

Comune di Reggello

Città Metropolitana di Firenze

PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista

Pian. Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto

Geo Eco Progetti

West Systems S.r.l.

Aspetti Geologici ed Idraulici

PFM srl. Società tra professionisti

Dottore Agronomo Guido Franchi

Dottore Agronomo Federico Martinelli

Studi ambientali e agronomici

Dottorssa Agronomo Irene Giannelli

Collaboratrice studi ambientali e agronomici

Dott. For. Fabrizio D'Aprile

Aspetti della Valutazione Ambientale Strategica

LdP Progetti GIS S.r.l.

Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente

Avv. Luigi Guccinelli

Consulenza normativa e disciplinare

Laboratori Archeologici San Gallo soc. coop.

Aspetti relativi al potenziale e al rischio archeologico

Piero Giunti

Sindaco

Andrea Cosi

Assessore all'urbanistica

Arch. Massimo Balsimelli

Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Paola Aglietti

*Garante dell'Informazione e
della Partecipazione*

VARIANTE AL P.O.

ai sensi dell'art. 21 L.R. 65/2014

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista

Piero Giunti

Sindaco

Andrea Cosi

Assessore all'urbanistica

Ing. Agostino Mastrangelo

Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Paola Aglietti

Garante dell'Informazione e della Partecipazione



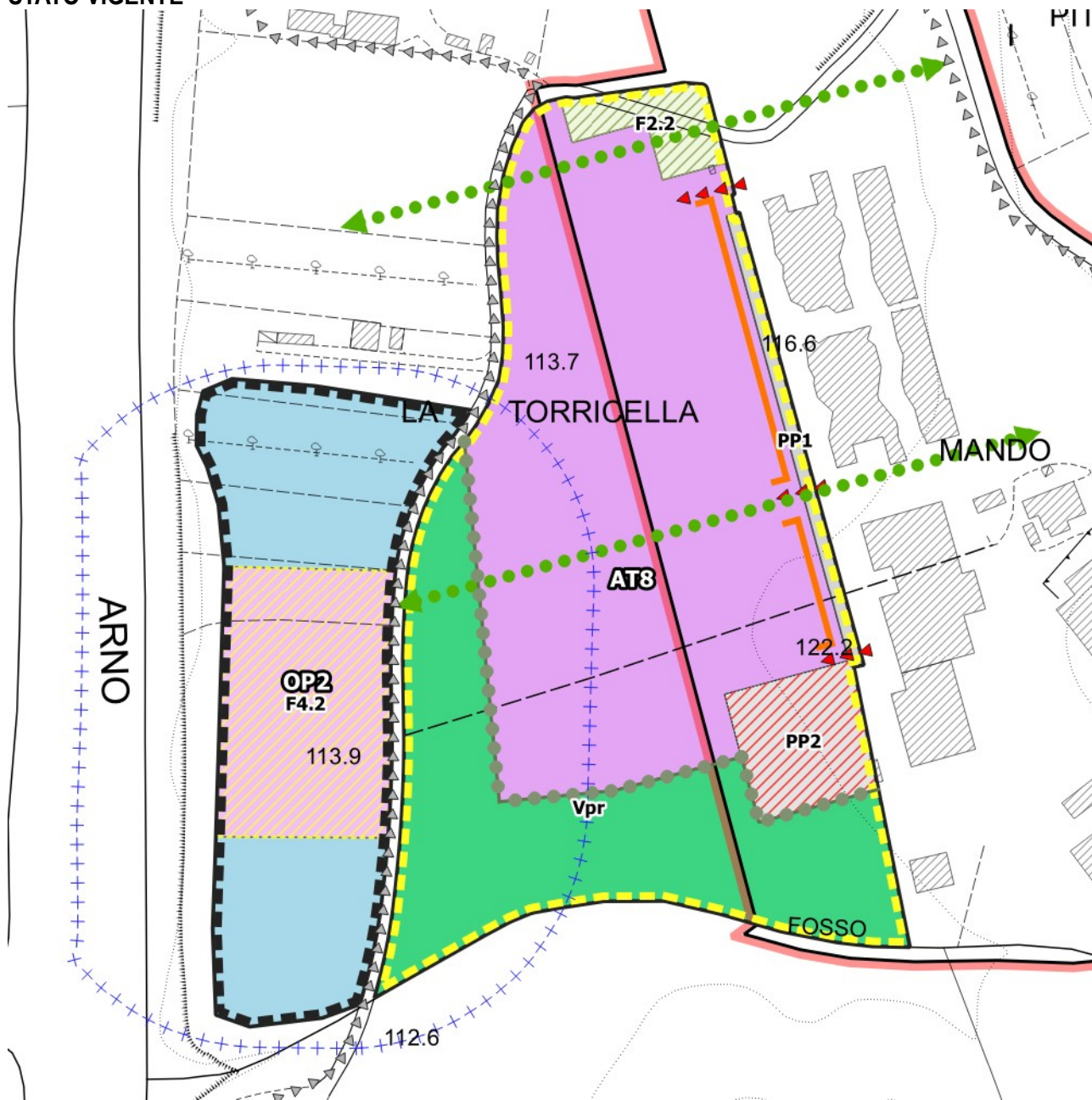
AII. B
Normativa Urbanistica Specifica

ESTRATTO STATO MODIFICATO

Aprile 2026

UTOE 3	Tav. 10 - Disciplina del territorio Urbano
AT 8 Loc. Ruota al Mandò – Via Sant'Anna di Stazzema	
OP 2 Loc. Ruota al Mandò – Nuovo IDL Torricella	

STATO VIGENTE



Scala 1:3.000

STATO MODIFICATO

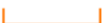


Scala 1:3.000

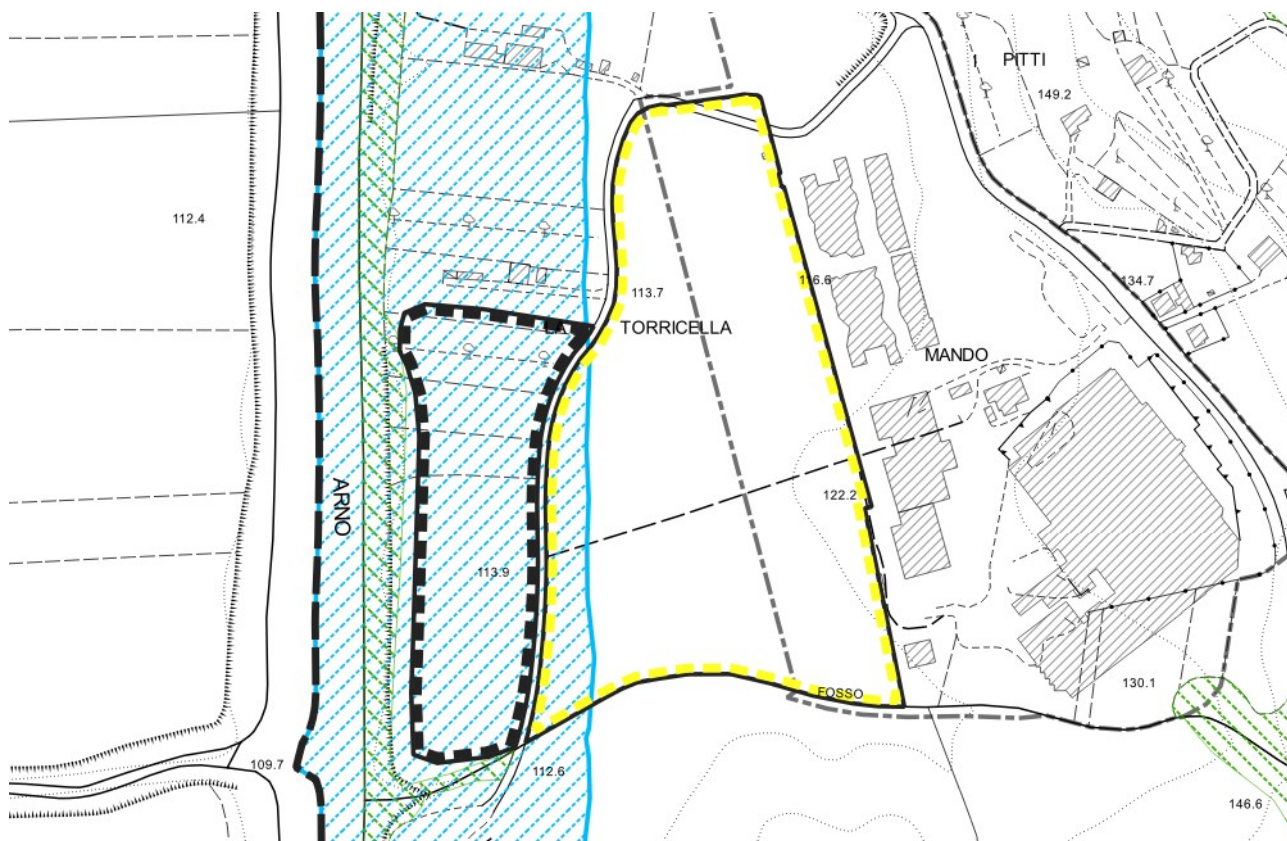
AT8 – PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	67.233 mq 64.950 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	18.000 mq
SC – SUPERFICIE COPERTA massima	18.000 mq
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	10,50 ML
DESTINAZIONE D'USO	Produttivo – Commerciale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	4.000 mq (minimo)

	F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	2.000 mq (minimo)
Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019		

OP2 – OPERE PUBBLICHE	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	24.955 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
DESTINAZIONE D'USO	Impianto tecnologico – depuratore
Conferenza di copianificazione con verbale del 05.03.2020	

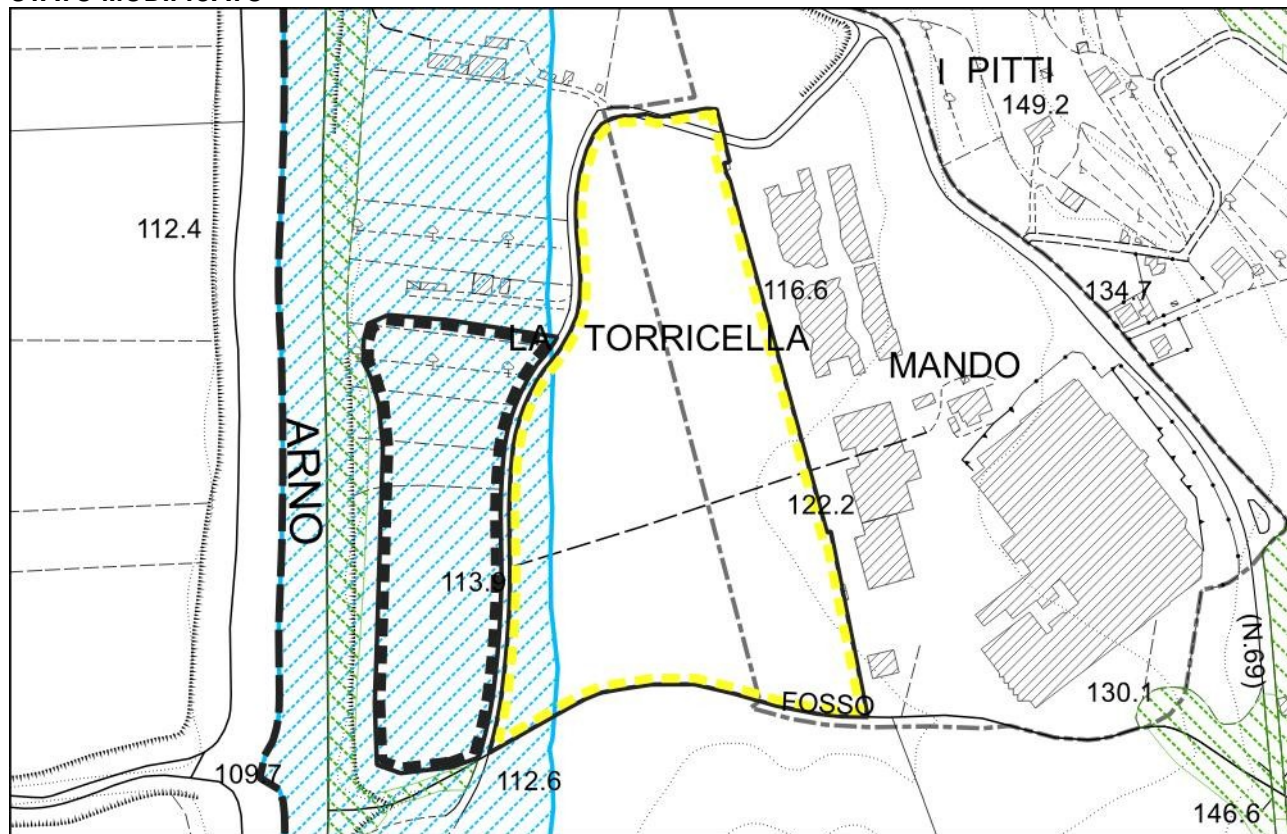
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI		ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Area accentrimento edificato		Allineamento fronti
	Verde privato (Vpr)		Accessi carrabili e/o pedonali
	F4.2 – Area per impianto tecnologico		Corridoio visivo
	Area per volume di compenso		Percorso ciclo-pedonale
	Fascia di rispetto del depuratore		Filare alberato

STATO VIGENTE



Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:5.000

STATO MODIFICATO



Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:5.000

STATO VIGENTE



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:5.000

STATO MODIFICATO



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:5.000

AT8 – PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento de tessuto produttivo in località Ruota al Mandò, per il quale sono state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva – commerciale di dimensioni massime pari a 18.000 mq di SE, SC pari a 18.000 mq e altezza del fronte massima pari a 10,50 ml..

PRESCRIZIONI PROGETTUALI Non è ammessa l'edificazione all'interno dell'area vincolata per legge ai sensi dell'art. 142, c1, lett. c), D.Lgs. 42/2004.

La nuova edificazione dovrà essere posta preferibilmente lungo Via Sant'Anna di Stazzema, nelle apposite aree indicate come **Area accentramento edificato** poste al di fuori della fascia di rispetto del depuratore di previsione (**OP2**), secondo un disegno organico e unitario dell'intera area seguendo il modello APEA, così da compattare il tessuto produttivo, ridisegnare il margine urbano ed evitare dispersioni dell'edificato verso il territorio rurale.

L'altezza dei nuovi edifici non dovrà superare lo skyline degli edifici esistenti posti lungo Via Sant'Anna di Stazzema.

Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il Fiume Arno. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali e anti-rumore, con funzione di mascheramento e di filtro tra l'area produttiva e l'ambito rurale.

Al fine di garantire la tutela dell'ambito ambientale-paesaggistico del Fiume Arno e del corso d'acqua posto a sud del comparto, dovrà essere mantenuta una apposita fascia di rispetto di inedificabilità, identificata con la sigla **Verde Privato** (Vpr), verso questi due elementi naturali, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigano la transizione tra area urbana e territorio rurale.

Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, con rivestimenti in pietra naturale e impiego di paramenti verticali verdi, coperture piane e tetti verdi al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale.

L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea e parallelo con la piattaforma produttiva-commerciale esistente, secondo un disegno organico dell'area, intervallando gli edifici con appositi spazi verdi permeabili e utilizzo di alberature con funzione di filtro ecologico, secondo i principi delle aree APEA.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente.

Dovranno essere tutelati i **corridoi visivi** esistenti mantenendo opportuni varchi inedificati per la tutela delle visuali verso il territorio rurale.

**OPERE PUBBLICHE
E CONVENZIONE**

L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 4.000 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale;
- 2.000 mq (minimo) di verde pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale.

Per ogni area pubblica o opera pubblica di progetto è da ritenersi prescrittiva la posizione indicata dalla scheda norma, mentre è da ritenersi indicativa la relativa distribuzione la quale dovrà essere approfondita in fase di progetto.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 14 e 42.1.3 delle NTA.

**MITIGAZIONI DELLE
CRITICITA'
AMBIENTALI E
DELLE RISORSE
(VAS QV1d
ALLEGATO RA)**

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.
Capo III – Aree tutelate per legge:
Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

OP2 – PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.5 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 05.03.2020.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato alla realizzazione del nuovo impianto tecnologico (depuratore) denominato IDL Torricella.

Le dimensioni massime ammissibile saranno definite in sede di progetto di opera pubblica.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI L'individuazione dell'intervento dovrà essere coerente con le indicazioni di cui al comma 4 dell'art. 10 delle N.A. del PTCP della Provincia di Firenze, ed ai criteri di localizzazione e le direttive formulate al par. 2.1.5 del Titolo II dello Statuto del Territorio del medesimo PTCP.

PRESCRIZIONI PIT-PPR Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:
Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

N.B. Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

