



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE SERVIZI TECNICI

Piazza Roosevelt, 1 - 50066 Reggello (FI)

lavoripubblici@comune.reggello.fi.it

urbanistica@comune.reggello.fi.it

Relazione del Responsabile Unico del Procedimento ai sensi dell'art. 33 L.R. 65/2014

Oggetto: PIANO ATTUATIVO DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE AT8 RELATIVA AI TERRENI POSTI IN REGGELLO, LOCALITÀ RUOTA AL MANDÒ – VIA SANT'ANNA DI STAZZEMA, CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA.

Premesso che:

- Il Comune di Reggello è dotato di Variante n.1 al Piano Strutturale approvata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 18/05/2023 e di Piano Operativo Comunale approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 18/05/2023. Entrambi gli strumenti sono efficaci dal 28 luglio 2023, decorsi trenta giorni (art.19 c.7 LR 65/2014) dalla pubblicazione sul BURT n. 26 avvenuta in data 28 giugno 2023;
- Con la stessa delibera n. 41 del 18/05/2023 sono state riadottate alcune previsioni puntuali del Piano Operativo, al fine di tutelare il processo partecipativo dei cittadini al procedimento. Le singole aree riadottate sono state definitivamente approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 12/ del 30/12/2023 e sono efficaci dal 3 maggio 2024, decorsi trenta giorni (art.19 c.7 LR 65/2014) dalla pubblicazione sul BURT n. 14 avvenuta in data 03 aprile 2024;
- la Scheda Norma "AT8 "Loc. Ruota al Mandò – Via Sant'Anna di Stazzema" inserita all'interno dell'allegato B "normativa specifica" indica il perimetro delle suddette aree soggette a Piano Attuativo, per una superficie territoriale complessiva di circa mq 64.950, in particolare:
 - a) Superficie fondiaria di mq. 64.950;
 - b) Superficie edificabile (SE)_{max} = mq 18.000
 - c) Superficie coperta max = mq 18.000
 - d) Altezza del fronte (Hf)_{max} = m 10,50
 - e) Destinazione d'uso produttivo-commerciale
 - f) Superficie per opere di urbanizzazione primaria a:
 - Parcheggio Pubblico minimo mq. 4.000 (minimo)
 - Verde Pubblico minimo mq. 2.000 (minimo).

La società Confluence S.r.l., come proponente, con nota prot. n. 15602 in data 23.06.2026, e integrata con nota prot. n. 15802 del 24.06.2026, ha inoltrato al Comune una proposta di Piano Attuativo relativo a detta area di trasformazione che prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione d'uso produttiva per 17.307 mq di superficie edificabile (SE). In relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione: (parcheggio pubblico e verde pubblico), il Soggetto Attuatore ne ha richiesto la monetizzazione tramite comunicazione, depositata in atti al prot. n.16319 del 30.06.2026, la cui valutazione e possibilità è prettamente di competenza della Giunta Comunale.

La superficie catastale totale dall'area d'intervento è pari a 66.288 mq, suddivisa nelle seguenti particelle:



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE SERVIZI TECNICI

Piazza Roosevelt, 1 - 50066 Reggello (FI)

lavoripubblici@comune.reggello.fi.it

urbanistica@comune.reggello.fi.it

- Foglio 66, Part. 380, 27.779 mq
- Foglio 66, Part. 439, 37.365 mq
- Foglio 66, Part. 434, 390 mq
- Foglio 66, Part. 440, 490 mq
- Foglio 66, Part. strada, 264 mq.

Tenuto conto che:

- in data 23.06.2026 con protocollo n. 15602, e successivamente integrata con nota prot. n. 15802 del 24.06.2026, la società Confluence S.r.l., come proponente, inoltrava al Comune una proposta di Piano Attuativo relativo a detta area di trasformazione AT8 Loc. Ruota al Mandò che prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione d'uso produttiva per 16.183 mq di Superficie Coperta;
- in data 09.07.2026, con prott. nn. 17556 e 17627, il Dirigente del Settore Servizi Tecnici, in qualità di R.U.P., provvedeva all'indizione e convocazione della Conferenza di Servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14, comma 2, legge n. 241/1990 e smi., da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14-bis della medesima legge, invitando a parteciparvi le Amministrazioni ed i Gestori di pubblici servizi coinvolti al fine di acquisire le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i nullaosta e gli assensi, comunque denominati, richiesti dalla normativa vigente per l'approvazione del PIANO ATTUATIVO AT8 LOC. RUOTA AL MANDÒ – VIA SANT'ANNA DI STAZZEMA, nel Comune di Reggello (FI);
- la suddetta indizione prevedeva:
 - l'invito a prender parte alla Conferenza dei Servizi in forma semplificata ed in modalità asincrona:
 - Regione Toscana
 - Città Metropolitana di Firenze
 - Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve
 - Azienda USL Toscana Centro, Dipartimento della prevenzione Zona fiorentina Sud Est
 - Autorità Idrica Toscana, Gestore del S.I.I. Conferenza territoriale 3 – Publiacqua Spa
 - Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco
 - Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale
 - Enel Spa, Enel Distribuzione Spa Firenze
 - Toscana Energia
 - Plures – Alia
 - il termine di 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi dal ricevimento (coincidente con la data del 25.07.2026), quale termine perentorio entro il quale le Amministrazioni ed i Gestori di pubblici servizi coinvolti potevano richiedere, ai sensi dell'art. 2, c. 7, della L. 241/90, integrazioni documentali e/o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso di questa Amministrazione o non direttamente acquisibili presso altre Pubbliche Amministrazioni;
 - tutte le Amministrazioni ed i Gestori di pubblici servizi coinvolti dovevano rilasciare le determinazioni di competenza entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi (coincidente con la data del 07.09.2026), fatti salvi i maggiori termini previsti dalle disposizioni del diritto dell'Unione Europea;
 - alla scadenza di quest'ultimo termine, l'Amministrazione procedente avrebbe provveduto a prenderne atto entro i successivi 5 (cinque) giorni, tramite la determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza, qualora avesse acquisito esclusivamente atti di assenso non condizionato anche implicito, ovvero qualora avesse ritenuto che le condizioni e prescrizioni eventualmente indicate dalle Amministrazioni/Enti/Gestori ai fini dell'assenso, o del superamento del dissenso, potessero essere accolte senza necessità di apportare modifiche sostanziali al progetto o comunque essere rispettate in fase successiva;



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE SERVIZI TECNICI

Piazza Roosevelt, 1 - 50066 Reggello (FI)

lavoripubblici@comune.reggello.fi.it

urbanistica@comune.reggello.fi.it

- o la suddetta determinazione motivata di conclusione della Conferenza, adottata dall'Amministrazione procedente, sostituisce ad ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle Amministrazioni/Enti/Gestori interessati;

Preso atto che:

- entro il termine perentorio all'uopo previsto (coincidente con la data del 25.07.2026), **nessuna richiesta di integrazione documentale è stata avanzata**;
- entro il termine perentorio all'uopo previsto (coincidente con la data del 07.09.2026), sono pervenuti n. 3 pareri:
 - o Prot. n. 18569 del 22.07.2026, con il quale, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco non ha ravvisato motivi ostativi al prosieguo del procedimento (Pratica n. 59461), rammentando che qualora siano presenti presso la nuova struttura attività di cui all'Allegato I al DPR 151/2011, corre l'obbligo dell'attivazione delle procedure di cui agli art. 3 e/o 4 del suddetto DPR da parte del titolare dell'attività, ai fini del regolare esercizio;
 - o Prot. n. 19141 del 28.07.2026, con il quale, Publiacqua S.p.A ha confermato, per quanto di competenza, il parere favorevole al procedimento in oggetto (Cds. 2026_058 – Prog. 2025_491) espresso con nota prot. n. 41832 del 24.07.2025 al Soggetto Proponente precisando quanto segue:
 - la rete (sistema idrico) risulta idonea a servire il carico delle nuove utenze e la fornitura idrica all'edificio sarà concessa posizionando i misuratori di utenza al confine tra la proprietà pubblica e privata, sul margine ovest dell'area di trasformazione;
 - la rete (sistema fognario) risulta idonea a servire il carico delle nuove utenze ed il punto di consegna dovrà essere collocato al confine tra la proprietà pubblica e privata, sul margine ovest dell'area di trasformazione;
 - in attesa della realizzazione delle opere di competenza del Gestore, è prescritta la realizzazione di un opportuno depuratore privato;
 - o Prot. n. 20412 del 11.08.2026, con il quale, l'Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale, constatando l'assenza di opere idrauliche, così come definite all'art.5 della Disciplina di Piano, l'intervento previsto non necessita del parere di competenza ai sensi del PGRA;

Rilevato che non avendo reso i restanti Soggetti coinvolti nel procedimento di che trattasi, le pertinenti determinazioni entro il termine perentorio di cui al comma 2 lett. c) dell'art. 14/bis della Legge 241/90, trova applicazione il disposto di cui all'art. 14/bis, comma 4 della Legge stessa secondo cui: "...la mancata comunicazione della determinazione entro il termine di cui al comma 2, lettera c) (termine perentorio indicato) ...", equivale ad "assenso senza condizioni";

Dato atto che i pareri sopra descritti possono essere accolti, non rappresentando modifiche essenziali al progetto;

Considerato inoltre che:

- in data 08-09.07.2026, con prott. nn. 17350 e 17553 (e successivamente integrata in data 23.07.2026 con prot. n. 18726), il Dirigente del Settore Servizi Tecnici, in qualità di R.U.P., richiedeva la convocazione della conferenza paesaggistica conclusiva relativa al PIANO ATTUATIVO AT8 LOC. RUOTA AL MANDÒ – VIA SANT'ANNA DI STAZZEMA, nel Comune di Reggello (FI);
- in data 25.08.2026, si è tenuta, in modalità video-conferenza, la Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 23 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, tra la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e la Provincia di Prato, la Città Metropolitana di Firenze e il Comune di Reggello, per l'esame del Piano Attuativo AT8 loc. Ruota al Mandò – via Sant'Anna di Stazzema;
- la Conferenza, in considerazione del fatto che l'area oggetto del Piano Attuativo è marginalmente interessata dal vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1, lett. c) del D.lgs. 42/2004 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE SERVIZI TECNICI

Piazza Roosevelt, 1 - 50066 Reggello (FI)

lavoripubblici@comune.reggello.fi.it

urbanistica@comune.reggello.fi.it

argini per una fascia di 150 metri ciascuna (Fiume Arno), e che inoltre l'area di giacitura dell'intervento edilizio non ricade in area "vincolata", ritiene verificate le prescrizioni relative alla tutela presente, per la parte di Piano Attuativo da essa interessato, a condizione che le NTA vengano integrate con quanto dettagliato al paragrafo 4.1.4 della Relazione tecnica generale e, più nello specifico, che sia prescritto per tale area, nelle Norme Tecniche di Attuazione e nella tavola n. 25 Inserimento paesaggistico, la piantumazione di essenze ad alto fusto che garantiscano il mantenimento dei caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica, nel rispetto delle prescrizioni di cui al punto 8.3 lett. a) dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.

Visti gli art. 14 c.2 e ss della Legge 7 agosto 1990, n. 241, che dettano disposizioni in materia di Conferenze di Servizi, Il sottoscritto Ing. Agostino Mastrangelo, Dirigente del Settore Servizi Tecnici, nonché Responsabile Unico del Procedimento, ha ritenuto il procedimento, relativo alla Conferenza dei Servizi, concluso positivamente, il cui verbale (prot. n.22695 del 11.09.2026) è stato debitamente approvato con Determinazione n. 672 del 16.09.2026, disponendo in particolare:

1. che la conferenza di servizi, per quanto di competenza, approva la documentazione tecnica presentata relativa al Piano Attuativo per l'Area di trasformazione AT8 P relativa ai terreni posti in Reggello, Località Ruota al Mandò - Via Sant'Anna di Stazzema acquisito al protocollo comunale di Reggello con n. 15602 del 23.06.2026, successivamente integrata con nota prot. n. 15802 del 24.06.2026;
2. che le "condizioni" e "prescrizioni" indicate nei rispettivi pareri, nulla osta, dalle Amministrazioni non risultano ostative all'approvazione del suddetto Piano Attuativo;
3. di trasmettere copia della presente determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di servizi ai componenti e partecipanti della conferenza di servizi, per gli adempimenti di rispettiva competenza;
4. di proporre, conseguentemente al presente atto, apposita delibera di C.C. per l'approvazione al fine di dar seguito all'iter procedimentale.

Il piano attuativo proposto risulta conforme alla vigente disciplina urbanistica comunale e alle altre normative in materia edilizia.

Per quanto sopra riportato si ritiene, per quanto di competenza, di avanzare positivamente la proposta di approvazione del piano attuativo dell'area di trasformazione AT8 relativa ai terreni posti in Reggello, Loc. Ruota al Mandò – Via Sant'Anna di Stazzema, con destinazione produttiva.

Reggello, lì 22.09.2026

Il Dirigente del Settore Servizi Tecnici

AGOSTINO
MASTRANGELO
22.09.2026
17:04:47
GMT+02:00

Ing. Agostino Mastrangelo



Allegati: Det. n. 672/2026



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE SERVIZI TECNICI UO AMMINISTRATIVA

DETERMINAZIONE

Proposta n. UO_URB 2398/2026

Determ. n. **672** del **16/09/2026**

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE AT8 RELATIVA AI TERRENI POSTI IN REGGELLO, LOCALITÀ RUOTA AL MANDÒ - VIA SANT'ANNA DI STAZZEMA, CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA. DETERMINAZIONE MOTIVATA DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA EX ART. 14 C. 2 E SS. DELLA L. 241/90 - FORMA SEMPLIFICATA, MODALITÀ ASINCRONA.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI TECNICI

PREMESSO che il Comune di Reggello è dotato dei seguenti strumenti di governo del territorio redatti ai sensi della L.R.T. n. 65 del 2014 e conformi al Piano paesaggistico regionale:

- Piano Strutturale approvato con delibera di C.C. n. 25 del 28/03/2018;
- Variante n.1 al Piano Strutturale Comunale approvata con delibera di C.C. n. 40 del 18/05/2023 (adottata con D.C.C. n. 55 del 20/07/2020);
- Piano Operativo Comunale approvato con delibera di C.C. n. 41 del 18/05/2023 (adottato con D.C.C. n. 56 del 20/07/2020), pubblicato sul BURT in data 28/06/2023. Con la stessa delibera n. 41 del 18/05/2023 sono state ri-adottate alcune previsioni puntuali del Piano Operativo, definitivamente approvate con D.C.C. n. 12 del 30/12/2023 e pubblicate sul BURT in data 03/04/2024;

CONSIDERATO che:

- le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo contemplano, tra gli strumenti di attuazione i Progetti Norma di cui all'art. 42 delle NTA disciplinando le varie tipologie di intervento, attraverso specifiche schede norma, obiettivi, parametri dimensionali, destinazioni ammesse, nonché dotazioni minime di standard da soddisfare in base alla vigente normativa urbanistica;
- le zone definite Aree di Trasformazione (nel proseguo AT) disciplinate dall'art.42.1.3 delle N.T.A. individuano porzioni di territorio, alle quali risultano assegnati processi di trasformazione, disciplinate con apposite schede norma, con destinazioni d'uso esclusivamente residenziali/produttive /turistiche e attrezzature di servizio;

- il comma 7 del predetto articolo, prevede che le Aree di Trasformazione si attuano mediante piano attuativo;

PRESO ATTO che il piano attuativo è strumento di dettaglio adottato ed approvato dal Consiglio Comunale secondo le procedure della L.R. 65/2014 e la sua approvazione costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate, consentendo un adeguato coordinamento della progettazione degli interventi edilizi previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a specificare gli obblighi assunti del privato soggetto proponente in funzione del soddisfacimento di un interesse pubblico, preordinando l'accesso ai titoli edilizi alla sua stipula;

RILEVATO che in base a quanto previsto dall'art 42.1.3 di cui sopra, per le aree perimetrate come AT dal P.O., deve essere presentato un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l'area che costituirà la base per la convenzione da stipularsi fra i titolari della proprietà dell'intera area e l'Amministrazione Comunale;

DATO ATTO che la Società Confluence S.r.l., ha presentato, per l'intera Area di Trasformazione, in data 23/06/2026 prot. 15602 - integrata con prot. n. 15802 in data 24/06/2026 - una proposta di piano attuativo che prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione d'uso produttiva;

RICHIAMATA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 30.07.2026 con la quale, ai sensi dell'art.111 della L.R.T n.65/2014, è stato adottato il Piano Attuativo relativo alla scheda norma dell'Allegato B del P.O. "AT8 Loc. Ruota al Mandò – Via Sant'Anna di Stazzema";

RILEVATO che in data 09.07.2026, con prot. n. 17556 e 17627, l'ing. Agostino Mastrangelo, in qualità di Dirigente del Settore Servizi Tecnici ha indetto e convocato la relativa Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art.14 comma 2 e ss., Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. in forma semplificata ed in modalità asincrona, invitando a parteciparvi le Amministrazioni ed i Gestori di pubblici servizi, al fine di acquisire i pareri/concessioni/autorizzazioni/nulla osta/assensi richiesti dalla normativa vigente per l'approvazione del piano attuativo in questione;

PRESO ATTO che gli Enti/Soggetti chiamati ad esprimere il proprio parere risultano essere i seguenti:

- Regione Toscana
- Città Metropolitana di Firenze
- Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve
- Azienda USL, Toscana Centro, Dipartimento della Prevenzione Zona Fiorentina Sud Est
- Autorità Idrica Toscana, Gestore del S.I.I. Conferenza Territoriale3 – Publiacqua S.p.A.
- Comando Provinciale dei vigili del Fuoco
- Autorità Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale
- Enel S.p.A., Enel Distribuzione S.p.A. Firenze
- Toscana Energia
- Plures - Alia

PRESO ATTO inoltre che il termine perentorio entro il quale le Amministrazioni/Enti coinvolti potevano richiedere, ai sensi dell'art. 2, comma 7, della L. 241/90, integrazioni documentali o chiarimenti era stato fissato in 15 (quindici) giorni dalla suddetta convocazione e che, inoltre, le Amministrazioni/Enti coinvolti erano chiamati a rendere le proprie determinazioni entro il termine perentorio di sessanta (60) giorni dalla suddetta convocazione, con conseguente conclusione in data 07.09.2026;

PRESO ATTO che la mancata comunicazione della determinazione da parte delle Amministrazioni/Enti coinvolti entro il termine sopra fissato, ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti previsti all'art. 14 bis comma 3 della L. 241/90, equivaleva ad assenso senza condizioni;

PRESO ATTO che:

- entro il termine perentorio all'uopo previsto (coincidente con la data del 25.07.2026), nessuna richiesta di integrazione documentale è stata avanzata;
- entro il termine perentorio all'uopo previsto (coincidente con la data del 07.09.2026), sono pervenuti n. 3 pareri:
 - Prot. n. 18569 del 22.07.2026, con il quale, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco non ha ravvisato motivi ostativi al prosieguo del procedimento (Pratica n. 59461), rammentando che qualora siano presenti presso la nuova struttura attività di cui all'Allegato I al DPR 151/2011, corre l'obbligo dell'attivazione delle procedure di cui agli art. 3 e/o 4 del suddetto DPR da parte del titolare dell'attività, ai fini del regolare esercizio;
 - Prot. n. 19141 del 28.07.2026, con il quale, Publiacqua S.p.A. ha confermato, per quanto di competenza, il parere favorevole al procedimento in oggetto (Cds. 2026_058 – Prog. 2025_491) espresso con nota prot. n. 41832 del 24.07.2025 al Soggetto Proponente precisando quanto segue:
 - la rete (sistema idrico) risulta idonea a servire il carico delle nuove utenze e la fornitura idrica all'edificio sarà concessa posizionando i misuratori di utenza al confine tra la proprietà pubblica e privata, sul margine ovest dell'area di trasformazione;
 - la rete (sistema fognario) risulta idonea a servire il carico delle nuove utenze ed il punto di consegna dovrà essere collocato al confine tra la proprietà pubblica e privata, sul margine ovest dell'area di trasformazione;
 - in attesa della realizzazione delle opere di competenza del Gestore, è prescritta la realizzazione di un opportuno depuratore privato;
 - Prot. n. 20412 del 11.08.2026, con il quale, l'Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale, ha constatato l'assenza di opere idrauliche, così come definite all'art.5 della Disciplina di Piano, e pertanto l'intervento previsto non necessita del parere di competenza ai sensi del PGRA;

RILEVATO che non avendo reso i restanti Soggetti coinvolti nel procedimento di che trattasi, le pertinenti determinazioni entro il termine perentorio di cui al comma 2 lett. c) dell'art. 14/bis della Legge 241/90, trova applicazione il disposto di cui all'art. 14/bis, comma 4 della Legge stessa secondo cui: "...la mancata comunicazione della determinazione entro il termine di cui al comma 2, lettera c) (termine perentorio indicato) ...", equivale ad "assenso senza condizioni";

RITENUTO di approvare l'allegato verbale ove, in particolare, si precisa che tutte le prescrizioni e condizioni riportate nei vari pareri pervenuti saranno soddisfatte ed adempiute nelle successive fasi di progettazione esecutiva e nella realizzazione dell'intervento, così come precisate nello stesso;

VALUTATO che le "condizioni" e "prescrizioni" indicate nei rispettivi pareri, nulla osta, dalle Amministrazioni coinvolte ai fini dell'approvazione del Piano Attuativo in parola, possono essere accolti in quanto rappresentano modifiche non essenziali al progetto, saranno da sviluppare nella fase successiva da parte del Soggetto Attuatore;

CONSIDERATO inoltre che:

- in data 08-09.07.2026, con prott. nn. 17350 e 17553 (e successivamente integrata in data 23.07.2026 con prot. n. 18726), il Dirigente del Settore Servizi Tecnici, in qualità di R.U.P., richiedeva la convocazione della conferenza paesaggistica conclusiva relativa al PIANO ATTUATIVO AT8 LOC. RUOTA AL MANDÒ – VIA SANT’ANNA DI STAZZEMA, nel Comune di Reggello (FI);
- in data 25.08.2026, si è tenuta, in modalità video-conferenza, la Conferenza dei Servizi, ai sensi dell’art. 23 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, tra la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e la Provincia di Prato, la Città Metropolitana di Firenze e il Comune di Reggello, per l’esame del Piano Attuativo AT8 loc. Ruota al Mandò – via Sant’Anna di Stazzema;
- la Conferenza, in considerazione del fatto che l’area oggetto del Piano Attuativo è marginalmente interessata dal vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1, lett. c) del D.lgs. 42/2004 I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (Fiume Arno), e che inoltre l’area di giacitura dell’intervento edilizio non ricade in area “vincolata”, ritiene verificate le prescrizioni relative alla tutela presente, per la parte di Piano Attuativo da essa interessato, a condizione che le NTA vengano integrate con quanto dettagliato al paragrafo 4.1.4 della Relazione tecnica generale e, più nello specifico, che sia prescritto per tale area, nelle Norme Tecniche di Attuazione e nella tavola n. 25 Inserimento paesaggistico, la piantumazione di essenze ad alto fusto che garantiscano il mantenimento dei caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica, nel rispetto delle prescrizioni di cui al punto 8.3 lett. a) dell’Elaborato 8B del PIT-PPR;

CONSIDERATO che la conferenza dunque, per quanto di competenza, approva la documentazione tecnica progettuale contenuta nella richiesta di Piano Attuativo AT8 Loc. Ruota al Mandò – Via Sant’Anna di Stazzema – previsto dagli Strumenti urbanistici del Comune di Reggello, acquisito al protocollo comunale di Reggello con il n. 15602 del 23.06.2026 e successivamente integrato con prot. n. 15802 del 24.06.2026, con la prescrizione che la fase successiva di realizzazione sia attuata nel rispetto di tutte le condizioni contenute nelle comunicazioni, autorizzazioni, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati;

PRESO ATTO della documentazione tecnica contenuta nella richiesta di Piano attuativo in parola, sono così di seguito elencati, e conservati agli atti del Comune di Reggello:

1. Inquadramento territoriale
2. Planimetria catastale
3. Inquadramento urbanistico
4. Sovrapposto PO scheda AT8 – Progetto
5. Estratto aerofotogrammetrico
6. Documentazione fotografica
7. Rilievo planoaltimetrico
8. Sezioni ambientali
9. Relazione geologica di fattibilità
10. Relazione tecnica generale
11. Norme tecniche di attuazione
12. Schema di convenzione - modalità di attuazione

13. Relazione monetizzazioni e oneri di urbanizzazione
14. Planivolumetrico
15. Planimetria generale - accessibilità / percorsi
16. Pianta PT e pianta P1
17. Prospetti
18. Sezioni ambientali
19. Sezioni
20. Planimetria distribuzione elettrica
21. Planimetria distribuzione idrica interna
22. Impianti tecnologici - schema acque meteoriche e reflue
23. Relazione Impianti tecnologici - meteoriche, reflue e di adduzione
24. Relazione idraulica
25. Inserimento paesaggistico
26. Fotoinserimenti
27. Viste prospettiche e materiali

VISTI:

- la Legge n. 241/1990;
- il D.Lgs. n. 267/2000;

RICHIAMATO il D.Lgs. 36/2023;

VISTI i Decreti Sindacali n. 106 del 28.12.2023, con il quale è stato conferito l'incarico dirigenziale di Responsabile del Settore Servizi Tecnici, e n. 1 del 05.01.2024, con il quale sono state disciplinate le modalità di reciproca sostituzione dei Dirigenti in servizio presso l'Ente;

VISTO l'art. 147-bis, comma 1, del Testo Unico degli Enti locali, approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 – introdotto dall'art. 3, comma 1, lettera d), del decreto legge 10 ottobre 2012, n. 174, convertito con modificazione nella legge 7 dicembre 2012, n. 213, con riguardo al controllo preventivo sulla regolarità amministrativa e contabile, da esprimersi obbligatoriamente attraverso apposito parere da parte di ogni responsabile di servizio;

VISTO l'art. 5, comma 2, del Regolamento comunale sui controlli interni;

VISTO l'art.107, comma 3 lettera f) del D.Lgs.267/2000;

DISPONE

- 1) che la conferenza di servizi, per quanto di competenza, approva la documentazione tecnica presentata relativa al Piano Attuativo per l'Area di trasformazione AT8 P relativa ai terreni posti in Reggello, Località Ruota al Mandò - Via Sant'Anna di Stazzema acquisito al protocollo comunale di Reggello con n. 15602 del 23.06.2026, successivamente integrata con nota prot. n. 15802 del 24.06.2026;
- 2) che le "condizioni" e "prescrizioni" indicate nei rispettivi pareri, nulla osta, dalle Amministrazioni non risultano ostative all'approvazione del suddetto Piano Attuativo;
- 3) di trasmettere copia della presente determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di servizi ai componenti e partecipanti della conferenza di servizi, per gli adempimenti di rispettiva competenza;
- 4) di proporre, conseguentemente al presente atto, apposita delibera di C.C. per l'approvazione al fine di dar seguito all'iter procedimentale;

- 5) di dare atto che la firma del presente provvedimento equivale anche al formale rilascio del parere FAVOREVOLE attestante la regolarità tecnica e la correttezza giuridico-amministrativa del medesimo, ai sensi delle normative richiamate in narrativa;
- 6) di precisare che il responsabile del presente provvedimento e della sua esecuzione è il l'Ing. Agostino Mastrangelo.

Il 16/09/2026

Il Dirigente del Settore Servizi Tecnici
MASTRANGELO AGOSTINO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE SERVIZI TECNICI

Piazza Roosevelt, 1 50066 Reggello (Fi)
lavoripubblici@comune.reggello.fi.it
urbanistica@comune.reggello.fi.it
www.comune.reggello.fi.it

Prot: 22695

Reggello: 11.09.2026

Oggetto: PIANO ATTUATIVO AT8 LOC. RUOTA AL MANDÒ – VIA SANT'ANNA DI STAZZEMA – PREVISTO DAGLI STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI REGGELLO.

VERBALE CONFERENZA DEI SERVIZI

ai sensi dell'artt. 14 c.2 e ss della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. in forma semplificata ed in modalità asincrona per l'espressione di parere preventivo in merito alla documentazione relativa all'approvazione del piano attuativo AT8 Loc. Ruota al Mandò – Via Sant'Anna di Stazzema – previsto dagli strumenti urbanistici del comune di Reggello.
(ex art. 14, c. 2, L. 241/90) - (art. 14 bis, comma 1, L. 241/90)

PREMESSO che il Comune di Reggello è dotato dei seguenti strumenti di governo del territorio redatti ai sensi della L.R.T. n. 65 del 2014 e conformi al Piano Paesaggistico Regionale:

- Piano Strutturale approvato con delibera di C.C. n. 25 del 28/03/2018;
- Variante n.1 al Piano Strutturale Comunale approvata con delibera di C.C. n. 40 del 18/05/2023 (adottata con D.C.C. n. 55 del 20/07/2020);
- Piano Operativo Comunale approvato con delibera di C.C. n. 41 del 18/05/2023 (adottato con D.C.C. n. 56 del 20/07/2020), pubblicato sul BURT in data 28/06/2023 e con la stessa delibera n. 41 del 18/05/2023 sono state riadottate alcune previsioni puntuali del Piano Operativo, definitivamente approvate con D.C.C. n. 12 del 30/12/2023 e pubblicate sul BURT in data 03/04/2024;

IL DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI TECNICI

nonché Responsabile Unico del Procedimento

Premesso che:

- in data 23.06.2026 con protocollo n. 15602, e successivamente integrata con nota prot. n. 15802 del 24.06.2026, la società Confluence S.r.l., come proponente, inoltrava al Comune una proposta di Piano Attuativo relativo a detta area di trasformazione AT8 Loc. Ruota al Mandò che prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione d'uso produttiva per 16.183 mq di Superficie Coperta;
- in data 09.07.2026, con prott. nn. 17556 e 17627, il Dirigente del Settore Servizi Tecnici, in qualità di R.U.P., provvedeva all'indizione e convocazione della Conferenza di Servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14, comma 2, legge n. 241/1990 e smi., da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14-bis della medesima legge, invitando a parteciparvi le Amministrazioni ed i Gestori di pubblici servizi coinvolti al fine di acquisire le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i nullaosta e gli assensi, comunque denominati, richiesti dalla normativa vigente per l'approvazione del PIANO ATTUATIVO AT8 LOC. RUOTA AL MANDÒ – VIA SANT'ANNA DI STAZZEMA, nel Comune di Reggello (FI);
- la suddetta indizione prevedeva:
 - l'invito a prender parte alla Conferenza dei Servizi in forma semplificata ed in modalità asincrona:
 - Regione Toscana
 - Città Metropolitana di Firenze
 - Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve
 - Azienda USL Toscana Centro, Dipartimento della prevenzione Zona fiorentina Sud Est
 - Autorità Idrica Toscana, Gestore del S.I.I. Conferenza territoriale 3 – Publiacqua Spa
 - Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco
 - Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE SERVIZI TECNICI

Piazza Roosevelt, 1 50066 Reggello (Fi)

lavoripubblici@comune.reggello.fi.it

urbanistica@comune.reggello.fi.it

www.comune.reggello.fi.it

- Enel Spa, Enel Distribuzione Spa Firenze
- Toscana Energia
- Plures – Alia
- il termine di 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi dal ricevimento (coincidente con la data del 25.07.2026), quale termine perentorio entro il quale le Amministrazioni ed i Gestori di pubblici servizi coinvolti potevano richiedere, ai sensi dell'art. 2, c. 7, della L. 241/90, integrazioni documentali e/o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso di questa Amministrazione o non direttamente acquisibili presso altre Pubbliche Amministrazioni;
- tutte le Amministrazioni ed i Gestori di pubblici servizi coinvolti dovevano rilasciare le determinazioni di competenza entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi (coincidente con la data del 07.09.2026), fatti salvi i maggiori termini previsti dalle disposizioni del diritto dell'Unione Europea;
- alla scadenza di quest'ultimo termine, l'Amministrazione procedente avrebbe provveduto a prenderne atto entro i successivi 5 (cinque) giorni, tramite la determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza, qualora avesse acquisito esclusivamente atti di assenso non condizionato anche implicito, ovvero qualora avesse ritenuto che le condizioni e prescrizioni eventualmente indicate dalle Amministrazioni/Enti/Gestori ai fini dell'assenso, o del superamento del dissenso, potessero essere accolte senza necessità di apportare modifiche sostanziali al progetto o comunque essere rispettate in fase successiva;
- la suddetta determinazione motivata di conclusione della Conferenza, adottata dall'Amministrazione procedente, sostituisse ad ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle Amministrazioni/Enti/Gestori interessati;

Preso atto che:

- entro il termine perentorio all'uopo previsto (coincidente con la data del 25.07.2026), **nessuna richiesta di integrazione documentale è stata avanzata**;
- entro il termine perentorio all'uopo previsto (coincidente con la data del 07.09.2026), sono pervenuti n. 3 pareri:
 - Prot. n. 18569 del 22.07.2026, con il quale, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco non ha ravvisato motivi ostativi al prosieguo del procedimento (Pratica n. 59461), rammentando che qualora siano presenti presso la nuova struttura attività di cui all'Allegato I al DPR 151/2011, corre l'obbligo dell'attivazione delle procedure di cui agli art. 3 e/o 4 del suddetto DPR da parte del titolare dell'attività, ai fini del regolare esercizio;
 - Prot. n. 19141 del 28.07.2026, con il quale, Publiacqua S.p.A ha confermato, per quanto di competenza, il parere favorevole al procedimento in oggetto (Cds. 2026_058 – Prog. 2025_491) espresso con nota prot. n. 41832 del 24.07.2025 al Soggetto Proponente precisando quanto segue:
 - la rete (sistema idrico) risulta idonea a servire il carico delle nuove utenze e la fornitura idrica all'edificio sarà concessa posizionando i misuratori di utenza al confine tra la proprietà pubblica e privata, sul margine ovest dell'area di trasformazione;
 - la rete (sistema fognario) risulta idonea a servire il carico delle nuove utenze ed il punto di consegna dovrà essere collocato al confine tra la proprietà pubblica e privata, sul margine ovest dell'area di trasformazione;
 - in attesa della realizzazione delle opere di competenza del Gestore, è prescritta la realizzazione di un opportuno depuratore privato;
 - Prot. n. 20412 del 11.08.2026, con il quale, l'Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale, constatando l'assenza di opere idrauliche, così come definite all'art.5 della Disciplina di Piano, l'intervento previsto non necessita del parere di competenza ai sensi del PGRA;

Rilevato che non avendo reso i restanti Soggetti coinvolti nel procedimento di che trattasi, le pertinenti determinazioni entro il termine perentorio di cui al comma 2 lett. c) dell'art. 14/bis della Legge 241/90, trova applicazione il disposto di cui all'art. 14/bis, comma 4 della Legge stessa secondo cui: "...la mancata comunicazione



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE SERVIZI TECNICI

Piazza Roosevelt, 1 50066 Reggello (Fi)

lavoripubblici@comune.reggello.fi.it

urbanistica@comune.reggello.fi.it

www.comune.reggello.fi.it

della determinazione entro il termine di cui al comma 2, lettera c) (termine perentorio indicato) ...”, equivale ad “assenso senza condizioni”;

Dato atto che i pareri sopra descritti possono essere accolti, non rappresentando modifiche essenziali al progetto; Considerato inoltre che:

- in data 08-09.07.2026, con prott. nn. 17350 e 17553 (e successivamente integrata in data 23.07.2026 con prot. n. 18726), il Dirigente del Settore Servizi Tecnici, in qualità di R.U.P., richiedeva la convocazione della conferenza paesaggistica conclusiva relativa al PIANO ATTUATIVO AT8 LOC. RUOTA AL MANDÒ – VIA SANT’ANNA DI STAZZEMA, nel Comune di Reggello (FI);
- in data 25.08.2026, si è tenuta, in modalità video-conferenza, la Conferenza dei Servizi, ai sensi dell’art. 23 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, tra la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e la Provincia di Prato, la Città Metropolitana di Firenze e il Comune di Reggello, per l’esame del Piano Attuativo AT8 loc. Ruota al Mandò – via Sant’Anna di Stazzema;
- la Conferenza, in considerazione del fatto che l’area oggetto del Piano Attuativo è marginalmente interessata dal vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1, lett. c) del D.lgs. 42/2004 I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (Fiume Arno), e che inoltre l’area di giacitura dell’intervento edilizio non ricade in area “vincolata”, ritiene verificate le prescrizioni relative alla tutela presente, per la parte di Piano Attuativo da essa interessato, a condizione che le NTA vengano integrate con quanto dettagliato al paragrafo 4.1.4 della Relazione tecnica generale e, più nello specifico, che sia prescritto per tale area, nelle Norme Tecniche di Attuazione e nella tavola n. 25 Inserimento paesaggistico, la piantumazione di essenze ad alto fusto che garantiscano il mantenimento dei caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica, nel rispetto delle prescrizioni di cui al punto 8.3 lett. a) dell’Elaborato 8B del PIT-PPR.

Visti gli art. 14 c.2 e ss della Legge 7 agosto 1990, n. 241, che dettano disposizioni in materia di Conferenze di Servizi;

Tutto ciò considerato

RITIENE

CONCLUSO POSITIVAMENTE IL PRESENTE PROCEDIMENTO

con successiva adozione della determinazione motivata di conclusione della conferenza ai sensi dell’art. 14/quarter della L. n. 241/1990, e conseguentemente si ritiene approvata la documentazione presentata.

Gli atti inerenti al procedimento sono depositati presso il Comune di Reggello, accessibili da chiunque vi abbia interesse secondo le modalità ed i limiti previsti dalle vigenti norme in materia di accesso ai documenti amministrativi.

Reggello, lì 11.09.2026

AGOSTINO
MASTRANGELO
11.09.2026

Il Dirigente del Settore

Ing. Agostino Mastrangelo

*“Documento informatico sottoscritto con firma digitale
ai sensi e per gli effetti della vigente normativa”*