

**DELIBERA n. 20 del 07/03/2014**

**VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
Sessione straordinaria - Adunanza di prima convocazione - Seduta pubblica

**OGGETTO: 9° VARIANTE URBANISTICA ANTICIPATRICE DEL 3° R.U.C. - REALIZZAZIONE PIANO ATTUATIVO COMPARTO "G2.1" IN FRAZIONE LECCIO DI PROPRIETA' SOC. "SAMARCANDA SRL." - ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO CON CONTESTUALE VARIANTE AL R.U.C. AI SENSI DELL'ART. 65 DELLA L.R.T 1/2005 E CON LE PROCEDURE DELL'ART. 17.**

L'anno duemilaquattordici, il giorno sette del mese di marzo si è riunito alle ore 13:59 convocato nei modi di legge, presso il palazzo comunale, il Consiglio Comunale presieduto dalla Presidente DEL SALA PRISCILLA e con l'assistenza del Vice Segretario Generale Dott. Simone Piccioli.

Risultano presenti, debitamente convocati, oltre al Sindaco CRISTIANO BENUCCI ed alla Presidente PRISCILLA DEL SALA, n. 14 Consiglieri Comunali ed assente, n. 1 consigliere, come segue:

BARTOLINI ADELE	P	GORI GIULIO	P
BATIGNANI TOMMASO	P	MARZIALI PAOLO	P
CALO' ANDREA	P	ORTOLANI ANTONIO	P
CALOGERO PASQUALE	P	RUBEGNI IVANO	P
ERMINI FILIPPO	P	SOTTILI CORSO	A
GAGNARLI ELENA	P	TIRINNANZI FABIO	P
GALARDI SAVERIO	P	TOZZI ELISA	P
GIUNTI PIERO	P		

Risultano inoltre presenti n. 3 assessori comunali – tutti presenti, come segue:

BANCHETTI GIACOMO	P	BRUSCHETINI DANIELE	P
GUERRI PAOLO	P		

## IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- con delibera C.C. n. 92 del 30.11.2006 (esecutiva il 03.01.2007) è stata approvata definitivamente la 2° Variante generale al R.U.C.;
- che alcune previsioni del vigente Regolamento Urbanistico sono decadute lo scorso 03.01.2012, essendo trascorsi cinque anni dalla data di approvazione della 2° Variante Generale al Regolamento Urbanistico, ed in particolare le previsioni di cui al comma 4°, articolo n. 55 della L.R.T. n. 1/2005 riguardanti attrezzature e servizi di interesse pubblico;
- la Sig.ra Irene Renzi in qualità di Legale Rappresentante della Soc. "Samarcanda Srl" proprietaria dell'area costituente il Comparto "G2.1", posto in località Leccio, ha manifestato la fattiva intenzione di riproporre la richiesta di attuazione del Comparto in oggetto;

VISTO che in data 13.12.2012 – prot. 24482 la stessa Società "Samarcanda Srl" ha presentato istanza di Variante puntuale al Regolamento Urbanistico vigente, al fine di poter riproporre il Piano Attuativo "G2.1" in frazione Leccio;

VISTO che è intendimento dell'Amministrazione Comunale recepire la richiesta della Soc. "Samarcanda Srl" per la realizzazione di attrezzature e servizi di interesse comune;

PRESO ATTO che l'attuazione del Comparto "G2.1" in frazione Leccio riveste una preminente pubblica utilità, dovuta alla realizzazione:

- della nuova viabilità di raccordo tra la via di Sammezzano e la rotonda sulla Strada Regionale n. 69 di Valdarno;
- dei parcheggi pubblici nella misura minima di 800 mq.;
- dei percorsi pedonali di uso pubblico che collegano le nuove attrezzature sia al centro abitato di Leccio che al Centro Commerciale "The Mall";
- della nuova struttura turistico-ricettiva mancante in tutto il centro abitato di Leccio.

RITENUTO di poter procedere alla definizione di una variante puntuale, volta ad accogliere le modifiche richieste; ai sensi dell' art. 65 comma 4 della L.R.T 1/2005;

DATO ATTO che con direttiva n. 13 del 27.02.2013 della Giunta Municipale è stato incaricato il Settore Urbanistica del Comune di Reggello di redigere la Variante puntuale anticipatrice del 3° R.U.C. per l'attuazione del Comparto "G2.1" in frazione Leccio;

TENUTO CONTO che l'approvazione della variante puntuale al R.U.C. necessita delle preliminari verifiche ai sensi della L. R. 10/2010, in ordine alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) dell'intervento in oggetto e che pertanto si è provveduto a predisporre:

- delibera di G.M. n. 143 del 03.07.2013 di avvio, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n.1/2005, del procedimento di formazione della 9° Variante Anticipatrice al 3° R.U.C. 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;
- preventiva valutazione dell'Autorità Competente del documento preliminare delle procedure di V.A.S e inoltre ai vari soggetti ambientali competenti per l'espressione del rispettivo parere in merito;
- delibera di Consiglio Comunale n. 100 del 16.09.2013 di presa d'atto delle risultanze del verbale dell'Autorità Competente relativo alla verifica di assoggettabilità alla V.A.S della variante in oggetto;
- emissione in data 21.10.2013 del provvedimento di verifica di non assoggettabilità alla V.A.S., ai sensi dell'art. 22 comma 4 della L.R. n. 10/2010 e ss.mm.ii., da parte dell'Autorità Competente;

PRESO ATTO che nel provvedimento di verifica di non assoggettabilità alla V.A.S. l'Autorità competente ha formulato la necessità di attenersi in fase di esecuzione del Piano Attuativo alle prescrizioni emanate dall'Agenzia ARPAT con nota del 22.08.2013, pervenuta in data 23.08.2013 – prot. 15960;

PRESO ATTO altresì che con l'emissione e la pubblicazione del provvedimento di verifica di non assoggettabilità alla V.A.S. si è fattivamente concluso l'iter previsto dalla L.R. 10/2010;

VISTO che in data 01.10.2013 – prot. 18374 la Sig.ra Irene Renzi in qualità di Legale Rappresentante della Soc. "Samarcanda S.r.l." proprietaria dei terreni su cui insiste il Piano Attuativo, ha presentato il progetto di attuazione, redatto dal Dott. Arch. Patrizio Pacini, dello Studio Tecnico Architetti Lungani Marco Patrizio Pacini con sede in Firenze, via delle Mulina di Sant'Andrea, n. 4r, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 3531, composto da n. 16 elaborati:

**PROGETTO COMPARTO "G2.1"**

Tav. 1A - Relazione tecnica generale;

Tav. 2A - Inquadr.to generale: estratto catastale; estratto Regolamento Urbanistico; Aerofotogrammetria; Planimetria generale dell'intervento;

Tav. 3A - Stato dei luoghi: rilievo dell'area di intervento, stato comparato fra rilievo e progetto.

Tav. 4A - Stato di progetto: piante del piano seminterrato; pianta del piano terra; pianta del piano primo; pianta delle coperture.

Tav. 5A - Stato di progetto: prospetti; sezioni; viste prospettiche d'insieme.

Tav. 6A - Verifiche urbanistiche: verifica del volume; verifica della superficie coperta; verifica delle aree verdi e permeabili; verifica della superficie utile lorda.

- Tav. 7A - Stato di progetto: segnaletica orizzontale e verticale; particolari del pacchetto stradale e dei marciapiedi.
- Tav. 8A - Aree in cessione: estratto della mappa catastale; piano particellare delle aree in cessione.
- Tav. 9A - Stato di progetto: schema impianti in rete Enel, Telecom e Illuminazione Pubblica; schema impianti in rete Acquedotto e Fognature.
- Tav. 10A - Stato di progetto: bozza di convenzione.
- Tav. 11A - Stato di progetto: computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione.
- Tav. 12A - Disciplinare – Prescrizioni tecnico-esecutive.
- Tav. 13A – Pareri Enti.
- Tav. 14A - Relazione Geologica di fattibilità.
- A1 - Opere fuori comparto: planimetria d'inquadramento; progetto del nuovo marciapiede; particolari costruttivi.
- A2 - Opere fuori comparto: computo metrico estimativo.

**DATI URBANISTICI COMPARTO**

<b>DATI URBANISTICI AMMISSIBILI – "G2.1"</b>		<b>DATI PROGETTO – "G2.1"</b>	
- Sup. Comparto = mq.	6.979,00	- Sup. Comparto = mq.	6.979,00
- Sup. Coperta massima = mq.	1.000,00	- Sup. Coperta massima = mq.	990,00
- Altezza massima = m.	7,50	- Altezza massima = m.	7,50
Pubbliche aree previste = mq.	1.554,00	Pubbliche aree previste = mq.	2.703,09

VISTE le successive integrazioni pervenute rispettivamente:

- in data 12.12.2013 – prot. 24007;
- in data 29.01.2014 – prot. 01995;
- in data 12.02.2014 – prot. 03046.

VISTO il parere favorevole della 2° Commissione Consiliare Ambiente e Territorio, espresso sull'istanza di variante urbanistica e sul preliminare di progetto di piano Attuativo, al punto n. 4 della seduta del 07.03.2013;

VISTO il parere favorevole della 2° Commissione Consiliare Ambiente e Territorio espresso sul progetto di Piano attuativo in adozione e sulla contestuale variante urbanistica, nella seduta del 4 marzo 2014;

VISTO il parere FAVOREVOLE espresso sul progetto di Piano Attuativo dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 18.12.2013 al punto n. 2;

VISTO il parere Favorevole sul progetto delle opere di Urbanizzazione Primaria espresso dal Settore LL.PP. nella Conferenza dei servizi del 24.02.2014, col il quale:

- è stato riconosciuto congruo il Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione Primaria interne al Comparto ammontanti a €. 181.582,72 (euro centottantunomilacinquecentottantadue/72) per cui deve essere rilasciata dal lottizzante una Polizza fidejussoria a garanzia delle opere predette (maggiorandone l'importo del 20%) pari a €. 217.899,26 (euro duecentodiciassettemilaottocentonovantanove/26);
- è stato riconosciuto congruo il Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione Primaria esterne al Comparto ammontanti a €. 28.989,91 (euro ventottomilanovecentottantanove/91) per cui deve essere rilasciata dal lottizzante una Polizza fidejussoria a garanzia delle opere predette (maggiorandone l'importo del 20%) pari a €. 34.787,88 (euro trentaquattromilasettecentottantasette/88);
- è stato ritenuto necessario approfondire, alcuni elementi di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria (percorsi pedonali - impianto illuminotecnico - regimazione e smaltimento delle acque superficiali - interconnessione della viabilità di progetto con quella esistente) prima del rilascio del relativo Permesso di Costruire;

VISTI i pareri favorevoli dell'ufficio di Polizia Municipale e dell'ufficio Ambiente espressi nella conferenza dei servizi del 24.02.2014, nella quale sono emersi alcuni elementi da approfondire e concordare prima del rilascio del relativo Permesso di Costruire;

VISTA la comunicazione della Società PUBLIACQUA S.p.A., per quanto attiene l'esistenza e potenziamento di infrastrutture relative alle opere di acquedotto e fognatura per il comparto in argomento, trasmessa in data 04.06.2013 e pervenuta in data 14.06.2013 – prot. 11890;

VISTO il parere della Società ENEL espresso in data 08.01.2013;

VISTO il parere della Società TELECOM espresso in data 01.03.2013;

VISTO il parere della Società A.E.R. S.p.A. espresso in data 11.03.2013;

VISTO il parere dell'Agenzia ARPAT espresso con nota del 22.08.2013, pervenuta in data 23.08.2013 – prot. 15960 in sede di provvedimento di valutazione di assoggettabilità o meno a V.A.S., il quale formula la necessità di attenersi in fase di esecuzione del Piano Attuativo ad alcune prescrizioni (riportate nel succitato parere, compreso nell'allegato "Tav. 13A");

VISTO l'avvenuto deposito al protocollo generale del Genio Civile in data 17.09.2013 - n. 3094, ai sensi dell'art. 62 comma 4 L.R.T. 1/2005, della Variante Urbanistica di riconferma della previsione decaduta;

VISTO l'avvenuto deposito al protocollo generale del Genio Civile in data 17.09.2013 - n. 3095, ai sensi dell'art. 62 comma 4 L.R.T. 1/2005, del progetto del Piano Attuativo "G2.1";

DATO ATTO che il Piano Attuativo "G2.1" non ricade sotto il vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs n. 42/2004 –Tit. II;

DATO ATTO altresì che il Piano Attuativo "G2.1" non ricade sotto il vincolo idrogeologico R.D. n. 3267 del 30.12.1923;

ACCERTATO che le aree da cedere all'Amministrazione Comunale da parte della soc. "Samarcanda Srl.", secondo i parametri urbanistici di zona, sommano a mq. **2.703,09**, così contraddistinti al N.C.T. ed al N.C.E.U di questo Comune:

DITTA INTESTATARIA	FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE	SUP. CATASTALE (Mq.)
Samarcanda Srl.	45	585/b	Seminativo	7,46
Samarcanda Srl.	45	586/b	Seminativo	63,94
Samarcanda Srl.	45	590	Seminativo	128,00
Samarcanda Srl.	45	591	Seminativo	128,00
Samarcanda Srl.	45	592	Seminativo	128,00
Samarcanda Srl.	45	593	Seminativo	123,00
Samarcanda Srl.	45	667/b	Seminativo	36,55
Samarcanda Srl.	45	667/c	Seminativo	110,45
Samarcanda Srl.	45	669/b	Seminativo	114,89
Samarcanda Srl.	45	669/c	Seminativo	9,40
Samarcanda Srl.	45	671/a	Seminativo	17,31
Samarcanda Srl.	45	671/b	Seminativo	111,20
Samarcanda Srl.	45	673	Seminativo	128,00
Samarcanda Srl.	45	683/b	Seminativo	45,59
Samarcanda Srl.	45	683/c	Seminativo	881,70
Samarcanda Srl.	45	683/d	Seminativo	48,53
Samarcanda Srl.	45	748/b	Seminativo	420,17
Samarcanda Srl.	45	748/c	Seminativo	200,90
			<b>TOTALE mq.</b>	<b>2703,09</b>

CONSIDERATO che con la Variante puntuale al Regolamento Urbanistico, necessaria alla riconferma della previsione decaduta, si recepiranno anche i seguenti elementi e/o modifiche, necessarie per l'attuazione del Comparto "G2.1", ovvero modificare e conformare il perimetro del Comparto alla fase attuativa, stralciando due aree marginali allo stesso e precisamente:

- 1 - l'area posta sul vertice nord del Comparto, fra la Strada Regionale e l'accesso al Parco Castello di Sammezzano, che risulta essere di altra proprietà non interessata all'intervento;
- 2 - l'area posta sul margine sud-est del Comparto, sul confine con l'area residenziale "B5", costituita da una fascia di terreno stretta e lunga, che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di mantenere nella propria disponibilità.

VISTO il progetto di Variante al R. U. redatto dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello, costituito da n. 9 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 zonizzazione Tav. 13.2 – stato vigente
- Elaborato n. 6 - Estratto zonizzazione Tav. 13.2 – stato variato

- Elaborato n. 7 - Estratto zonizzazione Tav. 13.2 – stato sovrapposto
- Elaborato n. 8 – Relazione Responsabile Procedimento – art. 16 L.R.T. 1/2005
- Elaborato n. 9 – Relazione attività svolta Garante della Comunicazione;

VISTO lo schema di Convenzione predisposto per l'attuazione del Piano Attuativo "G2.1";

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. 03.01.2005 n. 1 e ss.mm.ii.;

VISTA la relazione sull'attività svolta in fase di adozione della Variante per il progetto di modifica del Piano attuativo, prodotta dal Garante della Comunicazione in data 27.02.2014;

RITENUTO in virtù di quanto sopra esposto di provvedere all'adozione del Piano Attuativo "G2.1" a destinazione d'uso abitativo, posto in frazione Leccio con contestuale variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 65 della L.R. 1/2005;

VISTO il parere favorevole in merito alla regolarità in linea tecnica espresso sul presente provvedimento dal Responsabile del Settore Urbanistica ed il parere favorevole sulla regolarità contabile espresso dal Responsabile del Settore Finanziario, ai sensi e per gli effetti art.49 D.L.vo 18 agosto 2000 n.267.

La Presidente apre la discussione sul punto iscritto al n. 9 dell'odg e passa la parola al Sindaco per l'illustrazione dell'argomento e al consigliere Tirinnanzi che illustra l'esito dei lavori della 2<sup>a</sup> C.C.P.

Intervengono sull'argomento: Ortolani, Tozzi, Calò, Giunti e Sindaco per replica.

La Presidente, non essendoci altri interventi, passa la parola per dichiarazioni di voto ed intervengono: Giunti, Ortolani e Calò.

A questo punto esce dall'aula il consigliere Ermini, conseguentemente il numero dei presenti scende a 15.

La Presidente pone in votazione il punto in oggetto.

Con n. 10 voti FAVOREVOLI, n. 5 voti contrari (Calò, Calogero, Ortolani, Galardi e Tozzi) e nessun voto di astensione, espressi in forma palese ed accertati nei modi di legge,

## **DELIBERA**

1. di adottare ai sensi dell'art. 65 e con le procedure dell'art. 17 della L.R.T. 1/2005, il Piano Attuativo del Comparto "G2.1" di proprietà della soc. "Samarcanda Srl.", con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico, composto da n. 16 elaborati di progetto;
2. di adottare la Variante contestuale al R.U. comunale, redatta dall'Ufficio tecnico comunale Settore Urbanistica composta da n. 9 elaborati;
3. di approvare lo schema di Convenzione relativo all'intervento in oggetto;
4. di fissare in €. 217.899,26 (euro duecentodiciassettemilaottocentonovantanove,26) l'ammontare della polizza fidejussoria che dovrà essere rilasciata dal lottizzante a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria interne al Comparto "G2.1", comprensiva della maggiorazione del 20%;
5. di fissare in €.34.787,88 (euro trentaquattromilasettecentottantasette/88) l'ammontare della polizza fidejussoria che dovrà essere rilasciata dal lottizzante a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria esterne al Comparto "G2.1", comprensiva della maggiorazione del 20%;
6. di acquisire le aree pubbliche ammontanti a mq. **2.703,09**;

7. 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. 10 voti FAVOREVOLI, n. 5 voti contrari (Calò, Calogero, Ortolani, Galardi e Tozzi) e nessun voto di astensione, espressi in forma palese ed accertati nei modi di legge,

**D E L I B E R A**

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.

--- 0 ---

La Presidente comunica la sospensione del consiglio per 5 minuti (ore 18.32)

**SOSPENSIONE**

Alla ripresa dei lavori (ore 18.50) risultano presenti n. 15 votanti (assenti Sottili ed Ermini) e n. 3 assessori.

La Presidente comunica l'ordine dei lavori deciso dalla Conferenza Capigruppo.

--- 0 ---

La trascrizione della registrazione audio del presente punto, è riportata nel testo dattiloscritto allegato alla delibera di approvazione del verbale della presente seduta.

--- 0 ---

**ESPRESSIONE PARERI AI SENSI DELL'ART. 49, COMMA 1, DEL D.LGS. 18.8.2000 N. 267**

Regolarità tecnica  
IL RESPONSABILE  
F.to PICCIOLI DOTT. SIMONE

Letto, approvato e sottoscritto

Firmato all'originale:

LA PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE  
F.to DEL SALA PRISCILLA

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
F.to PICCIOLI DOTT. SIMONE

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line in data odierna e vi rimarrà per quindici (15) giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 del T.U.E.L. 18.8.2000, n. 267 e dell'art. 32 della L. n. 69 del 18.06.2009 e ss.mm.ii.

Registrato al numero:

Reggello, lì 19/03/2014

F.to IL MESSO COMUNALE

F.to IL VICE SEGRETARIO GENERALE

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

E' stata **dichiarata immediatamente eseguibile** ai sensi dell'art. 124 del T.U.E.L. 18.8.2000, n. 267.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
F.to PICCIOLI DOTT. SIMONE

E' **divenuta esecutiva** ai sensi dell'art. 124 del T.U.E.L. 18.8.2000, n. 267, per il decorso di **DIECI giorni** dalla sua pubblicazione all'Albo Pretorio on line ai sensi dell'art. 32 della L. n. 69 del 18.06.2009 e ss.mm.ii.

Reggello, lì

F.to IL VICE SEGRETARIO GENERALE