



COMUNE DI REGGELLO  
Città Metropolitana di Firenze

## REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

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 REALIZZAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI  
VENDITA (G.S.V.) PER AGGREGAZIONE DELLE 2 MEDIE STRUTTURE DI  
VENDITA ESISTENTI IN FRAZIONE CILIEGI

**1**

# **RELAZIONE GENERALE**

La presente variante prevede la realizzazione di una Grande Struttura di vendita per aggregazione ed ampliamento delle due medie strutture già attive all'interno dello stesso edificio ex-produttivo posto in via dei Ciliegi.

L'edificio esistente ha una superficie complessiva di circa mq 9.000 di cui circa 8.000 costituiti dal capannone vero e proprio (all'interno del quale sono già attive due medie strutture di vendita) e circa mq 1.000 posti su due piani destinati ad uffici.

L'ampio resede (circa mq 13.434) è per la gran parte utilizzato a parcheggio (per il soddisfacimento degli standard richiesti dalla legge sul commercio) ed a verde.

Con la prima Conferenza di Copianificazione del 10.04.2015, convocata ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, fu autorizzato l'insediamento di due medie strutture di vendita all'interno del capannone dismesso a seguito del quale fu provveduto al recupero dell'edificio stesso, alla realizzazione dei parcheggi necessari ed alla sistemazione a verde.

Successivamente il proprietario "Marino Fa Mercato SpA" ha richiesto la trasformazione delle due medie strutture, funzionanti dal novembre 2016, in una Grande Struttura di Vendita (G.S.V.) utilizzando la rimanente parte dell'edificio (ad esclusione del corpo utilizzato ad uffici).

Con la seconda Conferenza di Copianificazione del 21.04.2017, è stata 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" (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, facendo salvo quanto già espresso con la precedente Conferenza di

Copianificazione del 21.04.2017, in ordine al progetto di previsione della G.S.V., che rimane inalterato.

Pertanto la variante urbanistica in oggetto prevederà la parziale modifica degli articoli 25 e 30 delle vigenti N.T.A., unita alla modifica cartografica dell'estratto del R.U.C. Tavola n. 14

- Ciliegi – Cetina – Ricavo, come meglio esplicitato nei seguenti elaborati di variante:

Estratto NTA - Stato Vigente;

Estratto NTA - Stato Variato;

Estratto NTA - Stato Sovrapposto;

Estratto R.U.C. Tav. 14 - Stato Vigente;

Estratto R.U.C. Tav. 14 - Stato Variato;

Estratto R.U.C. Tav. 14 - Stato Sovrapposto;

## **Vincoli**

La zona interessata dalla variante ricade 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; ...".

di cui al D.M. 23.06.1967 – Gazzetta Ufficiale del 21.07.1967 (Autostrada), anche se l'area oggetto di variante non è visibile dall'autostrada che, nel tratto di interesse, è realizzata in trincea.