



COMUNE DI REGGELLO
Città Metropolitana di Firenze
SETTORE URBANISTICA

Al Consiglio Comunale

S E D E

OGGETTO: ADOZIONE 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 MODIFICA DI ALCUNI ARTICOLI DELLE N.T.A. E DELLE RELATIVE CARTOGRAFIE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA (G.S.V.) PER AGGREGAZIONE DELLE 2 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI IN FRAZIONE CILIEGI.

(Relazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014)

Premessa

La Variante puntuale al vigente Regolamento Urbanistico che si propone al consiglio Comunale, prende avvio dalla richiesta della soc. "Marino Fa Mercato S.p.A." di creazione di una Grande Struttura di Vendita (G.S.V.) nell'area posta in frazione Ciliegi a sua disposizione.

La Variante 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 "D4.2", 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. aveva già ottenuto il parere Favorevole della Conferenza di Copianificazione, prevista dagli artt. 25 e 26 della L.R.T. 65/2014, in data 21.04.2017, con la quale è stato autorizzato il progetto per la realizzazione della Grande Struttura di Vendita richiesta, verificando l'adeguatezza della nuova previsione riportata nel vigente Piano Strutturale e concludendo che il " ... R.U. vigente ha disposizioni che non entrano in conflitto con la modifica puntuale del P.S. e pertanto non necessita di modifiche."

Da una successiva e più approfondita analisi delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, sono emersi elementi di criticità in ordine alla succitata conformità delle N.T.A. del R.U.C. vigente, per la zona urbanistica in argomento, oggetto di previsione della G.S.V..

In particolare si è ritenuto di dover adeguare il R.U.C. vigente alla nuova struttura commerciale, prevedendo una variante urbanistica puntuale al R.U.C. che permetta di individuare all'interno dell'esistente sottozona "D1" una sottozona "D4.2" (estesa al solo perimetro dell'area di pertinenza del fabbricato esistente), per la quale, in maniera esplicita, il R.U.C. vigente ammette insediamenti commerciali relativi alla grande struttura di vendita (non alimentare).

In conseguenza di ciò, ai sensi dell'art. 26 comma 1 lett. b) della L.R.T. 65/2014, risulta necessario sottoporre tale variante urbanistica al parere della Conferenza di Copianificazione.



COMUNE DI REGGELLO
Città Metropolitana di Firenze
SETTORE URBANISTICA

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 precedente Conferenza di Copianificazione.

A conferma di ciò è pervenuto in data 27/02/2020 – prot. 04955 un contributo della Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche abitative - Settore Pianificazione del territorio, che ravvisa la necessità di esperire una nuova Conferenza di Copianificazione ai sensi dell’art. 26 comma 1 lett. b) della L.R.T. 65/2014, che valuti la suddetta previsione anche alla scala di maggior dettaglio del Regolamento Urbanistico.

A seguito dello svolgimento di tale Conferenza di Copianificazione in data 25.03.2020 è stato acquisito il relativo verbale, il quale nelle conclusioni recita: “... *la conferenza verifica che la previsione non presenta elementi di contrasto rispetto al PIT e verifica che non sussistono elementi di non coerenza con le leggi regionali. La conferenza richiede di sviluppare gli aspetti soprarichiamati in fase di adozione della variante urbanistica.*” dando atto della verifica dell’adeguatezza della variante urbanistica proposta.

A chiarimento di quanto riportato nelle conclusioni del sopracitato verbale della conferenza di Copianificazione, si allega l’Elaborato n. 11 – Nota integrativa – Verifica parcheggi, redatto dal tecnico progettista Ing. Massimo Morandi.

La variante è 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.

L’Amministrazione Comunale di Reggello, attualmente dispone dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Strutturale redatto ai sensi della Legge Regionale n. 65/2014, che è stato approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con delibera n. 25 del 28/03/2018, esecutiva;
- Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 7 maggio 1998 (1° R.U.C.) a cui è seguita una 1ª Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 27 giugno 2000 e una successiva 2ª Variante Generale (2° R.U.C.) approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 30/11/2006 ed esecutiva dal 03/01/2007;
- In data 08/05/2018 con Delibera CC. n. 45 è stato approvato l’avvio del Procedimento del nuovo Piano Operativo, attualmente in corso di redazione;
- In data 19/07/2019 con Delibera CC. n. 73 è stato approvato l’avvio del Procedimento di una Variante al vigente Piano Strutturale comunale e contestuale integrazione del Documento di Avvio del Procedimento del nuovo Piano Operativo, già approvato con Del. CC. n. 45 del 08/05/2018, successivamente integrata con Delibera CC. n. 104 del 07/11/2019.

Elaborati di Variante

La Variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Elaborato 1: Relazione generale;
- Elaborato 2: Estratto NTA - Stato Vigente;
- Elaborato 3: Estratto NTA - Stato Variato;
- Elaborato 4: Estratto NTA - Stato Sovrapposto;
- Elaborato 5: Estratto R.U.C. Tav. 14 - Stato Vigente;
- Elaborato 6: Estratto R.U.C. Tav. 14 - Stato Variato;



COMUNE DI REGGELLO
Città Metropolitana di Firenze
SETTORE URBANISTICA

- Elaborato 7: Estratto R.U.C. Tav. 14 - Stato Sovrapposto;
Elaborato 8: Relazione conformità PIT-PPR;
Elaborato 9: Relazione Garante dell'informazione e della partecipazione;
Elaborato 10: Relazione Responsabile del Procedimento,
Elaborato 11: Nota integrativa – Verifica parcheggi.

Vincoli sovraordinati

La zona interessata dalla variante ricade, per gran parte, in area vincolata ai sensi:

- dell'art. 136 comma 1 lett. d) del Codice dei beni culturali e del paesaggio: “... *bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze. ...*”;
- dell'art. 157 comma 1 lett. b) del Codice dei beni culturali e del paesaggio: “... *gli elenchi compilati ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497; ...*”.

Pertanto è stato redatto l'Elaborato n. 8 “Relazione di Conformità al PIT-PPR”, che procede in conformità a quanto stabilito dall'Accordo del 17/05/2018 fra Mibact e Regione Toscana, alla dimostrazione e verifica puntuale sia delle Direttive che delle Prescrizioni di cui all'Elaborato 8B (artt. 134 e 157 del Codice), per la procedura di Adeguamento al PIT-PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT e dell'art. 31 della L.R.T. 65/2014.

In riferimento al Deposito delle indagini geologico – tecniche, ai sensi dell'articolo 104, comma 6 della L.R. 65/2014, presso la Regione Toscana, Settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro, si dichiara che lo stesso risulta esente da nuove indagini geologiche, in quanto la variante proposta non comporta cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità esistenti. Conseguentemente si è provveduto in data 02/03/2020 a presentare al protocollo della Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile di Firenze il relativo Deposito, per il quale è stato assegnato il numero 3624 in data 02/03/2020. A seguito dell'estrazione di tale deposito, sulla base del sorteggio effettuato in data 20/03/2020, il Settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro ha comunicato l'esito positivo del controllo effettuato. ai sensi dell'art. 6 comma 3 del DPGR 53/R/11.

In riferimento alla verifica di assoggettabilità a V.A.S. della presente variante urbanistica, si sono espletati i seguenti atti:

- Con deliberazione G.M. n. 7 del 17/01/2020 si è proceduto a dare avvio, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014, al procedimento di formazione della variante anticipatrice al 1° Piano Operativo e di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010.
- A seguito della trasmissione degli atti di Avvio del Procedimento della Variante Urbanistica è pervenuto in data 27.02.2020 – prot. 04955, da parte di Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche abitative - Settore Pianificazione del territorio un contributo relativo alla necessità di sottoporre al parere della Conferenza di Copianificazione, così come sopra esplicitato.
- La verifica di non assoggettabilità a VAS si è conclusa con l'emissione del provvedimento di Verifica di non assoggettabilità in data 02/03/2020, che ha fattivamente concluso l'iter previsto dalla L.R. 10/2010.

Individuazione procedura di variante ai sensi della L.R. 65/2014



COMUNE DI REGGELLO
Città Metropolitana di Firenze
SETTORE URBANISTICA

Dalla lettura della Legge Regionale in merito alle norme procedurali per gli atti di governo del territorio e delle relative varianti, Titolo II, tale variante deve essere considerata come ricadente nelle procedure previste al Titolo II – Capo I della L.R.65/2014 con le procedure di cui all'art. 19.

Certificazioni del responsabile del procedimento

Sulla base di quanto comunicato da parte del Garante dell'informazione e della Comunicazione con nota del 16/03/2020 – prot. 06380, si certifica che l'attività di comunicazione di avvio del procedimento nei confronti della cittadinanza tutta si è svolta con:

- pubblicazione sul sito internet del Comune della delibera G.M. n. 7 del 17.01.2020 di avvio ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 del procedimento di formazione della Variante Anticipatrice al 1° Piano Operativo e di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010;
- pubblicazione sul sito internet del provvedimento emesso dall'Autorità Competente (Gestione Associata Valutazione Ambientale Strategica dell'UCVV) in data 02/03/2020, di verifica di non assoggettabilità alla V.A.S. della Variante Anticipatrice al 1° Piano Operativo ai sensi dell'art. 22 comma 4 della L.R. n. 10/2010 e ss.mm.ii., già consultabile sul sito internet dell'UCVV (Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve).

Pertanto si precisa che tale Variante:

- è conforme alle previsioni del **Piano Strutturale**;
- è conforme agli indirizzi e contenuti del **P.T.C.P.** - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 94 del 15.06.1998 e piani di settore provinciali) e alla successiva variante di adeguamento (Delibera del C. P. n. 1 del 10.01.2013).
- è conforme alle previsioni del **Regolamento Urbanistico Comunale**;
- risulta adeguata alla Disciplina di piano del **P.I.T.** - Piano di Indirizzo Territoriale (approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 72 del 24.07.2007 e piani di settore regionali) e alla sua successiva integrazione avente valore di Piano Paesaggistico (**PPR** approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015);

In ottemperanza al disposto del comma 2 dell'art. 18 della L.R. 65/2014, con la presente si attesta quindi che la Variante al Regolamento Urbanistico di cui all'oggetto è stata redatta in conformità alla pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 10 della L.R. 65/2014, tenendo conto anche degli altri Piani di Settore previsti dall'art. 12 della stessa Legge Regionale.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 comma 1 L.R. 65/2014, si accerta e certifica che il procedimento di formazione della variante in oggetto si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e che la variante può essere pertanto adottata secondo quanto previsto all'art. 19 della L.R. 65/2014.

Reggello li 27.03.2020

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Stefano Ermini

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