



**COMUNE DI REGGELLO**  
Provincia di Firenze

**PIANO REGOLATORE GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE**

**1<sup>a</sup> VARIANTE ANTICIPATRICE DEL  
3° REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE**

**Insediamiento commerciale – Frazione Leccio**

Interessante la Tavola di Zonizzazione n° 13.2 del Regolamento Urbanistico vigente  
scala 1:2.000

**Norme Tecniche di Attuazione**

**STATO VARIATO**

**COMUNE DI REGGELLO**  
Provincia di Firenze

## **PIANO REGOLATORE GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE**

**1<sup>a</sup> VARIANTE ANTICIPATRICE DEL 3° REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE**

**Insediamiento commerciale – Frazione Leccio**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: STATO VARIATO**

**Ufficio Tecnico Comunale - Settore Urbanistica**

La Variante in oggetto modifica le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale vigente all'art. 30: "Zone Omogenee "D": industriali ed artigianali", inserendo alcune specifiche riguardanti l'insediamento commerciale - settore moda - in frazione Leccio, pertanto l'articolo suddetto viene così modificato

" [omissis] .....

### **Art. 30 - ZONE OMOGENEE "D": PRODUTTIVE**

Rappresentazione grafica:



1 : 2.000

1. Sono le parti del territorio destinate ad impianti, attrezzature ed edifici per le attività produttive e commerciali. Esse sono suddivise nelle seguenti sottozone in relazione alle caratteristiche ambientali ed ai tipi di intervento ammessi:

- Sottozona D1 - costituita da aree di saturazione o completamento edilizio; di cui fanno parte le sottozone D1S – zone speciali disciplinate con propria scheda normativa
- Sottozona D2 - costituita da aree di nuova edificazione;
- Sottozona D3 - costituita da aree oggetto di piani particolareggiati di attuazione del vecchio strumento urbanistico, piani di lottizzazioni, piani per gli insediamenti produttivi; all'interno della sottozona sono confermati gli indici urbanistici preesistenti, allo scopo di permettere il completamento delle eventuali edilizie non realizzate.
- Sottozona D4 - costituita da aree oggetto di Piani Particolareggiati di Attuazione del vecchio Strumento Urbanistico a carattere prevalentemente terziario e commerciale in cui sono ammessi insediamenti commerciali relativi alla grande distribuzione commerciale non alimentare.

1. Sono le parti del territorio destinate ad impianti, attrezzature ed edifici per le attività produttive e commerciali. Esse sono suddivise nelle seguenti sottozone in relazione alle caratteristiche ambientali ed ai tipi di intervento ammessi:

- Sottozona D1 - costituita da aree di saturazione o completamento edilizio; di cui fanno parte le sottozone D1S – zone speciali disciplinate con propria scheda normativa
- Sottozona D2 - costituita da aree di nuova edificazione;
- Sottozona D3 - costituita da aree oggetto di piani particolareggiati di attuazione del vecchio strumento urbanistico, piani di lottizzazioni, piani per gli insediamenti produttivi; all'interno della sottozona sono confermati gli indici urbanistici preesistenti, allo scopo di permettere il completamento delle eventuali edilizie non realizzate.
- Sottozona D4 - costituita da aree oggetto di Piani Particolareggiati di Attuazione del vecchio Strumento Urbanistico a carattere prevalentemente terziario e commerciale in cui sono ammessi insediamenti commerciali relativi alla grande distribuzione commerciale non alimentare.

2. La generalità delle sottozone D1 è individuata come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/78.

### **3. Destinazioni d'uso:**

Per le sottozone D2 di nuova edificazione oggetto di Piani Attuativo sono individuate le seguenti destinazioni d'uso, specificate nelle singole schede normative di progetto:

- a) a carattere prevalentemente industriali e artigianali. All'interno di esse sono ammesse attività industriali, artigianali anche di servizio, magazzini o depositi anche all'aperto, commercio all'ingrosso, residenze pertinenziali di servizio o custodia, in misura non superiore ad una abitazione di mq. 110 per ogni lotto di superficie coperta di mq. 800. E' ammessa altresì la presenza di attività terziarie, commerciali al dettaglio e/o per la media distribuzione e pubblici esercizi in misura non superiore al 45% della S.U. dell'intervento.
- b) a carattere prevalentemente terziarie e commerciali. All'interno di esse sono ammesse attività di commercio al dettaglio e/o media distribuzione, uffici e studi professionali, pubblici esercizi, servizi pubblici, artigianato di servizio compatibile con la residenza. E' ammessa altresì la presenza di attività artigianali e industriali, purché non inquinanti in misura non superiore al 30% della S.U. dell'intervento così come di residenze di servizio o custodia nella misura di cui al punto a).

Nelle sottozone D1 sature e nelle sottozone D3, salvo norme specifiche per ciascuna delle aree di intervento, sono consentite indifferentemente le destinazioni di cui alle precedenti lettere a) e b), così come residenze pertinenziali di servizio o custodia, in misura non superiore ad una abitazione di mq. 110 per ciascuna azienda; è obbligatorio il Convenzionamento ogni qual volta si recuperi o realizzi volumetrie oltre i 1.500 mc.; i mutamenti di destinazione d'uso sono regolati dalla L.R. n. 1/2005." le sottozone D4 a carattere prevalentemente terziario e commerciale sono ammessi insediamenti commerciali relativi alla grande distribuzione commerciale non alimentare. All'interno di esse sono ammesse attività di artigianato purché connesse alle attività commerciali svolte nell'ambito del comparto, magazzini e depositi delle attività stesse, uffici e studi professionali, pubblici esercizi, servizi pubblici, così come residenze di servizio o custodia in misura non superiore a due abitazioni di mq 110,00 per ciascuna azienda.

### **4. Disposizioni comuni alle sottozone:**

Per la grande distribuzione gli interventi edilizi dovranno rispettare i limiti e le modalità previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente. Anche in deroga ai parametri urbanistici di zona è consentita:

- la realizzazione di locali tecnologici (quali centrale termica, autoclave, impianto di depurazione, cabina elettrica), che costituiscano pertinenza dell'edificio principale, e siano architettonicamente armonizzati con esso;
- la realizzazione di soppalchi ad uso esclusivo di deposito di pertinenza dell'attività principale, purché l'altezza netta di essi non sia superiore a m. 2,40 e la pertinenzialità sia garantita con convenzione o con atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari;
- la realizzazione, per le strutture commerciali, terziarie e direzionali, di parcheggi pertinenziali interrati anche su più livelli;
- la realizzazione di locali interrati o seminterrati, che abbiano funzione esclusivamente di deposito di pertinenza dell'attività principale, purché l'altezza netta di essi non sia superiore a m. 3,50 e la pertinenzialità sia garantita con convenzione o con atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari;
- nell'altezza massima non sarà considerata l'altezza di attrezzature tecniche;
- la realizzazione di depositi pertinenziali a strutture commerciali non costituisce superficie utile lorda, a condizione che non ecceda il 50% della superficie di vendita e che la pertinenzialità sia garantita da atto d'obbligo trascritto nei registri immobiliari.
- la distanza minima degli edifici dal filo retro-marcia piede non dovrà essere inferiore a m. 8 (sono escluse portinerie e guardiole). La distanza minima dai confini laterali e tergal del lotto di pertinenza non dovrà

essere inferiore a m. 10. Per i lotti inferiori a mq. 5.000 la distanza delle costruzioni dai confini del lotto è ridotta da ml. 10,00 a ml. 5,00.

## 5. Disposizioni specifiche per la Sottozona D1:

Indici urbanistici If 3,0 Rc 50% Hmax 12,00

5.1 Ove ammessi gli interventi di ricostruzione in conseguenza della sostituzione di volumi preesistenti non potranno avere altezza superiore a quella del più alto degli edifici confinanti o comunque non superare i ml. 12,00 e rispettare le prescrizioni morfologiche dell'allegato del R.U.

Gli interventi dovranno reperire superfici a parcheggio non inferiori a mq 1 ogni mc 10; a tal fine si precisa che il volume di riferimento è da intendersi quello ottenuto dal prodotto della superficie utile lorda per un'altezza virtuale di m. 4,50 o per l'altezza reale ove ad essa inferiore. Negli insediamenti a carattere commerciale a 100 mq. di S.U. dovrà comunque corrispondere la quantità minima di mq. 80 di spazi destinati a parcheggi o quella eventualmente maggiore prevista dal Piano di Adeguamento e Sviluppo della Rete Distributiva. I parcheggi potranno essere realizzati anche completamente interrati.

I complessi produttivi esistenti alla data del 28/01/1998, data di adozione del R.U., potranno essere ampliati oltre i parametri urbanistici previsti dalla sottozona, fino ad un massimo del 50% della superficie utile lorda, purché tale ampliamento sia subordinato alla presentazione di un Piano convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, alla dimostrazione della compatibilità ambientale dell'intervento, con particolare riferimento alle emissioni e scarichi inquinanti, ed alla dimostrazione che l'intervento sia compatibile con l'accessibilità dell'area. Il piano di sviluppo aziendale e dell'occupazione ed il progetto di intervento saranno approvati dal Consiglio Comunale.

Nella realizzazione di volumi tecnici e/o di servizio, è ammessa una deroga ai limiti di altezza sopra indicati, esclusivamente per specifiche esigenze funzionali e/o di adeguamento a normative alle quali non sia possibile rispondere altrimenti.

5.2 Costituiscono eccezione alle prescrizioni previste nel presente comma al punto 1, pur ricadendo in Sottozona D1, le aree descritte dalle seguenti **schede normative** di progetto:

" [omissis] .....

## 6. Disposizioni specifiche per le Sottozone D2:

L'attuazione edilizia potrà avvenire previa approvazione in Consiglio Comunale di un Piano Urbanistico attuativo convenzionato, di iniziativa pubblica (P.I.P.) o privata (P. di L.), fatta salva la possibilità ove specificato di intervenire con Piano Complesso di Intervento.

Nelle successive descrizioni delle singole aree di intervento sono indicati i parametri urbanistici, tipologici, morfologici e gli strumenti attuativi relativi a ciascuna di esse; le superfici e i volumi riportati sono da considerarsi assegnati, indipendentemente dal rilievo dell'area da effettuarsi al momento della redazione del Piano di attuazione. Per tutte le aree di intervento si riportano di seguito le schede normative dell'intervento contenenti prescrizioni e/o indicazioni di riferimento per il Piano Attuativo.

Le prescrizioni vincolano l'attuazione al loro rispetto.

Le indicazioni esprimono criteri e modalità da approfondire in fase di progettazione. L'eventuale discostamento da una indicazione dovrà essere motivato dai richiedenti e valutato dal Consiglio Comunale, in piena

autonomia, in sede di approvazione del Piano Attuativo, senza comunque che ciò costituisca variante al R.U.. Nelle schede sono individuati i seguenti elementi:

- l'assetto urbanistico dell'area; - i parametri urbanistici;
- la destinazione degli edifici;
- la superficie, descrizione e/o localizzazione di servizi e infrastrutture;
- gli eventuali allineamenti degli edifici;
- gli eventuali porticati di uso pubblico;
- le eventuali alberature in filare.
- eventuali ulteriori prescrizioni e/o indicazioni specifiche dell'area.

Inoltre, per le aree di intervento più significative ai fini del disegno urbano complessivo, le tavole di azionamento in scala 1:2.000 individuano, all'interno del perimetro del comparto e con carattere prescrittivo per il Piano Attuativo, la localizzazione relativa a:

- servizi e infrastrutture; - allineamenti degli edifici;
- le alberature in filare, ferme restando le distanze tra pianta e pianta previste dalle presenti norme e dal R.E..

Gli interventi dovranno reperire superfici a parcheggio non inferiori a mq.1/mc. 10; a tal fine si precisa che il volume di riferimento è da intendersi quello ottenuto da prodotto della superficie utile lorda per un'altezza virtuale di m. 4,50 o per l'altezza reale ove ad essa inferiore. Negli insediamenti a carattere commerciale a 100 mq. di S.U. dovrà corrispondere la quantità minima di mq. 80 di spazi destinati a parcheggi o quella eventualmente maggiore prevista dal Piano di Adeguamento e Sviluppo della Rete Distributiva. I parcheggi potranno essere realizzati anche completamente interrati.

Non sono consentiti insediamenti di aziende che trasformino, producano e commercino prodotti classificati insalubri (come da D.M. 23 Dicembre 1976 aggiornato con rettifiche D.M. 29 Marzo 1977 e successive modificazioni) di 1a e 2a categoria. Tali insediamenti se esistenti dovranno rispettare le leggi antinquinamento: acqua, aria, suolo, rumore. E' consentita l'installazione di processi produttivi i cui scarichi siano assimilabili a quelli civili. Gli interventi edilizi dovranno prevedere la garanzia del regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere ai sensi della legge 319/76.

Le sorgenti di inquinamento acustico, ai sensi del D.P.C.M. 1 marzo 1991, dovranno essere separate dalle residenze e dai confini del lotto mediante fasce di rispetto di profondità adeguata all'intensità della sorgente stessa.

Sui confini del lotto dovrà comunque essere prevista una fascia di rispetto con siepi sempreverdi ed alberature di alto fusto, di profondità adeguata e comunque non inferiore a m. 5.

7. Le aree di intervento sono individuate nelle tavole del R.U. con apposita simbologia e perimetrazione e costituiscono Comparto Unitario di intervento ai sensi dell'art. 2 delle presenti norme subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo.

8. Si individuano le seguenti **schede normative** relative alle aree di intervento da attuare:

" [omissis] .....

9. Costituisce eccezione alle prescrizioni previste nel presente articolo, pur ricadendo in sottozona "D2", l'area Industriale individuata nella TAV. 8.1 - AREA DI INSEDIAMENTO CASCIA - in località San Lorenzo per la quale è ammessa una previsione di superficie coperta di mq. 150,00 con un'altezza massima di ml. 3,00 a condizione che tali volumi non vengano realizzati fuori terra.

#### **10. Disposizioni specifiche per le sottozone D3:**

**10.1.** Tali sottozone sono caratterizzate da edilizia recente, oggetto di Piani Particolareggiati di Attuazione del precedente strumento urbanistico; all'interno di esse sono confermati gli indici urbanistici preesistenti, allo scopo di permettere il completamento delle eventuali porzioni edilizie non realizzate. E' ammessa altresì la

ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti, senza incremento dei medesimi, purché legittimamente concessi. Le aree facenti parte del P.A. ed in particolare le aree a verde attrezzato, per la loro specifica utilizzazione nel contesto dell'intera zona industriale e commerciale, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, potranno rimanere nella disponibilità della proprietà, purché la proprietà stessa si impegni alla loro completa manutenzione e all'uso pubblico.

10.2. Si individua la seguente **scheda normativa** relativa all'area di intervento in corso di attuazione:

**TAV. 13.2 – AREA DI INSEDIAMENTO LECCIO: INSEDIAMENTO COMMERCIALE – SETTORE MODA  
PIANO ATTUATIVO "SAMMEZZANO OUTLET S.r.l." APPROVATO**

Il Piano Attuativo presentato dalla Società "Sammezzano Outlet S.r.l." di cui alla Convenzione del 17 giugno 2009, repertorio n° 11.273, potrà essere variato alle seguenti condizioni:

- 1 - cessione delle aree in proprietà interessate dalla nuova strada che collegherà ortogonalmente via Europa alla Strada Regionale di Valdarno e progettazione e realizzazione della stessa;
- 2 - realizzazione delle aree a verde pubblico attrezzato, tra la nuova strada e gli interventi a monte, secondo quanto previsto nei rispettivi Piani Attuativi convenzionati;
- 3 - realizzazione e completamento dei parcheggi privati, a valle di detta nuova strada, a servizio delle attività commerciali, come parcheggio pertinenziale del "Centro Commerciale Sammezzano Outlet";
- 4 - impegno a trasferire al Comune le somme per la realizzazione del parcheggio limitrofo alla scuola di Leccio, sollevando da tale realizzazione il Piano Attuativo "D2 14", che si deve a sua volta formalmente impegnare alla realizzazione di analoga opera alla scuola media di Reggello;
- 5 - impegno ad accedere ai cantieri per la realizzazione del "Centro Commerciale Sammezzano Outlet" e della nuova strada, dalla viabilità sterrata esistente proveniente dalla Strada Regionale di Valdarno con l'obbligo alla realizzazione dell'asfaltatura al fine di evitare disagi ai residenti;

inoltre, a compenso di quanto sopra prescritto, si ammette:

- di realizzare accessi di pertinenza alla media struttura di vendita dalla nuova viabilità, attraverso l'area a verde pubblico attrezzato;
- di derogare dalle distanze dai confini nel lotto del Piano Attuativo, al fine di poter realizzare il fabbricato posizionandolo sul confine di valle, in adiacenza all'area a verde di uso pubblico;
- di variare la distribuzione del P.A. all'interno del lotto del Piano Attuativo convenzionato, fermo restando il mantenimento della percentuale prevista.

**11. Disposizioni specifiche per le sottozone D4**

Tali sottozone sono caratterizzate da edilizia recente, oggetto di Piani Particolareggiati di Attuazione del precedente Strumento Urbanistico (in parte in iter); all'interno di esse sono confermati gli indici urbanistici preesistenti o quelli specificatamente assegnati dalle successive specifiche relative alle singole aree di intervento e in cui sono ammessi insediamenti commerciali relativi alla grande distribuzione commerciale non alimentare. Le aree di intervento sono individuate nelle tavole del R.U. con apposita simbologia e perimetrazione e costituiscono Comparto Unitario di Intervento: l'attuazione edilizia dovrà avvenire previa approvazione in Consiglio Comunale di Piano Urbanistico Attuativo convenzionato.

Si individua la seguente area di intervento:

**TAV. 13.2 – AREA DI INSEDIAMENTO LECCIO: INSEDIAMENTO COMMERCIALE – SETTORE MODA  
PIANO ATTUATIVO APPROVATO**

12. La classe di fattibilità geologico-tecnica di eventuali interventi da realizzare in queste aree, laddove le carte geologico-tecniche appositamente redatte non riportano direttamente il numero indicante la classe di fattibilità stessa, in corrispondenza del punto di previsione, si ricava da una corrispondenza diretta dal grado di pericolosità del sito: per un intervento che ricade in area a pericolosità P2 si avrà una fattibilità di Classe II, per

uno in area P3 si avrà una Classe III e per uno in P4 una Classe IV, o, laddove è presente lo studio idraulico allegato al regolamento urbanistico, la Classe III.

Si ricorda che:

- per le aree ricadenti in classe di Fattibilità III sono richieste indagini di dettaglio a livello di area nel suo complesso sia come supporto alla redazione degli strumenti urbanistici attuativi che nel caso di intervento diretto. L'esecuzione di quanto previsto da tali indagini in termini di bonifica, miglioramento dei terreni e particolari tecniche di fondazione costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.
- per gli interventi ricadenti negli ambiti previsti dalla Del. C. R. 12/2000 si ricorda il rispetto di quanto contenuto nell'Art.9 comma f del presente Regolamento.

Circa la Fattibilità geologico-tecnica degli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro, Ampliamento, Sopraelevazione, Nuovi edifici, Demolizioni e Ricostruzioni, Verde Pubblico attrezzato, Parchi, etc., ricadenti in zone D1, D2 e D3, si fa espresso riferimento a quanto contenuto nelle Tabelle denominate "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità idraulica dell'area interessata" e "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area interessata", contenute nella "relazione geologica" di supporto al "Regolamento urbanistico", che diviene parte integrante di quest'articolo. La fattibilità geologico-tecnica dei suddetti interventi è direttamente deducibile dalle relative schede e tavole contenute nella "Relazione Geologica" di supporto al "Regolamento Urbanistico" cui si rimanda e che diviene parte integrante delle suddette previsioni urbanistiche.

Si ricorda infine che tutti gli interventi risultano comunque soggetti alla applicazione delle salvaguardie sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno etc.) nel caso rientrino in dette perimetrazioni (vedi relazione geologica allegata al R.U.). ...".