure previste dall'articolo 25 della L.R. n. 65/2014, necessaria per autorizzare la Grande Struttura di Vendita, tale conferenza si è conclusa con esito positivo così come risulta dal verbale appositamente redatto.

### 5.2.3 Aspetti procedurali

L'Amministrazione Comunale avendo approvato il nuovo Piano Strutturale che ha incluso nella Tavola n° 12 relativa alla "Perimetrazione del territorio urbanizzato" e nella Tavola n° 13 riguardante le "Strategie dello sviluppo sostenibile, U.T.O.E. e Sistemi Territoriali", l'U.T.O.E. 12 Leccio – Mandò, ed inoltre avendo previsto nello "Statuto del Territorio", all'articolo n° 64 comma 3 relativo all'"U.T.O.E. 12 – Leccio – Mandò", specifiche prescrizioni riguardanti il Centro Commerciale esistente di Leccio, che di seguito si riportano:

*"...Per l'UTOE il P", ai sensi della L.R. 28/2005 e smi, stabilisce:*

- *la possibilità di realizzare una grande struttura di vendita di tipologia B (fra 5000 e 10000 mq), anche attraverso l'aggregazione di medie superfici di vendita esistenti con possibilità di sviluppare superfici di vendita alimentare legate a prodotti enogastronomici ed agroalimentari del territorio...".*

**ammette la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita tramite aggregazione di strutture commerciali esistenti.**

Ai fini dell'applicazione del regime transitorio previsto dalla L.R. n° 65/2014, si constata che ad oggi il Comune di Reggello essendo dotato di Piano Strutturale approvato e di Regolamento Urbanistico, in cui alcune previsioni, essendo decorsi cinque anni dalla loro approvazione (cioè dal 3 gennaio 2012) hanno perso efficacia, e inoltre avendo avviato il provvedimento per la redazione del primo Piano Operativo e successivamente avviato la Variante al Piano Strutturale con delibera del Consiglio Comunale n.79 del 12 luglio 2019, si applica per la Variante suddetta l'articolo n. 252 ter comma 1 lettera a).

### 5.2.4 Obiettivi della Variante Urbanistica

Gli obiettivi che si vogliono raggiungere sono i seguenti:

- aggregare e implementare la struttura commerciale esistente con lo scopo di raggiungere una superficie di vendita fino a 10.000 mq. allo scopo di consentire una economicità di gestione riorganizzando le superfici commerciali.

### **5.2.5 Caratteristiche insediative della Variante Urbanistica**

L'implementazione prevista per raggiungere i 10.000 mq. di superficie di vendita verrà ritrovata all'interno degli edifici esistenti.

La verifica degli standard urbanistici necessari per la costituzione di una Grande Struttura di Vendita tramite l'aggregazione delle strutture di vendita esistenti ha appurato la necessità di dotare la struttura di nuovi parcheggi pubblici nella misura di 6.017,00 mq.

Tenuto conto:

- che la nuova Grande Struttura di Vendita, di cui si chiede la costituzione, di fatto prevede l'aggregazione di strutture di vendita già esistenti e per le quali a tutt'oggi la dotazione di parcheggi realizzati risulta del tutto sufficiente;
- che i parcheggi pubblici, essendo nel caso specifico, completamente all'interno delle strutture commerciali, sono di fatto al servizio esclusivo delle stesse, distanti dal tessuto residenziale del centro abitato e quindi, privi di un interesse pubblico vero e proprio.
- che sono stati verificati tutti i presupposti previsti nello specifico Regolamento Comunale per accogliere la monetizzazione dei parcheggi mancanti, e quindi la Società Design Management S.r.l. non realizzerà ulteriori parcheggi.

### **5.2.6 Auto sostenibilità energetica**

Si conferma il rispetto dei valori limite di prestazione energetica per la climatizzazione, individuati dal decreto Legislativo 19 agosto 2005, n.192, in attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia. Allo stesso tempo si conferma l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di potenza superiore ad almeno il 25 per cento della potenza elettrica impegnata dalla struttura di vendita, fatta salva l'impossibilità tecnica del completo rispetto della prescrizione, asseverata da un tecnico abilitato. Tale obbligo si considera assolto se la struttura di vendita ha una produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili non inferiori a 1kw per ogni 100 mq. di superficie di vendita.

### **5.2.7 Schema smaltimento delle acque.**

Gli impianti di smaltimento esistenti prevedono:

- le acque di risulta reflue sono trattate in idonei impianti di depurazione localizzati in diversi punti del centro commerciale e poi vengono convogliate come acque superficiali fino al Fosso di Leccio quale ricettore finale, o in altri fossi di campagna presenti in loco.
- le acque meteoriche, dopo essere state raccolte in apposite cisterne localizzate in punti strategici del centro commerciale, vengono convogliate come acque superficiali fino ai due ricettori finali: il Fosso di Leccio e il Fosso di Sammezzano.

### **Acque nere e saponose**

La rete fognaria degli edifici si avvale di condotte separate: quella delle acque nere e quella delle acque saponose. Le calate verticali dei servizi igienici interni sono convogliate nelle aste orizzontali della rete delle canalizzazioni. Qui proseguono interrate fino a raggiungere i diversi impianti di depurazione localizzati in posizioni opportune per raccogliere le acque di risulta. Una volta depurate le acque reflue vengono convogliate nella fognatura pubblica che le confluisce nel Fosso di Leccio quale ricettore finale. E' presente anche un impianto per la fito-depurazione che tratta le acque reflue e poi le recapita in un laghetto artificiale localizzato nella parte centrale del Centro Commerciale.

I depuratori presenti all'interno del centro commerciale, oltre all'impianto di fito-depurazione già detto, sono del tipo ad ossidazione totale e dimensionati in rapporto agli abitanti equivalenti che frequentano le numerose strutture del centro commerciale. Le acque saponose provenienti dai servizi del centro, prima di immettersi nei vari depuratori, vengono trattate in appositi impianti di separazione grassi. Non essendo previste implementazioni volumetriche ma solo l'aggregazione di strutture commerciali esistenti, si prevede che ciò non determini

aggravio rispetto alle quantità di reflui trattati; pertanto gli impianti di smaltimento esistenti non subiranno modifiche. Quando si procederà all'ampliamento della superficie di vendita per raggiungere la dimensione massima ammessa si dovrà aggiornare il numero degli abitanti equivalenti ed eventualmente rivedere il dimensionamento dei sistemi.

### **Acque meteoriche**

La raccolta delle acque meteoriche delle coperture dei vari fabbricati vengano convogliate in più cisterne di dimensioni opportune, il cui "troppo pieno" raggiunge direttamente attraverso canalizzazioni esistenti, il Fosso di Leccio e il Fosso di Sammezzano. Le acque così raccolte sono utilizzate, sia per l'innaffiatura delle superfici a verde pubblico o privato e per tutti gli altri utilizzi per i quali non è ammesso l'uso di acqua potabile.

### **5.2.8 Impianto idrico**

L'adduzione idrica potabile avviene con collegamenti diretti alla rete dell'acquedotto pubblico esistente che si trova su via Europa e serve i vari edifici del Centro Commerciale tramite diversi punti di allaccio che distaccandosi dalla rete principale vanno a servire capillarmente ogni singolo edificio.

## **6. PIANIFICAZIONE URBANISTICA E REGIMI VINCOLISTICI**

### **6.1 IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (P.I.T.) E PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.)**

La Regione Toscana ha approvato il P.I.T. con Delibera n° 72 del Consiglio Regionale il 24 luglio 2007 e l'integrazione al P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico con Delibera n°37 del Consiglio Regionale il 27 marzo 2015.

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 della "Grande Struttura di Vendita" nei confronti del P.I.T. viene 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". La Grande Struttura di Vendita mira alla qualificazione e riorganizzazione con attrezzature e servizi di un settore urbano del centro abitato di Leccio.

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

La coerenza della Variante Urbanistica con il P.I.T. e il P.P.R. è da ritenersi soddisfatta.

## 6.2 IL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (P.G.R.A.)

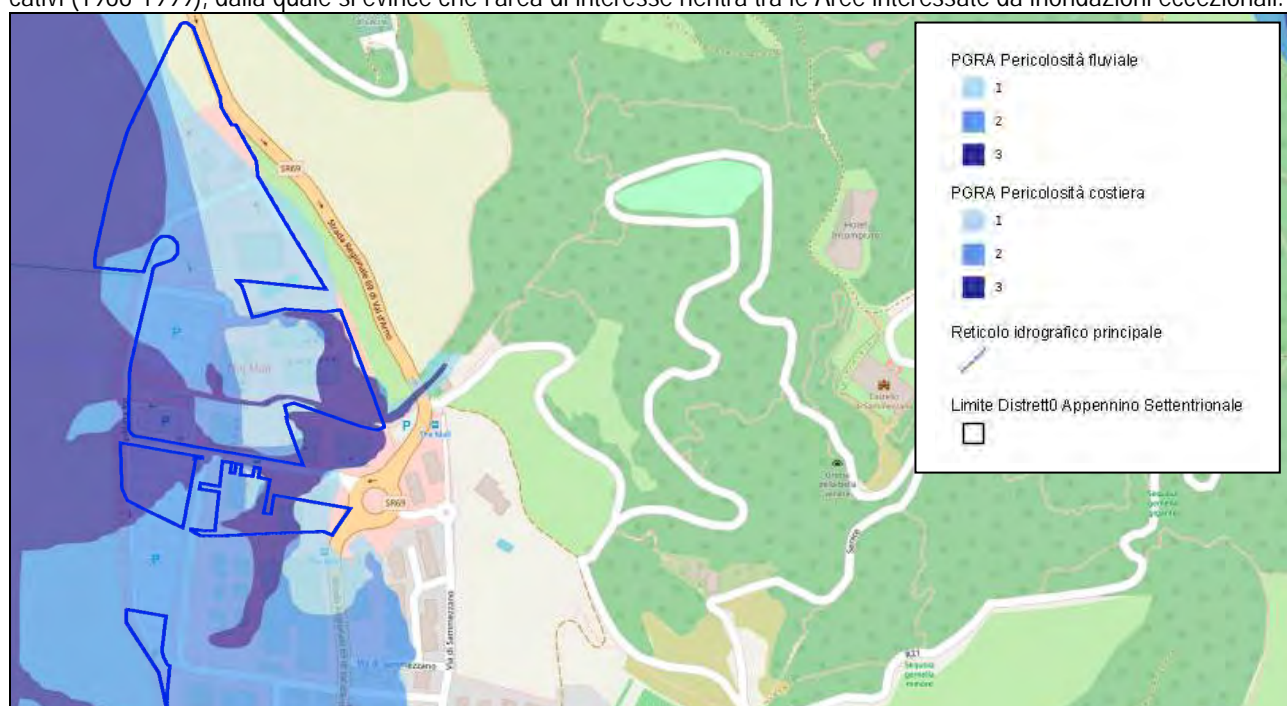
In questo caso valuteremo la coerenza in relazione agli obiettivi di risanamento geologico ed idraulico

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

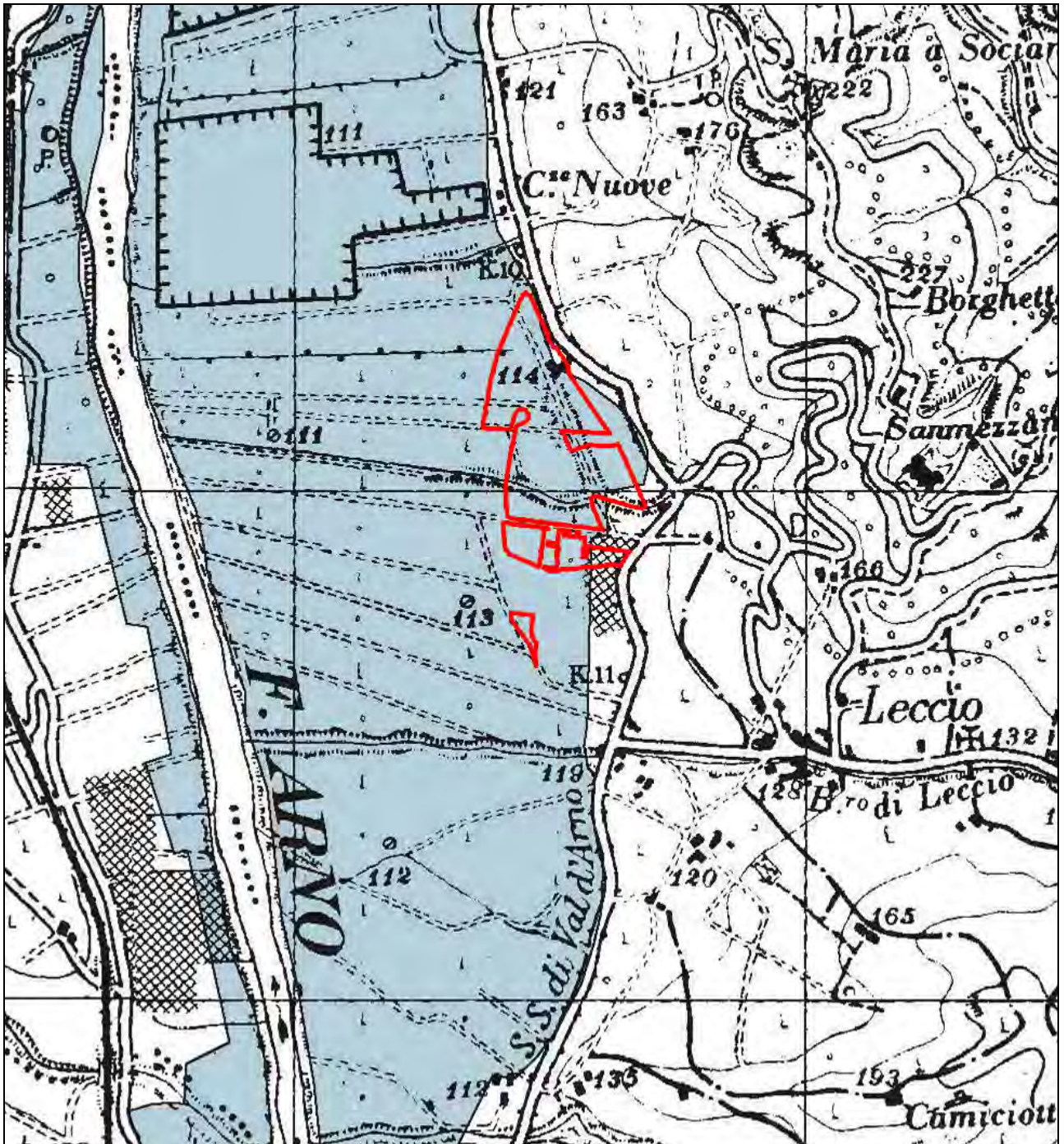
La "Carta guida delle aree allagate", elaborata sulla base degli eventi alluvionali significativi, posteriori e comprendenti quello del novembre 1966, rappresenta una carta che fornisce indicazioni di pericolosità.

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.



<https://geodata.appenninosettentrionale.it/mapstore/#/viewer/openlayers/988>

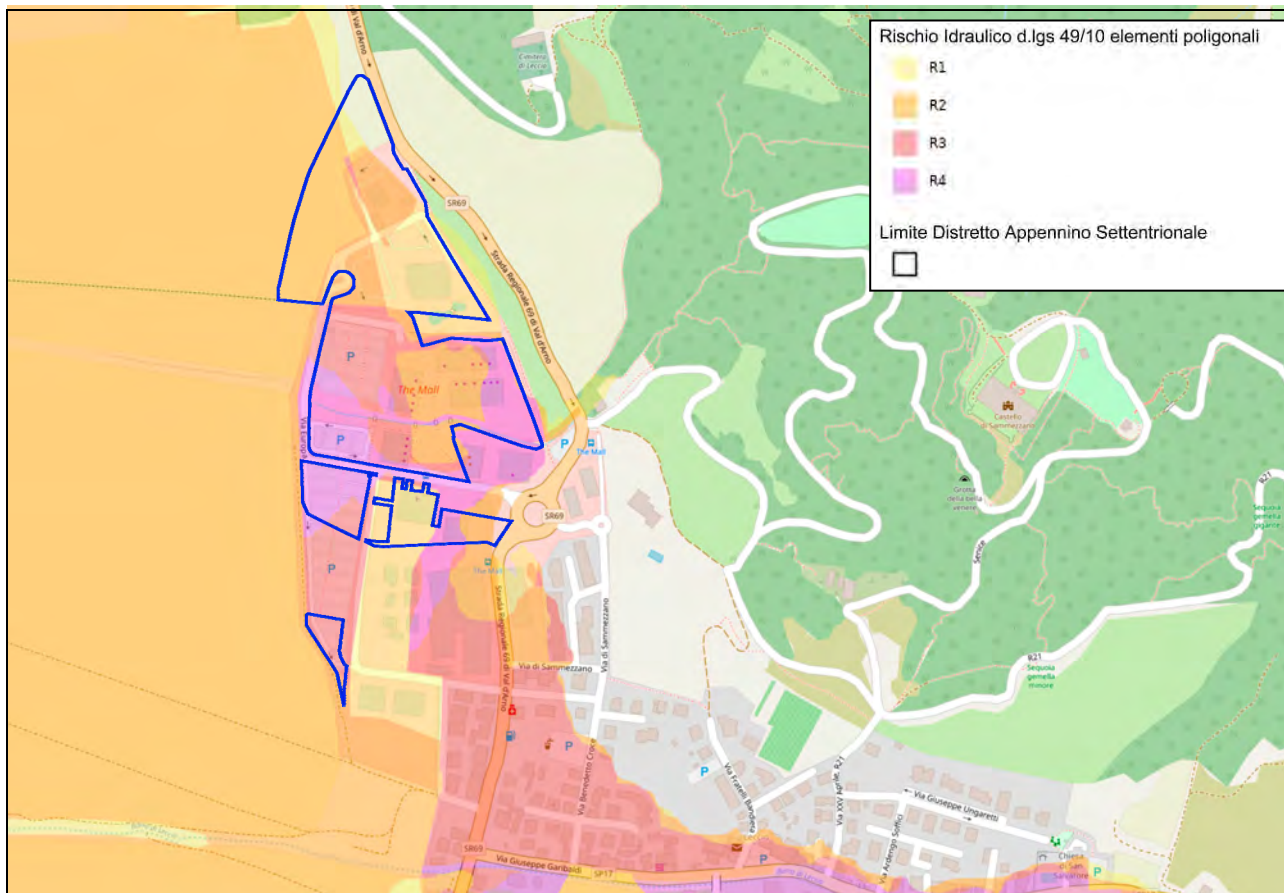


[http://www.adbarno.it/rep/stralci/pri/priap25k\\_069.pdf](http://www.adbarno.it/rep/stralci/pri/priap25k_069.pdf)

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

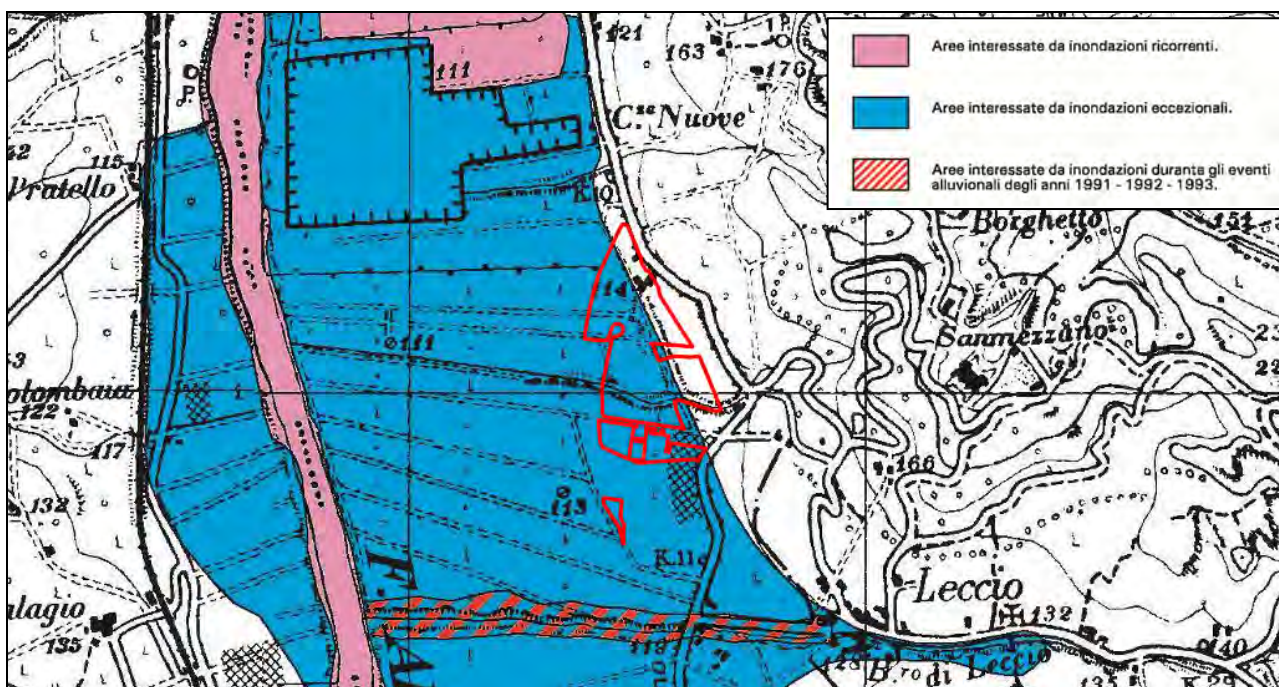
Le aree di pertinenza fluviale, rappresentate nella Carta delle aree di pertinenza fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti allegata al Piano di Bacino, stralcio Rischio Idraulico, devono essere salvaguardate, in generale, per la mitigazione del rischio idraulico. Nella Carta sono comprese le aree di 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*.



<https://geodata.appenninosettentrionale.it/mapstore/#/viewer/openlayers/1039>

Piano di Bacino del Fiume Arno, Stralcio Rischio Idraulico - Carta delle aree di pertinenza fluviale



[http://www.adbarno.it/rep/stralci/pri/priin25k\\_069.pdf](http://www.adbarno.it/rep/stralci/pri/priin25k_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:

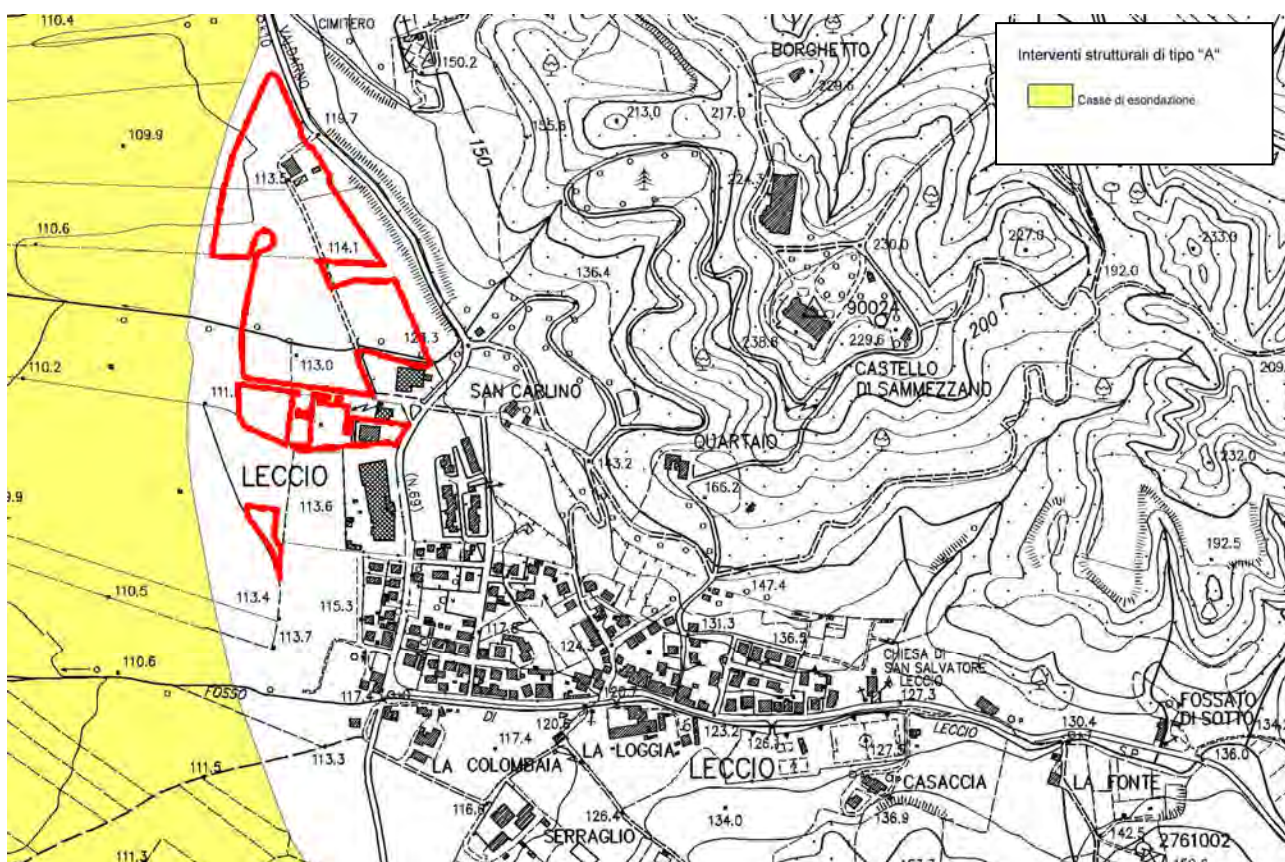
**Norma n. 2:** Norma di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno: vincolo di non edificabilità (aree A).

**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.



[http://www.adbarno.it/rep/stralci/pri/pri10k\\_373.pdf](http://www.adbarno.it/rep/stralci/pri/pri10k_373.pdf)

Piano di Bacino del Fiume Arno, Stralcio Rischio Idraulico - Carta degli interventi strutturali

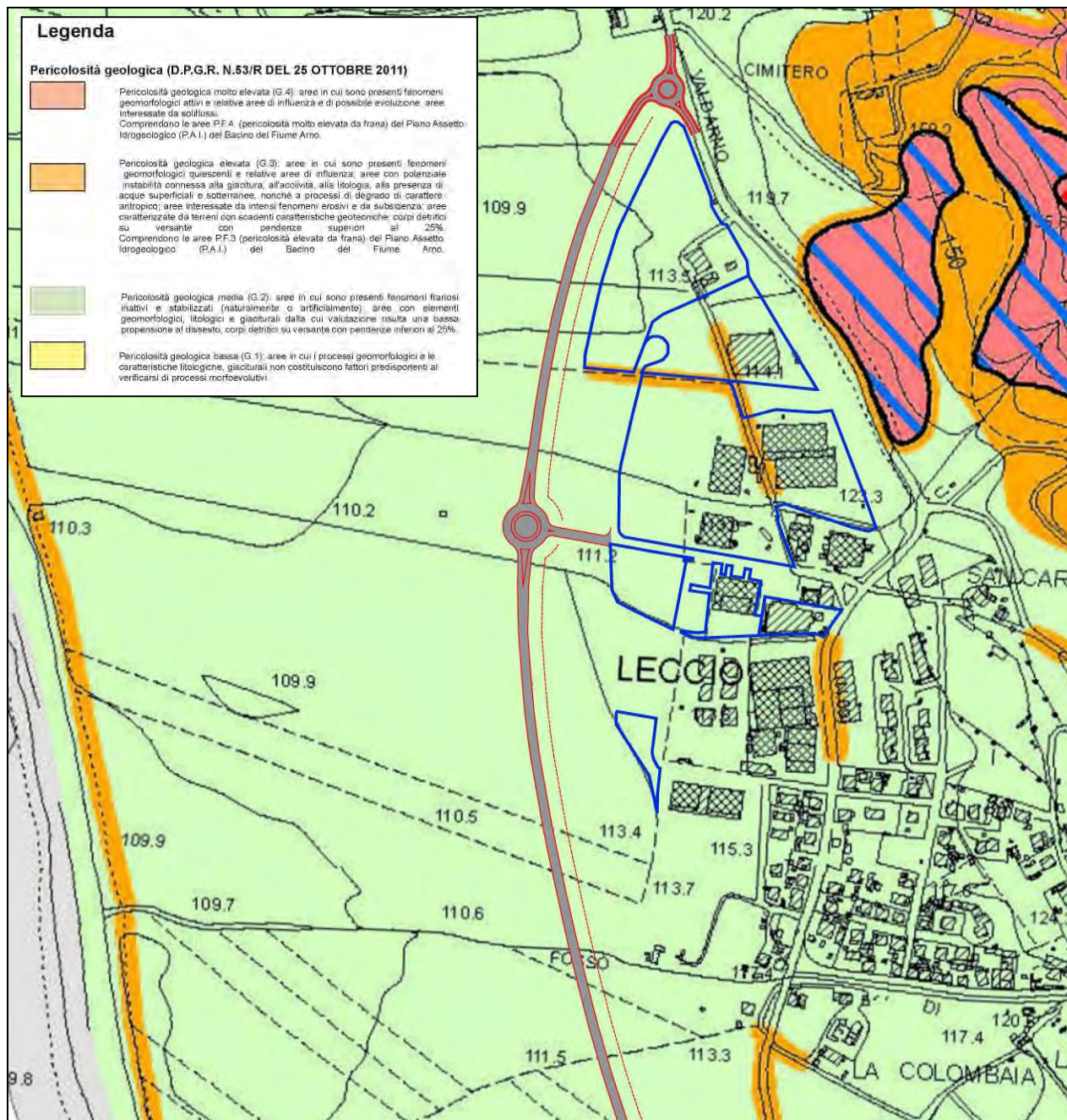


Non risultano, nell'area d'interesse, aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali ai sensi della normativa di Piano.

## 6.2.2 IL PIANO DI BACINO DEL FIUME ARNO, STRALCIO "ASSETTO IDROGEOLOGICO" (P.A.I.)

### Inquadramento geomorfologico e geologico

L'intera area interessata dalla "Grande Struttura di Vendita" 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).



[http://www.adbarno.it/rep/stralci/pai/pai\\_pf25k\\_509.pdf](http://www.adbarno.it/rep/stralci/pai/pai_pf25k_509.pdf)

[http://www.adbarno.it/rep/stralci/pai/pai\\_pf25k\\_510.pdf](http://www.adbarno.it/rep/stralci/pai/pai_pf25k_510.pdf)

**Piano di Bacino del fiume Arno - Stralcio "Assetto idrogeologico" - Perimetrazione delle aree a pericolosità da frana derivate dall'inventario dei fenomeni franosi. 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.

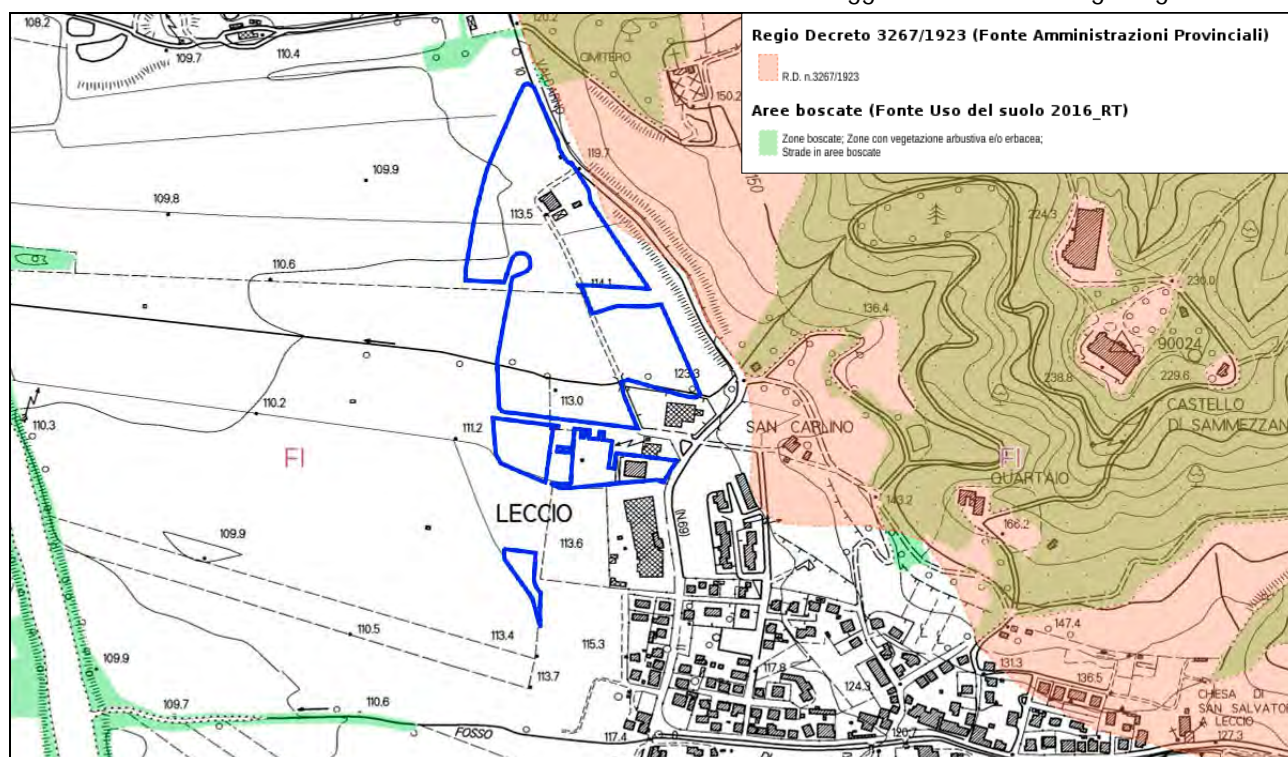
L'area in oggetto ricade in aree a Pericolosità Idraulica moderata "PI 1" e media "PI 2" nella carta "Perimetrazione delle aree con Pericolosità Idraulica - livello di dettaglio - stralcio 373".

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.

## 6.3 VINCOLO IDROGEOLOGICO E L.R. n° 39/2000

Il Centro Commerciale denominato "Polo della Moda" di Leccio non è soggetta a "vincolo idrogeologico".

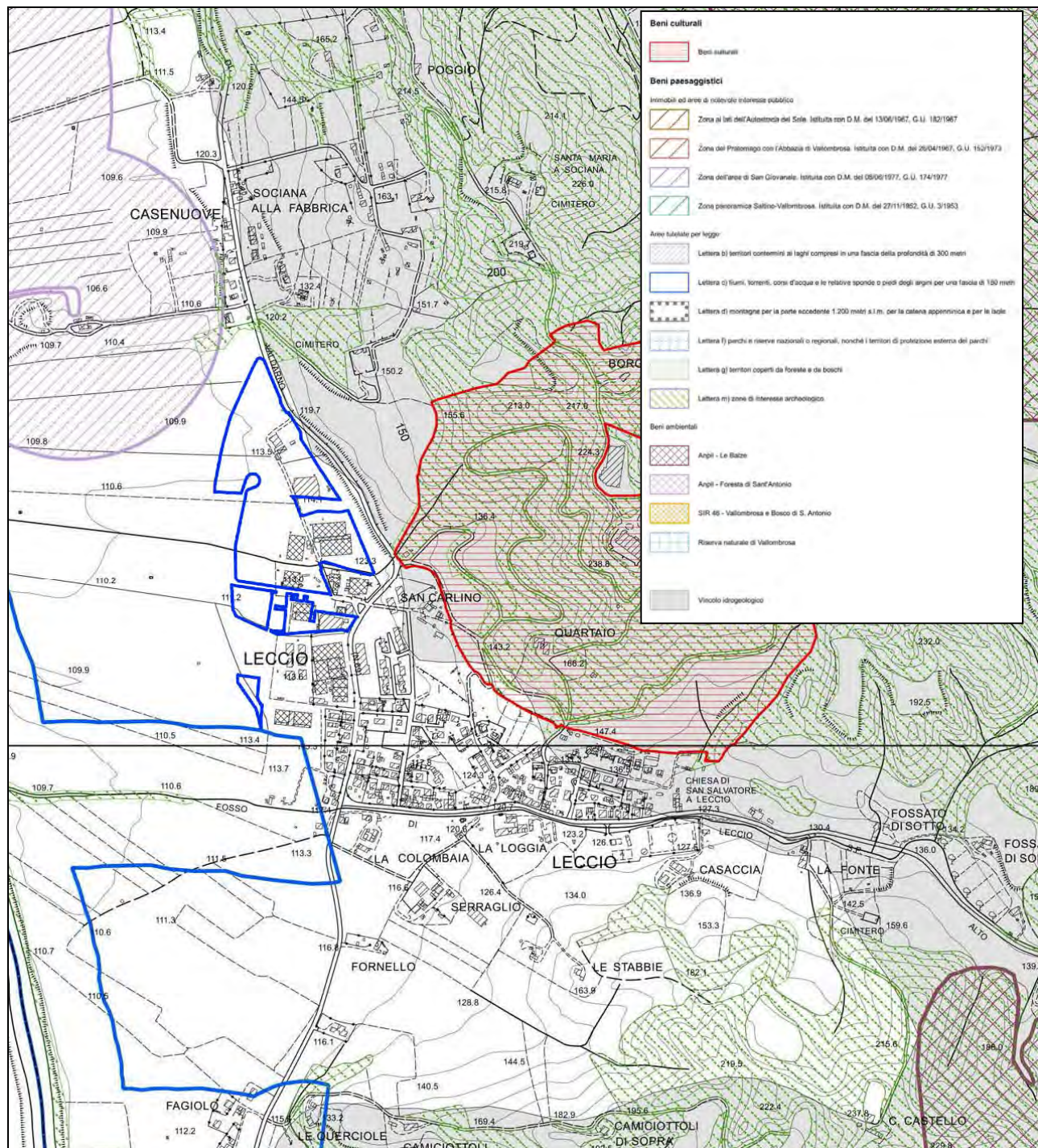


<http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/idrogeol.html>

Estratto dalla Carta del Vincolo Idrogeologico della Regione Toscana – SITA: L'area relativa alla Grande Struttura di Vendita da denominarsi The Mall Firenze non è sotto "vincolo idrogeologico" ai sensi del R.D. n° 3267 del 30 dicembre 1923, né in zona boscata soggetta alla Legge Regionale n° 39 del 21 marzo 2000.

## 6.4 VINCOLO PAESAGGISTICO D. LGS. N° 42/2004

L'area relativa alla Grande Struttura di Vendita da denominarsi The Mall Firenze è solo parzialmente soggetta a vincolo paesaggistico.



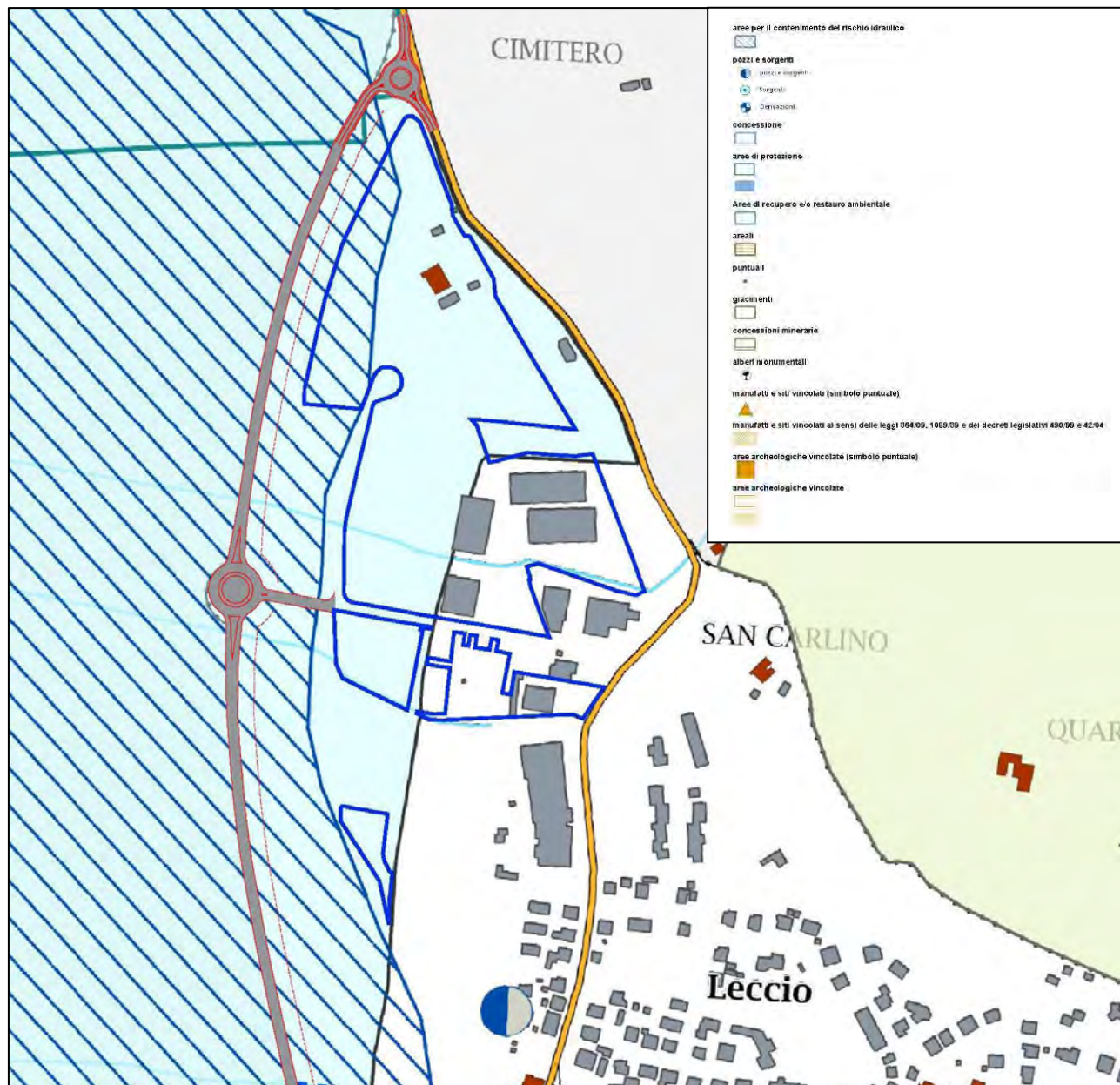
[https://maps2.ldpgis.it/reggello/sites/reggello/files/ps/21\\_tav\\_6\\_nord.pdf](https://maps2.ldpgis.it/reggello/sites/reggello/files/ps/21_tav_6_nord.pdf)

Estratto dalla cartografia del nuovo Piano Strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 28 del 30 marzo 2017, successivamente conformato al PIT-PPR con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 28 marzo 2018, pubblicata sul BURT n°26 del 27 giugno 2018: Tavola "IT2.13.1 – Carta Vincoli beni culturali e beni paesaggistici D. Lgs 42/2004 " – Quadro sud.

## 6.5 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE P.T.C.P. VIGENTE

Il Centro Commerciale "Polo della Moda" di Leccio è localizzato a valle della Strada Regionale n° 69 di Valdarno, in un'area pressoché pianeggiante. Parte dell'area è tutelata per legge, ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – e specificamente prevista al comma 1°, lettera c): "... i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua ... e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna..." e alla lettera g) "...i territori coperti da foreste e da boschi...", quest'ultimi sono campiti in verde, le fasce di 150 metri ciascuna da i piedi dell'argine del Fosso di Leccio sono delimitate in blu.

L'area della "Grande Struttura di Vendita" da denominarsi The Mall Firenze è classificata in area di: "Tutela del territorio aperto" e sono normate all'articolo n° 7 delle N.A. del P.T.C.P..



[http://mappe.provincia.fi.it/tolomeo/jsp/mappa\\_PTCP2012.html](http://mappe.provincia.fi.it/tolomeo/jsp/mappa_PTCP2012.html)

Estratto dalla cartografia del P.T.C.P. vigente approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n°1 del 10 gennaio 2013.

Nelle Norme dello "Statuto del territorio e strategie di politica territoriale" del P.T.C.P. vigente approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n°1 del 10 gennaio 2013, l'area della Grande Struttura di Vendita da denominarsi The Mall Firenze è così disciplinata all'articolo n° 7 :

**"..... Art. 7 - Tutela del territorio aperto**

1. Il territorio aperto, in applicazione dei criteri per l'individuazione del territorio rurale dettati dall'art. 22 del PIT, è costituito dalle aree del territorio provinciale esterne agli insediamenti, secondo le relative delimitazioni, e comprende le aree agricole, quelle forestali, gli abitati minori e gli insediamenti sparsi sia recenti che di rilevanza storica. I riferimenti cartografici delle politiche di tutela del territorio aperto sono contenuti nella Carta dello Statuto del territorio.

2. All'interno del territorio aperto si devono tutelare e valorizzare le risorse più consone ai caratteri dell'ambiente, alle attività tradizionali ed a quelle nuove compatibili con tali caratteri, nonché il quadro paesistico d'insieme naturale ed antropico, oltre che i singoli fatti di pregio naturalistico, storico-culturale, considerati come risorsa culturale ed economica.

3. In coerenza con i principi di cui al Titolo II dello Statuto del territorio, la perimetrazione del territorio aperto è strettamente correlata alla definizione del margine urbano degli insediamenti ed è finalizzata:

- ad impedire ulteriore consumo di suolo agricolo e ad incentivare la riqualificazione della frange di transizione città-campagna;
- ad impedire la saldatura degli insediamenti e la conseguente saturazione dei varchi residui, da riservare prioritariamente ai corridoi di connessione alla rete ecologica provinciale;
- alla conservazione ed alla valorizzazione del carattere policentrico e reticolare degli insediamenti;
- alla salvaguardia del territorio rurale, storicamente connotato da molteplici e complesse funzioni.

4. Gli SU dei Comuni possono precisare, a seguito di analisi più approfondite, il perimetro del territorio aperto, apportando quelle variazioni che risultino necessarie in ragione della diversa scala grafica e di un più adeguato perseguimento delle finalità risultanti dai commi precedenti.

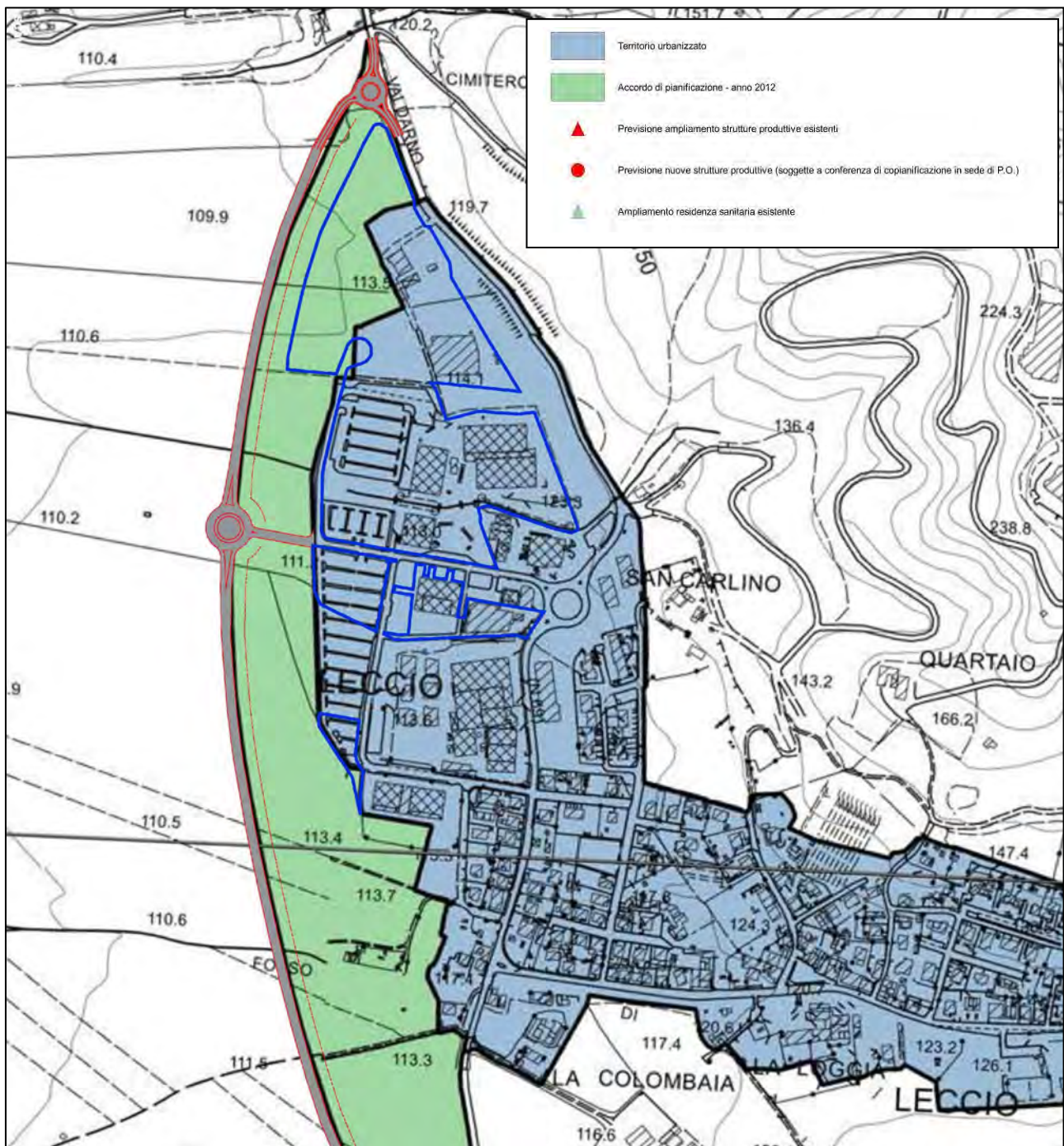
5. Principio d'uso del territorio aperto è, insieme alla tutela delle risorse ivi presenti, lo sviluppo delle funzioni tipiche degli ambiti che lo compongono. A tal fine gli SU dei Comuni: a) seguono le direttive indicate dagli articoli 21 e 22 della disciplina del PIT, ai fini della conservazione attiva del valore del territorio rurale e delle risorse agroambientali, paesaggistiche, oltre che sociali ed economiche, ivi presenti; b) tengono conto delle Monografie dei Sistemi territoriali; c) osservano le prescrizioni, le direttive e i criteri di localizzazione di cui ai Titoli I e II dello Statuto del territorio; d) disciplinano i servizi e le attrezzature di rilievo sovracomunale in conformità all'art. 24.

6. Le prescrizioni, le direttive e i criteri di cui ai Titoli I e II dello Statuto del territorio, nonché ogni altra disposizione delle presenti norme che faccia riferimento al territorio aperto, integrano e specificano la disciplina del PIT relativa al patrimonio collinare toscano.

7. In riferimento alla vegetazione non boschiva, la Provincia detta, mediante specifico regolamento, i criteri e gli indirizzi per l'individuazione delle piante isolate o di altre formazioni quali siepi e filari, ai sensi della normativa regionale vigente.

8. Al fine di contenere l'inquinamento luminoso del paesaggio agrario notturno, particolare cura dovrà essere adottata nelle collocazioni dei corpi illuminanti esterni e per una loro adeguata schermatura; l'intensità luminosa deve essere limitata al minimo indispensabile per la sicurezza negli spostamenti in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui alla DGR n° 962 del 27 settembre 2004....".

## 6.6 PIANO STRUTTURALE VIGENTE

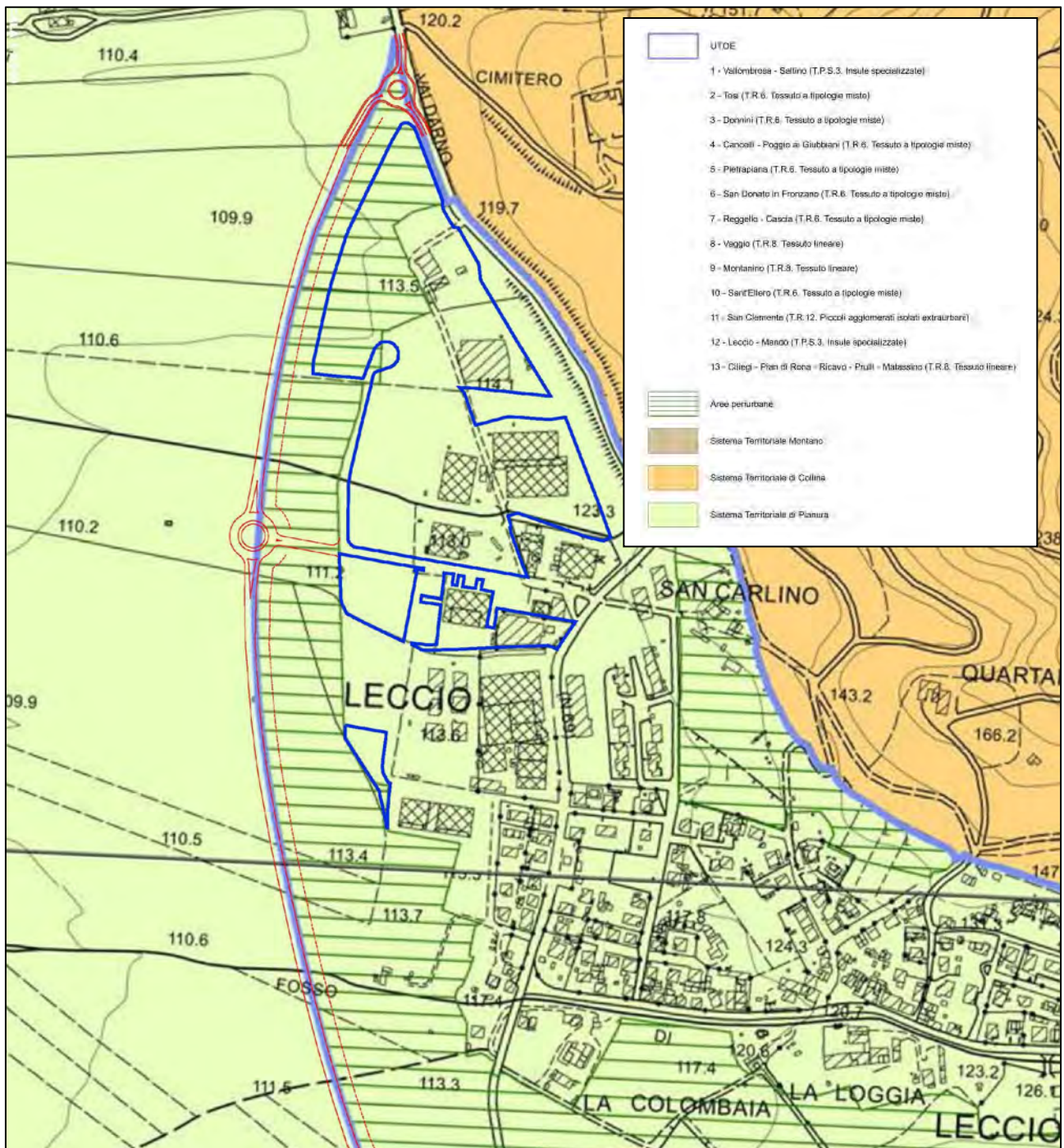


[https://maps2.ldpgis.it/reggello/sites/reggello/files/ps/31\\_tav\\_12\\_nord.pdf](https://maps2.ldpgis.it/reggello/sites/reggello/files/ps/31_tav_12_nord.pdf)  
[https://maps2.ldpgis.it/reggello/sites/reggello/files/ps/32\\_tav\\_12\\_sud.pdf](https://maps2.ldpgis.it/reggello/sites/reggello/files/ps/32_tav_12_sud.pdf)

Estratto dalla Tavola n° 12 – “Perimetrazione del territorio urbanizzato”, scala 1:10.000 della cartografia del Piano Strutturale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 28 del 30 marzo 2017, successivamente conformato al PIT-PPR con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 28 marzo 2018, pubblicato sul BURT n° 26 del giugno 2018;

L’area della “Grande Struttura di Vendita” da denominarsi The Mall Firenze all’interno del perimetro del “Territorio Urbanizzato”, ai sensi dell’articolo n° 4, comma 3° della L.R. n° 65/2014 e all’interno dell’U.T.O.E. 12 Leccio – Mandò.

## 6.7 PIANO STRUTTURALE VIGENTE



[https://maps2.ldpgis.it/reggello/sites/reggello/files/ps/33\\_tav\\_13\\_nord.pdf](https://maps2.ldpgis.it/reggello/sites/reggello/files/ps/33_tav_13_nord.pdf)

[https://maps2.ldpgis.it/reggello/sites/reggello/files/ps/34\\_tav\\_13\\_sud.pdf](https://maps2.ldpgis.it/reggello/sites/reggello/files/ps/34_tav_13_sud.pdf)

Estratto dalla Tavola n° 13 – “Strategie dello sviluppo sostenibile, U.T.O.E e Sistemi Territoriali” , scala 1:10.000 della cartografia del Piano Strutturale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 28 del 30 marzo 2017, successivamente confermato al PIT-PPR con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 28 marzo 2018, pubblicato sul BURT n° 26 del giugno 2018;

L'area della “Grande Struttura di Vendita” da denominarsi The Mall Firenze all'interno dell'U.T.O.E. 12 Leccio – Mandò.

L'ampliamento del limite del territorio urbanizzato, previsto nella Tavola 12: “Perimetrazione del territorio urbanizzato” e il perimetro dell'U.T.O.E. 12 : Leccio – Mandò previsto nella Tavola 13 del



**Piano Strutturale adottato, fino ad allinearsi alla riconfermata Variante alla Strada Regionale n° 69 di Valdarno, con funzione di circonvallazione, ritenendo oggettivamente che vi siano tutti i presupposti perché ciò sia accolto, infatti:**

- Con "Accordo di Pianificazione" siglato in data 15 luglio 2002, ai sensi dell'articolo n° 36, comma 10° dell'allora Legge Urbanistica n° 5/95, il Comune di Reggello, la Provincia di Firenze e la Regione Toscana approvano una specifica Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico Comunale con la previsione, in frazione Leccio, di un "Insediamento commerciale – Settore Moda" e contestuale Variazione del P.T.C.P. della Provincia di Firenze e, pertanto, in relazione a tale accordo:
- l'area risulta già inclusa dal Piano Strutturale vigente all'interno dell'"U.T.O.E. n° 3.1.3: Area di insediamento di Leccio", vedi Delibera del Consiglio Comunale n° 102 del 30 luglio 2002 e nel Regolamento Urbanistico vigente all'interno del perimetro del centro abitato di Leccio in area classificata a "Verde Privato" e, quindi, non individuata come "Area ad esclusiva o prevalente funzione agricola", vedi Delibera del Consiglio Comunale n° 103 del 30 luglio 2002.
- Ai sensi dell'articolo n° 4, commi 3° e 4° della L.R. n° 65/2014 tale ampliamento si identifica come un'area "*....in continuità dei lotti a destinazione industriale, commerciale e di servizio .... interclusi e dotati di opere di urbanizzazione primaria...*", necessari ed indispensabili per una "*strategia di riqualificazione e rigenerazione*" del settore urbano.

L'area è all'interno della "Diretrice di connessione forestale trasversale", normata all'articolo n° 64 dello "Statuto del territorio" della Disciplina di Piano, come di seguito:

**"... Art. 64 - UTOE 12 Leccio-Mandò**

*A seguito delle determinazioni assunte dalla Regione Toscana in sede di "Conferenza Paesaggistica ex art. 21 della "Disciplina del Piano" del PIT con valenza di Piano Paesaggistico relativa alla conformazione al PIT-PPR" l'articolo è così riformulato:*

- 1. L'UTOE comprende al suo interno la frazione residenziale di Leccio, comprensiva del Polo commerciale della moda, la zona prevalentemente produttivo-commerciale di Mandò e una zona per l'escavazione e la lavorazione di inerti. Le perimetrazioni ai sensi dell'art. 4 della l.r. 65/2014 sono due, una relativa a Leccio e l'altra comprendente Mandò. Per Leccio tale perimetrazione ricomprende al suo interno gli edifici storici e la Chiesa di San Salvatore. Per essi il PO deve procedere all'aggiornamento e completamento della classificazione degli edifici storici al fine di assicurarne la tutela dei valori storico/architettonici e testimoniali.*
- 2. L'insediamento di Leccio è ascrivibile alla tipologia morfologica "T.R.6 Tessuto a tipologie miste" nell'ambito delle definizioni dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT. Il PO, al fine di perseguire la definizione di un disegno urbanistico complessivo che assicuri la sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, deve prevedere i seguenti interventi:*
  - *ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo degli spazi pubblici e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;*
  - *migliorare l'accessibilità del sistema urbano con la creazione di una rete della mobilità lenta;*
  - *riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);*
  - *eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo con strategie mirate alla densificazione del tessuto urbano;*
  - *valorizzare e rafforzare il Polo della Moda che, oltre a godere di un sistema infrastrutturale importante, dispone di strumenti utili a svolgere un ruolo competitivo nell'ambito della Città Metropolitana, grazie anche a un sistema di cablaggio che gli consente di interagire a livello commerciale, con paesi europei ed anche a livello mondiale, attraverso operazioni di marketing territoriale;*
  - *attuare strategie per lo sviluppo di attività artigianali finalizzate a creare un apprezzabile indotto connesso al Polo della Moda;*
  - *rafforzare e mettere a sistema le attività afferenti al Polo della Moda con l'inserimento di attività di servizio e direzionali;*
  - *ricorso a modelli di recupero che favoriscano forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico;*
  - *prevedere la costituzione di un centro commerciale naturale e un mercatale per la vendita e la valorizzazione delle produzioni tipiche a chilometro zero;*
  - *favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;*
  - *prevedere per il "Polo della Moda" la creazione di relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche con la frazione di Leccio*

e il suo contesto rurale, anche attraverso un piano di inserimento paesaggistico che ridisegni i suoi margini mitigando l'impatto edilizio dell'insediamento con adeguate schermature e interventi di arredo verde utilizzando specie arboree autoctone.

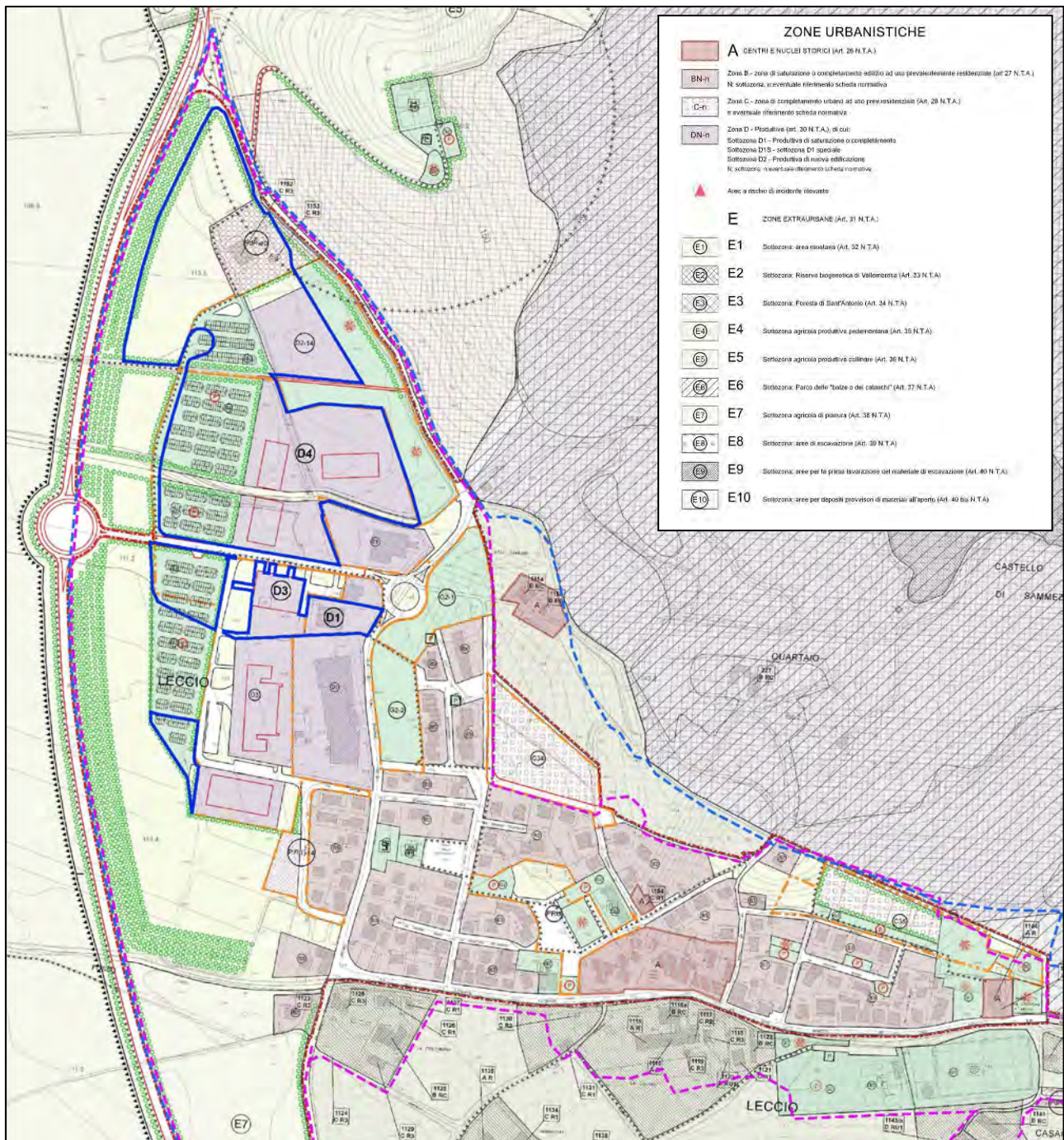
3. Per l'UTOE il P", ai sensi della L.R. 28/2005 e smi, stabilisce:

- la possibilità di realizzare una grande struttura di vendita di tipologia B (fra 5000 e 10000 mq), anche attraverso l'aggregazione di medie superfici di vendita esistenti con possibilità di sviluppare superfici di vendita alimentare legate a prodotti enogastronomici ed agroalimentari del territorio;
- la possibilità di realizzare una grande struttura di vendita di tipologia B (fra 5000 e 10000 mq), mediante l'adeguamento delle grandi strutture esistenti anche attraverso l'aggregazione di medie strutture ed esercizi di vicinato;
- la presenza di massimo tre nuove medie strutture di vendita..."

UTOE 12	RESIDENZIALE ESISTENTE		RESIDENZIALE DI PREVISIONE		
LECCIO_ RUOTA AL MANDO'	M Q di SU L		M Q di SU L		
		Adeguamento Funzionale e 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL		
	55 .0 00 .0 0	5.500,00	1.500,00		
	TURISTICO/RICETTIVO ESISTENTE		TURISTICO/RICETTIVO DI PREVISIONE		
	N. POSTI LETTO	Adeguamento Funzionale e 20% SUL esistente	N. POSTI LETTO		
	10 0	20% SUL esistente			
	COMMERCIALE ESISTENTE		COMMERCIALE di PREVISIONE		
	M Q di SU L		M Q di SU L		
		Adeguamento Funzionale e 10% SUL esistente	Medie strutture di vendita Mq di SUL		
	21 .0 00 .0 0	2.100,00	9.300,00		
	PRODUTTIVO ESISTENTE	PRODUTTIVO DI PREVISIONE INTERNO PERIMETRO		PRODUTTIVO DI PREVISIONE ESTERNO PERIMETRO	
	MQ di SUL	M Q di SU L		M Q di S U L	
		Adeguamento Funzionale 10% SUL esistente	Aree di nuova previsione mq du SUL	Ampliamento produttive esistenti Nuove strutture produttive	
	30.500,00	3.050,00	8.500,00		
	DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE ESISTENTI				
	ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
	1.644,00	5.452,00	51.948,00	8.078,00	67.122,00
	DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE di PREVISIONE				
	ISTRUZIONE	A.I.C	S.P.A.	PARCHEGGI	TOT COMPLESSIVO
	523,00	233,00	5.247,00	291,00	6.294,00

.....".

## 6.8 REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE



[https://maps2.ldpgis.it/reggello/sites/reggello/files/ru/tav\\_9.pdf](https://maps2.ldpgis.it/reggello/sites/reggello/files/ru/tav_9.pdf)

Estratto dalla Tavola "9 - Leccio", scala 1:2.000 della cartografia del Regolamento Urbanistico vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 92 del 30 novembre 2006, pubblicata sul B.U.R.T. n° 1 del 3 gennaio 2007.

L'area della "Grande Struttura di Vendita" da denominarsi The Mall Firenze è classificata in:

"Zona Omogenea D - Sottozona D1 produttiva di saturazione e completamento", area di proprietà della Società Leccio S.r.l.;

"Zona Omogenea D - Sottozona D2: Produttiva", e "Piano di Recupero n° 10 - La Casa Nuova", aree di proprietà della Società Tramor S.r.l.;

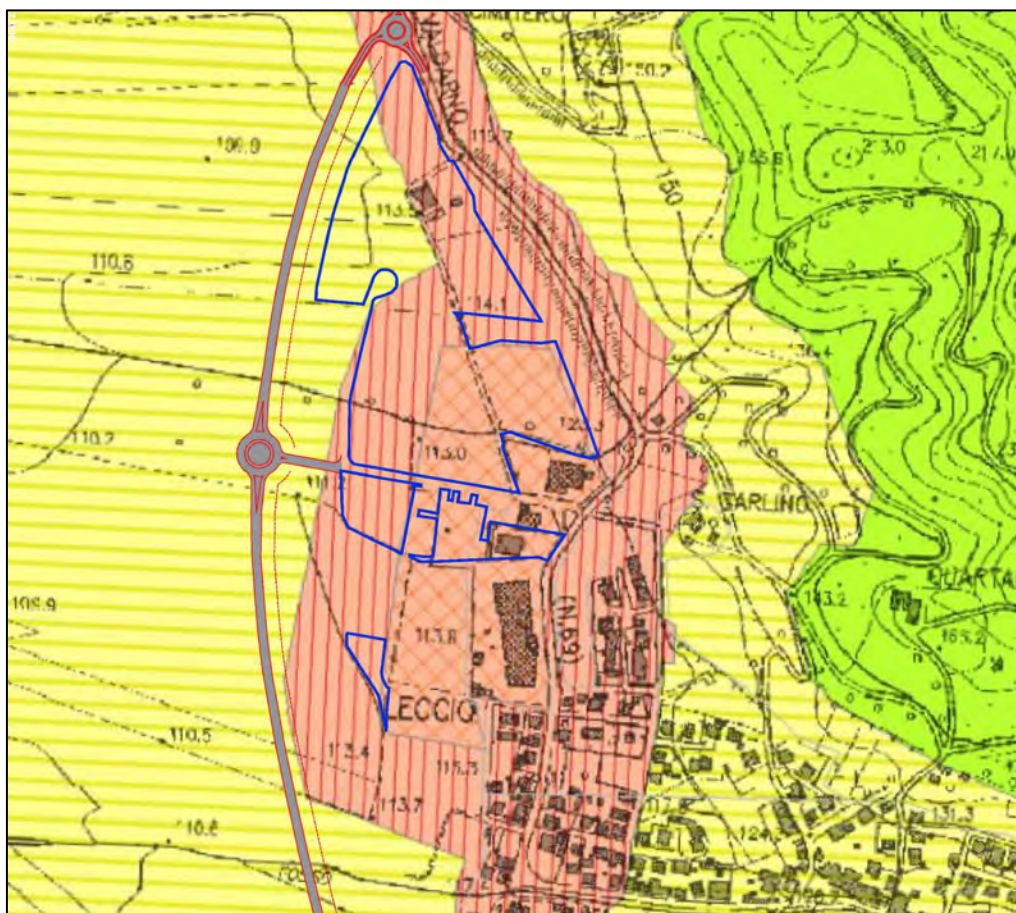
"Zona Omogenea D - Sottozona D3: Produttiva", area di proprietà della Società Sammezzano Outlet S.r.l.;

"Zona Omogenea D - Sottozona D4: Produttiva"; area di proprietà della Società Gucci Immobiliare Leccio S.r.l.;

La Variante Urbanistica, risulta pienamente coerente con lo strumento urbanistico comunale vigente, Piano Strutturale, in quanto ne costituisce puntuale attuazione e condizione indispensabile per la concreta realizzazione delle trasformazioni da esso previste nell'area in questione.

## 6.9 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 della Grande Struttura di Vendita da denominarsi The Mall Firenze ricade in Classe Acustica IV.



### 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.

[http://ims.cm-montagnaflorentina.fi.it/reggello\\_pcca/viewer.htm](http://ims.cm-montagnaflorentina.fi.it/reggello_pcca/viewer.htm)

Il Centro Commerciale denominato "Polo della Moda" di Leccio e ricadone 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...".

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'aggregazione della "Grande Struttura di Vendita", l'aumento di carico urbanistico può essere trascurato. Per ciò che riguarda la nuova viabilità, interna alla "Grande Struttura di Vendita", 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 è optato soltanto per un intervento diretto sui fabbricati utilizzando degli infissi fono isolanti ed i limiti previsti dal P.C.C.A. sono stati pienamente rispettati.

## **7. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E CLIMATICO**

### **7.1 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 frammentati 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 interamente all'interno del centro abitato di Leccio.

### **7.2 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.

## 8. SUOLO E SOTTOSUOLO

Tutti i dati riportati in questo capitolo sono stati dedotti dalle relazioni sulle "Indagini Geologiche" redatte dal Dott. Geologo Pellegrino Innocenti e dall'ing. idraulico Tiziano Staiano in occasione della redazione dei diversi piani attuativi e dei progetti definitivi dei numerosi insediamenti commerciali realizzati sull'area in esame. Tali studi sono stati acquisiti e fatti propri con le indagini redatte dai vari professionisti incaricati dall'Amministrazione Comunale per la stesura della strumentazione urbanistica comunale vigente. Ciò al fine analizzare le caratteristiche sismiche ed idrauliche dei terreni, dedurre le pericolosità dell'area e definire le classi di fattibilità possibili d'intervento.

### 8.1 INQUADRAMENTO GEOMORFOLOGICO E GEOLOGICO

L'area in esame che interessa la "Sottozona D4" 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 350 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 ter-

reni 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.

## **8.2 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 Monteverchi, 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.

La Sottozona D4 è posta in destra idrografica del Fosso di Leccio, affluente di destra dell'Arno.

Relativamente al Piano di Bacino del Fiume Arno, l'area 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 della Sottozona D4 ricade in aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni (P1); solamente una porzione limitata dell'area 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 in anni recenti di interventi di sistemazione realizzati su progetto della Provincia di Arezzo, sistemazioni già realizzate e collaudate.

## **8.3 CARATTERISTICHE GEOTECNICHE DEI TERRENI IN OGGETTO**

Le indagini geognostiche riportate nel presente lavoro fanno riferimento alla campagna geognostica effettuata sull'area in esame e 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 adiacenza della "Sottozona D4", 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 della Sottozona 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 D4", 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.

## 8.4 PERICOLOSITA'

### 8.4.1 - Pericolosità geologica

La "Sottozona D4" è posta 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 della Sottozona si può quindi attribuire una **pericolosità geologica media G.2**, corrispondente ad aree con bassa propensione al dissesto.

### 8.4.2 - Pericolosità idraulica

La "Sottozona D4" è posta al centro della pianura alluvionale dell'Arno, in sua destra idrografica, ad una distanza di circa 350 metri dal Fosso di Leccio, di cui risulta in destra idrografica.

Relativamente al Piano di Bacino del Fiume Arno, la Sottozona 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 della Sottozona 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 dell'area 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.

### 8.4.3 - 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 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.

In corrispondenza dell'area 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.**

## **8.5 FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO E CONCLUSIONI**

Negli interventi realizzati relativi all'intero insediamento commerciale ci si è attenuti alle previsioni previste dagli studi suddetti e le fattibilità 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.

### **8.5.1 - Fattibilità in relazione agli aspetti geologici**

Sulla base della situazione geologica dell'area in esame, dall'assenza di prescrizioni sovraordinate, e dalla pericolosità geologica attribuita è stata assegnata 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 furono attribuite specifiche prescrizioni di carattere geologico e la campagna geognostica, finalizzata alla ricostruzione litostratigrafia dell'area e alla caratterizzazione geotecnica e sismica dei terreni presenti, era da ritenersi esaustiva delle problematiche presenti.

### **8.5.2 - 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 alla "Sottozona D4" si è potuto attribuire alla gran parte della stessa **una fattibilità con normali vincoli in relazione agli aspetti idraulici F2 ed una fattibilità condizionata in relazione agli aspetti idraulici F3 ad una piccola area residua.**

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media I.2 per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture non sono state dettate limitazioni di carattere idraulico. Relativamente all'area ricadente in pericolosità elevata I.3, ai sensi del Regolamento Regionale 53/R, si è potuto intervenire assicurando la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini.

### **8.5.3 - 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 della "Sottozona D4", si sono attribuite agli interventi **fattibilità con normali vincoli in relazione agli aspetti sismici F2 .**

La campagna geognostica effettuata aveva chiarito 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 dal-**

la Provincia di Arezzo “Lavori di sistemazione idraulica del torrente Leccio nel Comune di Reggello”, già realizzate e collaudate.

## 9. VEGETAZIONE E FLORA

### 9.1 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 ripariali, presenti in destra idrografica e lungo il tratto dei rii minori.

In prossimità del fondovalle e della Strada Regionale n° 69 di 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.

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

## 10. FAUNA

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

### 10.1 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 in esame; 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'Al. 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'Al. 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'Al. 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 - *Tarantola muraiola* - *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 europea - *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*; Pettiorosso - *Erithacus rubecula*; Usignolo - *Luscinia megarhynchos*; Codiroso - *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*; Fior-

rancino - *Regulus ignicapillus*; Pigliamosche - *Muscicapa striata*; Codibugnolo - *Aegithalos caudatus*.

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'occhicotto, 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 e degli 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.

## 11. 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.

## 12. ASPETTI DEMOGRAFICI E SOCIO-ECONOMICI

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

Infatti, anche se la popolazione del Comune vede una progressiva decrescita nell'immediato dopoguerra fino al 1971, dal 1971 si assiste ad una netta ripresa demografica confermata a maggior ragione nei dati del censimento dell'anno 2011. Solo negli ultimi anni, a partire dal 2015, vi è una sostanziale stasi della popolazione

se non una modesta diminuzione. Comunque, Reggello, insieme ai Comuni di Figline e Incisa Valdarno e Rignano, sono assimilabili alle cosiddette "aree emergenti", caratterizzate da Comuni che mantengono una forte potenzialità di sviluppo risentendo, tutt'oggi, 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.

Tabella n° 1 – Popolazione nei Comuni del Valdarno Fiorentino e Aretino ai Censimenti Generali della Popolazione del 1951, 1961, 1971, 1981, 1991, 2001, 2011 e al 31 dicembre 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 e 2017: superficie territoriale – popolazione residente.

COMUNE	Superf. Territ. Km <sup>2</sup> .	Popolazione ai censimenti																											
		1951	%	1961	%	1971	%	1981	%	1991	%	2001	%	2011	%	2012	%	2013	%	2014	%	2015	%	2016	%	2017	%		
Figline Valdarno	71,68	13.054	34,2	12.732	35,6	13.632	39,4	15.286	41,0	15.699	39,3	16.282	37,5	16.824	35,5	16.971	35,1	17.136	35,2										
Incisa Valdarno	26,52	4.524	11,8	4.494	12,6	4.452	12,9	4.556	12,2	5.312	13,3	5.494	12,7	6.328	13,22	6.373	13,2	6.530	13,4										
Figline e Incisa V.no <sup>1</sup>	98,2	17.578	46,0	17.226	48,2	18.084	52,3	19.842	53,2	21.011	52,6	21.776	50,2	23.152	48,3	23.344	48,3	23.666	48,6	23.641	48,7	23.505	48,5	23.420	48,3				
Reggello	121,22	14.173	37,1	12.289	34,4	11.100	32,1	11.975	32,1	12.601	31,5	14.138	32,5	16.099	33,6	16.272	33,7	16.314	33,5	16.264	33,5	16.290	33,6	16.340	33,7				
Rignano sull'Arno	54,21	6.441	16,9	6.212	17,4	5.383	15,6	5.467	14,7	6.359	15,9	7.526	17,3	8.601	18	8.670	18	8.708	17,9	8.649	17,8	8.651	17,9	8.706	18				
<b>Totale Valdarno F.no</b>	<b>273,63</b>	<b>38.192</b>	<b>100</b>	<b>35.727</b>	<b>100</b>	<b>34.567</b>	<b>100</b>	<b>37.284</b>	<b>100</b>	<b>39.971</b>	<b>100</b>	<b>43.440</b>	<b>100</b>	<b>47.852</b>	<b>100</b>	<b>48.286</b>	<b>100</b>	<b>48.688</b>	<b>100</b>	<b>48.554</b>	<b>100</b>	<b>48.446</b>	<b>100</b>	<b>48.466</b>					
Bucine	131,11	9.376	11,7	8.105	10,1	7.951	9,7	8.440	10,2	8.746	10,5	9.320	10,8	10.069	10,7	10.128	10,6	10.103	10,5	10.182	10,6	10.164	10,6	10.120	10,6				
Castelfranco di Sopra	37,64	3.234	4,0	2.741	3,4	2.289	2,8	2.278	2,8	2.657	3,2	2.731	3,2	3.048	3,2	3.048	3,2	3.098	3,2										
Piandisco'	18,43	3.792	4,7	3.591	4,5	3.961	4,9	4.192	5,0	4.599	5,5	5.441	6,3	6.427	6,8	6.465	6,8	6.526	6,8										
Castelfranco Piandiscò <sup>1</sup>	56,07	7.026																		9.633	10	9.632	10	9.739	10				
Cavriglia	60,91	9.474	11,7	7.834	9,8	6.097	7,4	5.881	7,1	6.740	8,1	7.808	9,0	9.488	10	9.542	10	9.633	10	9.656	10	9.614	10	9.572	10				
Laterina	24,01	4.487	5,5	4.184	5,2	3.080	3,8	3.134	3,8	3.310	4,0	3.432	4,0	3.522	3,7	3.516	3,7	3.516	3,7	3.544	3,7	3.517	3,7	3.504	3,7				
Loro Ciuffenna	86,75	5.383	6,6	4.337	5,4	3.668	4,5	4.006	4,8	4.452	5,3	4.452	5,1	5.879	6,2	5.897	6,2	5.833	6,1	5.832	6,1	5.819	6,1	5.837	6,2				
Montevarchi	56,78	16.920	20,9	20.117	25,1	23.069	28,1	22.307	26,9	21.710	26,0	22.074	25,5	23.949	25,2	24.202	25,4	24.502	25,6	24.454	25,5	24.378	25,5	24.399	25,5				
Pergine Valdarno	46,68	3.099	3,8	2.827	3,5	2.558	3,1	3.066	3,7	3.182	3,8	3.111	3,6	3.213	3,4	3.204	3,3	3.200	3,3	3.171	3,3	3.162	3,3	3.119	3,3				
S. Giovanni V.no	21,39	13.314	16,4	16.483	20,5	19.886	24,2	19.569	23,7	17.732	21,2	16.993	19,6	16.831	17,8	17.019	17,8	17.159	17,9	17.118	17,8	17.018	17,8	16.960	17,8				
Terranova B.ni	85,37	11.921	14,7	10.076	12,5	9.450	11,5	9.918	12,0	10.392	12,4	11.184	14,6	12.303	13	12.364	13	12.401	12,9	12.388	13	12.346	13	12.288	12,9				
<b>Totale Valdarno A.</b>	<b>569,07</b>	<b>71.624</b>	<b>100</b>	<b>80.295</b>	<b>100</b>	<b>82.009</b>	<b>100</b>	<b>82.791</b>	<b>100</b>	<b>83.520</b>	<b>100</b>	<b>86.546</b>	<b>100</b>	<b>94.730</b>	<b>100</b>	<b>95.385</b>	<b>100</b>	<b>95.971</b>	<b>100</b>	<b>95.978</b>	<b>100</b>	<b>95.650</b>	<b>100</b>	<b>95.538</b>	<b>100</b>				
<b>Totale Valdarno Sup.</b>	<b>842,70</b>	<b>109.816</b>		<b>116.022</b>		<b>116.576</b>		<b>120.075</b>		<b>123.491</b>		<b>129.986</b>		<b>142.582</b>		<b>143.671</b>		<b>144.659</b>		<b>144.532</b>		<b>144.116</b>		<b>144.004</b>					

<sup>1</sup> Nell'anno 2014 i Comuni di Figline Valdarno e Incisa Valdarno costituiscono un Comune unico denominato Comune di Figline e Incisa Valdarno, così come nell'anno 2014 i Comuni di Castelfranco di Sopra e Piandiscò costituiscono un Comune unico denominato Comune di Castelfranco Piandiscò, conseguentemente i dati si riferiscono ai nuovi Comuni.

Il Valdarno Fiorentino non corrisponde ad una unità geografica specifica, i confini provinciali dividono trasversalmente il Valdarno Superiore; pertanto non meraviglia che anche da un punto di vista socio-economico vi sia un andamento simile nel Valdarno Aretino: i dati della sovrastante Tabella ne sono una dimostrazione.

In questa ottica i dati relativi al Comune di Figline e Incisa Valdarno, comuni che si sono unificati nel 2014, rispetto ai dati dei Comuni dell'intero Valdarno Superiore sono sostanzialmente coerenti.

### 13. AMBIENTE ACUSTICO

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

Si precisa che l'insediamento commerciale risulta separato e distante dal centro abitato di Leccio, dal quale è separato dalla Strada Regionale n. 69 di Valdarno..

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

### 14. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

Per una valutazione degli effetti attesi dell'insediamento commerciale esistente in relazione all'utilizzo delle risorse essenziali del territorio si fa riferimento allo studio condotto dall'architetto Francesca Fantini con l'elaborato "Allegato G" riguardante –"Relazione sulla valutazione degli effetti acustici cumulativi all'interno della struttura ed all'esterno" e di seguito si riportano le relative conclusioni.

*"..... i valori limite risultano rispettati. Infatti, come è prescritto dalla classificazione acustica per la fascia V i valori limite di immissione devono rispettare i seguenti valori: 70dBA per il giorno e 60dBA per la notte. E' bene tuttavia ricordare che nel caso specifico dell'abitazione, unico ricettore sensibile, la fascia acustica del PCCA non è la fascia V ma la IV, per cui i valori limite di immissione devono rispettare i seguenti valori: 65dBA per il giorno e 55dBA per la notte. Inoltre, è bene sottolineare che non si modifica il clima acustico presente nella zona, come è evidente dal confronto dei valori del Leq misurato e di quello calcolato analiticamente a struttura attiva. Si provoca una variazione trascurabile del livello sonoro diurno ossia una variazione non percepibile dall'orecchio umano.*

*Infine, dalle considerazioni sopra enunciate, dando una valutazione dell'impatto acustico dell'aggregazione di "Grande struttura di vendita da denominarsi The Mall Firenze", posto in località Leccio, nel Comune di Reggello, si è concluso che nel periodo diurno (6:00-22:00) la situazione attuale non verrà significativamente alterata. Anche nelle ore considerate di picco della giornata di attività lavorativa al massimo si potrebbe rilevare un incremento inferiore ai quattro decibel A, rispetto al valore di livello sonoro presente nella zona quando le attività risultano chiuse.*

*La situazione nel periodo notturno non subisce invece nessuna modifica, in quanto la struttura globale chiuderà alle ore 19:00.*

*Rimangono sempre rispettati, in ogni caso, i valori assoluti (limiti di emissione e limiti di immissione) della zona ed i valori differenziali al ricettore dati dalla normativa in materia.*

*I valori limite di immissione per la fascia V del PCCA risultano rispettati.*

*Dalla lettura anche dei dati rispetto ai ricettori individuati, si evince come la loro situazione acustica non verrà consistentemente modificata.*

*I valori limite di immissione, in questo caso per la fascia IV del PCCA risultano rispettati."*

**14.1 CONSUMO E USI DEL SUOLO** – la proposta di aggregazione della "grande struttura di vendita" non produce alterazioni negative rispetto alle condizioni del luogo in quanto si prevede la sola utilizzazione delle volumetrie esistenti e quindi senza nessun ulteriore consumo di suolo.

**14.2 AMBIENTE E PAESAGGIO (TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO, AMBIENTALE E PAESAGGISTICO)**



### Valutazione sulla sensibilità paesistica del sito

La Valutazione sulla classe di sensibilità è stata condotta dal punto di vista:

- **Sistemico:** dove si è valutato se l'insediamento commerciale ha interessato sistemi paesistici di interesse geo-morfologico, naturalistico, storico-insediativo, storico-agricolo e di relazione;
- **Vedutistico:** dove si è valutata la percepibilità dell'intervento da un ampio ambito territoriale, l'interferenza con percorsi panoramici di interesse locale e sovralocale;
- **Simbolico:** dove si è valutata 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, quasi completamente, ancora una destinazione prevalentemente agricola e la morfologia è quella ancora di un territorio di pianura.

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 sito

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

- **Incidenza morfologica e tipologica:** dove si è valutato se l'insediamento commerciale 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 è verificato se le tipologie edilizie realizzate conservano una continuità di relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici;
- **Incidenza linguistica (stile, materiali, colori):** coerenza dell'insediamento rispetto ai modi linguistici del contesto inteso come ambito di riferimento storico-culturale;
- **Incidenza visiva:** è stato controllato l'ingombro visivo, il contrasto cromatico, lo skyline e l'occultamento di visuali da parte dell'insediamento commerciale;
- **Incidenza ambientale:** si sono esaminate le possibili alterazioni delle opportunità di fruizione sensoriale complessiva del contesto paesistico-ambientale;
- **Incidenza simbolica:** Si è valutata l'adeguatezza dell'insediamento commerciale 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 relativa ai parametri e definizioni sopra riportati, si può in generale dare una valutazione positiva, poiché l'insediamento ha salvaguardato le caratteristiche dell'area, avendo ridotto al minimo gli sbancamenti e gli spostamenti di terra senza alterare la morfologia esistente.

Trattandosi di edifici relativamente bassi 2/3 piani non si sono create particolari alterazioni dello skyline, inoltre, la piantagione di alberi ha favorito la schermatura dell'intero insediamento.

Sulla base delle valutazioni sintetiche riportate nella tabella l'insediamento in oggetto può essere considerato in classe paesistica INCIDENZA PAESISTICA BASSA (2).

### **Impatto paesistico del sito**

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 dell'insediamento, in base al peso assunto dai diversi aspetti analizzati. Procederemo adesso, con la comparazione tra la classe di sensibilità del sito con l'incidenza paesistica ottenendo così l'Impatto paesistico dell'insediamento.

*Impatto paesistico dell'insediamento = Sensibilità del sito x Incidenza dell'insediamento*

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 = 3

Grado di incidenza dell'insediamento = 2

Ottenendo così un valore per l'Impatto paesistico pari a 5 che secondo la classificazione sopra riportata si rileva un impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza **ma ampiamente sotto la soglia di tolleranza.**

## **15. EFFETTI ATTESI**

Il presente punto, ha lo scopo di valutare gli effetti indotti dall'insediamento commerciale in relazione all'utilizzo delle risorse essenziali del territorio.

### **15.1 AMBIENTE (Valutazione ambientale ai sensi della Direttiva 2001/42/CE)**

La valutazione ambientale sull'insediamento esistente deve essere calibrata in funzione delle effettive incidenze che questo ha sull'ambiente. Tramite l'analisi del contesto preesistente si descrivono gli effetti indotti sull'ambiente circostante.

#### **15.1.1 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. La "Grande Struttura di Vendita" non comporta la realizzazione né di nuova viabilità né di parcheggi pertinenziali o di uso pubblico, evitando così il consumo di nuovo suolo.

##### **Riduzione delle superfici impermeabilizzate**

Con l'aggregazione della "Grande Struttura di Vendita" non si prevede l'impermeabilizzazione di nuove superfici e comunque nella realizzazione dei vari lotti che compongono il Centro Commerciale la superficie permeabile risulta largamente verificata; si evidenzia che le opere realizzate hanno previsto molte aree permeabili, in misura superiore a quelle dettate dalla normativa, sia nella zona di intervento edilizio, sia nelle aree ad uso pubblico, attraverso la realizzazione di aree verdi e all'uso di pavimentazioni per la viabilità e nei parcheggi costituita da autobloccanti.

## **Uso razionale delle materie prime**

Con l'aggregazione della "Grande Struttura di Vendita" non si prevedono né nuove volumetrie né ulteriori opere di urbanizzazione pertanto non si utilizzano materie prime.

### **Gestione dei rifiuti**

Per gli aspetti relativi alla gestione dei rifiuti, si precisa che le strutture commerciali esistenti si avvalgono del servizio pubblico di raccolta rifiuti che opera nella zona – A.E.R. – che è in grado di assorbire la quantità di rifiuti prodotta, questi sono opportunamente suddivisi con l'obiettivo di una totale raccolta differenziata.

**I materiali derivanti dalla demolizione di eventuali fabbricati esistenti**, con l'aggregazione della "Grande Struttura di Vendita" non si prevedono demolizioni di fabbricati o di altri manufatti in genere.

**La gestione delle terre e rocce di scavo** Con l'aggregazione della "Grande Struttura di Vendita" non si prevede la produzione di rocce o terre di scavo in quanto non si realizza nessun nuovo edificio né nessuna opera di urbanizzazione.

### **15.1.2 Acqua**

L'insediamento commerciale si serve dell'approvvigionamento di acqua dall'acquedotto comunale pubblico, inoltre sono presenti impianti per la raccolta e lo smaltimento dei reflui nonché per la raccolta delle acque piovane; quest'ultime sono raccolte in vari punti del centro per lo stoccaggio dell'acqua che viene riutilizzata a scopo irriguo.

### **Aspetti idraulici**

Per quanto concerne il rischio idraulico, come precedentemente descritto nei capitoli 8.2 e 8.4.2, quanto previsto dal "Regolamento Urbanistico Comunale" (RUC) e dal "Piano di Gestione del Rischio Idraulico" (PGRA) dell'Autorità di Bacino del fiume Arno, è stato aggiornato a seguito delle opere di messa in sicurezza idraulica previste sul Fosso di Leccio.

### **Contenimento dei consumi di acqua potabile**

Gli edifici insediati sono stati concepiti per ridurre al minimo i consumi dell'acqua potabile.

### **Riduzione del volume delle acque da depurare**

Per quanto concerne la depurazione delle acque reflue si precisa che sono state adottate 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. sono 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 sono 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.

### **15.1.3 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 dell'insediamento commerciale la principale sorgente di rumore è costituita dalla Strada Regionale n° 69 di Valdarno.

Per salvaguardare i fabbricati dall'inquinamento sonoro le pareti esterne, gli infissi e gli edifici sono state realizzate tenendo conto anche della protezione acustica, mentre per le aperture, si sono usati infissi fonoisolanti.

La viabilità interna, come già detto, non rappresenta un problema dal momento che è una viabilità di servizio e non si raggiungono né flussi di traffico significativi, né velocità elevate.

### **Contenimento dei consumi energetici**

Per favorire il risparmio energetico è stata prevista l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia.

Sulla copertura dei fabbricati sono stati installati impianti solari per la produzione di acqua calda sanitaria, che copre almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo.

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

Per questi aspetti si fa riferimento alle analisi e studi condotti dal Dott. Ing. Antonio Fani riportati nella relazione specifica relativa all'installazione di impianti per la produzione dell'energia termica da fonti rinnovabili, e alle analisi del perito industriale Rodolfo Agostini, relativa all'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

Di seguito si riportano in sintesi le conclusioni dell'Ing. A. Fani:

*"...Si è proceduto ad analizzare in tutti i fabbricati aventi un sistema a sé stante dotato di APE, i valori di volume lordo riscaldato e quindi si è proceduto a calcolare la percentuale di Energia primaria Rinnovabile rispetto a quella totale. Poiché non per tutte le porzioni di interesse si sono potuti reperire questi dati, si è proceduto a computare un valore pesato di detto indice percentuale di Energia primaria Rinnovabile, valutato sul volume particolare riferito a quello globale dell'intero complesso di fabbricati facenti parte dell'Aggregazione.*

*Nel suo complesso, i fabbricati facenti parte dell'Aggregazione, hanno Installati impianti per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili di potenza superiore ad almeno il 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per usi termici, avendo riscontrato, che la percentuale suddetta è pari al 16,14%.*

*Per esposto si può ragionevolmente affermare che i fabbricati facenti parte dell'Aggregazione, hanno Installati impianti per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili di potenza ampiamente superiore del 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per usi termici."*

Di seguito si riportano in sintesi le conclusioni del perito industriale R. Agostini:

*"...In relazione a quanto fin qui illustrato, si riepiloga come segue la situazione degli impianti fotovoltaici:*

- *Impianto fotovoltaico n. 1: "Zona Omogenea D - Sottozona D4: di proprietà della Società "Gucci Immobiliare Leccio S.r.l." - Outlet The Mall - Impianto Fotovoltaico 3 kWp*
- *Impianto fotovoltaico n. 2: "Zona Omogenea D - Sottozona D2: Comparto denominato D2.14" di proprietà della Società "TRAMOR S.r.l." - Impianto Fotovoltaico 25,75 kWp - L'ARENA - TRAMOR*
- *Impianto fotovoltaico n. 3: "Zona Omogenea D - Sottozona D3: di proprietà della Società "Sammezzano Outlet Srl" - CASA GUCCI - Impianto Fotovoltaico 17,5 kWp*

*In complesso sono presenti impianti fotovoltaici per una potenza globale di: 46,25 kWp, con un difetto quindi di 53,75 kWp rispetto ai 100 kWp richiesti.*

***Non sono inoltre presenti impianti fotovoltaici per gli edifici individuati in:***

- *"Zona Omogenea D - Sottozona D4: di proprietà della Società "Gucci Immobiliare Leccio S.r.l." - Outlet The Mall - Fabbricato fase 1, Fabbricato fase 2, Fabbricato fase 3, Fabbricato fase 4 e Fabbricato fase 6*
- *"Piano di Recupero PDR n° 10 - "La Casa Nuova" di proprietà della Società "Tramor S.r.l." - Comprendente il Fabbricato "Ex Casa Colonica", il fabbricato "Ex Fienile" ed il fabbricato "Sala Polivalente"*
- *"Zona Omogenea D - Sottozona D1 di proprietà della Società "Leccio S.r.l."*

***Si riportano di seguito le motivazioni che determinano l'impossibilità di installare impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici che ne sono privi (per i 53,75 kWp mancanti) e, di conseguenza, l'impossibilità tecnica del completo rispetto della prescrizione dei 100 kWp.***

***Gli elementi costituenti un impedimento alla installazione di impianti fotovoltaici sugli edifici in esame sono quelli di seguito illustrati:***

- 1) ***motivazioni legate alla impossibilità di allineamento a tutte le direttive di prevenzione incendi vigenti per gli impianti fotovoltaici.***
  - *interferenza con il sistema di ventilazione dei prodotti della combustione (ostruzione parziale/totale di traslucidi, impedimenti apertura evacuatori);*
  - *ostacolo alle operazioni di raffreddamento/estinzione di tetti combustibili;*
  - *rischio di propagazione delle fiamme all'esterno o verso l'interno del fabbricato (presenza di condutture sulla copertura di un fabbricato suddiviso in più compartimenti - modifica della velocità di propagazione di un incendio in un fabbricato mono compartimento).*
  - *sicurezza degli operatori addetti alla manutenzione;*
  - *sicurezza degli addetti alle operazioni di soccorso.*
- 2) ***motivazioni legate alle caratteristiche costruttive delle coperture.***
- 3) ***motivazioni legate alla presenza sulle coperture di elementi interferenti rispetto alla possibile ottimale collocazione di pannelli fotovoltaici.***
- 4) ***motivazioni legate alla assimilazione di alcuni degli edifici al vincolo al restauro."***

### **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 "Grande Struttura di Vendita" non genera livelli di traffico tale da influire in modo significativo sull'inquinamento della zona.

Comunque la sistemazione a verde del resede privato insieme alla messa a dimora di un numero consistente 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 del Centro Commerciale sono stati realizzati impianti termici a bassa emissione di sostanze inquinanti, utilizzando fonti rinnovabili come il solare.

Inoltre, per contenere i consumi di energia elettrica, gli impianti di illuminazione privata sono stati realizzati nell'ottica del contenimento energetico; a tale scopo è stato previsto:

- 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'alimentazione 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, sono stati utilizzati corpi illuminanti con schermature, in modo che l'emissione luminosa sia tale da non interferire negativamente con l'ambiente circostante. Inoltre sono stati evitati corpi illuminanti dove non è necessaria l'irradiazione luminosa e sono stati 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.

#### **15.1.4 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.

L'insediamento commerciale ha previsto la sistemazione di ampie aree a verde privato costituite sia da manto erboso che da piantumazioni di essenze arboree di alto fusto.

Di seguito viene analizzata la compatibilità delle diverse alternative 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'insediamento è già completamente realizzato e non sono previsti nuovi ampliamenti volumetrici né nuove opere di urbanizzazione.

Gli impatti indiretti sono legati alla diffusione di polveri e alla successiva ricaduta sulla vegetazione circostante. In base alle considerazioni sopra riportate, gli impatti sulla vegetazione risulteranno lievi e reversibili.

## **Flora**

In base alle considerazioni sopra riportate, gli impatti sulla flora risultano 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 che si esercita nel centro, 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 e dalla presenza umana in fase di esercizio dell'attività.

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'esercizio delle attività che si svolgono all'interno del Centro Commerciale non interessano direttamente habitat riproduttivi quali fossi, pozze e nemmeno eventuali habitat di vita di tali specie.

L'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, 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. Conseguentemente gli impatti sugli Anfibi risultano insignificanti.

## **Rettili**

L'esercizio delle attività che si svolgono all'interno del Centro Commerciale non interessano direttamente habitat riproduttivi e nemmeno eventuali habitat di vita di tali specie.

La modesta 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, 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 esercizio.

Conseguentemente gli impatti sui Rettili risultano 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 nella fase di esercizio.

## **Mammiferi**

Analogamente a quanto puntualizzato per gli uccelli, anche i mammiferi sono in grado di compiere ampi spostamenti all'interno dell'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 dell'esercizio dell'attività dovrebbe ridursi all'eventuale limitata perdita di singoli individui di micromammiferi insettivori o roditori e al disturbo provocato

dalla distruzione di porzioni di habitat.. 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. Il disturbo dovuto al rumore e alla presenza umana provocato dalle attività provocherà comunque un impatto lieve, poiché la maggior parte dei Mammiferi conduce vita notturna.

Gli impatti sui Mammiferi risulteranno pertanto lievi e reversibili.

## **15.2 INSEDIAMENTI E ATTIVITA' ESISTENTI**

### **15.2.1 Qualità degli spazi pubblici e/o aperti**

L'insediamento commerciale esistente ha realizzato spazi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, e quindi fruibili non soltanto dagli ospiti che frequentano il centro, ma da tutta la cittadinanza. I parcheggi di uso pubblico adiacenti alla zona residenziale sono collegati da un percorso pedonale su ambo i lati della strada, su tali tracciati sono stati installati apparecchi per l'illuminazione pubblica.

### **15.2.2 Qualità delle opere di urbanizzazione**

L'insediamento commerciale esistente ha posto 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, sono stati realizzati seguendo l'andamento morfologico del terreno, e quindi con un minor impatto ambientale ed architettonico possibile e completati con masselli autobloccanti invecchiati tipo mattonvecchio. La piantumazione di alberi ad alto fusto, lecci, cipressi e/o tigli, nelle aree sistemate a verde, contribuiscono ulteriormente a mitigare tutto l'intervento.

### **15.2.3 Qualità della edificazione**

L'insediamento commerciale si presenta come un insieme coordinato di più edifici realizzati in tempi diversi pur rispettando un impianto formale regolare e semplice. Questa scelta ha valorizzato e caratterizzato tutto l'insediamento, attribuendogli leggerezza e qualità formale al tempo stesso e permettendo un buon inserimento nel contesto paesaggistico della zona.

## **16. ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

L'insediamento commerciale esistente è scaturito dalla scelta tra più soluzioni, scegliendo quella che risultava la più conveniente e che presentava una analisi costi benefici migliore fra tutte. Il presente capitolo esamina sinteticamente le possibili alternative alla struttura esistente.

Sono state prese in esame le principali alternative al Variante Urbanistica 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 una sua cessazione e/o trasferimento.

### **16.1 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 specifico la realizzazione del Centro Commerciale deriva da una pianificazione comunale che ammetteva e stabiliva la possibilità di riutilizzare un'area che già da tempo era destinata ad attività produttive.

Non esistono quindi alternative strategiche relativamente all'insediamento realizzato.

### **16.2 ALTERNATIVE DI LOCALIZZAZIONE**

Non esistono alternative di localizzazione del presente intervento.

### **16.3 ALTERNATIVE DI PROCESSO**

Le alternative di processo consistono nell'esaminare tutte le possibili tecniche di intervento. In relazione all'insediamento commerciale si precisa che stante l'esistenza dello stesso non esistono alternative di processo. Ogni altra alternativa appare peggiorativa in termini di costi/benefici e di impatto.

#### **16.4 ALTERNATIVA ZERO**

L'alternativa zero rappresenta l'ipotesi di una cessazione e/o trasferimento della struttura commerciale.. Tale alternativa non appare pertanto praticabile in quanto contrasta con le previsioni del Piano Strutturale vigente e del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Reggello.

#### **16.5 CONCLUSIONI**

In base alle considerazioni soprastanti, non sono ritenute praticabili alternative strategiche nè di localizzazione né di l'alternativa zero. L'attuale insediamento commerciale rappresenta la migliore alternativa di processo, sia per le modalità tecniche e temporali di svolgimento dell'attività, sia per l'utilizzo dell'area che per la dotazione di attrezzature e servizi.

#### **17. COMPATIBILITÀ DEL PIANO CON LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

Come esposto sopra, l'insediamento commerciale attua quanto previsto della pianificazione comunale e l'applicazione dei principi sostenuti dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Reggello.

Fin dalle prime elaborazioni sul Centro Commerciale e sulla Variante Urbanistica 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 sono basate su un sapiente uso delle risorse del territorio e sul principio del risparmio energetico e dell'uso di fonti di energia alternativa.

#### **18. COMPATIBILITÀ DEL PIANO CON I VINCOLI TERRITORIALI ED AMBIENTALI**

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

In base al "Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni - P.G.R.A. vigente dell'Autorità di Bacino del fiume Arno, l'area ricade in ambito a Pericolosità media P.I.2 e, solo parzialmente, in ambito a Pericolosità elevata P.I.3.

Le suddette Pericolosità sono state aggiornate a seguito delle opere di messa in sicurezza idraulica previste lungo il Fosso di Leccio, nel territorio del Comune di Reggello, già realizzate e collaudate.

Inoltre si precisa che sono state effettuate idonee e adeguate indagini geotecniche e sismiche, finalizzate alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e geotecniche dei terreni presenti ed alla definizione della loro risposta sismica locale.

#### **19. 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.

L'insediamento commerciale non ha presentato particolari problematiche di carattere urbanistico, naturalistico o paesaggistico, ma solo modesti accorgimenti dovuti alla pericolosità e fattibilità idraulica.

#### **20. 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'attività dell'insediamento commerciale.

Si tratta di "modifiche e accorgimenti già messi in atto durante la realizzazione degli interventi per la realizzazione del Centro Commerciale e che continuano ad essere monitorati.

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.

Di seguito si individuano alcune misure di mitigazione che sono state prese in considerazione durante la realizzazione dell'insediamento commerciale.

**Misure di mitigazione per localizzazione spaziale:** le attività rumorose che si sono svolte durante la realizzazione del Centro Commerciale sono state localizzate il più possibile lontano dalle abitazioni.



**Misure di mitigazione per localizzazione temporale:** durante la realizzazione del Centro Commerciale sono stati utilizzati per il minor tempo possibile tutti i macchinari più rumorosi.

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

**Misure di mitigazione in base ad azioni di controllo in tempo reale:** durante le lavorazioni si è effettuato un controllo acustico che ha consentito di verificare in modo 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 fosse ravvisata la necessità, sono state installate barriere fonoisolanti, fisse o mobili a seconda della esigenze riscontrate;

## 21. CONCLUSIONI

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

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

## 22. 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 alla richiesta di Variante Urbanistica per l'aggregazione della "Grande Struttura di Vendita".

### 1- Caratteristiche della "Grande Struttura di Vendita" realizzata attraverso l'aggregazione di strutture commerciali esistenti

1.1. Il nuovo insediamento commerciale si inserisce all'interno di un quadro di riferimento che tiene conto di quanto già realizzato all'interno della zonizzazione esistente prevista dalla strumentazione urbanistica comunale, ove l'uso del suolo e le modalità di intervento sono disciplinate dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico vigenti. Pertanto si ritiene che il nuovo insediamento commerciale non determini o crei un presupposto per nuove previsioni volumetriche o di nuove urbanizzazioni.

1.2. In quale misura il nuovo insediamento commerciale determina o influenza altri programmi inclusi quelli gerarchicamente ordinati ?

Constatato che le previsioni insediative relative al nuovo Centro Commerciale sono state quasi completamente realizzate e che il Centro continua ad avere un notevole successo di visitatori e clienti, la Società Design Management Srl del Gruppo Kering intende riorganizzare, qualificare e implementare ulteriormente le proprie strutture commerciali aggregandole in un'unica "Grande Struttura di Vendita", con l'intento di migliorarla ancora di più, confermandola fra le aree commerciali più rilevanti del territorio nazionale.

**L'obiettivo primario è di migliorare il presidio sul territorio, allo scopo di qualificare l'attività produttiva del luogo e di conseguenza la gestione e la manutenzione del luogo stesso.**

Non vi sono altri Piani o Programmi gerarchicamente subordinati a detto insediamento in quanto a seguito della sua realizzazione altri interventi edificatori non sono previsti.

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

1.3. Caratteristiche dell'insediamento commerciale, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: la pertinenza del comparto per l'integrazione nel sistema ambientale, in particolare al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile.

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 dell'insediamento commerciale, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: problemi ambientali pertinenti all'insediamento stesso.

Le componenti ambientali analizzate per spiegare gli effetti dell'insediamento commerciale 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 consumi - 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 all'insediamento commerciale..

1.5. Caratteristiche dell'insediamento, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: la rilevanza della "Grande Struttura di Vendita" per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente, ad esempio Piani, Progetti o Programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque.

In tal senso il nuovo insediamento commerciale non ha alcuna rilevanza: l'area è già servita per il recupero dei rifiuti dal servizio pubblico; lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso impianti di depurazione che permettono di allontanarle in acque superficiali.

## 2 - Caratteristiche degli impatti

2.1. Caratteristiche degli impatti e delle aree che sono state 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 sono state 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 sono state interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: natura transfrontaliera degli impatti.

L'insediamento commerciale in oggetto si riferisce ad una porzione del territorio comunale molto ridotta, non sussistono quindi implicazioni di carattere transfrontaliero. Trattandosi di un intervento puntuale è da ritenersi trascurabile in termini di impatto. L'ambito territoriale in cui si è intervenuti è al margine della frazione di Lecio ai margini del centro abitato.

2.4. Caratteristiche degli impatti e delle aree che sono state 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 dell'attività che vi si svolge.

2.5. Caratteristiche degli impatti e delle aree che sono state 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, quelli relativi all'aumento dell'occupazione) che si estendono anche ad un contesto più ampio.

2.6. Caratteristiche degli impatti e delle aree che sono state 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:

l'insediamento 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, il Castello di Sammezzano, l'area boscata del parco storico di Sammezzano.-

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

Tenuto conto che si tratta di un intervento 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, l'intervento può considerarsi sicuramente migliorativo.

b) del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;

l'intervento pur caratterizzato da diversi corpi di fabbrica tende a valorizzare e caratterizzare tutto l'insediamento, attribuendogli qualità formale e al tempo stesso permettendo un buon inserimento nel contesto paesaggistico della zona in grado di adattarsi 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.

l'insediamento non riguarda in alcun modo aree e/o paesaggi protetti.

## 23. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

L'insediamento commerciale che si sottopone a verifica di assoggettabilità a V.A.S., con il presente documento preliminare, riguarda l'aggregazione di diverse strutture commerciali esistenti in una "Grande Struttura di Vendita" e propone una Variante al Regolamento Urbanistico comunale vigente anticipatrice del Primo Piano Operativo, in attuazione di quanto ammesso dal Piano Strutturale vigente sulle aree di proprietà delle società del Gruppo Kering.

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 nuovo insediamento commerciale e degli effetti potenziali attesi dall'attuazione delle procedure previste, 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, 12 febbraio 2020

Dott. Arch. Marco Lungani

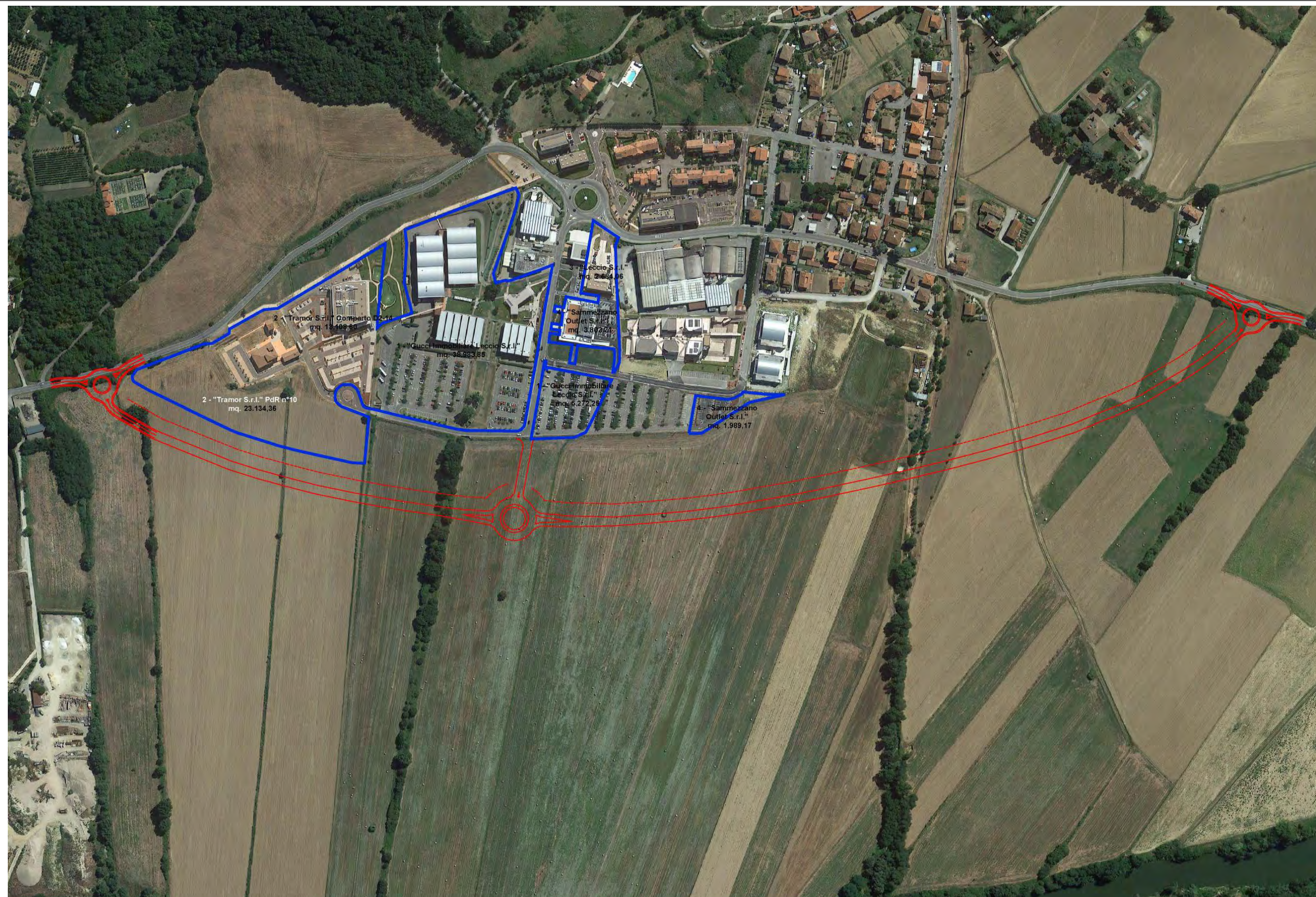
Dott. Arch. Patrizio Pacini

## Documentazione cartografica

- Allegato n° 1: Estratto dalla foto aerea dell'Insediamento commerciale del "Polo della Moda di Lecchio".
- Allegato n° 2: Estratto dalla mappa catastale dell'area della "Grande Struttura di Vendita da denominarsi The Mall Firenze", oggetto di Variante.
- Allegato n° 3: Estratto dalla cartografia del P.T.C.P. della provincia di Firenze.
- Allegato n° 4: Estratto dalla cartografia del P.T.C.P. vigente approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n°1 del 10 gennaio 2013.
- Allegato n° 5: Estratto dal Piano Strutturale precedente: approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°102 del 30 luglio 2002.
- Allegato n° 6: Estratto dalla cartografia del nuovo Piano Strutturale redatto ai sensi della Legge Regionale n° 65 del 10 novembre 2014 e successive modificazioni ed integrazioni; approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 28 del 30 marzo 2017, successivamente conformato al PIT-PPR con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 28 marzo 2018.
- Allegato n° 7: Estratto dalla cartografia del nuovo Piano Strutturale redatto ai sensi della Legge Regionale n° 65 del 10 novembre 2014 e successive modificazioni ed integrazioni; approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 28 del 30 marzo 2017, successivamente conformato al PIT-PPR con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 28 marzo 2018.
- Allegato n° 8: Estratto dalla Tavola "9 - Leccio" della cartografia del Regolamento Urbanistico. Il Regolamento Urbanistico vigente fu approvato con la 2a Variante Generale 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.
- Allegato n° 9: Estratto dalla cartografia del Nuovo Piano Strutturale redatto ai sensi della Legge Regionale n° 65 del 10 novembre 2014 e successive modificazioni ed integrazioni; approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 28 del 30 marzo 2017, successivamente conformato al PIT-PPR con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 28 marzo 2018. Tavola "6 -Vincoli paesaggistici, culturali e ambientali" – Tav. nord e sud.
- Allegato n° 10: Estratto dalla carta del Vincolo Idrogeologico della Regione Toscana – SIT – Link: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/idrogeol.html>
- Allegato n° 11: Estratto dalla cartografia del Piano Comunale di Classificazione Acustica: Tavola EL.02\_B – Zonizzazione Acustica, prevista dalla Legge n° 447/95 e dalla L. R. n° 89/98: "Norme in materia di inquinamento acustico", redatto seguendo le "Linee Guida applicative", approvate con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.2/R 2014.
- Allegato n° 12: Estratto dalla cartografia del Nuovo Piano Strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 28 del 30 marzo 2017, successivamente conformato al PIT-PPR con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 28 marzo 2018: Tavola "IT2.13.1 – Carta delle aree a Pericolosità Geologica " – Quadro sud.
- Allegato n° 13: Estratto dalla cartografia del Nuovo Piano Strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 28 del 30 marzo 2017, successivamente conformato al PIT-PPR con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 28 marzo 2018: Tavola "IS2.14.1 – Carta delle aree a Pericolosità Sismica Locale " – Quadro sud
- Allegato n° 14: Estratto dalla cartografia del Nuovo Piano Strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 28 del 30 marzo 2017, successivamente conformato al PIT-PPR con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 28 marzo 2018: Tavola "IS1.11.3 – Planimetria della Pericolosità Idraulica - Stato di Progetto ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011" – Quadro sud.
- Allegato n° 15: Estratto della Tavola N° 9 del Regolamento Urbanistico: Stato Variato
- Allegato n° 16: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

.(LOG-023)

**ALLEGATO n° 1: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE ANTICIPATRICE DEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE IN ATTUAZIONE DI QUANTO AMMESSO DAL PIANO STRUTTURALE VIGENTE SULLE AREE DI PROPRIETA' DELLE SOCIETA' DEL GRUPPO KERING.  
ESTRATTO DALLA FOTO AEREA dell'Insedimento commerciale del "Polo della Moda di Leccio".**



L'Insedimento Commerciale di Leccio è localizzato a valle della Strada Regionale n° 69 di Valdarno, in un'area pressoché pianeggiante; l'area a valle dell'insediamento è utilizzata con colture agricole estensive a seminativo semplice. La proprietà del Gruppo Kering su cui verrà realizzata la "Grande Struttura di Vendita da denominarsi The Mall Firenze", oggetto di Variante, è perimetrata in blu, la nuova viabilità è perimetrata in rosso.

**ALLEGATO n° 2: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE ANTICIPATRICE DEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE IN ATTUAZIONE DI QUANTO AMMESSO DAL PIANO STRUTTURALE VIGENTE SULLE AREE DI PROPRIETA' DELLE SOCIETA' DEL GRUPPO KERING.**

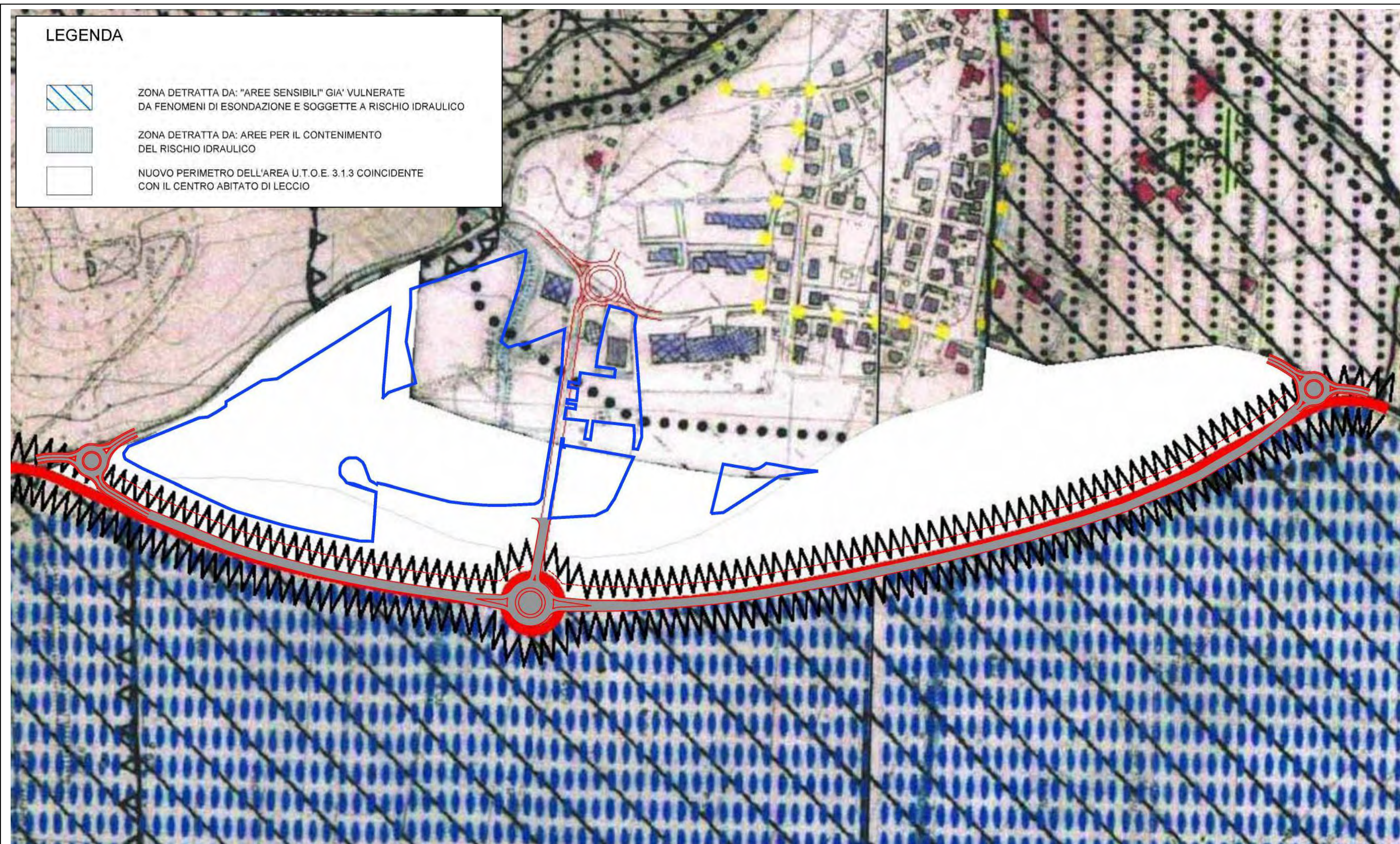
**ESTRATTO DALLA MAPPA CATASTALE** dell'area della "Grande Struttura di Vendita da denominarsi The Mall Firenze", oggetto di Variante.



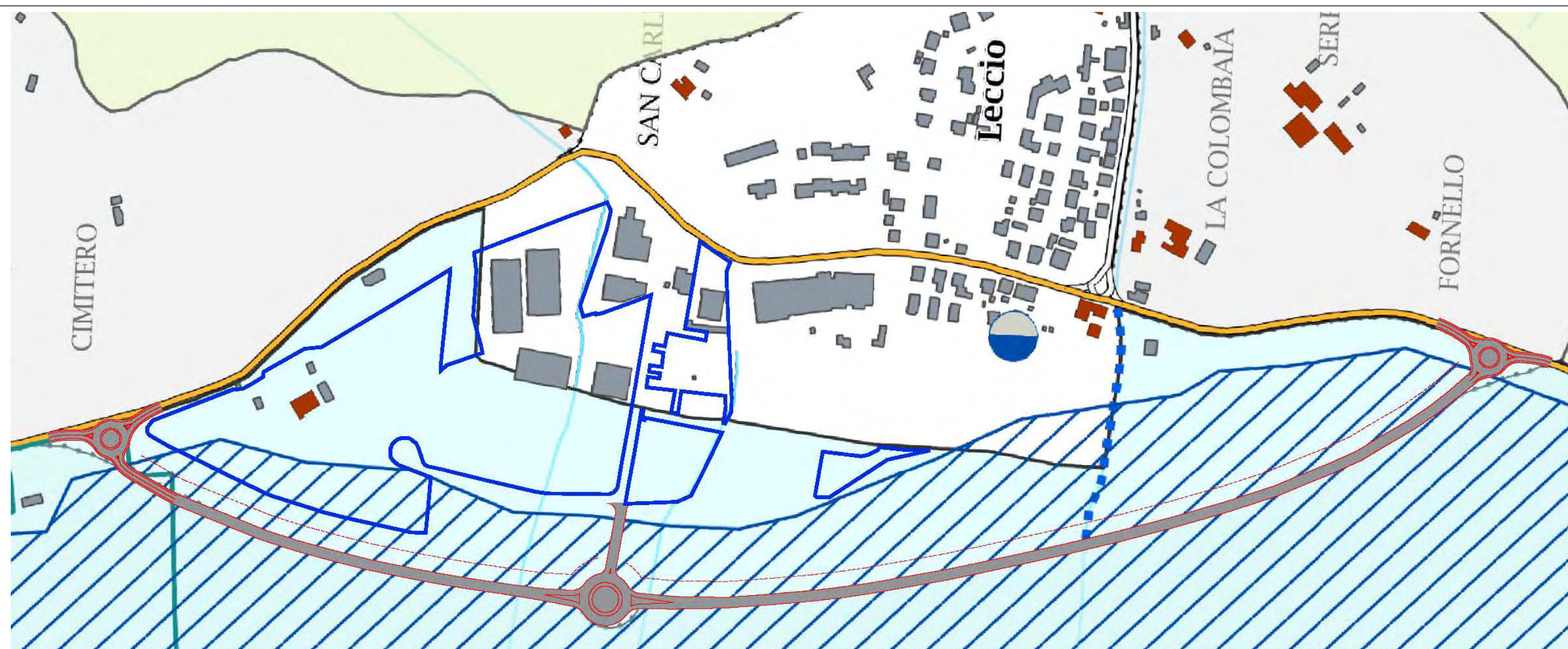
Le aree di proprietà delle società del Gruppo Kering sono perimetrare in blu e sono censite nel foglio n°43 - Società "Gucci Immobiliare Leccio S.r.l." particelle n° 314, 334; 273, 274, 281, 285, 286, 315, 320, 322, 326, 330, 332, 344, 345, 381, 383, 386, 429, 442, 501, 509 e 511, con superficie catastale di mq. 44.256,00; - Società "Tramor S.r.l.", particelle n° 5, 564, 575 e 577; 413, 419, 423, 433 e 436; con superficie catastale di mq. 36.243,00; - Società "Leccio S.r.l." particella n° 533, con superficie catastale di mq. 2.684,00; - Società "Sammezzano Outlet Srl" particelle n° 463 e 483; 459, 499 e 506; al con superficie catastale di mq. 5.791,40: la superficie catastale complessiva delle quattro società è pari a mq. 88.974,40

La nuova viabilità è perimetrata in rosso.

ALLEGATO N° 3: **VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE ANTICIPATRICE DEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE IN ATTUAZIONE DI QUANTO AMMESSO DAL PIANO STRUTTURALE VIGENTE SULLE AREE DI PROPRIETA' DELLE SOCIETA' DEL GRUPPO KERING.**  
ESTRATTO DALLA CARTOGRAFIA DEL P.T.C.P. DELLA PROVINCIA DI FIRENZE.



L' "Accordo di Pianificazione" siglato in data 15 luglio 2002, ai sensi dell'articolo n° 36, comma 10° dell'allora Legge Urbanistica n° 5/95, tra il Comune di Reggello, la Provincia di Firenze e la Regione Toscana, approva una specifica Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico Comunale con la previsione, in frazione Leccio, di un "Insediamento commerciale - Settore Moda" e contestualmente approva la sovrastante una Variante al P.T.C.P. della Provincia di Firenze. Quest'ultima Variante recepisce il nuovo perimetro dell'U.T.O.E. 3.1.3 coincidente con il centro abitato di Leccio e deperimetrava parte dell'area per il contenimento del rischio idraulico.



Art. 3 - Aree sensibili di fondovalle

1. Sono definite aree sensibili di fondovalle le aree di estensione e rilevanza sovracomunale caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale, quali fiumi, torrenti, corsi e corpi d'acqua, canali, che nell'insieme costituiscono una componente strutturale di primaria importanza per il territorio provinciale. Esse costituiscono invariante strutturale.
2. Le aree sensibili di fondovalle costituiscono altresì elementi essenziali per la migrazione, distribuzione geografica e scambio genetico delle specie selvatiche e rilevano anche, per la loro struttura lineare o per il loro ruolo di raccordo, come aree di collegamento funzionale con il sistema delle aree protette e con la rete ecologica provinciale di cui ai successivi artt. 8 e 15, nonché con gli ambiti di reperimento per l'istituzione di aree protette di cui al successivo art. 10.

Art. 4 - Aree per il contenimento del rischio idraulico

1. Gli ambiti interessati dagli interventi di tipo strutturale per la riduzione del rischio idraulico sono individuati dalla pianificazione di bacino e, limitatamente alle casse di esondazione, schematicamente indicati con finalità ricognitive nelle Carte dello Statuto del territorio del PTC come specificato in legenda. In tali aree si applicano le misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui alla legge 18 maggio 1989, n. 183.
2. Gli strumenti della pianificazione e programmazione provinciale promuovono azioni e comportamenti tali da non alterare l'efficienza idrogeologica del suolo, della copertura vegetale e quella idraulica della rete idrografica principale e minore.
3. Gli SU dei Comuni indirizzano le trasformazioni del territorio al fine di ridurre il rischio idraulico e di consentire il riequilibrio del territorio ed il suo utilizzo nel rispetto di uno sviluppo sostenibile.

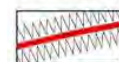
L'Insediamento Commerciale di Leccio, localizzato a valle della Strada Regionale n° 69 di Valdarno, nella cartografia del P.T.C.P., è classificato in area di: "Tutela del territorio aperto" ed è normato all'articolo n° 7 e interessato anche dagli articoli 3 e 4 delle N.A.. L'area della "Grande Struttura di Vendita da denominarsi The Mall Firenze" è perimetrata in blu, la nuova viabilità è evidenziata con colore rosso.



**ALLEGATO n° 5: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE ANTICIPATRICE DEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE IN ATTUAZIONE DI QUANTO AMMESSO DAL PIANO STRUTTURALE VIGENTE SULLE AREE DI PROPRIETA' DELLE SOCIETA' DEL GRUPPO KERING.**  
**ESTRATTO DAL PIANO STRUTTURALE PRECEDENTE:** approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°102 del 30 luglio 2002.

**LEGENDA**

PREVISIONI OGGETTO DI VARIANTE  
AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE



NUOVA VIABILITA' EXTRAURBANA PRINCIPALE (CLASSE B)

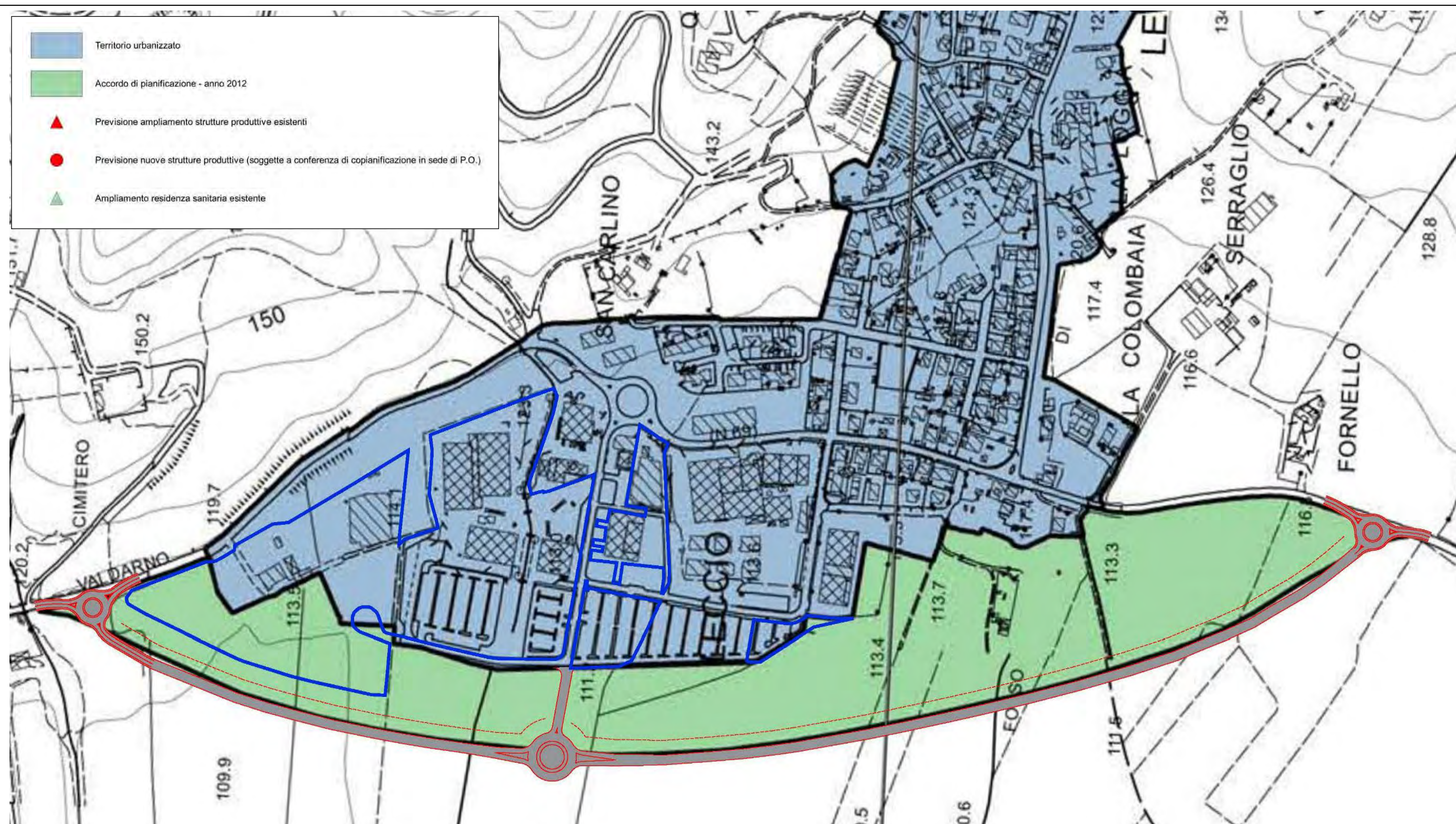


AMPLIAMENTO DELL'AREA U.T.O.E. 3.1.3DI LECCIO  
A RETTIFICA DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO



L'Insediamento Commerciale di Leccio, localizzato a valle della Strada Regionale n° 69 di Valdarno, nella cartografia del precedente Piano Strutturale fu inserito nell'U.T.O.E. 3.1.3. - Leccio" rettificando il perimetro del centro abitato fino a ricomprendere a valle tutta l'area, fino alla nuova viabilità, cioè alla variante alla Strada Regionale n°69 di Valdarno. L'area della "Grande Struttura di Vendita da denominarsi The Mall Firenze", oggetto di Variante, è perimetrata in blu. Il corridoio infrastrutturale, all'interno del quale dovrà essere realizzata la nuova viabilità, è evidenziato con una "zigrinatura" in colore nero.

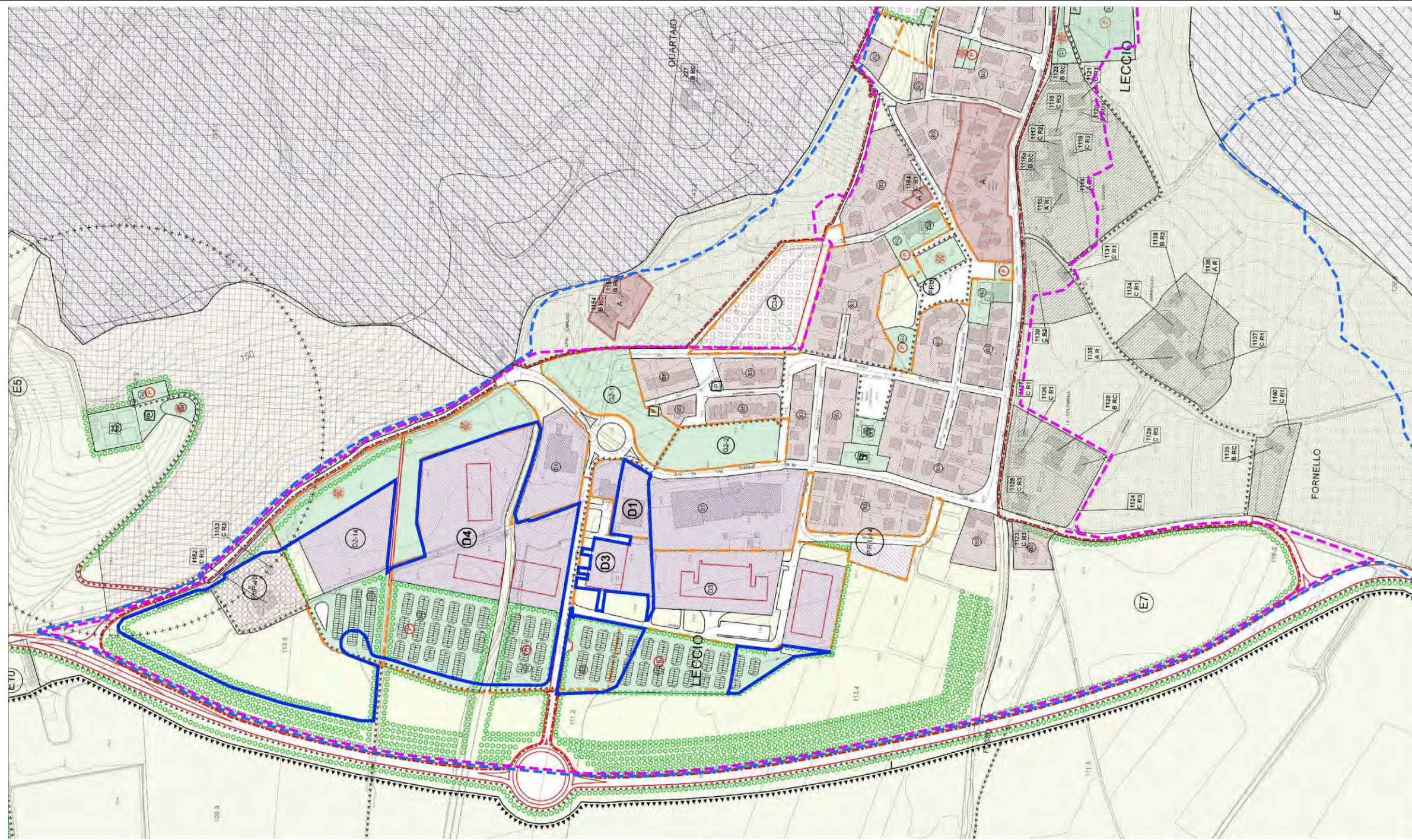
**ALLEGATO n° 6: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE ANTICIPATRICE DEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE IN ATTUAZIONE DI QUANTO AMMESSO DAL PIANO STRUTTURALE VIGENTE SULLE AREE DI PROPRIETA' DELLE SOCIETA' DEL GRUPPO KERING.**  
**ESTRATTO DALLA CARTOGRAFIA DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE** redatto ai sensi della Legge Regionale n° 65 del 10 novembre 2014 e successive modificazioni ed integrazioni; approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 28 del 30 marzo 2017, successivamente conformato al PIT-PPR con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 28 marzo 2018.



L'Insediamento Commerciale di Leccio, localizzato a valle della Strada Regionale n° 69 di Valdarno, nella cartografia del nuovo Piano Strutturale e specificatamente nella Tavola 12 "Perimetrazione del Territorio Urbanizzato" classifica il Centro Commerciale esistente all'interno del perimetro del "Territorio Urbanizzato", ai sensi dell'articolo n° 4, comma 3° della L.R. n° 65/2014., confermando l'"Accordo di Pianificazione" siglato in data 15 luglio 2002, tra il Comune di Reggello, la Provincia di Firenze e la Regione Toscana, che approva una specifica Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico Comunale con la previsione, in frazione Leccio, di un "Insediamento commerciale - Settore Moda" e approva la contestuale Variante al P.T.C.P. della Provincia di Firenze. La proprietà del Gruppo Kering è perimetrata in blu, così come è evidenziata in rosso la nuova viabilità.



**ALLEGATO n° 8: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE ANTICIPATRICE DEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE IN ATTUAZIONE DI QUANTO AMMESSO DAL PIANO STRUTTURALE VIGENTE SULLE AREE DI PROPRIETA' DELLE SOCIETA' DEL GRUPPO KERING. ESTRATTO DALLA TAVOLA "9 - LECCIO" DELLA CARTOGRAFIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.** Il Regolamento Urbanistico vigente fu approvato con la 2ª Variante Generale 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.

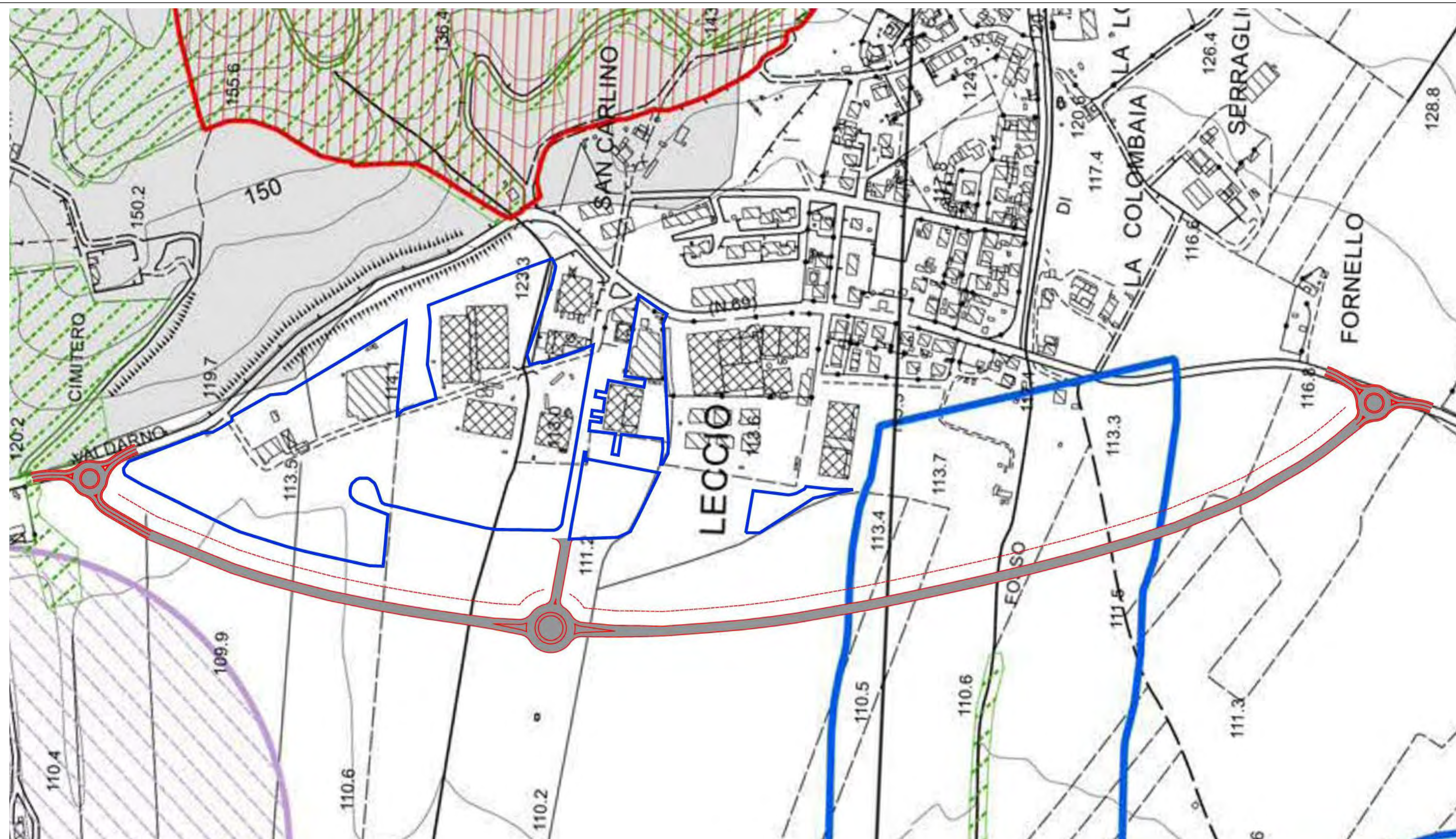


L'Insediamento Commerciale di Leccio, localizzato a valle della Strada Regionale n° 69 di Valdarno, nella cartografia del Regolamento Urbanistico vigente è classificato in

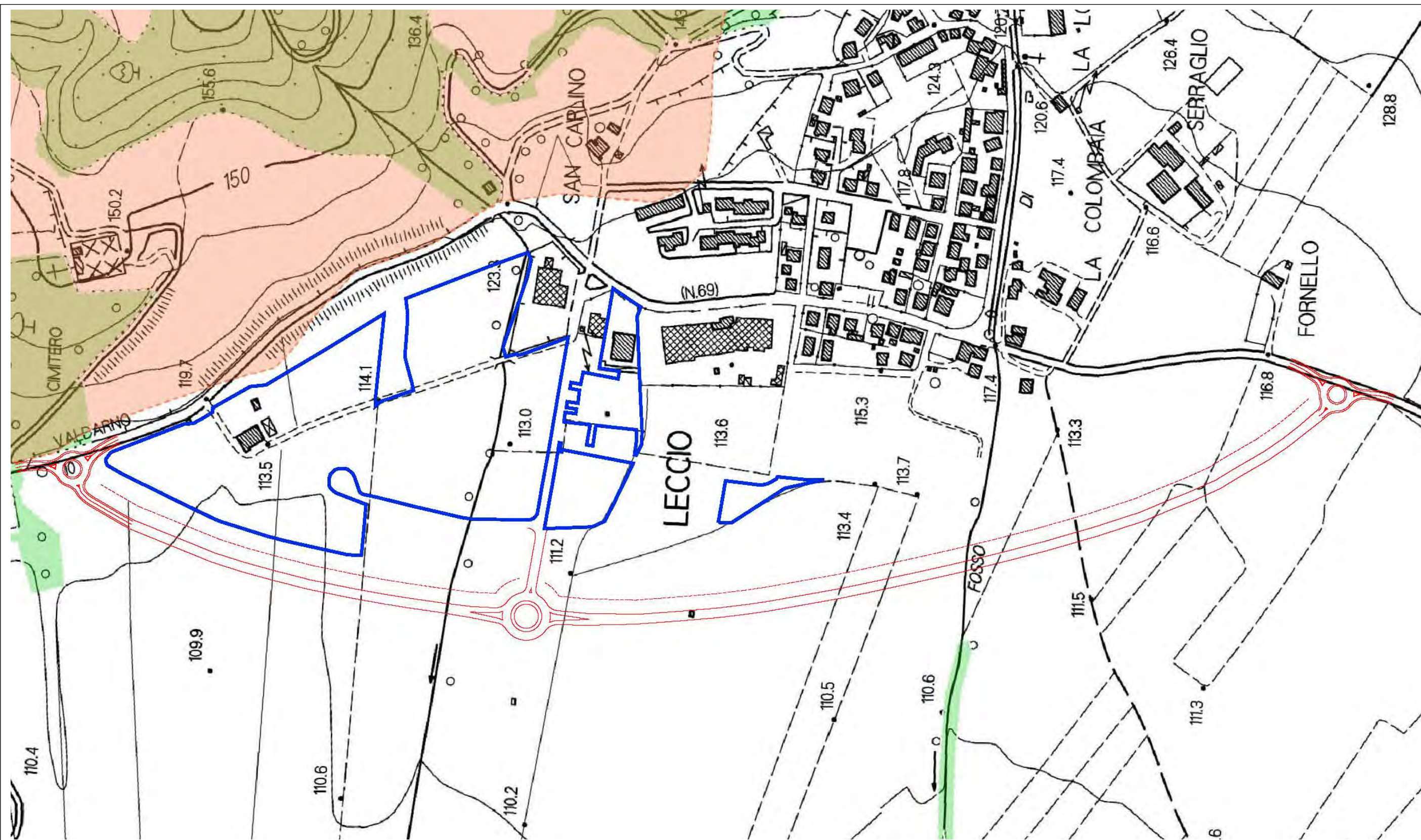
- "Zona Omogenea D - Sottozona D1 produttiva di saturazione e completamento", normata all'articolo n° 30;
- "Zona Omogenea D - Sottozona D2: Produttiva", e "Piano di Recupero n° 10 - La Casa Nuova", normata all'articolo n° 30;
- "Zona Omogenea D - Sottozona D3: Produttiva", normata all'articolo n° 30;
- "Zona Omogenea D - Sottozona D4: Produttiva", normata all'articolo n° 30;
- parte a "Corridoio infrastrutturale", normato all'articolo n° 7, comma 1°, lettera c) e comma 2bis delle Norme Tecniche di Attuazione: quest'area è costituita da una fascia di 60 metri oltre la carreggiata della nuova circoscrizione dove potrà essere realizzato il nuovo asse viario;
- parte a "Verde privato", normato all'articolo n° 51, sempre delle Norme Tecniche di Attuazione.

La proprietà del Gruppo Kering, oggetto di Variante, è perimetrata in blu.

**ALLEGATO n° 9:** VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE ANTICIPATRICE DEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE IN ATTUAZIONE DI QUANTO AMMESSO DAL PIANO STRUTTURALE VIGENTE SULLE AREE DI PROPRIETA' DELLE SOCIETA' DEL GRUPPO KERING.  
ESTRATTO DALLA CARTOGRAFIA DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE redatto ai sensi della Legge Regionale n° 65 del 10 novembre 2014 e successive modificazioni ed integrazioni; approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 28 del 30 marzo 2017, successivamente conformato al PIT-PPR con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 28 marzo 2018. Tavola "6 -Vincoli paesaggistici, culturali e ambientali" - Tavola nord e sud.



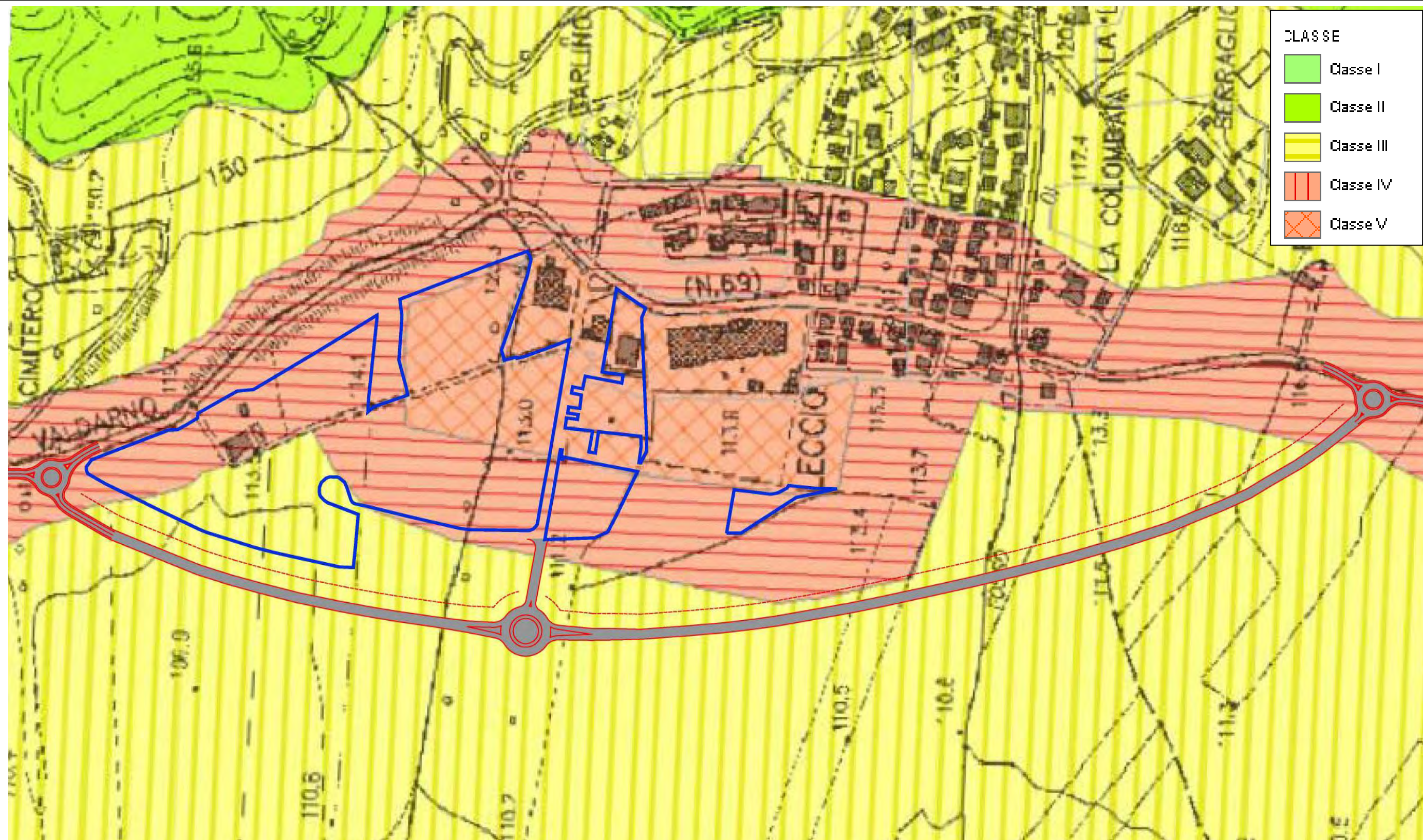
L'Insieme Commerciale di Leccio, localizzato a valle della Strada Regionale n° 69 di Valdarno, nella cartografia del Piano Strutturale vigente e specificatamente nella Tavola "6 -Vincoli paesaggistici, culturali e ambientali" - Tavola nord e sud, è interessato solo parzialmente dal vincolo paesaggistico che insiste su una fascia di 150 metri su entrambi i lati del fosso di Leccio, ai sensi dell'articolo n° 142 del D. Lgs. n° 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e specificatamente prevista al comma 1°, lettera c): "... i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua ... e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna...". La proprietà del Gruppo Kering, oggetto di Variante, è perimetrata in blu e non è interessata da aree vincolate paesaggisticamente.



L'insediamento Commerciale di Leccio, localizzato a valle della Strada Regionale n° 69 di Valdarno, nel SIT della Regione Toscana e specificamente nella cartografia in cui sono individuate le aree soggette a vincolo paesaggistico, è escluso da tale vincolo.  
La proprietà del Gruppo Kering, oggetto di Variante, perimetrata in blu non è soggetta a "vincolo idrogeologico" ai sensi del R.D. n° 3267 del 30 dicembre 1923.

**ALLEGATO n°11: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE ANTICIPATRICE DEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE IN ATTUAZIONE DI QUANTO AMMESSO DAL PIANO STRUTTURALE VIGENTE SULLE AREE DI PROPRIETA' DELLE SOCIETA' DEL GRUPPO KERING.**

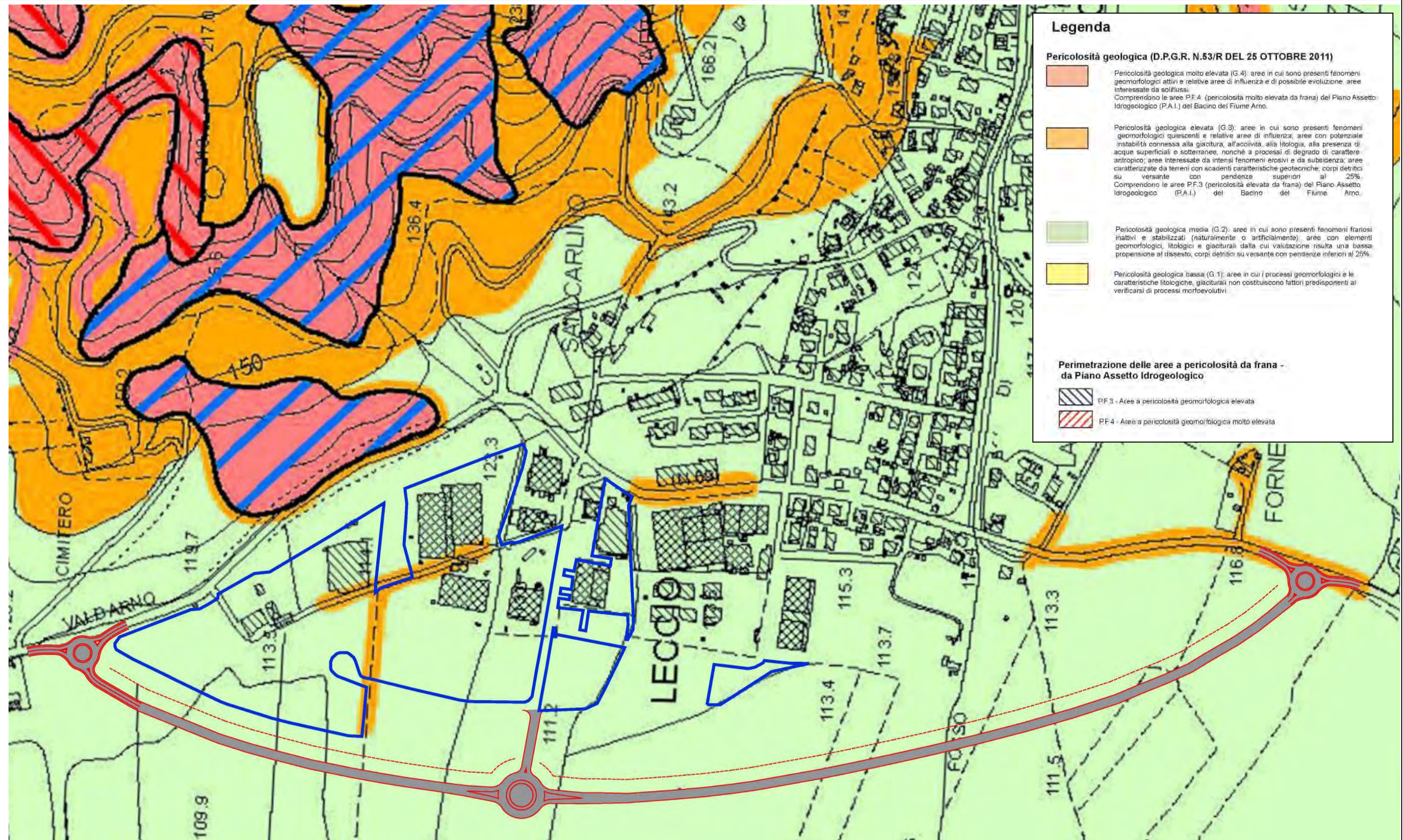
**ESTRATTO DALLA CARTOGRAFIA DEL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA:** Tavola EL.02\_B – Zonizzazione Acustica, prevista dalla Legge n° 447/95 e dalla L. R. n° 89/98: “Norme in materia di inquinamento acustico”, redatto seguendo le “Linee Guida applicative”, approvate con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.2/R 2014.



L'Insediamento Commerciale di Leccio, localizzato a valle della Strada Regionale n° 69 di Valdarno, è classificato nella Tavola EL.02\_B – Zonizzazione Acustica, 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...", in base alla definizione del D.P.C.M. 14.11.1997. La proprietà del Gruppo Kering è perimetrata in blu, così come è evidenziata in rosso la nuova viabilità.

**ALLEGATO n° 12: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE ANTICIPATRICE DEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE IN ATTUAZIONE DI QUANTO AMMESSO DAL PIANO STRUTTURALE VIGENTE SULLE AREE DI PROPRIETA' DELLE SOCIETA' DEL GRUPPO KERING.**

**ESTRATTO DALLA CARTOGRAFIA DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE** approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 28 del 30 marzo 2017, successivamente conformato al PIT-PPR con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 28 marzo 2018: Tavola "IT2.13.1 – Carta delle aree a Pericolosità Geologica " – Quadro sud



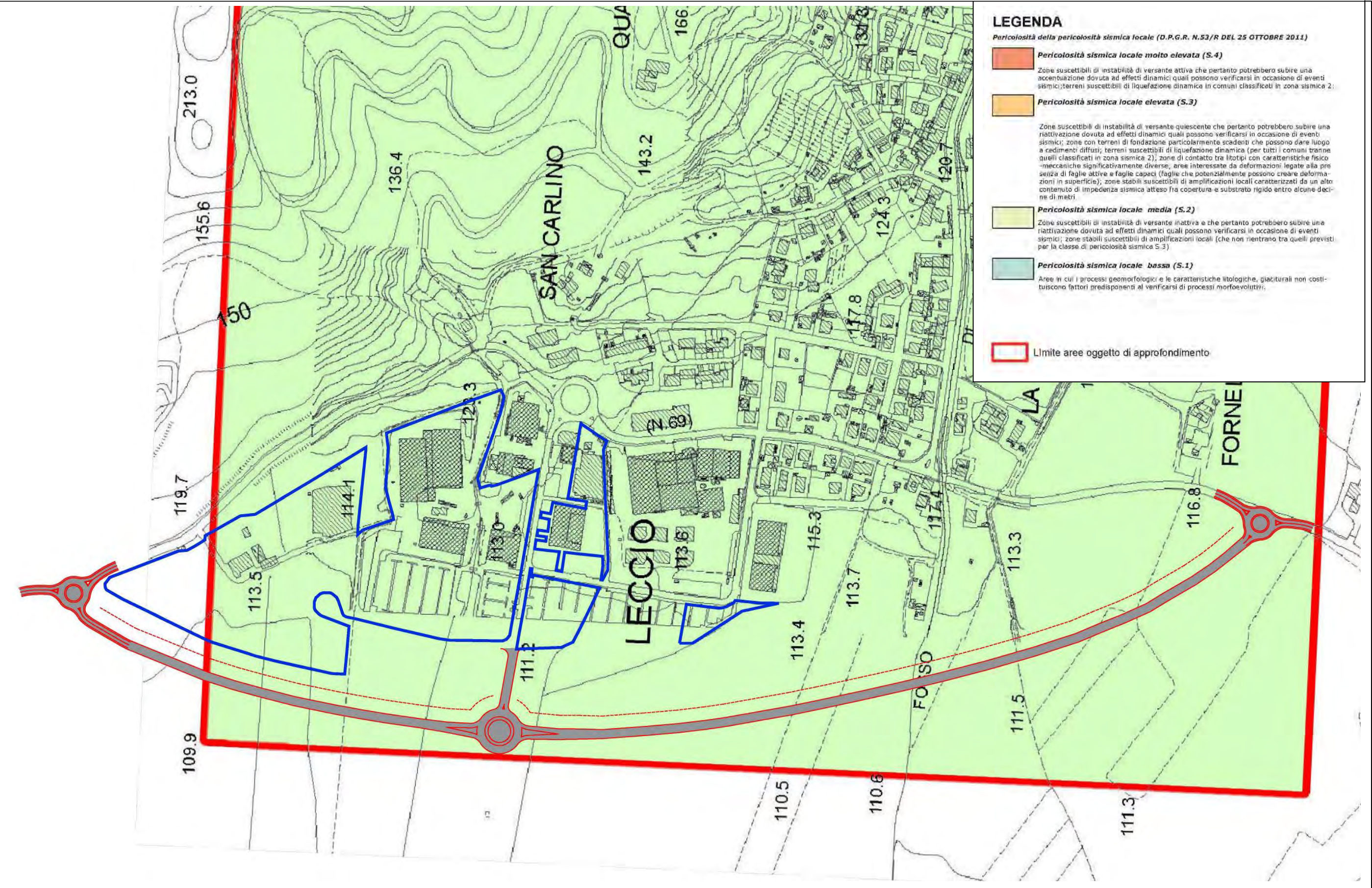
L'Insediamento Commerciale di Leccio, localizzato a valle della Strada Regionale n° 69 di Valdarno, è classificato in maggior parte in Classe di Pericolosità Geologica media "G2", e per modeste aree in Classe di Pericolosità Geologica elevata "G.3".

La proprietà del Gruppo Kering è perimetrata in blu, così come è evidenziata in rosso la nuova viabilità.



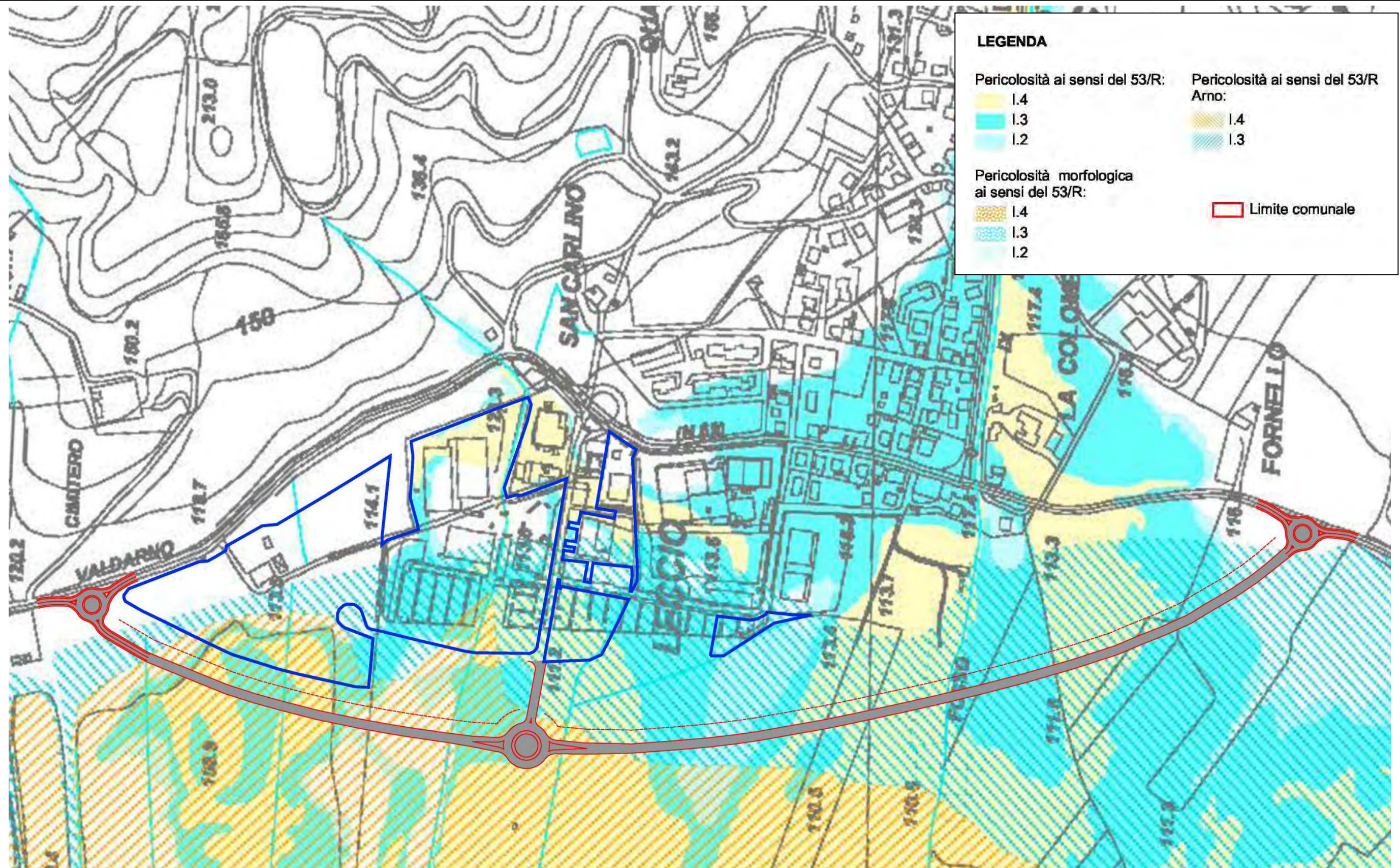
**ALLEGATO n° 13: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE ANTICIPATRICE DEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE IN ATTUAZIONE DI QUANTO AMMESSO DAL PIANO STRUTTURALE VIGENTE SULLE AREE DI PROPRIETA' DELLE SOCIETA' DEL GRUPPO KERING.**

**ESTRATTO DALLA CARTOGRAFIA DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE** approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 28 del 30 marzo 2017, successivamente conformato al PIT-PPR con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 28 marzo 2018: Tavola "IS2.14.1 - Carta delle aree a Pericolosità Sismica Locale." - Quadro sud



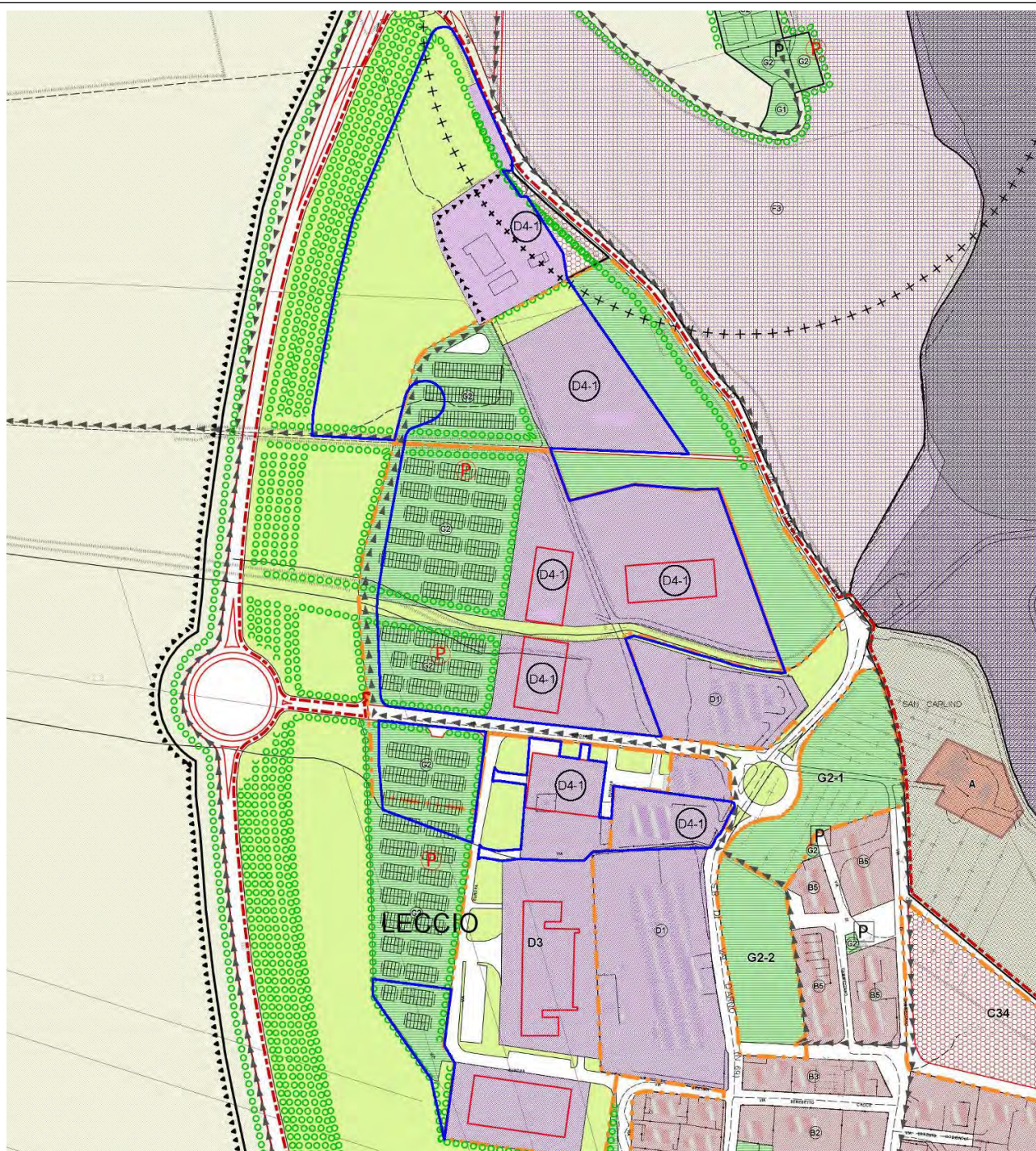
L'insediamento Commerciale di Leccio, localizzato a valle della Strada Regionale n° 69 di Valdarno, è classificato in Classe di Pericolosità sismica locale media "S.2".  
La proprietà del Gruppo Kering è perimetrata in blu, così come è evidenziata in rosso e grigio la nuova viabilità.

**ALLEGATO n°14: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE ANTICIPATRICE DEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE IN ATTUAZIONE DI QUANTO AMMESSO DAL PIANO STRUTTURALE VIGENTE SULLE AREE DI PROPRIETA' DELLE SOCIETA' DEL GRUPPO KERING.**  
**ESTRATTO DALLA CARTOGRAFIA DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE** approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 28 del 30 marzo 2017, successivamente conformato al PIT-PPR con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 28 marzo 2018: Tavola "IS1.11.3 - Planimetria della Pericolosità Idraulica - Stato di Progetto ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011" - Quadro sud



L'Insediamento Commerciale di Leccio, localizzato a valle della Strada Regionale n° 69 di Valdarno, è classificato in Classe di Pericolosità Idraulica "I.3 e I.4" ai sensi del Regolamento Regionale n.53R/2011. La proprietà del Gruppo Kering è perimetrata in blu, così come è evidenziata in rosso e grigio la nuova viabilità.

**ALLEGATO n° 15: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE ANTICIPATRICE DEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE IN ATTUAZIONE DI QUANTO AMMESSO DAL PIANO STRUTTURALE VIGENTE SULLE AREE DI PROPRIETA' DELLE SOCIETA' DEL GRUPPO KERING.**  
**ESTRATTO DELLA TAVOLA N° 9 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO: STATO VARIATO**



La Variante al Regolamento Urbanistico Vigente anticipatrice del Primo Piano Operativo Comunale si rende necessaria per la riconferma e modifica delle previsioni al fine di ottenere la conformità urbanistica ed autorizzare l'Aggregazione in una unica "Grande Struttura di vendita da denominarsi The Mall Firenze" di tutte le strutture commerciali esistenti di proprietà del Gruppo Kering. Conseguentemente si classificano tutte le strutture commerciali in questione in "Sottozona D4.1"; tale sottozona, comprendente le aree di proprietà del Gruppo Kering è perimetrata in blu.

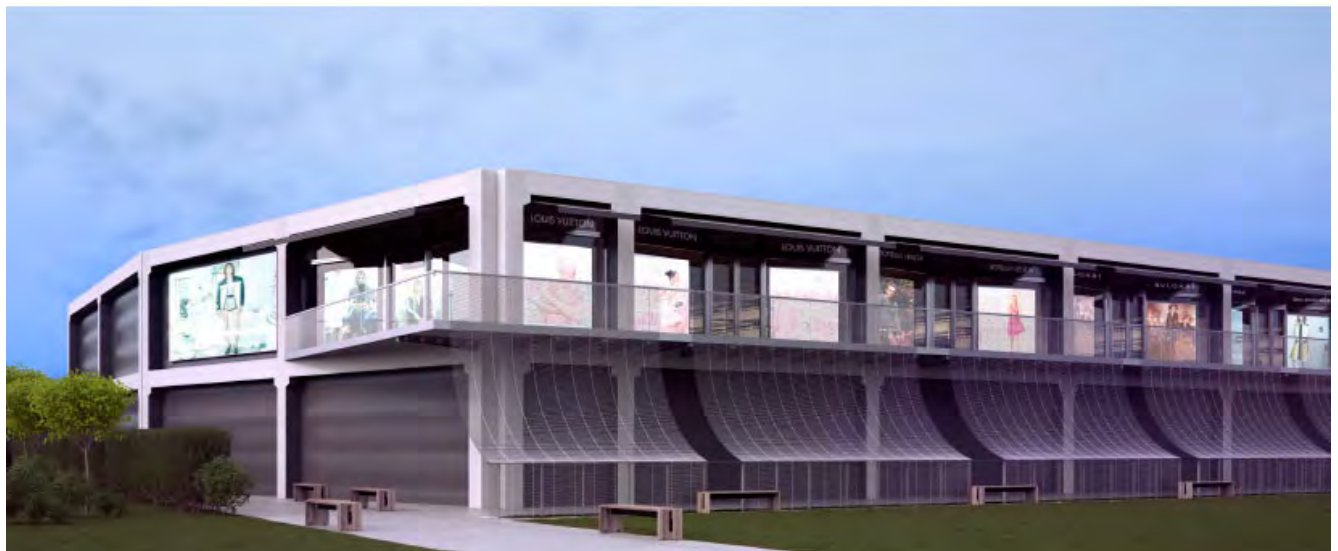
**ALLEGATO n° 16: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE ANTICIPATRICE DEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE IN ATTUAZIONE DI QUANTO AMMESSO DAL PIANO STRUTTURALE VIGENTE SULE AREE DI PROPRIETA' DELLE SOCIETA' DEL GRUPPO KERING. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.**

**Centro Commerciale "Outlet The Mall"**



Vedute generali del Centro Commerciale "Outlet The Mall": tale Outlet è stato il "motore propulsore" che ha generato l'intero Centro Commerciale di Leccio: è di proprietà della Società "Gucci Immobiliare Leccio Srl" facente parte del gruppo "Kering Empowering Imagination"; è un Centro Commerciale di grandi dimensioni ; è costituito da un aggregato di 19 negozi di vicinato utilizzati da "Armani Jeans", "Emilio Pucci", "Bottega Veneta", "Lanvin", "Fendi", "Stella McCarthy - Cristhofer Kane", "Faye - Hogan - Tod's", "Burberry", "Loro Piana", "Sergio Rossi", "Giorgio Armani", "Roberto Cavalli", "Valentino", "Tom Ford", "Ermenigildo Zegna", "Balenciaga", "Salvatore Ferragamo", "Jmmy Choo", "Givenchy". Al suo interno è presente un ufficio informazioni turistiche ed uno sportello Bancomat.

## Centro Commerciale "L'Arena"



Vedute generali del Centro Commerciale "L'Arena": è di proprietà della Società "Tramor Srl" facente parte del Gruppo "Kering Empowering Imagination"; contiene 10 negozi di vicinato utilizzati da: "Billionaire", "Versace", "Philippe Plein", "Etrò", "Alexander Mc Quenn", "Brioni", "Corneliani", "Sutor Mantlassi", "Aquazzurra", "Dolce e Gabbana".

## Attività complementari nell'ex complesso colonico "Casa Nuova"



Vedute generali dell'ex complesso colonico "Casa Nuova": è di proprietà della Società "Tramor Srl" facente parte del Gruppo "Kering Empowering Imagination"; tale complesso colonico è destinato a strutture per attività complementari: bar ristorante, uffici, sala polivalente.



Vedute generali del Centro Commerciale " Leccio": è di proprietà della Società "Leccio Srl" facente parte del Gruppo "Kering Empowering Imagination"; è un Centro Commerciale costituito da un aggregato di 5 negozi di vicinato utilizzati da: "Saint Laurent", "Chopard", "Pomellato -Tag Hauer", "Coach", "Alberta Ferretti – Moschino", "Ermanno Scervino".



Vedute generali del Centro Commerciale "Casa Gucci": è di proprietà della Società "Sammezzano Outlet Srl" facente parte del Gruppo "Kering Empowering Imagination"; è un Centro Commerciale di medie dimensioni che per l'importanza del marchio attira un numero molto significativo di compratori; è utilizzato esclusivamente da "Gucci".

(GSV-031)