



**COMUNE DI FUCECCHIO**  
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore n. 3  
*“Assetto del territorio e lavori pubblici”*

**II VARIANTE AL R.U. DEL COMUNE DI FUCECCHIO**  
**Adozione ai sensi dell’art. 19 della L.R. 65/2014**  
**VARIANTE ORDINARIA**

**Relazione Tecnica di sintesi**  
**Art. 25 della L.R. 65/2014**

<b>1. INTRODUZIONE .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ASPETTI PROCEDURALI .....</b>	<b>4</b>
<b>3. OBIETTIVI DELLA VARIANTE.....</b>	<b>4</b>
<b>4. TRASFORMAZIONI CHE COMPORTANO IMPEGNO DI SUOLO NON EDIFICATO ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO .....</b>	<b>6</b>
<b>5. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI "A)" E "B)", E DELL'OBIETTIVO "D)" - PROPOSTE DI VARIANTE NN. 64 E 65, DI CUI ALLE DELIBERE DELLA G.C. N. 186 DEL 08/08/2018 E N. 230 DEL 14/11/2018.....</b>	<b>6</b>
<b>6. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO "C)" - PROPOSTE DI VARIANTE NN. 13 E 41, DI CUI ALLE DELIBERE DELLA G.C. N. 186 DEL 08/08/2018 E N. 230 DEL 14/11/2018.....</b>	<b>13</b>
<b>7. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO "D)" - PROPOSTA DI VARIANTE N. 60, DI CUI ALLE DELIBERE DELLA G.C. N. 186 DEL 08/08/2018 E N. 230 DEL 14/11/2018.....</b>	<b>15</b>
<b>8. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO "D)" - PROPOSTA DI VARIANTE N. 72, DI CUI ALLE DELIBERE DELLA G.C. N. 186 DEL 08/08/2018 E N. 230 DEL 14/11/2018.....</b>	<b>16</b>
<b>9. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO "D)" - PROPOSTA DI VARIANTE N. 74, DI CUI ALLE DELIBERE DELLA G.C. N. 186 DEL 08/08/2018 E N. 230 DEL 14/11/2018.....</b>	<b>17</b>
<b>10. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO "D)" - PROPOSTA DI VARIANTE N. 78, DI CUI ALLE DELIBERE DELLA G.C. N. 186 DEL 08/08/2018 E N. 230 DEL 14/11/2018.....</b>	<b>18</b>
<b>11. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO "D)" - PROPOSTA DI VARIANTE N. 92, DI CUI ALLE DELIBERE DELLA G.C. N. 186 DEL 08/08/2018 E N. 230 DEL 14/11/2018.....</b>	<b>18</b>
<b>12. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO "D)" - PROPOSTA DI VARIANTE N. 93, DI CUI ALLE DELIBERE DELLA G.C. N. 186 DEL 08/08/2018 E N. 230 DEL 14/11/2018.....</b>	<b>19</b>
<b>13. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO "D)" - PROPOSTA DI VARIANTE N. 99, DI CUI ALLA DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 230 DEL 14/11/2018.....</b>	<b>20</b>
<b>14. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO "D)" - PROPOSTA DI VARIANTE N. 103, DI CUI ALLE DELIBERE DELLA G.C. N. 186 DEL 08/08/2018 E N. 230 DEL 14/11/2018.....</b>	<b>21</b>
<b>15. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO "D)" - PROPOSTA DI VARIANTE N. 105, DI CUI ALLE DELIBERE DELLA G.C. N. 186 DEL 08/08/2018 E N. 230 DEL 14/11/2018.....</b>	<b>21</b>

**16. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DELL’OBIETTIVO “F” E DELL’OBIETTIVO “C)” - PROPOSTA DI VARIANTE N. 3, DI CUI ALLE DELIBERE DELLA G.C. N. 186 DEL 08/08/2018 E N. 230 DEL 14/11/2018. ....22**

## 1. INTRODUZIONE

La presente Relazione Tecnica di sintesi è predisposta in ottemperanza alla *Richiesta integrazioni* trasmessa dal Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana in data 12/12/2018 con prot. n. 36883 del Comune di Fucecchio, al fine di fornire alcuni chiarimenti necessari alle valutazioni della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, relativa all'istanza di convocazione trasmessa dal Comune in data 20/11/2018 con prot. n. 34157.

## 2. ASPETTI PROCEDURALI

Ai sensi dell'art. 16 della L.R. 65/2014, si è reso necessario procedere all'**avvio del procedimento della Variante** in oggetto di cui all'art. 17 della medesima Legge Regionale.

Visti i contenuti della Variante, che **comporterà impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato**, si è resa necessaria la contestuale attivazione della **Conferenza di Copianificazione** di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

L'elaborazione della Variante al R.U. in oggetto, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10/2010 "*Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza*" e della Determina Dirigenziale n. 1689 del 01/08/2017 dell'autorità competente in materia, è da assoggettarsi a **procedura di VAS** di cui agli artt. 23 e seguenti della medesima Legge Regionale.

L'elaborazione della Variante in oggetto, ai sensi dell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione - sottoscritto il 17/05/2018, **non prevede lo svolgimento di apposita conferenza paesaggistica** di cui all'art. 21 della "*Disciplina del Piano*" del PIT/PPR.

## 3. OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Con **Delibera della Giunta Comunale n. 186 del 08/08/2018**, l'AC ha ritenuto necessario integrare l'"*Atto di indirizzo*" di cui alla **Delibera della G.C. n. 33 del 02/03/2016**, incaricando il Servizio Urbanistica di predisporre gli atti necessari all'adozione della seconda Variante ordinaria al R.U., definendo i seguenti Obiettivi, confermati e integrati con **Delibera della G.C. n. 230 del 14/11/2018** "*L.R. 65/2014 - Avvio del procedimento di formazione della seconda Variante al Regolamento Urbanistico*":

- a) **Individuare le aree di cui alla "Proposta di Variante del gruppo A - conciaro", rimandata alla seconda Variante al R.U. con Delibera della G.C. n. 174 del 13/09/2017 e alle proposte di Variante nn. 6, 7 e 8 di cui alla prima Variante**, destinate in parte al potenziamento del nucleo produttivo conciaro presente a Ponte a Cappiano, per mezzo di nuove attività che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, e in parte al trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo conciaro esistenti nel comparto di Via del Collettore;
- b) **Determinare le aree da mettere a disposizione in parte per il trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo conciaro esistenti nel comparto di Via del Collettore, e in parte per il potenziamento del nucleo produttivo conciaro presente a Ponte a Cappiano** per mezzo di nuove attività che

prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, destinando a tale fine quelle comprese tra la strada vicinale di Taccino, la SP Pisana per Fucecchio (N11), Via del Puntone e l'arginatura che delimita a nord l'UTOE 7 - Mezzopiano, comprendenti quelle di cui all'art. 109 delle NTA del R.U. "Aree Produttive Strategiche" come individuate dal R.U. adottato con Delibera di C.C. n. 16 del 07/04/2014, attingendo al dimensionamento delle attività del ciclo produttivo conciarario previsto dal P.S. per l'UTOE 7;

- c) **Prendere in esame le proposte di Variante nn. 3, 5, 13 e 41 di cui alla prima Variante**, rimandate alla seconda ai sensi del succitato "Atto di indirizzo";
- d) **Prendere in esame anche le proposte di Variante pervenute da cittadini, attività economiche e altri portatori di interesse, dopo i 30 giorni successivi la data di pubblicazione della Delibera della Giunta Comunale n. 186 del 08/08/2018, e comunque entro il primo giorno non festivo successivo alla scadenza del 08/09/2018 (10/09/2018);**
- e) **Indicare, ai fini di quanto disposto con Deliberazioni di Giunta Comunale n. 13 del 28/01/2015 e n. 111 del 06/05/2015, le aree di cui all'ex Discarica Comunale "Il Campaccio" in Via della Querciola, secondo le destinazioni d'uso individuate con le suddette Deliberazioni**, fatti salvi gli esiti e gli interventi previsti dal Piano di caratterizzazione approvato con Determina 115/2007 e le prescrizioni di cui alla determinazione n. 24 del 22/01/2016 e successive disposizioni, compresa l'opportunità di un approfondimento in merito alla presenza di pregresse attività di discarica e/o escavazione nel lotto a est del corpo di discarica comunale, **coincidente con la proposta di Variante n. 5 di cui alla prima Variante al R.U.;**
- f) **Identificare le aree di cui all'osservazione n. 54 al R.U. adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 07/04/2014**, con la quale il proponente chiedeva, tra l'altro, di "*Inserire tale area in zona "D7" - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetta a Piano Attuativo*" e all'osservazione al R.U. adottato n. 93, con la quale il proprietario chiedeva di "*Variare la destinazione dell'area da "E2" a commerciale/direzionale*";
- g) **Riconsiderare la Proposta di Variante n. 11, di cui alla Prima Variante al R.U.**, rispetto alla quale, con proprio parere, la 3° Commissione Consiliare Permanente - Lavori Pubblici e Urbanistica deliberò di "*rinvviare la valutazione alla prossima variante ordinaria al R.U.*" e individuare, a riguardo, un'area esterna al *Limite degli insediamenti* dell'UTOE 2 - Città nuova, quale comparto di atterraggio della Sul da far decollare dal comparto PA01;
- h) **Definire la proposta di Variante predisposta dall'Ufficio di Piano e SIT** con il concorso dell'UT (Servizi Urbanistica, Vincoli e Edilizia del Comune di Fucecchio), in virtù dell'esperienza maturata e su segnalazione dei tecnici privati, contenente proposte di modifiche e integrazioni agli elaborati del R.U., al fine di migliorarne la fase prettamente applicativa e attuativa, allineando pienamente lo strumento alle normative statali e regionali, e correggerne gli errori formali.

La Giunta Comunale, ai fini di cui sopra, ha inoltre stabilito che:

- gli interventi edificatori finalizzati all'insediamento di attività conciarie nella zona compresa tra Viale Cristoforo Colombo e il depuratore consortile di Via del Castellare, prevedranno tutte le misure di adeguamento infrastrutturale e di mitigazione e abbattimento degli impatti che risulteranno necessarie per la sostenibilità e il benessere insediativo;
- le nuove attività che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, destinate al potenziamento del nucleo produttivo conciarario presente a Ponte a Cappiano, che si andranno a insediare nelle aree individuate dalla presente Variante al R.U., concorrano in quota parte alle spese necessarie per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica delle aree destinate al

trasferimento delle residue attività produttive conciarie esistenti nel Comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo produttivo conciario esistenti nel Comparto di Via del Collettore, con particolare riferimento agli interventi ripristinatori dell'arginatura che delimita a nord l'UTOE 7 - Mezzopiano.

La Giunta Comunale ha infine stabilito che:

- relativamente al dimensionamento degli alloggi negli interventi di mutamento di destinazione d'uso e/o frazionamento di unità immobiliari esistenti, ammesse dal R.U. nel territorio rurale, tale superficie possa scendere a mq. 60 per la gestione di servizi di natura sociale/socio-sanitari, cohousing e destinazione d'uso residenziale turistica (strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III, della L.R. 42/2000 - affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca di cui, rispettivamente, agli artt. 55, 56 e 58 della Legge Regionale), fatte salve le attività agrituristiche come definite dalla legislazione vigente;
- in relazione al numero dei posti auto per alloggio da assicurare, ai sensi del R.U., in caso di destinazione residenziale, per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, nel caso di abitazioni con Superficie utile (Su) inferiore a mq. 45, il numero dei posti auto per ogni alloggio possa essere limitato a uno, coerentemente con quanto disposto dalla normativa regionale vigente in materia;
- debba essere accolta la “*soluzione principale*” di cui alla proposta di Variante n. 99 della “*Proposta di Variante del gruppo C - privati*”, fatte salve le caratteristiche e potenzialità edificatorie di cui alla medesima proposta dell'Ufficio.

#### **4. TRASFORMAZIONI CHE COMPORTANO IMPEGNO DI SUOLO NON EDIFICATO ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

Le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, da subordinare al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 (ai sensi dell'art. 4 della medesima Legge Regionale), oggetto della Variante, sono quelle dettagliate ai successivi paragrafi 5-16.

#### **5. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI “A)” E “B)”, E DELL'OBIETTIVO “D)” - PROPOSTE DI VARIANTE NN. 64 E 65, DI CUI ALLE DELIBERE DELLA G.C. N. 186 DEL 08/08/2018 E N. 230 DEL 14/11/2018.**

Le stesse prevedono:

##### **5.1 la modifica dimensionale del Comparto PA57 di cui al R.U. vigente (UTOE 7 - Mezzopiano - Via del Puntone) secondo le seguenti potenzialità edificatorie:**

	Esistente	Progetto
Sup. territ. (St)		12746
Sup.fond.(Sf)		3316
Sup.ut.lorda (Sul)	1800	1800
Dest.d'uso: residenziale	1800	
Produttivo		1800
Comm/direz.		
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		40%
Altezza massima (Hmax)		10

Numero dei piani (Np)		2
Num.all.(Na)/Abitanti		

Le “Opere di urbanizzazione primaria e secondaria” saranno le seguenti: Parcheggi pubblici mq. 500; Verde attrezzato mq. 8680; Strade mq. 250.

Le “Disposizioni e modalità di attuazione” saranno le seguenti: ***“L’intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato che prevede la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell’area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. La superficie destinata a verde attrezzato di mq. 8680 è da considerarsi come cassa di compensazione. In fase di redazione del Piano Attuativo si dovranno tutelare i varchi ineditati (e/o fasce a verde) e le principali visuali secondo le direttive dell’Obiettivo 1 della Disciplina d’uso della Scheda Ambito di Paesaggio 05 “Val di Nievole e Val d’Arno Inferiore” del PIT/PPR, punti 1.2, 1.3, 1.5 e 1.6. Il Piano Attuativo è destinato a nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciaro che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera. E’ a carico del soggetto attuatore quota parte dei costi necessari al ripristino dell’arginatura che delimita a nord l’area destinata all’insediamento delle attività conciarie in trasferimento da Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello”.***

La maggior incidenza sul dimensionamento del R.U. trova copertura nella Sul prevista dal P.S. per l’UTOE di riferimento.

La **destinazione urbanistica dell’area e degli immobili presenti di cui al R.U. vigente** è “PA57 - D7 - NUOVI INTERVENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO”, art. 106 delle N.T.A. del R.U.

Le **motivazioni della richiesta**, espresse dalla Giunta Comunale con proprie Deliberazioni n. 186 del 08/08/2018 e n. 230 del 14/11/2018 (secondo i contenuti della *PROPOSTA DI VARIANTE DEL GRUPPO “A”* di cui alla documentazione trasmessa con l’istanza di convocazione della Conferenza di Copianificazione), **attengono** alla volontà di destinare tali aree in parte al potenziamento del nucleo produttivo conciaro presente a Ponte a Cappiano, per mezzo di nuove attività che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, e in parte al trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel Comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello.

Le **motivazioni della nuova localizzazione (modifica dimensionale del Comparto PA57 esistente)**, espresse dalla Giunta Comunale (secondo gli *OBIETTIVI DELLA VARIANTE* della *Relazione Tecnica per l’Avvio del procedimento* di cui alla documentazione trasmessa con l’istanza di convocazione della Conferenza di Copianificazione), **coerentemente** con le disposizioni del Piano Strutturale che individua (*D.5.5 Strategie dello sviluppo territoriale*) le aree comprese tra la SP Pisana per Fucecchio (N11) e il limite nord dell’UTOE 7 Mezzopiano, prossime a quelle produttive esistenti di Ponte a Cappiano - Mezzopiano, quale ambito di potenziamento (tramite Piano Attuativo) del *Sistema funzionale della produzione secondaria e terziaria*, **scaturiscono**:

- dalla rilevanza del suddetto sistema produttivo, che fa parte del Distretto industriale del cuoio. L’area è la più estesa con destinazione d’uso industriale del Comune, che include attività legate sia al settore manifatturiero sia all’industria conciaro;

- dagli evidenti limiti fisici entro i quali si colloca il polo produttivo conciarario di Fucecchio, confinato tra l'Area contigua alle aree protette - Art. 8 PTCP, la SP Pisana per Fucecchio (N11) e il limite amministrativo con Comune di Santa Croce sull'Arno;
- dall'assenza di alternative di riuso o collocazione all'interno del *Limite degli insediamenti*, in considerazione del rapporto prevalentemente saturo fra volumi edificati del polo produttivo conciarario e aree;
- dalla presenza contigua degli impianti di depurazione a servizio del distretto conciarario e dei sotto servizi necessari (il depuratore AQUARNO, il depuratore consortile di Ponte a Cappiano e il sistema fognario industriale di cui è dotata l'area). Il trasferimento delle funzioni industriali conciararie di Via delle Confina - Via Mariotti, mediante il potenziamento del nucleo produttivo conciarario presente a Ponte a Cappiano, è funzionalmente connesso con il sistema della depurazione del Distretto;
- dalla presenza delle infrastrutture viarie necessarie. L'area è costeggiata dalla SP Pisana per Fucecchio (N11), dalla sua Variante Circonvallazione di Ponte a Cappiano e dal Viale C. Colombo (locale urbana di interquartiere) ed è inoltre collegata a Nord con l'autostrada A1 Firenze-Mare (i caselli più vicini sono quelli di Chiesina Uzzanese e Altopascio, raggiungibili con la Provinciale Pesciatina il primo e con la Provinciale Romana Lucchese il secondo) e a Sud con lo svincolo della FI-PI-LI di San Miniato. L'area è inoltre dotata di aree di sosta e di manovra apposite per mezzi pesanti e di parcheggi di proprietà delle imprese, e di una rete interna ciclo-pedonale;
- dalla volontà di rispondere a specifiche esigenze di settore, palesemente espresse in forma di richiesta di Variante al R.U. vigente, formalizzate da parte di singole attività e associazioni;
- dagli interventi per la conservazione e il miglioramento degli habitat naturali, anche attraverso la realizzazione di reti ecologiche, di cui l'area è stata oggetto. Si rileva la presenza di aree verdi ricreative e di svago in prossimità della zona industriale, un progetto questo ancora in via di completamento;
- dalle idonee opere di mitigazione acustica, che consistono nell'inserimento di fasce arboree, in fase di realizzazione;
- dalla presenza di una procedura di evacuazione comune e periodiche esercitazioni antincendio svolte a livello di area;
- dalla presenza un sistema di prevenzione e di controllo di possibili sversamenti introdotto per le imprese del conciarario;
- dalla presenza di una centralina di monitoraggio dell'ARPAT;
- dall'acquisizione al patrimonio del Comune di gran parte delle aree interessate, da cedere in proprietà o concesse in diritto di superficie, facilitando la realizzazione degli impianti produttivi.

Le **misure di compensazione** (secondo i contenuti della *PROPOSTA DI VARIANTE DEL GRUPPO "A"* e del *Documento preliminare* della VAS, di cui alla documentazione trasmessa con l'istanza di convocazione della Conferenza di Copianificazione) **si sostanziano:**

- nell'**individuazione delle aree "R1" - Aree produttive residuali di Via delle Confina - Via A. Mariotti di cui al paragrafo 5.6;**
- nelle misure di adeguamento infrastrutturale e di mitigazione e abbattimento degli impatti che risulteranno necessarie per la sostenibilità e il benessere insediativo;
- nelle opere di messa in sicurezza idraulica delle aree destinate al trasferimento delle residue attività produttive conciararie esistenti nel Comparto di Via delle Confina - Via

Mariotti - Via del Ronzinello, con particolare riferimento agli interventi ripristinatori dell'arginatura che delimita a nord l'UTOE 7 – Mezzopiano;

**5.2 la modifica dimensionale del Comparto PA58 di cui al R.U. vigente (UTOE 7 - Mezzopiano - Via del Puntone) secondo le seguenti potenzialità edificatorie:**

	Esistente	Progetto
Sup. territ. (St)		26320
Sup.fond.(Sf)		12000
Sup.ut.lorda (Sul)	200	9000
Dest.d'uso: residenziale	140	
Produttivo	60	9000
Comm/direz.		
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		40%
Altezza massima (Hmax)		10
Numero dei piani (Np)		2
Num.all.(Na)/Abitanti		

Le “Opere di urbanizzazione primaria e secondaria” saranno le seguenti: Parcheggi pubblici mq. 3285; Verde attrezzato mq. 8285; Strade mq. 2750.

Le “Disposizioni e modalità di attuazione” saranno le seguenti: ***“L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato che prevede la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. La superficie destinata a verde attrezzato di mq. 8285 è da considerarsi come cassa di compensazione. In fase di redazione del Piano Attuativo si dovranno tutelare i varchi inedificati (e/o fasce a verde) e le principali visuali secondo le direttive dell'Obiettivo 1 della Disciplina d'uso della Scheda Ambito di Paesaggio 05 “Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore” del PIT/PPR, punti 1.2, 1.3, 1.5 e 1.6. Il Piano Attuativo è destinato a nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciaro che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera. E' a carico del soggetto attuatore quota parte dei costi necessari al ripristino dell'arginatura che delimita a nord l'area destinata all'insediamento delle attività conciarie in trasferimento da Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello”.***

La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l'UTOE di riferimento.

La **destinazione urbanistica dell'area e degli immobili presenti**, le **motivazioni della richiesta** e **della nuova localizzazione**, nonché le **misure di compensazione**, sono quelle della sopradescritta modifica del Comparto PA57;

**5.3 l'individuazione di una nuova Scheda Progetto (PA90) da destinare a Zona “D7” - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo, artt. 106 e 111 delle N.T.A. del R.U. (UTOE 7 - Mezzopiano - Via del Puntone), con le seguenti potenzialità edificatorie:**

	Esistente	Progetto

Sup. territ. (St)		122562
Sup.fond.(Sf)		40633
Sup.ut.lorda (Sul)		30000
Dest.d'uso: residenziale		
Produttivo		30000
Comm/direz.		
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)	40%	
Altezza massima (Hmax)		10
Numero dei piani (Np)		2
Num.all.(Na)/Abitanti		

La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l'UTOE di riferimento.

Gli "Obiettivi" saranno i seguenti: ***"Garantire il trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo conciaro esistenti nel comparto di Via del Collettore, e potenziare il nucleo produttivo conciaro esistente per mezzo di nuove attività."***

Le "Opere di urbanizzazione primaria e secondaria" saranno le seguenti: Parcheggi pubblici mq. 9500; Verde attrezzato mq. 58410; Strade mq. 14019.

Le "Disposizioni e modalità di attuazione" saranno le seguenti: ***"L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato che prevede la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. La superficie destinata a verde attrezzato di mq. 58410 è da considerarsi in parte come cassa di compensazione (mq. 51057) e in parte come barriera alberata (mq. 7353) lungo la SP Pisana per Fucecchio (N. 11). In fase di redazione del Piano Attuativo si dovranno tutelare i varchi ineditati (e/o fasce a verde) e le principali visuali secondo le direttive dell'Obiettivo 1 della Disciplina d'uso della Scheda Ambito di Paesaggio 05 "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore" del PIT/PPR, punti 1.2, 1.3, 1.5 e 1.6. Il Piano Attuativo è destinato ad attività appartenenti al ciclo produttivo conciaro che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, e potrà essere realizzato in più unità di intervento. La Sul disponibile è da intendersi destinata per mq. 8000 al potenziamento del nucleo produttivo conciaro per mezzo di nuove attività, e per mq. 22000 al trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello. E' a carico del soggetto attuatore delle nuove attività conciarie (con l'esclusione, quindi, di quelle di trasferimento) quota parte dei costi necessari al ripristino dell'arginatura che delimita a nord l'area destinata all'insediamento delle attività conciarie in trasferimento da Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello"***;

La **destinazione urbanistica dell'area di cui al R.U. vigente** è "E3 - AGRICOLE DELLA PIANURA A SUD DELL'USCIANA", art. 180 delle N.T.A. del R.U.

Le **motivazioni della richiesta** e **della nuova localizzazione**, nonché le **misure di compensazione**, sono quelle delle sopradescritte modifiche dei Comparti PA57 e PA58;

Si riportano per completezza le trasformazioni che, pur non comportando impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, consentono il raggiungimento degli Obiettivi "a) e "b)", e dell'Obiettivo "d)" - Proposte di Variante nn. 64 e 65, di cui alle Delibere della G.C. n. 186 del 08/08/2018 e n. 230 del 14/11/2018:

**5.4 Modifica della Scheda Progetto PA55 di cui al R.U. vigente** (UTOE 7 - Mezzopiano – Viale C. Colombo), alle "*Disposizioni e modalità di attuazione*", specificando che: "*Il Piano Attuativo è destinato ad attività appartenenti al ciclo produttivo conciaro che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera. Sono dovute, a carico del soggetto attuatore, tutte le misure di mitigazione e abbattimento degli impatti che risulteranno necessarie per la sostenibilità e il benessere insediativo.*".

La destinazione urbanistica dell'area di cui al R.U. vigente è "PA55 - D7 - NUOVI INTERVENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO", art. 106 delle N.T.A. del R.U.

Le motivazioni della richiesta e della nuova destinazione d'uso, nonché le misure di compensazione, sono quelle delle sopradescritte modifiche dei Comparti produttivi oggetto di Variante;

**5.5 Modifica della Scheda Quadro Conoscitivo PAQC30 di cui al R.U. vigente**, allo "*Stato di attuazione*", specificando che: "*Il Piano Attuativo è destinato ad attività appartenenti al ciclo produttivo conciaro che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera. Sono dovute, a carico del soggetto attuatore, tutte le misure di mitigazione e abbattimento degli impatti che risulteranno necessarie per la sostenibilità e il benessere insediativo. E' altresì a carico del soggetto attuatore quota parte dei costi necessari al ripristino dell'arginatura che delimita a nord l'area destinata all'insediamento delle attività conciarie in trasferimento da Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello*".

La destinazione urbanistica dell'area di cui al R.U. vigente è "PAQCC30 - D2 - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO UNITARIO", art. 95 delle N.T.A. del R.U.

Le motivazioni della richiesta e della nuova destinazione d'uso, nonché le misure di compensazione, sono quelle delle sopradescritte modifiche dei Comparti produttivi oggetto di Variante;

**5.6 Individuazione delle aree "R1" - Aree produttive residuali di Via delle Confina - Via A. Mariotti di cui all'art. 111 delle N.T.A. del R.U., delle quali il P.S. e il R.U. dispongono il trasferimento subordinatamente all'attivazione delle relative aree di atterraggio nel nucleo produttivo conciaro presente a Ponte a Cappiano, con le modalità e i tempi di cui all'art. 109 delle N.T.A. del Regolamento.**

La destinazione urbanistica dell'area e degli immobili presenti di cui al R.U. vigente è "RI - AREE PRODUTTIVE RESIDUALI DI VIA DELLE CONFINA - VIA A. MARIOTTI", art. 111 delle N.T.A. del R.U.

Le motivazioni della richiesta, espresse dalla Giunta Comunale con le Delibere n. 186 del 08/08/2018 e n. 230 del 14/11/2018 (secondo i contenuti della *PROPOSTA DI VARIANTE DEL GRUPPO "A"*, di cui alla documentazione trasmessa con l'istanza di convocazione della Conferenza di Copianificazione) **attengono** alle disposizioni del P.S. che prevede il trasferimento delle funzioni industriali conciarie di Via delle Confina - Via Mariotti,

mediante il potenziamento del nucleo produttivo conciario presente a Ponte a Cappiano (UTOE 7 - Mezzopiano), già funzionalmente connesso con il sistema della depurazione del Distretto industriale del cuoio.

Il R.U. adottato con Del. C.C. n.16 del 07/04/2014 individuava, con l'unico fine di esplicitare un obiettivo strategico del P.S. di cui sopra, le aree di atterraggio da mettere a disposizione per il trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo conciario esistenti nel comparto di Via del Collettore (art.109 delle N.T.A. del R.U.), e dettava la disciplina per la riqualificazione delle relative aree dismesse (art.111 delle N.T.A. del R.U.). Ai sensi del succitato art.109 "*Aree Produttive Strategiche*", il raggiungimento di tale obiettivo era subordinato alla conclusione di apposito accordo di pianificazione, secondo quanto previsto dal Capo I della L.R. 1/2005, ai fini del coordinamento degli strumenti della pianificazione territoriale regionale e provinciale con il P.S., per la definizione o variazione contestuale dei medesimi.

Le **misure di compensazione**. Le suddette aree, all'attuazione dei citati trasferimenti, si qualificano di rigenerazione urbana, e saranno soggette alle procedure previste dal Titolo V Capo III della L.R. 65/2014.

Nelle more degli adempimenti di cui sopra, a tutte le aziende esistenti si applicano le disposizioni dell'art. 111 delle N.T.A. del R.U., le quali regolano in via transitoria le destinazioni d'uso ammesse e le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui Titolo I Capo 3 delle N.T.A. del R.U., nelle zone R1 sono ammesse, oltre alle categorie industriale e artigianale conciarie, se già esistenti, le seguenti destinazioni d'uso:

- direzionale e di servizio;
- commerciale all'ingrosso e depositi.

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I, Capo 3 delle N.T.A. del R.U. Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico.

In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti. Sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa.

Sono altresì ammessi interventi di sostituzione edilizia solo se finalizzati alle nuove destinazioni ammesse di cui sopra, nel rispetto degli standard previsti per le specifiche destinazioni e nei limiti parametri di cui all'art. 111 delle N.T.A. del R.U.

**5.7 Estensione delle destinazioni d'uso di cui al comparto produttivo individuato, a Ponte a Cappiano, tra Viale Colombo, la SP Pisana per Fucecchio (N. 11) e Via G. da Verrazzano, limitatamente alle attività di deposito di materie prime costituite da pelli grezze o semilavorate, previo accumulo in vasca a tenuta del percolato ed esclusivamente per le proprietà individuate.**

La **destinazione urbanistica dell'area di cui al R.U. vigente** è "*DI - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO*", art. 94 delle N.T.A. del R.U.

Le **motivazioni della richiesta**, espresse dalla Giunta Comunale con le Delibere n. 186 del 08/08/2018 e n. 230 del 14/11/2018 (secondo i contenuti della *PROPOSTA DI VARIANTE*

DEL GRUPPO “C” - proposta di variante n. 65, di cui alla documentazione trasmessa con l’istanza di convocazione della Conferenza di Copianificazione), sono quelle di soddisfare le documentate necessità imprenditoriali, coerentemente con la sopradescritta volontà di potenziare il nucleo produttivo conciaro presente a Ponte a Cappiano.

Le **misure di compensazione** (secondo i contenuti della *PROPOSTA DI VARIANTE DEL GRUPPO “C”* di cui alla documentazione trasmessa con l’istanza di convocazione della Conferenza di Copianificazione), **si sostanziano** nell’obbligo, per tutti gli interventi, “*di prevedere le misure di mitigazione e abbattimento degli impatti che risulteranno necessarie per garantirne la sostenibilità e il benessere insediativo, assicurando la riqualificazione urbanistica delle aree*”.

## 6. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DELL’OBIETTIVO “C” - PROPOSTE DI VARIANTE NN. 13 E 41, DI CUI ALLE DELIBERE DELLA G.C. N. 186 DEL 08/08/2018 E N. 230 DEL 14/11/2018.

Le stesse prevedono una diversa regolamentazione di due sub comparti correlati PA31 - Sub A e PA31 - Sub B, di cui al R.U. vigente, nel senso di attribuire loro specifica autonomia quali distinti Piani Attuativi e, conseguentemente:

**6.1 una modifica della Scheda Progetto PA31 di cui al R.U. vigente**, destinata a Zona “D10” - *Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo*, art. 107 delle N.T.A. del R.U. (UTOE 2 - Città nuova - Via Fucecchiello), i cui dati, relativamente alla parte “*Dimensionamento e destinazioni d’uso ammesse*”, saranno modificati come segue:

	Esistente	Progetto
Sup.territ.(St)	11253	11253
Sup.fond.(Sf)		8453
Sup.ut.lorda(Sul)		2200
Dest.d’uso: residenziale		
Produttivo		
Comm/direz.		2200
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		30%
Altezza massima (Hmax)		8
Numero dei piani (Np)		2
Num.all.(Na)/Abitanti		

La maggior incidenza sul dimensionamento del R.U. trova copertura nella Sul prevista dal P.S. per l’UTOE di riferimento.

Le “*Opere di urbanizzazione primaria e secondaria*” saranno modificate come segue: Parcheggi pubblici mq 800, Strade mq. 2000.

Le “*Disposizioni e modalità di attuazione*” saranno le seguenti: “*L’intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un piano attuativo convenzionato che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell’area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Il progetto dovrà prevedere il miglioramento della viabilità esistente (via di Stieta) e il raccordo con via Fucecchiello mediante la realizzazione di una rotatoria.*”.

(si riportano per completezza le trasformazioni che, pur non comportando impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, consentono il raggiungimento dell'Obiettivo "c)" - Proposte di Variante nn. 13 e 41, di cui alle Delibere della G.C. n. 186 del 08/08/2018 e n. 230 del 14/11/2018)

**6.2 l'individuazione di una nuova Scheda Progetto (PA97), da destinare a Zona "C2" - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo**, art. 105 delle N.T.A. del R.U., i cui dati, relativamente alla parte "Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse", saranno i seguenti:

	Esistente	Progetto	
Sup.territ.(St)	1653	1653	
Sup.fond.(Sf)	1653	1653	
Sup.ut.lorda(Sul)	1272	1272	
Dest.d'uso: residenziale	650	956	
Produttivo	411		
Comm/direz.	211	316	
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		30%	
Altezza massima (Hmax)			8
Numero dei piani (Np)			2
Num.all.(Na)/Abitanti		2	5

Non saranno previste "Opere di urbanizzazione primaria e secondaria".

Gli "Obiettivi" saranno i seguenti: "Riqualificare l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, con l'inserimento di funzioni residenziali e commerciali, attraverso la riprogettazione e l'integrazione della struttura con l'area circostante".

Le "Disposizioni e modalità di attuazione" saranno le seguenti: "L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. n. 457/1978 di iniziativa privata). Nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate a evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità".

La destinazione urbanistica dell'area e degli immobili presenti di cui al R.U. vigente è "PA31 - D10 - NUOVI INTERVENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO".

Le motivazioni della richiesta, espresse dalla Giunta Comunale con proprie Deliberazioni n. 186 del 08/08/2018 e n. 230 del 14/11/2018 (secondo i contenuti della PROPOSTA DI VARIANTE DEL GRUPPO "C - proposta di variante n. 41, di cui alla documentazione trasmessa con l'istanza di convocazione della Conferenza di Copianificazione), coerentemente con le disposizioni del Piano Strutturale che dispone (D.5.5 Strategie dello sviluppo territoriale) il potenziamento delle strutture commerciali esistenti lungo Via Fucecchiello, **attengono** alla volontà di rispondere a specifiche esigenze di settore, palesemente espresse in forma di richiesta di Variante al R.U. vigente, formalizzate da

parte di singole attività e, contestualmente, assicurare la riqualificazione delle aree e degli immobili presenti.

Le **motivazioni della nuova localizzazione** (modifica dimensionale del Comparto PA31 esistente), espresse dalla Giunta Comunale (secondo gli **OBIETTIVI DELLA VARIANTE** della *Relazione Tecnica per l'Avvio del procedimento* di cui alla documentazione trasmessa con l'istanza di convocazione della Conferenza di Copianificazione), verificata l'assenza di alternative di riuso o collocazione all'interno del *Limite degli insediamenti*, **scaturiscono** dalla necessità di attribuire al PA31 una capacità edificatoria necessaria e sufficiente alla realizzazione di un fabbricato da destinare a una media struttura di vendita.

## **7. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO "D)" - PROPOSTA DI VARIANTE N. 60, DI CUI ALLE DELIBERE DELLA G.C. N. 186 DEL 08/08/2018 E N. 230 DEL 14/11/2018.**

Le stesse prevedono **l'individuazione di una nuova Scheda Progetto (PA93) da destinare a Zona "BE" - Interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo**, art. 92 delle N.T.A. del R.U. (UTOE 5 - Montellori - Via Castelrapiti), secondo le seguenti potenzialità edificatorie: St mq. 4777; Sf mq. 4777; Sul mq. 90; Rapp.cop 30%; Hmax ml. 7,00; Piani 2; All. 1.

La maggior incidenza sul dimensionamento del R.U. trova copertura nella Sul prevista dal P.S. per l'UTOE di riferimento.

Gli "Obiettivi" saranno i seguenti: ***"Recuperare il patrimonio non utilizzato per la realizzazione di residenze, attraverso la riprogettazione della struttura esistente, riorganizzando l'area con una forma attenta al paesaggio circostante, mantenendo inalterato l'aspetto rurale del complesso."***

Le ***"Disposizioni e modalità di attuazione"*** saranno le seguenti: ***"L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 457/1978 di iniziativa privata). Dovrà essere posta particolare attenzione al paesaggio circostante ed all'aspetto rurale del complesso. Nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità."***

La **destinazione urbanistica dell'area e degli immobili presenti di cui al R.U. vigente** è "E2 - AGRICOLE COLLINARI DI MONTELLORI", art. 179 delle N.T.A. del R.U. Come si evince dalle C.E. in sanatoria n. 1167 del 22/01/1994, pratica n. 1593 e C.E. in sanatoria n. 1647 del 23/07/1999, pratica n. 2571, gli immobili presenti sono stati sanati rispettivamente come ***"annesso urbano"*** e ***"annesso agricolo"***.

Le **motivazioni della richiesta**, espresse dalla Giunta Comunale con proprie Deliberazioni n. 186 del 08/08/2018 e n. 230 del 14/11/2018 (secondo i contenuti della **PROPOSTA DI VARIANTE DEL GRUPPO "C"** - proposta di variante n. 60, di cui alla documentazione trasmessa con l'istanza di convocazione della Conferenza di Copianificazione), coerentemente con le disposizioni del Piano Strutturale che dispone (**D.5.5 Strategie dello sviluppo territoriale**) il recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale a scopi prevalentemente residenziali, **attengono** alla volontà di garantire il presidio del territorio e riordinare le aree di pertinenza dei singoli

edifici, consentendo la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti e il loro accorpamento all'edificio principale attraverso la riprogettazione delle strutture esistenti, riorganizzando le aree con una forma attenta al paesaggio circostante, garantendone l'aspetto rurale.

Le **motivazioni della nuova localizzazione**, espresse dalla Giunta Comunale (secondo gli **OBIETTIVI DELLA VARIANTE** della *Relazione Tecnica per l'Avvio del procedimento* di cui alla documentazione trasmessa con l'istanza di convocazione della Conferenza di Copianificazione), **scaturiscono** dalla necessità di recuperare il patrimonio edilizio esistente caratterizzato da oggettive condizioni di pericolosità geologica, sismica e idraulica, o da dimostrate condizioni che comunque ne limitino l'utilizzo, trasferendo i relativi crediti edificatori (al di fuori delle pertinenze di origine) all'edificio principale, anche laddove il medesimo non costituisca unità abitativa.

## **8. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO "D)" - PROPOSTA DI VARIANTE N. 72, DI CUI ALLE DELIBERE DELLA G.C. N. 186 DEL 08/08/2018 E N. 230 DEL 14/11/2018.**

Le stesse prevedono **l'individuazione di una nuova Scheda Progetto (PA94) da destinare a Zona "D7" - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo**, art. 106 delle N.T.A. del R.U. (UTOE 10 - Torre/Massarella/Vedute - Via di Montebuono), secondo le seguenti potenzialità edificatorie: St mq. 3214; Sf mq. 3214; Sul mq. 70 (con destinazione d'uso di annesso agricolo); Rapp.cop 30%; Hmax ml. 7,00; Piani 2.

La maggior incidenza sul dimensionamento del R.U. trova copertura nella Sul prevista dal P.S. per l'UTOE di riferimento.

Gli "Obiettivi" saranno i seguenti: ***“Recuperare il patrimonio non utilizzato per la realizzazione di annesso agricolo, attraverso la riprogettazione della struttura esistente, riorganizzando l'area con una forma attenta al paesaggio circostante, mantenendo inalterato l'aspetto rurale del complesso.”***

Le "Disposizioni e modalità di attuazione" saranno le seguenti: ***“L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. n. 457/1978 di iniziativa privata). Dovrà essere posta particolare attenzione al paesaggio circostante ed all'aspetto rurale del complesso. Nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità. La destinazione d'uso, produttiva, è da considerarsi come agricola, finalizzata alla realizzazione di un annesso.”***

La **destinazione urbanistica dell'area e degli immobili presenti di cui al R.U. vigente** è "E4 - **AGRICOLE COLLINARI CONTIGUE ALLE AREE BOScate DELLE CERBAIE**", art. 181 delle N.T.A. del R.U. Come si evince dalle C.E. in sanatoria n. 176 - 316 del 09/02/2001, C.E. in sanatoria n. 128 - 317 del 27/08/1999 e C.E. in sanatoria n. 129 - 318 del 27/08/1999, gli immobili presenti sono stati sanati rispettivamente come "annessi agricoli".

Le **motivazioni della richiesta e della nuova localizzazione**, sono quelle di cui alla sopradescritta richiesta di trasformazione conseguente al raggiungimento dell'Obiettivo "d)" - proposta di Variante n. 60, **fatta salva la diversa destinazione d'uso prevista**.

## 9. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO "D)" - PROPOSTA DI VARIANTE N. 74, DI CUI ALLE DELIBERE DELLA G.C. N. 186 DEL 08/08/2018 E N. 230 DEL 14/11/2018.

Le stesse prevedono l'individuazione di una nuova area da destinare a ZTO "F3" - Attrezzature ad uso pubblico di interesse generale, art. 137 e s. delle N.T.A. del R.U. (UTOE 8 - Padule - Via Porto dello Stillo), secondo la seguente, nuova, disciplina delle N.T.A. del R.U.:

*"ART. 140 - "F3.4" - IL CASOTTO DEL SORDO*

- 1. Tali zone, individuate dal R.U.C., corrispondono ad un'area ai margini del cratere del Padule di Fucecchio, adiacente al Canale del Capannone.*
- 2. Tali aree sono destinate dal R.U.C. ad attività culturali, promozionali, educative collegate alla fruizione del Padule di Fucecchio, nel rispetto delle misure di conservazione alle quali è sottoposto il S.I.R. n. 34 "Padule di Fucecchio" e delle disposizioni fissate per le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art. 142, c. 1, lett. i), del D.Lgs. 42/2004).*
- 3. Fatta salva la destinazione prioritaria, sono ammesse le funzioni di cui all'art. 184 delle presenti Norme.*
- 4. Considerata la destinazione prioritaria dell'area, non sono ammessi nuovi edifici, ivi compresi annessi agricoli e serre. E' ammesso soltanto, nei limiti delle presenti Norme, il recupero del patrimonio edilizio, ove esistente, consentendo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia conservativa.*
- 5. Sono ammesse piccole costruzioni di carattere precario quali pergolati, chioschi, gazebi e piccoli padiglioni, subordinamente alla sottoscrizione di una dichiarazione d'impegno al ripristino dei luoghi al termine del loro uso. Tali manufatti dovranno essere realizzati secondo criteri di decoro e riqualificazione ambientale e interessare una superficie massima coperta di mq.100."*

La destinazione urbanistica dell'area e degli immobili presenti di cui al R.U. vigente è "E7 - AGRICOLE DEL PADULE DI FUCECCHIO E LIMITROFE", art. 184 delle N.T.A. del R.U.

Le motivazioni della richiesta, espresse dalla Giunta Comunale con proprie Deliberazioni n. 186 del 08/08/2018 e n. 230 del 14/11/2018 (secondo i contenuti della *PROPOSTA DI VARIANTE DEL GRUPPO "C - proposta di variante n. 74, di cui alla documentazione trasmessa con l'istanza di convocazione della Conferenza di Copianificazione*), coerentemente con le disposizioni del Piano Strutturale ("*Sviluppare le potenzialità turistiche con iniziative eco-compatibili, legate al recupero di attività artigianali di tradizione locale o comunque connesse all'utilizzo delle risorse locali, attivabili in sinergia con strutture ed attività esterne all'Utoe; Migliorare il rapporto uomo-natura, mediante l'incentivazione delle attività culturali, promozionali, educative collegate alla fruizione ambientale sostenibile e mediante una corretta utilizzazione delle risorse naturali*"), **attengono** alla volontà di rispondere a specifiche esigenze di settore, palesemente espresse in forma di richiesta di Variante al R.U. vigente, formalizzate da parte di singole associazioni.

Le motivazioni della nuova localizzazione, espresse dalla Giunta Comunale (secondo gli *OBIETTIVI DELLA VARIANTE della Relazione Tecnica per l'Avvio del procedimento* di cui alla documentazione trasmessa con l'istanza di convocazione della Conferenza di Copianificazione), **scaturiscono**, nell'interesse pubblico di cui al raggiungimento degli Obiettivi fissati dal Piano Strutturale per l'UTOE di riferimento, dalla necessità di riconoscere e valorizzare le attività culturali, promozionali e educative dei richiedenti, nelle aree e immobili proposti, già presenti ai margini del cratere del Padule di Fucecchio.

## **10. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO "D)" - PROPOSTA DI VARIANTE N. 78, DI CUI ALLE DELIBERE DELLA G.C. N. 186 DEL 08/08/2018 E N. 230 DEL 14/11/2018.**

Le stesse prevedono la **modifica della Scheda Progetto PA75 di cui al R.U. vigente** (UTOE 12 - Galleno - Via Colonna), ripermetrando il comparto e aggiungendo mq. 3828 alla St del medesimo, cha passa da mq. 5300 a mq. 9128.

Relativamente alle *"Disposizioni e modalità di attuazione"* si propone di aggiungere quanto segue *"Nelle more di approvazione del Piano Attuativo non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria; limitatamente all'attività produttiva in essere è consentita la realizzazione di strutture di contenimento dei cumuli di cippato con tensostrutture di tipo agricolo chiuse su tre lati e dotate di copertura, delle dimensioni strettamente necessarie e sufficienti all'uso, comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui agli atti di comunicazione, notifica e autorizzazione predisposti dagli Enti competenti in materia ambientale. In fase di redazione del Piano Attuativo dovranno essere predisposte tutte le misure di mitigazione e abbattimento degli impatti che risulteranno necessarie per la sostenibilità e il benessere insediativo"*.

La **destinazione urbanistica dell'area e degli immobili presenti di cui al R.U. vigente** è "PA75 - D7 - NUOVI INTERVENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO", art. 106 delle N.T.A del R.U.

Le **motivazioni della richiesta**, espresse dalla Giunta Comunale con proprie Deliberazioni n. 186 del 08/08/2018 e n. 230 del 14/11/2018 (secondo i contenuti della *PROPOSTA DI VARIANTE DEL GRUPPO "C - proposta di variante n. 78, di cui alla documentazione trasmessa con l'istanza di convocazione della Conferenza di Copianificazione)*, coerentemente con le disposizioni del R.U. (*"Riqualificare l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione e la riorganizzazione dell'area, tenendo conto del paesaggio circostante."*), **attengono** alla volontà di rispondere a specifiche esigenze di settore, palesemente espresse in forma di richiesta di Variante al R.U. vigente, formalizzate da parte di singole attività.

Le **motivazioni della nuova localizzazione**, espresse dalla Giunta Comunale (secondo gli *OBIETTIVI DELLA VARIANTE della Relazione Tecnica per l'Avvio del procedimento di cui alla documentazione trasmessa con l'istanza di convocazione della Conferenza di Copianificazione)*, verificata l'assenza di alternative di riuso o collocazione all'interno del *Limite degli insediamenti*, **scaturiscono**, nell'interesse pubblico di cui al raggiungimento degli Obiettivi fissati dal Piano Strutturale per l'UTOE di riferimento, dalla necessità di attribuire al PA75 una capacità *logistica* necessaria e sufficiente alla gestione dell'azienda.

## **11. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO "D)" - PROPOSTA DI VARIANTE N. 92, DI CUI ALLE DELIBERE DELLA G.C. N. 186 DEL 08/08/2018 E N. 230 DEL 14/11/2018.**

Le stesse prevedono l'**individuazione di una nuova Scheda Progetto (PA95) da destinare a Zona "BE" - Interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo**, art. 92 delle N.T.A. del R.U. (UTOE 4 - San Pierino - Via di Ventignano), secondo le seguenti potenzialità edificatorie: St mq. 2180; Sf mq. 2180; Sul mq. 70 (con destinazione d'uso residenziale); Rapp.cop 30%; Hmax ml. 7,00; Piani 2; All. 1.

La maggior incidenza sul dimensionamento del R.U. trova copertura nella Sul prevista dal P.S. per l'UTOE di riferimento.

Gli "Obiettivi" saranno i seguenti: ***“Recuperare il patrimonio non utilizzato per la realizzazione di residenze, attraverso la riprogettazione della struttura esistente, riorganizzando l'area con una forma attenta al paesaggio circostante, mantenendo inalterato l'aspetto rurale del complesso.”***.

Le "Disposizioni e modalità di attuazione" saranno le seguenti: ***“L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 457/1978 di iniziativa privata). Dovrà essere posta particolare attenzione al paesaggio circostante ed all'aspetto rurale del complesso. Nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.”***.

La **destinazione urbanistica dell'area e degli immobili presenti di cui al R.U. vigente** è "E4 - AGRICOLE DI PIANURA DELL'ARNO", art. 181 delle N.T.A del R.U. Come si evince dalle P.E. 547/2006 e rinnovo P.E. 118/2012, gli immobili presenti sono destinati a "civile abitazione".

Le **motivazioni della richiesta e della nuova localizzazione**, sono quelle di cui alla sopradescritta richiesta di trasformazione conseguente al raggiungimento dell'Obiettivo "d" - proposta di Variante n. 60, con specifico riferimento alle oggettive condizioni di pericolosità idraulica nelle quali ricade il fabbricato originario (P3 - pericolosità elevata) e la conseguente necessità di garantirne la messa in sicurezza.

## **12. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO "D" - PROPOSTA DI VARIANTE N. 93, DI CUI ALLE DELIBERE DELLA G.C. N. 186 DEL 08/08/2018 E N. 230 DEL 14/11/2018.**

Le stesse prevedono **l'individuazione di una nuova Scheda Progetto (PA99) da destinare a Zona "D7" - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetta a Piano Attuativo**, art. 106 delle N.T.A. del R.U. (UTOE 11 - Cerbaie - Via Romana Lucchese), secondo le seguenti potenzialità edificatorie:

	Esistente	Progetto
Sup. territ. (St)	14147	14147
Sup.fond.(Sf)		14147
Sup.ut.lorda(Sul)	263	263
Dest.d'uso: residenziale		
Produttivo	263	263
Comm/direz.		
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		30%
Altezza massima (Hmax)		7
Numero dei piani (Np)		1
Num.all.(Na)/Abitanti		

Gli “Obiettivi” saranno i seguenti: “*Riqualificare l’area sia dal punto di vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione e l’integrazione della struttura esistente con l’area circostante, salvaguardandone il contesto rurale.*”.

Le “Disposizioni e modalità di attuazione” saranno le seguenti: “*L’intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all’art. 28 della L. 457/1978 di iniziativa privata) che prevede la riqualificazione dello stato attuale. Nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate a mantenere le unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità. Il soggetto attuatore dovrà realizzare le opere di urbanizzazione primaria necessarie a garantire l’accesso alle aree e l’illuminazione pubblica lungo la SP Romana Lucchese (N. 15) fino all’intersezione con Via della Bigattiera. La Superficie fondiaria (Sf) è comprensiva di una superficie pari a mq.2500 da destinarsi a barriera alberata lungo la SP N. 15 e a protezione delle abitazioni esistenti.*”.

La **destinazione urbanistica dell’area e degli immobili presenti di cui al R.U. vigente** è “D6 - AREE DEPOSITO INERTI E CANTIERI EDILF” art. 99 ed “E5 - AGRICOLE COLLINARI DELLE CERBAIE” art. 182 delle N.T.A. del R.U.

Le **motivazioni della richiesta**, espresse dalla Giunta Comunale con proprie Deliberazioni n. 186 del 08/08/2018 e n. 230 del 14/11/2018 (secondo i contenuti della *PROPOSTA DI VARIANTE DEL GRUPPO “C - proposta di variante n. 93, di cui alla documentazione trasmessa con l’istanza di convocazione della Conferenza di Copianificazione)*, **attengono** alla volontà di rispondere a specifiche esigenze del settore produttivo, palesemente espresse in forma di richiesta di Variante al R.U. vigente, formalizzate da parte di una singola attività, dalle quali emerge la necessità aumentare la propria attività, ampliando le strutture esistenti.

Le **motivazioni della nuova localizzazione**, espresse dalla Giunta Comunale (secondo gli *OBIETTIVI DELLA VARIANTE della Relazione Tecnica per l’Avvio del procedimento* di cui alla documentazione trasmessa con l’istanza di convocazione della Conferenza di Copianificazione), **scaturiscono** dalla necessità di attribuire all’area una capacità *logistica* necessaria e sufficiente alla gestione dell’azienda.

### **13. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DELL’OBIETTIVO “D)” - PROPOSTA DI VARIANTE N. 99, DI CUI ALLA DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 230 DEL 14/11/2018.**

Le stesse prevedono di *destinare le aree in oggetto a Zona “B10” - Lotti liberi*, art. 91 delle N.T.A. del R.U. (UTOE 10 – Torre/Massarella/Vedute - Via Porto di Cavallaia), **individuando un nuovo Lotto libero (L57)**, secondo le seguenti caratteristiche e potenzialità edificatorie: Sup. Fond. mq. 1730; SUL mq. 150; Piani N. 2; H max 7; Alloggi N. 1; Dist. strada min. 5; Destinazione Residenziale.

La maggior incidenza sul dimensionamento del R.U. trova copertura nella Sul prevista dal P.S. per l’UTOE di riferimento.

La **destinazione urbanistica dell’area e degli immobili presenti di cui al R.U. vigente** è “E4 - AGRICOLE COLLINARI CONTIGUE ALLE AREE BOScate DELLE CERBAIE”, art. 181 delle N.T.A. del R.U.

Le motivazioni della richiesta sono state espresse dalla Giunta Comunale con la Delibera n. 230 del 14/11/2018.

#### **14. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO "D)" - PROPOSTA DI VARIANTE N. 103, DI CUI ALLE DELIBERE DELLA G.C. N. 186 DEL 08/08/2018 E N. 230 DEL 14/11/2018.**

Le stesse prevedono l'individuazione di una nuova Scheda Progetto (PA96) da destinare a Zona "BE" - Interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo, art. 92 delle N.T.A. del R.U. (UTOE 10 - Torre/Massarella/Vedute - Via Burello) secondo le seguenti potenzialità edificatorie: St mq. 1490; Sf mq. 1490; Sul mq. 143 (con destinazione d'uso residenziale); Rapp.cop 20%; Hmax ml. 7,00; Piani 2; All. 2.

La maggior incidenza sul dimensionamento del R.U. trova copertura nella Sul prevista dal P.S. per l'UTOE di riferimento.

Gli "Obiettivi" saranno i seguenti: *"Riqualificare l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione e l'integrazione della struttura esistente con l'area circostante, salvaguardandone il contesto rurale."*

Le "Disposizioni e modalità di attuazione" saranno le seguenti: *"L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 457/1978 di iniziativa privata). Dovrà essere posta particolare attenzione al paesaggio circostante ed all'aspetto rurale del complesso. Nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità."*

La destinazione urbanistica dell'area e degli immobili presenti di cui al R.U. vigente è "B9 - TESSUTO DI MATRICE RURALE CONSOLIDATO" art. 89 e "E4 - AGRICOLE COLLINARI CONTIGUE ALLE AREE BOSCAIE DELLE CERBAIE" art. 181 delle N.T.A. del R.U. Come si evince dalle C.E. 139/1985 e C.E. in sanatoria n. 26-015 del 15/03/1997, gli immobili presenti erano stati concessi e sanati come "annessi agricoli".

Le motivazioni della richiesta e della nuova localizzazione, sono quelle di cui alle sopradescritte richieste di trasformazione conseguenti al raggiungimento dell'Obiettivo "d)" - proposte di Variante nn. 60 e 92.

#### **15. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO "D)" - PROPOSTA DI VARIANTE N. 105, DI CUI ALLE DELIBERE DELLA G.C. N. 186 DEL 08/08/2018 E N. 230 DEL 14/11/2018.**

Le stesse prevedono una modifica della Scheda Progetto PA70 di cui al R.U. vigente (UTOE 10 - Torre/Massarella/Vedute - Via Poggio Osanna) secondo le seguenti potenzialità edificatorie: St mq. 3380; Sf mq. 3380; Sul mq. 590; Rapp.cop 30%; Hmax ml. 7,00; Piani 2; All. 5.

La destinazione urbanistica dell'area e degli immobili presenti di cui al R.U. vigente è "PA70 - BE - INTERVENTI DI RECUPERO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO" art. 92 e "E4 - AGRICOLE COLLINARI CONTIGUE ALLE AREE BOSCAIE DELLE CERBAIE" art. 181 delle N.T.A. del R.U.

Le **motivazioni della richiesta** e **della nuova localizzazione**, sono quelle di cui alle sopradescritte richieste di trasformazione conseguenti al raggiungimento dell'Obiettivo "d)" - proposte di Variante nn. 60, 92 e 103, con specifico riferimento alle oggettive condizioni di pericolosità idraulica nelle quali ricade il fabbricato originario (P3 - pericolosità elevata) e la conseguente necessità di garantirne la messa in sicurezza.

## 16. TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI AL RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO "F)" E DELL'OBIETTIVO "C)" - PROPOSTA DI VARIANTE N. 3, DI CUI ALLE DELIBERE DELLA G.C. N. 186 DEL 08/08/2018 E N. 230 DEL 14/11/2018.

Le stesse prevedono l'**individuazione di una nuova Scheda Progetto (PA91) da destinare a Zona "D7" - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetta a Piano Attuativo**, art. 106 delle N.T.A. del R.U. (UTOE 7 - Mezzopiano - Via di Burello), secondo le seguenti potenzialità edificatorie:

	Esistente	Progetto	
Sup. territ. (St)	87928	87928	
Sup.fond.(Sf)		25000	
Sup.ut.lorda(Sul)		10393	
Dest.d'uso: residenziale	843	393	
Produttivo		9000	
Comm/direz.		500	500
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		40%	
Altezza massima (Hmax)			10
Numero dei piani (Np)			2
Num.all.(Na)/Abitanti			

La maggior incidenza sul dimensionamento del R.U. trova copertura nella Sul prevista dal P.S. per l'UTOE di riferimento.

Gli impegni a carico del proponente (*"Opere di urbanizzazione primaria e secondaria"*) consteranno nella realizzazione di un parcheggio pubblico di mq. 9000, verde attrezzato per mq. 42928 e strade per mq. 11000.

Gli *"Obiettivi"* saranno i seguenti: *"Soddisfare la domanda di insediamento produttivo, potenziando l'efficacia della zona industriale, offrendo nuove possibilità di servizi alle imprese, incrementando gli standard."*

Le *"Disposizioni e modalità di attuazione"* saranno le seguenti: *"L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. La superficie per verde attrezzato pari a mq.42928 è da considerarsi come barriera alberata lungo la SP Pisana per Fucecchio (N. 11), Via Burello, il Rio di Fucecchio e a protezione delle abitazioni esistenti. Le quantità di Sul Comm./direz. di cui al dimensionamento sono da considerarsi quali limiti massimi inderogabili. Il progetto può prevedere la suddivisione in più unità di intervento. In fase di redazione del Piano Attuativo si dovranno adottare le misure volte ad assicurare la sostenibilità del sistema fognario e il deflusso delle acque, e tutelare i varchi inedificati (e/o fasce a verde) e le principali visuali secondo le direttive*

**dell'Obiettivo 1 della Disciplina d'uso della Scheda Ambito di Paesaggio 05 "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore" del PIT/PPR, punti 1.2, 1.3, 1.5 e 1.6".**

La **destinazione urbanistica dell'area di cui al R.U. vigente** è "E2 - AGRICOLE COLLINARI DI MONTELLORI", art. 179 delle N.T.A. del R.U.

Le **motivazioni della richiesta**, espresse dalla Giunta Comunale con proprie Deliberazioni n. 186 del 08/08/2018 e n. 230 del 14/11/2018 (secondo i contenuti della *PROPOSTA DI VARIANTE DEL GRUPPO "C"* - proposta di variante n. 3, di cui alla documentazione trasmessa con l'istanza di convocazione della Conferenza di Copianificazione), sono quelle di mantenere e potenziare le funzioni produttive dell'UTOE di riferimento, conformemente agli Obiettivi del P.S.

Le **motivazioni della nuova localizzazione**, espresse dalla Giunta Comunale (secondo gli *OBIETTIVI DELLA VARIANTE della Relazione Tecnica per l'Avvio del procedimento* di cui alla documentazione trasmessa con l'istanza di convocazione della Conferenza di Copianificazione), **scaturiscono**, nell'interesse pubblico di cui al raggiungimento degli Obiettivi fissati dal Piano Strutturale per l'UTOE di riferimento, dall'evidenza di un'area che, di fatto, è quasi completamente interclusa all'interno del *Limite degli insediamenti* del Capoluogo, a conferma dell'analisi degli Ecosistemi svolta a supporto della redazione del P.S. secondo la quale l'area non presenta elementi naturalistici di pregio e della *Relazione agronomica* che accompagna il R.U. la quale non ha evidenziato aspetti agronomici rilevanti per l'area in esame. La stessa è motivata inoltre:

- dalla rilevanza del conterminare sistema produttivo di Via di Burello/Via della Pescaia/Via Alessandro Volta, che fa parte delle Aree produttive - Art. 23 PTCP e include attività legate al settore manifatturiero;
- dagli evidenti limiti fisici entro i quali si colloca il suddetto polo produttivo, confinato tra la SP Pisana pe Fucecchio (N11) e il *Limite degli insediamenti*;
- dall'assenza di alternative di riuso o collocazione all'interno del *Limite degli insediamenti*, in considerazione del rapporto prevalentemente saturo fra volumi edificati del polo produttivo e aree;
- dalla presenza contigua dei sotto servizi necessari;
- dalla presenza delle infrastrutture viarie necessarie. L'area è costeggiata dalla SP Pisana per Fucecchio (N11) e collegata alla sua Variante, Circonvallazione di Ponte a Cappiano, che la mettono in connessione a Nord con l'autostrada A1 Firenze-Mare e a Sud con lo svincolo della FI-PI-LI di San Miniato.

**Per la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici, si rimanda al Documento di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010, inviato contemporaneamente all'avvio del procedimento ai sensi del comma 2, art. 17 della L.R. 65/2014.**

Allegati:

*Schede di sintesi – Nuove previsioni oggetto di Variante*

Fucecchio, 11/01/2019

Il Gruppo di progettazione