



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. 18 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:

- con comunicazione prot. n. 17350 del 08.07.2026, è stata richiesta di convocazione della conferenza paesaggistica, ai sensi dell'art. 23 della disciplina di piano del pit con valenza di piano paesaggistico, ai fini dell'ottenimento della relativa autorizzazione paesaggistica;
- con comunicazione prot. n. 17556 del 09.07.2026, è stata indetta apposita Conferenza dei Servizi ai fini dell'ottenimento di tutti i nulla-osta, autorizzazioni e pareri tecnici necessari;

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 richiesta di adozione 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 produttivo, avviando così l'iter della sua completa approvazione, che sarà preordinata all'ottenimento dell'esito positivo dei n.2 procedimenti di cui sopra.

Distinti saluti.

Reggello, lì 09.07.2026

Il Dirigente del Settore Servizi Tecnici

Ing. Agostino Mastrangelo

Allegati: Scheda AT8 – allegato B del P.O.

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



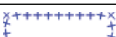
Scala 1:3.000

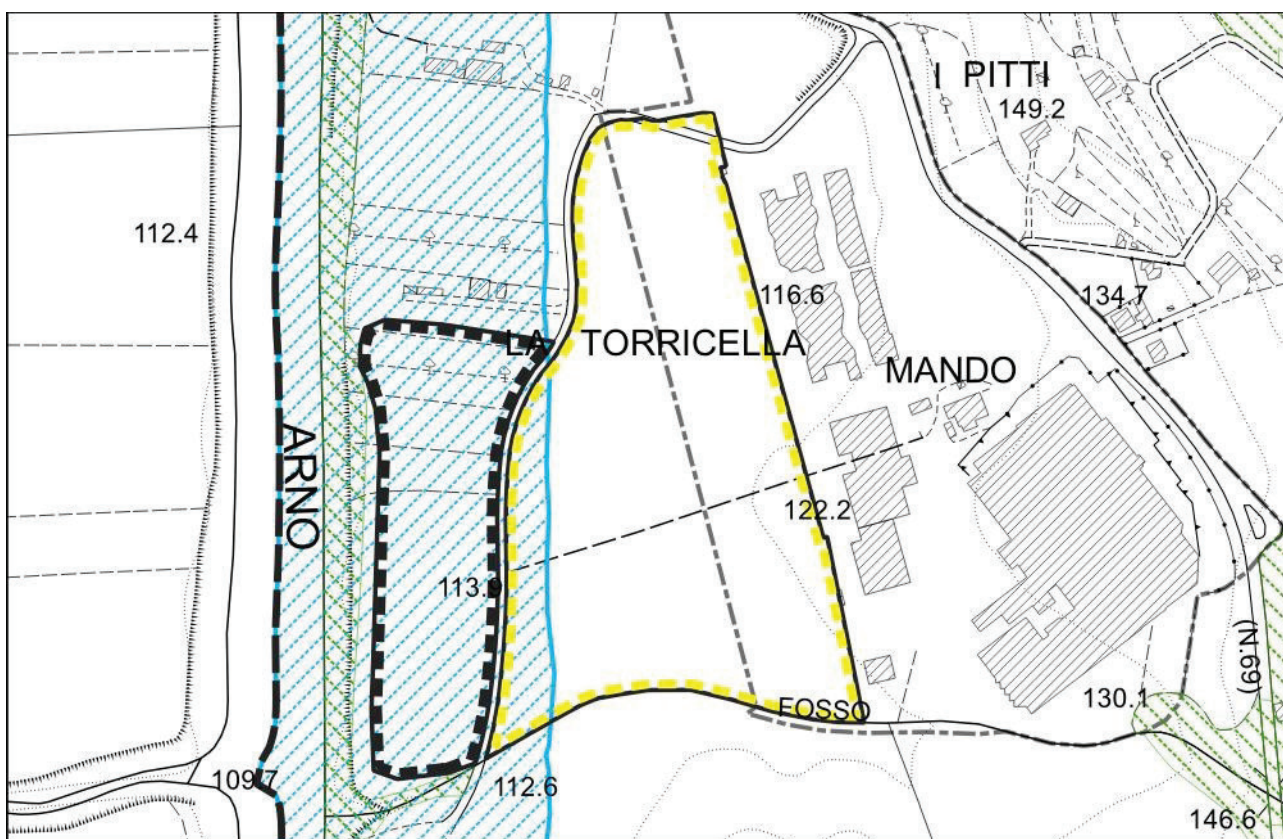
AT8 – PARAMETRI PRESCRITTIVI

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	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 accentrato 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



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



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 accentrimento 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 qualificino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino 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.

