



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 AT15 RELATIVA AI TERRENI POSTI IN REGGELLO, FRAZIONE CASCIA, VIA PIETRO NENNI, CON DESTINAZIONE COMMERCIALE.

Premesso che la Scheda Norma "AT 15 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni" 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 16.000, in particolare:

- a) Superficie fondiaria di mq. 13.500,00;
- b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria a Parcheggio Pubblico minimo mq. 1.500 nonché Verde Pubblico minimo mq. 1.000;
- c) Superficie edificabile (SE)_{max} = mq 2.500
- d) Indice di copertura (Ic)_{max} = 30%
- e) Altezza del fronte (Hf)_{max} = m 7,50
- f) Destinazione d'uso commerciale

La società Arco, come proponente, con nota prot. n. 16616 in data 04.07.2025 e integrata con nota prot. n. 16917 del 08.07.2025, ha inoltrato al Comune una proposta di Piano Attuativo relativo a detta area di trasformazione che prevede la realizzazione di una nuova edificazione per 2.500,00 mq di superficie edificabile (SE) con destinazione commerciale, con contestuale realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione: parcheggio pubblico e verde pubblico lungo via Pietro Nenni, oltre l'allargamento sede stradale della via stessa. Ne consegue che il Soggetto Attuatore realizzi le opere in veste di Stazione Appaltante (o diretto esecutore) con relativo scomputo degli oneri dovuti, relativi all'urbanizzazione primaria.

Nell'ottica di un'omogenea gestione del verde, la convenzione disciplina la manutenzione dell'opera pubblica che, in questo caso sarà a carico del soggetto attuatore.

La superficie catastale totale dall'area d'intervento è pari a 15.253 mq (superficie catastale nominale), mentre la superficie rilevata dell'area d'intervento è pari a circa 15.576 mq: la porzione eccedente (fuori comparto) risulta già in piena disponibilità del Comune di Reggello.

Visto il parere favorevole dell'U.O.A. Polizia Municipale, prot. n. 17071 del 10.07.2025 ed il parere favorevole del Settore Servizi Tecnici, prot. n. 17623 del 11.07.2025, il piano attuativo proposto risulta conforme alla vigente disciplina urbanistica comunale e alle altre normative in materia edilizia.



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

Per quanto sopra riportato si ritiene, per quanto di competenza, di avanzare positivamente la richiesta di adozione del piano attuativo dell'area di trasformazione AT15 relativa ai terreni posti in Reggello, frazione Cascia, via Pietro Nenni, con destinazione commerciale, avviando così l'iter della sua completa approvazione.

Distinti saluti.

Reggello, lì 11.07.2025

Il Dirigente del Settore Servizi Tecnici

Ing. Agostino Mastrangelo

Allegati: Scheda AT15 – allegato B del P.O.

PARAMETRI PRESCRITTIVI

All. B - Normativa Urbanistica Specifica

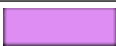
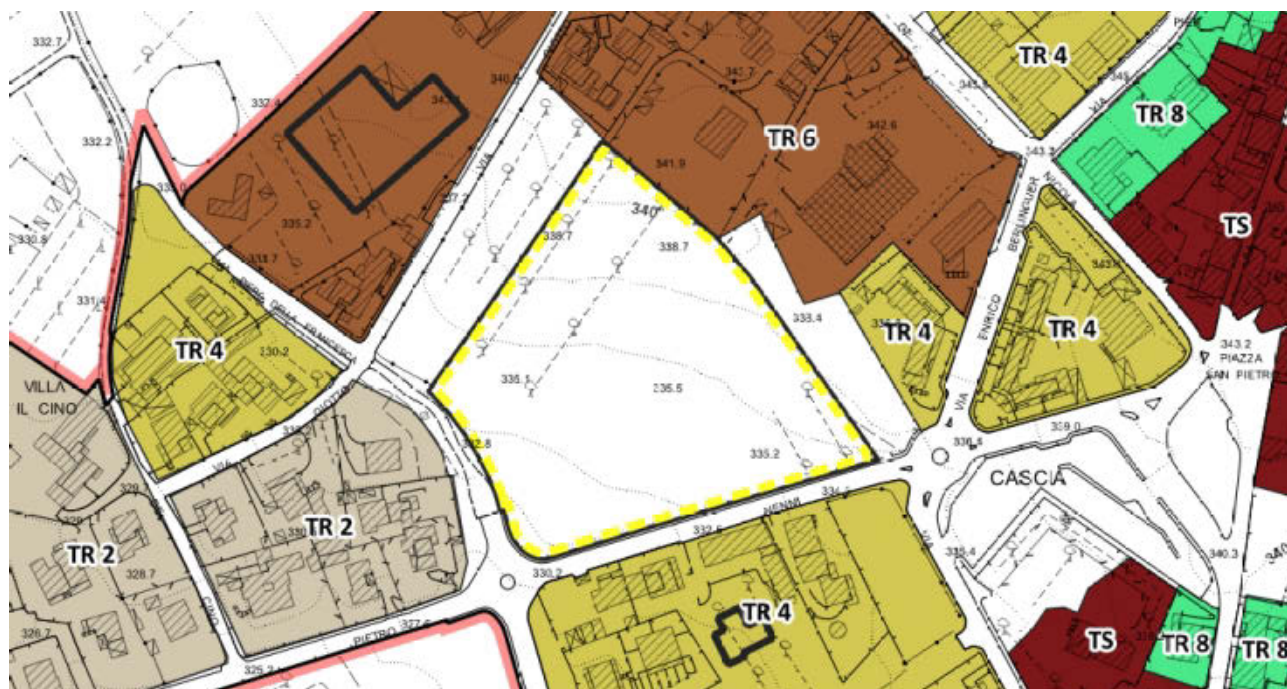
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI		ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Area accentrimento edificato		Allineamento fronti
			Accessi carrabili e/o pedonali
			Corridoio visivo



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



Invariante III - Morfotipi Insediativi - PIT-PPR - Scala 1:3.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o 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.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE

L'intervento è finalizzato al potenziamento dell'attività commerciale nei pressi del capoluogo comunale.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione commerciale (fino alla media distribuzione) per un massimo di 2.500 mq di SE, IC 30% e H.F. massima pari a 7,5 ml.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'edificazione della nuova volumetria dovrà essere fatta nella parte interna del comparto (a nord), nell'area indicate come **Area accentrimento edificato**, così da mantenere inedita la parte del comparto lungo Via Pietro Nenni e Via Piero della Francesca, al fine di mantenere i coni visivi lungo le viabilità principali.

Le aree libere dovranno essere riprogettate con aree ed elementi verdi che qualificano 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

L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea con il tessuto insediativo esistente, compattando la nuova edificazione e riducendo lo sfregiamento del tessuto insediativo.

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:

- 1.500 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.
- 1.000 mq (minimo) di verde pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.

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**

Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.
