



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 PROPOSTA DALLE SOCC. “GUCCI IMMOBILIARE LECCIO SRL”, “ TRAMOR SRL”, “LECCIO SRL” E “SAMMEZZANO OUTLET SRL”, FINALIZZATA ALLA MODIFICA DI ALCUNI ARTICOLI DELLE N.T.A. E DELLE RELATIVE TAVOLE CARTOGRAFICHE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA G.S.V. IN FRAZIONE LECCIO DENOMINATA “THE MALL FIRENZE”.
(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 di creazione di una Grande Struttura di Vendita (G.S.V.) presso il “Polo della Moda” in Fraz. Leccio, denominata “The Mall Firenze”.

In data 13.01.2020 le società “**Gucci Immobiliare Leccio Srl**” con prot. 00789, “**Tramor Srl**” con prot. 00790, “**Leccio Srl**” con prot. 00792 e “**Sammezzano Outlet Srl**” con prot. 00793, hanno richiesto a nome del Procuratore Speciale Sig. Marco di Fabio, l’attivazione di una specifica variante urbanistica al R.U.C. per conformare il vigente strumento urbanistico alle previsioni del P.S..

La Variante in argomento prevede:

- la ripermimetrazione dell’esistente zona “D4”, che verrà ampliata per ricomprendere le altre sottozone su cui insistono le strutture di vendita di proprietà delle soc. richiedenti la variante, al fine di ottenere una unica zona urbanistica omogenea denominata “D4.1”, in cui risulti ammissibile la realizzazione di una G.S.V. non alimentare;
- la parziale modifica degli articoli n. 25 e 30 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, per tener conto della nuova perimetrazione.

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. 12 di Leccio - Mandò, prevede nella frazione Leccio la possibilità di realizzare una G.S.V. fino a 10.000 mq. di superficie di vendita, mediante adeguamento delle G.S.V. esistenti, anche attraverso l’aggregazione di medie strutture ed esercizi di vicinato.

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



COMUNE DI REGGELLO
Città Metropolitana di Firenze
SETTORE URBANISTICA

- 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.

Procedimento di formazione della Variante

La variante è di 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.

Conferenza di Copianificazione

La Conferenza di Copianificazione si è svolta in data 13/11/2019 presso i locali della Regione Toscana, verificando l'adeguatezza della previsione di realizzazione di una Grande Struttura di Vendita (G.S.V.) mediante aggregazione di attività commerciali esistenti, con la seguente conclusione: "... la previsione risulta conforme".

Avvio del Procedimento

Con Deliberazione G.M. n. 35 del 08/04/2020, si è proceduto a dare avvio del procedimento della variante 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.AS."

Con nota prot. 08128 del 14/04/2020, si è provveduto ad inviare la Delibera G.M. 35/2020 a tutti i soggetti individuati ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. c), elencati nel Documento di avvio del Procedimento, al fine del rilascio di contributi tecnici.

Con nota prot. 08131 del 14/04/2020, si è provveduto ad inviare la Delibera G.M. 35/2020 a tutti i soggetti individuati ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. d), elencati nel Documento di avvio del Procedimento, competenti



COMUNE DI REGGELLO
Città Metropolitana di Firenze
SETTORE URBANISTICA

all'emanazione di pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione.

In risposta alle richieste di pareri e contributi, inoltrate ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, sono giunti i seguenti contributi istruttori:

- Autostrade per l'Italia - prot. 09039 del 04/05/2020
- Regione Toscana - prot. 09707 del 13/05/2020
- Città Metropolitana di Firenze - prot. 10862 del 28/05/2020

Il Comune di Reggello, con deliberazione G.M. n 72 del 31/07/2018 ha individuato Autorità Competente materia di VAS l'Ufficio VAS dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieva.

Con nota prot. 08122 del 14/04/2020 si è provveduto ad inviare all'autorità competente in materia di VAS, la Deliberazione G.M. n. 35 del 08/04/2020 completa del "Documento di avvio del procedimento" ed il "Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a V.A.S."

In data 19/06/2020 l'Autorità Competente ha emesso l'esito della verifica di non assoggettabilità a VAS, a cui è seguita l'emissione del provvedimento definitivo di verifica di non assoggettabilità alla V.A.S. (prot. parere 09862 del 22/06/2020), con il quale si è fattivamente concluso l'iter previsto dalla L.R. 10/2010.

Con nota prot. 08133 del 14/04/2020 si è provveduto all'invio della Delibera G.M. 35/2020 al Garante dell'Informazione e della Partecipazione del Comune di Reggello, ai sensi dell'art. 38 comma 1 della L.R. 65/2014, al fine dell'attuazione del programma di cui all'art. 17 comma 3 lett. e) della stessa L.R. 65/2014.

Le previsioni oggetto della variante urbanistica non interessano "Beni Paesaggistici" ai sensi del D.Lgs n.42/2004, però si è provveduto comunque alla verifica della 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).

In riferimento all'applicazione dell'articolo 104 della L.R. 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", trova applicazione l'art. 3 comma 2 lett. b) dello stesso D.P.G.R. il quale dispone che non vengono 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.

Come indicato all'art. 2 comma 3 del D.P.G.R 5/R, si riportano di seguito, 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:



COMUNE DI REGGELLO
Città Metropolitana di Firenze
SETTORE 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;

Elaborati di Variante

La Variante è costituita dai seguenti 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;

Certificazioni del responsabile del procedimento

Il sottoscritto Arch. Stefano Ermini, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia, in qualità di responsabile del Procedimento attesta e certifica ai sensi dell'art. 18 comma 1 L.R. n 65/2014:

a) il procedimento della presente Variante al R.U.C. anticipatrice del 1° 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 dei suoi regolamenti di attuazione e delle norme ad essi correlate.

b) la variante da adottare presenta:

- 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



COMUNE DI REGGELLO
Città Metropolitana di Firenze
SETTORE URBANISTICA

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 e con le previsioni del **Regolamento Urbanistico Comunale**.

c) che la variante da adottare, 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;
- con i criteri per l'individuazione del territorio urbanizzato di cui all'art 4 e all'art. 224;
- con le disposizioni relative al titolo V del relativo regolamento di attuazione di cui all'art. 130.

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 30/06/2020

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Stefano Ermini

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