



**COMUNE DI REGGELLO**  
Provincia di Firenze

**PIANO REGOLATORE GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE**

**1<sup>a</sup> VARIANTE ANTICIPATRICE DEL  
3° REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE**

**Insediamiento commerciale – Frazione Leccio**

Interessante la Tavola di Zonizzazione n° 13.2 del Regolamento Urbanistico vigente  
scala 1:2.000

**RELAZIONE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.  
DOCUMENTO PRELIMINARE**

(ai sensi dell'articolo n°22 della L.R. 10/2010)

**COMUNE DI REGGELLO**  
Provincia di Firenze

**PIANO REGOLATORE GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE**

**1<sup>a</sup> VARIANTE ANTICIPATRICE DEL 3° REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE**

**Insediamiento commerciale – Frazione Leccio**

**RELAZIONE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.  
DOCUMENTO PRELIMINARE**  
ai sensi dell'articolo n°22 della L.R. 10/2010

**Ufficio Tecnico Comunale - Settore Urbanistica**

## Indice

<b>CAPITOLO 1: LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA</b> .....	4
<b>CAPITOLO 2: LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE</b> .....	7
<b>CAPITOLO 3: OBIETTIVI DELL'INTERVENTO</b> .....	9
<b>CAPITOLO 4: INQUADRAMENTO URBANISTICO - INFLUENZA SU ALTRI PIANI E PROGRAMMI</b> .....	11
Il Piano di Indirizzo Territoriale - P.I.T.	11
<b>REGOLAMENTO URBANISTICO – R.U.</b>	11
Il Piano Comunale di Classificazione Acustica - P.C.C.A.	12
Il Piano per l'Assetto Idrogeologico - P.A.I.	13
Inquadramento idrologico e idrogeologico	14
<b>CAPITOLO 5: VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI</b> .....	16
<b>CAPITOLO 6: CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE</b> .....	21

## CAPITOLO 1: LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

*La V.A.S. consiste "nell'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, nello svolgimento di consultazioni, nella valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e nella messa a disposizione delle informazioni sulla decisione".*

*La normativa statale di attuazione della Direttiva è costituita dal D.lgs 152/2006 "Norme in materia ambientale" come modificato dal D. Lgs. 4/2008 "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del D. Lgs.152 /2006 , recante norme in materia ambientale", e come ulteriormente modificato dal D. Lgs. 128/2010 "Modifiche ed integrazioni al Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69".*

*In materia di V.A.S. e V.I.A., come previsto dal D. Lgs. 4/2008 secondo cui le regioni devono adeguare il proprio ordinamento alle disposizioni del decreto statale entro dodici mesi dalla sua entrata in vigore, è stata approvata la normativa regionale di recepimento.*

*Il quadro normativo della Regione Toscana in materia di valutazione ambientale è costituito da: L.R. 12 febbraio 2010 n. 10 "Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) e di Valutazione di Incidenza", modificata dalla L.R. 30 dicembre 2010 n. 69.*

*Nell'allegato II della Direttiva (allegato I del Decreto Legislativo n. 152/2006) sono individuati i criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di Piani e Programmi e, dunque, per valutare l'opportunità di assoggettarli o meno alla procedura di V.A.S.*

*Tale procedura, denominata di "verifica di assoggettabilità alla V.A.S.", è svolta secondo la Legge nazionale, con le modalità definite dall'art. 12 del Decreto Legislativo 152/2006 e, a livello regionale, secondo le indicazioni di cui all'articolo 22 della Legge Regionale n. 10/2010.*

*Essa prevede l'elaborazione di un **Documento Preliminare** relativo alla proposta di Variante allo strumento urbanistico contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente e sulla salute derivanti dall'approvazione della Variante stessa.*

Pertanto nel presente Documento Preliminare, a partire dalle caratteristiche della Variante proposta, è stata valutata l'interazione delle proposte di modifica con altri strumenti di programmazione e pianificazione vigenti a livello comunale e sovracomunale, ed è stato descritto l'impatto dell'intervento stesso sulle componenti ambientali suolo, sottosuolo, acqua e aria (qualità e rumorosità), sul sistema di mobilità e accessibilità all'area e sulla funzionalità dei servizi, nonché sull'utilizzazione delle risorse naturali.

**Attraverso il procedimento di verifica, l'Autorità Competente accerta se tali modifiche determinano o meno impatti significativi sull'ambiente, con la possibilità di rimandare l'adozione all'effettuazione della V.A.S. o deliberare l'esclusione sulla base di specifiche prescrizioni.**

*Ai sensi della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10 l'effettuazione della V.A.S. è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'Autorità Competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:*

*a) per i Piani e Programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a V.I.A. o a verifica di assoggettabilità a V.I.A., nonché quelli aventi ad oggetto siti destinati alla conservazione degli habitat naturali e semi-naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche per i quali si ritiene necessaria la Valutazione di Incidenza;*

- b) per le modifiche dei Piani e Programmi sopra indicati, compresi quelli che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, ove tali modifiche definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione di progetti sottoposti a V.I.A. o a verifica di assoggettabilità a V.I.A., o sia necessaria una Valutazione di Incidenza;
- c) per i Piani e Programmi, diversi da quelli sopra indicati, nonché per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti sottoposti a V.I.A. o a verifica di assoggettabilità a V.I.A..

Sono escluse dall'effettuazione della V.A.S. e dalla verifica di assoggettabilità:

- a) i Piani Attuativi non riconducibili alle fattispecie sopra indicate;
- b) i Piani Attuativi che, pur rientrando nelle fattispecie sopra indicate, non comportano varianti o modifiche ai Piani sovraordinati, a condizione che il Piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali;
- c) i Piani di livello attuativo comunque denominati ed i Piani regolatori dei porti, per i quali è necessaria la V.I.A. o la verifica di assoggettabilità a V.I.A., a condizione che non prevedano varianti o modifiche ai Piani e Programmi sovraordinati.

Il Proponente è tenuto, quindi, a predisporre un Documento Preliminare, che illustra la Variante e che contiene le informazioni e i dati necessari alla valutazione da parte dell'Autorità Competente. La redazione del documento e la susseguente valutazione dell'Autorità Competente in merito alla valutazione sull'assoggettabilità o meno della proposta alla V.A.S. sottostanno ai seguenti criteri.

Caratteristiche del Piano o Programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il Piano o Programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il Piano o Programma influenza altri Piani o Programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del Piano o Programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- i problemi ambientali relativi al Piano o Programma;
- la rilevanza del Piano o Programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. Piani e Programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

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

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
  - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
  - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
  - dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

L'Autorità Competente ha il compito di avviare le consultazioni sui contenuti del Documento Preliminare, coinvolgendo i soggetti competenti in materia ambientale, il cui parere deve essere acquisito entro il termine massimo di 40 giorni dalla presentazione del Documento Preliminare.

La pronuncia deve intervenire, previa audizione del Proponente il Piano o Programma, prima dell'adozione dello stesso, disponendo, a seconda dell'esito della verifica, l'assoggettabilità alla vera e propria procedura di V.A.S. o l'esclusione dalla stessa. In quest'ultimo caso, l'Autorità Competente ha la facoltà di dettare le prescrizioni necessarie al fine di garantire la sostenibilità ambientale del Piano o Programma.

In riferimento a quanto sopra indicato le fasi del processo sono:

Fase 0 - preparazione	0. Incarico per la predisposizione del Documento Preliminare e individuazione Autorità Competente per la V.A.S.
Fase 1 - orientamento	1. Avviso di avvio del procedimento
	2. Definizione dello schema operativo, individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione
	3. Elaborazione del Documento Preliminare contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente e sulla salute, in riferimento ai criteri dell'Allegato II della Direttiva 42/2001/CEE, Allegato I al D.Lgs 4/2008 e Allegato I alla L.R. 10/2010
Conferenza di verifica	4. messa a disposizione del documento di sintesi e pubblicazione su sito web comunale e avvio del confronto; comunicazione della pubblicazione
	5. convocazione conferenza di verifica
Decisione	6. decisione in merito alla Verifica di Assoggettabilità della Variante a V.A.S.
	7. Informazione circa la decisione e le conclusioni adottate

## CAPITOLO 2: LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

La Variante in questione anticipa il 3° Regolamento Urbanistico Comunale e interessa la frazione Leccio e in particolare la zona industriale di tale insediamento su cui si stanno ultimando gli interventi che completano l'insediamento commerciale del "Polo della Moda".

Questa zona industriale è localizzata a nord della frazione, a valle della Strada Regionale n° 69 di Valdarno in zona pressoché pianeggiante; tale previsione è da far risalire al Piano Regolatore Comunale del 1976 in quanto il Piano vigente, prendendo atto che tale individuazione era già parzialmente realizzata e che su di essa erano in iter interventi convenzionati, confermava tale previsione.

In seguito a questa previsione si è costituita una zona industriale e all'interno di tale insediamento da tempo, si è consolidata la presenza del Gruppo Gucci con l'apertura in un primo tempo di un semplice spaccio dei propri prodotti, successivamente con l'apertura di un Outlet vero e proprio con marchi di prestigio a livello nazionale ed internazionale, quali: Yves Saint Laurent, Sergio Rossi, Armani, Loro Piana, Bottega Veneta, ecc. e ovviamente Gucci stesso, occupando una superficie di vendita di metri quadri 5.000,00.

Tale presenza è stata ed è coronata da un notevole successo, tale successo, a parte la notorietà e l'importanza dei marchi, è derivato certamente anche dalla localizzazione in vicinanza del casello autostradale di Incisa Valdarno e dal buon collegamento tramite la Strada Regionale n° 69 di Valdarno ed altri collegamenti viari, con i maggiori centri toscani e gli aeroporti di Firenze, Pisa e Bologna.

L'affermarsi di tale tipo di Outlet, sicuramente atipico rispetto alle tipologie tradizionali, ha creato le condizioni per un ulteriore sviluppo e consolidamento di tali presenze che individualmente sono tutte caratterizzate da superfici commerciali di medie e piccole dimensioni.

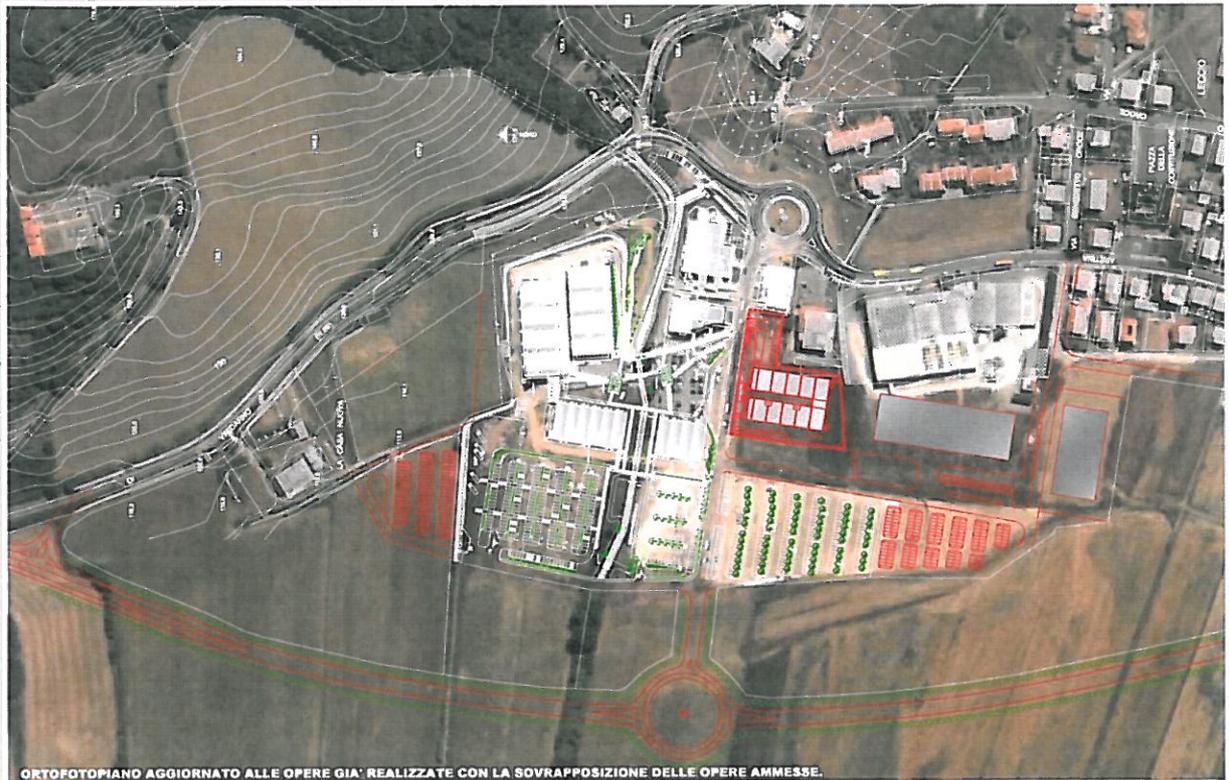
La caratteristica di tale Outlet consiste nel far riferimento a solo "grandi firme", fatto che ne limita necessariamente il numero, la dimensione e l'affluenza dei clienti.

Questi ultimi, nella stragrande maggioranza essendo gestiti tramite agenzie specializzate, sono programmati ed organizzati per gruppi che raggiungono il centro tramite pulmann, cadenzati durante tutta la settimana come durante la giornata. Limitato è l'afflusso tramite singole autovetture private o taxi che si concentra per lo più nei giorni festivi.

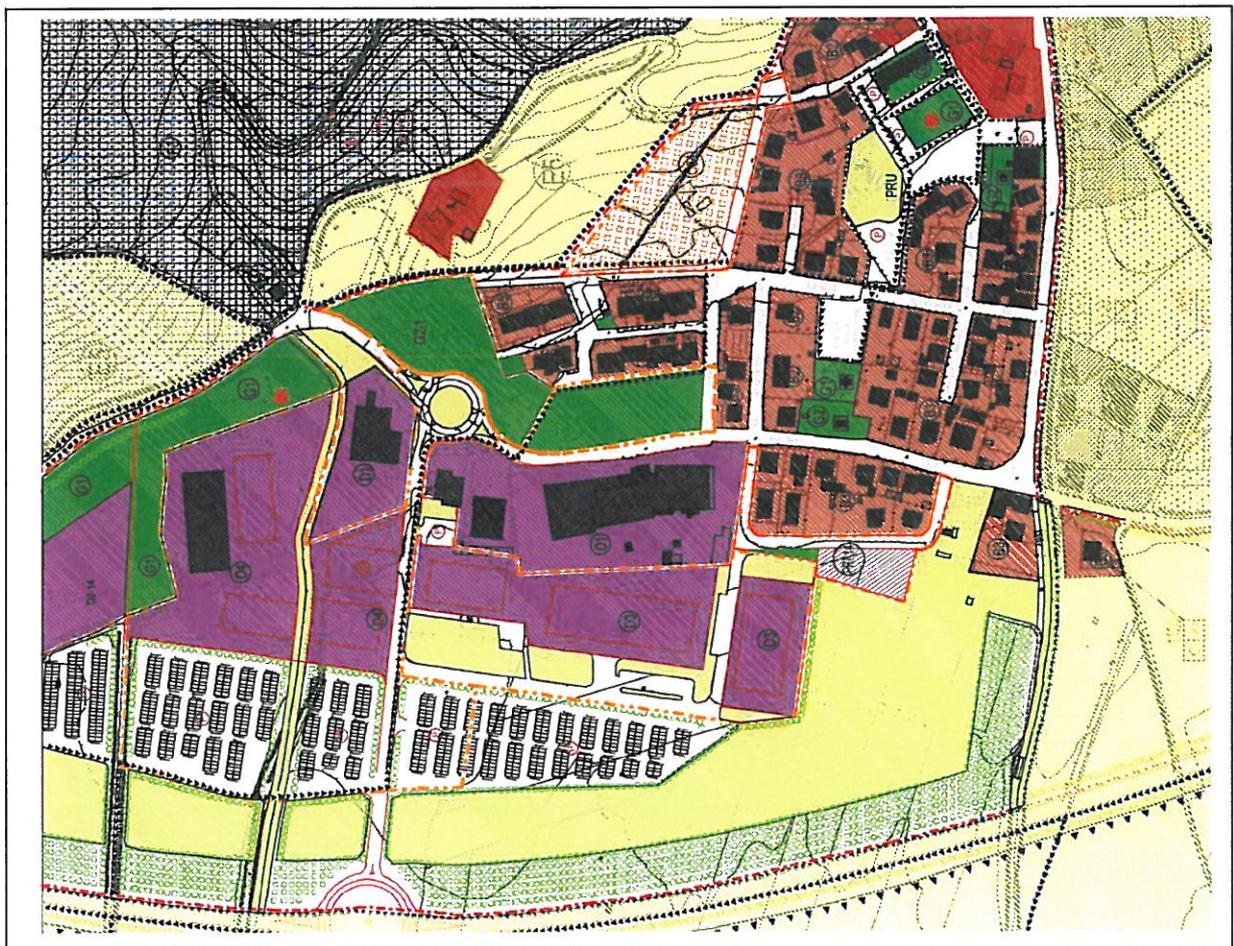
Questo tipo di centro commerciale non si pone in contrapposizione né in concorrenza con le categorie economiche ed il tessuto commerciale esistente, ma può servire da volano per la valorizzazione e lo sviluppo, con benefici effetti di ricaduta su tutti i comparti produttivi e commerciali dell'intera area.

Pertanto questo tipo di centro commerciale sostanzialmente non è da considerarsi assimilabile ai tradizionali grandi centri di distribuzione, e di conseguenza si prefigura un intervento che è da ritenersi più facilmente integrabile sia per quanto riguarda il particolare contesto ambientale e paesaggistico della zona, sia per i ridotti problemi relativi all'incremento del flusso di traffico.

Inoltre il riconoscimento di questa realtà è un'occasione importante per incrementare l'occupazione di tutto il Valdarno.



Estratto Tavole 13.1 – 13.2 dell'azzonamento del Regolamento Urbanistico vigente



### CAPITOLO 3: OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

La Variante al Regolamento Urbanistico vigente, Variante che non modifica quanto già previsto e convenzionato, si rende necessaria in fase attuativa degli interventi per **conformare e confermare** le previsioni allo stato dei luoghi ed ai Piani Attuativi già convenzionati.

Il Piano Attuativo che viene preso in esame e che è interessato maggiormente in questa Variante, è l'ultimo Piano Attuativo che completa l'insediamento industriale e commerciale di Leccio, che come già detto, era previsto già dal Piano Regolatore del 1976 e al quale è legata la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità pubblica.

Questa Variante richiesta dall'Amministratore Unico della Società "Sammezzano Outlet S.r.l.", società che sta realizzando su terreno di proprietà il "Centro Commerciale Sammezzano Outlet", tramite il suddetto Piano Attuativo, vedi Convenzione stipulata il 17 giugno 2009, repertorio n° 11.273, prevede modifiche di interesse per il singolo intervento ma anche modifiche e riconferme di interesse pubblico.

Specificatamente questa Variante,

#### **preMESSo che**

- alcune previsioni del Regolamento Urbanistico vigente sono decadute il 3 gennaio 2012, essendo trascorsi cinque anni dalla data di approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico, in particolare le previsioni di cui al comma 4°, articolo n° 55 della L. R. n° 1/2005 riguardanti attrezzature e servizi di interesse pubblico;
- è di fondamentale importanza la realizzazione della nuova strada che collegherà ortogonalmente via Europa alla Strada Regionale di Valdarno, aggiungendo un nuovo importante collegamento al servizio dell'area commerciale, così come è necessario realizzare le aree attrezzate a verde di uso pubblico limitrofe alla stessa strada; opere entrambe di interesse indubbiamente pubblico;
- è necessario conformare la zonizzazione del Regolamento Urbanistico a quanto derivante e previsto nei Piani Attuativi convenzionati adiacenti a detta strada;

#### **prevede di:**

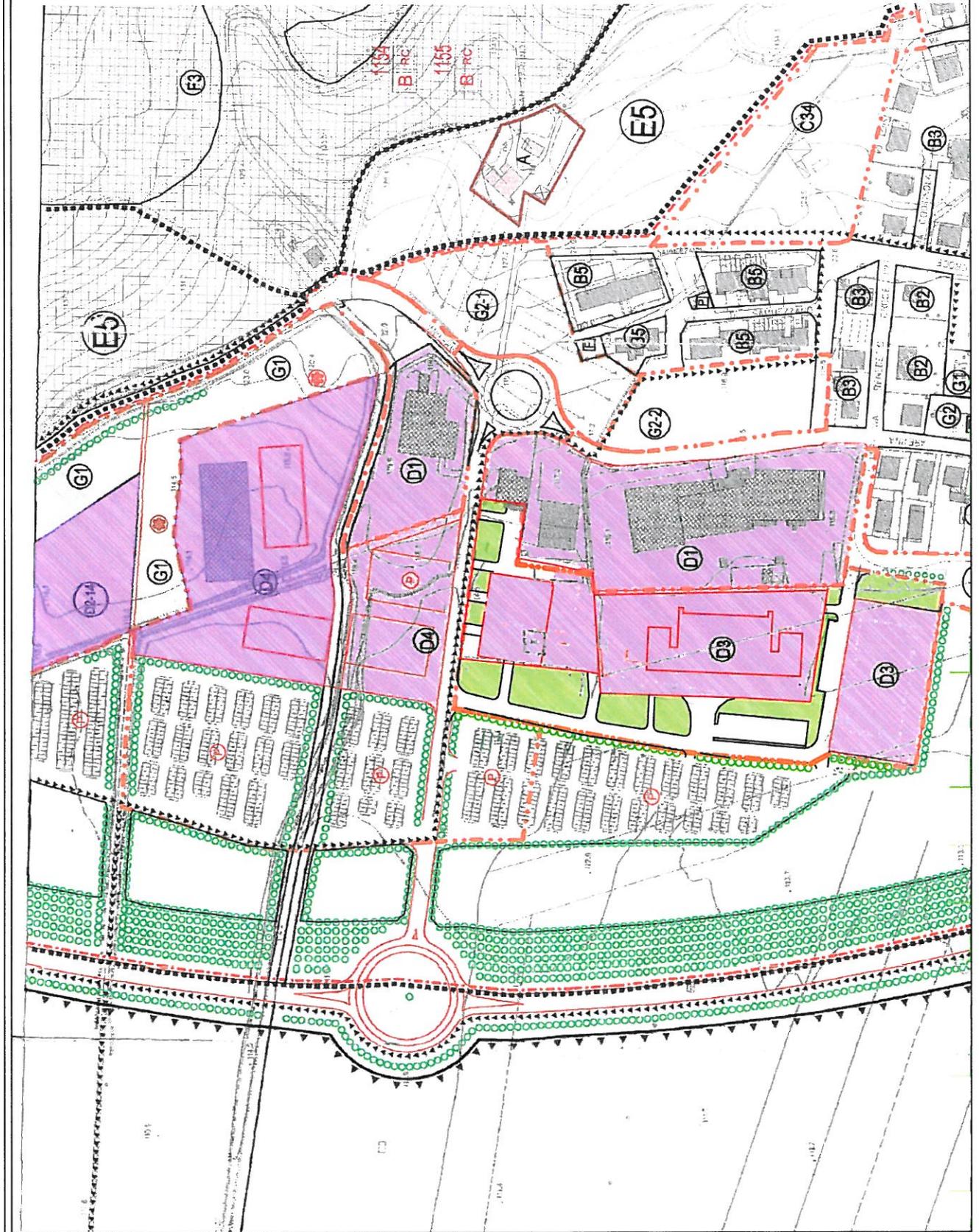
- 1 - **riconfermare la previsione della nuova strada esterna** che collegherà ortogonalmente via Europa alla Strada Regionale di Valdarno, realizzando un importante ulteriore collegamento tra la zona industriale-commerciale e l'attuale sede di detta Strada Regionale;
- 2 - **riconfermare e rettificare le aree a verde pubblico attrezzate o di uso pubblico**, tra la nuova strada e gli interventi a monte, secondo quanto previsto nei rispettivi Piani Attuativi convenzionati, facendo coincidere le risultanze catastali con le perimetrazioni sulla cartografia fotogrammetrica;
- 3 - **riconfermare la previsione di parcheggi a valle di detta nuova strada**, al fine di completare la dotazione prevista di parcheggi privati a servizio delle attività commerciali, completamento che sarà realizzato come parcheggio pertinenziale del Piano Attuativo del "Centro Commerciale Sammezzano Outlet";
- 4 - **autorizzare accessi di pertinenza alle medie strutture di vendita dalla nuova viabilità**, attraverso le aree a verde di uso pubblico;
- 5 - **ammettere nel lotto del Piano Attuativo della "Sammezzano Outlet" di derogare dalle distanze dai confini**, al fine di poter realizzare il fabbricato posizionandolo sul confine del lotto a valle, in adiacenza all'area a verde di uso pubblico;
- 6 - **variare la distribuzione del P.A.** all'interno del lotto del Piano Attuativo convenzionato della "Sammezzano Outlet S.r.l.", fermo restando il mantenimento della percentuale prevista.

Questa Variante, non alterando né modificando quanto già ammesso e previsto, riconferma e rettifica dette previsioni in fase di realizzazione ed è conforme a quanto ammesso dal Piano Strutturale vigente.

### ELABORATO 6

ESTRATTO DALLA TAVOLA DI ZONIZZAZIONE NR. 13.2:

STATO VARIATO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO - SCALA 1:2.000



## CAPITOLO 4: INQUADRAMENTO URBANISTICO - INFLUENZA SU ALTRI PIANI E PROGRAMMI

### IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE - P.I.T.

[http://www.regione.toscana.it/regione/export/RT/sito-RT/Contenuti/sezioni/territorio/paesaggio/rubriche/piani\\_progetti/visualizza\\_asset.html\\_421492228.html](http://www.regione.toscana.it/regione/export/RT/sito-RT/Contenuti/sezioni/territorio/paesaggio/rubriche/piani_progetti/visualizza_asset.html_421492228.html)

Recentemente, la Regione Toscana ha approvato il nuovo P.I.T., approvato dal Consiglio Regionale il 24 luglio 2007 con delibera n. 72 e pubblicato sul Burt n. 42 del 17 ottobre 2007. Nel nuovo 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 Variante nei confronti del P.I.T. sarà valutata in relazione ai metaobiettivi individuati al capitolo 6.3 del Documento di Piano "Il P.I.T. nelle sue scelte e nelle sue agende".

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

La Regione Toscana ha individuato i seguenti metaobiettivi:

- 1° metaobiettivo: Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica" attorno ad uno "statuto" condiviso, vedi Articolo n° 4, punto 2 del P.I.T. ;
- 2° metaobiettivo: Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana, vedi Articolo n° 18, punto 1 del P.I.T. ;
- 3° metaobiettivo: Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana, vedi Articolo n° 10, punto 4 del P.I.T. .

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

Il secondo metaobiettivo, si riferisce infatti, allo "*Sviluppo e consolidamento della presenza "industriale" in Toscana.....*".

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 coerenza della Variante con il PIT è da ritenersi soddisfatta.**

### REGOLAMENTO URBANISTICO – R.U.

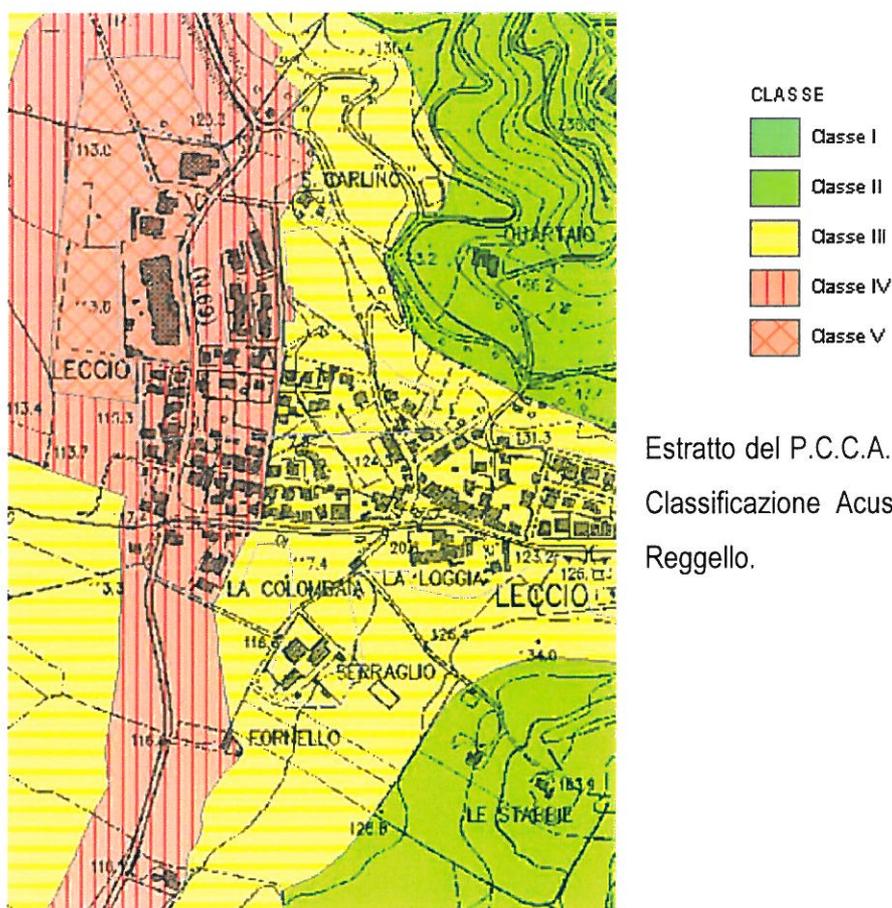
[http://ims.cm-montagnaflorentina.fi.it/reggello\\_ru/viewer.htm](http://ims.cm-montagnaflorentina.fi.it/reggello_ru/viewer.htm)

La Variante risulta pienamente coerente con lo strumento urbanistico comunale vigente, in quanto ne costituisce puntuale attuazione e condizione indispensabile per la concreta realizzazione delle trasformazioni da esso previste nell'area in questione; infatti, come già detto, questa Variante, non alterando né modificando quanto già ammesso e previsto, riconferma e rettifica dette previsioni in fase di realizzazione ed esecuzione ed è conforme a quanto ammesso dal Piano Strutturale vigente.

#### IL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA - P.C.C.A.

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

Il Comune di Reggello è dotato del P.C.C.A. e secondo tale Piano, l'area oggetto d'intervento, ricade in Classe Acustica V. In base alla definizione del D.P.C.M. 14.11.1997 sono in Classe Acustica V: "CLASSE V - aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni"; infatti le aree in questione hanno tali caratteristiche.



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

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";

- **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 di Valdarno che fronteggia l'area oggetto della Variante, si ha un traffico veicolare piuttosto sostenuto, ma in ogni caso, con l'attuazione della Variante stessa, l'aumento del traffico come l'aumento del carico urbanistico può essere trascurato. Per ciò che riguarda la nuova viabilità interna alla zona industriale e commerciale, si esclude che questa possa creare problemi in merito. Nelle vicinanze dell'area di intervento sono presenti alcune modeste attività produttive.

Per quanto sopra detto, si opterà soltanto per modestissime modifiche alle previsioni urbanistiche ed i limiti previsti dal P.C.C.A. saranno pienamente rispettati e soddisfatti.

Il Piano Attuativo della "Sammezzano Outlet S.r.l." ha ottenuto sulla "Valutazione di Impatto Acustico" parere favorevole, vedi Ufficio SUAP, provvedimento del 1 ottobre 2009, protocollo n° 25148.

#### IL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO - P.A.I.

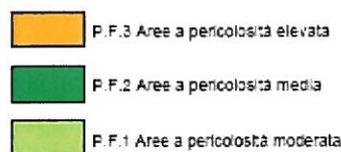
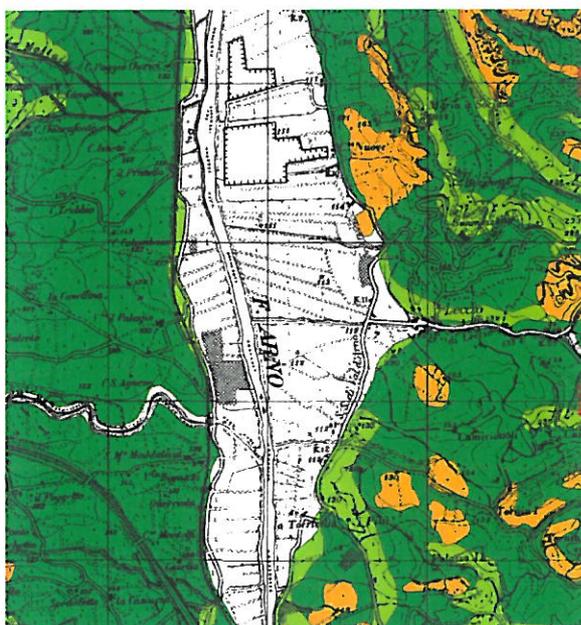
<http://www.adbarno.it/cont/testo.php?id=107&gds=50&cat=1>

In questo caso valutiamo la coerenza in relazione agli obiettivi di risanamento geologico ed idrologico.

#### Inquadramento geomorfologico e geologico

L'area in esame fa parte dell'ampia piana alluvionale connessa con il corso del fiume Arno, nel tratto compreso tra la soglia prelacustre dell'Incisa e quella di Rignano.

Il lotto in esame è ubicato in riva destra di questa piana, nella parte più prossima al talus pedecollinare che costituisce il raccordo con i modesti rilievi collinari di Sammezzano; dista circa 750 m. dal corso dell'Arno ed il piano campale è compreso tra le quote di 116 e 113 m.s.l.m..



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

[http://geodataserver.adbarno.it/pai\\_pf\\_10k/viewer.htm](http://geodataserver.adbarno.it/pai_pf_10k/viewer.htm)

In questa zona il tipico assetto pianeggiante alluvionale è interrotto da una morfologia a cono derivante dalla presenza, al di sopra dei depositi tabulari alluvionali recenti dell'Arno, di materiali di conoide messi in posto con il divagare delle acque del torrente Leccio e dei modesti fossi locali che, sebbene di debole spessore e pendenza, costituiscono una fascia di terreni altimetricamente più elevati. Infatti, sebbene gran parte di questi fossi siano secchi per gran parte dell'anno, a seguito di eventi meteorologici di una certa entità, per le elevate pendenze dei versanti collinari, raggiungono un "trasporto solido" rilevante che poi depositano appena le pendenze divengono dolci ed a motivo di ciò il loro corso risulta oggi pensile.

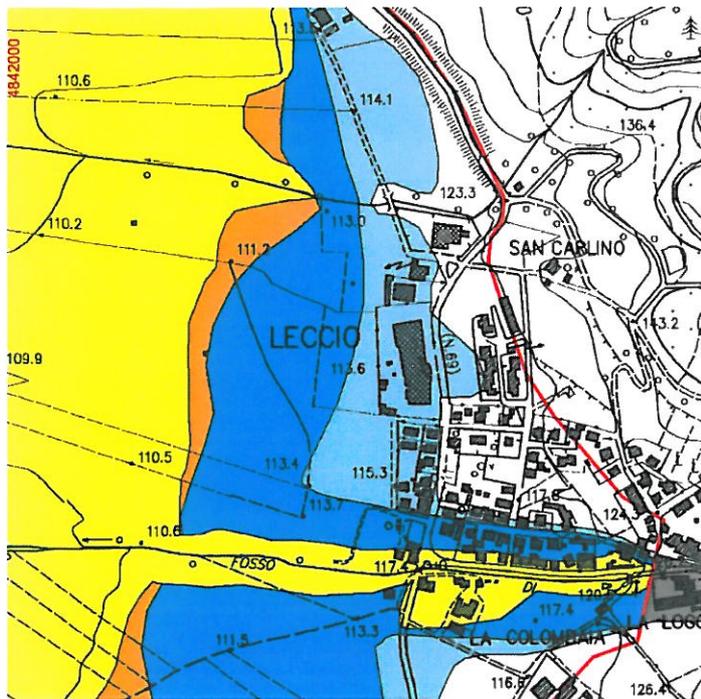
Dal punto di vista geologico i terreni oggetto del presente studio sono impostati sulle alluvioni recenti del fiume Arno e del fosso di Leccio, costituite da sabbie e sabbie – limoso – argillose e con passanti e lenti di argille e ghiaie, il cui spessore è variabile tra un minimo di 9,0 – 10 mt. ed un massimo di 15 – 20 mt.

Nel Piano Strutturale di Reggello l'area in esame ricade in Classe 3, Pericolosità Media, in cui "non sono presenti fenomeni attivi" e "tuttavia le condizioni geologico – tecniche del sito sono tali da far ritenere che esso si trova al limite dell'equilibrio e/o può essere interessato da fenomeni di amplificazione sismica o di liquefazione o interessato da episodi di alluvionamento o di difficoltoso drenaggio delle acque superficiali".

In base agli studi effettuati a supporto del presente progetto e della lottizzazione industriale, si conferma per l'area in oggetto tali Classi di Pericolosità.

### **Inquadramento idrologico e idrogeologico**

L'idrografia dell'area è naturalmente conseguente alla presenza del fiume Arno che, posto a circa 750 m. più ad ovest, scorre verso nord ad una quota di 104,7 – 103,5 m.s.l.m., mentre a nord del lotto in cui è prevista la realizzazione del nuovo edificio, scorre verso occidente il locale fosso che discende dal colle di Sammezzano; questo costituisce l'elemento di scorrimento per le acque superficiali che provengono da monte poiché per la sua "pensilità" le acque ricadenti sui terreni in oggetto sono attualmente corrivate verso l'Arno da apposite "scoline" campali.



- P.1.4 Aree a pericolosità molto elevata
- P.1.3 Aree a pericolosità elevata
- P.1.2 Aree a pericolosità media
- P.1.1 Aree a pericolosità moderata
- R Aree di ristagno
- Ambito spaziale in cui la pericolosità è individuata su cartografia di dettaglio 1:10.000

Piano di Bacino del fiume Arno stralcio "Assetto Idrogeologico" – Perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica:

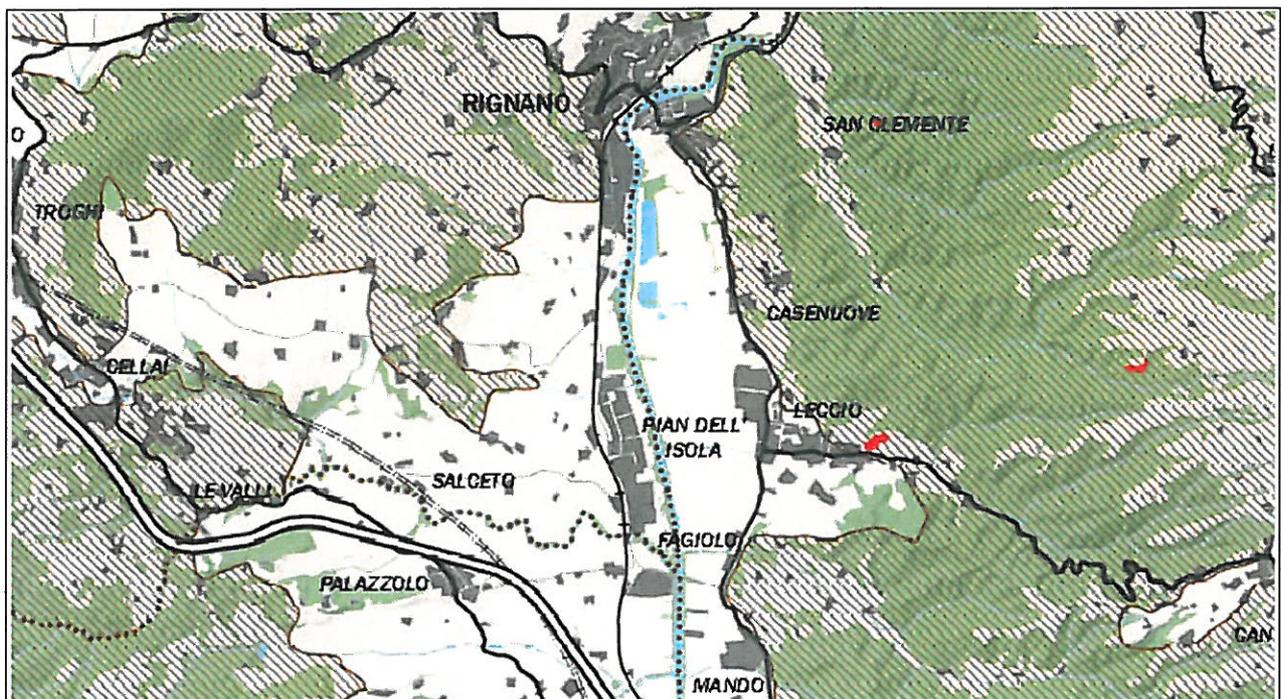
<http://geodataserver.adbarno.it/paipi10new/viewer.htm>

Rilievi dei punti d'acque effettuati nell'area e misure freaticometriche eseguite nei pozzi esistenti testimoniano la presenza di una falda idrica, talora semi – confinata, posta mediamente tra 5 e 7 m. al di sotto del piano di campagna, contenuta presumibilmente nei depositi più francamente sabbiosi e/o ghiaiosi intervallati ai limi più o meno argillosi prevalenti, depositi che costituiscono anche la coltre di ricoprimento e di "protezione", per la sua bassa permeabilità, dell'acquifero stesso.

Misure freaticometriche effettuate nel piezometro posto nel foro della prova penetrometrica CPT 3 hanno permesso di rilevare la presenza di una falda posta a circa 7,2 m. dal piano campagna.

### 1b.5 - Vincolo idrogeologico L.R. 39/2000

[http://ims.cm-montagna fiorentina.fi.it/vincolo\\_idro\\_cm/viewer.htm](http://ims.cm-montagna fiorentina.fi.it/vincolo_idro_cm/viewer.htm)





**Le aree oggetto della presente Variante, sono localizzate in aree non soggette a Vincolo Idrogeologico.**

## **CAPITOLO 5: VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI**

Per una valutazione degli effetti attesi dall'attuazione della Variante in relazione all'utilizzo delle risorse essenziali del territorio, si fa riferimento sia al documento "**Attività Valutativa della Variante Generale**" allegato alla Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 92 del 30 novembre 2006, sia allo studio condotto con la "**Valutazione Integrata degli Effetti Territoriali e Ambientali**", allegato al Piano Attuativo della "Sammezzano Outlet S.r.l." per la realizzazione di edificio commerciale in località Leccio, in cui risulta che lo stato dell'area oggetto d'intervento sarà modificato positivamente con la realizzazione del Piano Attuativo.

Dal documento "**Attività Valutativa della Variante Generale**", a cura dell'Arch. Leonardo Rignanese, scheda "Leccio", si riporta quanto previsto per l'area in questione, con aggiornamento di alcuni dati:

### **".....contesto**

*frazione situata nel fondovalle dell'Arno lungo la strada regionale 69 che in direzione Pontassieve posto ai piedi del castello di Sammezzano, l'abitato si è sviluppato intorno a un piccolo centro antico e alla villa il Serraglio*

*notevole la crescita recente sia residenziale, ma soprattutto relativa alla grande distribuzione popolazione al 17.10.2005: 1.096 abitanti e oggi al 31 dicembre 2011 di 1.144 abitanti.*

### **descrizione delle modificazioni**

*Gli interventi previsti sono di sostegno ai caratteri dell'area....*

- .... contestuale miglioramento della viabilità interna dell'isolato (intervento 3)
- nuova area produttiva adiacente al "polo della moda" degli outlet (intervento 1)

### **valutazione delle trasformazioni**

- gli interventi tendono a ridefinire i caratteri dell'area ....., dotandola di servizi e di attrezzature;
- la recente attività di trasformazione dell'insediamento di Leccio si indirizza verso lo sviluppo commerciale (grande distribuzione) del settore abbigliamento di grandi firme (outlets). L'intera area è stata realizzata con attenzione verso i principali caratteri di sostenibilità, adeguando la viabilità di accesso con la realizzazione di una rotatoria e realizzando sufficienti superfici a parcheggio;
- il carico urbanistico determinato dalle previsioni della variante determinerà un aumento dei prelievi d'acqua, una maggior produzione di reflui e di rifiuti, la presenza di ulteriori veicoli, secondo le quantità riportate in tabella;
- non esistono problemi relativi ai parcheggi previsti in numero sufficiente ai nuovi insediati e a quelli esistenti;
- non si hanno dati per valutare l'effetto di aumento di utenze allacciate alla rete elettrica;
- non si hanno dati specifici per una valutazione della raccolta rifiuti. Tuttavia, c'è da sottolineare che è prevista una stazione per la raccolta differenziata dei rifiuti in località "Olmo – Poderino" a "Cascia";
- la frazione è dotata di una rete idrica alimentata da pozzi ....;
- non c'è depuratore e attualmente scarica in Arno;

### **descrizione delle misure adottate o da adottare**

Gli interventi previsti sono:

- per i rifiuti: è presente e attiva un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti; inoltre potrà essere utilizzata la stazione in località "Olmo – Poderino" a "Cascia"
- per i reflui: è prevista la depurazione degli scarichi conformemente alla Normativa e successivamente verrà provveduto all'eventuale raccordo al collettore che il Gestore della rete realizzerà;....".

Di seguito si riporta un estratto sintetico dei contenuti d'interesse dalla "**Valutazione Integrata degli Effetti Territoriali e Ambientali**", Elaborato n° 4, allegato al Piano Attuativo della "Sammezzano Outlet S.r.l.", approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 43 il 14 maggio 2009 e Allegato n° 6 al Permesso di Costruire n° 64/2009, per la realizzazione di edificio commerciale in località Leccio:

**A) il sistema ambientale acqua:** durante la progettazione del lotto, particolare attenzione è stata posta nei confronti di tale sistema attraverso il mantenimento di superfici permeabili nella misura minima del 25% della superficie complessiva di intervento; nella possibilità di utilizzare, a intervento completato, l'acqua del pozzo presente nell'area, per irrigare gli spazi verdi previsti; l'impianto di smaltimento delle acque nere e saponose sarà dotato di un depuratore sufficientemente dimensionato e le acque in uscita dovranno soddisfare i parametri previsti dalla Normativa vigente; le acque di risulta verranno convogliate in fognatura pubblica.

Gli indicatori sono così definiti:

- A1) **Indicatori di stato**, articolati in consumi necessari all'attività commerciale. Consumi per irrigazione. Altri due indicatori di stato possono essere la superficie impermeabilizzata all'interno dell'area e la presenza di impianti di depurazione privata. Le fonti di riferimento dei dati sono Publiacqua S.P.A., l'ARPAT e l'Ufficio Ambiente del Comune; i dati sono finalizzati a costruire i trend dei consumi aggiornabili ogni due anni.
- A2) **Indicatori di pressione**, possono essere le stime dei consumi al 2010 con l'impiego delle attuali tecnologie; l'utilizzo dell'acqua di acquedotto per annaffiare gli spazi verdi, la stima di impermeabilizzazione del suolo sia in relazione alle nuove opere pubbliche che agli interventi edificatori dei privati; stime sulla pressione depurativa. Fonti di riferimento dati sono Publiacqua S.P.A., l'ARPAT, l'Ufficio Ambiente e l'Ufficio Urbanistica del Comune con calcoli virtuali sull'elaborazione del Regolamento Urbanistico, soprattutto in riferimento alla superficie impermeabilizzata.
- A3) **Indicatori di sostenibilità**, possono essere la quantità di acqua riciclata all'interno dei processi produttivi, la diminuzione dei consumi acquedottistici, per allacciamenti all'acquedotto industriale, innovazioni tecnologiche nelle industrie. Efficienza dell'acquedotto civile con riduzione degli sprechi, degli usi per annaffiatura delle pertinenze. Adozione di sistemi per ridurre il carico idraulico del sistema fognario al fine di sostenere il rischio idraulico. Dati Publiacqua S.P.A., ARPAT, Ufficio Ambiente e l'Ufficio Urbanistica del Comune. Registrazione dati da aggiornare ogni due anni.
- B) il sistema ambientale aria:** l'inquinamento dell'aria viene considerato di tipo chimico (rilascio di gas di scarico) e fisico (rumore e radiazioni elettromagnetiche) dovuto prevalentemente al traffico veicolare, alle attività industriali, al riscaldamento residenziale. Certamente l'area ha un notevole afflusso di veicoli che sono agevolmente gestiti e controllati. Tutto ciò anche grazie al fatto, come definito inizialmente nel quadro conoscitivo della Valutazione, che circa il 70% delle persone frequentanti il Centro Commerciale, durante il periodo infrasettimanale, è programmato da "tour operator" per mezzo di autobus. Comunque, con la realizzazione del lotto in questione, verrà realizzata una nuova strada pubblica che migliorerà ulteriormente la viabilità d'accesso ed esodo dal Centro Commerciale stesso.
- Inoltre, da non sottovalutare, è la vocazione del futuro edificio, esclusivamente commerciale, e quindi di scarso contributo all'inquinamento atmosferico, se si esclude l'apporto dato dal sistema di climatizzazione. Gli indicatori sono così definiti:
- B1) **Indicatori di stato**, sono principalmente i dati sul traffico privato per persone e merci, sull'intera area, che attraversano il territorio comunale. Diventano anche per questo sistema, indicatori di stato i consumi di gas metano per riscaldamento, la presenza di ripetitori della telefonica cellulare, le rilevazioni sul rumore provocato dal traffico e dalle attività produttive soprattutto nelle zone residenziali. Le fonti di riferimento dei dati sono Toscana Energia, ARPAT, Ufficio Ambiente e Ufficio di Polizia Municipale del Comune.

B2) **Indicatori di pressione**, sono i dati sull'incremento dei flussi di traffico sulle arterie viarie di attraversamento del territorio, sulle nuove previsioni viarie di P.R.G., sulle nuove previsioni di sviluppo industriale residenziale e direzionale. Possono essere inoltre indicatori di pressione l'aumento dei ripetitori per la telefonia cellulare. Le fonti di acquisizione dei dati possono essere gli uffici già indicati e l'Ufficio Urbanistica.

B3) **Indicatori di sostenibilità**, sono le sistemazioni ambientali per l'abbattimento del rumore nelle arterie di attraversamento del territorio comunale, le nuove arterie viarie previste per decongestionare le zone urbane, la costruzione di un efficiente trasporto pubblico su rotaia e su gomma (TPS, linea ecc.), la costruzione dei parcheggi e l'incentivo alla percorribilità ciclabile del territorio comunale. Possono essere indicatori di sostenibilità le prescrizioni regolamentari sull'installazione delle antenne ripetitori e sulla localizzazione idonea delle attività industriali rumorose. Il monitoraggio continuo sugli argomenti dovrà essere formalizzato ogni due anni con una relazione dell'Ufficio Urbanistica che acquisirà i necessari dati da fonti idonee.

C) **il sistema energia**: forse è il sistema più sollecitato in quanto, anche se l'edificio di nuova realizzazione è di modeste dimensioni, necessita di un certo numero di tipologie di impianti: di pompaggio antincendio, illuminazione di ogni ambiente sia interno che esterno, rilevazione fumi, per stazioni di pompaggio acque meteoriche, centrale termica e frigorifera, videosorveglianza.

Comunque l'intera area è stata progettata tenendo conto di accorgimenti costruttivi e architettonici per un giusto isolamento termico e, di conseguenza, una minore dispersione di energie.

Gli indicatori sono così definiti:

C1) **Indicatori di stato**, sono i consumi industriali (gas-metano ed elettricità) civili, edifici pubblici. La Toscana Energia è il riferimento per i consumi di gas e l'Enel per l'erogazione di energia elettrica. La registrazione dei dati consentirà di costruire una stima sull'emissione di CO<sub>2</sub> e per la previsione di eventuali azioni di mitigazione. Possono essere considerati indicatori di stato anche i consumi delle benzine per il trasporto delle persone e delle merci.

C2) **Indicatori di pressione** sono innanzitutto le stime, redatte dall'Ufficio Urbanistica nell'ambito del Regolamento Urbanistico, sull'aumento dei consumi sia per le attività produttive che per la residenza. Ma indicatori di pressione sono anche gli "sprechi energetici" individuati negli edifici pubblici, nonché la nuova cultura sullo sviluppo sostenibile che, opportunamente diffusa, potrà costruire una nuova domanda alternativa di energia.

C3) **Indicatori di sostenibilità** sono gli incentivi e le prescrizioni strategiche di Piano e le conseguenti norme regolamentari sulle nuove costruzioni. Indicatore di sostenibilità è anche la strategia per favorire il trasporto pubblico e collettivo, nonché la mobilità ciclabile sul territorio comunale. Il monitoraggio

dei consumi (con dati Toscana Energia ed Enel) dovrà formalmente trovare espressione nella redazione biennale dell'Ufficio Urbanistica.

**D) il sistema rifiuti:** tale sistema interessa principalmente l'azione dell'Amministrazione Comunale che sarà sviluppata in modo da evidenziare l'obiettivo prioritario della raccolta differenziata dei rifiuti, come espresso nella scheda degli interventi previsti per la frazione di Leccio.

Gli indicatori sono così definiti:

D1) **Indicatori di stato**, sono i dati dei rifiuti articolati di origine civile; sono anche indicatori la situazione attuale dei punti di raccolta, le tipologie di raccoglitori, i sistemi di smaltimento. Fonti per l'acquisizione dei dati sono l'Ufficio Ambiente del Comune e la Società affidataria del servizio di igiene urbana.

D2) **Indicatori di pressione** sono le stime di produzione dei rifiuti sulla base della crescita demografica e del grande afflusso giornaliero di persone al Centro, sulla crescita delle attività commerciali e direzionali. Indicatore di pressione è anche la diffusione di una cultura per la raccolta differenziata, che potrebbe consentire di sviluppare una domanda, oggi non accoglibile per l'assenza di una seria programmazione di strutture idonee nel territorio.

D3) **Indicatori di sostenibilità** sono gli incentivi e le prescrizioni strategiche contenute nei Piani e le conseguenti norme e regolamenti sulle nuove costruzioni. La definizione e la localizzazione di isole ecologiche. L'obbligatorietà alla selezione differenziata per le attività industriali con raccolta a richiesta da concordare con la Società che gestisce il ciclo dei rifiuti. Il monitoraggio continuo della problematica (Ufficio Ambiente) dovrà essere formalizzato con una relazione biennale, acquisendo i dati dall'Ufficio Ambiente e dalla Società affidataria del servizio di igiene urbana.

**E) indicatore di sostenibilità – Ecosistema in generale:** la Variante proposta al Regolamento Urbanistico non interferisce con gli ambiti di tutela della natura: per esempio con parchi, riserve e/o aree protette, e non interferisce né ha alcun effetto diretto o indiretto con Siti di Interesse Comunitario – S.I.C., né con zone di protezione speciale o habitat protetti.

#### **Conclusioni:**

- **Il progetto**, che ammette una superficie coperta totale di mq. 1.944,00, un volume totale di mc. 11.667,00 con una Superficie commerciale massima di mq. 1.500,00, **non degrada e non perturba la vita all'interno della frazione Leccio, non si registra alcuna compromissione significativa e nessuna frammentazione della continuità esistente;**
- **Il progetto è coerente e attento a perseguire obiettivi di conservazione;**
- **il progetto garantisce nel complesso un elevato grado di compatibilità ambientale ed una accentuata coerenza con gli obiettivi di tutela dell'ambiente e di sviluppo sostenibile.**

## **CAPITOLO 6: CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

La Variante al Regolamento Urbanistico che si sottopone a “Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.”, con il presente Documento Preliminare, riguarda una piccola area a livello locale e propone lievi modifiche al Regolamento Urbanistico comunale vigente, solo per quel che concerne le perimetrazioni delle zonizzazioni; modifiche necessarie per **conformare e confermare** le previsioni già esistenti allo stato dei luoghi ed ai Piani Attuativi già convenzionati.

Dall'analisi delle azioni relative alla proposta, si può affermare che tali Varianti non interferiscono con ambiti di tutela della natura - parchi, riserve, aree protette - e non interferiscono né hanno alcun effetto diretto o indiretto con siti di interesse comunitario, zone di protezione speciale o habitat protetti.

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