



Reggello, li 16.09.2025

Prot: 22055 del 16.09.2025

Relazione del Responsabile Unico del Procedimento ai sensi dell'art. 18 L.R. 65/2014

OGGETTO: Richiesta presentata dalla società Bitimec s.r.l. per approvazione del progetto edilizio per l'ampliamento di un edificio a destinazione produttiva con variante allo strumento urbanistico comunale ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 65/2014 ed art. 8 del D.P.R. n. 160/2010. Località Pian di Rona.

PREMESSA

In data 11.07.2024 al protocollo n. 18942 è pervenuta a questo Ente istanza preliminare per ampliamento di struttura produttiva esistente con contestuale Variante Urbanistica da parte del sig. Tiesi Bruno Antonio in qualità di legale rappresentante della società Bitimec srl con sede in Pian di Rona n.211 a Reggello. Con la Direttiva n. 100 del 26.07.2024, la Giunta Municipale ha espresso parere favorevole sulla suddetta istanza preliminare, dando mandato al Servizio Edilizia privata Urbanistica Ambiente del Comune di Reggello di attivare tutti gli adempimenti necessari all'attuazione della richiesta.

In data 29.04.2025 con nostri protocolli nn. 10.817-10.818-10.819 e 10.821 è pervenuta a questo ente da parte dello Sportello Unico Attività Produttive - pratica SUAP n. 431/2025 e protocollo n. 7.394 del 24.04.2025- richiesta di parere per l'approvazione di un Permesso di Costruire con contestuale variante urbanistica ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 65/2014 e dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010.

Il progetto e la correlata proposta di variante prevedono l'ampliamento della struttura produttiva esistente, posta in località Pian di Rona, mediante la realizzazione di nuova volumetria, o superficie edificabile (SE), in ampliamento rispetto all'edificio esistente, parte anche in area che negli strumenti urbanistici vigenti non ha destinazione produttiva.

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA DELLO STATO ATTUALE

Ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. n. 380/2001 si rileva come l'attuale consistenza dell'edificio oggetto di intervento risulta legittimata a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 54/2003 e variante di cui al Permesso di costruire n. 105 del 18.05.2004, mentre successivamente, in data 4.01.2019 e protocollo n. 355 (SUAP n. 1.401/2018) è stata presentata SCIA edilizia, ai sensi della L.R. n. 24/2009 (Piano casa) per ulteriore ampliamento della consistenza dello stabilimento.

ASSETTO URBANISTICO VIGENTE DELL'AREA DI INTERVENTO

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



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

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.

L'area sulla quale insiste l'edificio nel vigente Piano Operativo comunale ha destinazione produttiva di tipo D1.1 ed è normata ai sensi dell'art. 41.3.1. (Tessuto a destinazione produttiva artigianale) che ricomprende le parti di territorio urbano già occupate da insediamenti produttivi, artigianali e industriali, sorti anche per progressive aggregazioni, ai margini della viabilità stradale principale.

P.S.	
Sistema Territoriale di Pianura UTOE 13 Ciliegi – Pian di Rona – Ricavo – Prulli - Matassino	
P.O.C.	
Tav. 17 e 19 – Disciplina del territorio urbano	
ZONA D – Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale	
ZONA D1.1 – Tessuto a destinazione produttiva artigianale	
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
IF (SE/SF)	0,50 mq/mq
IC – INDICE DI COPERTURA massima	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	12,00 m
DESTINAZIONE D'USO	PRODUTTIVO

Sulla base delle norme tecniche allegate al Piano in tali sottozone D1.1 sono ammissibili:

- incrementi massimi della superficie edificabile (SE) nell'ordine del 20% rispetto alla SE calcolata al momento dell'entrata in vigore del lo stesso Piano Operativo, calcolata in circa 3.950 mq, per cui ne deriva un incremento ammissibile nell'ordine di 790 mq di nuova SE, sulla base della disposizione vigente;
- incrementi non superiori al 50% della SE esistente da applicarsi sull'intero comparto produttivo di riferimento. Tale ampliamento è subordinato alla presentazione di un Piano Convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, nel quale dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale dell'intervento ed alla dimostrazione che l'intervento sia compatibile con l'accessibilità all'area. Il Piano di sviluppo aziendale ed il progetto di intervento saranno approvati dalla Giunta Comunale.

IL PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO

Con il progetto presentato (pratica Suap n. 431/2025) la società BITIMEC SRL richiede la realizzazione di nuova SE nell'ordine di 4.800,00 mq da sviluppare in 4.000,00 mq in area interna al perimetro del territorio urbanizzato, mentre per la restante parte, circa 800,00 mq, l'ampliamento è progettato in area esterna al perimetro del centro urbanizzato dove, comunque, il Piano Strutturale vigente, consente la localizzazione di ulteriori 2.000,00 mq di nuova SE in ampliamento di attività produttive già esistenti.

L'area oggetto di ampliamento è adiacente alla sede attuale dell'azienda e si trova, in parte in area produttiva con destinazione D1.1 per circa 1.597 mq e, per una maggiore consistenza, circa 9.314,00 mq, in zona classificata agricola negli strumenti urbanistici comunali (P.S. e P.O.C.).



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

Si rende pertanto necessario ridefinire ed ampliare l'area produttiva così come individuata nello strumento urbanistico, che risulta ad oggi insufficiente sulla base delle esigenze prospettate dalla proprietà, tramite una variante puntuale che possa conformare la zonizzazione al progetto presentato. Le previsioni attuali della zona D1.1, che prevedono solo ampliamenti una tantum rispetto all'edificio esistente, non possono soddisfare le esigenze di incremento di SE necessario allo sviluppo aziendale, rendendo quindi necessaria la variazione della destinazione nello strumento urbanistico verso un'area di trasformazione (AT) compatibile con il progetto. Parte della modifica sarà costituita dalla modifica del perimetro della zona produttiva, interna al territorio urbanizzato, con ampliamento della superficie fondiaria così come definita ai sensi dell'art. 4 del D.P.G.R. n. 39/R/2018.

COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE COMUNALE E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

Nel caso in esame l'impegno di suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato risulta da un lato coerente con lo statuto dettato dal Piano Strutturale vigente che consente la realizzazione di 2.000 mq di nuova SE esterna al perimetro del territorio urbanizzato per ampliamento delle attività produttive già presenti nelle aree contermini (Tavola n. 12_Area 7), mentre per quanto concerne le disposizioni dettate dall'art. 25 (Conferenza di Copianificazione) trova applicazione la disposizione del comma 2 punto c) *ampliamento delle strutture esistenti, artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive*, disposizione che non richiede l'approvazione preliminare del progetto anche da parte della Conferenza di Copianificazione regionale.

Per la parte interna al perimetro del territorio urbanizzato, con destinazione D1.1, è ammessa soltanto la realizzazione di ampliamenti una tantum rispetto alla SE esistente, con incremento massimo ammissibile di circa 790 mq di SE, del tutto insufficiente per le necessità prospettate dall'azienda BITIMEC s.r.l.

La zona D1.1. come indicata nel P.O.C. è inserita quale parte dell'unità Territoriale Organica Elementare n. 13 – Cilieggi – Pian di Rona – Ricavo – Prulli – Matassino (TR8 Tessuto lineare). In tale area, le previsioni interne al perimetro del TU relative al dimensionamento massimo sostenibile, consentono la nuova edificazione di 28.000,00 mq di nuova SE. La previsione in progetto, che prevede la realizzazione di nuova SE pari a 2.800,00 mq all'interno del T.U. risulta coerente con le previsioni dettate dal P.S. comunale per l'area (UTOE 13) di riferimento.

Al fine di consentire la realizzazione è necessaria la variazione della destinazione urbanistica dell'area. Per assimilazione è stata valutata come idonea all'intervento la destinazione AT (**Area di Trasformazione**) come normata ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A. del P.O.C. per destinazione d'uso produttiva con l'introduzione della nuova scheda norma **AT19**.

Nello specifico, tenuto conto dell'attività pregressa dell'ufficio, è stato già verificato il soddisfacimento di tutti gli standard previsti dal vigente P.S nell'UOTE di riferimento. La scheda norma specifica non riporta quantità minime prescritte, ne consegue che ai sensi dell'art. 21 delle NTA dovranno essere calcolati gli standard minimi e conseguentemente gli stessi monetizzati.

ASSETTO URBANISTICO IN VARIANTE

L'approvazione del progetto edilizio presentato comporta una variante urbanistica normativa e cartografica al P.O.C. vigente con modifica cartografica da D1.1. ad AT 19 Area di Trasformazione Bitimec s.r.l. e modifica normativa come da schema sotto riportato

P.S.
Sistema Territoriale di Collina
Sistema Territoriale di Pianura UTOE 13 Cilieggi – Pian di Rona – Ricavo – Prulli - Matassino
P.O.C.
AT19 Area di trasformazione BITIMEC s.r.l.

**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

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST- SUPERFICIE TERRITORIALE	16.744,00 mq
SF- SUPERFICIE FONDIARIA	12.337,00 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima in ampliamento	4.800,00 mq
SC – SUPERFICIE COPERTA massima in ampliamento	2.800,00 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massima	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	14,00 m
DESTINAZIONE D'USO	PRODUTTIVO
PRESCRIZIONI	
STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni della presente variante urbanistica avverranno tramite rilascio di contestuale permesso di costruire con il procedimento individuato ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 65/2014 e dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 Gli interventi per la realizzazione degli edifici possono avvenire anche a stralci funzionali nel periodo di validità della variante urbanistica e del correlato Permesso di costruire. L'intervento è stato oggetto di procedura di assoggettabilità a VAS con provvedimento di esclusione trasmesso il 10 gennaio 2025 con protocollo n. 588 dall'Unione di Comuni di Valdarno e Valdisieve – Gestione Associata Valutazione Ambientale Strategica
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento è finalizzato a rispondere alle esigenze di ampliamento della struttura produttiva esistente. Sono ammessi gli interventi definiti nella presente scheda norma: 3.590,49 di SE esistente 4.800,00 di SE in ampliamento Superficie coperta massima di 4.799,10 mq di cui: 1.999,10 di S.C. esistente 2.800,00 di S.C. in ampliamento Indice di copertura massimo 29% Altezza del fronte massima pari a 14.00 ml Distanze dai confini 5,00 ml o sul confine Distanze dai fabbricati 10,00 ml o in aderenza. E' ammessa la realizzazione di edifici a carattere produttivo con le relative dotazioni di parcheggi, aree di manovra, viabilità interna elementi di copertura per gli stalli dei parcheggi, aree a verde, locali accessori per l'alloggio degli impianti.

L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO CON EFFETTI DI VARIANTE URBANISTICA

La necessità di ricorrere alla variazione dello strumento urbanistico comunale è basata sulla circostanza che trattasi di un progetto di ampliamento di un insediamento produttivo esistente e già operante dove l'area da



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

destinare a tale ampliamento non può essere ricercata altrove ma deve trovarsi in stabile e diretto collegamento con quella dell'insediamento principale di cui sia documentata la necessità di ampliamento.

Il procedimento intrapreso con pratica SUAP n. 431/2025 comporta l'analisi di un progetto che risulta in contrasto con la normativa urbanistica comunale vigente e, pertanto, condizione preliminare per la sua approvazione è anche la variazione degli strumenti urbanistici attuali. Si tratta di un caso in cui risulta applicabile l'**art. 8 del D.P.R. n. 160/2010** in combinato disposto con l'**art. 35 della L.R. n. 65/2014**, poiché lo strumento urbanistico individua un'area produttiva che non è sufficiente, sulla base del progetto presentato, rispetto alle necessità aziendali della società richiedente (BITIMEC s.r.l.) al fine di mantenere in loco il proprio sito produttivo. L'approvazione del progetto così come presentato comporta variante alla cartografia ed alle norme allegate al Piano Operativo, in particolare introduce la nuova scheda norma AT19 nell'allegato B della normativa urbanistica.

La presente proposta di variante al P.O.C.:

- incide sul dimensionamento complessivo della strumentazione urbanistica comunale in termini di incremento della capacità insediativa di tipo produttivo in coerenza con quanto statuito dal P.S. comunale per l'U.T.O.E. di riferimento;
- garantisce per le zone urbanistiche di riferimento, il rispetto delle dotazioni territoriali e degli standard urbanistici;
- non si rilevano, in linea di massima, vincoli e tutele, anche ambientali, o altre limitazioni che possono costituire impedimento alle modifiche proposte.

PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE

Premesso che ai sensi della normativa sulla VAS di cui alla L.R. 10/2010 e D.Lgs 152/2006, l'intervento è stato sottoposto a **verifica di assoggettabilità a VAS** con provvedimento di esclusione del 10.01.2025, trasmesso con protocollo n. 588 dall'Unione di Comuni di Valdarno e Valdisieve Gestione Associata, a conclusione della procedura di VAS, è stata seguita la procedura dell'art. 35 della L.R. 65/2014 e art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 con la convocazione della **Conferenza dei Servizi** decisoria da parte dello sportello SUAP ai sensi dell'art. 14, comma 2 della L. 241/1990, indetta e svoltasi in forma semplificata e in modalità sincrona.

In data 13.05.2025 è stato pubblicato all'Albo Pretorio l'avviso di presentazione istanza al Comune di Reggello e alla Unione Comuni Valdarno e Valdisieve ed è stata indetta la conferenza di servizi prevista dall'art. 35 della L.R. n. 65/2014 a cui hanno partecipato i seguenti enti:

- a) Regione Toscana - Settore Pianificazione Territoriale
- b) Regione Toscana - Settore Genio Civile Valdarno Superiore
- c) Città Metropolitana di Firenze ;
- d) Soprintendenza archeologica belle arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato ;
- e) Publiacqua spa;
- f) Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

La Conferenza dei Servizi Sincrona, ha avuto i seguenti passaggi:

- prima seduta in data 27.06.2025 con esito sospensivo
- in data 15.07.2025 il proponente ha trasmesso documentazione integrativa/sostitutiva per ottemperare alle richieste di adeguamento formulate dagli enti coinvolti;

- seduta conclusiva in data 28.07.2025 ;

Sono stati espressi i seguenti pareri:

- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio - parere positivo espresso nella prima seduta della Conferenza in data 27.06.2025;



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

- Regione Toscana - Settore Pianificazione Territoriale – parere positivo espresso nella seconda seduta della Conferenza in data 28.07.2025;

- Città Metropolitana di Firenze – settore Pianificazione Territoriale – conferma del parere positivo già in sede di VAS (espresso in data 13.12.2024) e pervenuto in data 28.7.2025;

- Publiacqua – parere positivo pervenuto con pec del 22.7.2025;

- Autorità di Bacino – parere favorevole pervenuto con pec in data 3.6.2025

Con la determinazione del 28.07.2025 il Responsabile SUAP dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve ha assunto la propria determinazione positiva favorevole concludendo con esito positivo la Conferenza dei Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, comma 2 della L. 241/1990.

In riferimento all'applicazione dell'art 104 della L.R. 65/2014 è pervenuta in data 16.06.2025 con nostro prot. n. 15036 nota di Regione Toscana Settore Genio che ha comunicato l'esito positivo del controllo delle indagini geologiche sismiche idrauliche ed idrogeologiche ai sensi del DPGR N. 5/R del 30.01.2020 (deposito n. 3854 in data 09.06.2025).

Ai sensi del comma 2 art. 35 della L.R. 65/2014 in data 06.08.2025 il progetto e la relativa variante sono stati depositati presso il Settore Servizi Tecnici, nonché pubblicati sul sito web del Comune di Reggello per 30 (trenta) giorni consecutivi, dandone contestuale avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana **BURT n.32 Parte Seconda del 06.08.2025**, affinché chiunque potesse prenderne visione e presentare eventuali osservazioni.

Rilevato che durante detto periodo previsto dalla normativa non sono pervenute osservazioni, il comune può pronunciarsi definitivamente sulla proposta di variante.

Certificazioni del responsabile del procedimento

Il sottoscritto Ing. Agostino Mastrangelo, in qualità di responsabile del Procedimento attesta e certifica ai sensi dell'art. 18 comma 1 L.R. n 65/2014 che:

a) il procedimento di formazione Variante Urbanistica al Piano Operativo, è stato condotto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti ed in piena coerenza con la legge Regionale "Norme per il governo del territorio" 10 Novembre 2014, n. 65/2014 e ss.mm.ii., nonché nel rispetto dei suoi regolamenti di attuazione e delle norme ad essi correlate.

b) la Variante approvata presentano:

- **Profili di coerenza esterna** (art. 18 co. 2 lett. a) con il Piano di Indirizzo Territoriale (**P.I.T.**) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana n. 37 del 27 marzo 2015 e con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (**P.T.C.P.**), approvato con deliberazione C.P. n. 94 del 15.06.1998 e alla successiva variante di adeguamento Delibera del C. P. n. 1 del 10.01.2013;

- **Profili di coerenza interna** (art. 18 co. 2 lettera b) con il **Piano Strutturale** del Comune di Reggello, approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con delibera n. 25 del 28/03/2018.

c) la Variante approvata, in riferimento alla Legge regionale n. 65 del 10 novembre 2014, è coerente con:

- le disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;
- i criteri per l'individuazione del territorio urbanizzato di cui all'art 4;
- il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 84;
- le disposizioni relative al titolo V del relativo regolamento di attuazione di cui all'art. 130.

In riferimento al disposto del comma 2 dell'art. 18 della L.R. 65/2014, con la presente si attesta e certifica quindi che il procedimento di cui all'oggetto, si è formato e prosegue l'iter di approvazione nel rispetto della L.R.



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

65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti di cui all'articolo 8.

Il Dirigente del Settore Servizi Tecnici
AGOSTINO MASTRANGELO
"Documento con firma digitale
17.09.2025 09:49:48
G.M. 402:00"