

OGGETTO: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI REGGELLO CONSISTENTE NELLA MODIFICA DI ALCUNI ARTICOLI DELLE N.T.A. E DELLE RELATIVE TAVOLE CARTOGRAFICHE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA G.S.V. IN FRAZIONE LECCIO DENOMINATA "THE MALL FIRENZE" DI PROPRIETA' DELLE SOC. "GUCCI IMMOBILIARE LECCIO SRL", " TRAMOR SRL", "LECCIO SRL" E "SAMMEZZANO OUTLET SRL" - ADOZIONE DELLA VARIANTE AL R.U.C. AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R. 65/2014

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che L'Amministrazione Comunale di Reggello, attualmente dispone dei seguenti strumenti urbanistici:

- 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;
- 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, successivamente integrata con Delibera CC. n. 104 del 07/11/2019.

PRESO ATTO che in data 13.01.2020 il sig. Marco di Fabio, in qualità di procuratore speciale delle seguenti società: "GUCCI IMMOBILIARE LECCIO SRL.", "TRAMOR SRL.", "LECCIO SRL." e "SAMMEZZANO OUTLET SRL.", ha presentato con i rispettivi protocolli:

- "GUCCI IMMOBILIARE LECCIO SRL." – prot. 00789;
- "TRAMOR SRL." – prot. 00790;
- "LECCIO SRL." – prot. 00792;
- "SAMMEZZANO OUTLET SRL." - prot. 00793;

la richiesta di una variante al R.U.C. anticipatrice del Piano Operativo, finalizzata alla realizzazione di una Grande Struttura di Vendita (G.S.V.) denominata "THE MALL FIRENZE" per aggregazione delle attività commerciali di loro proprietà, esistenti presso il polo della moda in frazione Leccio;

VISTO il verbale della Conferenza di Copianificazione svoltasi in data 13/11/2019 presso i locali della Regione Toscana, col quale è stata verificata l'adeguatezza della previsione di realizzazione di una Grande Struttura di Vendita (G.S.V.), mediante aggregazione di attività commerciali esistenti, come sopra indicate;

TENUTO CONTO che la presente richiesta di variante, in virtù della disciplina che la L.R.T. 65/2014 detta per la formazione degli atti di governo del territorio e delle relative varianti, risulta ricadere nella fattispecie di variante ordinaria puntuale al Regolamento Urbanistico, con contestuale verifica di assoggettabilità a VAS, così come disciplinato dall'art. 17 della L.R. 65/2014;

RICHIAMATA la Deliberazione G.M. n 35 del 08/04/2020, con la quale si è provveduto all'avvio del procedimento della variante in oggetto, ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 65/2014, con contestuale approvazione del "*Documento di avvio del procedimento*" e del "*Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a V.A.S.*";

VERIFICATO CHE, come disposto dal comma 2 dell'art. 17 della L.R.T. 65/2014 è stato

avviato contemporaneamente il procedimento di formazione della variante al R.U. ed il relativo procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S.;

VISTO che, come previsto dall'art. 17 L.R.65/2014, la Deliberazione G.M. 35 del 08/04/2020, completa del "Documento di avvio del procedimento" e del "Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a V.A.S."; è stata trasmessa:

- con nota prot. 08128 del 14/04/2020 ai soggetti individuati art. 17 comma 3 lett. c), al fine del rilascio di contributi tecnici;
- con nota prot. 08131 del 14/04/2020 ai soggetti individuati art. 17 comma 3 lett.d), per il rilascio di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati;
- con nota prot. 08122 del 14/04/2020 all'Autorità Competente VAS individuata nell'Ufficio associato VAS dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdiseve;

VISTO l'esito della verifica di non assoggettabilità a VAS emesso in data 19/06/2020, di cui è stato preso atto con Deliberazione C.C. n. del/2020;

CONSIDERATO pertanto che con l'emissione del provvedimento di verifica di non assoggettabilità alla V.A.S., si è fattivamente concluso l'iter previsto dalla L.R. 10/2010;

DATO ATTO che la Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 disciplina l'iter di formazione degli atti di governo del territorio e delle relative varianti;

DATO ATTO altresì che il Comune di Reggello all'epoca dell'entrata in vigore della L.R. 65/2014 risultava inquadrato all'interno del Titolo IX Capo I "Disposizioni transitorie e finali", con particolare riferimento al comma 2 dell'art. 228 della L.R.T. 65/2014 e alle relative limitazioni;

VISTA la successiva L.R.T. 05.12.2017 n. 67, che ha introdotto i commi 2 bis, 2 ter e 2 quater all'art. 228 della L.R.T. 65/2014;

VISTA altresì la L.R.T. 22.11.2019 n. 69 contenente modifiche alla L.R.T. 65/2014 in vigore dal 25/11/2019, con particolare riferimento al nuovo art. 252 ter;

DATO ATTO che l'area interessata non ricade sotto il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923;

RICHIAMATO l'art. 31 della L.R.T. 65/2014 "*Adeguamento e conformazione al piano paesaggistico*";

VISTO il PIT-PPR avente valore di Piano Paesaggistico, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015, ed il successivo accordo sottoscritto tra Regione Toscana e MiBACT in data 17/05/2018;

TENUTO CONTO che l'area interessata non ricade sotto il vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ma che comunque è stata verificata la conformità agli indirizzi e contenuti di atti regionali 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);

RICHIAMATO l'art. 104 della L.R.T. 65/2014 ed il relativo Regolamento di attuazione di cui al D.P.G.R. 5/R del 30 gennaio 2020, contenente disposizioni in "materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche";

VISTO in particolare l'art. 3 comma 2 lett. b) dello stesso D.P.G.R., il quale dispone che non vengano effettuate le indagini nei casi di "*varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici*", in coerenza con questa variante;

RICHIAMATI pertanto gli estremi dei depositi e degli esiti dei controlli, eseguiti nell'ambito della formazione di strumenti di pianificazione territoriale, relativi alle aree

interessate dalla presente variante urbanistica:

- Comparto "D2-14": numero di Deposito 2655 del 02/12/2009, per il quale è stata comunicata la mancata estrazione durante il sorteggio del 08/01/2010, con nota prot. 4852 del 12/01/2010;
- Piano di Recupero "PdR-10": numero di Deposito 2655 del 02/12/2009 per il quale è stata comunicata la mancata estrazione durante il sorteggio del 08/01/2010, con nota prot. 4852 del 12/01/2010;
- Comparto "Sammezzano Outlet": numero di Deposito 2974 del 16/03/2012 per il quale è stato comunicato l'esito positivo con nota prot. 164743 del 07/06/2012 a cui è seguita una nota integrativa prot. 179963 del 22/06/2012;
- Piano Strutturale del Comune di Reggello: numero di Deposito 3315 del 11/10/2016 per il quale è stato comunicato l'esito positivo con nota prot. 160490 del 27/03/2017;

CONSIDERATO di poter procedere con l'adozione di tale variante puntuale al Regolamento Urbanistico, in virtù delle nuove norme introdotte ai sensi del comma 1 lett. a) dell'art. 252 ter della L.R.T- 65/2014;

VISTA la Variante al R.U.C. vigente, composta dai seguenti n. 10 elaborati:

- Elaborato n. 1 - Relazione tecnica
- Elaborato n. 2 - Estratto N.T.A – stato vigente
- Elaborato n. 3 - Estratto N.T.A – stato variato
- Elaborato n. 4 - Estratto N.T.A – stato sovrapposto
- Elaborato n. 5 - Estratto RUC Tav. 9 – stato vigente
- Elaborato n. 6 - Estratto RUC Tav. 9 – stato variato
- Elaborato n. 7 - Estratto RUC Tav. 9 – stato sovrapposto
- Elaborato n. 8 – Relazione conformità PIT-PPR
- Elaborato n. 9 – Relazione del garante dell'informazione e della partecipazione
- Elaborato n. 10 – Relazione del responsabile del procedimento;

RILEVATO come la Variante al Regolamento sia stata esaminata favorevolmente dalla seconda Commissione Consiliare - Ambiente e Territorio nella seduta del al punto n. ;

VISTE le Leggi 17.08.1942 n. 1150, 06.08.1967 n. 765, 28.01.1977 n. 10, D.P.R. 06.06.2001 N. 380 e la L.R.T. 10.11.2014 n. 65 e loro ss.mm.ii.;

VISTA la relazione sull'attività svolta in fase di adozione della Variante prodotta dal Garante dell'informazione e della partecipazione in data 30/06/2020 – prot. 13844;

VISTA la relazione del Responsabile del Procedimento redatta in data 30/06/2020;

RITENUTO in virtù di quanto sopra esposto di provvedere all'adozione della Variante in esame, con le procedure previste dall'art. 19 della L.R. n. 65/2014;

VISTO il parere favorevole in merito alla regolarità in linea tecnica espresso sul presente provvedimento dal Responsabile del Settore Urbanistica, ai sensi e per gli effetti art.49 D.L.vo 18 agosto 2000 n.267.

A VOTI, espressi per alzata di mano ed accertati nei modi di legge

DELIBERA

1. di adottare la variante anticipatrice del 1° Piano Operativo per la modifica di alcuni articoli delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e delle relative tavole cartografiche, finalizzata alla

realizzazione di una G.S.V. in Frazione Leccio denominata "THE MALL FIRENZE" di proprietà delle Soc. "GUCCI IMMOBILIARE LECCIO SRL", " TRAMOR SRL", "LECCIO SRL" E "SAMMEZZANO OUTLET SRL", ai sensi dell'art. 19 e 252 ter della L.R. 65/2014, composta dai seguenti n. 10 elaborati:

- Elaborato n. 1 - Relazione tecnica
- Elaborato n. 2 - Estratto N.T.A – stato vigente
- Elaborato n. 3 - Estratto N.T.A – stato variato
- Elaborato n. 4 - Estratto N.T.A – stato sovrapposto
- Elaborato n. 5 - Estratto RUC Tav. 9 – stato vigente
- Elaborato n. 6 - Estratto RUC Tav. 9 – stato variato
- Elaborato n. 7 - Estratto RUC Tav. 9 – stato sovrapposto
- Elaborato n. 8 – Relazione conformità PIT-PPR
- Elaborato n. 9 – Relazione del garante dell'informazione e della partecipazione
- Elaborato n. 10 – Relazione del responsabile del procedimento;

2 di precisare che gli atti di gestione conseguenti la presente deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 T.U.E.L. 267/2000 competono al Responsabile del Settore Urbanistica.

Successivamente, stante l'urgenza

IL CONSIGLIO COMUNALE

a voti _____, espressi in forma palese ed accertati nei modi di legge

D E L I B E R A

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti art.134, comma 4, del D.L.vo 18.8.2000 n.267.

--- 0 ---

La trascrizione della registrazione audio della discussione sul presente punto, è riportata nel testo dattiloscritto allegato alla delibera di approvazione del verbale della presente seduta.

--- 0 ---