



COMUNE DI REGGELLO
Provincia di Firenze

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE

**1^a VARIANTE ANTICIPATRICE DEL
3° REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Insediamiento commerciale – Frazione Leccio

Interessante la Tavola di Zonizzazione n. 13.2 del Regolamento Urbanistico vigente
scala 1:2.000

Relazione Generale

COMUNE DI REGGELLO
Provincia di Firenze

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE

1^a VARIANTE ANTICIPATRICE DEL 3° REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

Insediamiento commerciale – Frazione Leccio

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: [STATO VIGENTE](#)

Ufficio Tecnico Comunale - Settore Urbanistica

Relazione Generale

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

- **Piano Strutturale** redatto ai sensi della Legge Regionale n° 5 del 16 gennaio 1995 e successive modificazioni ed integrazioni; approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 80 del 30 giugno 1997 e con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n° 269 del 23 settembre 1997;
- **1° Regolamento Urbanistico** approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 40 del 7 maggio 1998, successiva 1° Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 75 del 27 giugno 2000 e successiva 2° Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 92 del 30 novembre 2006, pubblicata sul B.U.R.T. n° 1 del 3 gennaio 2007 e quindi in vigore dal 3 gennaio 2007.

La Variante in questione anticipa il 3° Regolamento Urbanistico Comunale e interessa la frazione Leccio e in particolare la zona industriale di tale insediamento su cui si stanno ultimando gli interventi che completano l'insediamento commerciale del "Polo della Moda".

Questa zona industriale è localizzata a nord della frazione, a valle della Strada Regionale n° 69 in zona pressoché pianeggiante, tale previsione è da far risalire al Piano Regolatore Comunale del 1976 in quanto il Piano vigente, approvato come sopra detto, prendendo atto che tale individuazione era già parzialmente realizzata e che su di essa erano in iter interventi convenzionati, confermava tale previsione.

In seguito a questa previsione si è costituita una zona industriale e all'interno di tale insediamento da tempo, si è consolidata la presenza del Gruppo Gucci con l'apertura in un primo tempo di un semplice spaccio dei propri prodotti, successivamente con l'apertura di un Outlet vero e proprio con marchi di prestigio a livello nazionale ed internazionale, quali: Yves Saint Laurent, Sergio Rossi, Armani, Loro Piana, Bottega Veneta, ecc. e ovviamente Gucci stesso, occupando una superficie di vendita di metri quadri 5.000,00.

Tale presenza è stata ed è coronata da un notevole successo, tale successo, a parte la notorietà e l'importanza dei marchi, è derivato certamente anche dalla localizzazione in vicinanza del casello autostradale di Incisa Valdarno e dal buon collegamento tramite la Strada Regionale n° 69 di Valdarno.

L'affermarsi di tale tipo di Outlet, sicuramente atipico rispetto alle tipologie tradizionali, ha creato le condizioni per un ulteriore sviluppo e consolidamento di tali presenze che individualmente sono tutte caratterizzate da superfici commerciali di medie e piccole dimensioni.

La caratteristica di tale Outlet consiste nel far riferimento a solo "grandi firme", fatto che ne limita necessariamente il numero, la dimensione e l'affluenza dei clienti. Questi ultimi, nella stragrande maggioranza essendo gestiti tramite agenzie specializzate, sono programmati ed organizzati per gruppi che raggiungono il centro tramite pulmann, cadenzati durante tutta la settimana come durante la giornata. Limitato è l'afflusso tramite singole autovetture private o taxi che si concentra per lo più nei giorni festivi.

Inoltre questo tipo di centro commerciale non si pone in contrapposizione né in concorrenza con le categorie economiche ed il tessuto commerciale esistente, ma può servire da volano per la valorizzazione e lo sviluppo, con benefici effetti di ricaduta su tutti i comparti produttivi e commerciali dell'intera area.

Questo tipo di centro commerciale sostanzialmente non è da considerarsi assimilabile ai tradizionali grandi centri di distribuzione, e di conseguenza si prefigura un intervento che è da ritenersi più facilmente integrabile sia per quanto riguarda il particolare contesto ambientale e paesaggistico della zona, sia per i ridotti problemi relativi all'incremento del flusso di traffico.

Inoltre il riconoscimento di questa realtà è un'occasione importante per incrementare l'occupazione di tutto il Valdarno.

In particolare questa Variante al Regolamento Urbanistico vigente, Variante che non modifica quanto già previsto e convenzionato, si rende necessaria in fase attuativa degli interventi per conformare e confermare le previsioni allo stato dei luoghi ed ai Piani Attuativi già convenzionati.

Il Piano Attuativo che viene preso in esame e che è interessato maggiormente in questa Variante, è l'ultimo Piano Attuativo che completa l'insediamento industriale – commerciale di Leccio, che come già detto, era

previsto già dal Piano Regolatore del 1976 e al quale è legata la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità pubblica.

Questa Variante richiesta dall'Amministratore Unico della Società "Sammezzano Outlet S.r.l.", con sede in Firenze, via del Giglio, n° 6, P. IVA 05529170481, società che sta realizzando su terreno di proprietà il "Centro Commerciale Sammezzano Outlet", tramite il suddetto Piano Attuativo, vedi Convenzione stipulata il 17 giugno 2009, repertorio n° 11.273, prevede modifiche di interesse per il singolo intervento ma, soprattutto, modifiche e riconferme di interesse pubblico.

Specificatamente questa Variante,

premesse che

- alcune previsioni del Regolamento Urbanistico vigente sono decadute il 3 gennaio 2012, essendo trascorsi cinque anni dalla data di approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico, in particolare le previsioni di cui al comma 4°, articolo n° 55 della L. R. n° 1/2005 riguardanti attrezzature e servizi di interesse pubblico;
- è di fondamentale importanza la realizzazione della nuova strada che collegherà ortogonalmente via Europa alla Strada Regionale di Valdarno, aggiungendo un nuovo importante collegamento al servizio dell'area commerciale, così come è necessario realizzare le aree attrezzate a verde di uso pubblico limitrofe alla stessa strada; opere entrambe di interesse indubbiamente pubblico;
- è necessario conformare la zonizzazione del Regolamento Urbanistico a quanto derivante e previsto nei Piani Attuativi convenzionati adiacenti a detta strada;

prevede di:

- 1 - **riconfermare la previsione della nuova strada esterna** che collegherà ortogonalmente via Europa alla Strada Regionale di Valdarno, realizzando un importante ulteriore collegamento tra la zona industriale-commerciale e l'attuale sede di detta Strada Regionale;
- 2 - **riconfermare e rettificare le aree a verde pubblico attrezzate o di uso pubblico**, tra la nuova strada e gli interventi a monte, secondo quanto previsto nei rispettivi Piani Attuativi convenzionati, facendo coincidere le risultanze catastali con le perimetrazioni sulla cartografia fotogrammetrica;
- 3 - **riconfermare la previsione di parcheggi a valle di detta nuova strada**, al fine di completare la dotazione prevista di parcheggi privati a servizio delle attività commerciali, completamento che sarà realizzato come parcheggio pertinenziale del Piano Attuativo del "Centro Commerciale Sammezzano Outlet";
- 4 - **autorizzare accessi di pertinenza alle medie strutture di vendita dalla nuova viabilità**, attraverso le aree a verde di uso pubblico;
- 5 - **ammettere nel lotto del Piano Attuativo della "Sammezzano Outlet" di derogare dalle distanze dai confini**, al fine di poter realizzare il fabbricato posizionandolo sul confine del lotto a valle, in adiacenza all'area a verde di uso pubblico;
- 6 - **variare la distribuzione del P.A.** all'interno del lotto del Piano Attuativo convenzionato della "Sammezzano Outlet S.r.l.", fermo restando il mantenimento della percentuale prevista.

Questa Variante, non alterando né modificando quanto già ammesso e previsto, riconferma e rettifica dette previsioni in fase di realizzazione ed è conforme a quanto ammesso dal Piano Strutturale vigente.

Il Piano Attuativo presentato dalla Società "Sammezzano Outlet S.r.l." di cui alla Convenzione del 17 giugno 2009, repertorio n° 11.273, potrà essere variato alle seguenti condizioni:

- cessione delle aree in proprietà interessate dalla nuova strada che collegherà ortogonalmente via Europa alla Strada Regionale di Valdarno e progettazione e realizzazione della stessa;

- realizzazione delle aree a verde pubblico attrezzato, tra la nuova strada e gli interventi a monte, secondo quanto previsto nei rispettivi Piani Attuativi convenzionati;
- realizzazione e completamento dei parcheggi privati, a valle di detta nuova strada, a servizio delle attività commerciali, come parcheggio pertinenziale del "Centro Commerciale Sammezzano Outlet";
- impegno a trasferire al Comune le somme per la realizzazione del parcheggio limitrofo alla scuola di Leccio, sollevando da tale realizzazione il Piano Attuativo "D2 14", che si deve a sua volta formalmente impegnare alla realizzazione di analoga opera alla scuola media di Reggello;
- impegno ad accedere ai cantieri per la realizzazione del "Centro Commerciale Sammezzano Outlet" e della nuova strada, dalla viabilità sterrata esistente proveniente dalla Strada Regionale di Valdarno con l'obbligo alla realizzazione dell'asfaltatura al fine di evitare disagi ai residenti;

a compenso di quanto sopra prescritto, si ammette:

- di realizzare accessi di pertinenza alla media struttura di vendita dalla nuova viabilità, attraverso l'area a verde pubblico attrezzato;
- di derogare dalle distanze dai confini nel lotto del Piano Attuativo, al fine di poter realizzare il fabbricato posizionandolo sul confine di valle, in adiacenza all'area a verde di uso pubblico;
- di variare la distribuzione del P.A. all'interno del lotto del Piano Attuativo convenzionato, fermo restando il mantenimento della percentuale prevista.

In conseguenza di ciò, si dovrà modificare e rettificare la Convenzione già stipulata, tra l'Amministrazione Comunale e la "Sammezzano Outlet S.r.l.", riportandovi le condizioni e gli impegni sopra citati; si dovrà inoltre stipulare un Atto d'Obbligo fra tutti i proprietari privati delle aree su cui dovrà essere realizzata la nuova strada ed il verde pubblico attrezzato, in modo che questi cedano le aree stesse all'Amministrazione Comunale e che l'Amministrazione stessa le metta temporaneamente a disposizione della Società "Sammezzano Outlet S.r.l." per permettere alla stessa la realizzazione delle opere pubbliche suddette.

Di seguito si elencano i proprietari e le aree interessate da cessione e/o alla realizzazione delle Varianti sopra descritte:

- Le aree da cedere all'Amministrazione Comunale per la realizzazione della nuova strada e del verde pubblico attrezzato adiacente, saranno le seguenti dei seguenti proprietari:

Proprietà	Foglio di Mappa n°	Particella n°	Superficie mq.
Gucci Immobiliare Leccio S.r.l.	43	263/a	103,00
	43	263/b	680,00
	43	263/d	274,00
	43	266/a	34,00
	43	266/b	486,00
	43	266/d	266,00
	43	266/e	16,00
	43	346/a	701,00

Totale superficie mq.			2.560,00
------------------------------	--	--	-----------------

Fin Reta S.r.l.	43	313/a	801,00
------------------------	----	-------	--------

Benedetti – Barchielli	43	254/d	34,00
	43	258/d	7,00

Totale superficie mq.			41,00
------------------------------	--	--	--------------

Sammezzano Outlet S.r.l.	43	311/a	88,00
	43	313/b	353,00

Totale superficie mq.			441,00
------------------------------	--	--	---------------

Barchielli	43	150/b	898,00
-------------------	----	-------	--------

Totale superfici complessive mq.			4.741,00
---	--	--	-----------------

	Particelle da cedere per realizzare la nuova strada
--	---

	Particelle da cedere per realizzare il verde pubblico attrezzato
--	--

- L'area su cui potranno essere realizzati parcheggi privati di pertinenza del Centro Commerciale "Sammezzano Outlet", è la seguente di proprietà della "Sammezzano Outlet S.r.l.":

Proprietà	Foglio di Mappa n°	Particella n°	Superficie mq.
Sammezzano Outlet S.r.l."	43	309/a	107,00
	43	311/b	706,00
	43	313/d	1.383,00
Totale superficie mq.			2.196,00

- Il P.A. all'interno del lotto del Piano Attuativo della "Sammezzano Outlet S.r.l.", varierà come di seguito e, conseguentemente, verranno cedute all'Amministrazione Comunale le seguenti particelle di proprietà della "Sammezzano Outlet S.r.l.":

Sammezzano Outlet S.r.l."	43	123/b	121,00
	43	123/d	399,85
	43	140	35,00
	43	165	70,00
	43	168/c	50,50
	43	168/e	41,15
	43	169	405,00
	43	170	295,00
	43	192/a	90,50
	43	193	55,00
	43	194	15,00
Totale superficie mq.			1.578,00

N.B.= Il P.A. previsto con la presente Variante è pari a quanto previsto nel Piano Attuativo convenzionato, e cioè a mq. **1.578,00**.

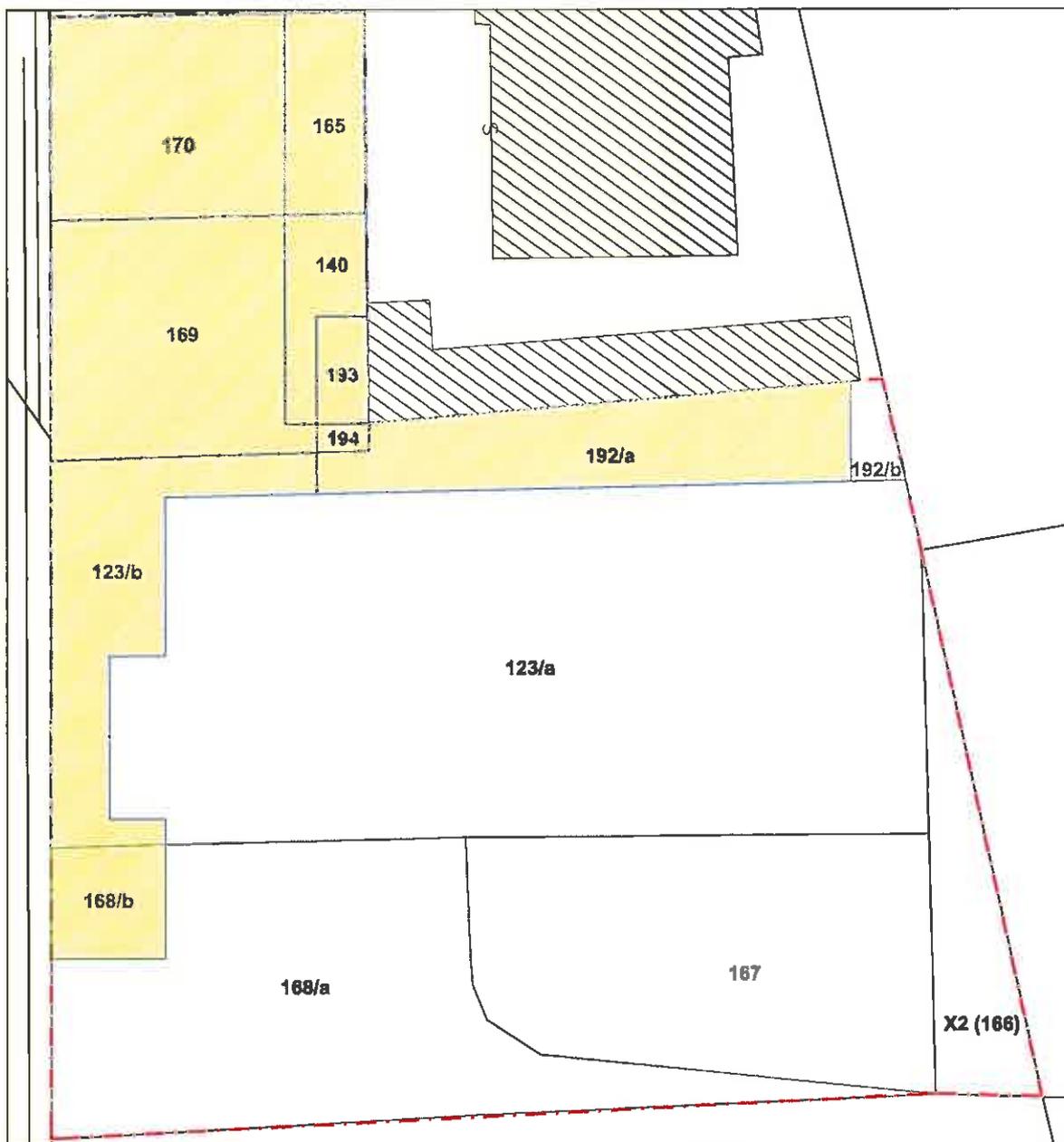
La Variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Elaborato 1: Relazione generale;
- Elaborato 2: Estratto Norme Tecniche di Attuazione: Stato Vigente;
- Elaborato 3: Estratto Norme Tecniche di Attuazione: Stato Variato;
- Elaborato 4: Estratto Norme Tecniche di Attuazione: Stato Sovrapposto;
- Elaborato 5: Estratto dalla Tavola di Zonizzazione n° 13.2: Stato Vigente del Regolamento Urbanistico, scala 1:2.000;
- Elaborato 6: Estratto dalla Tavola di Zonizzazione n° 13.2: Stato Variato del Regolamento Urbanistico, scala 1:2.000;
- Elaborato 7: Estratto dalla Tavola di Zonizzazione n° 13.2: Stato Sovrapposto del Regolamento Urbanistico, scala 1:2.000;
- Elaborato 8: Relazione Responsabile Procedimento – articolo n° 16 della L.R. n° 1/2005;
- Elaborato 9: Relazione attività svolta dal Garante della Comunicazione.

Inoltre, per maggior chiarezza, si allegano alla presente Relazione i seguenti elaborati:

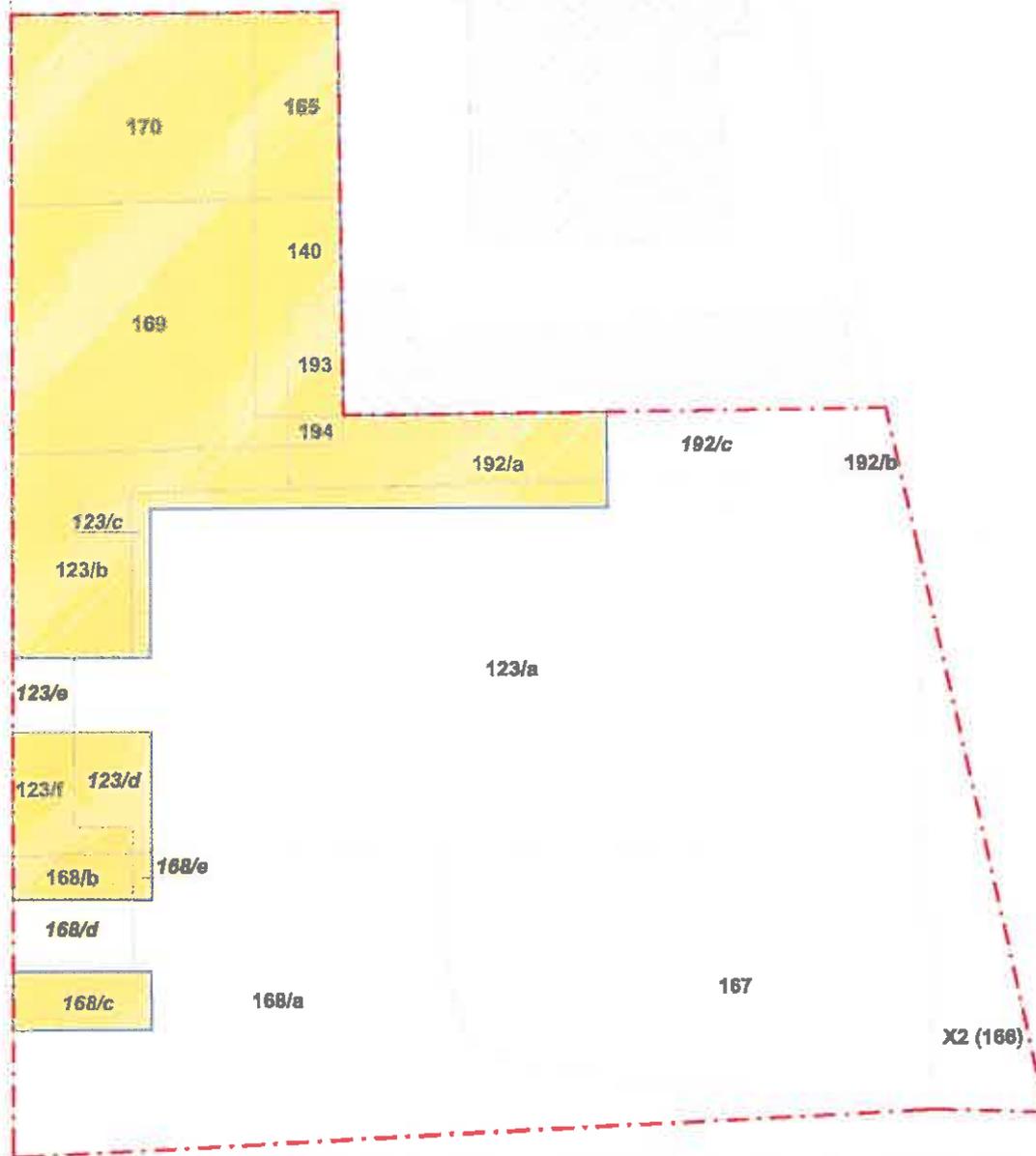
- A - Estratto dal Piano Attuativo della "Sammezzano Outlet S.r.l." convenzionato il 17 giugno 2009, repertorio 11.273: schema di frazionamento delle aree in cessione;
- B - Variante al Piano Attuativo della "Sammezzano Outlet S.r.l.": schema di frazionamento delle aree in cessione;
- C - Planimetria catastale in scala 1:1.000 con individuate le aree da cedere per la nuova strada ed il verde pubblico attrezzato, le aree per i parcheggi privati e le aree del P.A. a Variante del Piano Attuativo "Sammezzano Outlet S.r.l."

A - ESTRATTO DEL PIANO ATTUATIVO DELLA "SAMMEZZANO OUTLET s.r.l." CONVENZIONATO IL 17 GIUGNO 2009 REP. n° 11.273. SCHEMA DI FRAZIONAMENTO DELLE AREE IN CESSIONE



 Particelle in cessione	foglio	part.	sup. mq
	43	123/b	416,35
	43	140	35,00
	43	165	70,00
	43	168/b	91,65
	43	169	405,00
	43	170	295,00
	43	192/a	195,00
	43	193	55,00
	43	194	15,00
Totale superficie mq.			1.578,00

**B - VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DELLA "SAMMEZZANO OUTLET s.r.l."
NUOVO SCHEMA DI FRAZIONAMENTO DELLE AREE IN CESSIONE**



Particelle in cessione

foglio	part.	sup. mq
43	123/b	316,35
43	123/f	70,00
43	123/c	83,50
43	123/d	51,00
43	140	35,00
43	165	70,00
43	168/b	35,65
43	168/c	50,50
43	168/e	5,50
43	169	405,00
43	170	295,00
43	192/a	90,50
43	193	55,00
43	194	15,00
Totale superficie mq.		1.578,00

C - PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:1.000 CON INDIVIDUATE:

AREE IN CESSIONE PER LA NUOVA STRADA DI P.R.G.

Foglio	Part.	Sup. mq
GUCCI IMMOBILIARE LECCIO S.R.L.		
43	263/a	103,00
43	266/a	34,00
43	266/e	16,00
43	346/a	701,00
Totale sup. mq.		854,00

Foglio	Part.	Sup. mq
FIN-RETA		
43	313/a	801,00

Foglio	Part.	Sup. mq
BARCHIELLI - BENEDETTI		
43	254/d	34,00
43	258/d	7,00
Totale sup. mq.		41,00

Foglio	Part.	Sup. mq
BARCHIELLI		
43	150/b	898,00

Foglio	Part.	Sup. mq
SAMMEZZANO OUTLET		
43	311/a	88,00
43	313/b	383,00
Totale sup. mq.		471,00

AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Foglio	Part.	Sup. mq
GUCCI IMMOBILIARE LECCIO S.R.L.		
43	263/b	680,00
43	263/d	274,00
43	266/b	486,00
43	266/d	268,00
Totale sup. mq.		1.708,00

PARCHEGGI PRIVATI SAMMEZZANO OUTLET

Foglio	Part.	Sup. mq
SAMMEZZANO OUTLET S.R.L.		
43	309/a	107,00
43	311/b	706,00
43	313/d	1.383,00
Totale sup. mq.		2.196,00

AREE DEL P.A. VARIATO DELLA SAMMEZZANO OUTLET

foglio	part.	sup. mq
SAMMEZZANO OUTLET S.R.L.		
43	123/b	121,00
43	123/d	399,85
43	140	38,00
43	165	70,00
43	168/c	80,90
43	168/e	41,15
43	169	405,00
43	170	295,00
43	192/a	90,50
43	193	55,00
43	194	15,00
Totale sup. mq.		1.578,00

