



**COMUNE DI REGGELLO**  
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE  
UFFICIO URBANISTICA

**COMUNE DI REGGELLO**  
**Città Metropolitana di Firenze**

## **REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE**

VARIANTE ANTICIPATRICE DEL 1° PIANO OPERATIVO EX ART. 19 L.R. 65/2014 E SS.MM.II. PROPOSTA DALLA SOC. "MARINO FA MERCATO S.P.A.", FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA (G.S.V.) PER AGGREGAZIONE DELLE 2 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI IN FRAZIONE CILIEGI

## **DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

(AI SENSI DELL'ART. 17 – L.R. 65/2014)

Il Responsabile del Settore Urbanistica  
*Arch. Stefano Ermini*

*"Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi e per gli effetti della vigente normativa"*



**COMUNE DI REGGELLO**  
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE  
UFFICIO URBANISTICA

## **Premessa**

Il presente documento costituisce atto di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 65/2014 per la redazione di una variante puntuale al Regolamento Urbanistico anticipatrice del 1° Piano Operativo, che prende avvio dalla richiesta di creazione di una Grande Struttura di Vendita (G.S.V.) nell'area posta in frazione Ciliegi a disposizione della soc. "Marino Fa Mercato S.p.A."

La Variante in argomento prevede la modifica/integrazione di n. 2 articoli delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, unita alla perimetrazione all'interno dell'esistente zona "D1" di una zona "D4", in cui risulta ammissibile la realizzazione di una G.S.V. non alimentare.

La decisione di predisporre una variante urbanistica deriva dalla necessità di allineare le previsioni urbanistiche del vigente R.U.C. con quelle del Piano Strutturale, che per l'UTOE n. 13 Ciliegi - Pian di Rona – Ricavo – Prulli – Matassino, prevede nella frazione Ciliegi la possibilità di realizzare una G.S.V. fino a 10.000 mq di superficie di vendita, per accorpamento di due medie strutture di vendita esistenti.

Da premettere inoltre che la previsione della G.S.V. ha già ottenuto il parere Favorevole della Conferenza di Copianificazione, prevista dagli artt. 25 e 26 della L.R.T. 65/2014. Infatti in data 21.04.2017 è stato redatto il verbale della Conferenza che ha verificato l'adeguatezza della previsione e la coerenza con gli artt. 25 comma 5 e 26 comma 2 della L.R.T. 65/2014.

Conseguentemente in data 10.01.2020 – prot. 00598 la soc. "Marino Fa Mercato S.p.A." ha richiesto a nome del Presidente del C.d.A. Sig. Marino Franceschi, l'attivazione di una specifica variante urbanistica al R.U.C. per conformare il vigente strumento urbanistico alle previsioni del P.S. e agli esiti della suddetta Conferenza di Copianificazione.

La variante sarà del tipo ordinario e redatta ai sensi dell'art. 19 della L.R.T. 65/2014, in quanto ancorché la zona oggetto di variante si trovi all'interno del territorio urbanizzato del P.S., in virtù del comma 3 dell'art. 30 della L.R.T. 65/2014, la stessa non può beneficiare del procedimento semplificato.

Come previsto dall'art. 17, comma 3 della L.R.T. 65/2014, il presente Documento di Avvio del Procedimento contiene:

- Definizione degli obiettivi della variante urbanistica;
- Quadro conoscitivo di riferimento;
- Indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali richiedere un contributo tecnico;
- Indicazione degli enti e degli organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla-osta o assensi;
- Il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza;
- L'individuazione del Garante dell'Informazione e della Partecipazione.

## **Gli strumenti urbanistici comunali vigenti**

L'attuale strumentazione urbanistica generale del Comune di Reggello è così costituita:

- Piano Strutturale approvato definitivamente con delibera C.C. n. 25 del 28/03/2018, esecutiva.
- Regolamento Urbanistico (2° R.U.C.) approvato con delibera C.C. n. 92 del 30/11/2006, le cui previsioni vincolistiche risultano ormai decadute;
- Avvio del Procedimento di formazione del 1° Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 45 del 08/05/2018;



**COMUNE DI REGGELLO**  
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE  
UFFICIO URBANISTICA

- Avvio del Procedimento di Variante al Piano Strutturale e contestuale integrazione del Documento di Avvio del Procedimento del P.O., approvato con Delibera C.C. n. 73 del 19/07/2019.

### **Definizione Obiettivi - Azioni – Effetti territoriali attesi**

La finalità principale della presente Variante è quella di creare le condizioni favorevoli alla realizzazione di una G.S.V. non alimentare all'interno del tessuto urbano della frazione Ciliegi, in un'area di Saturazione Produttivo/Commerciale "D1", dove attualmente operano due medie strutture di vendita, che fanno sempre capo alla soc. "Marino Fa Mercato S.p.A."

L'area attualmente a disposizione, ricadente in zona urbanistica "D1", ha i seguenti parametri urbanistici:

- If = 3,0 mc/mq;
- Rc = 50 %;
- Hmax = 12,00.

La stessa è gravata dai seguenti vincoli:

- Sismico;
- Paesaggistico di cui al D.M. 13.06.1967 G.U. 182/1967 (Autostrada).

La G.S.V. in progetto troverà la sua collocazione all'interno del capannone esistente, senza alcuna necessità di ampliamenti o nuove costruzioni, in quanto per le dimensioni di vendita richieste non saturerà neanche tutta la superficie del capannone a loro disposizione.

Di seguito si riporta uno schema che sintetizza gli obiettivi da perseguire durante gli interventi ammessi:

Linee guida per le trasformazioni edilizie – Sintesi delle attività di valutazione.

Obiettivi strategici	Sub-obiettivi	Azioni
Tutelare le risorse e l'ambiente.	a. Uso razionale del suolo e delle materie prime.	- Non è previsto l'uso di nuovo suolo ma il riuso di parte dell'edificio esistente
	b. Riduzione delle superfici impermeabilizzate.	- L'impermeabilizzazione della superficie sarà ridotta rispetto a quella attuale.
	c. Controllo dell'inquinamento acustico.	- I fabbricati saranno recuperati nel rispetto del D.P.C.M. 05/12/1997.
	d. Contenimento dei consumi energetici.	- I fabbricati saranno recuperati nel rispetto della Normativa vigente in materia di risparmio energetico. - Nella copertura esiste già un impianto fotovoltaico

Per quanto attiene agli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici, si rimanda agli elaborati di verifica di assoggettabilità ambientale strategica (V.A.S.), predisposti dall'Ing. Massimo Morandi, quale tecnico incaricato dalla proprietà.

Con riferimento all'art. 14 della L.R.T. 65/2014, alla L.R.T. 10/2010 e al D. Lgs. 152/2006, la Variante verrà sottoposta alla valutazione di assoggettabilità a V.A.S..



**COMUNE DI REGGELLO**  
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE  
UFFICIO URBANISTICA

Pertanto si procederà ai sensi dell'art. 17 comma 2 della L.R.T. 65/2014 all'invio del Documento preliminare di V.A.S contemporaneamente all'avvio del procedimento di variante.

Ai fini del procedimento V.A.S. sono individuati come:

- Autorità proponente – Soc. “Marino Fa Mercato S.p.A.”;
- Autorità competente – Unione Comuni Valdarno e Valdisieve – Ufficio Gestione Associata V.A.S.;
- Autorità procedente – Comune di Reggello.

## **Il Quadro Conoscitivo di riferimento e strumenti sovraordinati**

Il quadro conoscitivo della presente variante ha quali principali riferimenti:

- Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) approvato con Deliberazione C.R.T. n. 37 del 27/03/2015;
- Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (PTCP) approvato con Deliberazione C.P. n. 1 del 10/01/2013;
- La carta degli “Interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel Bacino dell’Arno”
- Il piano di gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)
- Il Piano Strutturale approvato con Deliberazione C.C. n. 25 del 28/03/2018
- Il Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C. n. 92 del 30/11/2006

In particolare il vasto ed approfondito quadro conoscitivo del recente Piano Strutturale (comprendente lo studio e la ricognizione puntuale del territorio dal punto di vista degli aspetti ambientali, paesaggistici, geologico-idraulici, socio-economici, infrastrutturali, morfo-tipologici, energetici, della mobilità ecc...), ha dato luogo allo Statuto del Territorio basato sul riconoscimento del “*patrimonio territoriale*” e “*patrimonio insediativo*” come fondamenti imprescindibili per l'individuazione delle invariante strutturali nonché, più in generale, per la definizione delle disposizioni di tutela e valorizzazione paesaggistica, ambientale ed insediativa del territorio, necessario presupposto di ogni possibile strategia di sviluppo sostenibile.

## **Enti e organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico**

Gli Enti e gli organismi pubblici tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione del Piano Operativo sono:

- Regione Toscana- Settore Pianificazione Territoriale
- Regione Toscana- Settore VIA – VAS
- Regione Toscana- Genio Civile
- Città Metropolitana di Firenze
- ARPAT – Firenze
- Azienda ASL – Toscana Centro
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione regionale per i Beni culturali e paesaggistici della Toscana (MiBACT)
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza archeologica belle arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato (SABAP)
- Autorità di bacino del Fiume Arno
- Autorità Idrica Toscana 3 – Medio Valdarno



**COMUNE DI REGGELLO**  
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE  
UFFICIO URBANISTICA

- Publiacqua spa
- Consorzio di Bonifica
- AER – Ambiente Energia Risorse spa
- E-Distribuzione spa
- Terna spa
- Snam - rete gas spa
- Telecom Italia spa
- RFI spa
- Società Autostrade per l'Italia spa
- Toscana Energia spa
- Provincia di Arezzo
- Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve
- Comune di Figline e Incisa Valdarno
- Comune di Rignano sull'Arno
- Comune di Pelago
- Comune di Castel San Niccolò
- Comune di Castelfranco e Piandiscò
- Comune di Montemignai

Il termine entro il quale devono pervenire all'Amministrazione Comunale gli apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo relativo al Piano strutturale è stabilito in **30 (trenta) giorni** dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

### **Enti e organismi pubblici chiamati ad esprimere pareri, nulla osta o assensi**

Con riferimento all'elenco sopra riportato, gli Enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, ai fini dell'approvazione del Piano Operativo sono:

- Regione Toscana- Settore Pianificazione Territoriale
- Regione Toscana- Settore VIA – VAS
- Regione Toscana- Genio Civile
- Città Metropolitana di Firenze
- ARPAT – Firenze
- Azienda ASL – Toscana Centro
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione regionale per i Beni culturali e paesaggistici della Toscana (MiBACT)
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza archeologica belle arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato (SABAP)
- Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve
- Autorità di bacino del Fiume Arno



**COMUNE DI REGGELLO**  
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE  
UFFICIO URBANISTICA

- Autorità Idrica Toscana 3 – Medio Valdarno

I termini entro il quale devono pervenire all'Amministrazione Comunale i pareri, i nulla osta o assensi comunque denominativa da parte degli Enti o organismi pubblici preposti è stabilito in **30 (trenta) giorni** dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

## **Il programma delle attività di informazione e partecipazione e individuazione del Garante**

Il **Garante per l'informazione e la partecipazione**, è stato nominato dall'Amministrazione come previsto dall'art. 37 della L.R. 65/2015, in base al vigente Regolamento Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 28.07.2005 e successivamente modificato ed integrato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 18.04.2019, esecutive ai sensi di Legge.

Per la presente Variante la figura del Garante dell'informazione e della comunicazione del Comune di Reggello è stata individuata nella Dott.ssa Paola Aglietti dell'Ufficio Segreteria del Comune di Reggello.

Le forme di pubblicità e partecipazione per la formazione degli strumenti urbanistici non sono standardizzate e dipendono dalla tipologia dell'atto specifico da formare e dal conseguente interesse che l'intervento riveste per la collettività.

In relazione alla presente variante puntuale si procederà con tutte quelle iniziative che serviranno a garantire la massima partecipazione dei cittadini al processo di formazione della variante ed in particolare:

- cura nella pubblicazione sul sito istituzionale del Comune, nella pagina WEB dedicata al Garante, degli atti di Avvio del Procedimento della Variante;
- cura nella pubblicazione sul sito istituzionale del Comune, nella pagina WEB dedicata al Garante, degli atti di Adozione della Variante;
- cura nella redazione di manifesti per la pubblica affissione relativi al periodo di pubblicazione della Delibera di Adozione della Variante e degli atti allegati, che avverrà contestualmente alla pubblicazione sul BURT;
- Relazione sull'attività di comunicazione e informazione svolta nel periodo di pubblicazione degli atti.

L'attività del garante sarà svolta sempre in stretto contatto con il responsabile del Settore Urbanistica ed i relativi tecnici assegnati, che saranno a disposizione per eventuali illustrazioni e chiarimenti in merito.

### *Allegati:*

- *Estratto NTA – Stato Sovrapposto;*
- *Estratti R.U.C. – Stati Attuale – Modificato – Sovrapposto.*



**COMUNE DI REGGELLO**  
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE  
UFFICIO URBANISTICA

**COMUNE DI REGGELLO**  
**Città Metropolitana di Firenze**

**REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE**

**VARIANTE ANTICIPATRICE DEL 1° PIANO OPERATIVO EX ART. 19 L.R.  
65/2014 E SS.MM.II. PROPOSTA DALLA SOC. "MARINO FA MERCATO S.P.A.",  
FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI  
VENDITA (G.S.V.) PER AGGREGAZIONE DELLE 2 MEDIE STRUTTURE DI  
VENDITA ESISTENTI IN FRAZIONE CILIEGI**

**STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**STATO SOVRAPPOSTO**



**COMUNE DI REGGELLO**  
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE  
UFFICIO URBANISTICA  
**COMUNE DI REGGELLO**  
Provincia di Firenze

## PIANO REGOLATORE GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE

### VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Legenda:

~~Abcdefg~~ = parti cassate

**Abcdefg** = parti aggiunte:





**COMUNE DI REGGELLO**  
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE  
UFFICIO URBANISTICA

**Art. 25 – DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE ED AREE**

1. Ai sensi della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444, il territorio comunale è diviso nelle zone omogenee A, B, C, D, E, F, e nelle sottozone di seguito elencate.
2. Per esse e per le rispettive sottozone valgono le norme contenute negli articoli seguenti.

**3. ELENCO DELLE ZONE E SOTTOZONE:**

**Zone A: Centri e nuclei storici.**

**Zone B: di saturazione o completamento edilizio ad uso prevalentemente residenziale**, divise nelle sottozone:

- B0 - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:  
If 0,5 - Rc 25% - Hmax 7,00
- B1 - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:  
If 1,0 - Rc 40% - Hmax 7,00
- B2 - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:  
If 1,5 - Rc 40% - Hmax 9,00
- B2b - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:  
If 1,5 - Rc 40% - Hmax 7,00
- B3 - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:  
If 2,0 - Rc 45% - Hmax 10,50
- B3b - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:  
If 2,0 - Rc 45% - Hmax 9,00
- B4 - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:  
If 2,5 - Rc 50% - Hmax 10,50
- B4b - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:  
If 2,5 - Rc 50% - Hmax 9,00
- B5 - Aree di saturazione residenziale costituite da ex P.E.E.P. o ex lottizzazioni, con possibilità di completamento fino alla concorrenza degli indici urbanistici ammessi dal piano particolareggiato. Vi è consentito anche la ristrutturazione urbanistica dell'insediamento.

**Zone C: di completamento urbano ad uso prevalentemente residenziale**, i parametri vengono prescritti per ciascuna zona nelle presenti norme e negli elaborati del R.U..

**Zone PRU: di recupero urbano.** Vi si prevede la ristrutturazione urbanistica secondo i parametri prescritti per ciascuna zona nelle presenti norme e negli elaborati del R.U..



**COMUNE DI REGGELLO**  
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE  
UFFICIO URBANISTICA

**Zone D: Industriali ed artigianali**, divise nelle sottozone:

- D1 - Aree di saturazione o completamento edilizio, vi sono consentiti ampliamenti funzionali; delle aree D1 fanno parte le D1S – sottozone speciali disciplinate da apposita scheda normativa;
- D2 - Aree destinate alla nuova edificazione;
- D3 - Costituite da ex P.I.P. o ex lottizzazioni, con possibilità di completamento fino alla concorrenza degli indici urbanistici ammessi dal piano particolareggiato. Vi è consentita anche la ristrutturazione urbanistica dell'insediamento.
- D4 - costituite 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.

**Zone E: Territorio aperto**, divise nelle sottozone:

- E1 - Sottozona: Area montana;
- E2 - Sottozona: Riserva biogenetica di Vallombrosa;
- E3 - Sottozona: Foresta di Sant'Antonio;
- E4 - Sottozona agricola produttiva pedemontana;
- E5 - Sottozona agricola produttiva collinare;
- E6 - Sottozona: Parco delle "balze o dei calanchi";
- E7 - Sottozona agricola di pianura;
- E8 - Sottozona: Aree di escavazione;
- E9 - Sottozona: Aree per la prima lavorazione del materiale di escavazione.

Si individuano altresì:

- A.N.P.I.L. - Foresta di Sant'Antonio;
- A.N.P.I.L. - Parco delle Balze;
- Aree di recupero e restauro ambientale;
- Aree di protezione paesistica, storico, ambientale e archeologica;
- Aree boscate.

**Zone F: Attrezzature di interesse generale**, divise nelle sottozone:

- F1 - Sottozona: parchi pubblici e attrezzature sportive. All'interno di essa è possibile ristrutturare e/o ampliare edifici esistenti o costruire ex novo edifici attinenti la specifica destinazione secondo indici funzionali.
- F2 - Sottozona: attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale.
- F3 - Sottozona: complessi turistico-ricettivi esistenti.
- F4 - Sottozona: complessi turistico-ricettivi e campeggi di progetto.

**Zone G: Servizi e attrezzature di interesse pubblico per le aree di insediamento**, divise nelle sottozone:

- G1 - Sottozona: verde attrezzato e sportivo per le Aree di Insediamento.
- G2 - Sottozona: attrezzature e servizi di interesse pubblico per le Aree di Insediamento. All'interno di essa è possibile costruire attrezzature e servizi attinenti la specifica destinazione.

**Zone a verde privato:** Vi si prevede la conservazione e valorizzazione del verde adiacente agli edifici esistenti o di progetto.



**COMUNE DI REGGELLO**  
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE  
UFFICIO URBANISTICA

Zone da assoggettare a piano di recupero: Sono aree caratterizzate da fenomeni di degrado, abbandono, sottoutilizzazione, nelle quali è possibile intervenire attraverso preventivi Piani di Recupero unitari.

**Aree speciali:** Di pertinenza di edifici di particolare valore architettonico storico e culturale.

**Aree di rispetto cimiteriale.**

4. Le aree da destinare alla localizzazione delle medie e/o grandi strutture di vendita sono individuate nel R.U. nelle seguenti tavole:

~~TAV. 13.2 AREA DI INSEDIAMENTO LECCIO: "AREA INDUSTRIALE";~~

~~TAV. 17.1 AREA DI INSEDIAMENTO MATASSINO: EX "AREA INDUSTRIALE LEONE".~~

in tutte le zone "D4", purché compatibili con le previsioni del vigente P.S..

Inoltre gli insediamenti commerciali costituiti dagli esercizi di vicinato e dalla media distribuzione, in linea di massima, sono ammessi e compatibili con tutte le zonizzazioni del R.U., sempreché non siano espressamente vietati dalle specifiche norme e sempreché si disponga di volumetrie idonee esistenti o si disponga di volumetrie da costruire.

In particolare, si precisa che, per gli esercizi di vicinato:

- i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche ad esclusione delle carreggiate stradali;
- i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura minima di mq. 1,00 per ogni mq. di superficie di vendita nelle zone C-D-E-F, mentre vengono ridotti fino a zero nelle zone A e B, in quanto in dette zone ricorrono gli elementi previsti per tale riduzione essendo caratterizzate da traffico limitato o escluso e l'utenza provenendo quasi esclusivamente dal vicinato ha prevalente carattere pedonale.

Per quanto riguarda le medie e/o grandi strutture di vendita per gli standards dei parcheggi si intendono integralmente recepite le direttive di cui alla D. del C.R. n. 137 del 25 Maggio 1999 così come modificata dalla deliberazione D. del C.R. n. 243 del 26 Luglio 1999.

**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;



**COMUNE DI REGGELLO**  
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE  
UFFICIO URBANISTICA

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 - costituite 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. **465/2005**14."

Per 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 trasciversi nei registri immobiliari;
- la realizzazione, per le strutture commerciali, terziarie e direzionali, di parcheggi pertinenziali interrati anche su più livelli;



**COMUNE DI REGGELLO**  
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE  
UFFICIO URBANISTICA

- 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-marciapiede non dovrà essere inferiore a m. 8 (sono escluse portinerie e guardiole). La distanza minima dai confini laterali e tergali 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.

### OMISSIS

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

Tali sottozone sono caratterizzate da ~~complessi edilizi esistenti 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 individuano ~~le~~ ~~seguenti~~ ~~aree~~ di intervento:

**"D4.1" - TAV. ~~13.29~~ - AREA DI INSEDIAMENTO LECCIO: INSEDIAMENTO COMMERCIALE - SETTORE MODA**  
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

**"D4.2" - TAV. 14 - AREA DI INSEDIAMENTO CILIEGI - CETINA - RICAVO: INSEDIAMENTO PRODUTTIVO/COMMERCIALE VIA DEI CILIEGI (EX FIPEM)**

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



**COMUNE DI REGGELLO**  
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE  
UFFICIO URBANISTICA

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.

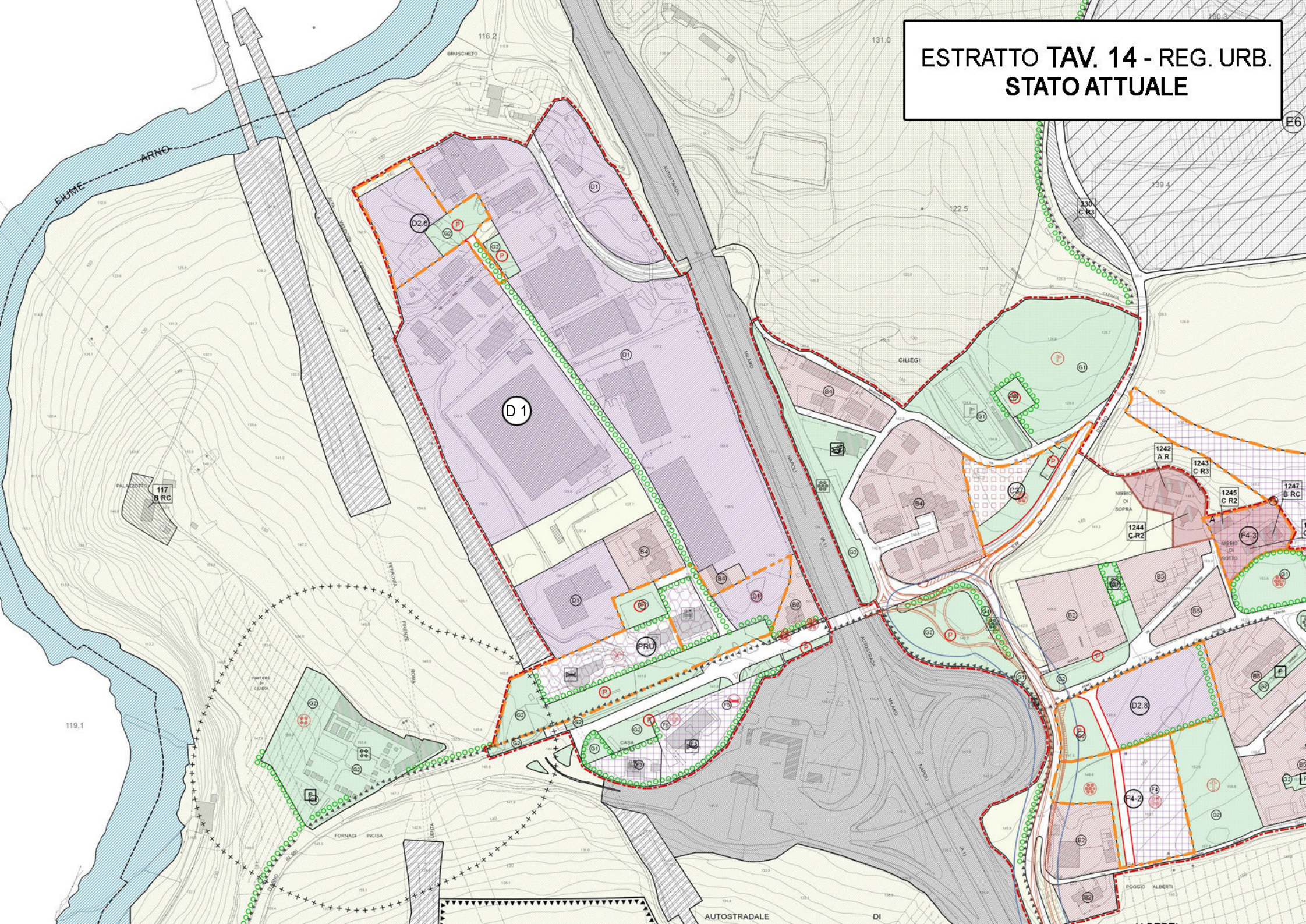
La fattibilità geologico-tecnica dei suddetti interventi è direttamente deducibile dalle relative schede e tavole contenute nella "Relazione Geologica" di supporto al "Regolamento Urbanistico" cui si rimanda e che diviene parte integrante delle suddette previsioni urbanistiche.

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.)

**OMISSIS**



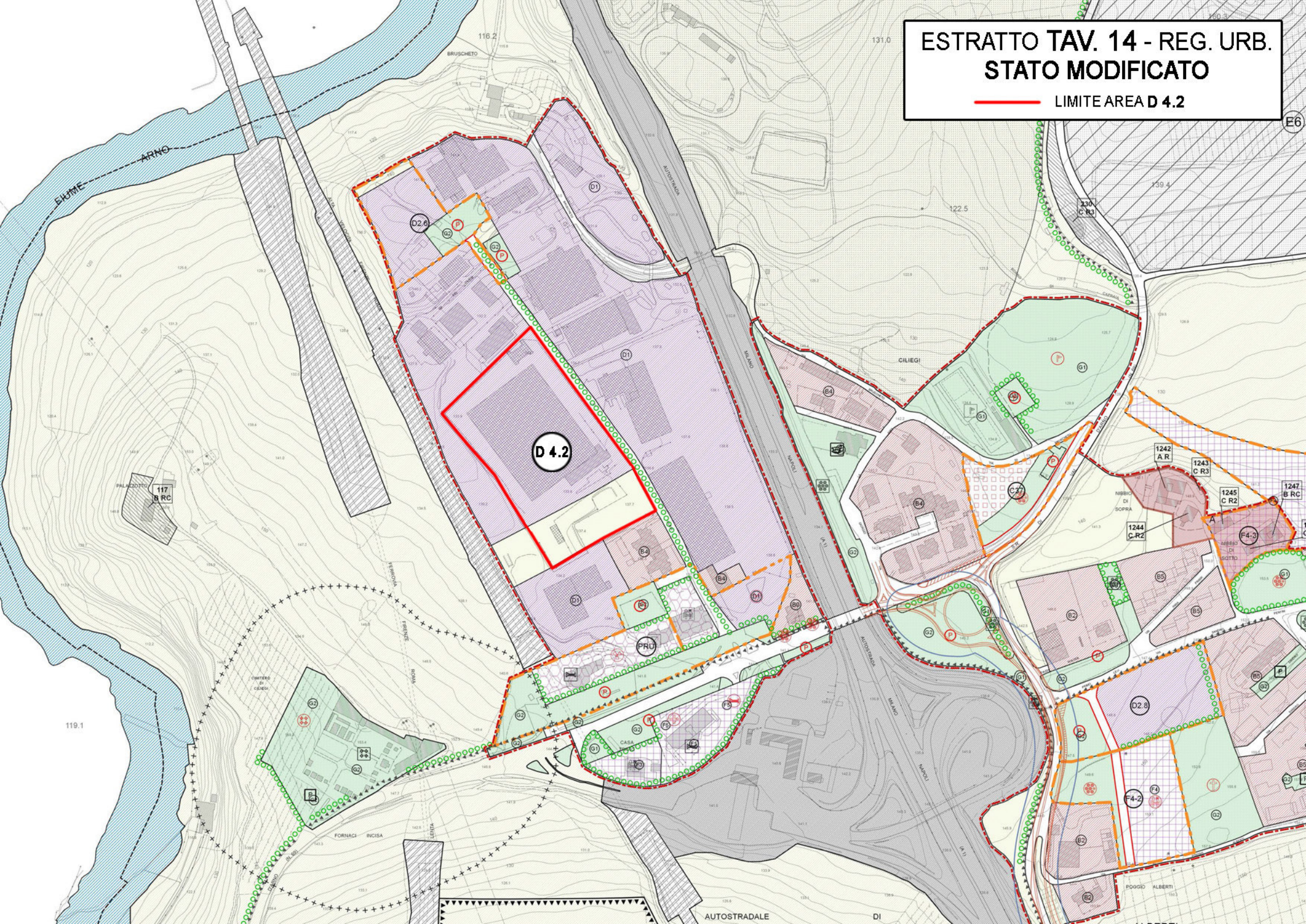
**ESTRATTO TAV. 14 - REG. URB.  
STATO ATTUALE**





# ESTRATTO TAV. 14 - REG. URB. STATO MODIFICATO

 LIMITE AREA D 4.2





# ESTRATTO TAV. 14 - REG. URB. STATO SOVRAPPOSTO

— LIMITE AREA D 4.2

