



DELIBERA n. 21 del 02/04/2020

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
SESSIONE STRAORDINARIA – ADUNANZA DI PRIMA CONVOCAZIONE – SEDUTA PUBBLICA

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 CILIEGI DI PROPRIETA' DELLA SOC. "MARINO FA MERCATO S.P.A." ADOZIONE DELLA VARIANTE AL R.U.C. AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R.65/2014.

L'anno duemilaventi, il giorno due del mese di aprile si è riunito alle ore 9:34, in modalità telematica, ai sensi dell'art. 73 del D.L. 17/03/2020, n. 18 e secondo le disposizioni del decreto del Presidente del Consiglio Comunale n. 23 del 25/03/2020, convocato nei modi di legge, presso il palazzo comunale, il Consiglio Comunale presieduto da GORI GIULIO nella sua qualità di PRESIDENTE e con l'assistenza del SEGRETARIO GENERALE FERRINI DOTT. FERDINANDO

Presenti, alla votazione:

BENUCCI CRISTIANO	Presente in aula
ARGENTIERI ALESSIA	Presente in collegamento
BARTOLOZZI JO	Presente in aula
BERNINI MAURO	Presente in aula
GORI GIULIO	Presente in aula
COLASANTI LUCIANA	Assente
ELISI O LISI SONIA	Presente in collegamento
FANTINI FABIANO	Presente in collegamento
FIORILLI GIUSEPPE	Assente
GRANDIS ROBERTO	Presente in collegamento
MAURO VITTORIA	Assente
MUGNAI GLORIA	Presente in collegamento
PANDOLFI CINZIA	Presente in aula
PARENTELLI ELEONORA	Presente in collegamento
SORI LORENZO	Presente in collegamento
TOZZI ELISA	Presente in collegamento
PICCARDI MARCO	Presente in aula

PRESENTI N. 14

ASSENTI N. 3

Risultano inoltre presenti n. 5 Assessori Comunali come segue:

BANCHETTI GIACOMO	Presente in collegamento
BARTOLINI ADELE	Presente in aula
BATIGNANI TOMMASO	Presente in aula
DEL SALA PRISCILLA	Presente in aula
GIUNTI PIERO	Presente in collegamento



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 la soc. Marino Fa Mercato SpA., con sede in Loc. Castelnuovo, 105 – 52010 Subbiano (AR), è proprietaria dell'area e dell'immobile posto in frazione Ciliegi, contraddistinto dalla particella n. 522 del Foglio di Mappa n. 90, all'interno del quale sta già svolgendo la propria attività commerciale in 2 medie strutture di vendita, autorizzate a seguito degli esiti favorevoli della prevista Conferenza di Copianificazione del 10/04/2015;

TENUTO CONTO che in data 06/02/2017 - prott. 03192-03194-03195-03196-03198-03200 la soc. Marino Fa Mercato SpA. aveva richiesto la trasformazione delle 2 medie strutture di vendita, in una Grande Struttura di Vendita (G.S.V.), utilizzando la rimanente parte dell'edificio (ad esclusione del corpo di fabbricato utilizzato per uffici);

DATO ATTO che tale nuova richiesta presupponeva la verifica dell'adeguatezza della G.S.V. tramite una seconda Conferenza di Copianificazione, ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R.T. 65/2014;

VISTO che la Conferenza di Copianificazione svolta in data 21.04.2017, ha 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.”;

CONSIDERATO che 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.;

RITENUTO opportuno dover adeguare il R.U.C. vigente alla nuova previsione commerciale, tramite la redazione di una variante urbanistica puntuale al R.U.C., anticipatrice del 1° Piano Operativo, che permetta di individuare all'interno dell'esistente sottozona “D1” una sottozona “D4” (estesa al solo perimetro dell'area di pertinenza del fabbricato esistente), per la quale, in maniera esplicita, il R.U.C. vigente ammette



COMUNE DI REGGELLO

(PROVINCIA DI FIRENZE)

insediamenti commerciali relativi alla Grande Struttura di Vendita (non alimentare).

VISTA la richiesta presentata in data 10/01/2020 - prot. 00598 dal Sig. Franceschi Marino in qualità di Presidente del C. di A. della soc. Marino Fa Mercato SpA., con sede in Loc. Castelnuovo, 105 – 52010 Subbiano (AR), inerente la redazione di una variante al R.U.C. 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 Ciliegi, in modo da potersi conformare alla vigenti previsioni del P.S.;

VISTA la delibera G.M. n. 7 del 17/01/2020 di avvio, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 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, a seguito della quale si è proceduto alla trasmissione in data 23/01/2020 con prot. 01791 del documento preliminare all'Autorità Competente, ai sensi della L.R. 10/2010 e con nota prot. 02107 del 28/01/2020 ai soggetti individuati di cui all'art. 17 c. 3 lett c) e d) della L.R.T. 65/2014 per quanto di competenza;

RILEVATO che Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche Abitative – Settore Pianificazione del Territorio, con nota prot. 04955 del 27/02/2020, ha ravvisato 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 maggiore dettaglio del regolamento Urbanistico;

VISTO il verbale della Conferenza di Copianificazione del 25.03.2020, che ha verificato l'adeguatezza della nuova previsione commerciale, concludendo che *"... 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 ..."*, acquisendo l'invito del Settore Turismo Commercio e Servizi con l'indicazione di verificare la commisurazione dei parcheggio rispetto all'effettiva superficie di vendita dichiarata pari a mq 5.756, a seguito di integrazioni;

DATO ATTO che la Conferenza richiede espressamente di sviluppare gli aspetti sopra richiamati in fase di adozione della variante urbanistica;

VISTO a tal proposito l'elaborato redatto dal tecnico incaricato Ing. Massimo Morandi, relativo alla verifica dei parcheggi previsti per la nuova GSV, come espressamente richiesto dalla Conferenza, che si allega come Elaborato n. 11;

VISTO l'esito della verifica di non assoggettabilità a VAS emesso in data 02/03/2020 di cui è stato preso atto con Del. C.C. n. 20 del 02/04/2020;

CONSIDERATO pertanto che con l'emissione (prot. parere 0003926 del 02/03/2020) 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



COMUNE DI REGGELLO

(PROVINCIA DI FIRENZE)

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;

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;

VISTI gli elaborati di Variante al R. U. costituiti dai seguenti n. 11 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. 14 – stato vigente
- Elaborato n. 6 - Estratto RUC Tav. 14 – stato variato
- Elaborato n. 7 - Estratto RUC Tav. 14 – 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;
- Elaborato n. 11 – Nota integrativa – Verifica parcheggi;

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

DATO ATTO altresì che l’area interessata ricade sotto il vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 136 comma 1 lett. d) del D.Lgs. 42/2004 (D.M. 13.06.1967 G.U. 182/1967 - Autostrada) e che pertanto 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);

VISTO l’avvenuto deposito all’Ufficio del Genio Civile di Firenze della variante anticipatrice – GSV Marino Fa Mercato del 1° Piano Operativo in data 02.03.2020 con lettera di trasmissione del 02.03.2020 - prot. 05216 ai sensi dell’art. 104 comma 6 della L.R. 65/2014, per la quale è stato rilasciato il numero di deposito 3624 in data 02/03/2020;

PRESO ATTO che 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;

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 per il



COMUNE DI REGGELLO

(PROVINCIA DI FIRENZE)

progetto di modifica del Piano attuativo, prodotta dal Garante dell'informazione e della partecipazione in data 16/03/2020 – prot. 06380;

VISTA la relazione del Responsabile del Procedimento redatta in data 27/03/2020;

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.

Il Presidente Gori pone subito in votazione, in forma palese, il punto in oggetto, iscritto al n. 9 dell'O.D.G., essendo già stata fatta un'unica discussione insieme al punto n. 8 del medesimo ordine del giorno.

Con n. 11 voti favorevoli, n. 1 voto contrario (Grandis) e n. 2 voti di astensione (Piccardi e Tozzi), espressi in forma palese 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 Ciliegi da parte della soc. Marino Fa Mercato SpA., ai sensi dell'art. 19 e 252 ter della L.R. 65/2014, composta dai seguenti n. 11 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. 14 – stato vigente
 - Elaborato n. 6 - Estratto RUC Tav. 14 – stato variato
 - Elaborato n. 7 - Estratto RUC Tav. 14 – 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;
 - Elaborato n. 11 – Nota integrativa – Verifica parcheggi;
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.

--- 0 ---

Successivamente, stante l'urgenza

IL CONSIGLIO COMUNALE

con n. 11 voti favorevoli, n. 1 voto contrario (Grandis) e n. 2 voti di astensione (Piccardi e Tozzi), espressi in forma palese ed accertati nei modi di legge,



COMUNE DI REGGELLO

(PROVINCIA DI FIRENZE)

DELIBERA

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.

--- o ---

Alle ore 12.10 il Presidente saluta gli astanti e chiude i lavori del Consiglio Comunale

--- o ---

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.

--- o ---



COMUNE DI REGGELLO
(PROVINCIA DI FIRENZE)

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
COMUNALE
GORI GIULIO

IL SEGRETARIO GENERALE
FERRINI DOTT. FERDINANDO