

REV.	DATA	DIS.	VER.	APP.	MODIFICHE E COMMENTI
A	19/06/2026	01	01	01	Prima emissione
B	18/09/2026	01	01	01	Seconda emissione

COMUNE DI REGGELLO (FI)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

AI SENSI DELL'ART. 107 DELLA L.R. 65/2014

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE
NUOVO EDIFICIO A DESTINAZIONE
PRODUTTIVA E UFFICI



UTILIZZATORE



LCI ITALY S.R.L.

Via Etruria 1, 50026 San Casciano in Val di Pesa (FI)
Tel. +39 055 8293411

COMMITTENTE - DEVELOPMENT MANAGER



Confluence s.r.l.

Via G.B. Pergolesi 27, 20124 Milano (MI)
Tel. +39 02 25 39 9820 www.confluencesrl.eu

PROGETTAZIONE STRUTTURALE



Ing. Pierini Christian

Via St. Marecchia 10/C, 47826 Verucchio (RN)
Tel. +39 0541 734573 dcingegneria.com

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA



MVL Progetti

Via V. Emanuele II, 180, 50134 Firenze (FI)
Tel. +39 0556266267 www.mvlprogetti.com

PROGETTAZIONE IMPIANTI ELETTRICI E MECCANICI



STIA Palma & Pernechele

Via G.Bonomelli 3, 28100 Novara (NO)
Tel. +39 0321 62 46 41

Titolo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data 18/09/2026

Formato foglio A4

Scala

Commessa

Fase

Redatto

Lotto

Tipo

Asset / Zona

Numero

Rev.

18034 | PD | MVL | 211 | RP | WH | 011 | B

Questo documento è di proprietà di Confluence srl. Non può essere utilizzato o riprodotto senza autorizzazione scritta da parte di Confluence srl

Piano Urbanistico Attuativo

di iniziativa privata, ai sensi dell'art.107 della L.R. 65/2014

Comune di Reggello

Provincia di Firenze

Norma Tecniche di Attuazione

Progetto per la realizzazione di un nuovo edificio
a destinazione produttiva e uffici

Seconda emissione – Settembre 2026

Norme Tecniche di Attuazione

Piano Attuativo di iniziativa privata relativo all'Area di Trasformazione "AT8 – Ruota al Mandò"

Le seguenti Norme Tecniche di Attuazione recepiscono i parametri prescrittivi stabiliti dalla Scheda Norma AT8 del POC e dell'art. 42.1.3 delle NTA comunali

Art. 1 - Oggetto, ambito di applicazione e vigore

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) disciplinano l'esecuzione del Piano Attuativo di iniziativa privata ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, relativo all'Area di Trasformazione denominata "**AT8 Loc. Ruota al Mandò – Via Sant'Anna di Stazzema**" del vigente Piano Operativo del Comune di Reggello.
2. Gli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione all'interno del perimetro dovranno essere eseguiti in conformità alle presenti norme e agli elaborati grafici di progetto.

Art. 2 - Destinazioni d'uso ammesse

1. In conformità con gli indirizzi della pianificazione comunale, l'intervento è finalizzato al completamento del tessuto produttivo esistente in località Ruota al Mandò.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle **Produttive – Commerciali**.

Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi prescrittivi

L'edificazione nel comparto è subordinata al rispetto rigoroso dei seguenti parametri massimi stabiliti dalla scheda norma comunale:

- **Superficie Territoriale (ST):** 64.950 mq
- **Superficie Edificabile massima (SE):** 18.000 mq
- **Superficie coperta massim (SC):** 18.000 mq
- **Altezza del Fronte massima (HF):** 10,50 m.

Art. 4 - Cessioni e Opere Pubbliche di progetto

1. Il Piano Attuativo prevede la monetizzazione (come meglio definito nell'elaborato 3.4) delle seguenti aree e opere pubbliche minime, le cui posizioni sono indicate nella pianificazione generale:
 - **PP2 – Parcheggio Pubblico di Progetto:** superficie minima pari a **4.000 mq**.
 - **F2.2 – Verde Pubblico di Progetto:** superficie minima pari a **2.000 mq**.

Art. 5 - Modalità di attuazione e Convenzione

1. L'attuazione delle previsioni del presente Piano avviene mediante un unico titolo abilitativo subordinato alla stipula e alla trascrizione di una **Convenzione Urbanistica** con il Comune di Reggello.

Art. 6 - Prescrizioni ambientali e paesaggistiche

1. Dovranno essere garantite le misure di mitigazione e compensazione ambientale individuate all'interno degli studi geologici, idraulici allegati al piano, con particolare attenzione alla gestione delle acque meteoriche e al rispetto dell'indice di mantenimento delle superfici permeabili, nominato all'art. 65.2 delle NTA del POC.

Art. 7 – Disciplina delle aree a verde privato sottoposte a vincolo paesaggistico (Ex Art. 142 c. 1 lett. c del D.Lgs. 42/2004)

L'area localizzata nella porzione sud-est del comparto, ricadente all'interno della fascia di tutela lineare dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, è integralmente destinata a verde privato inedificabile.

All'interno di tale area, è fatto obbligo di prevedere la piantumazione di essenze arboree e arbustive ad alto fusto esclusivamente autoctone, idonee a garantire il consolidamento e il mantenimento dei caratteri ecosistemici e della vegetazione ripariale propri del paesaggio fluviale locale, tutelandone i livelli di continuità ecologica longitudinale e trasversale, nel rispetto del **punto 8.3, lett. a) dell'Elaborato 8B della Disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR della Regione Toscana**. Al momento della piantumazione le essenze arboree dovranno avere altezza minima di 150 cm e circonferenza del tronco indicativamente di 8-10 cm.

Art. 8_Prescrizioni tecniche per la realizzazione delle quinte vegetali lungo la viabilità pubblica

Al fine di garantire l'adeguata mitigazione visiva e l'integrazione paesaggistica dell'intervento rispetto alla rete viaria circostante, il progetto prevede la realizzazione obbligatoria di due quinte vegetali protettive disposte lungo i fronti principali del comparto corrispondenti alla facciata esposta a Sud-Ovest su Via di Sant'Anna e a quella esposta a Nord verso Via di Bruschetto

In conformità a quanto dettagliato al paragrafo 4.1.4 della Relazione Tecnica Generale, l'attuazione delle quinte vegetali deve attenersi alle seguenti specifiche:

Prima quinta vegetale (Filtro lineare di facciata): disposta a una distanza variabile compresa tra 2,00 m e 5,00 m dal filo dei prospetti, sarà configurata come un sistema lineare interrotto esclusivamente in corrispondenza dei varchi di accesso. La barriera, con un'altezza programmata di 4,00 m, sarà realizzata mediante l'impianto di specie arbustive e arboree sempreverdi ad assetto denso, tipiche dell'ambiente locale, quali l'**Alloro** (*Laurus nobilis*), il **Leccio** (*Quercus ilex*) e il **Filirea** (*Phillyrea latifolia*).

Seconda quinta vegetale (Filtro lineare di confine): posizionata nella fascia di rispetto compresa tra la viabilità di servizio interna al lotto e le strade pubbliche perimetrali. Questo secondo

allineamento fungerà da barriera macro-paesaggistica di transizione e sarà costituito da un filare alberato di medio e alto fusto a sviluppo prevalentemente verticale. Le essenze selezionate per garantire la permanenza della schermatura durante l'intero ciclo annuale comprendono il **Cipresso comune** (*Cupressus sempervirens*) e il **Leccio** (*Quercus ilex*) .