



## GESTIONE ASSOCIATA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Comuni di Londa, Pelago, Pontassieve, Reggello, Rufina, San Godenzo

Rufina, 22 giugno 2020

Protocollo assegnato in via informatica

*Oggetto: procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS relativo alla Variante al Regolamento Urbanistico consistente nella modifica di alcuni articoli delle N.T.A. e delle relative tavole cartografiche finalizzata alla realizzazione di una G.S.V. in frazione Leccio denominata "THE MALL FIRENZE" di proprietà delle Soc. "GUCCI IMMOBILIARE LECCIO SRL", "TRAMOR SRL", "LECCIO SRL" e "SAMMEZZANO OUTLET SRL", in Comune di Reggello: esito istruttoria.*

### IL RESPONSABILE AREA GESTIONE DIFESA E USO DEL TERRITORIO

Richiamati:

- il D. lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- la L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.;
- lo Statuto dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve, approvato con Delibera C.U. n. 2 del 23 febbraio 2018;
- il Regolamento del Servizio Associato VAS dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve approvato con Delib. di Giunta U.C.V.V. n. 53 del 20.05.2014;
- Il Decreto del Presidente dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve n. 9 del 28.08.2014 di attivazione dell'Ufficio Associato VAS;

Considerato che

- in data 15.04.2020 è stata presentata dal Comune di Reggello in qualità di Autorità procedente e recepita al protocollo dell'Ente con il n. 5960/57 la nota di trasmissione ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010, con allegata la documentazione per il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS relativo alla Variante al Regolamento Urbanistico consistente nella modifica di alcuni articoli delle



N.T.A. e delle relative tavole cartografiche finalizzata alla realizzazione di una G.S.V. in frazione Leccio denominata "THE MALL FIRENZE" di proprietà delle Soc. "GUCCI IMMOBILIARE LECCIO SRL", "TRAMOR SRL", "LECCIO SRL" e "SAMMEZZANO OUTLET SRL"; la documentazione è costituita dai seguenti documenti ed elaborati:

- Delib. G.C. n. 35 del 08.04.2020 di approvazione del Documento di Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014;
- Documento di Avvio del Procedimento;
- Studio Preliminare Ambientale ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.;

- Con nota prot. 6112/57 del 17.04.2020 questo Ente ha richiesto, in qualità di Autorità Competente, l'invio di parere o contributo ai S.C.A. elencati:

Regione Toscana Settore VIA VAS Opere pubbliche di interesse strategico regionale; Città metropolitana di Firenze Pianificazione Territoriale, Strategica e Sviluppo Economico; Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale; ARPAT Settore VIA VAS; Consorzio di Bonifica n. 2 Alto Valdarno; Autorità Idrica Toscana; ATO Toscana Centro; AER Spa; Publiacqua Spa; ENEL Spa; E-Distribuzione; TERNA Spa; SNAM Rete Gas Spa; Toscana Energia; Telecom Italia S.p.A.; Comune di Figline e Incisa Valdarno; Comune di Rignano sull'Arno; Comune di Montemignaio; Comune di Castelfranco Piandiscò; Comune di Castel San Niccolò, Provincia di Arezzo;

- ai sensi dell'art.7 del regolamento di cui sopra sono stati selezionati in qualità di componenti del NIV per l'espressione del parere i tecnici: geom. Franco Pretolani dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve, geom. Alessandro Pratesi del Comune di Pelago, arch. Fabio Carli del Comune di Pontassieve, cui è stata messa a disposizione la documentazione sopra indicata;

- i termini del procedimento sono rimasti sospesi dall'avvio fino al 15/05/2020 ai sensi dell'art. 103 c. 1 del D.L. 18/2020 e dell'art. 37 del D.L. 23/2020;

- sono pervenuti all'Ufficio Associato VAS i seguenti pareri e contributi istruttori:

1. SNAM RETE GAS prot. 6348/57 del 23.04.2020;



2. Toscana Energia, prot. 6439/57 del 24.04.2020;
3. Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, prot. 7014/57 del 04.05.2020
4. Publiacqua, prot. 7901/57 del 14.05.2020;
5. ARPAT, che con nota prot. 7975/57 del 18.05.2020 ;
6. Il Comune di Reggello ha inoltrato il parere MIBACT--SABAP Provv. FI-PT-PO, recepito con prot. 8059/57 del 19.05.2020;

Ritenuto che, tenuto conto che in particolare nel contributo tecnico-istruttorio dei componenti del NIV (verbale seduta allegato al presente provvedimento) e nei pareri e contributi istruttori pervenuti, si desume che, non sia necessario sottoporre la Variante al Regolamento Urbanistico di cui sopra alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, in quanto si ritiene che la variante riguardi la riorganizzazione di un'area già strutturata e non alteri in maniera significativa gli impatti che già derivano dalle strutture attuali;

Ritenuto che sia tuttavia necessario che nelle fasi di progettazione e durante la realizzazione dell'intervento siano rispettate le seguenti osservazioni e prescrizioni:

Non si riscontrano interferenze con impianti di proprietà di Snam Rete Gas in loc. Leccio in Comune di Reggello. Qualora siano apportate modifiche o varianti al progetto iniziale, Snam Rete Gas dovrà essere nuovamente interessata al fine di poter valutare eventuali interferenze con impianti di sua proprietà.

*(SNAM RETE GAS)*

Non si riscontrano criticità collegate alla distribuzione di gas metano. È rimandata a successive valutazioni la possibilità di allacciamento sulla base di precise necessità e la relativa fattibilità.

*(Toscana Energia)*

L' Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale segnala che la Variante deve essere coerente con i Piani dell'Autorità di Bacino Distrettuale vigenti sul territorio interessato (consultabili sul sito ufficiale [www.appenninoseptentrionale.it](http://www.appenninoseptentrionale.it)) di seguito elencati:



- Piano di Gestione del rischio di Alluvioni (PGRA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con DPCM 27 ottobre 2016 (pubblicato in G.U. n. 28 del 3 febbraio 2017);
- Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA), approvato con DPCM 27 ottobre 2016 (pubblicato in G.U. n. 25 del 31 gennaio 2017) comprensivo di Direttiva Derivazioni approvata con Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 14/12/2017 (modificata con atto del Segretario Generale n. 56 del 18 dicembre 2018) e Direttiva Deflusso Ecologico approvata con Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n.4 del 14/12/2017 (consultabili al link [http://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page\\_id=1558](http://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=1558) );
- Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno, approvato con DPCM 6 maggio 2005 (GU n. 230 del 3/10/2005), ad oggi vigente per la parte geomorfologica;
- Piano di bacino, stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno (PBI), approvato con DPCM 20 febbraio 2015 e pubblicato in G.U. n. 155 del 7/7/2015;
- Piano di Bacino, stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno, approvato con D.P.C.M. 5 novembre 1999 (G.U. n. 226 del 22 dicembre 1999), per l'individuazione delle strategie di intervento per la mitigazione del rischio sull'asta dell'Arno e principali affluenti.

In particolare segnala che le mappe di pericolosità da alluvione del PGRA per l'area oggetto di Variante sono state recentemente modificate con Decreto del Segretario Generale n. 14 del 26/02/2019, in seguito alla trasmissione da parte del comune di Reggello degli studi idrologici idraulici redatti a supporto del Piano Strutturale inerenti il reticolo secondario;

In particolare per gli aspetti idraulici rileva quanto segue :

- l'area di intervento ricade in parte in aree a pericolosità da alluvione media P2 ed elevata P3, pertanto il Comune nella formazione delle variante deve rispettare gli indirizzi di cui all'artt. 8 e 10 e le limitazioni di cui agli artt. 7 e 9 delle norme del citato PGRA;
- in riferimento al Piano di Bacino, stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno l'area di intervento non risulta classificata tra le aree destinate agli interventi di Piano mentre risulta classificata come area di pertinenza fluviale disciplinata dalla Norma 5 del Piano;

In relazione al citato Piano di Gestione delle Acque, ricorda che è lo strumento, previsto dalla Direttiva 2000/60/CE, con il quale vengono fissati gli obiettivi di non deterioramento e di raggiungimento del buono stato per i corpi idrici superficiali (stato ecologico e stato chimico) e per i



corpi idrici sotterranei (stato quantitativo e stato chimico). Rispetto al PGA non è prevista l'espressione di parere dell'Autorità sugli strumenti di pianificazione del territorio, tuttavia ricorda che i contenuti della Variante e gli effetti attesi dovranno risultare coerenti con gli stati di qualità e gli obiettivi dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuati. In particolare la Variante in oggetto dovrà garantire che l'attuazione delle previsioni non determini impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati, verificando che esse non siano causa in generale di alcun deterioramento del loro stato qualitativo o quantitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.

Infine, ricorda che con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 20 del 20 dicembre 2019 è stato adottato il "Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica" che riguarda il territorio dei bacini del fiume Arno, del fiume Serchio e dei bacini della Toscana, ad oggi in fase di consultazione/partecipazione, come peraltro comunicato con nota precedente. Relativamente alle previsioni della Variante in oggetto si invita a prendere visione anche della cartografia e della Disciplina di tale Progetto di Piano, ancorché non vigente.

*(Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale)*

In merito alle opere di reti idriche e fognarie pubbliche eseguite durante la realizzazione dei vari edifici commerciali interni ed esterni alla nuova area denominata "The Mall Firenze", Publiacqua ha chiesto a più riprese la restituzione As-Built delle reti di acquedotto e fognatura realizzate in aree pubbliche. Ad oggi non ha ancora ricevuto tutto quanto richiesto (file .dwg AutoCAD e relative etichette di attributo), ma solamente alcune planimetrie in .pdf, non inseribili nel proprio database. Chiede pertanto la restituzione della georeferenziazione delle reti indicate nello schema planimetrico allegato, seguendo fedelmente il file zip allegato.

Publiacqua resta in attesa della trasmissione della documentazione di progetto relativa alla realizzazione della GSV, per un'opportuna valutazione in termini di aumento del carico sulle infrastrutture esistenti del S.I.I..

*(Publiacqua)*



Al fine di ridurre al minimo l'impatto sulle varie matrici ambientali durante la fase di cantiere, ARPAT consiglia di prendere visione delle Linee Guida, pubblicate da ARPAT, in allegato.  
(ARPAT)

#### DISPONE

1. di escludere dalla procedura di VAS la Variante al Regolamento Urbanistico consistente nella modifica di alcuni articoli delle N.T.A. e delle relative tavole cartografiche finalizzata alla realizzazione di una G.S.V. in frazione Leccio denominata "THE MALL FIRENZE" di proprietà delle Soc. "GUCCI IMMOBILIARE LECCIO SRL", "TRAMOR SRL", "LECCIO SRL" e "SAMMEZZANO OUTLET SRL",
2. **di rendere noto che le prescrizioni elencate nei pareri allegati alla presente e/o riportate in premessa, a cui si rimanda per una attenta disamina, costituiscono parte integrante del presente provvedimento e che dovranno essere rispettate durante le fasi di pianificazione, progettazione e realizzazione del successivo intervento;**
3. di pubblicare sul sito internet dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve il presente provvedimento e di inviarlo all'Autorità Procedente, Comune di Reggello.

Per il Responsabile

Servizio Attività Forestali e Gestione Ambientale

*Dott. For. Antonio Ventre\*

Firmato digitalmente da: COLOM MANUEL RODOLFO  
Organizzazione: UC Valdarno e Valdisieve  
Data: 22/06/2020 10:43:06

Oggetto: Variante al Regolamento Urbanistico consistente nella modifica di alcuni articoli delle N.T.A. e delle relative tavole cartografiche finalizzata alla realizzazione di una G.S.V. in frazione Leccio denominata “THE MALL FIRENZE” di proprietà delle Soc. “GUCCI IMMOBILIARE LECCIO SRL”, “TRAMOR SRL”, “LECCIO SRL” e “SAMMEZZANO OUTLET SRL”, in Comune di Reggello. Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell’art. 22 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.

Il Nucleo Intercomunale di Valutazione (NIV) si è riunito presso la sede dell’Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve in data 19/06/2020 alla presenza di:

ing. Emanuela Borelli, Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve;  
geom. Franco Pretolani dell’Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve;  
geom. Alessandro Pratesi, Comune di Pelago;  
arch. Fabio Carli, Comune di Pontassieve.

Considerato che

- in data 15.04.2020 è stata presentata dal Comune di Reggello in qualità di Autorità procedente e recepita al protocollo dell’Ente con il n. 5960/57 la nota di trasmissione ai sensi dell’art. 22 della LR 10/2010, con allegata la documentazione per il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS relativo al procedimento:  **Variante al Regolamento Urbanistico consistente nella modifica di alcuni articoli delle N.T.A. e delle relative tavole cartografiche finalizzata alla realizzazione di una G.S.V. in frazione Leccio denominata “THE MALL FIRENZE” di proprietà delle Soc. “GUCCI IMMOBILIARE LECCIO SRL”, “TRAMOR SRL”, “LECCIO SRL” e “SAMMEZZANO OUTLET SRL”, in Comune di Reggello;** alla nota di trasmissione atti ai sensi dell’ art.22 LR10/10 sono allegati il Documento di Avvio del Procedimento, lo Studio Preliminare Ambientale ai sensi dell’art. 5 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii. e la Delib. G.C. n. 35 del 08.04.2020 di approvazione del Documento di Avvio del Procedimento ai sensi dell’art. 17 della L.R. 65/2014 ;

- Con nota prot. 6112/57 del 17.04.2020 questo Ente ha richiesto, in qualità di Autorità Competente, l’invio di parere o contributo ai S.C.A. elencati:

Regione Toscana Settore VIA VAS Opere pubbliche di interesse strategico regionale; Città metropolitana di Firenze Pianificazione Territoriale, Strategica e Sviluppo Economico; Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale; ARPAT Settore VIA VAS; Consorzio di Bonifica n. 2 Alto Valdarno; Autorità Idrica Toscana; ATO Toscana Centro; AER Spa; Publiacqua Spa; ENEL Spa; E-Distribuzione; TERNA Spa; SNAM rete gas Spa; Toscana Energia; Telecom Italia S.p.A.; Comune di Figline e Incisa Valdarno; Comune di Rignano sull'Arno; Comune di Montemignaio; Comune di Castelfranco Piandiscò; Comune di Castel San Niccolò, Provincia di Arezzo;

- ai sensi dell'art.7 del regolamento di cui sopra sono stati selezionati in qualità di componenti del NIV per l'espressione del parere i tecnici: geom. Franco Pretolani dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve, geom. Alessandro Pratesi del Comune di Pelago, arch. Fabio Carli del Comune di Pontassieve, cui è stata messa a disposizione la documentazione sopra indicata;

- i termini del procedimento sono rimasti sospesi dall'avvio fino al 15/05/2020 ai sensi dell'art. 103 c. 1 del D.L. 18/2020 e dell'art. 37 del D.L. 23/2020;

- sono pervenuti all'Ufficio Associato VAS i seguenti pareri e contributi istruttori:

SNAM prot. 6348/57 del 23.04.2020;

Toscana Energia, prot. 6439/57 del 24.04.2020;

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, prot. 7014/57 del 04.05.2020

Publiacqua, prot. 7901/57 del 14.05.2020;

ARPAT, che con nota prot. 7975/57 del 18.05.2020 ;

Il Comune di Reggello ha inoltrato il parere MIBACT, recepito con prot. 8059/57 del 19.05.2020;

Esaminata la documentazione tecnica presentata, emerge quanto segue.

La Variante è finalizzata alla riorganizzazione di un polo di vendita già esistente costituito da una MSV e da altre attività commerciali in un'unica GSV, in coerenza con quanto previsto nel piano Strutturale di recente approvazione.

I contenuti della Variante sono i seguenti:

- iperimetrazione dell'esistente zona "D4", che verrà ampliata per ricomprendere le altre sottozone su cui insistono le strutture di vendita di proprietà delle soc. richiedenti la variante, al fine di ottenere una unica zona urbanistica omogenea denominata "D4.1", in cui risulta ammissibile la realizzazione di una G.S.V. non alimentare;
- parziale modifica degli articoli n. 25 e 30 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, per tener conto della nuova perimetrazione.

La decisione di predisporre una variante urbanistica deriva dalla necessità di allineare le previsioni urbanistiche del vigente R.U.C. con quelle del nuovo Piano Strutturale recentemente approvato, che per l'UTOE n. 12 Leccio - Mandò, prevede nella frazione Leccio la possibilità di realizzare una G.S.V. fino a 10.000 mq. di superficie di vendita, mediante adeguamento delle G.S.V. esistenti, anche attraverso l'aggregazione di medie strutture ed esercizi di vicinato.

La previsione della G.S.V. ha già ottenuto il parere Favorevole della Conferenza di Copianificazione, prevista dagli artt. 25 e 26 della L.R.T. 65/2014, con verbale del 13/11/2019.

Attualmente nella frazione di Leccio, in un'area di Saturazione Produttivo/Commerciale, operano una G.S.V. (fino a 5.000 mq. di superficie di vendita) e medie strutture di vendita, che fanno capo a diverse società. La finalità del procedimento è di creare una aggregazione delle strutture esistenti in un'unica G.S.V. (fino a 10.000 mq. di superficie di vendita) allo scopo di consentire una economicità di gestione riorganizzando le superfici commerciali.

La zona dove attualmente si sviluppa il centro commerciale ricade in zona urbanistica "D" e si sviluppa nelle seguenti sottozone:

- "D1" - aree di saturazione o completamento edilizio;
- "D2" - aree di nuova edificazione;

- “D3” - aree oggetto di piani particolareggiati di attuazione del vecchio strumento urbanistico, piani per gli insediamenti produttivi;
- “D4” - aree oggetto di piani particolareggiati di attuazione del vecchio strumento urbanistico a carattere prevalentemente terziario e commerciale in cui sono ammessi insediamenti commerciali relativi alla grande distribuzione commerciale non alimentare;
- “PdR- 10 - La casa nuova” ad uso prevalentemente terziario e commerciale;

L’aggregazione delle strutture di vendita esistenti determina la necessità di dotare la struttura di nuovi parcheggi pubblici nella misura di 6.017,00 mq. A tale proposito lo Studio preliminare sottolinea 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 la dotazione di parcheggi già realizzati risulta del tutto sufficiente; inoltre i parcheggi pubblici si trovano nel caso specifico completamente all’interno delle strutture commerciali e quindi sono di fatto al servizio esclusivo delle stesse, distanti dal tessuto residenziale del centro abitato e di conseguenza privi di un interesse pubblico vero e proprio per la popolazione residente.

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 “Sottozone 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; ...”.*

Dato 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, l’intenzione dei Proponenti è quella di riorganizzare, qualificare e implementare ulteriormente le proprie strutture commerciali aggregandole in una unica “Grande Struttura di Vendita”.

Pertanto i Proponenti richiedono di classificare tutte le aree di proprietà delle quattro Società suddette in “Sottozona D4.1”.

L’Amministrazione Comunale ha 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 ha 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:

*“...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....”.*

Ai fini dell’applicazione del regime transitorio previsto dalla L.R. n° 65/2014, oggi il Comune di Reggello è dotato di Piano Strutturale approvato e di Regolamento Urbanistico, in cui alcune previsioni hanno perso efficacia, essendo decorsi cinque anni dalla loro approvazione (cioè dal 3 gennaio 2012); inoltre ha 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) della L.R. 65/2014.

In relazione agli impatti previsti, si deduce dal documento Studio Preliminare Ambientale:

**Consumo di suolo e impermeabilizzazione:** la Variante proposta prevede l'utilizzo delle volumetrie già esistenti senza ulteriore consumo di suolo. Non è prevista l'impermeabilizzazione di nuove superfici; le opere realizzate hanno previsto 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.

**Smaltimento delle acque:** le acque 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. Non essendo previste implementazioni volumetriche ma solo l'aggregazione di strutture commerciali esistenti, lo Studio 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.

La raccolta delle acque meteoriche delle coperture dei vari fabbricati è convogliata 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.

**Impianto idrico e consumi acqua potabile:** la struttura si avvale dell'acquedotto pubblico esistente, con le forme di risparmio idrico sopra esposte.

**Inquadramento e impatto acustico:** Lo Studio riporta l'intervento in Classe IV, i cui limiti saranno rispettati dagli edifici grazie all'utilizzo di infissi fono-isolanti. In realtà parte dell'area perimetrata (parcheeggio e viabilità di manovra) ricade in classe III, che comunque si ritiene compatibile.

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.

**Contenimento dei consumi energetici:**

Per favorire il risparmio energetico è stata prevista l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia. In particolare sono stati installati impianti solari per la produzione di acqua calda sanitaria, l'involucro dei fabbricati è stato realizzato con tecniche tali da ridurre al minimo le dispersioni termiche al fine di ridurre le esigenze di riscaldamento invernale e di raffrescamento estivo.

La normativa prevede l'installazione di impianti ad energie rinnovabili fino a coprire almeno il 25% della potenza elettrica impegnata dalla struttura di vendita, fatta salva l'impossibilità tecnica del rispetto della prescrizione, asseverata da un tecnico abilitato. Si considera assolto tale obbligo se la struttura di vendita ha una produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili non inferiori a 1kWp per ogni 100 mq. di superficie di vendita. Rispetto all'obbligo indicato, sono state presentate relazioni asseverate da tecnici che illustrano come, per ottemperare all'obbligo di 1kWp per 100 mq, corrispondente ad un totale di 100 kWp nominali di potenza installata, manchino 53,7 kWp. L'impossibilità di ottemperare oltre deriva da:

- 1) motivazioni legate alla impossibilità di allineamento a tutte le direttive di prevenzione incendi vigenti per gli impianti fotovoltaici.
- 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.

Per ridurre i consumi sono stati adottati impianti di illuminazione nell'ottica del contenimento energetico usando 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 le l'illuminazione degli spazi destinati ad usi saltuari.

**Gestione dei rifiuti:** Le strutture esistenti si avvalgono di AER.

**Inquinamento atmosferico e controllo delle emissioni:** riguardo 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; per ridurre invece 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.

**Vegetazione, fauna ed ecosistemi:** L'area di intervento dal punto di vista della flora e della fauna non presenta caratteristiche significative da preservare.

Esaminati, oltre alla documentazione, i contributi e pareri ricevuti, che fanno parte integrante del presente provvedimento e che assumono il carattere di prescrizione, il NIV trae le seguenti conclusioni:

La variante riguarda la riorganizzazione di un'area già strutturata e non altera in maniera significativa gli impatti che già derivano dalle strutture attuali. Si ritiene pertanto che la variante possa essere esclusa da VAS.

Rufina, 19/06/2020

ing. Emanuela Borelli, geom. Franco Pretolani, geom. Alessandro Pratesi, arch. Fabio Carli

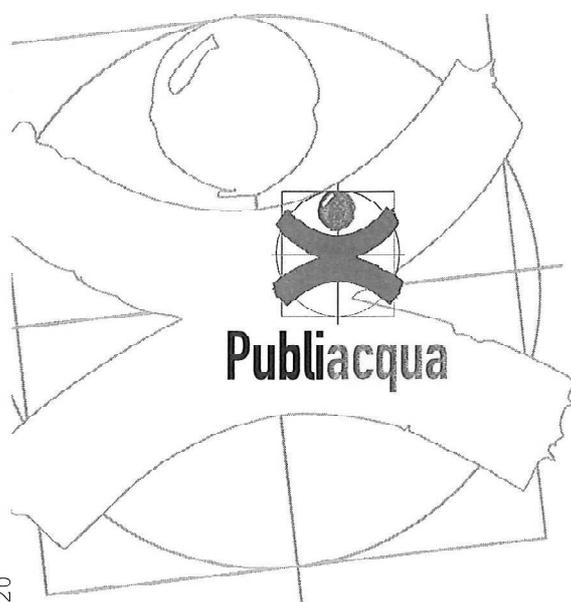
*(documento firmato digitalmente)*

Con riferimento alla Vostra richiesta relativa a quanto in oggetto, la scrivente società comunica che non si riscontrano interferenze con impianti di nostra proprietà in loc. Il Leccio del Comune di Reggello.

A disposizione per eventuali ulteriori informazioni resta inteso che, qualora siano apportate modifiche o varianti al progetto iniziale, la scrivente società dovrà essere nuovamente interessata al fine di poter valutare eventuali interferenze con impianti di nostra proprietà.

**N.B. Vi invitiamo ad inoltrare la futura corrispondenza al seguente indirizzo: [centroscandicci@pec.snamretegas.it](mailto:centroscandicci@pec.snamretegas.it)**

Snam Rete Gas  
Distretto Centro Occidentale  
Centro di Scandicci  
Traversa di via delle Fonti, 4/a - Loc. La Pieve  
Tel. 055 720516



**Publiacqua S.p.A**

*Sede legale e Amministrativa*  
Via Villamagna, 90/c – 50126 Firenze  
Tel. 055.6862001 – Fax 055.6862495

*Uffici Commerciali*  
Via De Sanctis, 49/51 – 50136 Firenze  
Via del Gelso, 15 – 59100 Prato  
Viale Matteotti, 45 – 51100 Pistoia  
Via C.E. Gadda, 1 – 52027 S. Giovanni Valdarno  
P. le Curtatone e Montanara, 29 – 50032 Borgo S. Lorenzo  
Via Morrocchesi, 50/A – 50026 San Casciano Val di Pesa

Cap. Soc. € 150.200.056,72 i.v.  
Reg. Imprese Firenze – C.F. e P.I. 05040110487  
R.E.A. 514782

*Posta elettronica certificata*  
[protocollo@cert.publiacqua.it](mailto:protocollo@cert.publiacqua.it)

*Spett.le*  
**Unione di Comuni  
valdarnoevaldisieve**  
*Area Gestione difesa  
e uso del territorio*  
Via XXV Aprile, 10  
50068 Rufina  
Città Metropolitana di Firenze  
[uc-valdarnoevaldisieve@postacert.toscana.it](mailto:uc-valdarnoevaldisieve@postacert.toscana.it)  
*(trasmissione pec)*

*Spett.le*  
**Comune di Reggello**  
*Servizio Urbanistica, Edilizia  
e Lavori Pubblici*  
P.zza Roosevelt, 1  
50036 Reggello  
Città Metropolitana di Firenze  
[comune.reggello@postacert.toscana.it](mailto:comune.reggello@postacert.toscana.it)  
*(trasmissione pec)*

*Spett.le*  
**Autorità Idrica Toscana**  
Via Verdi, 16  
50122 Firenze  
[protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it](mailto:protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it)  
*(trasmissione pec)*

Oggetto: A/2020/20267/20287. Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello consistente nella modifica di alcuni articoli delle N.T.A. e delle relative tavole cartografiche finalizzata alla realizzazione di una G.S.V. in frazione Leccio denominata "THE MALL FIRENZE" di proprietà delle Soc. "GUCCI IMMOBILIARE LECCIO SRL", "TRAMOR SRL", "LECCIO SRL" e "SAMMEZZANO OUTLET SRL". Approvazione del documento di avvio del procedimento art. 17 della L.R.T. 65/21014, e contestuale avvio del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii. Consultazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale – SCA; (Prog. 2020\_143).



Riscontriamo la Vs. nota pervenuta ai nn. 20267-20287/20 del protocollo aziendale ed esaminata la documentazione messa a Ns. disposizione, con la presente si comunica quanto segue.

In merito alle opere di reti idriche e fognarie pubbliche eseguite durante la realizzazione dei vari edifici commerciali interni ed esterni alla nuova area denominata "The Mall Firenze", Publiacqua ha richiesto a più riprese la restituzione As-Built delle reti di acquedotto e fognatura realizzate in aree pubbliche. Ad oggi non abbiamo ancora ricevuto tutto quanto richiesto (file .dwg AutoCAD e relative etichette di attributo), ma solamente alcune planimetrie in pdf, non inseribili nel Ns. database. Si prega pertanto di richiedere la restituzione della georeferenziazione delle reti indicate nello schema planimetrico seguendo fedelmente il file .zip allegato.

Restiamo pertanto in attesa della trasmissione della documentazione sopra richiesta e della futura documentazione di progetto relativa alla realizzazione della G.S.V, per una ns. opportuna valutazione in termini di aumento del carico sulle infrastrutture esistenti del S.I.I.

Alle condizioni sopra comunicate siamo a esprimere parere favorevole, per quanto di competenza, al procedimento in oggetto.

Per eventuali chiarimenti c/o ulteriori informazioni è possibile contattare il Responsabile del Servizio *Geom. A. Ferraioli* al numero 055 2004821.

Distinti saluti

**Publiacqua S.p.A.**  
Gestione Operativa  
Il Responsabile  
(ing. *Cristiano Agostini*)

Allegati:  
- *Planim. Schematica*  
- *File Specif\_mod\_dati\_7.1.*

**COMUNE DI REGGELLO**  
 PROVINCIA DI FIRENZE

PROGETTO DELLA RETE FOGNARIA  
 DI COLLETTA E TRATTAMENTO DELLE ACQUE  
 METEORICHE E DEI RIFIUTI URBANI

**PROGETTO ATTUALE**  
 RETE FOGNARIA  
 RETE ACQUEDOTTO

Unica Etich: 1:1.000  
 FEBBRAIO 2018

PROGETTO ARCHITETTICO  
 ARCH. PATRIZIO PACINI

PROGETTO  
 Progettazione Outfit S.p.A.

**LEGENDA**

- Corsi d'acqua e fossi di campagna
- Tubazione-fognatura interrata acque meteoriche o depurate
- Fognatura acque nere o miste
- Impianto di depurazione
- Filodepurazione
- Rete idrica
- Pozzetto di fondo
- Aree pubbliche
- Rete idrica da rilevare
- Rete Fognaria da rilevare

Unione Comune Valdarno



# SPECIFICHE TECNICHE PER L'IMPLEMENTAZIONE DEL MODELLO DATI (RILIEVO DELLE RETI) (rev. 7.1 del 19-11-2015)

## Modalità di acquisizione

(Questo documento illustra le procedure di digitalizzazione dei dati. Tali procedure sono esplicate con terminologie ed esempi tipici del prodotto software di riferimento: “Autodesk® Autocad®”. Le regole illustrate dovranno comunque essere rispettate relativamente all'uso di ogni altro strumento informatico adottato in alternativa).

## Introduzione

Il modello dati descritto in questo documento è necessario per una corretta e precisa rappresentazione della rete tecnologica inquadrata secondo un sistema di coordinate cartesiane.

È composto da entità puntuali, entità lineari continue (che chiameremo genericamente grafo) ed entità areali (aree).

Il grafo può essere **orientato** quando l'entità lineare indica la direzione di collegamento fra le 2 estremità (iniziale e finale).

Le reti tecnologiche devono essere rappresentate con un grafo con le seguenti distinzioni:

- Reti acquedotto a rami con grafo orientato.
- Reti acquedotto a maglie con grafo non orientato.
- Reti fognarie sempre con grafo orientato.

Nel caso di grafo orientato il verso del grafo deve coincidere col verso di scorrimento del fluido.

Le primitive grafiche per la rappresentazione di reti tecnologiche accettate da un sistema informativo territoriale sono **punti** e **spezzate** (quindi sono esclusi archi di cerchio, linee, spline, ed ogni altro tipo di elaborazioni non riconducibili a punti e spezzate semplici. (In “Autocad®” gli unici elementi corretti sono polyline2d, blocchi, blocchi con attributi e testi laddove gli attributi dei blocchi non fossero sufficienti a rappresentare il grafo).

Concetto essenziale per una corretta gestione del grafo, e delle entità ad esso connesse, è la georeferenziazione ovvero la rappresentazione in un sistema univoco di coordinate cartesiane o geografiche.

## Georeferenziazione

La georeferenziazione è l'attribuzione delle coordinate geografiche agli elementi del modello dati. In ogni caso in cui viene richiesta la georeferenziazione di un oggetto (rilievo di manufatti, reti, edifici o elementi del grafo) si intende il sistema Gauss-Boaga fuso ovest a meno che non sia diversamente specificato.

## Criteri per una georeferenziazione approssimata.

E' possibile, se autorizzato, attribuire la georeferenziazione approssimata partendo dalla cartografia di base. Utilizzando la cartografia di base georeferita nelle coordinate Gauss-Boaga fuso ovest è possibile sovrapporre gli oggetti semplicemente in riferimento agli elementi grafici della cartografia di base. E' assolutamente vietato spostare, ruotare, scalare elementi cartografici di base. Eseguendo tali funzioni viene automaticamente persa la georeferenziazione di ogni elemento grafico digitalizzato. Rilievi su base cartografica in cui è stata persa la georeferenziazione non saranno accettati.

Si evita ogni altra spiegazione e specifica sulla georeferenziazione in quanto essa è ritenuta una delle fondamentali regole dell'arte di ogni prestazione professionale di rilevamento.

## Cartografia di base e terminologia

Per cartografia di base (in seguito chiameremo solo con il termine **cartografia**) si intende la rappresentazione grafica in formati vettoriali o raster degli elementi base che descrivono il territorio. Gli enti preposti alla realizzazione e fornitura di tali basi di dati sono ad. es. Regioni, Province, Istituto Geografico Militare ecc... Publiacqua s.p.a. ed Ingegnerie Toscane s.r.l. non eseguono alcun lavoro né di realizzazione né di modifica di tali dati. Gli elementi oggetto di rilievo che faranno parte del Sistema Informativo Territoriale di Publiacqua s.p.a. saranno chiamati con i termini **“reti”**, **“impianti”** e **“fabbricati”** o più specificatamente con il termine proprio dell'elemento ad es. **“pozzetto”**, **“cameretta”**, **“tubazione”** ecc. .

### Inserimento degli oggetti che fanno parte della rete.

Tutti gli elementi si disegnano georiferiti rispettando le regole dello specifico strumento software in modo da dare una continuità grafica ed informatica (ovvero analitica) alla struttura dei dati. E' necessario eseguendo tale operazione eliminare errori grafici che rendano di fatto impossibile la elaborazione informatica dei dati sulla struttura del grafo. Di seguito vengono riportati alcuni esempi per evitare i possibili errori. I blocchi che saranno utilizzati per la costruzione del grafo e per la rappresentazione di tutti gli elementi sono contenuti nel file “Autocad®” *“prototipo.dwg”* e dovranno essere memorizzati nei rispettivi layer. Per nessun motivo si potranno apportare modifiche alla struttura dei layer né alla struttura dei blocchi. Sono ammesse modifiche solo ai fini della visualizzazione e stampa per: visibilità attributi, dimensione blocchi, colori. In caso di impossibilità nel ricondurre alla struttura e/o alla tipologia degli elementi definiti di alcuni oggetti rilevati eventuali modifiche e/o integrazioni al modello dati e di conseguenza al prototipo autocad dovranno essere preventivamente richieste alla direzione lavori.

**E' sempre necessario compilare i campi dei blocchi e in ogni caso non saranno accettati elaborati che non riportino le informazioni riguardanti: materiale, diametro, motivo posa, data di messa in esercizio, profondità media per l'acquedotto, e quote assolute e relative per le fognature, quota dei chiusini.**

### Condotta (acquedotto) e FGN condotta (fognature).

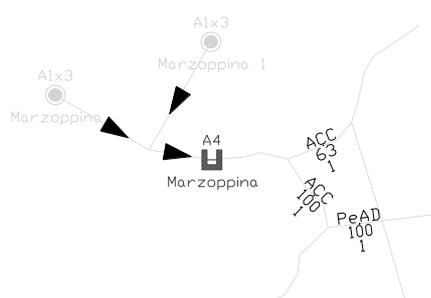
È un elemento lineare rappresentato da una spezzata (polyline 2d). La linea è caratterizzata dal blocco “condotta” per l'acquedotto e fgn\_condotta per la fognatura. Questi blocchi contengono i seguenti attributi:

<b>condotta</b>	<b>fgn condotta</b>
gestore	gestore
costruito da gestore	costruito da gestore
codice rilievo	codice rilievo
materiale	data rilievo
diametro nominale	materiale
rilievo	diametro nominale
data messa in esercizio	larghezza sezione massima
mapping condotta	altezza sezione massima
tipo acqua	larghezza sezione minima
tipo scorrimento	altezza sezione minima
profondità media	sifone
stato conservazione	sezione tipo
motivo della posa (sostituzione/estensione)	funzionamento
note	tipo rete
	ubicazione
	dismesso
	data messa in esercizio

	q iniziale relativa
	q finale relativa
	q iniziale assoluta
	q finale assoluta
	altezza detriti (mm)
	stato conservazione
	motivo della posa (sostituzione/estensione)
	note

La georeferenziazione della condotta riguarda i suoi vertici. Il blocco “condotta” o “fgn\_condotta” deve essere inserito in un punto intermedio di un segmento della spezzata ed orientata secondo l’andamento del segmento stesso. I vertici vanno digitalizzati nella posizione reale, se è stato possibile rilevarla, o nella posizione più probabile. Ad esempio a centro strada se i pozzetti sono a centro strada oppure nella posizione ove sarà indicato dagli operatori che ne hanno memoria. Per la fognatura il senso di acquisizione della condotta sarà orientato secondo lo scorrimento del fluido mentre per l’acquedotto sarà rilevante solo nei casi di collegamenti tra tutti i tipi di captazione e gli impianti ad essi connessi e dovrà essere orientato dalle captazioni verso gli impianti.

#### Esempio di condotta orientata



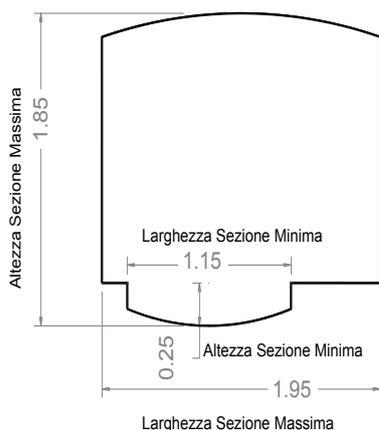
E' necessario interrompere la condotta quando si verifica uno dei seguenti casi:

- La condotta cambia **materiale**
- La condotta cambia **diametro**
- La condotta cambia **profondità**
- La condotta cambia **pendenza** (solo per fognatura)
- La condotta cambia **Comune**
- **Confluenza** di 3 o più condotte
- Presenza di un impianto (Captazioni, Impianto di potabilizzazione, Opera di Accumulo, Impianto di pompaggio, Trattamento, Scaricatore di Piena, Impianto di sollevamento)

**Nel caso in cui tali specifiche non siano rispettate, non sarà possibile costruire la struttura della rete, quindi i dati non saranno accettati.**

Nel caso di condotte fognarie relative a tratti di rete posati in anni antecedenti la standardizzazione e l'utilizzo di sezioni regolari, Ovoidali e Circolari, si possono riscontrare sezioni variabili nello stesso

tratto. Negli attributi sono riportate le sezioni massime e minime che rappresentano le seguenti dimensioni:



*Inserimento delle primitive relative agli altri elementi della rete.*

L'inserimento di altri elementi ha lo scopo di completare le informazioni della rete. Tali elementi possono essere di carattere puntuale o lineare. Gli elementi della rete acquedotto sono ben distinti dagli elementi della rete fognature.

#### **Acquedotto**

- allacciamenti
- camerette
- chiusino
- impianti (captazioni, pompaggi, potabilizzatori, ecc...)
- organi speciali (scarichi, sfiati, riduttori di pressione, misuratori di portata, idranti, fontanelli, valvola di non ritorno, ecc...)
- organi di manovra (saracinesche, a farfalla, a sfera)

#### **Fognature**

- allacciamenti
- impianti (FGN\_trattamento, FGN\_sollevamento o FGN\_scaricatore)
- organi di manovra (paratoie, valvole ecc...)
- pozzetti
- chiusino
- caditoie

Ogni elemento puntuale deve essere collegato alla rete tramite il punto di inserimento coincidente con un'estremità della spezzata o adiacente ad essa.

Di seguito saranno illustrate le modalità di inserimento di tutti gli elementi.

Ogni elemento lineare ha delle modalità particolari per essere collegato alla rete. Le camerette ed i pozzetti sono tipici elementi lineari quando il manufatto, che le rappresenta, ha una geometria irregolare e/o i chiusini sono più di uno e/o questi ultimi non sono in posizione centrale rispetto all'ingombro della cameretta.

Tutti gli elementi sono rappresentati da blocchi autocad composti da geometrie e attributi alfanumerici. Tutti i blocchi riportano il **codice\_rilievo** come attributo univoco per classi di oggetto

può essere utilizzato per nominare eventuali foto o allegati di dettaglio (disegni o schemi di particolari oggetti non rappresentabili chiaramente in planimetria). Non è permesso esplodere i blocchi forniti in quanto se ne perderebbe la caratterizzazione.

Tutti gli elementi devono essere memorizzati nei rispettivi layer come da tabella.

<b>Acquedotto</b>			
<i>Oggetto</i>	<i>Tipo elemento</i>	<i>Nome blocco</i>	<i>layer</i>
Condotta	Polilinea		condotta
“	blocco	Condotta	condotta
Condotta esistente	Polilinea	Possono essere utilizzati tutti i blocchi predisposti senza codice rilievo e memorizzati in questo layer per rappresentare con accuratezza la situazione esistente	Condotta esistente
“	blocco	Condotta_esistente	Condotta esistente
Cameretta	Polilinea		cameretta
“	blocco	cameretta	cameretta
Chiusino	blocco	Chiusino	Chiusino
Organi di manovra	blocco	organi_di_manovra_IN_CAMERETTA	Organi di manovra
“	blocco	organi_di_manovra_ASTA_DI_MANOVR	Organi di manovra
Valvola di scarico sfiato o regolazione	blocco	Valvola_di_scarico_sfiato_o_regolazione_LIMITAT RICI_DI_PORTATA	Valvola di scarico sfiato o regolazione
“	blocco	Valvola_di_scarico_sfiato_o_regolazione_LIMITAT RICI_DI_PRESSIONE	Valvola di scarico sfiato o regolazione
“	blocco	Valvola_di_scarico_sfiato_o_regolazione_NON_RI TORNO	Valvola di scarico sfiato o regolazione
“	blocco	Valvola_di_scarico_sfiato_o_regolazione_POZZET TO_RIPARTITORE	Valvola di scarico sfiato o regolazione
“	blocco	Valvola_di_scarico_sfiato_o_regolazione_SCARIC O	Valvola di scarico sfiato o regolazione
“	blocco	Valvola_di_scarico_sfiato_o_regolazione_SICUREZ ZA	Valvola di scarico sfiato o regolazione
Misuratore	blocco	Misuratore	Misuratore
Fontanello	blocco	Fontanello	Fontanello
Idrante	blocco	Idrante	Idrante
Cavallotto	blocco	cavallotto_ESTERNO	Cavallotto
		cavallotto_IN_CAMERETTA	Cavallotto
Camicia	polilinea		Camicia
	blocco	Camicia	Camicia
Presa allaccio	blocco	Presa_allaccio	Presa allaccio
Allaccio	polilinea		Allaccio
Rubinetto a maschio	blocco	Rubinetto_a_maschio	Rubinetto a maschio
Cassetta contatori	blocco	Cassetta_contatori	Cassetta contatori

Contatore	blocco	contatore	Contatore
Captazione corso d'acqua	blocco	Captazione_corso_d'acqua	Captazione corso d'acqua
Captazione lago	blocco	Captazione_lago	Captazione lago
Captazione pozzo	blocco	Captazione_pozzo	Captazione pozzo
Captazione sorgente	blocco	Captazione_sorgente	Captazione sorgente
Impianto di potabilizzazione	blocco	Impianto_di_potabilizzazione	Impianto di potabilizzazione
Opera di accumulo	blocco	Opera_di_accumulo	Opera di accumulo
Impianto di pompaggio	blocco	Impianto_di_pompaggio	Impianto di pompaggio
Nodo incerto	blocco	NODO_INCERTO	Nodo incerto
<b>Fognature</b>			
<i>Oggetto</i>	<i>Tipo elemento</i>	<i>Nome blocco</i>	<i>layer</i>
Condotta	Polilinea		FGN condotta
“	blocco	FGN_Condotta	FGN condotta
Condotta esistente	Polilinea		FGN Condotta esistente
“	blocco	FGN_Condotta_esistente	FGN Condotta esistente
Pozzetto	Polilinea		FGN pozzetto
“	blocco	pozzetto	FGN pozzetto
Camicia	Polilinea		FGN camicia
"	blocco	FGN_camicia	FGN camicia
Chiusino	blocco	FGN_Chiusino	FGN Chiusino
Caditoia	blocco	FGN_caditoia	FGN caditoia
Paratoia	blocco	FGN_paratoia	FGN paratoia
Trattamento	blocco	FGN_trattamento	FGN trattamento
Scaricatore di piena	blocco	FGN_scaricatore_di_piena	FGN scaricatore di piena
Impianto di sollevamento	blocco	FGN_impianto_di_sollevamento	FGN Impianto di sollevamento
Rete di raccolta	polilinea	Rete_di_raccolta	Rete di raccolta
<b>Altri oggetti</b>			
Distanze	quotatura		Distanze

## **Rete acquedotto. Inserimento delle primitive relative agli elementi della rete.**

### **Condotte**

Le condotte dell'acquedotto dovranno essere polilinee 2d e memorizzate nel layer condotte rispettando le regole descritte nella sezione “*Inserimento degli oggetti che fanno parte della rete*”.

Il colore dovrà rispettare la seguente tabella e sarà attribuito alla singola polilinea e sarà diverso da quello definito nella struttura dei Layer solo per le seguenti caratteristiche:

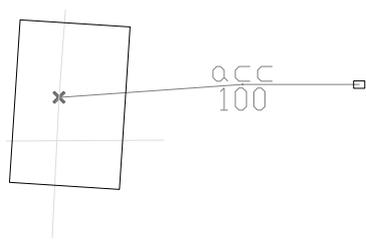
Adduzione grezza	Spessa verde
Adduzione trattata	Spessa nera

Per adduzione si intende la condotta che parte dalla captazione ed arriva al primo impianto di trattamento oppure la condotta che partendo da un'opera di accumulo ne alimenta un'altra.

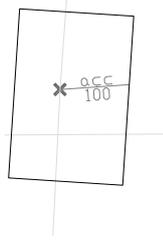
### **Allacciamenti (presa allaccio, allaccio, rubinetto a maschio, cassetta contatori e contatore)**

Se la tubazione è un semplice allacciamento e non fa parte della rete di distribuzione il rilevatore dovrà acquisire il punto di stacco dalla rete come entità puntuale "presa\_allaccio" nel layer corrispondente, la tubazione (polilinea) ed il blocco "allaccio" nel relativo layer "allaccio". Eventuali manovre sulla tubazione di allaccio dovrà essere inserito come blocco "rubinetto\_a\_maschio" nel relativo layer "rubinetto\_a\_maschio". Se viene facilmente rilevata anche la posizione della cassetta contatori si dovrà inserire all'estremità della tubazione il blocco "cassetta\_contatori" nel relativo layer "cassetta\_contatori".

Nel caso di contatore presente nella cameretta si acquisirà come specificato in precedenza con la differenza che si inserirà il blocco "contatore" nella cameretta anziché il blocco "cassetta\_contatori".



rilevato fino ai contatori



rilevato all'interno cameretta

### **Camerette**

L'oggetto cameretta è particolare poiché può essere considerato un elemento puntuale, ma spesso deve essere rappresentato come un elemento lineare.

La cameretta è fisicamente un manufatto all'interno del quale sono installati diversi organi di manovra. La cameretta può avere una forma regolare (quadrata, circolare dove l'unico chiusino è nel punto centrale della cameretta) o irregolare (qualsiasi forma che non rientra nel caso precedente e/o dove il chiusino o i chiusini sono in posizione decentrata). In entrambi i casi deve essere inserito il blocco "cameretta" georeferenziando il centro del chiusino e dovrà essere disegnata nelle sue dimensioni reali quindi dovrà essere rilevata come un normale manufatto civile ed in planimetria deve essere inserita una polilinea chiusa corrispondente al contorno rilevato. In ogni caso va georeferenziata indipendentemente dal grafo della rete. Ovvero non va inserito alcun punto tenendo conto del grafo della rete. Per completare le informazioni va inserito il blocco "cameretta" in corrispondenza del chiusino di accesso. Andranno acquisiti tutti i chiusini di accesso con il blocco "chiusino" opportunamente caratterizzato ed il blocco "cameretta" sarà uno solamente inserito in corrispondenza di uno qualsiasi dei chiusini riportati.

Esempi di cameretta



In ogni caso la cameretta deve essere caratterizzata con un codice rilievo e corredata di foto su file esterno al disegno nominata con *codice rilievo* e postfisso progressivo (ad es. per la cameretta 857 il file dovrà essere 857\_1, 857\_2...) la prima foto deve essere una panoramica esterna che ci permette di rintracciarla sul terreno, le altre saranno dell'interno in un numero sufficiente a rappresentare tutti gli organi presenti.



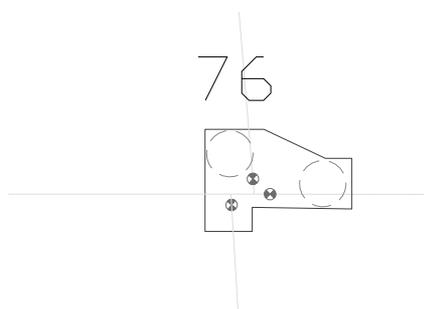
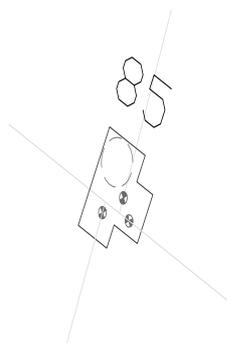
1302\_1



1302\_2

### **Chiusino**

Dovranno essere acquisiti tutti i chiusini della rete acqua battendo il centro dello stesso e memorizzandoli nel layer chiusino utilizzando l'apposito blocco.



### **Impianti**

Gli impianti sono tutti elementi iniziali o terminali, quindi vanno inseriti in una confluenza fra 2 o più condotte oppure ad una estremità.

(in Autocad osnap "end". Fare attenzione a non selezionare il punto di inserimento di un attributo).

Viene richiesto un valore per l'attributo *Denominazione opera*.

Esempio di inserimento di impianto



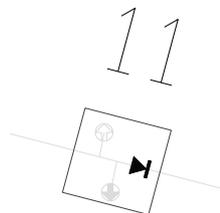
L'elenco dei blocchi per gli impianti acquedotto è:

Captazione_corso_d'acqua	Impianto_di_potabilizzazione
Captazione_corso_lago	Opera_di_accumulo
Captazione_corso_pozzo	Impianto_di_pompaggio
Captazione_corso_sorgente	

**Valvole di scarico sfiato regolazione (scarichi, sfiati, valvola di sicurezza, valvola di non ritorno, limitatrice di pressione, pozzetto ripartitore, limitatrice di portata, piezometro.)**

Generalmente indicati come organi speciali sono elementi che devono essere inseriti sulle condotte (valvola di non ritorno, limitatrici, pozzetto ripartitore, piezometro) o alle estremità (scarico, sfiato, valvola di sicurezza). In entrambi i casi nessun elemento deve essere in punti di confluenza di 3 o più condotte.

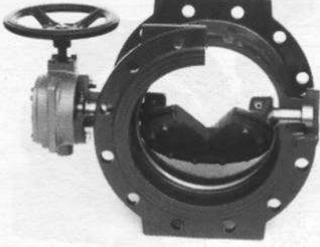
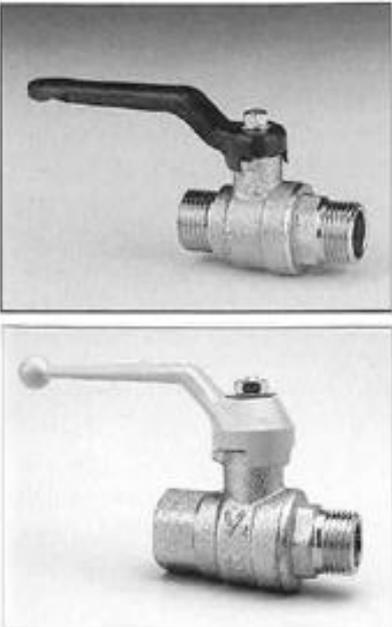
(In Autocad osnap “nearest” o “end”).



Esempio (sfiato e scarico in verde, valvola di non ritorno in nero )

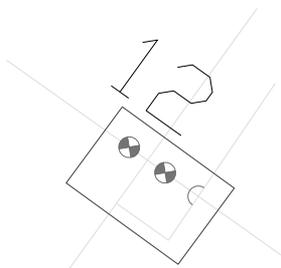
**Organi di manovra.**

Gli organi di manovra sono tutti elementi da inserire, orientati, sulle condotte e sono suddivisi in 3 tipologie: saracinesca, farfalla e sfera. Nel file verranno raggruppati in 2 tipologie distinte solo per il tipo di manovra che può essere azionata in cameretta o attraverso un'asta di manovra accessibile direttamente dal piano stradale coperta da un piccolo chiusino (pava) di circa 14cm di diametro. Nessun elemento deve essere posizionato in punti di confluenza di 3 o più condotte. Per facilitare la lettura del disegno i blocchi asta di manovra, che nella realtà sono a distanza ravvicinate di circa 40/60 cm, sono decentrati rispetto al punto di inserimento. L'inserimento deve essere eseguito sul punto esatto rilevato e la rotazione deve essere tale da allontanare il simbolo dall'eventuale confluenza delle condotte comunque sempre in modo tale che il tratto di congiunzione tra il punto di inserimento ed il simbolo sia coincidente con la condotta. Nel caso la manovra sia in linea senza ulteriori confluenza è indifferente la direzione della rotazione. In caso di manovra chiusa su un terminale di rete la rotazione deve essere sul prolungamento della condotta stessa.

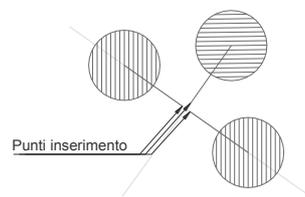
SARACINESCA	FARFALLA	SFERA
	<p><b>VALVOLE A FARFALLA MOTORIZZATE</b></p>  <p><b>VALVOLE A FARFALLA MANUALI</b></p> 	

(In Autocad osnap “nearest”).

Esempio (organo di manovra in cameretta)



Esempio (organo di manovra asta di manovra)



Anche in questa tipologia di oggetto, come per le camerette, ma solo per la tipologia “asta di manovra”, e solo in caso di nuova posa onde restituire l’esatta conformazione delle stesse è necessario fornire una foto codificata con codice corrispondente ad una delle aste (codice rilievo) con prefisso org\_, *codice rilievo* ed eventuale progressivo in caso di presenza di più foto.



Org\_111

### **Misuratore**

Organi speciali adibiti alla misurazione di portata, pressione, livello, velocità e volume e devono essere acquisiti lungo la condotta con l’unico blocco *misuratore*. Se a monte ed a valle del misuratore la condotta cambia caratteristica allora l’inserimento ricadrà sul punto di congiunzione delle tubazioni. Il tipo di misuratore dovrà essere inserito nell’apposito attributo. Nessun elemento deve essere posizionato in punti di confluenza di 3 o più condotte.

(In Autocad osnap “nearest” o “end”).

### **Idrante e Fontanello**

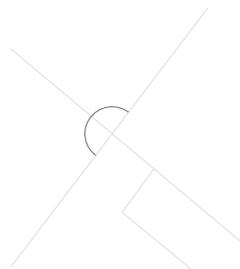
Deve essere acquisita l’esatta posizione e collegato alla rete da una condotta che, nel caso di impossibilità di individuazione sarà una polilinea di collegamento alla condotta più vicina . Entrambi gli oggetti saranno inseriti all’estremità della condotta.

(In Autocad osnap “end”).

### **Cavallotto**

E’ un semplice simbolo grafico rappresentato da un semicerchio che rappresenta il sovrappasso tra 2 tubazioni non connesse. Sarà acquisito all’intersezione delle condotte il blocco orientato sulla tubazione superiore. Ci sono 2 tipologie di cavallotto: ESTERNO e IN CAMERETTA. La differenziazione è necessaria per poter rappresentare correttamente l’oggetto sia alla scala 1:2000 che alla scala di dettaglio per gli esplosi delle camerette.

## Esempio



### **Camicia**

Rappresenta una protezione della tubazione ed è generalmente costituita da un tubo al cui interno viene fatta passare la condotta dell'acquedotto. Si acquisisce una polilinea di larghezza 0.30 nel layer *camicia* coincidente la condotta per la lunghezza della camicia nella posizione corretta. Si dovrà inoltre inserire il blocco camicia sempre nello stesso layer analogamente alla condotta che serve per attribuire il materiale ed il diametro.

### **Nodo incerto**

Area non rilevabile per chiusino non rilevabile; chiuso o inaccessibile.

### **Rete Fognature. Inserimento delle primitive relative agli elementi puntuali della rete.**

#### **Condotte**

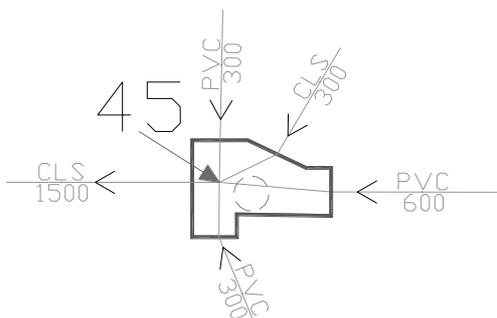
Le condotte della fognatura dovranno essere polilinee 2d e memorizzate nel layer *fgn\_condotte* rispettando le regole descritte nella sezione “*Inserimento degli oggetti che fanno parte della rete*”.

#### **Allacciamenti**

Se la tubazione è un semplice allacciamento e non fa parte della rete di raccolta il rilevatore dovrà acquisire la tubazione (polilinea) ed il blocco “*FGN\_allaccio*” nel relativo layer “*FGN\_allaccio*”.

#### **Pozzetti**

Il pozzetto è fisicamente un manufatto all'interno del quale possono confluire più condotte ed al cui interno possono essere presenti alcuni oggetti di controllo del flusso fognario (paratoie). Il pozzetto può avere una forma regolare (quadrata, circolare dove l'unico chiusino è nel punto centrale del pozzetto) o irregolare (qualsiasi forma che non rientra nel caso precedente e/o dove il chiusino o i chiusini sono in posizione decentrata). In entrambi i casi dovrà essere disegnato nelle sue dimensioni reali. Dovrà essere rilevato come un normale manufatto civile ed in planimetria deve essere inserita una polilinea chiusa corrispondente al solo contorno interno rilevato orientato opportunamente secondo la disposizione reale. Le condotte afferenti il pozzetto dovranno essere disegnate nel loro asse fino al bordo del manufatto nella posizione reale e prolungate internamente al pozzetto facendo coincidere il punto di applicazione del blocco “*FGN\_pozzetto*” con il punto di congiunzione di tutte le condotte afferenti e defluenti.



In ogni caso il pozzetto deve essere caratterizzato con un codice rilievo e corredato con foto su file esterno al disegno nominata con codice rilievo e progressivo di postfisso (ad es. per il pozzetto 1302 il file dovrà essere 1302\_1,1302\_2...) la prima foto deve essere una panoramica esterna che ci permette di rintracciarla sul terreno, le altre saranno dell'interno in un numero sufficiente a rappresentarne la struttura)



1302\_1



1302\_2

### **Chiusino**

Specifiche identiche al chiusino dell'acquedotto.

### **Impianti**

Gli impianti sono tutti elementi di partenza, fine o intermedi e vanno inseriti in un estremo del grafo. (in Autocad osnap "end". Fare attenzione a non selezionare il punto di inserimento di un attributo).

Viene richiesto un valore per l'attributo *Denominazione opera*.

Esempio di inserimento di impianto



L'elenco dei blocchi per gli impianti fognature è:

*Impianto\_di\_sollevamento*

*Trattamento*

*Scaricatore\_di\_piena*

### **Paratoia**

È il corrispondente oggetto degli organi di manovra dell'acquedotto e come tali a livello di inserimento simili, andranno perciò inserite sulle condotte nell'esatta posizione in cui si trovano.

(In Autocad osnap "nearest").

esempio (come organi di manovra acquedotto).

Nel file prototipo di autocad esiste un solo blocco per rappresentarlo.

### **FGN\_Caditoie**

Il blocco 'caditoia' va georeferenziato tenendo conto del centro della griglia ed orientato.

## FGN\_Cavallotto

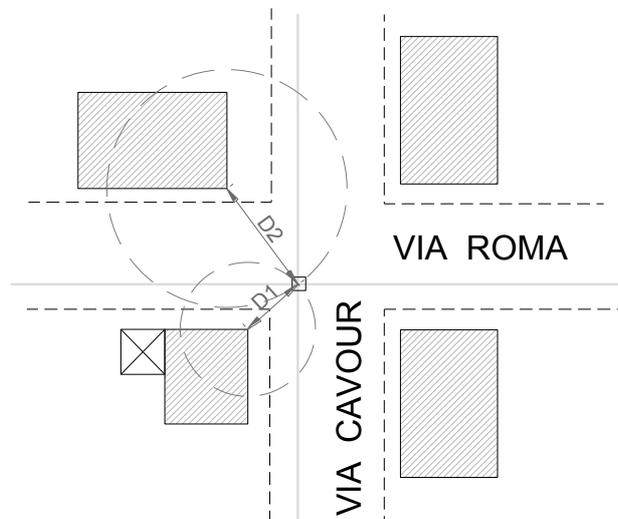
Specifiche identiche al *Cavallotto* dell'acquedotto.

### Rilevazione delle distanze.

E' necessario corredare il disegno, nel layer distanze, di una serie di misure che diano indicazioni sulla posizione di camerette, pozzetti ed aste di manovra in planimetria. Tali distanze saranno indicate sulla planimetria a partire da manufatti esistenti nella realtà. La misura da riportare sarà la misura reale misurata in campo a prescindere dalla posizione sulla cartografia di base e non la misura automatica derivata dalla quotatura autocad. Come è noto la cartografia di base potrebbe avere un errore fino a 50 cm per CTR in scala 1:2.000 e maggiore per quella 1:10.000 quindi le ricostruzioni geometriche sul disegno potrebbero non essere esattamente coerenti con la realtà.

### Rilevazione planimetrica acquedottistica

Per il rilievo planimetrico sufficiente a rappresentare le reti acquedottistiche occorre utilizzare, tranne in casi particolari, l'intersezione di 2 distanze da vertici noti che tipicamente se presenti sul fronte strada potrebbero essere fabbricati o spigoli di muri di recinzione. Importante in qualsiasi caso è che tali manufatti di riferimento siano presenti sulla carta di base così da essere utilizzati come punti di appoggio per riportare le distanze utili al posizionamento dei chiusini visibili sul piano stradale.



### Rilevazione piano altimetrica fognaria

Il posizionamento dei pozzetti e degli elementi in genere della rete fognaria data la particolarità dello scorrimento a gravità, deve essere effettuato con un rilievo strumentale planoaltimetrico.

E' possibile effettuare il rilievo con i vari metodi previsti dalla topografia (poligonale chiusa, poligonale aperta, livellazione, utilizzo di sistemi GPS) in grado di fornire la georeferenziazione dell'elemento da rilevare riferendosi a capisaldi di livellazione. **Ad ogni modo, a meno che non sia diversamente specificato da altri documenti (Capitolato di appalto, rilievi o disciplinari di incarico ecc...)** la rilevazione piano altimetrica deve essere effettuata rispettando le regole dell'arte per rilievi topografici.

**Data la crescente diffusione, utilizzo ed economicità di strumentazione GPS di alta precisione integrabile con strumentazione ottica classica (stazioni totali) si ritiene che la determinazione**

**delle quote assolute sia di agevole restituzione e quindi non saranno accettati rilievi fognari non corredati di tali dati.**

Alla consegna degli elaborati sarà verificata l'applicabilità del criterio di rilevazione adottato nonché la corrispondenza alle altre specifiche presenti in questo documento per rilasciare parere favorevole alla accettazione del rilievo presentato.

**Area Vasta Centro - Dipartimento ARPAT di Firenze**

via Ponte alle Mosse 211 - 50144 Firenze

N. prot. cl. FI.02/147.29 del 15/05/2020 a mezzo: PEC

All'Unione Comuni Valdarno e Valdisieve  
Area Gestione difesa e uso del territorio  
c.a. Dr. For. Antonio Ventre  
PEC [valdarnovaldisieve@postacert.toscana.it](mailto:valdarnovaldisieve@postacert.toscana.it)

**Oggetto:** Parere relativo al Documento Preliminare di VAS (ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii) della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello consistente nella modifica di alcuni articoli delle N.T.A. e delle relative tavole cartografiche finalizzata alla realizzazione di una Grande Struttura di Vendita (G.S.V.) in frazione Leccio, denominata "THE MALL FIRENZE" (Vs. Prot. 2020/0026245 del 17/04/2020).

Il presente studio preliminare ambientale riguarda la riorganizzazione funzionale in forma di Grande Struttura di Vendita delle strutture commerciali esistenti nel centro commerciale denominato THE MALL di cui in oggetto, che il gruppo Kering gestisce per il tramite di Design Management Srl.

La riorganizzazione proposta in questo documento avverrà mediante ampliamento della grande struttura The Mall e incorporazione degli altri esercizi commerciali esistenti. L'obiettivo è quello di aggregare in una Grande Struttura di Vendita da denominarsi "The Mall Firenze", le strutture commerciali esistenti e, al contempo, ampliare la superficie commerciale fino a 10.000 m<sup>2</sup> al fine di riorganizzare e riqualificare le strutture commerciali esistenti per conseguire una maggiore economicità di gestione e rispondere alle esigenze e necessità emerse durante la gestione separata delle singole strutture commerciali.

La redazione di una specifica Variante al Regolamento Urbanistico vigente chiesto all'amministrazione comunale di Reggello dalla proprietà, serve ad attuare quanto ammesso dal vigente Piano Strutturale, al fine di adeguare la cartografia del Regolamento a quanto evidenziato in sede di Conferenza di Copianificazione.

L'implementazione prevista per raggiungere 10.000 m<sup>2</sup> di superficie di vendita verrà ritrovata all'interno degli edifici esistenti. Di fatto, la nuova GSV di cui si chiede la costituzione 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. A tale proposito la ditta ha proposto la monetizzazione dei parcheggi mancanti così come sarebbero richiesti dalla normativa vigente, dopo aver verificato tutti i presupposti previsti dallo specifico regolamento comunale, per cui non verranno realizzati ulteriori parcheggi.

Considerato che:

– per favorire il risparmio energetico è stata prevista l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia. In particolare sono stati installati impianti solari per la produzione di acqua calda sanitaria, l'involucro dei fabbricati è stato realizzato con tecniche tali da ridurre al minimo le dispersioni termiche al fine di ridurre le esigenze di riscaldamento invernale e di raffrescamento estivo.

Nel documento vengono riportate le motivazioni per le quali risulta impossibile installare impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici che ne sono privi e di conseguenza l'impossibilità tecnica di rispettare al completo la prescrizione dei 100 kWp.

In particolare gli elementi costituenti un impedimento alla installazione di impianti fotovoltaici sugli edifici in esame sono di seguito elencati:

- motivazioni legate alla impossibilità di allinearsi a tutte le direttive di prevenzione degli incendi vigenti per gli impianti fotovoltaici;
- motivazioni legate alle caratteristiche costruttive delle coperture;
- motivazioni legate alla presenza sulle coperture di elementi che hanno interferenze rispetto alla possibile ottimale collocazione di pannelli fotovoltaici;
- motivazioni legate all'assimilazione di alcuni degli edifici al vincolo a restauro.

Inoltre per ridurre i consumi sono stati adottati impianti di illuminazione nell'ottica del contenimento energetico usando 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 le illuminazioni degli spazi destinati ad usi saltuari.

- per quanto concerne l'approvvigionamento di acqua, l'insediamento commerciale è allacciato all'acquedotto comunale pubblico. Verranno adottate tutte quelle modalità impiantistiche tali da ridurre al minimo i consumi di acqua potabile nonché la produzione di reflui. Ulteriore riduzione dei consumi si avrà grazie al recupero delle acque meteoriche provenienti dalle varie coperture che verranno stoccate in cisterne in vari punti del centro commerciale e utilizzate a scopo irriguo e per tutti quegli usi per i quali non è ammesso l'uso di acqua potabile. Per il trattamento delle acque reflue sono presenti, come già menzionato sopra, impianti di raccolta e smaltimento. Non essendo previste implementazioni volumetriche ma solo l'aggregazione di strutture commerciali esistenti si prevede che ciò non determini un aggravio rispetto alle quantità di reflui attualmente trattati e pertanto gli impianti di smaltimento esistenti non subiranno modifiche. Nel caso si proceda all'ampliamento della superficie di vendita per raggiungere la dimensione massima ammessa verrà aggiornato il numero degli abitanti equivalenti ed eventualmente verrà rivisto il dimensionamento degli impianti di depurazione presenti;

- per quanto riguarda il clima acustico, si ritiene che la riorganizzazione delle varie strutture di vendita attualmente presenti non comporti un aumento di carico urbanistico e pertanto non venga modificato l'impatto acustico della GSV sull'ambiente circostante anche considerando che l'insediamento commerciale risulta distante dal centro abitato di Leccio e separato dalla Strada Regionale n. 69 del Valdarno che al momento attuale costituisce la principale sorgente di rumore. La viabilità interna si ritiene che non rappresenti un grosso problema in quanto si tratta di una viabilità di servizio in cui non si raggiungono velocità elevate per cui si ritiene che la riorganizzazione delle varie strutture di vendita non comporterà una sostanziale modifica del clima acustico attuale;

- per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico e l'emissione di gas clima-alteranti la fonte principale è quella dovuta al traffico veicolare della strada regionale numero 69 di Valdarno. Il volume di traffico indotto dalla GDV non genera livelli di traffico tali da influire in modo significativo sull'inquinamento della zona. In ogni caso 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. In ogni caso per contribuire alla riduzione dell'inquinamento proveniente dall'area del centro commerciale sono stati realizzati impianti termici a bassa emissione di sostanze inquinanti utilizzando fonti di energia rinnovabili come il solare;

- per quanto concerne il consumo di suolo la proposta di aggregazione della GSV non produce alterazioni negative rispetto alle condizioni del luogo in quanto si prevede la sola utilizzazione delle volumetrie esistenti e quindi nessun ulteriore consumo di suolo;

- la realizzazione della variante non prevede l'impermeabilizzazione di nuove superfici e comunque nella realizzazione dei vari lotti che compongono il centro commerciale la superficie permeabile minima prevista risulta largamente superata in quanto le aree realizzate hanno previsto molte aree permeabili in misura maggiore a quelle richieste dalla normativa sia nella zona di intervento edilizio che nelle aree ad uso pubblico attraverso la realizzazione di aree verdi e all'uso di pavimentazione drenate per la viabilità ed i parcheggi.

- non verranno consumate ulteriori materie prime in quanto con l'aggregazione della GSV non si prevedono né nuove volumetrie né ulteriori opere di urbanizzazione;

- non sono previste demolizioni di fabbricati o di altri manufatti in genere per cui non ci saranno materiali derivanti dalla demolizione di eventuali fabbricati esistenti. Per quanto riguarda gli aspetti relativi alla gestione dei rifiuti, le attuali strutture commerciali si avvalgono del servizio pubblico di raccolta rifiuti che opera nella zona e che è in grado di assorbire la quantità di rifiuti prodotti i quali sono opportunamente suddivisi con l'obiettivo di una totale raccolta differenziata.

Visto quanto sopra, questo Dipartimento, per quanto di propria competenza, ritiene che la Variante in esame **non debba essere sottoposta a procedura di VAS.**

Al fine di ridurre al minimo l'impatto sulle varie matrici ambientali durante la fase di cantiere, consiglia di prendere visione delle Linee Guida pubblicate da ARPAT che si inviano in allegato.

Distinti saluti.

Firenze, 15/05/2020

Il Responsabile del Supporto Tecnico  
del Dipartimento di Firenze  
*Dr. Sandro Garro<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs 82/2005. L'originale informatico è stato predisposto e conservato presso ARPAT in conformità alle regole tecniche di cui all'art.71 del D.Lgs 82/2005. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993



Firenze, \_\_\_\_\_

*Ministero per i beni e le attività culturali  
e il turismo*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LA CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE  
E LE PROVINCE DI PISTOIA E PRATO

Al Comune di Reggello  
[comune.reggello@postacert.toscana.it](mailto:comune.reggello@postacert.toscana.it)

Prot. N.

Risposta al foglio del 14/04/2020 N. 8131

Class. 34.43.04.19

**OGGETTO: Reggello, loc. Leccio The Mall Firenze,**

**Procedimento: Variante al R.U.C. consistente nella modifica di alcuni articoli delle NTA e delle relative tavole cartografiche per realizzazione di una GSV in frazione Leccio.**

**Trasmissione contributo.**

In riscontro alla nota prot. 8131 del 14/04/2020, acquisita al prot. n. 8360 del 17/04/2020, esaminata la documentazione visionabile on-line, preso atto di quanto dichiarato ed evidenziato nello SPA (Studio Preliminare Ambientale), considerate le tutele paesaggistiche che interessano l'area, si ritiene che la variante in oggetto possa non essere assoggettata a VAS (Valutazione Ambientale Strategica).

**IL SOPRINTENDENTE**

*dr. Andrea Pessina*

Il Responsabile del procedimento: Arch. Emanuele Masiello

EM /rdg



MINISTERO  
PER I BENI E  
LE ATTIVITÀ  
CULTURALI

Piazza Pitti, 1- 50125 – Firenze  
Tel. 055 265171 fax 055 219397  
e-mail: [sabap-fi@beniculturali.it](mailto:sabap-fi@beniculturali.it)  
PEC : [mbac-sabap-fi@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-fi@mailcert.beniculturali.it)  
[http:// www.sbap-fi.beniculturali.it](http://www.sbap-fi.beniculturali.it)

DIST/Realinv – FF/pdg– Prot. n.

Spett.le  
Unione dei Comuni Valdarnovaldisieve  
Via XXV Aprile, 10  
50068 Rufina (FI)  
Uc-valdarnovaldisieve@postacert.toscana.it

**OGGETTO: Comune di Reggello, variante al Regolamento Urbanistico in frazione Leccio, denominata “The Mall Firenze”.**

Facendo seguito alla vostra richiesta pervenutaci con nostro protocollo 9838 del 17/04/2020, e facendo riferimento alla documentazione inoltrata, con la presente prendiamo atto di quanto comunicatoci e non rileviamo, in questa fase, criticità collegate alla distribuzione del gas metano.

Rimandiamo a successive valutazioni la possibilità di allacciamento di eventuali nuove utenze sulla base di precise necessità, valutandone l'effettiva fattibilità.

Per ulteriori chiarimenti attinenti alla presente è possibile rivolgersi al Per. Ind. Paolo Del Gratta (tel. 050 848745 email 'paolo.delgratta@toscanaenergia.it').

Distinti saluti.

Fabrizio FIASCHI  
Il Responsabile  
Realizzazione Investimenti  
*[documento firmato digitalmente]*

**Toscana Energia S.p.A.**

Sede Legale: Piazza E. Mattei, 3 - 50127 Firenze Tel. 055 43801 - Fax 055 216390  
Sede Amministrativa: Via A. Bellatalla, 1 – 56121 Pisa Tel. 050 848111 - Fax 050 9711258  
info@toscanaenergia.it - toscanaenergia@pec.it  
Cod. Fisc./P.IVA/ Registro Imprese di Firenze n. 05608890488 - R.E.A. 559993  
Capitale Sociale Euro 146.214.387 i.v.  
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Italgas S.p.A.

Cod.  
88.01  
.001  
Ed. 6



# Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

Unione dei comuni Valdarno e Valdisieve  
uc-valdarnoevaldisieve@postacert.toscana.it  
e.borelli@ucvv.it

p.c. Comune di Reggello  
comune.reggello@postacert.toscana.it

**Oggetto: Variante al Regolamento Urbanistico del comune di Reggello consistente nella modifica di alcuni articoli delle N.T.A. e delle relative tavole cartografiche finalizzata alla realizzazione di una G.S.V. in frazione Leccio denominata "THE MALL FIRENZE" di proprietà delle Soc. "GUCCI IMMOBILIARE LECCIO SRL", "TRAMOR SRL", "LECCIO SRL" e "SAMMEZZANO OUTLET SRL" - Verifica di assoggettabilità a VAS - Contributo.**

Con riferimento alla nota N. 6112 del 17/04/2020 (assunta al protocollo di questo ente il 17/04/2020, prot. 2982) relativa alla verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al RU in oggetto;

Visto il Documento preliminare reso disponibile da codesto ente e rilevato che la Variante è finalizzata ad *"aggregare e implementare la struttura commerciale esistente con lo scopo di raggiungere una superficie di vendita fino a 10.000 mq. al fine di consentire una economicità di gestione riorganizzando le superfici commerciali"*;

Rilevato che la Variante intende aggregare quattro strutture commerciali esistenti in una unica *"Grande Struttura di Vendita"* e classificare l'intera area in un'unica *"Sottozona D4.1"* ;

Preso atto che il Documento preliminare esamina i vincoli sull'area oggetto di Variante derivanti dagli strumenti di pianificazione di questa Autorità e che viene indicato quanto segue:

- *"La zona non presenta 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"*;
- *"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"*;
- *"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"*;"
- *"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."*;

1





## Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

- in riferimento al Piano di Bacino, stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno l'area di intervento non risulta classificata tra le aree destinate agli interventi di Piano mentre risulta classificata come area di pertinenza fluviale disciplinata dalla Norma 5 del Piano;

In relazione al citato Piano di Gestione delle Acque, si ricorda che è lo strumento, previsto dalla Direttiva 2000/60/CE, con il quale vengono fissati gli obiettivi di non deterioramento e di raggiungimento del buono stato per i corpi idrici superficiali (stato ecologico e stato chimico) e per i corpi idrici sotterranei (stato quantitativo e stato chimico). Rispetto al PGA non è prevista l'espressione di parere dell'Autorità sugli strumenti di pianificazione del territorio, tuttavia si ricorda che i contenuti della Variante e gli effetti attesi dovranno risultare coerenti con gli stati di qualità e gli obiettivi dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuati. In particolare la Variante in oggetto dovrà garantire che l'attuazione delle previsioni non determini impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati, verificando che esse non siano causa in generale di alcun deterioramento del loro stato qualitativo o quantitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.

Infine, si ricorda che con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 20 del 20 dicembre 2019 è stato adottato il *“Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica”* che riguarda il territorio dei bacini del fiume Arno, del fiume Serchio e dei bacini della Toscana, ad oggi in fase di consultazione/partecipazione, come peraltro comunicatovi con ns. nota precedente. Relativamente alle previsioni della Variante in oggetto si invita a prendere visione anche della cartografia e della Disciplina di tale Progetto di Piano, ancorché non vigente.

Per ogni comunicazione in merito alla pratica in oggetto è possibile fare riferimento all'ing Manuela Colman (tel. 0583/462241; [m.colman@appenninosettentrionale.it](mailto:m.colman@appenninosettentrionale.it) ).

Cordiali saluti.

IL DIRIGENTE TECNICO  
Arch. Benedetta Lenci  
(firmato digitalmente)

BL/mc