



COMUNE DI REGGELLO
Città Metropolitana di Firenze

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

VARIANTE ANTICIPATRICE DEL PIANO OPERATIVO EX ART. 19 L.R. 65/2014
E SS.MM.II. PROPOSTA DALLE SOCC. “GUCCI IMMOBILARE LECCIO SRL.”,
“TRAMOR SRL.”, “LECCIO SRL.” E “SAMMEZZANO OUTLET SRL.”
FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI
VENDITA (G.S.V.), DENOMINATA “THE MALL FIRENZE”, PER
AGGREGAZIONE DELLE ATTIVITA’ COMMERCIALI DI LORO PROPRIETA’,
ESISTENTI PRESSO IL POLO DELLA MODA IN FRAZIONE LECCIO

1

RELAZIONE GENERALE

PREMESSA

La presente proposta di variante al Regolamento Urbanistico, si inserisce nell'iter avviato per la riorganizzazione funzionale - in forma di unica grande struttura di vendita ("**GSV**") delle strutture commerciali esistenti nel Comune di Reggello, frazione Leccio, che il Gruppo Kering gestisce per il tramite della Società Design Management S.r.l. e che avverrà mediante ampliamento della grande struttura "The Mall" e l'incorporazione degli altri esercizi commerciali esistenti.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DELL'ATTIVITA'

L'area oggetto della Proposta è posta in giacitura pianeggiante, in adiacenza ad una zona industriale/commerciale localizzata a ovest della frazione di Leccio, a valle della Strada Regionale n. 69 del Valdarno.

La previsione urbanistica che ha originato l'insediamento commerciale è da far risalire al primo P.R.G. del 1976, ed è stata successivamente confermata ed ampliata tanto dal primo Regolamento Urbanistico Comunale del 1998 quanto dai piani urbanistici successivi.

Questa struttura, denominata "Outlet The Mall" ha riscosso un immediato successo, dovuto in larga parte alla localizzazione strategica in vicinanza del casello autostradale di Reggello-Incisa ed ai collegamenti viari e ferroviari soprattutto con la vicina città di Firenze e con gli scali aeroportuali di Pisa e Bologna, con una forte ricaduta occupazionale per il nostro territorio.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE AREE

Le aree interessate dalla Proposta sono di proprietà delle seguenti società:

- **Gucci Immobiliare Leccio S.r.l.**, con sede in Pisana, n. 336, 50018, Scandicci (FI), iscritta nella Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese con il numero-codice fiscale e P. IVA 07874890010, proprietaria dell'area in frazione Leccio, censita al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa n. 43, particelle n. 314 e 334 ed al Catasto Terreni nel Foglio di Mappa n. 43, particelle n. 273, 274, 281, 285, 286, 315, 320, 322, 326, 330, 332, 344, 345, 381, 383, 386, 429, 442, 501, 509 e 511, per una superficie catastale complessiva di mq. 44.256,00;
 - **Tramor S.r.l.**, con sede in Pisana, n. 336, 50018, Scandicci (FI), iscritta nella Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese con il numero-codice fiscale e P. IVA 06196080482, proprietaria dell'area in frazione Leccio, censita al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa n. 43, particelle n. 5, 564, 575 e 577 e Catasto Terreni nel Foglio di Mappa n. 43, particelle n. 413, 419, 423, 433 e 436, per una superficie catastale complessiva di mq. 36.243,00;
 - **Leccio S.r.l.** con sede legale in con sede in Pisana, n. 336, 50018, Scandicci (FI), iscritta nella Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese con il numero-codice fiscale e P. IVA 11815771008, proprietaria dell'area in frazione Leccio, censita al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa n. 43, particella n. 533, per una superficie catastale complessiva di mq. 2.684,00;
 - **Sammezzano Outlet Srl** con sede in Pisana, n. 336, 50018, Scandicci (FI), iscritta nella Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese con il numero-codice fiscale e P. IVA 05529170481 proprietaria dell'area in frazione Leccio, censita al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa n. 43, particella n. 463 e 483 e Catasto Terreni nel Foglio di Mappa n. 43, particelle n. 459, 499 e 506; per una superficie catastale complessiva di mq. 5.791,40;
- La superficie catastale complessiva delle aree di proprietà delle predette società è pari a mq. **88.974,40**.

INQUADRAMENTO DELLE AREE NEL R.U.C. VIGENTE

Attualmente le aree su cui insistono le Strutture sono collocate all'interno dell'UTOE numero 12, entro la perimetrazione del T.U. individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/2014.

Secondo la classificazione operata dal RUC vigente le aree ricadono all'interno delle seguenti zone:

ZONA D - SOTTOZONA "D1"

Area di proprietà della Società "Leccio S.r.l." censita al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa n° 43, particella n. 533, con superficie catastale di mq. 2.684,00;

ZONA D - SOTTOZONA "D2-14" e Piano di Recupero "PdR-10"

Aree di proprietà della Società "Tramor S.r.l." censite al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa n. 43, particelle n. 5, 564, 575 e 577 e Catasto Terreni nel Foglio di Mappa n. 43, particelle n. 413, 419, 423, 433 e 436, con superficie catastale di mq. 36.243,00;

ZONA D - SOTTOZONA "D3"

Aree di proprietà della Società "Sammezzano Outlet S.r.l." censite al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa n. 43, particelle n. 463 e 483 e Catasto Terreni nel Foglio di Mappa n. 43, particelle n. 459, 499 e 506, con superficie catastale di mq. 5.791,40;

ZONA D - SOTTOZONA "D4"

Aree di proprietà della Società "Gucci Immobiliare Leccio S.r.l.", censite al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa n. 43, particelle n. 314 e 334 e Catasto Terreni nel Foglio di Mappa n. 43, particelle n. 273, 274, 281, 285, 286, 315, 320, 322, 326, 330, 332, 344, 345, 381, 383, 386, 429, 442, 501, 509 e 511, con superficie catastale di mq. 44.256,00.

FINALITA' DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale di Reggello dispone allo stato dei seguenti strumenti di governo del territorio:

- 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 e successivamente integrato con D.C.C. n. 104 del 07/11/2019.

La presente variante urbanistica ha come oggetto la riorganizzazione funzionale/commerciale – in forma di unica grande struttura di vendita (**GSV**) – delle strutture commerciali esistenti che il Gruppo Kering gestisce per il tramite della Società Design Management S.r.l.

La Società "Design Management S.r.l.", conformemente a quanto previsto negli atti di governo del territorio, ha infatti rivolto istanza all'Amministrazione Comunale di Reggello al fine di:

- **Aggregare in una Grande Struttura di Vendita** fino al massimo consentito di mq. 10.000,00, le strutture commerciali esistenti, al fine di riorganizzarle, riqualificarle e dare così risposta alle esigenze determinatesi durante la gestione separata delle singole strutture;
- **Monetizzare parzialmente la dotazione di parcheggi pubblici** previsti dal D.M. 1444/68, in modo da soddisfare i requisiti necessari all'aggregazione e l'implementazione della Grande Struttura di Vendita;
- **Convocare la Conferenza di Copianificazione**, ai sensi dell'articolo n. 26, comma 1, lettera b), con le procedure dell'articolo n. 25 della L.R. n. 65/2014, necessaria per Autorizzare la Grande Struttura di Vendita. Detta Conferenza si è tenuta in data 13/11/2019 con esito positivo.

La presente variante si sostanzia in una modifica alla cartografia del Regolamento Urbanistico vigente, Tav. n. 9 di Leccio, al fine di adeguare la stessa a quanto evidenziato in sede di Conferenza di Copianificazione, con conseguente riformulazione di modeste porzioni degli artt. 25 e 30 delle NTA, laddove si normano le zone "D4".

Tale variante trae origine anche dalla necessità di allinearsi a quanto previsto dall'art. 64 dello Statuto del territorio del vigente P.S., il quale stabilisce per l'UTOE n. 12 di Leccio "... la possibilità di realizzare una grande struttura di vendita di tipologia B (fra 5000 e 10000 mq), mediante l'adeguamento delle grandi strutture esistenti anche attraverso l'aggregazione di medie strutture ed esercizi di vicinato".

L'attuale formulazione degli artt. 25 e 30 delle NTA del RUC prevede che "nelle sottozone D4 a carattere prevalentemente terziario e commerciale sono ammessi insediamenti commerciali relativi alla grande distribuzione commerciale non alimentare. All'interno di esse sono ammesse attività di artigianato purché connesse alle attività commerciali svolte nell'ambito del comparto, magazzini e depositi delle attività stesse".

Dalla limitazione imposta dalle N.T.A. del RUC sulla possibilità di insediare Grandi Strutture di Vendita solo all'interno delle zone "D4", discende la necessità di procedere alla ripermetrazione delle succitate aree su cui insistono le strutture commerciali oggetto della riorganizzazione funzionale, uniformandole in nuova zona "D4.1".

Inoltre nel verbale della riunione della Conferenza di Copianificazione del 13/11/2019, si esplicita che *"l'attuazione della GSV necessiterà di una specifica variante urbanistica. Tale variante consentirà, attraverso la ripermetrazione dell'esistente sottozona "D4", che verrà allargata a tutte le altre sottozone interessate all'aggregazione delle attività commerciali esistenti, di ottenere una zona urbanistica "D4" omogenea, dove saranno esplicitamente ammessi insediamenti commerciali relativi alla GSV, così come attualmente recita la norma della Sottozona "D4".*

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. 9 - Leccio, 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. 9 - Stato Vigente;

Estratto R.U.C. Tav. 9 - Stato Variato;

Estratto R.U.C. Tav. 9 - Stato Sovrapposto;

Vincoli

L'area interessata dalla variante urbanistica ricade in area vincolata per il solo vincolo sismico.