

Regolamento Urbanistico PROGETTO



Comune di Fucecchio

Città Metropolitana di Firenze

Sindaco
Alessio Spinelli

Assessore all'Urbanistica
Alessio Sabatini

Responsabile del Procedimento
Arch. Marco Occhipinti

Garante dell'informazione e della partecipazione
Geom. Teodoro Epifanio

Gruppo di progettazione
(Coordinatore progetto) Arch. Marco Occhipinti
Arch. Andrea Colli Franzone
Arch. Donatella Varallo

Indagini geologico-tecniche
Studio associato Geoprogetti - Consulenze geologiche
Geol. Francesca Franchi
Geol. Emilio Pistilli

Valutazione Ambientale Strategica
Società D.R.E.AM. Italia Soc. Coop.
Geol. Leonardo Moretti

Approfondimenti idrogeologico-idraulici
WSINGEGNERIA SRL
Ing. Gesualdo Bavecchi

II VARIANTE AL RU
Relazione tecnica di Avvio del procedimento
Art. 17 della L.R. 65/2014





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 per l’Avvio del procedimento
Art. 17 della L.R. 65/2014

1. INTRODUZIONE	3
2. ASPETTI PROCEDURALI	3
3. PRESUPPOSTI	5
4. OBIETTIVI DELLA VARIANTE.....	9
5. AZIONI CONSEGUENTI.....	13
6. QUADRO CONOSCITIVO	15
7. ENTI ED ORGANI PUBBLICI INTERESSATI.....	17
8. PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE.....	18
9. INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE.....	20

1. INTRODUZIONE

La presente Relazione accompagna l'atto di Avvio del procedimento della seconda Variante al Regolamento Urbanistico comunale, secondo i contenuti previsti dall'art.17 della L.R. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" e ai fini delle disposizioni procedurali di cui agli artt.25 e 19 della medesima Legge Regionale.

2. ASPETTI PROCEDURALI

In data 10 novembre 2014, il Consiglio Regionale ha approvato la nuova Legge Regionale n.65 "Norme per il governo del territorio", abrogando la L.R. 1/2005.

La L.R. 65/2014 nasce dall'esigenza di pervenire a un sistema complessivo del governo del territorio che, alla luce dell'esperienza maturata con l'applicazione della L.R. 1/2005 e prima ancora della L.R. 5/1995, garantisca un'azione pubblica più efficace e dalla necessità di rendere effettivo il principio per il quale nuovi impegni di suolo sono ammessi solo se non sussistono possibilità di riuso degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, con l'introduzione di meccanismi codificati volti a contrastare il consumo di nuovo suolo e di definire in modo puntuale il territorio urbanizzato, differenziando le procedure per intervenire all'interno dello stesso da quelle per le trasformazioni di aree esterne, con particolare riferimento alla salvaguardia del territorio rurale e al riuso e alla riqualificazione delle aree urbane degradate o dismesse.

Il Titolo IX, Capo I della L.R. 65/2014, disciplina le "Disposizioni transitorie e finali" che i comuni possono applicare quando abbiano necessità di apportare specifiche Varianti al Piano Strutturale (P.S.) o al Regolamento Urbanistico (R.U.) vigenti.

Nello specifico l'art.224 precisa che "nelle more della formazione dei nuovi atti di governo del territorio adeguati alle disposizioni della Legge Regionale 65/2014, sono da considerare territorio urbanizzato le parti di territorio che nel Piano Strutturale vigente, al momento dell'entrata in vigore della Legge stessa, non sono individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM."

Il P.S. e il R.U. del Comune di Fucecchio individuano il limite degli insediamenti di cui agli artt.22 e 22bis del PTCP, in analogia a quanto definito dal suddetto art.224.

Le trasformazioni non residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, così come individuato dall'art.224 delle L.R. 65/2014, che comportano impegno di suolo non edificato, sono soggette a Conferenza di copianificazione, disciplinata dall'art.25 della medesima Legge Regionale, al fine di verificarne la sostenibilità per ambiti sovracomunali. Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato.

Visti i contenuti della Variante in oggetto, che comporterà impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, si rende necessaria l'attivazione della Conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

Ai sensi dell'art.16 della L.R. 65/2014, occorre inoltre procedere all'avvio del procedimento della Variante di cui all'art.17 della medesima Legge Regionale; l'atto di avvio del procedimento deve contenere:

- la definizione degli Obiettivi della Variante e delle azioni conseguenti comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che

comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'art.25 della L.R. 65/2014, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;

- **il quadro conoscitivo di riferimento** comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'art.3, comma 2 della medesima Legge Regionale, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- **l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico**, specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- **l'indicazione degli enti e organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi, comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione della Variante**;
- **il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio**;
- **l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione**, per le finalità di cui all'art.36 della L.R. 65/2014, responsabile dell'attuazione del programma di cui sopra.

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 infine da assoggettarsi a procedura di VAS di cui agli artt.23 e seguenti della medesima Legge Regionale.

In materia di VAS, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e della L.R. 10/2010, con Delibera n.10 del 13/04/2016, il Consiglio Comunale ha:

- confermato la Deliberazione di C.C. n.62 del 15/11/2012 limitatamente alla parte in cui il Consiglio Comunale svolge le funzioni di autorità procedente per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza di questa A.C. e si individua nel Servizio Urbanistica il soggetto proponente, nel rispetto dei requisiti previsti dalla L.R. 10/2010 e s.m.i.;
- dato atto che con la firma della convenzione allegata alla Delibera n.10 del 13/04/2016, il Comune individuava, nell'ambito della propria autonomia, nella Città Metropolitana di Firenze il soggetto cui affidare le funzioni di autorità competente per le procedure di VAS per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza di questo Comune, ai sensi degli artt.12 e 13 della L.R. 10/2010 e del D.Lgs. 152/2006, utilizzando a tal fine la struttura operativa già presente nell'Ufficio Alta Professionalità Pianificazione Territoriale, Strategica e Sviluppo Economico della Città Metropolitana.

Ai sensi dell'art.17, comma 2, della L.R. 65/2014, per gli strumenti soggetti a VAS, ai sensi dell'art.5bis della L.R. 10/2010, l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio del documento di cui all'art.23, comma 2 della stessa L.R. 10/2010.

Ai sensi dell'art.7, comma 1bis della L.R. 10/2010, il procedimento di VAS si intende avviato alla data in cui l'autorità procedente o proponente trasmette all'autorità competente il Documento preliminare di cui all'art.23, comma 2 della stessa L.R. 10/2010.

Il procedimento, disciplinato dagli art.17, 18, 19 e 20 della L.R. 65/2014, si articola quindi nelle seguenti fasi:

- avvio delle procedure urbanistiche e conseguenti consultazioni di enti, organi e organismi pubblici;

- svolgimento della Conferenza di copianificazione (art.25 della L.R. 65/2014);
- svolgimento di attività di partecipazione del pubblico;
- adozione dell'atto;
- pubblicazione su BURT e presentazione di osservazioni (60 giorni);
- istruttoria e controdeduzioni alle osservazioni pervenute;
- approvazione e pubblicazione su BURT.

L'elaborazione della Variante al R.U. 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. PRESUPPOSTI

Con Delibera del Consiglio Comunale n.23 del 15/04/2009, l'Amministrazione Comunale (AC) ha approvato, ai sensi della L.R. 1/2005 "Norme per il governo del territorio", il Piano Strutturale; le previsioni del P.S. hanno acquistato efficacia a seguito della pubblicazione sul BURT n.17 del 29/04/2009.

La descrizione delle strategie di sviluppo nelle UTOE è contenuta nelle schede di cui alle NTA del P.S.

Il Piano Strutturale dispone, tra l'altro, per l'UTOE 7 Mezzopiano:

- il potenziamento della centralità dei comparti produttivi, attraverso il recupero di aree sottoutilizzate e ove necessario il completamento di quelle esistenti;
- l'individuazione di aree da sottoporre a Piano Attuativo (Piano Insediamenti Produttivi e Piano di Lottizzazione) finalizzato all'insediamento di medie aziende, con tipologie produttive d'avanguardia, e/o per rilocalizzare aree produttive improprie rispetto al contesto;
- il potenziamento della zona conciaria con l'individuazione di aree da sottoporre a Piano Insediamenti Produttivi destinate esclusivamente al trasferimento delle concerie di Via delle Confina-Mariotti;
- l'insediamento di tipologie produttive diverse dalle tradizionali, per garantire alla città una prospettiva di sviluppo economico plurisettoriale;
- la diversificazione delle attività produttive presenti introducendo funzioni di supporto alla produzione come servizi alla persona e alle imprese (attività direzionali, amministrative, di credito, consulenza aziendale, elaborazione e controllo dati) e spazi d'uso pubblico per il tempo libero e lo sport, al fine di migliorare la qualità generale degli insediamenti.

A tale fine il P.S. 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*; tale individuazione scaturisce:

- 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 conciaria;

- 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 pe Fucecchio (N11) e il limite amministrativo con Comune di Santa Croce sull'Arno;
- 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 conciarie 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;
- 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 rilevata 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.

Per dare piena attuazione alle norme sul governo del territorio contenute nella L.R. 1/2005 e alle indicazioni del P.S., con Delibera n.16 del 07/04/2014 il Consiglio Comunale ha ADOTTATO il Regolamento Urbanistico e la contestuale Variante di adeguamento al P.S., ai sensi degli artt.53 e 55 della L.R. 1/2005.

Accreditato l'ambito di potenziamento del *Sistema funzionale* di cui sopra, il R.U. adottato con Delibera di C.C. n.16 del 07/04/2014 individuava, con l'unico fine di esplicitare l'obiettivo strategico del P.S., 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 conciarario esistenti nel Comparto di Via del Collettore (art.109 "*Aree Produttive Strategiche*" delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.) e dettava la disciplina per la riqualificazione delle relative aree dismesse. Ai sensi del comma 2 del succitato art.109, 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 (Piano Indirizzo Territoriale - PIT e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP) con il P.S., per la definizione o variazione contestuale dei medesimi. L'art.109 subordinava altresì il raggiungimento del proprio obiettivo alla modifica del Piano di bacino del fiume Arno Stralcio "Riduzione Rischio Idraulico", secondo le procedure di approvazione delle varianti cartografiche relative alle aree di tipo B previste dal medesimo Piano.

A seguito della pubblicazione del relativo avviso sul BURT, la Provincia di Firenze - Direzione Urbanistica e Ambiente ha formulato, tra le altre, specifica osservazione in merito alla compatibilità dell'art.109 delle NTA del R.U. adottato, rilevando che *"quanto previsto nell'art.109 delle NTA del R.U. risulta non conforme con il PTCP"*.

Le problematiche legate alla valenza naturalistica dell'area, messe in evidenza dall'osservante, e la contestuale necessità di garantire comunque la conformità tra la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi propria del R.U. e gli indirizzi e Obiettivi del P.S., hanno indotto l'AC, in fase istruttoria, a rivedere l'art.109 delle NTA del R.U. adottato e modificare gli elaborati di progetto rimuovendo ogni specifica individuazione grafica delle suddette aree.

Ai sensi delle disposizioni transitorie per i comuni dotati di R.U. adottato, regolate dalla subentrata L.R. 65/2014 (BURT n.65 del 12/11/2014), con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 14/05/2015, l'AC ha APPROVATO il R.U. e la contestuale Variante di adeguamento al P.S.; lo strumento ha acquistato efficacia a seguito della pubblicazione sul BURT n.28 del 15/07/2015.

L'art.94 *"Tessuto produttivo consolidato"* delle NTA del R.U. approvato, prevede che *"In tutte le zone DI è vietato l'insediamento, anche in sostituzione di attività preesistenti, di nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera. Dette attività possono essere insediate esclusivamente nell'isolato compreso tra Viale Cristoforo Colombo, Via del Puntone e la Circonvallazione S.P. 11"*.

L'art.111 *"Aree produttive residuali di Via delle Confina - Via A. Mariotti"* delle NTA del R.U. approvato, prevede che *"Il trasferimento delle funzioni industriali di cui al primo comma è subordinato all'attivazione delle relative aree di atterraggio, disposta con le modalità ed i tempi di cui all'art.109"*.

Per il sistema produttivo, il P.S. prevede la realizzazione di 198.340 mq. di Sul, dei quali 23.340 come residuo di PRG da confermare, 115.000 di nuova edilizia non conciaria e 60.000 di nuova edilizia conciaria.

Il primo R.U., per quanto previsto dal quadro previsionale strategico quinquennale, attua solo una parte del P.S.; relativamente all'UTOE 7 - Mezzopiano individuata dal P.S., il R.U. prevede la realizzazione di 35.130 mq. di Sul, dei quali 3.360 come residuo di PRG da confermare e 31.770 di nuova edilizia non conciaria. Il primo R.U. non prevede pertanto nuova edilizia conciaria.

Anche alla luce di quanto sopra esposto, alla fine di un percorso di gestione che ha impegnato l'AC per un anno, la stessa ha ritenuto opportuno predisporre una Variante al R.U. per i seguenti Obiettivi prioritari:

- **Specifiche esigenze del settore conciario e delle altre attività produttive e scenari territoriali attuabili;**

- **Allineamento alle normative statali e regionali** - Proposte segnalate dall'U.T. durante la gestione del R.U. - Correzioni di errori o imprecisioni rilevate dall'U.T. o segnalate dai tecnici privati;
- **Richieste pervenute da cittadini, attività economiche e altri portatori di interessi, compatibili, prioritariamente, con la predisposizione di una Variante configurabile come "semplificata" ai sensi dell'art.30 della L.R. 65/2014.**

Ai fini di cui sopra, con Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016, l'AC ha, tra l'altro, affidato l'incarico per la redazione della Variante al R.U. al Servizio Urbanistica e approvato l'"Atto di indirizzo per la formazione della prima Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio".

L'"Atto di indirizzo" disponeva:

- *"nella volontà di rispondere a specifiche esigenze del settore conciario (anche palesemente espresse in forma di richieste di Variante al R.U. vigente), compreso il trasferimento delle funzioni industriali conciarie di Via delle Confina - Via A. Mariotti", la predisposizione di "una Variante al R.U. per la modifica delle NTA del medesimo, al fine di estendere le aree in cui sia possibile prevedere nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, (...), garantendo anche il trasferimento delle funzioni industriali ivi presenti, senza subordinazione rispetto all'attivazione delle aree di atterraggio disposta con le modalità e i tempi di cui all'art.109 delle NTA del Regolamento. Conseguentemente dovrà essere modificato il quadro previsionale strategico quinquennale, relativamente al dimensionamento dell'edilizia produttiva, prevedendo, per una quota dei metri quadri di Sul dell'UTOE7, la destinazione d'uso conciaria. Il tutto prevedendo adeguati interventi atti a mitigare l'impatto delle nuove attività manifatturiere rispetto al contesto urbanistico."*;
- la predisposizione, da parte dell'UT (Servizi Urbanistica, Vincoli e Edilizia del Comune di Fucecchio), di *"un contributo tecnico contenente proposte di modifiche e integrazioni agli elaborati del R.U., e correzione di errori formali, utili all'utilizzo e alla comprensione dello stesso"*, in virtù dell'esperienza maturata e su segnalazione dei tecnici privati;
- *"la presa in esame delle richieste di Variante al R.U. vigente, presentate da cittadini e imprese, (...), e il loro eventuale accoglimento, prestando particolare attenzione alle reali esigenze del settore manifatturiero (artigianale e industriale)."*

Con Delibera della Giunta Comunale n.13 del 25/01/2017, l'AC ha:

- **integrato l'"Atto di indirizzo" di cui alla Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016, incaricando il Servizio Urbanistica di predisporre gli atti necessari all'adozione della Variante semplificata al R.U., prendendo in esame anche le richieste di Variante pervenute da cittadini, attività economiche e altri portatori di interessi entro dieci giorni dalla data di pubblicazione della medesima Deliberazione (06/02/2017);**
- **stabilito che ulteriori richieste sarebbero state prese in esame nell'ambito della predisposizione di una successiva Variante ordinaria al R.U., avente per oggetto anche trasformazioni che comportino impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, che sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.**

Ai sensi dell'art. 22 "Procedura di verifica di assoggettabilità" della L.R. 10/2010, il Documento preliminare di cui al comma 1 del medesimo articolo è stato trasmesso in data 31/05/2017 prot. n.13771 (previa Determina Dirigenziale n.260 del 30/05/2017) all'autorità competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per l'espressione del provvedimento di verifica.

L'autorità competente, svolte le consultazioni di cui all'art.22 della L.R. 10/2010 al fine di acquisire il parere dei soggetti competenti in materia ambientale, con Determina Dirigenziale n.1689 del 01/08/2017, ha, tra l'altro, assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui agli artt. 23 e seguenti della L.R. 10/2010, la prima Variante al R.U. per la parte descritta nel Documento preliminare come "Proposta di Variante del gruppo A - conciaro", sulla base delle valutazioni dettagliatamente esplicitate nel rapporto istruttorio.

Con Delibera della Giunta Comunale n.174 del 13/09/2017, l'AC, in considerazione dell'esito della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui sopra, ha integrato l'"Atto di indirizzo" di cui alla Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016, incaricando il Servizio Urbanistica di predisporre gli atti necessari all'adozione della Variante semplificata al R.U. rinviando la "Proposta di Variante del gruppo A - conciaro" alla predisposizione di una successiva Variante ordinaria al R.U., avente per oggetto anche trasformazioni che comportino impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, che sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.4 del 07/02/2018 è stata approvata la prima Variante al R.U.

4. 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 al R.U., definendo i seguenti Obiettivi:

- 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 conciario 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 le richieste di Variante pervenute da cittadini, attività economiche e altri portatori di interesse entro 30 giorni la data di pubblicazione della suddetta Deliberazione (08/09/2018)**;
- 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 n.93 al R.U.**, 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 *“rinviare 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 conciario 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.

Fase istruttoria

A seguito delle deliberazioni di Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016 e relativo “Atto di indirizzo”, n.174 del 13/09/2017 e n.186 del 08/08/2018, l’Ufficio ha:

- predisposto una proposta di Variante ordinaria al R.U. (“Proposta di Variante del gruppo A - conciarario”) che individua 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 conciarario esistenti nel comparto di Via del Collettore, e in parte per il potenziamento del nucleo produttivo conciarario presente a Ponte a Cappiano per mezzo di nuove attività che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, con esplicito riferimento a specifici Piani Attuativi (PA) già destinati dal R.U. a uso produttivo. Conseguentemente è stato modificato il quadro previsionale strategico quinquennale, relativamente al dimensionamento dell’edilizia produttiva, prevedendo, per una quota dei metri quadri di Sul dell’UTOE 7, la destinazione d’uso conciararia. Il tutto prevedendo adeguati interventi atti a mitigare l’impatto delle nuove attività manifatturiere rispetto al contesto urbanistico;
- predisposto, 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, un contributo tecnico (“Proposta di Variante del gruppo B - ufficio”) 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;
- preso in esame e istruito n.52 proposte di Variante al R.U. pervenute, entro il periodo prescritto (08/09/2018), da cittadini, attività economiche e altri portatori di interessi, oltre alle n.7 proposte di Variante che, ai sensi della tempistica disposta con Deliberazione n.33 del 02/03/2017 della Giunta Comunale, sono state rinviate a un’ulteriore, seconda, Variante ordinaria al R.U. (“Proposta di Variante del gruppo C – privati”);
- gli esiti delle istruttorie sono stati acquisiti nelle singole schede del *Registro istruttorio* delle proposte di Variante e recepiti, quali contributi nell’ambito della formazione della seconda Variante al R.U., come da allegata documentazione predisposta dall’Ufficio.

Conformità e motivazioni

Le trasformazioni conseguenti al raggiungimento degli **Obiettivi “a)” e “b)”**, e dell’**Obiettivo “d)” - proposte di Variante nn.64 e 65, di cui alla Delibera della Giunta Comunale n.186 del 08/08/2018**, destinate 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 conciarario esistenti nel Comparto di Via del Collettore, e al completamento delle strutture industriali conciarie esistenti, sono conformi alle prescrizioni e regole per la definizione degli assetti insediativi di cui al P.S. e alle conseguenti previsioni del R.U., e motivate:

- dalla necessità di garantire il progressivo trasferimento delle emissioni di origine industriale esistenti a distanza dai tessuti urbani, dalle attrezzature pubbliche e dagli insediamenti commerciali, e comunque in aree tali per cui, sulla base delle informazioni disponibili, i fenomeni inquinanti non comportino la ricaduta degli stessi sugli abitanti;
- dalla già manifestata volontà di rispondere a specifiche esigenze del settore conciarario, palesemente espresse in forma di richieste di Variante al R.U. vigente, formalizzate da parte di singole attività e Associazioni di categoria (Consorzio Conciatori di Fucecchio), dalle quali

emerge la necessità aumentare la propria attività sia ampliando le strutture esistenti, che realizzandone di nuove.

Le trasformazioni conseguenti al raggiungimento dell'**Obiettivo "c)" - proposte di Variante nn.13 e 41**, destinate al potenziamento delle strutture commerciali esistenti lungo Via Fucecchiello, sono conformi agli Obiettivi del P.S. e alle conseguenti previsioni del R.U., e motivate 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.

Le trasformazioni conseguenti al raggiungimento dell'**Obiettivo "d)" - proposte di Variante:**

- **nn.60, 72, 92, 103, 105**, destinate al recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale a scopi prevalentemente residenziali, sono conformi agli Obiettivi del P.S. e motivate dalla 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;
- **nn.66, 73**, sono motivate dalla volontà di realizzare gli Obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per i Comparti di riferimento (*"Recuperare il patrimonio non utilizzato per la realizzazione di residenze, attraverso la riprogettazione della struttura esistente, riorganizzando l'area con una forma attenta allo spazio circostante, incrementando la dotazione di standard"*);
- **n.69**, sono motivate dalla volontà di raggiungere gli Obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per il Comparto di riferimento (*"Razionalizzare e completare il tessuto esistente, riorganizzando la rete viaria dell'isolato, formando un quartiere più definito, incrementando la dotazione di standard con la previsione di parcheggi pubblici, verde attrezzato e attrezzature"*);
- **n.74**, sono motivate dalla volontà di raggiungere gli Obiettivi fissati dal Piano Strutturale per l'UTOE di riferimento (*"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"*);
- **n.78**, sono motivate dalla volontà di raggiungere gli Obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per il Comparto di riferimento (*"Riqualificare l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione e la riorganizzazione dell'area, tenendo conto del paesaggio circostante."*);
- **n.82**, sono motivate dalla volontà di raggiungere gli Obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per il Comparto di riferimento (*"Soddisfare la domanda di insediamento produttivo, inserendo funzioni commerciali e direzionali, potenziando l'efficacia della zona industriale, offrendo nuove possibilità di servizi alle imprese, incrementando gli standard con la realizzazione di parcheggi pubblici e verde attrezzato."*);
- **nn.89, 98, 100**, sono motivate dalla necessità di un allineamento tra la superficie catastale e/o determinata per via strumentale e quella riportata nel R.U.;
- **n.101**, sono motivate dalla volontà di raggiungere gli Obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per il Comparto di riferimento (*"Riqualificare e completare l'attuale margine"*

urbano incerto e sfrangiato, con la riorganizzazione del tessuto esistente, prevedendo l'inserimento di funzioni commerciali/direzionali e incrementando la dotazione di standard");

- **n.86, 62 e 99, 102**, sono motivate dalla volontà di raggiungere gli Obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per le UTOE di riferimento (*“Recuperare il patrimonio edilizio esistente, con destinazione d’uso non agricola, a scopi residenziali e di servizio all’uso turistico-ricettivo, ai fini della valorizzazione delle risorse naturalistiche, per la tutela delle aree di pregio e con funzioni di presidio del territorio”, “Assicurare per l’edilizia residenziale il mantenimento ed il miglioramento qualitativo dell’assetto esistente, con previsione degli incrementi rispondenti alle diverse tipologie di domanda abitativa.”*);
- **n.93**, sono motivate dalla 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;
- **nn.67, 68, 70, 76**, sono motivate dalla necessità di migliorare la fase prettamente applicativa e attuativa delle NTA del R.U.

L’Obiettivo “e)” e l’Obiettivo “c)” - **proposta di Variante n.5**, destinate all’uso commerciale o industriale dell’ex Discarica Comunale “*Il Campaccio*” in Via della Querciola, così come previsto dalle “*Direttive per l’esame delle osservazioni pervenute al Regolamento Urbanistico adottato*” approvate dalla Giunta Comunale con Delibera n.13 del 28/01/2015 e integrate con Delibera n.111 del 06/05/2015, sono motivati dalla volontà di garantire il corretto recupero dell’area ed evitare trasformazioni che comportino nuovo impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali, subordinatamente agli esiti e agli interventi previsti dal *Piano di caratterizzazione* approvato con Determina 115/2007.

Le trasformazioni conseguenti al raggiungimento dell’Obiettivo “f)” e dell’Obiettivo “c)” - **proposta di Variante n.3**, destinate al completamento delle strutture artigianali esistenti lungo la SP Pisana per Fucecchio (N11) - Via dei Rosai, nascono dalla volontà di mantenere e potenziare le funzioni produttive dell’UTOE di riferimento, conformemente agli Obiettivi del P.S.

Per le attività istruttorie si rimanda all’allegata **Relazione istruttoria/Registro istruttorio**.

5. AZIONI CONSEGUENTI

Le trasformazioni che comportano anche 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 le seguenti:

- **Trasformazioni conseguenti al raggiungimento degli Obiettivi “a)” e “b)”, e dell’Obiettivo “d)” - proposta di Variante n.64, di cui alla Delibera della Giunta Comunale n.186 del 08/08/2018**, con la modifica dimensionale dei Comparti PA57 e PA58 di cui al R.U. vigente (UTOE 7 - Mezzopiano - Via del Puntone) e l’individuazione di un nuovo Comparto da destinare a ZTO “D7” - *Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo* (UTOE 7 - Mezzopiano - Via del Puntone/Circonvallazione S.P. 11/Strada vicinale di Taccino);
- **Trasformazioni conseguenti al raggiungimento dell’Obiettivo “c)” - proposte di Variante nn.13 e 41**, con la modifica dimensionale del Comparto PA31 di cui al R.U. vigente (UTOE 2 - Città nuova - Via Fucecchiello);

- **Trasformazioni conseguenti al raggiungimento dell'Obiettivo "d)", proposte di Variante:**
 - **n.60**, con l'individuazione di un nuovo Comparto da destinare a ZTO "BE" - *Interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo* (UTOE 5 - Montellori - Via Castelrapiti);
 - **n.72**, con l'individuazione di un nuovo Comparto da destinare a ZTO "D7" - *Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo* (UTOE 10 - Torre/Massarella/Vedute - Via di Montebuono);
 - **n.74**, con l'individuazione di una nuova area da destinare a ZTO "F3" - *Attrezzature ad uso pubblico di interesse generale* (UTOE 8 - Padule - Via Porto dello Stillo);
 - **n.78**, con la modifica dimensionale del Comparto PA75 di cui al R.U. vigente (UTOE 12 - Galleno - Via Colonna);
 - **n.92**, con l'individuazione di un nuovo Comparto da destinare a ZTO "BE" - *Interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo* (UTOE 4 - San Pierino - Via di Ventignano);
 - **n.93**, con l'individuazione di un nuovo Comparto da destinare a ZTO "D7" - *Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetta a Piano Attuativo* (UTOE 11 - Cerbaie - Via Romana Lucchese);
 - **n.103**, con l'individuazione di un nuovo Comparto da destinare a ZTO "BE" - *Interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo* (UTOE 10 - Torre/Massarella/Vedute - Via Burello);
 - **n.105**, con l'individuazione di un nuovo Comparto da destinare a ZTO "BE" - *Interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo* (UTOE 10 - Torre/Massarella/Vedute - Via Poggio Osanna);
- **Trasformazioni conseguenti al raggiungimento dell'Obiettivo "f)" e dell'Obiettivo "c)" - proposta di Variante n.3**, con l'individuazione di un nuovo Comparto da destinare a ZTO "D7" - *Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo* (UTOE 7 - Mezzopiano - Via di Burello).

L'individuazione dell'Obiettivo "e)" e dell'Obiettivo "c)" - **proposta di Variante n.5**, non ha per sua natura valore localizzativo né caratteristiche di vincolo espropriativo.

In fase di redazione dei Piani Attuativi relativi alle trasformazioni conseguenti al raggiungimento degli Obiettivi "a)", "b)", "f)" e "c)" - proposta di Variante n.3, di cui alla Delibera della Giunta Comunale n.186 del 08/08/2018, si dovranno tutelare i varchi inedificati 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. e garantire tutte le misure di mitigazione e abbattimento degli impatti che saranno necessarie per la sostenibilità e il benessere insediativo.

Per l'individuazione delle aree di trasformazione si rimanda all'allegata **Documentazione cartografica**.

Modifica/sostituzione elaborati del R.U.

Il recepimento della proposta di Variante comporta la modifica/sostituzione di specifici elaborati del R.U. vigente; è possibile individuare un primo elenco:

- **Obiettivi "a)" e "b)", e Obiettivo "d)" - proposte di Variante nn.64 e 65** - L'individuazione delle aree di cui alla "Proposta di Variante del gruppo A - conciaro", si traduce in una

proposta di Variante al R.U. per la modifica delle *B.4 - Norme Tecniche di Attuazione* (artt.94 e 109), delle *B.4.2 - Schede normative e di indirizzo progettuale* (modificando le Schede Progetto PA55, PA57 e PA58 e individuando una nuova Scheda Progetto di Comparto da destinare a Zona “D7” - *Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo*), della *Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni* (B.2 tavv.14 e 15) e delle *A.1.4 - Schede Piani Attuativi realizzati* (allo Stato di attuazione del PAQC30);

- **Obiettivo “c)” - proposte di Variante nn.3, 13 e 41 e Obiettivo “f)”** - L’individuazione delle aree di cui alle relative proposte di Variante, si traduce in una modifica delle *B.4.2 - Schede normative e di indirizzo progettuale* (modificando la Scheda Progetto PA31 e individuando una nuova Scheda Progetto di Comparto da destinare a Zona “C2” - *Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo*, e determinando una nuova Scheda Progetto da destinare a Zona “D7” - *Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo*) e della *Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni* (B.2 tavv.15 e 18);
- **Obiettivo “d)” - proposte di Variante 60, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 76, 78, 82, 86, 89, 92, 98, 62 e 99, 100, 101, 102, 103 e 105** - L’individuazione delle aree e le proposte di modifica e integrazione di cui alle relative proposte di Variante, si traduce in una modifica delle *B.4 - Norme Tecniche di Attuazione* (artt.55, 94, 98, 100, 106, 107 e 140), delle *B.4.2 - Schede normative e di indirizzo progettuale* (modificando le Schede Progetto PA32, PA35, PA61, PA64, PA70, PA75 e PA87, e L13 e L50, e individuando quattro nuove Schede Progetto di Comparto da destinare a Zona “BE” - *Interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo*, una nuova Scheda Progetto da destinare a Zona “C2” - *Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo*, una nuova Scheda Progetto da destinare a Zona “D10” - *Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo*, due aree da destinare a Zona “B10” - *Lotti Liberi* e un’area da destinare a Zona “C1” - *Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire convenzionato*) e della *Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni* (B.3.1 tavv.6, 8 e 12, e B.2 tavv.4, 5, 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18, 19, 20 e 22);
- **Obiettivo “h)”** - La proposta dell’UT di modifica e integrazione agli elaborati del R.U., si traduce in una modifica delle *B.4 - Norme Tecniche di Attuazione* (artt.79, 82, 85, 86, 87, 88, 89, 122, 152, 155, 165, 172, 177, 185 e 194), delle *B.4.2 - Schede normative e di indirizzo progettuale* (modificando le Schede Progetto PA01 e PA17) e della *Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni* (B.2 tav.7).

L’eventuale incidenza sul dimensionamento del RU trova inoltre riscontro nella modifica della *B.1 - Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale*.

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.

6. QUADRO CONOSCITIVO

Il quadro conoscitivo di riferimento è da intendersi come il quadro conoscitivo di cui al Piano Strutturale, che si intende interamente richiamato, come aggiornato con l’approvazione del Regolamento Urbanistico e della contestuale Variante al P.S. - Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 14/05/2015. Saranno svolte ulteriori ricerche nell’ambito della

Valutazione Ambientale Strategica e a supporto alla pianificazione urbanistica, al fine di aggiornare i contenuti del quadro conoscitivo in relazione agli Obiettivi della Variante in oggetto.

Ricognizione del patrimonio territoriale

Il patrimonio territoriale di cui al comma 1 dell'art.3 della L.R. 65/2014, è costituito da:

- la struttura idro-geomorfologica, comprendente i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici, di cui alla *Serie C Studi geologico-tecnici e idrologico-idraulici* che accompagna il Regolamento Urbanistico e la contestuale Variante al P.S. approvati con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 14/05/2015 e la *C.1 Relazione geologico-tecnica* che accompagna la I Variante al R.U. approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.4 del 07/02/2018;
- la struttura ecosistemica, comprendente le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora, di cui alla *D.1 Relazione di sintesi e Rapporto Ambientale* che accompagna il Regolamento Urbanistico e la contestuale Variante al P.S. di cui sopra;
- la struttura insediativa, comprendente città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici, di cui alla *Serie A1 Analisi e indagini sul territorio urbanizzato* che accompagna il Regolamento Urbanistico e la contestuale Variante al P.S.;
- la struttura agro-forestale, comprendente boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni e i manufatti dell'edilizia rurale, di cui alla *Serie A2 Analisi e indagini sul territorio rurale* che accompagna il Regolamento Urbanistico e la contestuale Variante al P.S.

Stato di attuazione della pianificazione

Il dimensionamento della seconda Variante in oggetto, si evince dalle tabelle allegate alla presente, di cui alla *Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale*. Il livello di attuazione del R.U., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 14/05/2015, si evince dalle seguenti tabelle.

Descrizione	Anno di approvazione R.U.	Anno di scadenza previsione	Incremento
Popolazione residente	23.618	25.945	2.327
Alloggi	8.808	9.424	616

Ambiti di pianificazione	Previsione di nuove superfici vigente		
	Totale	Di cui realizzata	Di cui da realizzare
Superficie edificabile (Mq)	173.032,00	4.869,00	168.163,00

Comparti residenziali Stato di attuazione	Superficie Territoriale		Superficie Edificabile	
	Mq	%	Mq	%
P.A. previsione totale	269.960,00	61,71%	35.736,00	47,36%
P.A. previsione in corso di attuazione	119.580,00	27,34%	30.398,00	40,29%
P.A. Approvati	53.795,00	9,80%	15.217,00	10,20%
P.A. in istruttoria	1.400,00	1,15%	1.400,00	2,15%

Totale	444.735,00	100,00%	82.751,00	100,00%
---------------	-------------------	----------------	------------------	----------------

Comparti non residenziali Stato di attuazione	Superficie Territoriale		Superficie Edificabile	
	Mq	%	Mq	%
P.A. previsione totale	399.312,00	94,55%	87.192,00	90,44%
P.A. previsione in corso di attuazione	0,00	0,00%	0,00	0,00%
P.A. Approvati	23.000,00	5,45%	9.220,00	9,56%
P.A. in istruttoria	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Totale	422.312,00	100,00%	96.412,00	100,00%

P.E.E.P.			
Superficie Territoriale (St)	Superficie Utile Lorda (Sul)	Delibera / Data di approvazione	Soggetto Attuatore
49.837,00	11.200,00	C.C. n.113 del 27/11/2000 e n.65 del 9/07/2003	Società Cooperative

Programmazione delle eventuali integrazioni

Ai sensi dell'art.231 della L.R. 65/2014, nel quinquennio successivo all'approvazione del Regolamento Urbanistico, il Comune può adottare varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico che contengono previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'art.224 della L.R. 65/2014, solo previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della medesima Legge Regionale.

Entro la scadenza dell'efficacia delle previsioni di cui all'art.55, commi 5 e 6, della L.R. 1/2005, il Comune avvierà il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale elaborato nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 65/2014. Fino all'adozione del Piano Strutturale, il Comune potrà adottare e approvare solo varianti semplificate di cui agli articoli 29, 30, 31 comma 3, e 35 della Legge Regionale.

Fino all'adozione del nuovo Piano Strutturale di cui sopra, non saranno consentiti gli interventi edilizi di cui all'art.134, comma 1, lettere a), b), b bis) e l) della L.R. 65/2014. Saranno ammessi gli interventi previsti dalle varianti di cui sopra, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da Piani Attuativi approvati e convenzionati, nonché gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta entro la scadenza delle previsioni di cui all'art.55, commi 5 e 6, della L.R. 1/2005.

7. ENTI ED ORGANI PUBBLICI INTERESSATI

Gli enti e organismi pubblici tenuti a fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei a incrementare il quadro conoscitivo di cui sopra, gli enti e organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati richiesti ai fini dell'approvazione della Variante, i soggetti competenti in materia ambientale, oltre all'autorità competente, ai quali trasmettere il Documento preliminare nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica, secondo i disposti di cui all'art.23, comma 2, della L.R. 10/2010 e i soggetti territorialmente interessati, da

consultare nell'ambito della VAS, secondo i disposti di cui all'art.19 della medesima Legge Regionale, sono:

- Regione Toscana;
- Città metropolitana di Firenze;
- Unione dei Comuni Circondario dell'Empolese Valdelsa e Comuni dell'Unione (Capraia e Limite, Castelfiorentino, Cerreto Guidi, Certaldo, Empoli, Gambassi Terme, Montaione, Montelupo Fiorentino, Montespertoli, Vinci);
- Comuni confinanti: Altopascio, Castelfranco di Sotto, Cerreto Guidi, Chiesina Uzzanese, Larciano, Ponte Buggianese, San Miniato e Santa Croce sull'Arno;
- Comuni del Distretto del Cuoio: Castelfranco di Sotto, Montopoli in Val d'Arno, Santa Croce sull'Arno, Santa Maria a Monte e San Miniato;
- Azienda USL Toscana centro;
- A.R.P.A.T. – Dipartimento provinciale di Firenze;
- Ufficio del Genio Civile Valdarno Superiore;
- Autorità di Distretto Appennino Settentrionale;
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza per i beni Ambientali e paesaggistici delle provincie di Firenze;
- Soprintendenza per i beni Archeologici della Toscana;
- Associazioni di categoria;
- Associazioni ambientaliste sedi regionali;
- Camera di Commercio Firenze;
- Ente gestore servizi idrici integrati Acquedotto: Acque s.p.a.;
- Ente gestore servizi idrici integrati Fognature: Acque s.p.a.;
- Ente gestore servizio raccolta e smaltimento rifiuti: Publiambiente s.p.a.;
- Autorità Idrica Toscana;
- ATO Rifiuti Toscana Centro;
- Gestori delle reti infrastrutturali di energia elettrica (Enel Distribuzione), gas (Toscana Energia);
- Ordini professionali degli ingegneri, architetti, geologici, agronomi e forestali, geometri.

8. PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Il procedimento per giungere all'approvazione della Variante comporta l'attivazione di varie procedure che prevedono forme partecipative e informative.

Le disposizioni procedurali prevedono l'avvio del procedimento, l'adozione e l'approvazione con le relative fasi di pubblicazione e di presentazione delle osservazioni.

Nella fase di svolgimento della procedura di VAS sarà garantita la partecipazione nella fase di consultazione, trasmettendo il Documento preliminare agli enti e ai soggetti competenti in materia ambientale e pubblicandone il testo sul sito web istituzionale del Comune.

In fase decisoria, saranno comunicate le conclusioni del provvedimento.

In fase di conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014, infine, è previsto che tutte le amministrazioni partecipanti alla conferenza ne diano notizia attraverso il proprio sito istituzionale.

Durante tutto l'iter di formazione e approvazione della Variante, sarà garantita la massima comunicazione e informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini.

Al fine di meglio garantire la partecipazione della cittadinanza e di tutti i soggetti interessati, si rispetteranno seguenti criteri:

- Garantire accessibilità alla documentazione, predisponendo luoghi idonei per la consultazione e individuando il personale incaricato di supportare i cittadini nell'osservazione e nella lettura della documentazione;
- Avvalersi degli strumenti di innovazione tecnologica per una maggiore e migliore diffusione dell'informazione;
- Evitare l'uso di un linguaggio eccessivamente tecnico e burocratico.

Il Comune di Fucecchio sviluppa l'attività ordinaria di comunicazione e informazione della cittadinanza principalmente attraverso i seguenti canali:

- Attraverso la pubblicazione degli atti all'Albo Pretorio on-line;
- Il sito web istituzionale www.comune.fucecchio.fi.it, attraverso le sezioni "Focus on/Primo piano", e con le parti dedicate per ogni ambito di interesse;
- Attraverso i comunicati stampa.

Il processo partecipativo, gestito dal Garante dell'informazione e della partecipazione insieme al Responsabile del procedimento, si svolgerà utilizzando principalmente i mezzi informatici (trasmissione telematica, pubblicazione sul sito web etc.), sarà volto a garantire la massima condivisione delle informazioni e si articolerà secondo il seguente programma:

- A seguito dell'**avvio del procedimento** ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 si procederà:
 - all'invio, mediante trasmissione telematica, della documentazione agli enti individuati sia nel documento di Avvio del Procedimento che nel Documento preliminare ai sensi della L.R.10/2010;
 - alla pubblicazione della Deliberazione e della relativa documentazione nel sito web istituzionale all'interno della sezione dedicata ai procedimenti urbanistici in corso di formazione;
 - alla pubblicazione nelle sezioni "Focus on/Primo piano" del sito istituzionale del Comune, dell'avviso che dà atto della Deliberazione della Giunta Comunale;
 - alla diffusione della medesima informazione attraverso comunicato stampa;
 - al successivo processo partecipativo che si sostanzierà con la conclusione delle attività di consultazione del "tavolo tecnico" di cui dell'art.25 della L.R. 65/2014, con l'avvio di forme di informazione e comunicazione con i principali soggetti interessati che potranno indicativamente essere organizzate attraverso strumenti di tipo assembleare, ovvero con incontri e/o riunioni appropriate. In questo quadro si prevede almeno di coinvolgere i *soggetti istituzionali* (Commissioni e Consiglio Comunale, altri enti pubblici di governo e gestione del territorio, agenzie territoriali, servizi statali e regionali decentrati etc.), e i cittadini, eventualmente ricondotti nell'ambito di specifici momenti organizzati di comunicazione locale;
- In seguito alla Deliberazione di **adozione** della Variante urbanistica si procederà:
 - secondo le disposizioni di Legge, alla pubblicazione su BURT del relativo avviso e all'invio, mediante trasmissione telematica, della Deliberazione e documentazione allegata agli Enti così come previsto dalla L.R. 65/2014;
 - alla pubblicazione degli atti all'Albo Pretorio on-line;
 - all'affissione degli Avvisi;

- alla pubblicazione della Deliberazione e della relativa documentazione nel sito web istituzionale all'interno della sezione dedicata ai procedimenti urbanistici in corso di formazione;
 - alla pubblicazione nelle sezioni "Focus on/Primo piano" del sito istituzionale del Comune, dell'avviso che da atto della Deliberazione del Consiglio Comunale;
 - alla diffusione della medesima informazione attraverso comunicato stampa per informare dell'avvenuta adozione, nonché dei termini per la presentazione delle eventuali osservazioni;
- In seguito alla Deliberazione di **approvazione** della Variante urbanistica si procederà:
- secondo le disposizioni di legge, alla pubblicazione su BURT del relativo avviso e all'invio, mediante trasmissione telematica, della Deliberazione e documentazione allegata agli enti così come previsto dalla L.R. 65/2014;
 - all'aggiornamento degli strumenti urbanistici vigenti nella sezione on-line del sito web istituzionale all'interno della sezione dedicata ai procedimenti urbanistici, nonché alla pubblicazione di tutti gli elaborati costituenti la Variante urbanistica;
 - alla pubblicazione nelle sezioni "Focus on/Primo piano" del sito istituzionale del Comune, dell'avviso che da atto della Deliberazione del Consiglio Comunale;
 - alla diffusione della medesima informazione attraverso comunicato stampa.

Il suddetto programma d'informazione/partecipazione sarà realizzato con personale e risorse interne alla struttura comunale.

9. INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

L'art. 38 della L.R. 65/2014 prevede, per la definizione degli atti di governo del territorio, la nomina del Garante dell'informazione e della partecipazione, al fine di assicurare, nelle diverse fasi procedurali di formazione dell'atto, l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati.

A tal fine, il Garante dell'informazione e della partecipazione della Variante al R.U. in oggetto sarà designato con Deliberazione della Giunta Comunale di Avvio del procedimento.

Allegati:

- *Relazione istruttoria/Registro istruttorio (Proposte di Variante dei gruppi "A", "B" e "C");*
- *Estratto Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale;*
- *Documentazione cartografica (Individuazione aree di Variante - Estratti Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni; TAV. NORD e SUD - Inquadramento).*

Fucecchio, 09/11/2018

Il Gruppo di progettazione



COMUNE DI FUCECCHIO
(Città Metropolitana di Firenze)

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

RELAZIONE ISTRUTTORIA
II° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI FUCECCHIO

1. PREMESSA	3
2. LA VARIANTE.....	3
3. LA PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE	5
4. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	7
5. ATTO DI INDIRIZZO PER LA FORMAZIONE DELLA PRIMA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI FUCECCHIO - DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.33 DEL 02/03/2016.....	7
6. SINTESI DELLE PROPOSTE NON RECEPITE E CONTRODEDUZIONI.....	15

1. PREMESSA

Con Delibera del Consiglio Comunale n.23 del 15/04/2009, l'Amministrazione Comunale (AC) ha approvato, ai sensi della L.R. n.1/2005 "Norme per il governo del territorio", il Piano Strutturale (PS); le previsioni del PS hanno acquistato efficacia a seguito della pubblicazione su BURT n.17 del 29/04/2009.

Per dare piena attuazione alle norme sul governo del territorio contenute nella L.R. n.1/2005 e alle indicazioni del PS, con Delibera n.16 del 07/04/2014 il Consiglio Comunale ha adottato il Regolamento Urbanistico (RU) e la contestuale variante di adeguamento al PS, ai sensi degli artt.53 e 55 della L.R. n.1/2005.

Ai sensi delle disposizioni transitorie per i comuni dotati di RU adottato, regolate dalla subentrata L.R. n.65/2014 "Norme per il governo del territorio" (BURT n.65 del 12/11/2014), con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 14/05/2015, l'AC ha approvato il RU e la contestuale variante di adeguamento al PS; lo strumento ha acquistato efficacia a seguito della pubblicazione su BURT n.28 del 15/07/2015.

Alla fine di un percorso di gestione che ha impegnato l'AC per un anno, la stessa ha ritenuto opportuno predisporre una Variante al R.U. per i seguenti obiettivi prioritari:

- Specifiche esigenze del settore conciaro e delle altre attività produttive e scenari territoriali attuabili;
- Allineamento alle normative statali e regionali - Proposte segnalate dall'U.T. durante la gestione del R.U. - Correzioni di errori o imprecisioni rilevate dall'U.T. o segnalate dai tecnici privati;
- Richieste pervenute da cittadini, attività economiche e altri portatori di interessi, compatibili, prioritariamente, con la predisposizione di una Variante configurabile come "*semplificata*" ai sensi dell'art.30 della L.R. n.65/2014.

Ai fini di cui sopra, con Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016, l'AC ha, tra l'altro, affidato l'incarico per la redazione di una prima Variante al R.U. al Servizio Urbanistica e approvato l'"Atto di indirizzo per la formazione della prima Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio".

Con Delibera della Giunta Comunale n.174 del 13/09/2017, l'AC, in considerazione dell'esito della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla prima variante al R.U., ha integrato l'"Atto di indirizzo" di cui alla Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016, incaricando il Servizio Urbanistica di predisporre gli atti necessari all'adozione della Variante semplificata al R.U. rinviando la "*Proposta di Variante del gruppo A - conciaro*" alla predisposizione di una successiva variante ordinaria al R.U., avente per oggetto anche trasformazioni che comportino impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, che sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.4 del 07/02/2018 è stata approvata la prima Variante al R.U.

2. LA 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 al R.U., definendo i seguenti obiettivi:

- 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 n. 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, ed 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, ed 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 conciaro previsto dal P.S. per l'UTOE 7;
- c. prendere in esame le proposte di Variante n. 3, 5, 13 e 41 di cui alla prima Variante, rimandate alla seconda ai sensi del succitato "Atto di indirizzo";
- d. prendere in esame le richieste di Variante pervenute da cittadini, attività economiche e altri portatori di interesse entro 30 giorni la data di pubblicazione della suddetta Deliberazione;
- 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 ad 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, prevederanno tutte le misure di adeguamento infrastrutturale e di mitigazione e abbattimento degli impatti che risulteranno necessarie per la sostenibilità ed il benessere insediativo;
- le nuove attività che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, destinate al potenziamento del nucleo produttivo conciaro presente a Ponte a Cappiano, che si andranno ad 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 conciaro esistenti nel comparto di Via del Collettore, con particolare riferimento agli interventi ripristinatori dell’arginatura che delimita a nord l’UTOE 7 - Mezzopiano.

A seguito delle deliberazioni della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016, n.13 del 25/01/2017 e n.186 del 08/08/2018, l’Ufficio ha:

- predisposto una proposta di Variante ordinaria al R.U. (“Proposta di Variante del gruppo A - conciaro”) che individua 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, ed 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, con esplicito riferimento a specifici Piani Attuativi (PA) già destinati dal R.U. a uso produttivo. Conseguentemente è stato modificato il quadro previsionale strategico quinquennale, relativamente al dimensionamento dell’edilizia produttiva, prevedendo, per una quota dei metri quadri di Sul dell’UTOE 7, la destinazione d’uso conciaro. Il tutto prevedendo adeguati interventi atti a mitigare l’impatto delle nuove attività manifatturiere rispetto al contesto urbanistico;
- predisposto, 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, un contributo tecnico (“Proposta di Variante del gruppo B - ufficio”) 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;
- preso in esame e istruito n.52 proposte di Variante al R.U. pervenute, entro il periodo prescritto (08/09/2018), da cittadini, attività economiche e altri portatori di interessi, oltre alle n.7 proposte di Variante che, ai sensi della tempistica disposta con Deliberazione n.33 del 02/03/2017 della Giunta Comunale, sono state rinviate a un’ulteriore, seconda, Variante ordinaria al R.U. (“Proposta di Variante del gruppo C – privati”);
- gli esiti delle istruttorie sono stati acquisiti nelle singole schede del Registro istruttorio delle proposte di Variante e recepiti, quali contributi nell’ambito della formazione della seconda Variante al R.U., come da adeguata documentazione predisposta dall’Ufficio.

3. LA PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Il contributo tecnico del gruppo “B” contiene, attraverso la redazione di singole schede, la numerazione progressiva del rilievo, la sintesi del medesimo e l’esplicitazione delle ricadute che

l'eventuale accoglimento della proposta comporta agli elaborati testuali e grafici del R.U. (Proposta di modifica).

La "Proposta di variante del gruppo C - privati", che non costituisce rimedio giuridico a tutela degli interessi dei proponenti, ma mezzo di collaborazione con l'A.C. per la migliore formazione della variante al R.U. alla luce del principio di massima partecipazione dei cittadini ai procedimenti amministrativi sancito dalla L. 241/1990, è stata esaminata ai sensi e per gli effetti dell'"Atto di indirizzo per la formazione della prima variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio", di cui alla Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016, e nel rispetto dell'interesse generale dello strumento della pianificazione urbanistica e della sua tenuta complessiva.

Le proposte del gruppo "C" sono state controdedotte attraverso la redazione di singole schede, riferite a ciascun richiedente, che indicano:

- il nominativo del richiedente e il titolo a richiedere, il numero di protocollo con la relativa data, la numerazione progressiva della proposta, l'ubicazione, l'UTOE del PS e le Zone territoriali omogenee del RU di riferimento, gli estremi catastali;
- la sintesi della proposta e la proposta di controdeduzione, che si conclude con l'esito sintetico (già soddisfatta, accoglibile, accoglibile in parte, non accoglibile).

Ciascuna proposta è stata esaminata dall'Ufficio valutando singolarmente ogni singolo punto rilevato, sulla base dell'"Atto di indirizzo" di cui sopra, acquisendo l'apporto collaborativo fornito dalle istanze; l'Ufficio ha esaminato le proposte e proposto controdeduzioni assicurando la coerenza delle decisioni assunte (coerenza interna) e la relazione di queste decisioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Il lavoro di contro-deduzione tecnica dell'Ufficio di Piano alla "Proposta di variante del gruppo C - privati" ha avuto i seguenti esiti:

- già soddisfatte proposte di variante n.6, 7, 8, 61, 64, 90, 106, (totale proposte di variante accoglibili n.7);
- accoglibili proposte di variante n.89, 103, (totale proposte di variante accoglibili n.2);
- accoglibili parzialmente proposte di variante n.3, 5, 13 e 41, 60, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 76, 78, 82, 86, 92, 93, 98, 62 e 99, 100, 101, 102, (totale proposte di variante accoglibili parzialmente n.24);
- non accoglibili proposte di variante n.11, 63, 71, 75, 77, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 87, 88, 91, 94, 95, 96, 97, 104, 105, 107, 108, 109, 110, 111, 112 (totale proposte di variante non accoglibili n.26) (la sintesi delle proposte non accoglibili e le proposte di controdeduzione sono restituite al paragrafo 6).

A seguito della Deliberazione della Giunta Comunale n.230 del 14/11/2018 "L.R. 65/2014 - Avvio del procedimento di formazione della Seconda Variante al Regolamento Urbanistico", sono state esaminate 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 le Osservazioni n. 4, 5, 6 e 9 alla prima Variante al R.U. adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 07/11/2017, ritenute allora non pertinenti e il cui esame fu posticipato a un'ulteriore, seconda, Variante.

Il lavoro di contro-deduzione tecnica dell'Ufficio di Piano ha avuto i seguenti esiti:

- già soddisfatte proposte di variante n.5, 6 (totale proposte di variante accoglibili n.2);
- accoglibili proposte di variante n.9 (totale proposte di variante accoglibili n.1);

- accoglibili parzialmente proposte di variante n.4, 113 (totale proposte di variante accoglibili n.2);
- non accoglibili proposte di variante n.114 (totale proposte di variante accoglibili n.1); (la sintesi delle proposte non accoglibili e le proposte di controdeduzione sono restituite al paragrafo 6).

Con la suddetta Deliberazione n.230 del 14/11/2018, la Giunta Comunale ha inoltre stabilito di *“accogliere 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”*.

Gli esiti delle istruttorie, laddove le proposte di variante sono state ritenute accoglibili/parzialmente accoglibili ai sensi e per gli effetti dell’”Atto di indirizzo per la formazione della prima variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio”, di cui alla Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016, sono stati acquisiti nelle singole schede del Registro istruttorio delle proposte di variante e recepiti, quali contributi nell’ambito della formazione della variante medesima, come da adeguata documentazione predisposta dall’Ufficio.

4. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

L’accoglimento delle proposte non ha comportato modifiche all’impianto complessivo del Regolamento Urbanistico vigente e alla struttura della valutazione, ciò nondimeno sono state effettuate adeguate verifiche sulla coerenza interna ed esterna del Regolamento e sulla relativa analisi degli effetti.

Complessivamente i contenuti delle proposte accolte o parzialmente accolte sono migliorative e, in termini di interessi pubblici e collettivi coinvolti, orientano al perfezionamento dell’atto.

In particolare, le modifiche introdotte alla disciplina del RU hanno perfezionato e integrato il testo normativo inserendo soprattutto elementi di aggiornamento e revisione. Il miglioramento complessivo della disciplina e degli elaborati del RU è valutabile soprattutto in termini di maggiore chiarezza testuale e di correzione di errori e/o refusi.

La quantità e la qualità delle proposte devono intendersi come prosecuzione del processo partecipativo a suo tempo effettuato. E’ da sottolineare come la presenza delle proposte di carattere puntuale, confermano il ruolo precettivo e operativo del RU nella filiera della pianificazione.

5. ATTO DI INDIRIZZO PER LA FORMAZIONE DELLA PRIMA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI FUCECCHIO - DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.33 DEL 02/03/2016

Risultano parte integrante della presente Relazione, come di seguito riportate, gli obiettivi per l’esame delle proposte pervenute, contenute nell’”Atto di indirizzo per la formazione della prima variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio”, di cui alla Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016.

“Premessa

Con Delibera del Consiglio Comunale n.23 del 15/04/2009, questa Amministrazione Comunale (AC) ha approvato, ai sensi della LR 1/2005, il Piano Strutturale (PS), che costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune, definendo le scelte principali riguardanti l’assetto del territorio, sia di carattere statutario di lungo periodo, sia di carattere strategico,

rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni.

Per dare piena attuazione alle norme sul governo del territorio contenute nella LR 1/2005, e alle indicazioni del PS, si è proceduto alla formazione del Regolamento Urbanistico (RU) quale atto di governo del territorio che traduce operativamente le indicazioni del PS nella disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni ammesse nell'intero territorio comunale.

Con Delibera n.16 del 07/04/2014 il Consiglio Comunale ha ADOTTATO il RU e la contestuale variante di adeguamento al PS, ai sensi degli artt.55 e 53 LR 1/2005.

Ai sensi delle disposizioni transitorie per i comuni dotati di RU adottato, regolate dalla subentrata LR 65/2014 "Norme per il governo del territorio", con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 14/05/2015, questa AC ha APPROVATO il RU e la contestuale variante di adeguamento al PS. L'avviso relativo all'approvazione dello strumento è stato pubblicazione sul BURT n.28 del 15/07/2015; lo strumento ha acquistato efficacia dalla data di tale pubblicazione.

Alla fine di un percorso di gestione che ha impegnato l'AC per un anno, questa Giunta Comunale ritiene opportuno incaricare l'Ufficio di Piano e SIT del Comune di Fucecchio della predisposizione di una variante manutentiva al RU per le seguenti principali motivazioni:

- 1. Specifiche esigenze del settore conciaro e delle altre attività produttive, e scenari territoriali attuabili;***
- 2. Allineamento alle normative statali e regionali - Proposte segnalate dall'UT durante la gestione del RU - Correzioni di errori o imprecisioni rilevate dall'UT o segnalate dai tecnici privati;***
- 3. Richieste pervenute da cittadini, attività economiche e altri portatori di interessi, compatibili, prioritariamente, con la predisposizione di una variante configurabile come "semplificata" ai sensi dell'art.30 della LR 65/2014.***

La stesura della prima variante al RU del Comune di Fucecchio è un momento importante nella politica di pianificazione di questa AC; perciò si ritiene opportuno indicare nuovi indirizzi di pianificazione che si sono manifestati necessari durante questo anno di applicazione, e fissare in modo chiaro gli obiettivi che intendiamo perseguire con questo importante strumento, al fine di conseguire lo sviluppo del nostro territorio comunale.

In conformità a questi indirizzi di pianificazione, si dovrà operare un vaglio dei singoli obiettivi per scandirli in più fasi attuative, secondo la seguente tempistica:

- 1. predisposizione di una variante, configurabile come "semplificata" ai sensi dell'art.30 della LR 65/2014, avente per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e che non comportino variante al PS, oppure, ai sensi dell'art.25 della Legge Regionale, interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti, interventi attinenti alla sicurezza e al pronto soccorso sanitario, ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi (purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive), ampliamento delle opere pubbliche di competenza comunale esistenti e nuove opere pubbliche di competenza comunale necessarie a garantire i servizi essenziali;*
- 2. predisposizione di una variante avente per oggetto trasformazioni che comportino anche impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, che sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della Legge Regionale.*

Indirizzi generali

La variante dovrà rispettare le disposizioni transitorie generali, e specifiche per i comuni dotati di RU adottato alla data di entrata in vigore della LR 65/2014; in particolare il Comune potrà adottare varianti al RU, che contengono eventuali previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, solo previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della Legge Regionale. Laddove la variante abbia per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, e che non comportino variante al PS, rientreranno nella fattispecie di cui all'art.30 della LR 65/2014 "Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia".

Nella relazione di sintesi che descrive il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) applicato al primo RU del Comune di Fucecchio, è stata dettagliatamente esposta la valutazione dimensionale del Regolamento, stimando il fabbisogno sulla base di un'indagine demografica specifica per una proiezione quinquennale al 2018. Tale scadenza è da ritenersi valida anche per il dimensionamento e verifica dello standard urbanistico della variante in oggetto. Alcuni dei punti della variante in argomento potranno modificare in positivo o in negativo il dimensionamento del RU vigente.

L'Ufficio di Piano e SIT dovrà accertare gli effetti, e predisporre gli eventuali atti necessari a soddisfare le disposizioni generali per la VAS, di cui alla normativa vigente in materia.

Essendo scaduta la convenzione, sottoscritta in data 13/01/2014, che regolava i rapporti fra l'Unione dei Comuni del Circondario dell'Empolese Valdelsa e l'AC in materia di VAS, e che individuava l'Unione quale soggetto cui affidare le funzioni di autorità competente per le procedure di VAS per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza di questa Amministrazione, ai fini della presente variante, il Comune dovrà individuare, nell'ambito della propria autonomia, il soggetto cui affidare le funzioni di autorità competente, nel rispetto dei requisiti previsti dalla LR 10/2010.

La variante esplicita, e anticipa, un'impostazione culturale e di metodo, che dovrà essere propria del procedimento per la formazione del nuovo PS (da avviare entro la scadenza dell'efficacia delle previsioni di cui all'art.55 commi 5 e 6 delle LR 1/2005 ed elaborare nel rispetto delle disposizioni della LR 65/2014), e individua una serie nutrita di obiettivi che l'Ufficio di Piano e SIT dovrà declinare traducendoli in forma operativa.

Trattandosi della prima variante al RU, le problematiche relative alla sua redazione dovranno necessariamente riguardare, in prima istanza, l'attività di verifica del Regolamento approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 14/05/2015.

La variante dovrà poi trovare adeguata coerenza con tutti gli altri Piani di carattere territoriale, che già il Piano Strutturale individua, primi fra tutti il Piano del Traffico e della Mobilità e il Programma di Intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche.

In una logica di stretta coerenza con il PS e il RU, la variante dovrà tener conto dei seguenti principi di ordine generale:

- 1. Tutelare la risorsa rappresentata dagli insediamenti produttivi conciari di Ponte a Cappiano, assicurandone lo sviluppo, con il trasferimento da aree non più idonee, la riqualificazione e il potenziamento delle aree esistenti, l'accessibilità dalle principali viabilità extraurbane e locali, l'infrastrutturazione tecnologica, la prevenzione del rischio idraulico e la compatibilità ambientale con gli insediamenti residenziali contigui;***

2. *Aggiornare il RU alle intervenute modifiche normative statali e regionali, correggere errori o imprecisioni rilevate, e migliorarne la lettura degli elaborati grafici e normativi alla luce dell'esperienza maturata dall'UT sino a oggi;*
3. *Valutare le richieste di variante al RU vigente presentate da cittadini e imprese, compatibili, prioritariamente, con la predisposizione di una variante configurabile come "semplificata" ai sensi dell'art.30 della LR 65/2014, e il loro eventuale accoglimento, prestando particolare attenzione alle reali esigenze del settore manifatturiero (artigianale e industriale) - Analizzare gli interventi edificatori non ancora attuati (lotti liberi e piani attuativi) alla ricerca di eventuali cause anche legate alle esigenze del mercato immobiliare.*

Obiettivi

In attuazione degli indirizzi e delle strategie contenuti nel PS, la variante al RU dovrà prioritariamente provvedere alla conservazione, la valorizzazione e la gestione delle risorse territoriali e ambientali, promovendo, al contempo, la valorizzazione delle potenzialità e delle tendenze locali allo sviluppo, l'efficacia dei sistemi dei servizi pubblici e lo sviluppo delle prestazioni da essi derivanti e la maggiore sicurezza possibile delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio.

Tutti gli interventi, pubblici e privati, tanto sul patrimonio edilizio esistente o di nuova realizzazione, dovranno essere ispirati al criterio della sostenibilità e dare attuazione ai principi della qualità, della responsabilità, dell'efficacia ed efficienza.

Le azioni di trasformazione territoriale comportanti nuovo consumo di suolo dovranno essere limitate e circoscritte e, in rapporto alla loro consistenza, correlate a specifiche finalità di carattere generale.

L'obiettivo generale è di consolidare lo sviluppo della città, prevedendo una serie di infrastrutture, di servizi, norme per gli insediamenti e per le attività, tese sostanzialmente al miglior funzionamento e fruizione del territorio e alla sua maggiore tutela.

*Di seguito sono riportati gli **obiettivi prioritari** per il raggiungimento dei quali sono definite scelte programmatiche specifiche.*

Specifiche esigenze del settore conciario e delle altre attività produttive, e scenari territoriali attuabili

Il PS dispone 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 RU adottato individuava, con l'unico fine di esplicitare un obiettivo strategico del PS 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 Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del RU), e dettava la disciplina per la riqualificazione delle relative aree dismesse.

Ai sensi dell'art.109 "Aree Produttive Strategiche" delle NTA del RU, il raggiungimento di tale obiettivo era subordinato alla conclusione di apposito accordo di pianificazione, secondo quanto previsto dal Capo I della LR 1/2005, ai fini del coordinamento degli strumenti della pianificazione territoriale regionale e provinciale (PIT e PTCP) con il PS, per la definizione o variazione

contestuale dei medesimi. L'art.109, subordinava altresì il raggiungimento del proprio obiettivo alla modifica del Piano di bacino del fiume Arno Stralcio "Riduzione Rischio Idraulico", secondo le procedure di approvazione delle varianti cartografiche relative alle aree di tipo B previste dal medesimo Piano.

A seguito della pubblicazione del relativo avviso sul BURT, la Provincia di Firenze - Direzione Urbanistica e Ambiente ha formulato, tra le altre, specifica osservazione in merito alla compatibilità dell'art.109 delle NTA del RU adottato; l'osservante, evidenziato come le aree interessate ricadessero nella tutela del territorio aperto disciplinata dall'art.7 delle NA del PTCP, nelle aree sensibili di fondovalle invariante strutturale ai sensi dell'art.1 quater delle NA del PTCP, nelle aree per il contenimento del rischio idraulico disciplinate dall'art.4 delle NA del PTCP, e in zona soggetta a vulnerabilità elevata da un'analisi della Carta del grado di vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento del PTCP, e mostrate le caratterizzazioni delle aree di cui sopra per quanto previsto dalla disciplina del PTCP, per tutto quanto sopra rilevava che "quanto previsto nell'art.109 delle NTA del RU risulta non conforme con il PTCP".

Le problematiche legate alla valenza naturalistica dell'area, messe in evidenza dall'osservante, e la contestuale necessità di garantire comunque la conformità tra la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi propria del RU e gli indirizzi e obiettivi del PS, hanno indotto l'AC in fase istruttoria, a rivedere l'art.109 delle NTA del RU adottato, inserendo dopo il c.3 il seguente "Fermo restando quanto previsto dal Titolo VII delle presenti Norme, il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1, è subordinato all'esito di specifica procedura di verifica di assoggettabilità a VIA", e sostituendo la lett. a) del c.4 con la seguente "individua per il trasferimento di un primo nucleo delle attività produttive di Via delle Confina - Via A. Mariotti, le aree comprese tra Via del Puntone, S.P. n.11 Circonvallazione di Fucecchio e argine circondariale di Ponte a Cappiano. Tale individuazione non ha per sua natura valore localizzativo, né caratteristiche di vincolo espropriativo;"

Si è proceduto pertanto a modificare gli elaborati di progetto del RU (B.2 Legenda, B.2 Tavola 14 e B.3 Tavola Sud) rimuovendo ogni specifica individuazione grafica delle aree in oggetto.

L'art.94 "Tessuto produttivo consolidato" delle NTA del RU approvato, prevede che "In tutte le zone D1 è vietato l'insediamento, anche in sostituzione di attività preesistenti, di nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciarario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera. Dette attività possono essere insediate esclusivamente nell'isolato compreso tra Viale Cristoforo Colombo, Via del Puntone e la Circonvallazione S.P. 11".

L'art.111 "Aree produttive residuali di Via delle Confina - Via A. Mariotti" delle NTA del RU approvato, prevede che "Il trasferimento delle funzioni industriali di cui al primo comma è subordinato all'attivazione delle relative aree di atterraggio, disposta con le modalità ed i tempi di cui all'art.109".

Relativamente agli aspetti idraulici, il Comune, in seguito al formale avvio del procedimento per la formazione del RU e contestuale variante al PS, ai sensi dell'art.13 c.2 del 53/R/2011, ha promosso le più opportune forme di collaborazione con l'Autorità di Bacino del Fiume Arno (AdB) e il Genio Civile, per l'armonizzazione del quadro conoscitivo di piano di riferimento, relativamente alle problematiche geologiche, sismiche e idrauliche, e per il necessario coordinamento ai fini del rilascio dei rispettivi atti di competenza, indicando apposita Conferenza di Servizi.

Con riferimento all'esito della suddetta Conferenza di Servizi, l'AC ha trasmesso all'AdB specifica osservazione al redigendo progetto di Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA),

riguardante, tra l'altro, le modifiche e/o integrazioni agli interventi di protezione (opere idrauliche, casse di espansione etc.) previsti nel Piano per il territorio di Fucecchio, compresa la Cassa di espansione del Padule di Fucecchio, per la quale l'AC ha richiesto adeguata ripermimetrazione, al fine di escluderne l'incidenza sulle Aree Produttive Strategiche di cui all'art.109 delle NTA del RU.

In merito, visto il PGRA adottato con delibere del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno (AdB) nn.231 e 232 del 17/12/2015, il vincolo sull'area interessata dalla Cassa di espansione del Padule di Fucecchio, permane: nel PGRA l'intervento è considerato una misura di protezione di tipo M31 ("Misure per ridurre il deflusso in sistemi di drenaggio naturali o artificiali. Superfici in grado di intercettare o immagazzinare il deflusso, interventi per l'aumento dell'infiltrazione, azioni condotte in alveo e nella piana inondabile e riforestazione delle aree golenali per il ripristino di sistemi naturali in modo da facilitare il rallentamento del deflusso e l'immagazzinamento di acqua").

Si evidenzia come il territorio interessato dalle Aree Produttive Strategiche di cui sopra, ricada in ogni caso in una situazione caratterizzata da un livello di pericolosità idraulica molto elevata (I4 - Tr30 anni), con una classe di fattibilità limitata.

Relativamente al dimensionamento, per il sistema produttivo, il PS prevede la realizzazione di 198.340 mq. di Sul, dei quali 23.340 come residuo di PRG da confermare, 115.000 di nuova edilizia non conciararia e 60.000 di nuova edilizia conciararia.

Il primo RU, per quanto previsto dal quadro previsionale strategico quinquennale, attua solo una parte del PS; relativamente all'UTOE 7 - Mezzopiano individuata dal PS, il RU prevede la realizzazione di 35.130 mq. di Sul, dei quali 3.360 come residuo di PRG da confermare e 31.770 di nuova edilizia non conciararia. NON è prevista nuova edilizia conciararia.

Si ritiene che, tra Piani Attuativi con destinazione d'uso produttiva previsti dal RU, e ricadenti nell'UTOE 7 - Mezzopiano, taluni siano idonei a potenziare il nucleo produttivo conciarario presente a Ponte a Cappiano (UTOE 7 - Mezzopiano) già funzionalmente connesso con il sistema della depurazione del Distretto industriale del cuoio; sono i PA55, 56, 57 e 58, oltre al PAQC30 approvato con Delibera di CC n.16 del 28/02/2003, convenzionato in data 08/04/2004, dotato di OOUU, ed escluso dal computo del quadro previsionale strategico quinquennale.

La Sul totale a destinazione produttiva dei PA elencati ammonta a 29.230 mq., su una Sf pari a 50.086 mq.

La St totale delle attività presenti in Via delle Confina - Via A. Mariotti ammonta a circa 48.700 mq., per una Sf quantificabile in circa 38.960 mq. (25% St) e una Sul pari a circa 27.828 mq. (40% Sf).

Per tutto quanto sopra, nella volontà di rispondere a specifiche esigenze del settore conciarario (anche palesemente espresse in forma di richieste di variante al RU vigente), compreso il trasferimento delle funzioni industriali conciararie di Via delle Confina - Via A. Mariotti, si ritiene opportuno predisporre una variante al RU per la modifica delle NTA del medesimo, al fine di estendere le aree in cui sia possibile prevedere nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciarario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, con esplicito riferimento ai succitati PA, garantendo anche il trasferimento delle funzioni industriali ivi presenti, senza subordinazione rispetto all'attivazione delle aree di atterraggio disposta con le modalità e i tempi di cui all'art.109 delle NTA del Regolamento.

Conseguentemente dovrà essere modificato il quadro previsionale strategico quinquennale, relativamente al dimensionamento dell'edilizia produttiva, prevedendo, per una quota dei metri quadri di Sul dell'UTOE7, la destinazione d'uso conciararia. Il tutto prevedendo adeguati

interventi atti a mitigare l'impatto delle nuove attività manifatturiere rispetto al contesto urbanistico.

Allineamento alle normative statali e regionali - Proposte segnalate dall'UT durante la gestione del RU - Correzioni di errori o imprecisioni rilevate dall'UT o segnalate dai tecnici privati

La variante, come prima messa a punto del RU a un anno dall'approvazione, dovrà migliorarne la fase prettamente applicativa e attuativa, allineando pienamente lo strumento alla LR 65/2014.

L'UT (Servizi Urbanistica, Vincoli e Edilizia del Comune di Fucecchio) in virtù dell'esperienza maturata, e su segnalazione dei tecnici privati, dovrà predisporre un contributo tecnico contenente proposte di modifiche e integrazioni agli elaborati del RU, e correzione di errori formali, utili all'utilizzo e alla comprensione dello stesso.

Questa Giunta ritiene che le richieste di variante al RU vigente, presentate da cittadini e imprese, costituiscono un mezzo di collaborazione con l'AC per migliorare la gestione dello strumento e formarne la prima variante, valorizzando le esperienze, le conoscenze, le proposte dei nostri interlocutori per dare qualità alla formazione degli atti.

Per quanto sopra, oltre ai due obiettivi prioritari indicati, si dispone la presa in esame delle richieste di variante al RU vigente, presentate da cittadini e imprese, compatibili, prioritariamente, con la predisposizione di una variante configurabile come "semplificata" ai sensi dell'art.30 della LR 65/2014, e il loro eventuale accoglimento, prestando particolare attenzione alle reali esigenze del settore manifatturiero (artigianale e industriale).

Ulteriori richieste saranno prese in esame nell'ambito della predisposizione di una successiva variante, avente per oggetto anche trasformazioni che comportino impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, che sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della LR 65/2014.

Le richieste di cui sopra, in funzione dell'oggetto dell'istanza, dovranno essere suddivise secondo le seguenti tipologie:

- 1. Richieste di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici esistenti, e cambiamenti di destinazione d'uso;*
- 2. Richieste di modifica della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi e edilizi del territorio;*
- 3. Richieste di modifica della classificazione del patrimonio edilizio esistente;*
- 4. Richieste di modifica agli assetti infrastrutturali;*
- 5. Richiesta di rettifica di errori materiali.*

Nell'esame delle richieste pervenute appartenenti alle tipologie 1. e 2., essendo gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi e edilizi del territorio previsti dal RU, soggetti al monitoraggio degli effetti territoriali, paesaggistici, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, dovrà essere considerato il quadro previsionale strategico quinquennale definito dal Regolamento, che esplicita, per ogni singola Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE), i dimensionamenti prelevati dal PS per ciascuna delle funzioni principali: residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale e turistico - ricettivo.

La localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie legate alle richieste, da affidare in via esclusiva alla variante al RU, dovranno inoltre essere coerenti e compatibili con i contenuti statutari e strategici del PS, e con i contenuti e le finalità della pianificazione territoriale sovraordinata di livello regionale e provinciale.

In particolare per la tipologia 1., si dovrà tener conto dei principi qui di seguito enunciati, differenziati per le diverse tipologie di richieste e per le diverse funzioni principali:

- 1. Per le richieste di individuazione di nuovi lotti liberi, fermo restando la necessaria compatibilità complessiva con le previsioni di PS, si ritengono non accoglibili:*
 - quelle riferite a lotti ubicati in zone a pericolosità geologica e idraulica elevata e molto elevata, e/o in zone comunque soggette ad allagamenti in caso di eventi atmosferici intensi;*
 - quelle che hanno a oggetto lotti interclusi che non hanno autonomo accesso alla viabilità pubblica;*
 - quelle che prevedono un aumento di carico urbanistico in zone non servite dall'acquedotto;*
 - quelle che comportano una sostanziale riduzione in valore assoluto delle previsioni di standard urbanistici;*
- 2. Per le richieste di individuazione di nuove aree industriali, commerciali e direzionali, o di potenziamento edificatorio di quelle già individuate, si ritengono non accoglibili:*
 - quelle incongrue rispetto alle principali destinazioni di zona circostanti;*
 - per le attività commerciali, quelle che comportano il superamento della dimensione che individua aree per le Grandi Strutture di vendita, cioè il superamento di mq. 1500;*
 - quelle che comportano una sostanziale riduzione in valore assoluto delle previsioni di standard urbanistici;*
- 3. Per le richieste di modifiche di Piani Attuativi, si ritengono non accoglibili:*
 - quelle che potrebbero tendere a rallentare o pregiudicare l'attuazione degli strumenti di perequazione territoriale previsti dal RU (decolli e atterraggi).*

In generale, e fermo restando quanto sopra specificato, per valutare l'accoglimento o meno delle richieste relative agli insediamenti abitativi si tenda a dare priorità a quelli che vanno a consolidare\completare, in maniera non asfittica, il tessuto urbano esistente.

Per quanto riguarda le richieste relative ai Piani Attuativi, si tenda a effettuare una valutazione affinché ci sia un'equa ripartizione tra opere pubbliche richieste e possibilità edificatorie.

Le richieste volte a modificare le NTA del RU (tipologia 2.), dovranno essere valutate quale eventuale contributo alla comprensione e alla semplificazione dello stesso, in coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale sovracomunale.

Le richieste appartenenti alla tipologia 3. saranno giudicate sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico - testimoniali, delle caratteristiche morfo tipologiche delle costruzioni, singole o aggregate, e del loro rapporto con il contesto di riferimento, coerentemente con la documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al Titolo IV delle NTA del RU, contenuta nel repertorio di quadro conoscitivo denominato "Schede edifici", di cui agli elaborati del Quadro Conoscitivo A.1.2 del Regolamento.

Nell'esame delle richieste pervenute appartenenti alla tipologia 4., rimarcato che in merito alla viabilità di progetto, e/o soggetta a interventi di adeguamento, i tracciati riportati negli elaborati di Progetto del RU hanno valore di massima, e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito nelle varie fasi di progettazione dell'opera pubblica, dovranno essere rispettati gli obiettivi e le finalità della pianificazione sovraordinata in materia. Dovrà inoltre essere considerato il programma triennale delle OO.PP. predisposto dal Comune, con il quale si stabiliscono le priorità di intervento e le modalità di realizzazione di tratti funzionali del sistema della viabilità veicolare, e dovranno essere rispettate le indicazioni del Piano della Mobilità e del

Traffico Urbano, e del Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche.

Comunicazione

L'approvazione della variante al Regolamento Urbanistico rappresenta una fase fondamentale nel processo di pianificazione del territorio; è necessario garantire, prima e durante la sua redazione e in ogni fase procedurale, la massima comunicazione e informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini, delle associazioni di categoria e dei rappresentanti dei diversi soggetti pubblici chiamati a fornire apporti e indicazioni, affinché la variante risponda efficacemente alle esigenze di sviluppo ordinato del territorio."

6. SINTESI DELLE PROPOSTE NON RECEPITE E CONTRODEDUZIONI

PROPOSTE NON RECEPITE AI SENSI DELLA D.G.C. N.33 DEL 02/03/2016 E RELATIVO "ATTO DI INDIRIZZO":

PROPOSTA N. 11

Capoluogo - Via Andreini/Via della Ferruzza

UTOE 1 – Città storica

PA01 - C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo;

PA02 - G1- Interventi destinati ad Attrezzature pubbliche di interesse comune soggetti a Piano Attuativo

Con Deliberazione n.186 del 08/08/2018 della Giunta Comunale l'Ufficio di Piano e SIT è stato incaricato di predisporre gli atti necessari all'adozione della seconda Variante al R.U. prendendo in esame, tra l'altro, 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 "rinviare 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.

Visto l'art.4 - *Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato* della LR 65/2014, relativamente al non consentimento di nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato;

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 63

Galleno - Via vicinale dei Brotini/Via Romana Lucchese

UTOE 12 - Galleno - Pinete

L32 - C1 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire convenzionato; E5 - Agricole collinari delle Cerbaie

Il proponente, adducendo criticità relativamente:

1. **all'”impossibilità di realizzare edificazione nella porzione del lotto comprendente la proprietà, particella 505, in quanto si tratta di unico accesso al fabbricato abitativo e**

garage esistenti che rimarrebbero interclusi; previsione di strada irrealizzabile nella porzione esterna alla proprietà per dislivello di almeno 2,50 mt e occupazione di resedi di altrui proprietà, la suddetta strada e opere di urbanizzazione sono già state parzialmente realizzate nella costruzione di edificio di cui alla C.ED. n°550/2004”;

2. *al “Piano attuativo PA77: comprende strada vicinale (...) unico accesso alle proprietà esterne al PA compreso il mio terreno (...) particella 228 pertanto da spostarsi per l’attuazione del suddetto PA con l’autorizzazione dei proprietari confinanti (...); si rileva che nel PA77 è compreso terreno di proprietà comunale particella 887 sulla quale è già stata realizzata strada asfaltata di accesso a Via Cavalieri del TAU e fabbricati limitrofi”,*

chiede:

1. *“la modifica Lotto libero 32 riducendolo alla sola proprietà confinante particella 504 senza obblighi di convenzionamento con Sul di mq.100;*
 2. *la modifica previsione strada riducendola alla parte già realizzata e stralciando la parte fuori proprietà irrealizzabile;*
 3. *la modifica perimetro Piano Attuativo PA77 escludendo parte del terreno comunale adiacente la strada esistente lato est (...);*
 4. *la prosecuzione di strada esistente fino al congiungimento con la strada vicinale dei Brotini da realizzarsi su proprietà del Comune e mia proprietà;*
 5. *l’inserimento di Lotto libero convenzionato nella rimanente mia proprietà particella 228 con una SUL di mq 200 comprensivi dei mq 100 ridotti dal Lotto libero 32 e con l’obbligo convenzionato di realizzare la strada di cui al punto 4;*
- la conseguente modifica della perimetrazione del limite di insediamento urbano (...).”*

Visto l’art.4 - Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato della LR 65/2014, relativamente al non consentimento di nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato;

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell’ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

In considerazione della limitata fattibilità tecnico-progettuale della viabilità legata alla realizzazione degli interventi di cui al L32, si rimette alla volontà dell’AC la possibilità/opportunità di variare la destinazione di zona da “C1” - *Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire convenzionato a B10 - Lotti liberi*, confermando la previsione infrastrutturale di cui al RU ma svincolandola dalla realizzazione del Lotto, e impegnando il soggetto attuatore al versamento della somma corrispondente al valore delle opere corrispondenti alla mancata realizzazione della viabilità pubblica prevista e non realizzata.

PROPOSTA N. 71

Galleno - Via Robert Baden-Powell

UTOE 12 - Galleno - Pinete

Componenti del sistema del verde – Verde di connettività urbana

Il proponente chiede “che detto terreno si possa edificare potendo essere una zona di completamento alla lottizzazione esistente di via Robert Baden-Powell. (...) La richiesta è motivata dal fatto che i comproprietari in accordo con le proprie famiglie vorrebbero realizzare per se o per i loro figli le proprie abitazioni (...). Pertanto si viene a chiedere di poter realizzare

almeno quattro unità immobiliari visto che la superficie del terreno è di circa mq. 6.000, accollandosi come per legge le opere di urbanizzazione necessarie a tal fine”.

Evidenziata l’assenza di un’adeguata documentazione che possa rendere comprensibile l’entità dell’intervento edilizio atteso, la sua sostenibilità funzionale e l’interesse pubblico;

Rilevato come la proposta non appaia integrata con l’area circostante (PAQC36 e Zona “BI” - Tessuto urbano consolidato) e non preveda un’adeguata riorganizzazione della rete viaria: l’accesso carrabile al PA/Lotto proposto, oltre che trascurare l’infrastrutturazione del PAQC36, è condizionato all’autorizzazione dell’ente proprietario della SP15, poiché ubicato fuori dal centro abitato;

Visto l’art.4 - Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato della LR 65/2014, relativamente al non consentimento di nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, considerato che la proposta è condizionata alla realizzabilità dell’accesso carrabile di cui sopra, da comprendere quindi entro il perimetro dell’area soggetta ad intervento;

Fatta salva la possibilità per il proponente di riformulare la richiesta, con una proposta congiunta che tenga di conto dello stato di attuazione e della infrastrutturazione del prossimo PAQC36;

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell’ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 75

Capoluogo - Via Trento

UTOE 2 - Città nuova

Componenti del sistema del verde - Verde di connettività urbana

Il proponente, valutato che “l’appezzamento in oggetto ricade all’interno del limite degli insediamenti; che la particella di terreno in oggetto è ubicata all’interno di un tessuto residenziale, l’edificato è presente sia ad est sia ad ovest e sud, a nord è presente la strada provinciale 11 in corrispondenza del limite degli insediamenti; che il lotto in oggetto è ubicato a debita distanza dalla strada provinciale 11 e pertanto non sarebbe pregiudicata una eventuale edificazione al proprio interno; che seppure la particella è ricompresa nel verde di connettività urbana, è pur vero che nelle immediate vicinanze della medesima non vi è presenza di corsi d’acqua, percorsi pedonali, piste ciclabili, non vi sono altresì alberature, pertanto verosimilmente viene meno la funzione per la quale tali aree sono state previste; (...)”, chiede “una revisione delle previsioni già adottate nei precedenti Piani Urbanistici finalizzata all’inserimento del lotto di terreno in oggetto in zona “Residenziale di completamento soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato”, così come regolato nel CAPO 3, art.104 delle Norme Tecniche di Attuazione in vigore, i cui parametri urbanistici saranno regolati da opportuna “Scheda normativa e di indirizzo progettuale” così come previsto dall’art.104 stesso, e per il quale ci rendiamo fin da adesso disponibili a progettare in accordo con l’Ufficio Tecnico Comunale (...)”.

Visto l’Atto di indirizzo di cui alla Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale, relativamente alla non accoglibilità delle richieste finalizzate all’individuazione di nuovi Lotti liberi ubicati in zone a rischio a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e/o in zone comunque soggette ad allagamenti in caso di eventi atmosferici intensi, si ritiene la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 77

San Pierino - Via Camaldoli

UTOE 4 - San Pierino

PA39 - D10 - Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo

Il proponente, premesso che “detto Comparto (comprendente detto mio terreno attestante via Camaldoli ed un fabbricato produttivo attestante la Piazza di San Pierino), che ormai da molti anni prevede la loro trasformazione in commerciale/direzionale, senza che siano mai intervenuti interessi per portare all’attuazione di un piano attuativo”, chiede “(...) di stralciare l’area di mia proprietà chiedendo al contempo la possibilità di attuare una nuova costruzione (anche in adiacenza al fabbricato produttivo confinante) da adibire ad abitazioni o in subordine ad autorimesse che potrebbero essere usufruite dalle abitazioni limitrofe, con ciò decongestionando i parcheggi lungo le strade della frazione, che nella zona in oggetto creano non pochi problemi a causa della forte densità edilizia”.

Considerato che la proposta inficia l’attuazione del comparto, nega le condizioni di degrado e la volontà di recupero individuate e definite con la Scheda Progetto PA39;

Nella volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per il Comparto (“*Riqualificare l’area sia dal punto di vista fisico che funzionale, con l’inserimento di funzioni commerciali/direzionali, attraverso la riprogettazione e l’integrazione della struttura con l’area circostante.*”), si ritiene la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 79

Capoluogo - Via della Querciola

UTOE 6 - Botteghe

E3 - Agricole della pianura a sud dell’Usciana

Il proponente chiede “che venga inserito all’interno della perimetrazione del centro abitato, avendone le caratteristiche previste dal Codice della Strada. Chiede altresì che in considerazione della presenza del lago e dell’assenza di altri fabbricati sul lato opposto della strada, venga consentito un eventuale ampliamento mantenendo l’allineamento con la parte esistente, con arretramento massimo di mt. 3,00”.

Il RU individua nelle tavole di progetto il limite degli insediamenti di cui agli artt.22 e 22bis del PTCP, corrispondente al perimetro dei centri abitati richiesto ai sensi all’art.55, comma 2, lettera b della LR 1/2005.

Ai fini dell’attuazione della disciplina della circolazione stradale, con atto autonomo, l’AC adeguerà la delimitazione dei centri abitati di cui all’art.4 del D.Lgs. 285/1992.

L’ampliamento proposto, che presuppone la presentazione di una specifica istanza edilizia conforme alle disposizioni del D.Lgs. 285/1992, del RU e del RE comunale, esula dai contenuti e dalle finalità della variante al RU e si ritiene non accoglibile.

PROPOSTA N. 80

Capoluogo - Via di Stieta

UTOE 2 - Città nuova
D5 - Tessuto urbano di frangia

Il proponente premesso che “parte della stessa (area in oggetto) risulta inserita, nell’attuale Regolamento Urbanistico, nel Comparto Urbanistico in “Zona B5 - Tessuto Urbano di Frangia”; Che nelle zone B5 le vigenti Norme Tecniche di Attuazione prevedono solo la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo del 20% della SUL; La sottoscritta è proprietaria solo di una porzione dell’edificio costruito sul mappale adiacente (...) e pertanto ogni possibilità di ampliamento è nulla; Che è intenzione della richiedente poter edificare un edificio di civile abitazione, trifamiliare, da mettere a disposizione dei propri familiari” chiede “Inserimento dell’area in “Zona Residenziale B - LOTTO LIBERO” con attribuzione di una Sul pari a mq 360,00 oltre accessorie, ed altezza massima di ml 8,00 per la costruzione di edificio trifamiliare di civile abitazione; Delimitazione del futuro lotto edificabile fino alla linea di demarcazione fra la zona urbana e la zona agricola così come indicata nell’allegato estratto di R.U.”.

Visto l’Atto di indirizzo di cui alla Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale, relativamente alla non accoglibilità delle richieste finalizzate all’individuazione di nuovi Lotti liberi ubicati in zone a rischio a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e/o in zone comunque soggette ad allagamenti in caso di eventi atmosferici intensi, si ritiene la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 81
Capoluogo - Via di Stieta
UTOE 2 - Città nuova
D5 - Tessuto urbano di frangia

Il proponente premesso che “la stessa (area in oggetto) risulta inserita, nell’attuale Regolamento Urbanistico, all’interno della Zona Agricola “E1 – Agricole di Pianura dell’Arno”; Che ci risulta che in sede di Variante, codesta Amministrazione Comunale intenderebbe apportare modifiche alla perimetrazione del Comparto Urbanistico PA31 per consentire la realizzazione di una struttura a destinazione commerciale; Che la modifica della perimetrazione del Comparto PA31 andrebbe a rideterminare la linea di demarcazione fra la zona urbana e la zona agricola; Che è intenzione del richiedente poter edificare un edificio di civile abitazione, trifamiliare, da mettere a disposizione dei propri familiari” chiede “Inserimento dell’area in “Zona Residenziale B - LOTTO LIBERO” con attribuzione di una Sul pari a mq 360,00 oltre accessorie, ed altezza massima di ml 8,00 per la costruzione di edificio trifamiliare di civile abitazione; Delimitazione del futuro lotto edificabile fino alla linea di demarcazione fra la zona urbana e la zona agricola così come indicata nell’allegato estratto di R.U.”.

Visto l’art.4 - Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato della LR 65/2014, relativamente al non consentimento di nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato;

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell’ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 83

Capoluogo – Viale Michelangelo Buonarroti/Viale Giosuè Carducci

UTOE 2 - Città nuova

B1 - Tessuto urbano consolidato

Il proponente “in qualità di comproprietario (...) di un fabbricato di civile abitazione composto di due U.I. e corredato da ampio resede di terreno ad uso giardino esclusivo”, premesso che “l’area per cui si richiede la variante è inserita in zona “B1” (tessuto consolidato), che il terreno si trova all’interno e nel perimetro di una vasta area già completamente urbanizzata ove ci sono mediamente abitazioni, la richiesta non ha scopi speculativi ma avrebbe solo la funzione di poter soddisfare le necessità di nuclei familiari” chiede “che nel terreno sopra descritto venga inserita una potenzialità edificatoria di mq 100,00 (...) Nella ipotetica costruzione potrà essere monopiano che abbia i requisiti essenziali per il risparmio energetico (...) Verrà valutata l’opportunità della costruzione portata lignea”.

Premesso che la proposta non si configura come una espressa proposta di nuovi B10 - Lotti liberi;

In tal caso, visto l’Atto di indirizzo di cui alla Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale, relativamente alla non accoglibilità delle richieste finalizzate all’individuazione di nuovi Lotti liberi ubicati in zone a rischio a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e/o in zone comunque soggette ad allagamenti in caso di eventi atmosferici intensi, la proposta non risulterebbe comunque accoglibile;

Per gli interventi ammessi dal RU sugli edifici non classificati ricadenti in Zona “B1” - Tessuto urbano consolidato, si rimanda a quanto previsto dall’art.82 delle NTA del RU e si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 84

Capoluogo - Via di Stieta

UTOE 2 - Città nuova

E1 - Agricole di pianura dell’Arno

Il proponente premesso che “l’area è già ottimamente servita da viabilità com.le e sottoservizi ed inserita in un contesto già urbanizzato si chiede di poter edificare una villetta bifamiliare nella porzione della p.lla 226, come indicato nella planimetria allegata” chiede “Inserimento di un lotto libero con potenzialità edificatoria 300 mq di SUL per la realizzazione di due unità abitative di due piani fuori terra, Sup fondiaria mq. 1300.”.

Visto l’art.4 - Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato della LR 65/2014, relativamente al non consentimento di nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato;

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell’ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 85

Capoluogo - Via di Fucecchiello

UTOE 2 - Città nuova

E1 - Agricole di pianura dell'Arno

Il proponente premesso che *“l'area è già ottimamente servita da viabilità com.le e sottoservizi, acqua, luce e gas metano ed inserita in un contesto ampiamente edificato si chiede di poter edificare nel lotto costituito dalle p.lle 33 e 1302, come da planimetria allegata una villetta bifamiliare. L'accesso non sarebbe da via Fucecchiello ma da viabilità interna che già serve altre unità abitative”* chiede *“Inserimento di un lotto libero con potenzialità edificatoria 300 mq di SUL per la realizzazione di due unità abitative di due piani fuori terra.”*

Visto l'art.4 - *Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato* della LR 65/2014, relativamente al non consentimento di nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato;

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 87

Querce - Via del Cerro

UTOE 13 – Querce

F3.6 - Maneggi/E6 - Agricole della pianura settentrionale

Il proponente premesso che *“ho un'azienda agricola (...). Il centro è costituito da aree aperte utilizzate per lo stazionamento estivo dei cavalli, due aree di addestramento ed un tondino, i cavalli sono ospitati in box in legno semplicemente appoggiati al suolo, vi sono inoltre tettoie per il ricovero del foraggio ed accudimento dei cavalli, due paddok per il pascolo e la produzione di fieno opportunamente recintati con staccionata (...). Inoltre ho da breve tempo iniziato una attività di istruttrice equestre rivolta in particolare ai ragazzi, che mi piacerebbe molto sviluppare ed ampliare offrendo un pacchetto settimanale inclusivo di vitto alloggio e avviamento all'equitazione (...). Considerato che la nuova legge regionale sul turismo ha aperto a nuove attività favorendo forme di ospitalità nell'ambito della residenza come case vacanze, affittacamere e bed & breakfast e le previsioni urbanistiche comunali già diversificano le possibili attività: sportive, ricreative e didattiche, vorremmo poter realizzare insieme alla casa del custode anche attività turistiche ricettive con possibilità di realizzare case vacanze, affittacamere e bed & breakfast, sempre nel limite previsto per le attività di ristoro del 20% della SUL. In sostanza la nostra intenzione e richiesta è quella di poter realizzare una residenza per il custode di 70 mq (già prevista) e due piccoli alloggi per le attività ricettive, (...)”* chiede *“che l'art. 142 (F3.6 Maneggi) delle NTA al comma 3 lettera b) sia aggiunta la dicitura attività ricettive che quindi reciterebbe: attività ricreative, ricettive e didattiche connesse”*.

La proposta, che:

- in assenza di una funzione residenziale non può rientrare nella destinazione *“residenziale turistica”* (le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III, della LR 86/2016), estende alla categoria di destinazione d'uso turistico-ricettiva (attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui alla LR 86/2016) aree destinate prioritariamente all'addestramento dei cavalli e alla pratica delle discipline ippiche;

- **contrariamente a quanto previsto dall'art.4 - Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato della LR 65/2014, prevede il consentimento di nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato;**

contrasta con l'impianto generale della norma;

Fatto salvo quanto consentito all'imprenditore agricolo dall'art.73 della LR 65/2014;

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 88

Botteghe - Via delle Colmate

UTOE 6 - Botteghe

E3 - Agricole della pianura a sud dell'Usciana

Il proponente premesso che “Essendo il terreno in piano già servito da viabilità comunale e servizi di acquedotto, enel e gas metano e non avendo vincoli di inedificabilità ritengono l'area idonea alla residenza” chiede “Inserimento di un lotto libero per la realizzazione di due alloggi con potenzialità edificatoria 300 mq di SUL ed una sup. fondiaria di mq 1000 con una distanza dalla strada com.le mt 10”.

Visto l'art.4 - Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato della LR 65/2014, relativamente al non consentimento di nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato;

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 91

Querce - Via Malemerende

UTOE 13 - Querce

PA81 - D12 - Nuovi interventi a prevalente destinazione turistico/ricettiva soggetti a Piano Attuativo

Il proponente premesso che “Il vigente RUC, (...), prevede per l'area in oggetto la rivalorizzazione ad uso turistico/ricettivo, mediante il riutilizzo di 1.300 mq di SUL, oltre alla formazione di spazi pubblici per parcheggi e verde attrezzato per complessivi 1.200 mq. Un'analisi oggettiva delle condizioni degli immobili, inutilizzati da oltre dieci anni, ha evidenziato molte criticità a livello manutentivo, (...), le suddette condizioni, perdurando lo stato di inutilizzo, sono destinate a peggiorare nel tempo, causando (...), la necessità di interventi di manutenzione e risanamento (...), interventi per noi economicamente insostenibili. (...) avendo eseguito una ampia analisi e ricerca di mercato per verificare le potenzialità commerciali dell'area, (...), si è appurato il totale disinteresse da parte di possibili investitori, al recupero dell'area ai fini alla quale è stata destinata dal RUC (...). (...) ha invece evidenziato un certo interesse per il recupero dell'area a fini residenziali o comunque residenziale mista a piccole attività turistico-ricettive (affittacamere, bed and breakfast, ecc.)” chiede “la variazione di destinazione d'uso dell'area da turistico/ricettiva a residenziale. (...) per dar vita ad un insediamento che preveda la realizzazione di almeno 6 unità abitative, per totali 1.500 mq di SUL;(...). La proposta non è mirata alla realizzazione di un'area urbana, ma bensì alla

ricostruzione di un insediamento di tipo agricolo circondato (...). La proposta di variante contempla naturalmente l'impegno formale, (...), alla realizzazione del verde pubblico attrezzato e delle aree pubbliche già previste dalla scheda (...)."

Ricordato che la proposta ha per oggetto trasformazioni esterne al territorio urbanizzato, già assoggettate dal RU alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero di cui all'art.28 della L 457/1978;

Nella volontà di tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per il Comparto (*"Valorizzare e sviluppare le potenzialità turistiche della collina, attraverso la riqualificazione dell'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, prevedendo funzioni turistico-recettive, attraverso la riprogettazione della struttura esistente, riorganizzando l'area con una forma più attenta al contesto, incrementando gli standard con la previsione di parcheggi pubblici e verde attrezzato."*);

Visto l'art.4 - *Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato* della LR 65/2014, relativamente al non consentimento di nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato;

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 94

Querce - Via Pesciatina

UTOE 13 - Querce

E6 - Agricole della pianura settentrionale

Il proponente chiede *"la modifica della perimetrazione urbana così come indicata nella planimetria del regolamento edilizio Stato Modificato allegata alla presente."*

Coerentemente con l'analisi di contesto svolta in sede di redazione del RU, che ha escluso le aree agricole in oggetto dall'edificazione contermini e quindi dal limite degli insediamenti;

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 95

Massarella - Via Porto di Cavallaia

UTOE 10 - Torre-Massarella-Vedute

B8 - Edilizia minore - E4 - Agricole collinari contigue alle aree boscate delle Cerbaie

Premesso che *"ha in precedenza presentato un progetto per il recupero di alcuni manufatti e la realizzazione in loro sostituzione di una villetta unifamiliare a parità di SUL, sup. coperta e volume, il progetto p.ed. 32/PE/2012 è stato approvato e rilasciato però il sottoscritto non ha ritenuto idoneo realizzare tale nuovo manufatto sulla sponda del Padule ed a quota molto inferiore al piano strada. "*, il proponente chiede *"di poter realizzare tale intervento sul versante opposto rispetto a via di Cavallaia, in posizione più favorevole per l'esposizione ai venti e meno in declivio per quanto concerne il terreno. (...) di poter realizzare analogo manufatto già proposto*

nella precedente p.ed. 32/2012 recuperando la sup. ed il volume dei manufatti esistenti attraverso l'individuazione di un'area a recupero con decollo dei manufatti in demolizione ed atterraggio per il nuovo manufatto nell'area individuata nella planimetria allegata.”.

Ricordato che:

- ai sensi dell'art.231 della L.R. 65/2014, ulteriori e diversi interventi perequativi di iniziativa privata, da attivare al di fuori degli ambiti di cui all'art.55 delle NTA del RU, presuppongono la redazione di uno specifico Piano di Recupero e l'attivazione delle procedure di cui all'art.25 della medesima Legge Regionale ai fini della necessaria adozione di una variante al Regolamento;
- tali interventi devono essere finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente caratterizzato da oggettive condizioni di pericolosità (classe 4) geologica, sismica e idraulica, o da dimostrate condizioni che comunque ne limitino l'utilizzo;

Rilevato che le aree in oggetto presentano sistemazioni a ciglionamenti e costituiscono Invarianti strutturali del territorio, individuate nello Statuto del Territorio del Piano Strutturale, che, ai sensi dell'art.32 delle NTA del PS e dell'art.32 delle NTA del RU, *“sono da conservare integralmente, in quanto costituiscono un importante elemento di memoria storica delle tecniche agrarie tradizionali, connotano specificatamente una parte del territorio comunale e svolgono un ruolo attivo di salvaguardia ambientale rispetto ai fattori di rischio idrogeologico”;*

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 96

Botteghe - Via delle Colmate

UTOE 6 - Botteghe

E4 - Agricole della pianura a sud dell'Usciana

Premesso che *“è proprietario insieme ad altri di un appezzamento di terreno in via delle colmate identificato al NCT al foglio 51 p.lla 21 di notevole estensione ed attestante a via delle Colmate. Essendo il terreno in piano già servito da viabilità comunale a servizi di acquedotto, enel e gas metano e non avendo vincoli di inedificabilità ritiene l'area idonea alla residenza”, il proponente chiede “Inserimento di tre Lotti liberi per la realizzazione di tre villette unifamiliari con potenzialità edificatoria 200 mq di SUL ciascuna per una sup. fondiaria complessiva di circa mq 3000 ed una distanza dalla strada com.le di mt 10”.*

Visto l'art.4 - *Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato* della LR 65/2014, relativamente al non consentimento di nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato;

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 97

Capoluogo - Via Vasari

UTOE 2 - Città nuova

Spazi urbani aperti - Componenti del sistema del verde - Verde di connettività urbana

Premesso “che tale appezzamento di terreno risultava inserito, nel Piano Regolatore di Fucecchio, in Zona Urbanistica “B” - Lotto Libero n° 10 con una SUL assegnata di mq. 310,00; che nel vigente Regolamento urbanistico tale area è stata classificata come “Componente del Sistema di Verde di Connettività Urbana”; che il richiedente aveva ed ha intenzione di realizzare su tale appezzamento di terreno un “Edificio Unifamiliare” di civile abitazione avente una SUL di almeno 250 da utilizzare a abitazione principale del figlio; che una mia precedente richiesta del 2016, in occasione della 1° Variante al R.U. è stata disattesa così come la successiva Osservazione del 21.12.2017; che contro il mancato accoglimento della Osservazione è pendente al TAR della Toscana un ricorso depositato in data 14.04.2018, nei termini di legge”, il proponente chiede “che, all’atto della redazione della 2° Variante al R.U., l’area venga destinata a “LOTTO LIBERO RESIDENZIALE” assegnando alla stessa la SUL di Mq. 250”.

Ricordato che con Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016, l’A.C. ha, tra l’altro, approvato l’”Atto di indirizzo per la formazione della prima Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio”;

Ricordato altresì che:

- **A seguito delle deliberazioni della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016 e n.13 del 25/01/2017, l’Ufficio ha, tra l’altro, preso in esame e istruito n.56 proposte di variante al R.U. pervenute, entro il periodo prescritto (06/02/2017), da cittadini, attività economiche e altri portatori di interessi, compatibili, prioritariamente, con la predisposizione di una Variante configurabile come “semplificata” ai sensi dell’art.30 della L.R. 65/2014;**
- **Le proposte di variante al R.U. pervenute, che non costituiscono rimedio giuridico a tutela degli interessi dei proponenti ma mezzo di collaborazione con l’A.C. per la migliore formazione della Variante, alla luce del principio di massima partecipazione dei cittadini ai procedimenti amministrativi sancito dalla L. 241/1990, sono state rimesse alla valutazione discrezionale dell’A.C. ed esaminate nel rispetto dell’interesse generale dello strumento della pianificazione urbanistica e della sua tenuta complessiva, secondo le esigenze a fondamento della Variante medesima di cui Atto di indirizzo approvato con Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale;**
- **Tra le n.56 proposte di variante al R.U. pervenute, con la richiesta n.39, il proprietario (...) premesso che “tale appezzamento di terreno risultava inserito, nel Piano Regolatore di Fucecchio, in Zona Urbanistica “B” - Lotto Libero n° 10 con una SUL assegnata di Mq.310,00; (...) nel vigente Regolamento Urbanistico tale area è stata classificata come “Componente del Sistema di Verde di Connettività Urbana; (...) il richiedente aveva ed ha intenzione di realizzare su tale appezzamento di terreno un “Edificio Unifamiliare” di civile abitazione avente una SUL di almeno 250”, domandava “che, all’atto della redazione di una prossima Variante all’attuale Regolamento Urbanistico, l’area venga destinata a “LOTTO LIBERO RESIDENZIALE” assegnando alla stessa la SUL richiesta”;**
- **Il suddetto Atto di indirizzo, disponeva che “Per le richieste di individuazione di nuovi Lotti liberi, fermo restando la necessaria compatibilità complessiva con le previsioni di P.S., si ritengono non accoglibili: quelle riferite a lotti ubicati in zone a pericolosità geologica e idraulica elevata e molto elevata, e/o in zone comunque soggette ad allagamenti in caso di eventi atmosferici intensi”;**
- **L’istruttoria si è allineata inoltre alle “Direttive per l’esame delle osservazioni pervenute al Regolamento Urbanistico adottato”, di cui alla Delibera di G.C. n.13 del 28/01/2015, in forza delle quali non furono accolte le richieste di individuazione di nuovi Lotti**

liberi riferite a lotti ubicati in zone a rischio idraulico PI3 e PI4 e/o in zone comunque soggette ad allagamenti in caso di eventi atmosferici intensi;

- La fattibilità del R.U., relativa alle pericolosità idraulica, geologica e sismica, è stata verificata e normata facendo riferimento alle quattro classi di fattibilità individuate dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011, n.53/R (Regolamento di attuazione dell'art.62 della LR 1/2005 in materia di indagini geologiche) tutt'oggi in vigore. Le classi di pericolosità prese a riferimento in fase istruttoria sono state quelle definite dal R.U., nel rispetto del suddetto Regolamento regionale e cartografate nella C.5.1 Carta della pericolosità idraulica ai sensi del DPGR n.53/R e del PAI, valida a tutti gli effetti.

Per tutto quanto sopra, accertata l'esistenza delle richiamate problematiche idrauliche, seppur di ordine generale, potenzialmente incidenti in senso negativo sulle condizioni di rischio delle aree contermini, la proposta di variante al R.U. n.39, che prevedeva l'individuazione di un nuovo "LOTTO LIBERO RESIDENZIALE" in un'area ricadente in PERICOLOSITA' IDRAULICA elevata (I3) di cui al D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n.53/R, in conformità ai criteri tecnico-urbanistici stabiliti con la Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016, non è stata recepita negli elaborati costituenti la Prima Variante al R.U., predisposti dall'Ufficio concordemente agli esiti del parere della 3° Commissione Consiliare Permanente - Lavori Pubblici e Urbanistica e adottati dal Consiglio Comunale con propria Deliberazione n.52 del 07/11/2017.

In seguito, il proprietario, con l'Osservazione n.2 alla Prima Variante al R.U. adottata, *"esaminati gli atti ed elaborati a corredo della Variante in oggetto, con particolare riferimento alla Relazione Geologica (...), dalla quale si evince che la nuova classificazione di pericolosità discende dal PGRA (...), che per la zona in oggetto prevede una "Pericolosità da alluvione media P2" (...)"* ribadiva *"la richiesta di classificazione di una porzione del terreno di proprietà, per una superficie di circa 800 mq., come "Lotto libero" con una SUL assegnata di mq.250. (...)"*.

La nuova normativa del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno (PGRA) approvato con Deliberazione n.235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino, richiamata dal proprietario con l'Osservazione n.2, prevede la classificazione di pericolosità idraulica del territorio secondo tempi di ricorrenza identici a quelli individuati dal D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n.53/R, anche se è adottata una differente denominazione per le varie classi: la PERICOLOSITA' IDRAULICA elevata (I3) del D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n.53/R, di cui ai casi di esclusione dell'Atto di indirizzo della Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale, corrisponde oggi alla PERICOLOSITA' DA ALLUVIONE media (P2) del PGRA, ma mantiene gli stessi tempi di ricorrenza ($30 < Tr \leq 200$ anni). Le due classi, che coincidono anche nei perimetri, si differenziano solo per le dizioni attribuite.

Per tutto quanto sopra, confermata l'esistenza delle richiamate problematiche idrauliche, l'Osservazione n.2 alla Prima Variante al R.U., in conformità ai criteri tecnico-urbanistici stabiliti con la Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016, è stata respinta dal Consiglio Comunale con Delibera n.4 del 07/02/2018 *"L.R. 65/2014 - PRIMA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E AI CONTRIBUTI PERVENUTI E APPROVAZIONE"*.

Sulla Prima Variante al Regolamento Urbanistico il proprietario, (...), ha promosso azione legale presso il TAR Toscana per l'annullamento; l'A.C. ha attivato le necessarie azioni sul ricorso.

Ritenute inesatte le argomentazioni illustrate nel ricorso, alla base della proposta in oggetto, si ritiene la medesima non accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

PROPOSTA N. 104

Capoluogo - Via B. Gigli

UTOE 2 - Città nuova

B1 - Tessuto urbano consolidato

Il proponente *“comprendendosi nella suddetta proprietà immobiliare, un ampio resede al momento privo di ogni costruzione, se non manufatti precari e temporanei (...) a servizio dell'abitazione, ritenendo che porzione del suddetto resede pertinenziale sia suscettibile di futura edificazione e nello specifico destinata all'abitazione principale di uno dei propri figli, (...)”* chiede *“che l'area sopra detta, (...), della superficie di circa mq. 800, venga inserita tra i “Lotti liberi” dell'U.T.O.E. 2 CITTA' NUOVA, secondo i seguenti standard: Sup. Fond. mq. 800; SUL mq. 150; Piani N. 2; H max 7; Alloggi N. 1; Dist. strada min. 5; Destinazione Residenziale. Si precisa inoltre che, avendo rilevato che l'area ricade all'interno della “Classe di Pericolosità Idraulica I3 - Tr200 anni”, nella eventuale edificazione si terrà conto di quanto previsto dall'Allegato A al D.P.G.R. 53/R/2011 del 02/11/2011.”*

Visto l'Atto di indirizzo di cui alla Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale, relativamente alla non accoglibilità delle richieste finalizzate all'individuazione di nuovi Lotti liberi ubicati in zone a rischio a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e/o in zone comunque soggette ad allagamenti in caso di eventi atmosferici intensi, si ritiene la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 107

Ponte a Cappiano - Via Provinciale Francesca bis

UTOE 2 - Città nuova

E1 - Agricole di pianura dell'Arno

Il proponente, premesso che *“il terreno di proprietà si trova su una strada di grande scorrimento, in prossimità di un'area di servizio, che le zone limitrofe sono costituite in prevalenza da D2 - Tessuto produttivo consolidato unitario - Oggetto di piani attuativi realizzati o in corso di realizzazione(...); D1 - Tessuto produttivo consolidato (...); visto che gli scriventi sono soci della (...) con sede in Via Palagina (...); che per il potenziamento della loro attività, necessitano di un magazzino e una zona direzionale di maggior superficie di quella attuale; che la posizione del terreno di cui trattasi è strategica per la vicinanza alle aziende del reparto conciarario di Ponte a Cappiano; che è di facile collegamento con le principali vie di comunicazione FI.PI.LI. e AS11”* chiede *“di poter valutare l'inserimento di detto terreno in zona direzionale e di servizio (...)”*.

Nella volontà di tutelare l'interesse pubblico di cui al raggiungimento degli Obiettivi fissati dal Piano Strutturale per l'UTOE di riferimento (*“Garantire la continuità del sistema funzionale della rete ecologica attraverso interventi di protezione ed integrazione dei corridoi ecologici e l'attuazione di misure rivolte alla conservazione e al rafforzamento delle matrici, con particolare attenzione alla conservazione dell'uso agricolo della porzione di territorio a nord di Via del Ronzinello ed a cavallo del confine comunale con S.Croce sull'Arno”*);

Viste 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, relativamente alla necessità di mantenere i varchi inedificati degli ultimi suoli liberi che separano la cortina di urbanizzato residenziale o industriale/artigianale fra Fucecchio-Santa Croce-Castelfranco e i principali elementi di continuità ecosistemica (diretrici di connettività ecologica da ricostituire o riqualificare);

Per tutto quanto sopra, si ritiene la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 108

Capoluogo - Via della Querciola

UTOE 7 - Mezzopiano

PA50 - D7 - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo

Il proponente, premesso che *“tale area è prospiciente una strada di grande scorrimento che collega il comune di Fucecchio ai comuni limitrofi (...) e che quindi potrebbe essere appetibile anche come zona commerciale al dettaglio, (...)”* chiede *“in primo luogo: l'inserimento all'art. 106 delle N.T.A. di un punto “e” che preveda il commercio al dettaglio nei limiti consentiti dalla normativa regionale in materia; in secondo luogo: che per il lotto descritto dalla scheda di progetto PA50 Tav. B.4.2. si consenta sempre per motivi sopra descritti la destinazione commerciale al dettaglio per almeno un 45% della superficie fondiaria privilegiando la parte a sud e prospiciente la strada provinciale Francesca bis. “.*

Richiamata la proposta di controdeduzione di cui alla richiesta n.67, relativa all'esercizio delle attività commerciali di cui al punto 2), lettera c), comma 2 dell'art.17 delle NTA del RU, specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti e a consegna differita, come elencate all'art.24, c.1 del DPGR 01/04/2009, n.15/R (commerciale atipiche);

Considerata l'inorganicità della proposta, che non tiene conto delle limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle NTA del RU e delle destinazioni d'uso ammesse dalla Scheda Progetto PA50 di cui all'elaborato B.4.2 del Regolamento;

Per tutto quanto sopra, si ritiene la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 109

Proponente Testai Simone nella qualità di Consigliere Comunale

Il richiedente, premesso che *“pur non avendo avuto il tempo necessario previsto per legge causa una mancata applicazione di un dispositivo di legge (...), espone alcune proposte in merito alla variante al R.U. in oggetto di seguito elencate:*

- 1) Recepimento da parte della Commissione Urbanistica e degli uffici preposti, delle osservazioni fatte in merito al progetto sulla cassa di laminazione sul rio Vallebuia, al fine di valutare in sede di variante al R.U., la possibilità di realizzare opere meno invasive e meno costose, che possano comunque dare un'adeguata protezione ai due fabbricati oggetto di allagamenti;*

- 2) *Prevedere in località Vedute in prossimità dell'intersezione tra la SP 15 e la SP Pesciatina, un'area da adibire alla messa in sicurezza stradale, tramite realizzazione di rotatoria, marciapiedi ed attraversamenti pedonali;*
- 3) *Prevedere a Vedute, in prossimità della scuola materna un'area da destinare a parcheggio posta tra l'intersezione da mettere in sicurezza di cui al punto 2 e l'area destinata a strutture scolastiche;*
- 4) *Frazione Torre, prevedere una diversa campitura dell'area attualmente classificata G13 (spazi pubblici attrezzati a parco ...) e destinata a nuovo parcheggio, al fine di consentire l'attuazione del progetto più volte pubblicizzato per la realizzazione di nuovi posti auto;*
- 5) *Capoluogo, ex cava d'Andrea, trasformarla da verde attrezzato a area per lo sport, al fine di consentire la riqualificazione, e l'utilizzo oltre che per il palio e corse di primavera, anche durante tutto l'anno, da parte di associazioni sportive (podismo, ciclismo, pattinaggio ecc ...), per attività scolastiche all'aperto, per manifestazioni sportive, folcloristiche e culturali;*
- 6) *Trasformare il verde pubblico posto in via Tea e Piazza Giovanni/via C. Battisti, in pubblica strada al fine di garantire una via di fuga in caso di necessità alle auto poste nella piazza retrostante l'ex Consorzio agrario;*
- 7) *Prevedere una viabilità alternativa al tratto in progetto tra via della Concia e via Gramsci, che preveda l'utilizzo delle strade di scorrimento attuali, quale via Fucecchiello (velocemente collegata alla circonvallazione della Francesca bis), raggiungibile da via Fiorentina attraverso l'ampliamento di via Padre Checchi e via del Ronzinello; ed eventualmente viabilità parallela e via della Concia destinando via della Concia a percorrenza ciclo pedonale.”*

Viste le richieste si evidenzia quanto segue:

- 1) **In data 14/08/2018, prott.23776 e 23788, il Consorzio di Bonifica n. 4 Basso Valdarno ha inviato la determinazione motivata di conclusione della conferenza dei servizi semplificata relativa al *Progetto Definitivo degli Interventi di mitigazione del rischio idraulico sul Rio di Vallebuia*, e i pareri pervenuti. I soggetti che hanno fornito i loro contributi entro i termini (31/07/2018), hanno espresso parere favorevole al “*Progetto definitivo*”; la mancata comunicazione delle determinazioni entro i termini fissati, da parte degli altri soggetti, equivale ad assenso senza condizioni. Non di meno il Consorzio conclude con esito positivo la conferenza dei servizi decisoria in forma semplificata relativa al “*Progetto definitivo*”, ma, sulla base delle osservazioni presentate dagli attuali proprietari delle aree su cui insistono le opere in progetto, rinvia a un successivo atto l'approvazione del “*Progetto definitivo*”. L'eventuale recepimento delle osservazioni di cui alla proposta è rimandato a opportuni approfondimenti e ai necessari confronti con i portatori d'interesse, con nuove simulazioni e studi, comunque nell'ambito dello svolgimento delle attività di progettazione previste dal *Protocollo di intesa tra il Consorzio 4 Basso Valdarno e il Comune di Fucecchio per la realizzazione di interventi di mitigazione del rischio idraulico nel territorio comunale di Fucecchio*. Per tutto quanto sopra, si ritiene la proposta, in questo punto, non accoglibile;**
- 2) **L'attuazione del contiguo L53 (Lotto libero convenzionato) è condizionata alla realizzazione dei marciapiedi fronteggianti le due strade provinciali e alla messa a disposizione dell'area necessaria alla futura realizzazione della rotatoria. Gli interventi di modifica e/o integrazione dei tracciati stradali previsti dal RU sono riservati all'Amministrazione Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. Per ogni tipo di intervento deve essere acquisito il preventivo parere/nulla-osta degli Enti preposti alla gestione delle strade: si ritiene opportuno valutare la**

- fattibilità/funzionalità della nuova previsione con la Regione Toscana - Direzione Generale Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale - Settore Programmazione Viabilità. Si ritiene la proposta, in questo punto, non accoglibile;
- 3) L'individuazione di aree a parcheggio ad uso pubblico lungo la SP Pesciatina, prossime all'intersezione, è rimandata alla realizzazione della nuova scuola dell'infanzia de Le Vedute, secondo il Progetto relativo all'intervento già approvato dall'A.C. Si ritiene la proposta, in questo punto, non accoglibile;
 - 4) L'area in oggetto è identificata dal RU quale ZTO "G1.3" - *Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport*; ai sensi del relativo art.147 delle NTA del RU, nelle aree destinate a verde pubblico sono comunque ammesse le opere infrastrutturali necessarie per l'uso o la manutenzione dell'area. Nella progettazione si deve tener conto dell'inserimento degli elementi di arredo e delle attrezzature, dei punti di accesso e delle aree di parcheggio qualora non definite dal piano. Visto il Progetto relativo all'intervento, già approvato dall'A.C., si ritiene la proposta, in questo punto, non accoglibile;
 - 5) L'area in oggetto è identificata dal RU quale ZTO "G1.3" - *Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport*; ai sensi del relativo art.147 delle NTA del RU, sono le aree e gli edifici che corrispondono allo standard minimo di 9,00 mq./abitante indicato dall'art.3 del D.M. 1444/1968, destinate a spazi pubblici attrezzati a verde, parco e per il gioco, e ad attrezzature per lo sport. Sono comunque previste/concesse infrastrutture per le attività sportive e legate al tempo libero, allestimenti fissi per spettacoli all'aperto ovvero predisposizioni per l'allestimento di spettacoli temporanei all'aperto, infrastrutture per l'intrattenimento ed il gioco e attrezzature per gli animali domestici. Si ritiene la proposta, in questo punto, già soddisfatta;
 - 6) Coerentemente con l'analisi di contesto svolta in sede di redazione del RU, che ha associato le aree in oggetto all'edificazione contermina, pur rinviandone una ulteriore valutazione alla redazione dei prossimi atti di governo del territorio, si ritiene la proposta, in questo punto, non accoglibile;
 - 7) La nuova strada, prevista dal Piano Strutturale, individuata dal Piano della Mobilità e recepita dal Regolamento Urbanistico, è finalizzata al completamento della viabilità di circonvallazione del Capoluogo e consente l'interconnessione di rete tra gli assi principali di penetrazione urbana da ovest (Via Provinciale Fiorentina) e da sud (Viale Gramsci), eliminando l'attraversamento del centro abitato. Le intersezioni con le strade esistenti sono state risolte mediante rotatorie compatte con bracci in ingresso a singola. La rotatoria di progetto posta su Viale Gramsci costituirà, con l'altra rotatoria posta nell'intersezione con Viale Fratelli Rosselli, il nodo di accesso meridionale alla città. Conformemente alla pianificazione/programmazione pregressa, si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano della Mobilità, Piano Strutturale e Piano Operativo. Si ritiene la proposta, in questo punto, non accoglibile.

PROPOSTA N. 110

Capoluogo - SP 11 Pisana

UTOE 2 - Città nuova

E2 - Agricole collinari di Montellori

Il proponente, premesso che "è interessato all'ampliamento della propria azienda e, in particolare, all'incremento ed alla qualificazione dei relativi servizi all'utenza stradale (...). A tal

fine ebbe ad acquistare, (...), un appezzamento di terreno nell'area compresa fra la strada di collegamento Fucecchio-Empoli ed in prossimità dell'insediamento del Centro Commerciale La Pieve in Comune di Cerreto Guidi, (...). L'attuale ubicazione del fabbricato sede della Ditta (...) non consente, ad oggi, alcun ampliamento (...) ritiene opportuno suggerire all'Amministrazione Comunale che, (...), voglia disciplinare l'area compresa fra la Circonvallazione e l'area Commerciale della Pieve prevedendo che in tale area possano essere realizzati insediamenti di tipo commerciale ed artigianale. Ciò, del resto, risulterebbe in contigua armonia urbanistica con la zona commerciale artigianale del Comune di Cerreto Guidi a confine con il territorio del Comune di Fucecchio formando una unica zona commerciale-direzionale-artigianale e di servizi con espansione dell'edificazione in direzione Fucecchio (...) con possibilità edificatoria di un fabbricato di superficie di 4.000 mq. e di altezza di ml. 10,00, all'altezza necessaria per lo stoccaggio e al movimentazione delle merci (...)"

Nella volontà di tutelare l'interesse pubblico di cui al raggiungimento degli Obiettivi fissati dal Piano Strutturale per l'UTOE di riferimento (*"Potenziare gli spazi sportivi e ricreativi nell'area circostante la piscina intercomunale, come attrattiva commerciale sull'asse Fucecchio-Santa Croce sull'Arno; Potenziare la Provinciale Fiorentina come asse di distribuzione urbana a valenza commerciale"*);

Considerata la Tavv. C.1.2.1. nord e sud *"Visibilità assoluta"* del Piano Strutturale, che ha messo in evidenza le grandi linee del paesaggio percepibile, fortemente influenzate dalla morfologia pianeggiante e dai rilievi collinari delle Cerbaie e di Montellori;

Viste 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, relativamente alla necessità di tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui;

Rilevato come l'area in oggetto sia stata:

- identificata dal Piano Strutturale quale *Sottosistema a prevalente indirizzo agricolo del Sistema collinare di Montellori*, del quale si prevede la salvaguardia e valorizzazione degli elementi del paesaggio agricolo, caratterizzati da forme tradizionali di antropizzazione del territorio;
- destinata dal Regolamento Urbanistico a ZTO *"E2"* - *Agricole collinari di Montellori* dove, ai sensi del relativo art.179 delle NTA del RU, tutti gli interventi devono tendere alla sostanziale conservazione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area, e non sono ammesse trasformazioni morfologiche eccedenti la normale conduzione agricola;

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 111

San Pierino - Via di Macone

UTOE 4 - San Pierino

E1 - Agricole di pianura dell'Arno

Il proponente, premesso che *"Il fabbricato accessorio ad uso agricolo di proprietà dei richiedenti è inserito nel R.U. in zona E1, (...), al di fuori del TERRITORIO URBANIZZATO, ed ha una superficie complessiva di circa mq. 235; è stato realizzato in parte antecedente al 1967"*

ed in parte è stato regolarizzato a seguito del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n°2016/2008 ai sensi della Legge 47/85. Il fabbricato, (...), si trova attualmente in cattivo stato di manutenzione e necessita di un intervento di recupero. I richiedenti avrebbero intenzione di provvedere alla ristrutturazione del fabbricato, ma l'attuale ubicazione della particella in cui è inserito il fabbricato (a ridosso del rio di Macone ed al confine con la via comunale di Macone) risulta incongrua, dovendo altresì rispettare la quota di sicurezza idraulica che è attualmente superiore a circa ml. 1,80 al piano di campagna esistente. I proprietari sono attualmente proprietari esclusivamente della particella su cui è posto il fabbricato accessorio, ma hanno intenzione di acquistare del terreno agricolo ubicato nei pressi del loro fabbricato.” chiede “di poter trasferire il volume del fabbricato accessorio in un altro terreno agricolo posto nel raggio di ml. 500,00 dalla loro particella, in modo da riqualificare l'area in cui è ubicato attualmente il fabbricato di loro proprietà e consentire interventi di manutenzione al rio di Macone. “.

Ricordato che:

- ai sensi dell'art.231 della L.R. 65/2014, ulteriori e diversi interventi perequativi di iniziativa privata, da attivare al di fuori degli ambiti di cui all'art.55 delle NTA del RU, presuppongono la redazione di uno specifico Piano di Recupero e l'attivazione delle procedure di cui all'art.25 della medesima Legge Regionale ai fini della necessaria adozione di una variante al Regolamento;
- tali interventi devono essere finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente caratterizzato da oggettive condizioni di pericolosità (classe 4) geologica, sismica e idraulica, o da dimostrate condizioni che comunque ne limitino l'utilizzo;

Pur nella volontà di tutelare l'interesse pubblico di cui al riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici, consentendo la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti e il loro accorpamento all'edificio principale, anche laddove il medesimo non costituisca unità abitativa;

Fatto salvo l'obiettivo di recuperare il patrimonio non utilizzato per la realizzazione di residenze, attraverso la riprogettazione delle strutture esistenti, riorganizzando l'area con una forma attenta al paesaggio circostante, garantendone l'aspetto rurale;

Nell'impossibilità di individuare specifici ambiti di atterraggio dei relativi diritti edificatori, si ritiene la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 112

Capoluogo - SP 11 Pisana

UTOE 2 - Città nuova

E2 - Agricole collinari di Montellori

Il proponente, premesso che *“Il signor (...) rappresenta una società che da oltre 40 anni opera nel campo delle costruzioni meccaniche in genere e in particolare nella produzione di attrezzature e macchinari per la enologia ecc. La società svolge la propria attività in tre capannoni, di complessivi circa 3.500 MQ tra loro separati, e posti in prossimità della particella catastale n°174, ubicati in località Pieve a Ripoli del comune di Cerreto Guidi. E' intenzione della società procedere ad una riorganizzazione produttiva e ad un ampliamento e sviluppo dell'attività produttiva, impossibile da realizzarsi nelle aree dove insiste, essendo tutte edificate. (...)”* chiede che *“VENGA VALUTATA la possibilità di variare la destinazione d'uso del terreno sopradescritto (particella n°174 del foglio di mappa n°59) da agricola a PRODUTTIVA “D1”, in modo da poter successivamente realizzare un nuovo fabbricato per la propria attività. L'esigenza scaturisce dalla necessità della società rappresentata dal signor (...) di realizzare un nuovo*

fabbricato ad uso produttivo, avente S.U.L. di almeno 5.000 mq di superficie coperta, in cui svolgere la propria attività.”.

Nella volontà di tutelare l'interesse pubblico di cui al raggiungimento degli Obiettivi fissati dal Piano Strutturale per l'UTOE di riferimento (*“Potenziare gli spazi sportivi e ricreativi nell'area circostante la piscina intercomunale, come attrattiva commerciale sull'asse Fucecchio-Santa Croce sull'Arno; Potenziare la Provinciale Fiorentina come asse di distribuzione urbana a valenza commerciale”*);

Considerata la Tavv. C.1.2.1. nord e sud *“Visibilità assoluta”* del Piano Strutturale, che ha messo in evidenza le grandi linee del paesaggio percepibile, fortemente influenzate dalla morfologia pianeggiante e dai rilievi collinari delle Cerbaie e di Montellori;

Viste 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, relativamente alla necessità di tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui;

Rilevato come l'area in oggetto sia stata:

- identificata dal Piano Strutturale quale *Sottosistema a prevalente indirizzo agricolo del Sistema collinare di Montellori*, del quale si prevede la salvaguardia e valorizzazione degli elementi del paesaggio agricolo, caratterizzati da forme tradizionali di antropizzazione del territorio;
- destinata dal Regolamento Urbanistico a ZTO *“E2” - Agricole collinari di Montellori* dove, ai sensi del relativo art.179 delle NTA del RU, tutti gli interventi devono tendere alla sostanziale conservazione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area, e non sono ammesse trasformazioni morfologiche eccedenti la normale conduzione agricola;

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 114

Capoluogo - Via di Mistieta

UTOE 2 - Città nuova

E1 - Agricole di pianura dell'Arno

Il proponente, premesso *“che tale appezzamento di terreno è ricompreso in parte all'interno del limite insediativo ma senza retinatura definita; che porzione del lotto ha destinazione agricola E1 agricola di pianura dell'Arno; che adiacente alla proprietà in oggetto insiste un'area B8 edilizia minore; che nel contorno dell'appezzamento di terreno in oggetto sono previsti alcuni piani attuativi (...); è inoltre prevista sul lato opposto di via E. Mattei un'ampia area da destinare ad interesse pubblico; che gli indirizzi progettuali previsti dal Regolamento Urbanistico indicano da parte dell'Amministrazione Comunale un chiaro intento di potenziare e sviluppare l'intera area (...); che la porzione interessata ai fini edificatori non è l'intera della globalità, ma solo la porzione di circa mq. 1900,00, o quelli che siano a seconda dell'ampiezza che codesta Amministrazione Comunale vorrà considerare per la finalità proposta, e pertanto la proprietà, in caso di accettazione (...), si rende fin d'ora disponibile alla cessione (...) della porzione già individuata in zona E1 (...); (...) che la porzione di proprietà per la quale si richiede la variazione è esclusa dalla zonizzazione del territorio agricolo ed all'interno del limite*

insediativo”, chiede “lotto edificabile con destinazione residenziale, porzione della superficie di circa mq. 1.900,00, attraverso l’inserimento di tale lotto in zona “B10” – lotti liberi o in alternativa, con l’inserimento della medesima porzione in zona “C1” – interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire convenzionato, con possibilità di edificazione con indice di fabbricabilità non superiore a mc. 1,5 mq., oltre alla previsione della restante porzione di proprietà, di superficie di circa mq. 920,00, da cedere eventualmente all’Amministrazione, anche a titolo gratuito, da inserire come zone omogenee G e/o verde.”.

Visto l’Atto di indirizzo di cui alla Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale, relativamente alla non accoglibilità delle richieste finalizzate all’individuazione di nuovi Lotti liberi ubicati in zone a rischio a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e/o in zone comunque soggette ad allagamenti in caso di eventi atmosferici intensi, si ritiene la proposta non accoglibile.

Fucecchio, 16/11/2018

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Marco Occhipinti

PROPOSTA DI VARIANTE DEL GRUPPO "A"

PROPONENTE	DATA	PROPOSTA
AC	__/__/____	1
TITOLO	PROTOCOLLO	

Documenti:

- **A.1.4 Schede Piani Attuativi realizzati**
- **B.1 Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale**
- **B.4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

SINTESI DEL RILIEVO

Il Piano Strutturale (PS) dispone 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 Regolamento Urbanistico (RU) adottato con Del. C.C. n.16 del 07/04/2014 individuava, con l'unico fine di esplicitare un obiettivo strategico del PS 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 Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del RU), e dettava la disciplina per la riqualificazione delle relative aree dismesse (art.111 delle NTA del RU). 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 LR 1/2005, ai fini del coordinamento degli strumenti della pianificazione territoriale regionale e provinciale (Piano Indirizzo Territoriale - PIT e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP) con il PS, per la definizione o variazione contestuale dei medesimi. L'art.109, subordinava altresì il raggiungimento del proprio obiettivo alla modifica del Piano di bacino del fiume Arno Stralcio "*Riduzione Rischio Idraulico*", secondo le procedure di approvazione delle varianti cartografiche relative alle aree di tipo B previste dal medesimo Piano.

A seguito della pubblicazione del relativo avviso sul BURT, la Provincia di Firenze - Direzione Urbanistica e Ambiente ha formulato, tra le altre, specifica osservazione in merito alla compatibilità dell'art.109 delle NTA del RU adottato; l'osservante, evidenziate le caratterizzazioni delle aree di cui sopra per quanto previsto dalla disciplina del PTCP, rilevava che "*quanto previsto nell'art.109 delle NTA del RU risulta non conforme con il PTCP*".

Le problematiche messe in evidenza dall'osservante e la contestuale necessità di garantire comunque la conformità tra la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi propria del RU e gli indirizzi e obiettivi del PS, hanno indotto l'AC in fase istruttoria, a rivedere l'art.109 delle NTA del RU adottato, inserendo dopo il c.3 il seguente "*Fermo restando quanto previsto dal Titolo VII delle presenti Norme, il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1, è subordinato all'esito di specifica procedura di verifica di assoggettabilità a VIA*", e sostituendo la lett. a) del c.4 con la seguente "*individua per il trasferimento di un primo nucleo delle attività produttive di Via delle Confina - Via A. Mariotti, le aree comprese tra Via del Puntone, S.P. n.11 Circonvallazione di Fucecchio e argine circondariale di Ponte a Cappiano. Tale individuazione non ha per sua natura valore localizzativo, né caratteristiche di vincolo espropriativo;*". Si è proceduto pertanto a modificare gli elaborati di progetto del RU (B.2 Legenda, B.2 Tavola 14 e B.3 Tavola Sud) rimuovendo ogni specifica individuazione grafica delle aree in oggetto.

L'art.94 "*Tessuto produttivo consolidato*" delle NTA del RU approvato, prevede che "*In tutte le zone DI è vietato l'insediamento, anche in sostituzione di attività preesistenti, di nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera. Dette attività possono essere insediate esclusivamente nell'isolato compreso tra Viale Cristoforo Colombo, Via del Puntone e la Circonvallazione S.P. 11*".

L'art.111 "*Aree produttive residuali di Via delle Confina - Via A. Mariotti*" delle NTA del RU approvato, prevede che "*Il trasferimento delle funzioni industriali di cui al primo comma è*

subordinato all'attivazione delle relative aree di atterraggio, disposta con le modalità ed i tempi di cui all'art.109".

Con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 14/05/2015, l'AC ha approvato il RU e la contestuale Variante di adeguamento al PS.

Con Delibera della Giunta Comunale n.174 del 13/09/2017, l'AC, in considerazione dell'esito della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla prima Variante al RU, ha integrato l'"Atto di indirizzo" di cui alla Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016, incaricando il Servizio Urbanistica di predisporre gli atti necessari all'adozione della Variante al RU rinviando la "Proposta di Variante del gruppo A - conciaro" alla predisposizione di una successiva Variante al RU, avente per oggetto anche trasformazioni che comportino impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

Con Delibera del Consiglio Comunale n.4 del 07/02/2018, l'AC ha approvato la prima Variante al RU.

Con propria Deliberazione n.186 del 08/08/2018 la Giunta Comunale ha disposto, tra l'altro, di prendere in esame:

- a. la "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 le proposte di Variante n. 6, 7 e 8 di cui alla prima Variante, individuando le aree 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, ed 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. 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, ed 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 conciaro previsto dal P.S. per l'UTOE 7;
- e stabilito, ai fini di cui sopra, che:
- a. gli interventi edificatori finalizzati all'insediamento di attività conciarie nella zona compresa tra Viale Cristoforo Colombo e il depuratore consortile di Via del Castellare, prevederanno tutte le misure di adeguamento infrastrutturale e di mitigazione e abbattimento degli impatti che risulteranno necessarie per la sostenibilità ed il benessere insediativo;
 - b. le nuove attività che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, destinate al potenziamento del nucleo produttivo conciaro presente a Ponte a Cappiano, che si andranno ad 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 conciaro esistenti nel comparto di Via del Collettore, con particolare riferimento agli interventi ripristinatori dell'arginatura che delimita a nord l'UTOE 7 – Mezzopiano.

Relativamente agli aspetti idraulici, il Comune, in seguito al formale avvio del procedimento per la formazione del RU e contestuale variante al PS, ai sensi dell'art.13 c.2 del 53/R/2011, ha promosso le più opportune forme di collaborazione con l'Autorità di Bacino del Fiume Arno (AdB) e il Genio Civile, per l'armonizzazione del quadro conoscitivo di piano di riferimento, relativamente alle problematiche geologiche, sismiche e idrauliche, e per il necessario coordinamento ai fini del rilascio dei rispettivi atti di competenza, indicando apposita Conferenza di Servizi.

Con riferimento all'esito della suddetta Conferenza di Servizi, l'AC ha trasmesso all'AdB specifica osservazione al redigendo progetto di Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), riguardante, tra l'altro, le modifiche e/o integrazioni agli interventi di protezione (opere idrauliche, casse di espansione etc.) previsti nel Piano per il territorio di Fucecchio, compresa la Cassa di espansione del Padule di Fucecchio, per la quale l'AC ha richiesto adeguata ripermimetrazione, al fine di escluderne l'incidenza sulle Aree Produttive Strategiche di cui all'art.109 delle NTA del RU.

In merito, visto il PGRA, approvato con Deliberazione n.235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino, il vincolo sull'area interessata dalla Cassa di espansione del Padule di Fucecchio, permane: nel PGRA l'intervento è considerato una misura di protezione di tipo M31 (*“Misure per ridurre il deflusso in sistemi di drenaggio naturali o artificiali. Superfici in grado di intercettare o immagazzinare il deflusso, interventi per l'aumento dell'infiltrazione, azioni condotte in alveo e nella piana inondabile e riforestazione delle aree golenali per il ripristino di sistemi naturali in modo da facilitare il rallentamento del deflusso e l'immagazzinamento di acqua”*).

Si evidenzia come il territorio interessato dalle Aree Produttive Strategiche di cui sopra, ricada in ogni caso in una situazione caratterizzata da un livello di PERICOLOSITA' IDRAULICA elevata (I3) e molto elevata (I4) del D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n.53/R, che corrisponde oggi alla PERICOLOSITA' DA ALLUVIONE media (P2) e elevata (P3) del PGRA.

In merito, il Comune ha promosso le più opportune forme di collaborazione con l'Autorità di Bacino del Fiume Arno (AdB) e il Genio Civile, per l'armonizzazione del quadro conoscitivo di piano di riferimento, relativamente alle problematiche geologiche, sismiche e idrauliche, e per il necessario coordinamento ai fini del rilascio dei rispettivi atti di competenza.

Relativamente al dimensionamento, per il sistema produttivo, il PS prevede la realizzazione di 198.340 mq. di Sul, dei quali 23.340 come residuo di PRG da confermare, 115.000 di nuova edilizia non conciararia e 60.000 di nuova edilizia conciararia.

Il primo RU, per quanto previsto dal quadro previsionale strategico quinquennale, attua solo una parte del PS; relativamente all'UTOE 7 - Mezzopiano individuata dal PS, il RU prevede la realizzazione di 35.130 mq. di Sul, dei quali 3.360 mq come residuo di PRG da confermare e 31.770 mq. di nuova edilizia **non conciararia**.

Con la prima Variante al RU, approvata con Deliberazione del C.C. n.4 del 07/02/2018, la nuova edilizia **non conciararia** è stata incrementata di 560 mq., per una Sul totale di 35.690 mq.

Non è prevista nuova edilizia conciararia.

PROPOSTA DI MODIFICA

Tutto quanto sopra, viste le esigenze a fondamento della Variante di cui alla Deliberazione n.186 del 08/08/2018 la Giunta Comunale, nella volontà di rispondere a specifiche esigenze del settore conciarario (anche palesemente espresse in forma di richieste di variante al RU

vigente), compreso il trasferimento delle funzioni industriali conciarie di Via delle Confina - Via A. Mariotti - Via del Ronzinello - Via del Collettore, si traduce in una proposta di variante al RU per la modifica:

1. dei seguenti articoli delle NTA del medesimo:

a) al c.5 dell'art.94, sostituire le parole “*Dette attività possono essere insediate esclusivamente nell’isolato compreso tra Viale Cristoforo Colombo, Via del Puntone e la circonvallazione S.P. 11*”, con le seguenti: “**Dette attività possono essere insediate esclusivamente:**

a) nell’isolato compreso tra Viale Cristoforo Colombo, Via del Puntone e la Circonvallazione S.P. 11 e nelle aree attestanti su Via del Puntone, già destinate a tale uso;

b) nelle aree comprese tra la strada vicinale di Taccino, la Circonvallazione S.P. 11, Via del Puntone e l’arginatura che delimita a nord l’UTOE 7 - Mezzopiano, individuate dal presente R.U.C. nei PA57 e 58 da destinare 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 nel PA90 da mettere a disposizione sia 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, sia per il potenziamento del nucleo produttivo conciaro per mezzo di nuove attività;

c) nelle aree destinate al potenziamento del nucleo produttivo conciaro per mezzo di nuove attività, individuate, indicando gli opportuni elementi di compatibilizzazione e mitigazione, nel PAQC30. Gli interventi edificatori diretti finalizzati all’eventuale destinazione conciaro del PAQC30 dovranno prevedere, previo specifico atto d’obbligo, tutte le misure di adeguamento infrastrutturale, mitigazione e abbattimento degli impatti che risulteranno necessarie per la sostenibilità e il benessere insediativo;

d) nelle aree individuate nel PA55, 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 conciaro esistenti nel comparto di Via del Collettore.”;

b) eliminare i commi 2, 3, 4 e 5 dell’art.109 e sostituirli con il seguente: “**Il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1 è assicurato dalle aree di atterraggio di cui all’art.94 comma 5 da destinare, in parte, a tale scopo, condizionato alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica di cui alle relative fattibilità, subordinato alla modifica degli strumenti predisposti nell’ambito della pianificazione di bacino e all’esito di specifica procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A.**”;

2. delle Schede normative e di indirizzo progettuale, modificando la Scheda Progetto PA57 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		

Riguardo alla parte “Opere di urbanizzazione primaria e secondaria” i dati saranno i seguenti: Parcheggi pubblici mq. 500; Verde attrezzato mq. 8680; Strade mq. 250. Relativamente alla parte “Disposizioni e modalità di attuazione” il testo sarà il seguente: **“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 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 conciarario 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;

3. **delle Schede normative e di indirizzo progettuale, modificando la Scheda Progetto PA58 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		

Riguardo alla parte “Opere di urbanizzazione primaria e secondaria” i dati saranno i seguenti: Parcheggi pubblici mq. 3285; Verde attrezzato mq. 8285; Strade mq. 2750. Relativamente alla parte “Disposizioni e modalità di attuazione” il testo sarà il seguente: **“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 conciarario 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;

4. **delle Schede normative e di indirizzo progettuale, individuando una nuova Scheda Progetto (PA90) da destinare a Zona "D7" - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo, 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.

Riguardo alla parte "Obiettivi" il testo sarà il seguente: ***"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."***

Riguardo alla parte "Opere di urbanizzazione primaria e secondaria" i dati saranno i seguenti: Parcheggi pubblici mq 9500; Verde attrezzato mq. 58410; Strade mq. 14019.

Relativamente alla parte "Disposizioni e modalità di attuazione" il testo sarà il seguente:

"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 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 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";

5. **della Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale del medesimo:**
a) alla tabella 4 - Previsioni edilizia produttiva 1° Regolamento Urbanistico, riga 7* -

Mezzopiano, inserire, in una nuova colonna relativa al dimensionamento proprio della variante, la quantità “-11.290” (di cui mq 8.390 PA55 + mq 1.800 PA57 + mq 1.100 PA58 vigente);

b) alla tabella 4 - Previsioni edilizia produttiva 1° Regolamento Urbanistico, riga 7** - Mezzopiano, inserire, in una nuova colonna relativa al dimensionamento proprio della variante, la quantità “49.190” (di cui mq 8.390 PA55 + mq 1.800 PA57 + mq 9.000 PA58 progetto e mq 30.000 PA90);

6. **delle Schede normative e di indirizzo progettuale, modificando la Scheda Progetto PA55**, 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.”*;
7. **della Scheda Piani Attuativi realizzati, modificando la Scheda QC PAQC33**, 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”*.

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

PROPOSTA DI VARIANTE DEL GRUPPO “B”

PROPONENTE	DATA	PROPOSTA
Servizi Edilizia, Urbanistica e Vincoli del Comune di Fucecchio	__/__/____	2
TITOLO	PROTOCOLLO	

Documenti:

- **B.4 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
- **B.4.2 - SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE**
- **B.2 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI E DELLE TRASFORMAZIONI**
- **B.3 - QUADRO GENERALE DELLA DISCIPLINA**

1

SINTESI DEL RILIEVO
B.4 - NTA - art.21 c.3, art.185 c.1 e c.2
PROPOSTA DI MODIFICA
Ai commi 3 e 1 di cui sopra, sostituire le parole “L.R. 21/2012 e s.m.i.” con le seguenti: “ L.R. 41/2018 e s.m.i. ”. Eliminare il comma 2 dell’art.185.

2

SINTESI DEL RILIEVO
B.4 - NTA - art.79 c.13 lett. d), art.82 c.13 lett. d), art.85 c.13 lett. d), art.86 c.13 lett. d), art.87 c.13 lett. d), art.88 c.9 lett. d), art.89 c.12 lett. d)
PROPOSTA DI MODIFICA
Alle lettere di cui sopra sostituire le parole “rispettando comunque il criterio che la quota degli spazi di pertinenza non permeabili, non può superare il valore del 25% della superficie totale degli stessi spazi”, con le seguenti: “ garantendo il mantenimento di un Rapporto di permeabilità (Rp) pari ad almeno il 25% della Superficie fondiaria (Sf) ”.

3

SINTESI DEL RILIEVO
B.4 - NTA - art.79 c.13 lett. b), art.82 c.13 lett. b), art.85 c.13 lett. b), art.86 c.13 lett. b), art.87 c.13 lett. b), art.88 c.9 lett. b), art.89 c.12 lett. b), art.177 c.2 lett. c) punto 2)
PROPOSTA DI MODIFICA
Alle lettere di cui sopra dopo le parole “e per un solo piano interrato”, aggiungere le seguenti: “ con altezza interna netta (Hin) non superiore a 2,40 ml. ”.

4

SINTESI DEL RILIEVO
B.4 - NTA - art.122
PROPOSTA DI MODIFICA
Sostituire il testo dell’art.122 con il seguente: 1. Il sistema delle attrezzature tecnologiche comprende le centrali per la produzione dell’energia e gli impianti di trasformazione, gli impianti di gestione e depurazione delle acque, gli impianti di trattamento dei rifiuti e, in particolare: a) F2.3.1 - Linee e apparecchi di produzione, trasmissione, distribuzione e trasformazione dell’energia elettrica; b) F2.3.2 - Impianti di radiocomunicazione; c) F2.3.3 - Pozzi pubblici; d) F2.3.4 - Impianti ad energie rinnovabili. 2. Il R.U.C. individua ciascuna delle attrezzature di cui al comma 1 e, se del caso, indicando con apposita simbologia la singola funzione di interesse prevista per l’area o l’edificio. 3. Tutti gli interventi debbono contribuire a potenziare e/o riqualificare le attrezzature tecnologiche, oltreché migliorare gli spazi urbani eventualmente correlati. 4. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti Norme, in dette aree sono ammesse tutte le destinazioni d’uso di cui al

comma 1, e/o ulteriori destinazioni specifiche quando hanno un interesse pubblico.

5. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti Norme.

6. In tali zone il R.U.C. si attua mediante intervento edilizio diretto con progetti interessanti l'intera area destinata omogeneamente alle diverse funzioni od attrezzature.

7. Sugli edifici sottoposti alla classificazione di cui all'art. 70 delle presenti Norme, gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla disciplina di cui agli artt. 71-72-73-74.

8. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto dei seguenti parametri:

a) $R_c \max = 30\%$;

b) $H \max = 8,00 \text{ ml.}$

9. Eventuali specifiche esigenze dimensionali diverse, potranno essere documentate dal progetto, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, e di compatibilità urbanistica con il contesto, in considerazione delle norme nazionali e regionali vigenti per il tipo di edificio e per il regolare svolgimento delle attività previste.

5

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.152 e art.155

PROPOSTA DI MODIFICA

Sostituire il comma 1 dell'art.152 con il seguente:

1. Conformemente alla L.R. 28/2005, ciascun nuovo impianto di distribuzione deve garantire i seguenti requisiti minimi:

- a) **erogazione di benzina e gasolio e almeno un prodotto a scelta tra metano, GPL, idrogeno o relative miscele, a condizione che tale ultimo obbligo non comporti ostacoli tecnici o oneri economici eccessivi e non proporzionati alle finalità dell'obbligo;**
- b) **erogazione di uno o più dei seguenti prodotti: metano, GPL, idrogeno o relative miscele, o che siano dotati di colonnine di ricarica per veicoli elettrici;**
- c) **dispositivi self-service pre-pagamento;**
- d) **capacità di compressione adeguata al numero di erogatori installati e comunque non inferiore a 350 mc./h per un erogatore doppio, qualora nell'impianto sia erogato il metano;**
- e) **impianto fotovoltaico o sistema di cogenerazione a gas (G.P.L. o metano) ad alto rendimento di potenza installata minima pari a 12 chilowatt;**
- f) **pensiline di copertura delle aree di rifornimento;**
- g) **servizi igienici per gli utenti anche diversamente abili;**
- h) **presenza di aree di sosta per autoveicoli qualora l'impianto sia dotato di attività e servizi integrativi;**
- i) **recupero delle acque di prima pioggia;**
- j) **area destinata allo scarico dei prodotti per il rifornimento dell'impianto;**
- k) **qualora di superficie complessiva superiore a 3.500 mq., impianti igienico-sanitari destinati ad accogliere i residui organici e le acque chiare e luride raccolte negli impianti interni delle "autocaravan", con le caratteristiche di cui all'art. 378 del D.P.R. 16/12/1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada".**

Eliminare il comma 2 dell'art.155.

6

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.165

PROPOSTA DI MODIFICA

Dopo il c.1 dell'art.165 inserire i seguenti:

2. **Fermo restando quanto previsto al comma 1, nel territorio rurale sono ammesse, ad esclusione delle zone classificate E7 ed E3, le seguenti attività:**
 - a) **Pensioni per animali domestici**; tale attività si esplica sia nella custodia di animali non propri, sia di quelli randagi o abbandonati assimilati a canili rifugio. Per lo svolgimento di attività di pensionato si dovranno prioritariamente utilizzare fabbricati esistenti, dove potranno essere collocati i locali di servizio (quali ambulatorio veterinario, uffici, servizi igienici, cucina etc.). Nel caso non si disponga di fabbricati esistenti, si potranno realizzare nuove strutture precarie per servizi da contenere comunque entro una superficie massima complessiva di 30 mq. Per l'accoglienza degli animali si potranno inoltre installare recinti e strutture prefabbricate, temporaneamente ancorate al suolo fino a un massimo di 10 box, per un massimo di 40 animali, la cui superficie minima deve far riferimento a quanto previsto dalla normativa di settore. Al cessare dell'attività economica, tutte le strutture e le attrezzature realizzate in forza della presente disposizione normativa, dovranno essere demolite e i luoghi ripristinati secondo le caratteristiche morfologiche originarie. Per lo svolgimento dell'attività di pensionato sono presi a riferimento tutti i requisiti costruttivi, tipologici e igienico sanitari contenuti nella normativa vigente per canili e simili, utilizzata per analogia. Il progetto dell'intervento dovrà essere corredato da valutazione previsionale di impatto acustico che attesti il rispetto dei limiti di zona e dovrà prevedere eventuali misure di mitigazione acustica rispetto ai ricettori sensibili (quali abitazioni e luoghi che prevedano la presenza continuativa di persone). In ogni caso la localizzazione delle strutture dovrà distare non meno di 500 ml. da case sparse e non meno di 1000 ml. da nuclei o attività ricettive. L'Amministrazione Comunale si riserva di stipulare apposita convenzione con il titolare dell'attività ai sensi della normativa vigente;
 - b) **Attività di equitazione (maneggi)**; tale attività è ammessa su fondi con superficie minima pari a un ettaro da mantenere a coltura foraggiera. Per tali attività potranno essere utilizzati edifici e annessi agricoli esistenti, ove mantenendone la destinazione d'uso rurale, possono essere realizzati: locali a uso ufficio, un servizio di ristoro, servizi igienici, ambulatorio veterinario e locali mascalcia, stalle fienili e locali per ricovero attrezzi, locali per la pratica didattico-sportiva. Ove gli edifici e annessi esistenti non siano sufficienti o idonei, è ammessa la realizzazione di box di legno, anche permanentemente ancorati al suolo, della superficie massima complessiva di 14 mq. per cavallo, per un massimo di 15 animali, nonché di un manufatto di legno della superficie massima complessiva di 20 mq. da destinare a servizi. Sono ammessi anche: pozzi, vasche e cisterne per l'approvvigionamento idrico, recinzioni di legno a delimitazione dell'area del maneggio nonché dei recinti interni, abbeveratoi e tettoie di legno per lo stazionamento dei cavalli. Per la realizzazione delle strutture di cui al presente punto, deve essere prioritariamente riutilizzato il patrimonio edilizio esistente. Le strutture non possono avere altezza maggiore di un piano fuori terra, i materiali e le tipologie dovranno essere consoni alle caratteristiche proprie dell'area. La costruzione di tali manufatti non è condizionata all'approvazione del Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 74 della L.R. 65/2014 e s.m.i., ma è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna: alla rimozione delle strutture una

volta cessata l'utilizzazione delle stesse, a mantenere in produzione colture sul fondo di pertinenza della struttura stessa, a promuovere attività di escursionismo ippico e di maneggio prevedendo, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, idonee garanzie fidejussorie;

- c) **Attività di agility dog**; per tale attività sono ammessi manufatti funzionali in legno della dimensione massima complessiva di 20 mq. La costruzione dei manufatti suddetti non è condizionata all'approvazione del Programma aziendale ed è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna alla rimozione delle strutture una volta cessata l'utilizzazione delle stesse prevedendo, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, idonee garanzie fidejussorie;
- d) **Agricampeggio**, quale integrazione del reddito agricolo aziendale, nel rispetto della tutela paesaggistico-ambientale. Le aree destinate all'ospitalità in spazi aperti, nelle quali comunque non sono consentite le aree di sosta camper e roulotte, ma massimo n. 8 piazzole per tende, devono utilizzare le infrastrutture esistenti e il loro utilizzo non deve comportare modifiche della morfologia dei luoghi. Si dovrà garantire un elevato livello di integrazione con il paesaggio. Tutti i servizi necessari per garantire il rispetto dei requisiti igienico sanitari e il supporto a tale attività (bagni, lavabi, lavanderie e altri locali tecnici), non dovranno comportare la realizzazione di nuove strutture, ma essere unicamente ricavati nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. I limiti dimensionali di tale attività sono definiti all'art.13 della L.R. 30/2003 e s.m.i., mentre i requisiti dell'ospitalità in spazi aperti sono fissati dall'art.27 del Regolamento n.46/2004 e s.m.i. in attuazione alla suddetta Legge.

3. Inoltre, nel territorio rurale è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive quali campi da tennis, da basket etc. solo a servizio di strutture agrituristiche e/o con destinazione d'uso turistico-ricettiva, nel rispetto della tutela paesaggistico-ambientale.

7

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.172

PROPOSTA DI MODIFICA

Dopo la lettera f), c.2 dell'art.172 inserire la seguente:

- g) **Allevamenti di equidi**, possono avere una superficie massima complessiva pari a mq.100 comprensivi delle superfici da destinare ad uso ufficio, servizi igienici e spogliatoio per l'imprenditore agricolo;

8

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.177

PROPOSTA DI MODIFICA

Alla lettera e), c.2 dell'art.177, dopo le parole "*interventi di sostituzione edilizia*" inserire le seguenti: : "**con possibilità di ampliamento nei limiti dei parametri di cui al comma 3 e successivi**".

9

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.194

PROPOSTA DI MODIFICA

Sostituire l'art.194 con il seguente:

ART. 194 – LIMITAZIONI IMPOSTE DALLA L.R. 41/2018

1. In materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua si rimanda alle disposizioni previste dalla L.R. 41/2018.

10

SINTESI DEL RILIEVO

B.4.2 - Schede normative e di indirizzo progettuale_ERRORE MATERIALE

PROPOSTA DI MODIFICA

All'interno della Scheda Progetto PA01, modificare il “*Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse*” come segue:

	Esistente	Progetto	
Sup. territ. (St)	1060	1060	
Sup.fond.(Sf)	1060	1060	
Sup.ut.lorda(Sul)	1231	480	
Dest.d'uso: residenziale	480	480	
Produttivo	751		
Comm/direz.			
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		25%	240
Altezza massima (Hmax)			10
Numero dei piani (Np)			3
Num.all.(Na)/Abitanti		3	8

11

SINTESI DEL RILIEVO

B.4.2 - Schede normative e di indirizzo progettuale_ERRORE MATERIALE

PROPOSTA DI MODIFICA

All'interno della Scheda Progetto PA17, modificare le “*Disposizioni e modalità di attuazione*” come segue: “***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, in coerenza con il Piano della Mobilità e del Traffico Urbano. La superficie per verde attrezzato pari a mq.14500 è da considerarsi come barriera alberata lungo la nuova viabilità di previsione, a protezione del nastro stradale. La superficie destinata a strada di mq.6000 e la superficie destinata a verde attrezzato di mq.14500, devono essere messe a disposizione dell'Amministrazione e sono a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.***”

12

SINTESI DEL RILIEVO

B.2 Tavola 7 e B.3 Tavola nord_ERRORE MATERIALE

PROPOSTA DI MODIFICA

All'interno della B.2 Tavola 7 e B.3 Tavola nord, destinare la ZTO Parco della Rimembranza (Foglio 29, part. B) a Componenti del sistema del verde - Verde urbano.

13 - Introdotta a seguito della Deliberazione della Giunta Comunale n.230 del 14/11/2018

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.14 c.6

PROPOSTA DI MODIFICA

All'art.14 c.6, dopo le parole *“La presente disposizione si applica anche nel caso di interventi che comportino incremento del numero di unità immobiliari pur non comportando incremento di Sul.”* aggiungere, in elenco puntato, le seguenti: **“E’ fatta eccezione per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, nel caso di abitazioni con Superficie utile (Su) inferiore a mq. 45, nei quali è ammesso un posto auto per ogni alloggio, coerentemente con quanto disposto dalla normativa regionale vigente in materia.”**

14 - Introdotta a seguito della Deliberazione della Giunta Comunale n.230 del 14/11/2018

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.176 c.6, art.177 c.6

PROPOSTA DI MODIFICA

All'art.176 c.6, dopo le parole *“gli edifici esistenti con superficie utile lorda complessiva inferiore a mq.210, nei quali è ammessa che una, ed una sola, unità immobiliare abbia una superficie utile lorda inferiore, fino ad un minimo assoluto di mq.60”* aggiungere, in elenco puntato, le seguenti: **“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. n.42/2000 - affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca di cui, rispettivamente, agli artt. 55, 56 e 58 della Legge Regionale), nei quali sono ammesse unità immobiliare aventi superficie utile lorda inferiore, fino ad un minimo assoluto di mq. 60; sono fatte salve le attività agrituristiche come definite dalla legislazione vigente.”**

All'art.177 c.6, dopo le parole *“di frazionamenti e di ampliamenti degli edifici esistenti non possono avere Superficie utile lorda inferiore a mq. 70.”* aggiungere le seguenti: **“E’ fatta eccezione 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. n.42/2000 - affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca di cui, rispettivamente, agli artt. 55, 56 e 58 della Legge Regionale), nei quali sono ammesse unità immobiliare aventi superficie utile lorda inferiore, fino ad un minimo assoluto di mq. 60; sono fatte salve le attività agrituristiche come definite dalla legislazione vigente.”**

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

PROPOSTA DI VARIANTE DEL GRUPPO “C”

PROPOSTE DI VARIANTE CHE, AI SENSI DELLA TEMPISTICA DISPOSTA CON DELIBERAZIONE N.33 DEL 02/03/2016 DELLA GIUNTA COMUNALE, SONO STATE RINVIATE A UN'ULTERIORE, SECONDA, VARIANTE ORDINARIA AL RU

		DATA	PROPOSTA
		05/08/2015	3
		PROTOCOLLO	
		20790	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via di Burello		7 - Mezzopiano	E2 - Agricole collinari di Montellori
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	55	1077, 654 e 707	
Fabbricati			
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Il proponente, riscontrato che la proprietà sopraindicata “è classificata dalla Tavola dell’uso del suolo come Prato stabile ed è inserita tra le “aree sensibili di fondovalle” del PTCP”, “Che il compendio, per rilevanza ed estensione, non risulta caratterizzato dalla presenza di reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale o da opere idrauliche in genere” e “non ricade neppure nell’ambito di eventuali fasce di rispetto idraulico cautelative per il Canale di Fucecchio. Inoltre, non è da considerarsi ecologicamente collegata alle dinamiche idrauliche di corsi d’acqua principali.”; ritenuto che la stessa “non assume una rilevanza a carattere sovracomunale tale da renderla una componente strutturale di primaria importanza per la rete ecologica provinciale”, e “Per contro si caratterizza per una struttura non agricola (...) e dunque <u>risulterebbe più coerentemente assimilabile alle caratteristiche e - quindi - alla disciplina dell’area di Mezzopiano, in cui sono presenti prevalentemente aree “B4 - Edilizia residenziale interclusa nel tessuto produttivo” e “D7 - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo”</u>. Tutto ciò premesso, in considerazione dell’osservazione al RU adottato (oss. n.54 del Registro istruttorio) e alla successiva decisione del CC di accogliere parzialmente quanto proposto, il proponente richiede “di iniziare quanto prima l’iter che porti alla approvazione della mia richiesta, cioè - come si afferma nella risposta alla stessa osservazione citata - “promuovere una variante all’attuale strumento urbanistico (e contestualmente al P.S.) attraverso un accordo di pianificazione territoriale e provinciale”, che renda possibile l’utilizzazione edificatoria dei terreni.”</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Vista:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l’osservazione al RU adottato n.54 del Registro istruttorio, 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”; ▪ l’osservazione al RU adottato n.93 del Registro istruttorio, con la quale il proprietario chiedeva di “Variare la destinazione dell’area (Foglio 55, part.IIe 15, 16, 18, 10, 11, 423, 653, 759, 760, 761 e 1036) da “E2” a commerciale/direzionale”; ▪ quanto disposto con Deliberazione n.186 del 08/08/2018 della Giunta Comunale; <p>Ricordato che la proposta ha per oggetto trasformazioni non residenziali che comportano impegno di suolo non edificato all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato, comunque subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all’art.25 della LR 65/2014 (ai sensi dell’art.4 della medesima Legge Regionale);</p> <p>Richiamati i seguenti obiettivi fissati dal Piano Strutturale per l’UTOE 7 - Mezzopiano:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ “Potenziare la centralità dei comparti produttivi, attraverso il recupero di aree sottoutilizzate e 			

ove necessario il completamento di quelle esistenti;

- Individuare aree da sottoporre a Piano Attuativo (Piano Insediamenti Produttivi e Piano di Lottizzazione) finalizzato all'insediamento di medie aziende, con tipologie produttive d'avanguardia, e/o per rilocalizzare aree produttive improprie rispetto al contesto;
- Favorire l'insediamento di tipologie produttive diverse dalle tradizionali, per garantire alla città una prospettiva di sviluppo economico plurisetoriale;
- Diversificare le attività produttive presenti introducendo funzioni di supporto alla produzione come servizi alla persona e alle imprese (attività direzionali, amministrative, di credito, consulenza aziendale, elaborazione e controllo dati) e spazi d'uso pubblico per il tempo libero e lo sport, al fine di migliorare la qualità generale degli insediamenti”;

Riscontrato che la proprietà sopraindicata è stata inserita dal RU all'interno della zona “E2” - Agricole collinari di Montellori e, dal PTC della Provincia di Firenze, tra le “Aree sensibili di fondovalle” (art.3), si evidenzia tuttavia una situazione per cui tale area è, di fatto, quasi completamente interclusa all'interno del limite degli insediamenti del Capoluogo, confermando l'analisi degli Ecosistemi svolta a supporto della redazione del Piano Strutturale, secondo la quale “l'area non presenta elementi di naturalistici di pregio” e la Relazione agronomica che accompagna il RU la quale “non ha evidenziato aspetti agronomici rilevanti per l'area in esame”; Nella volontà di tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità del comparto produttivo in oggetto, nella collocazione e funzione disposte con Deliberazione n.186 del 08/08/2018 della Giunta Comunale;

Si ritiene la proposta compatibile con una possibile espansione del tessuto produttivo consolidato contermini, in ogni modo solidamente strutturata al medesimo e servita dalle infrastrutture necessarie e si propone di accogliere parzialmente la proposta, individuando una nuova Scheda Progetto (PA91) da destinare a Zona “D7” - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetta a Piano Attuativo, secondo le seguenti potenzialità edificatorie:

	Esistente	Progetto	
Sup. territ. (St)	87928	87928	
Sup.fond.(Sf)		25000	
Sup.ut.lorda(Sul)		10000	
Dest.d'uso: residenziale			
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 RU trova copertura nella Sul prevista dal PS 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.

Riguardo alla parte “Obiettivi” il testo sarà il seguente: “**Soddisfare la domanda di insediamento produttivo, potenziando l'efficacia della zona industriale, offrendo nuove possibilità di servizi alle imprese, incrementando gli standard.**”.

Riguardo alla parte “Disposizioni e modalità di attuazione” il testo sarà il seguente: “**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".

Si ritiene la proposta **accoglibile in parte**, nel senso e limiti esposti.

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		03/12/2015	5
		PROTOCOLLO	
		32296	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Botteghe - Via della Querciola		6 - Botteghe	E3 - Agricole della pianura a sud dell'Usciana
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	50	42 e 313	
Fabbricati			
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Evidenziato come <i>“l’azienda svolge “attività di movimento terra, lavori stradali, (...) trasporto e smaltimento rifiuti, lavori edili in genere” (...) che nello svolgimento della propria attività lavorativa soprattutto negli ultimi anni ha riscontrato la necessità di avere un’area da utilizzare per il trattamento e lo stoccaggio di materiali inerti provenienti prevalentemente da demolizioni di edifici o comunque da strutture in muratura o c.a. (...) che la zona è distante dalle residenze e risulta dotata di buona viabilità e ben accessibile in quanto nelle immediate vicinanze di via di Burello”</i>; per tutto quanto sopra “chiede che l’area in questione venga riclassificata come D6 - Aree deposito inerti e cantieri edili”.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Ricordato che la proposta ha per oggetto trasformazioni non residenziali che comportano impegno di suolo non edificato all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato, comunque subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all’art.25 della LR 65/2014 (ai sensi dell’art.4 della medesima Legge Regionale);</p> <p>Fatti salvi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 di cui alle aree dell’ex Discarica Comunale <i>“Il Campaccio”</i> in Via della Querciola, compresa l’opportunità di un approfondimento in merito alla presenza di pregresse attività di discarica e/o escavazione nell’area in oggetto; ▪ la modifica del Piano di Bacino del Fiume Arno Stralcio <i>“Riduzione Rischio Idraulico”</i>, secondo le procedure di approvazione delle varianti cartografiche relative alle aree di tipo B previste dal medesimo Piano; <p>Si propone, nella volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità delle attività in oggetto, nella collocazione e funzione disposte con Deliberazione n.186 del 08/08/2018 della Giunta Comunale, di accogliere parzialmente la proposta, subordinando la variazione della destinazione d’uso proposta al raggiungimento delle condizioni di cui sopra. Nelle more degli esiti, degli interventi e delle modifiche elencati, si propone di individuare le aree in oggetto per il potenziamento delle <i>D6 - Aree deposito inerti e cantieri edili</i>, senza che tale individuazione abbia per sua natura valore localizzativo né caratteristiche di vincolo espropriativo.</p> <p>Si ritiene la proposta accoglibile in parte, nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		11/12/2015	6
		PROTOCOLLO	
		32967	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Ponte a Cappiano - Via Abruzzo		7 - Mezzopiano	PAQC30 - Piani attuativi realizzati; D2 - Tessuto produttivo consolidato unitario
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati			
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Premesso che <i>“l’azienda già da diversi anni ha incrementato il proprio volume d’affari con la conseguente necessità di acquisire nuovi spazi e dotarsi di nuove attrezzature per non perdere quote di mercato; che fino alla data odierna ha sopperito a tali necessità prima acquistando l’immobile di viale Colombo e successivamente ampliando il fabbricato di via Sardegna; che nonostante le suddette acquisizioni si trova nuovamente nella condizione di rifiutare commesse a causa delle proprie insufficienti dimensioni aziendali; che nel comune di Fucecchio oggi non vi sono altre aree conciarie al di fuori di quella esistente oramai da anni satura”</i>, tutto quanto premesso <i>“chiede che venga fatta una variante normativa che riguarda l’area compresa tra viale Colombo, via del Castellare e il Depuratore Consortile di Ponte a Cappiano, classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come D2 (...), nella quale sono ammesse destinazioni d’uso industriali, artigianali, direzionali, di servizio e commerciali con esclusione di qualsiasi attività appartenente al ciclo produttivo conciario, in maniera tale da consentire anche attività di tipo conciario”</i>.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Ai sensi delle Deliberazioni n.33 del 02/03/2016, n.174 del 13/09/2017 e n.186 del 08/08/2018 della Giunta Comunale, nella volontà di rispondere a specifiche esigenze del settore conciario, compreso il trasferimento delle funzioni industriali conciarie di Via delle Confina - Via A. Mariotti, l’AC ha ritenuto opportuno predisporre specifica variante al RU (Proposta di Variante del gruppo A - conciario) al fine di estendere le aree in cui sia possibile prevedere nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, garantendo anche il trasferimento delle funzioni industriali incongrue presenti, senza subordinazione rispetto all’attivazione delle aree di atterraggio disposta con le modalità e i tempi di cui all’art.109 delle NTA del Regolamento. La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l’UTOE di riferimento.</p> <p>Rilevata la volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità delle attività in oggetto, nella collocazione e funzione disposte con Deliberazione n.186 del 08/08/2018 della Giunta Comunale, si ritiene la proposta già soddisfatta.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		11/12/2015	7
		PROTOCOLLO	
		32968	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Ponte a Cappiano - Via Abruzzo		7 - Mezzopiano	PAQC30 - Piani attuativi realizzati; D2 - Tessuto produttivo consolidato unitario
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati			
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Premesso che <i>“l’azienda (...) si occupa di servizi per l’ambiente utilizzando un fabbricato posto in comune di Cerreto Guidi all’interno di area artigianale non del tutto idonea in relazione al tipo di attività svolta in quanto non dotata di sistema di depurazione delle acque reflue; che nello svolgimento dell’attività aziendale vengono prodotti reflui assimilabili a quelli conciarari per i quali è quindi necessario il collegamento fognario ad idoneo impianto di depurazione; che di conseguenza risulta necessario trasferire l’attività in altra zona che abbia le caratteristiche sufficienti per operare nella massima correttezza e contemporaneamente non perdere quote di mercato”</i>, per quanto sopra <i>“chiede che venga fatta una variante normativa che riguarda l’area compresa tra viale Colombo, via del Castellare e il Depuratore Consortile di Ponte a Cappiano, classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come D2 (...), nella quale sono ammesse destinazioni d’uso industriali, artigianali, direzionali, di servizio e commerciali con esclusione di qualsiasi attività appartenente al ciclo produttivo conciario, in maniera tale da consentire anche attività di tipo conciario”</i>.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Ai sensi delle Deliberazioni n.33 del 02/03/2016, n.174 del 13/09/2017 e Deliberazione n.186 del 08/08/2018 della Giunta Comunale, nella volontà di rispondere a specifiche esigenze del settore conciario, compreso il trasferimento delle funzioni industriali conciararie di Via delle Confina - Via A. Mariotti, l’AC ha ritenuto opportuno predisporre specifica variante al RU (Proposta di Variante del gruppo A - conciario) al fine di estendere le aree in cui sia possibile prevedere nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, garantendo anche il trasferimento delle funzioni industriali incongrue presenti, senza subordinazione rispetto all’attivazione delle aree di atterraggio disposta con le modalità e i tempi di cui all’art.109 delle NTA del Regolamento. La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l’UTOE di riferimento.</p> <p>Rilevata la volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità delle attività in oggetto, nella collocazione e funzione disposte con Deliberazione n.186 del 08/08/2018 della Giunta Comunale, si ritiene la proposta già soddisfatta.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		11/12/2015	8
		PROTOCOLLO	
		32969	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Ponte a Cappiano - Via Abruzzo		7 - Mezzopiano	PAQC30 - Piani attuativi realizzati; D2 - Tessuto produttivo consolidato unitario
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati			
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Premesso che <i>“il Consorzio (...) è costituito da piccole e medie aziende che nella loro totalità operano nel settore conciario svolgendo per intero od in parte il ciclo lavorativo dalla materia prima al prodotto finito; cha all’interno dell’Associazione è emersa la necessità per alcune di esse di aumentare la propria attività sia ampliando le strutture esistenti, che realizzandone di nuove; che nel Comune di Fucecchio non vi sono attualmente altre aree conciarie al di fuori di quella esistente oramai da anni satura e che alcuni soci hanno costruito nuovi insediamenti nei comuni limitrofi; che nell’area compresa tra viale Colombo, via del Castellare e il Depuratore Consortile di Ponte a Cappiano, è presente una zona classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come D2 - Tessuto produttivo consolidato unitario, nella quale sono ammesse destinazioni d’uso industriali, artigianali, direzionali, di servizio e commerciali con esclusione di qualsiasi attività appartenente al ciclo produttivo conciario”</i>, per quanto sopra <i>“chiede che la norma del vigente strumento urbanistico che regola la zona in questione venga modificata in maniera tale da consentire anche attività di tipo conciario”</i>.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Ai sensi delle Deliberazioni n.33 del 02/03/2016, n.174 del 13/09/2017 e Deliberazione n.186 del 08/08/2018 della Giunta Comunale, nella volontà di rispondere a specifiche esigenze del settore conciario, compreso il trasferimento delle funzioni industriali conciarie di Via delle Confina - Via A. Mariotti, l’AC ha ritenuto opportuno predisporre specifica variante al RU (Proposta di Variante del gruppo A - conciario) al fine di estendere le aree in cui sia possibile prevedere nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, garantendo anche il trasferimento delle funzioni industriali incongrue presenti, senza subordinazione rispetto all’attivazione delle aree di atterraggio disposta con le modalità e i tempi di cui all’art.109 delle NTA del Regolamento. La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l’UTOE di riferimento.</p> <p>Rilevata la volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità delle attività in oggetto, nella collocazione e funzione disposte con Deliberazione n.186 del 08/08/2018 della Giunta Comunale, si ritiene la proposta già soddisfatta.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		04/11/2016	41
		PROTOCOLLO	
		28658	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via Fucecchiello		2 - Città nuova	PA31 - D10 - Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo ed E1 - Agricole di pianura dell'Arno
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	54	63 e 419	
Fabbricati			
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Il proponente, premesso che <i>“Nell’attuale strumento urbanistico parte di questo terreno (foglio 54 particella 419) è inserito nel comparto edilizio PA31 sub comparto “b”, mentre la restante parte del terreno (foglio 54 particella 63) è inserito in zona E1 agricola (...) avendo sottoscritto un preliminare condizionato di compravendita della suddetta area con il Soggetto Attuatore col fine di potervi realizzare una media struttura di vendita di generi alimentari e non”, chiede “che (...) l’area attualmente destinata a zona E1 agricola, venga inserita insieme al terreno attualmente già inserito nel PA31 sub b all’interno di un nuovo comparto PA staccandolo dall’attuale sub comparto PA31 sub a. La creazione di due distinti comparti sarà resa ancor più evidente, spostando la rotatoria verso le aree già interessate da destinazioni pubbliche, lasciando inalterate le delimitazioni di confine delle proprietà private già edificate. Questo eviterà contenziosi e contrapposizioni d’interesse fra il singolo cittadino e l’Amministrazione Comunale e individuerà un interlocutore certo per la realizzazione di tutte le opere previste nel comparto. Si verrebbero a creare due distinti comparti: uno con destinazione commerciale al dettaglio e l’altro con destinazione residenziale.(...) La formazione di due distinti comparti, faciliterebbe la loro effettiva realizzazione perché lascerebbe al nuovo comparto “ex sub a” la potenzialità edificatoria relativa alla destinazione residenziale come gran in parte già esistente e al nuovo comparto “ex sub b” allargato dall’attuale terreno agricolo, la potenzialità edificatoria relativa alla destinazione commerciale al dettaglio come già in parte prevista. Il Soggetto Proponente, assieme al Soggetto Attuatore chiede che al nuovo comparto a destinazione commerciale sia attribuita una capacità edificatoria sufficiente alla realizzazione di circa mq. 2.200,00 di un fabbricato a destinazione commerciale al dettaglio per una media struttura (...). Il Soggetto Attuatore si impegna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione già previste nella vecchia scheda del comparto PA31 (...).”</i></p> <p>Il proponente (...), chiede contestualmente “L’archiviazione della richiesta di variante al R.U. depositata con protocollo n.1879 del 25/01/2016.”</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Nella volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per il comparto (<i>“Riqualificare l’area sia dal punto di vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione e l’integrazione della struttura con l’area circostante, con la riorganizzazione della rete viaria e incrementando la dotazione di standard”</i>);</p>			

Ricordato che la proposta ha per oggetto trasformazioni non residenziali che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, comunque subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della LR 65/2014 (ai sensi dell'art.4 della medesima Legge Regionale);

Si valuta positivamente la proposta di una diversa regolamentazione dei due sub comparti correlati (PA31 - Sub A e PA31 - Sub B), nel senso di attribuire loro specifica autonomia quali distinti Piani Attuativi e si propone, conseguentemente, una modifica della Scheda Progetto PA31, destinata a Zona "D10" - *Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo*, 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 RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l'UTOE di riferimento.

Riguardo alla parte "*Opere di urbanizzazione primaria e secondaria*" i dati saranno modificati come segue: Parcheggi pubblici mq 800, Strade mq 2000.

Relativamente alla parte "*Disposizioni e modalità di attuazione*" il testo sarà il seguente:

"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."

I dati della nuova Scheda Progetto PA97, da destinare a Zona "C2" - *Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo*, 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”.

Riguardo alla parte “Obiettivi” il testo sarà il seguente: **“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.”**

Riguardo alla parte “Disposizioni e modalità di attuazione” il testo sarà il seguente: **“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.”**

Si ritiene la proposta **accogliabile in parte**, nel senso e limiti esposti.

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

RICHIESTE DI VARIANTE CHE, AI SENSI DELLA TEMPISTICA DISPOSTA CON DELIBERAZIONE N.186 DEL 08/08/2018 DELLA GIUNTA COMUNALE, SONO STATE PRESE IN ESAME NELL'AMBITO DELLA PREDISPOSIZIONE DI UNA SECONDA VARIANTE AL RU

		DATA	PROPOSTA
		20/02/2017	60
		PROTOCOLLO	
		4418	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Botteghe - Via Castelrapiti		5 - Montellori	E2 - Agricole collinari di Montellori
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	52	440, 256, 757 e 256	
Fabbricati	52	441	
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Premesso che “è intenzione dei proprietari ricollocare e recuperare le volumetrie degli edifici esistenti in un unico edificio di civile abitazione”, si propone “di apportare una Variante al Regolamento Urbanistico (...) che consenta di attuare, sui terreni descritti in premessa, un piano di recupero delle volumetrie esistenti sui lotti di terreno indicati (...) per consentire la realizzazione di una unica unità immobiliare, (...), di circa 150 mq di Superficie Utile Lorda, (...), due piani fuori terra, oltre alle superfici accessorie ed ai garage normalmente previsti. (...). Si precisa che le volumetrie esistenti sono legittimate dai seguenti atti e provvedimenti autorizzativi: Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1167 del 22/01/1994, pratica n° 1593; Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1647 del 23/07/1999, pratica n° 2571.”.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Ricordato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ai sensi dell’art.231 della L.R. 65/2014, ulteriori e diversi interventi perequativi di iniziativa privata, da attivare al di fuori degli ambiti di cui all’art.55 delle NTA del RU, presuppongono la redazione di uno specifico Piano di Recupero e l’attivazione delle procedure di cui all’art.25 della medesima Legge Regionale ai fini della necessaria adozione di una variante al Regolamento; ▪ tali interventi devono essere finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente caratterizzato da oggettive condizioni di pericolosità (classe 4) geologica, sismica e idraulica, o da dimostrate condizioni che comunque ne limitino l’utilizzo; <p>Nella volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui al riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici, consentendo la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti e il loro accorpamento all’edificio principale, anche laddove il medesimo non costituisca unità abitativa;</p> <p>Fatto salvo l’obiettivo di recuperare il patrimonio non utilizzato per la realizzazione di residenze, attraverso la riprogettazione delle strutture esistenti, riorganizzando l’area con una forma attenta al paesaggio circostante, garantendone l’aspetto rurale;</p> <p>Si ritiene la proposta compatibile con gli interventi ammessi nella ZTO in oggetto e si propone di accogliere la proposta assoggettando l’intervento di trasformazione alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all’art.28 della L. 457/1978 di iniziativa privata), <u>individuando una nuova Scheda Progetto (PA93) da destinare a Zona “BE” - Interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo</u>, 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.</p> <p>La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l’UTOE di riferimento.</p>			

Riguardo alla parte “*Obiettivi*” il testo sarà il seguente: “***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.***”.

Relativamente alla parte “*Disposizioni e modalità di attuazione*” il testo sarà il seguente:

“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.”

Si ritiene la proposta **accoglibile in parte**, nel senso e limiti esposti.

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		20/02/2017	<h1>61</h1>
		PROTOCOLLO	
		4476	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Ponte a Cappiano – Viale Cristoforo Colombo		7 - Mezzopiano	B4 - Edilizia residenziale interclusa nel tessuto produttivo
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	50	375 Sub 300, 301, 302, 303, 304 e 305	
Fabbricati			
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Premesso che la <i>“richiesta si configura come passaggio preliminare fondamentale per le richieste di titoli abilitativi necessari alla realizzazione di ristrutturazione urbanistica sull’area in oggetto”</i> e che <i>“la cartografia del Piano Strutturale (...) mal individua i confini gli immobili sopraccitati facendone ricadere una parte in una zona territoriale omogenea diversa da quella di fatto. In particolare, una porzione dell’area prospiciente via di Mezzopiano viene marcata come “B4 - Edilizia residenziale interclusa nel tessuto produttivo” e non “D1 - Tessuto produttivo consolidato” come il resto dell’area”</i>, il proponente chiede <i>“una verifica di quanto osservato e la correzione degli elaborati cartografici interessati al fine di poter procedere a quanto premesso.”</i></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>La proposta ha trovato accoglimento nella Proposta di variante del Gruppo “B” al RU, n.106, approvata con Deliberazione di C.C. n.4 del 07/02/2018. Si ritiene la proposta già soddisfatta.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE			

		DATA	PROPOSTA
		23/06/2017	64
		PROTOCOLLO	
		15869	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Ponte a Cappiano - Via del Puntone		7 - Mezzopiano	E3 - Agricole della pianura a sud dell'Usciana
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	49	709, 797, 795, 605, 396 e 602	
Fabbricati			
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Poiché <i>“all'interno dell'Associazione è emersa la necessità per alcune di esse (piccole e medie imprese che costituiscono il Consorzio) di aumentare la propria attività sia ampliando le strutture esistenti, che realizzandone di nuove; che nel Comune di Fucecchio non vi sono attualmente altre aree conciarie al di fuori di quella esistente oramai da anni satura e che alcuni soci hanno costruito nuovi insediamenti nei comuni limitrofi; che in adiacenza alle aree industriali conciarie esistenti in fregio a Via del Puntone e a quelle presenti in Via Sardegna, è presente una zona classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come E3 - Aree agricole della pianura a sud dell'Usciana, nella quale sono ammesse destinazioni d'uso di tipo rurale con esclusione di qualsiasi attività produttiva, che dette aree sono per la gran parte di proprietà dell'Amministrazione Comunale; (...)</i>”, per tutto quanto sopra i proponenti chiedono “che la destinazione d'uso dei terreni in questione attualmente E3 nel vigente strumento urbanistico, venga modificata in maniera tale da consentire nuovi insediamenti ed attività produttive di tipo conciaro. (...)”.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Ai sensi delle Deliberazioni n.33 del 02/03/2016, n.174 del 13/09/2017 e Deliberazione n.186 del 08/08/2018 della Giunta Comunale, nella volontà di rispondere a specifiche esigenze del settore conciaro, compreso il trasferimento delle funzioni industriali conciarie di Via delle Confina - Via A. Mariotti, l'AC ha ritenuto opportuno predisporre specifica variante al RU (Proposta di Variante del gruppo A - conciaro) al fine di estendere le aree in cui sia possibile prevedere nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciaro che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, garantendo anche il trasferimento delle funzioni industriali incongrue presenti, senza subordinazione rispetto all'attivazione delle aree di atterraggio disposta con le modalità e i tempi di cui all'art.109 delle NTA del Regolamento. La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l'UTOE di riferimento.</p> <p>Rilevata la volontà di tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità delle attività in oggetto, nella collocazione e funzione disposte con Deliberazione n.186 del 08/08/2018 della Giunta Comunale, si ritiene la proposta già soddisfatta.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		13/07/2017	65
		PROTOCOLLO	
		17913	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Ponte a Cappiano - Viale Colombo/SP Pisana per Fucecchio (N.11)		7 - Mezzopiano	D1 - Tessuto produttivo consolidato
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	49	112	
Fabbricati	49	852, 853, 623, 313, 624 e 114	
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Considerato <i>“che nel Comune di Fucecchio non vi sono attualmente altre aree conciarie al di fuori di quelle esistenti oramai da anni sature e che alcuni imprenditori hanno costruito nuovi insediamenti nei comuni limitrofi; che in adiacenza alla zona industriale conciaria propriamente definita dalle NTA dal vigente RU e definita D1 - Tessuto produttivo consolidato è presente una vasta zona contigua a quella industriale conciaria e anch’essa classificata come D1 (...), nella quale però non sono ammesse destinazioni appartenenti al ciclo produttivo conciario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera; che la suddetta area rappresenta la diretta continuità della zona industriale conciaria dalla quale risulta divisa dal tracciato della SP Francesca Bis recentemente realizzata; che all’interno di detta area si trovano edifici di notevole dimensione planivolumetrica dotati di aree esterne a piazzale molto ampie, ed in parte attualmente inutilizzati o sottoutilizzati; che recentemente sono pervenute ai proprietari richieste anche da altri comuni che ne prevedono un utilizzo per attività e lavorazioni di tipo conciario”</i>, per tutto quanto sopra i proponenti chiedono <i>“che la destinazione d’uso dei terreni in questione rimanga D1 (...), ma che venga modificata la norma relativa alle destinazioni d’uso per consentire oltre a quelle già presenti, anche attività riconducibili al ciclo lavorativo conciario con emissioni in atmosfera e senza scarichi o con piccoli scarichi limitati, da raccogliere in depositi a tenuta e successivamente smaltire all’impianto consortile”</i>.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Rilevato che la proposta non può assumere carattere generale e comportare quindi la modifica dell’art.94 - <i>“D1” - Tessuto produttivo consolidato</i> delle NTA del RU, pena la messa in discussione del quadro conoscitivo del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto, individuato e definito dall’atto di governo;</p> <p><u>Ciò nondimeno si propone di accogliere la richiesta, 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 in oggetto, a conferma delle documentate necessità imprenditoriali. Tutti gli interventi dovranno 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.</u></p> <p>La proposta è accoglibile in parte nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

	DATA	PROPOSTA
	05/08/2017	66
	PROTOCOLLO	
	20359	
UBICAZIONE	UTOE	RUC
Ponte a Cappiano - Via Ramoni	9 - Ponte a Cappiano	PA64/65 - C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE
Terreni	41	556, 248, 537, 344, 246, 247, 434, 435, 244 e 245
Fabbricati		

SINTESI DELLA PROPOSTA

Rilevato che *“L’estensione e la complessità dell’intervento hanno fino ad oggi reso difficile un’attuazione delle previsioni urbanistiche con il passato PRG. Il nuovo RUC ha modificato sostanzialmente la potenzialità edificatoria riducendola drasticamente ed introducendo l’obbligo di realizzazione di opere di urbanizzazione molto vaste e quindi economicamente dispendiose. (...) Il dimensionamento previsto dal RUC che permette complessivamente per i due Piani Attuativi la realizzazione di una sul di soli Mq.750 a fronte di opere di urbanizzazione per mq.1300 di parcheggio pubblico e mq.350 per strade di fatto rende inattuabile la previsione urbanistica in quanto assolutamente anti economica favorendo pertanto il perdurare di una situazione di evidente degrado urbanistico ed ambientale”*, per tutto quanto sopra i proponenti **chiedono “che in fase di Variante al Regolamento Urbanistico sia concessa la possibilità di adeguare i parametri dei due Piani Attuativi (...) unificando i due PA in un unico PA che potrà essere suddiviso in più unità di intervento e cioè:**

PA64/65		
	Esistente	Progetto
Sup.territ.(St)	4400	4400
Sup.fond.(Sf)		3550
Sup.ut.lorda (Sul)	1950	1440
Dest.d’uso: residenziale	130	1440
Produttivo	1820	
Parcheggio Pubblico		450
Strade		200
Verde pubb.		200
Rapp.cop.(Rc)		30%
Altezza massima (Hmax)		7
Numero dei piani (Np)		2
Num.all.(Na)/Abitanti		19/48

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Ricordato che la proposta ha per oggetto trasformazioni interne al territorio urbanizzato, già assoggettate dal RU alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero di cui all’art.28 della L

457/1978;

Nella volontà di tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per i due comparti (*“Recuperare il patrimonio non utilizzato per la realizzazione di residenze, attraverso la riprogettazione della struttura esistente, riorganizzando l'area con una forma attenta allo spazio circostante, incrementando la dotazione di standard”*); Si propone di accogliere la proposta, confermando le aree in oggetto a Zona “C2” – *Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo*, in un'unica soluzione progettuale, modificando la Scheda Progetto PA64 secondo le seguenti potenzialità edificatorie:

	Esistente	Progetto	
Sup. territ. (St)	4400	4400	
Sup.fond.(Sf)		3150	
Sup.ut.lorda(Sul)	1950	1200	
Dest.d'uso: residenziale	130	1200	
Produttivo	1820		
Comm/direz.			
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		30%	
Altezza massima (Hmax)			7
Numero dei piani (Np)			2
Num.all.(Na)/Abitanti		10	25

La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS 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. 600, verde attrezzato per mq. 450 e strade per mq. 200.

Relativamente alla parte *“Disposizioni e modalità di attuazione”* si propone quanto segue:

“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). Il progetto di recupero dovrà tendere a un accorpamento delle potenzialità, al fine di liberare le visuali verso il Canale Usciana e l'area circostante. 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. Il numero degli alloggi di cui al dimensionamento è da considerarsi quale limite massimo inderogabile.”

Conseguentemente, nelle B.4.2 - *Schede normative e di indirizzo progettuale*, sarà eliminata la Scheda Progetto PA65.

Si ritiene la proposta **accoglibile in parte**, nel senso e limiti esposti.

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		02/11/2017	67
		PROTOCOLLO	
		28107	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - SP Pisana per Fucecchio (N.11)		2 - Città nuova	D1 - Tessuto produttivo consolidato
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati	55	389, Sub/1, 389 Sub/2, 573 Sub/502, 573 Sub/503 oltre resede annesso	
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Rilevato che <i>“l’edificio ed il terreno di pertinenza, risultano inseriti, (...), in zona Urbanistica “D1”; Che attualmente l’edificio è utilizzato come Autocarrozzeria; Che le attuali Norme Tecniche di Attuazione - art.94 - D1 - consentono le seguenti destinazioni d’uso: a) Industriale; b) Direzionale; c) Di Servizio; d) Commerciale all’ingrosso e depositi; Che la zona dove è collocato l’edificio ha un’alta vocazione anche commerciale al dettaglio ed i locali potrebbero, in futuro, poter essere utilizzate per attività di media distribuzione alimentare e non, concessionarie auto, ristorazione ecc. “</i>, per tutto quanto sopra il proponente chiede “Che all’atto della predisposizione della Variante al Nuovo Regolamento Urbanistico del vigente Piano Strutturale, codesta (...) voglia inserire fra le destinazioni d’uso ammesse anche il “COMMERCIO AL DETTAGLIO”.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Messo in evidenza come la destinazione d’uso proposta non trovi accoglimento nei principi generali a fondamento della norma di cui alla Zona “D1” - <i>Tessuto produttivo consolidato</i>, ma rilevato come la stessa norma risulti comunque carente riguardo all’eventuale esercizio delle attività commerciali di cui al punto 2), lettera c), comma 2 dell’art.17 delle NTA del RU, specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti e a consegna differita, come elencate all’art.24, c.1 del DPGR 01/04/2009, n.15/R (autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi);</p> <p>Si propone di <u>modificare i commi 3 e 4 degli artt.94, 106 e 107 delle NTA del RU come segue:</u></p> <p>“3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti Norme, nelle zone D1 sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) industriale e artigianale; b) direzionale e di servizio; c) commerciale all’ingrosso e depositi; d) commerciale atipiche. <p>4. Le destinazioni di cui al comma 3, lettere b) e d), funzionali all’esercizio delle attività produttive, sono ammesse fino a un massimo del 30% della Sul del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.”.</p> <p>Si ritiene la proposta parzialmente accoglibile, nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		13/11/2017	68
		PROTOCOLLO	
		29058	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
San Pierino - Via delle Camelie		4 - San Pierino	D5 - Tessuto produttivo misto consolidato
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	64	816	
Fabbricati			
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>I proponenti chiedono <i>“la modifica dell’art.98 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico (...), precisamente rimuovendo totalmente il comma 4, ammettendo la possibilità di eseguire un cambio di destinazione d’uso all’intero fabbricato in civile abitazione/direzionale/di servizio e non prevedendo dunque limiti percentuali della SUL. Inoltre si richiede, rispetto al comma 10, che siano ammesse più di una unità abitativa per singolo edificio e che queste non siano obbligatoriamente necessarie alla custodia e vigilanza delle aziende”</i>. La proposta è motivata <i>“in primo luogo dal fatto che l’intera zona D5, (...), risulta essere inserita ai margini di ampie aree sia residenziali che con attrezzature di interesse pubblico che agricole, che poco si giustificano con un’area produttiva. Inoltre, nel caso specifico del fabbricato di proprietà (...), si evidenzia che la tipologia architettonica dello stesso è tipicamente residenziale (...). Infine si precisa che al termine della cessione dell’attività che trovava sede nel fabbricato, i locali artigianali sono rimasti inutilizzati (...)”</i>.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Messo in evidenza come la modifica proposta non trovi accoglimento nei principi generali a fondamento della norma di cui alla Zona <i>“D5” - Tessuto produttivo misto consolidato</i>, ma rilevato come la stessa risulti comunque carente relativamente all’effettiva incidenza della funzione residenziale collegata all’attività produttiva;</p> <p>Si propone di <u>modificare il comma 4 dell’art.98 delle NTA del RU come segue</u>: “4. Le destinazioni di cui al comma precedente, lettere a) e c), non direttamente connesse all’esercizio delle attività produttive, sono ammesse fino a un massimo del 50% della Sul del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.”</p> <p>Si ritiene la proposta parzialmente accoglibile, nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE			

		DATA	PROPOSTA
		04/12/2017	69
		PROTOCOLLO	
		31157	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via Ugo Foscolo/Via Marco Polo		2 - Città nuova	PA32 - C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	54	142, 465, 54, 559, 741, 743, 745, 831 e 182	
Fabbricati			

SINTESI DELLA PROPOSTA

Rilevato che *“Il gruppo (...) possiede dell’intera area (...) PA32, circa il 49%. Nell’ipotesi di staccare dall’attuale previsione (...), l’area utilizzata dalla pubblica assistenza, (...), che oggi, a seguito degli investimenti operati, è autonoma a tutti gli effetti. (...) il gruppo (...) possiederebbe una quota (...) superiore al 50%, e quindi potrebbe attuare il piano attuativo (...). Pertanto si ritiene che alle condizioni attuali, ciò che è stato previsto (...) nel RUC, sia di fatto inattuabile, (...), con anche l’inserimento del così detto “decollo”, (...)”*, **la proposta di modifica del PA32 prevede “SUL complessiva, parametri urbanistici quali parcheggi, verde pubblico e strade, invariati nel complesso; (...) non prevede il decollo della SUL, bensì il suo utilizzo all’interno dell’area (...); costituzione di n.3 unità minime d’intervento (anziché 2 come previsto dalla Scheda Progetto), funzionalmente autonome e con possibilità di attuabilità indipendenti (...) in alternativa sarebbe da valutare la possibilità di escludere dall’intervento attuativo l’area di fatto già riqualificata in cui è insediata la Pubblica Assistenza, permettendo così di incrementare la quota percentuale di proprietà (...); (...) la realizzazione di una viabilità più funzionale (...); il verde ha funzione schermante (...)”**.

Conseguentemente si propone di modificare i dati della Scheda Progetto PA32 relativamente alla parte *“Dimensionamento e destinazioni d’uso ammesse”* come segue:

	Esistente	Progetto
Sup.territ.(St)	15250	15250
Sup.fond.(Sf)		
Sup.ut.lorda(Sul)	3350	3300
Dest.d’uso: residenziale		2785
Produttivo	2500	
Comm/direz.		
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		30%
Altezza massima (Hmax)		8
Numero dei piani (Np)		2
Num.all.(Na)/Abitanti		16 / 40

Riguardo alla parte *“Opere di urbanizzazione primaria e secondaria”* si propone di modificare i dati come segue: Parcheggi pubblici mq 800; Verde attrezzato mq 4000; Strade mq 1200; Attrezzature interesse comune (Sul) mq 515.

Relativamente alla parte “*Disposizioni e modalità di attuazione*” si propone di modificare il testo come segue: “**Mantenimento della Sul destinata ad attrezzature socio-assistenziali con il relativo edificio esistente, pari a mq.520, da destinare alla Pubblica Assistenza. 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**”.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Ricordato che la proposta ha per oggetto trasformazioni interne al territorio urbanizzato, già assoggettate dal RU a Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo; Nella volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per il Comparto (“*Razionalizzare e completare il tessuto esistente, riorganizzando la rete viaria dell’isolato, formando un quartiere più definito, incrementando la dotazione di standard con la previsione di parcheggi pubblici, verde attrezzato e attrezzature*”); Ritenuta la proposta parzialmente accoglibile, esclusivamente per le proprietà in oggetto, senza che la richiesta possa assumere carattere generale e comportare quindi la messa in discussione degli strumenti perequativi;

Si propone quindi di modificare la relativa Scheda Progetto (PA32), secondo le seguenti potenzialità edificatorie:

	Esistente	Progetto
Sup. territ. (St)	15250	15250
Sup.fond.(Sf)		9250
Sup.ut.lorda(Sul)	3350	3350
Dest.d’uso: residenziale		2830
Produttivo	2830	
Comm/direz.		
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		30%
Altezza massima (Hmax)		8
Numero dei piani (Np)		2
Num.all.(Na)/Abitanti		16 40

SUB	Sup.territ.(St)	Sul esistente	Sul progetto	Residenza	Attrezzature
A	13715	2830	2830	2830	--
B	1535	520	520	--	520

Gli impegni a carico del proponente (“*Opere di urbanizzazione primaria e secondaria*”) consteranno nella realizzazione di un parcheggio pubblico di mq. 800, verde attrezzato per mq. 4000 e strade per mq. 1200. Attrezzature di interesse comune di mq. 520.

Relativamente alla parte “*Disposizioni e modalità di attuazione*” si propone quanto segue: “**Edifici produttivi esistenti da demolire. Mantenimento della Sul destinata ad attrezzature socio-assistenziali con il relativo edificio esistente, pari a mq.520, da destinare alla pubblica assistenza. 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 deve prevedere un unico asse stradale di attraversamento e attestare la superficie per verde attrezzato alle attrezzature scolastiche esistenti e contigue. Il progetto può prevedere la suddivisione in più unità di intervento.**”.

Conseguentemente, nella Scheda Progetto PA28, nella parte “*Disposizioni e modalità di attuazione*”, saranno eliminate le parole “, PA32 (Sul mq.350)”, ferma restando la Sul di Progetto pari a mq. 2250. La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l’UTOE di riferimento.

Si ritiene la proposta **accoglibile in parte**, nel senso e limiti esposti.

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		06/04/2018	70
		PROTOCOLLO	
		9341	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
San Pierino - Via di Ventignano		4 - San Pierino	E1 - Agricole di pianura dell'Arno
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati	65	327 sub 500-501-502	
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>(Vedi anche proposta n.92) Premesso che <i>“esiste la concessione edilizia n° 118/2012 intestata a (...) marito e padre delle richiedenti, avente per oggetto la demolizione della volumetria esistente e la sua ricostruzione in loco; che tale concessione edilizia è scaduta senza aver completato l'opera e con le nuove norme riguardanti la zona PI4 non è più possibile rinnovarla; che il marito di (...), è proprietario di un appezzamento di terreno posto in San Pierino - Via del Gelso descritto al NCT nel foglio di mappa n° 65 particella n° 56 di mq. 2170, zona agricola E1; che sarebbe nostra intenzione spostare la volumetria del fabbricato oggetto della pratica edilizia n° 118/2012 in tale appezzamento di terreno, ma che in base all'art.55 comma 9 del Regolamento Urbanistico, non è possibile eseguirlo in quanto tale appezzamento di terreno non ricade “all'interno del limite degli insediamenti” pur ricadendo nella stessa UTOE 4; che il terreno in Via del Gelso è posto in un'area a pericolosità idraulica IP3 e perciò minore rispetto a quella attuale, classificata IP4”, per tutto quanto sopra i proponenti chiedono “la modifica dell'art.55 comma 9, in quella parte dove obbliga la ricollocazione delle volumetrie “all'interno de limite degli insediamenti”.</i></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Ferma restando la necessità di consentire interventi perequativi di iniziativa privata, al di fuori del limite degli insediamenti, esclusivamente con il procedimento di cui all'art.25 della LR 65/2014; Nella volontà di tutelare l'interesse pubblico di cui al riordino delle aree agricole attraverso la demolizione di volumi anche secondari ivi esistenti e il loro accorpamento in ambiti più idonei e, in generale, al recupero del patrimonio edilizio esistente a scopi residenziali, con funzioni di presidio del territorio;</p> <p>Si ritiene la proposta parzialmente accoglibile e <u>si propone, al c.9 dell'art.55 delle NTA del RU, di sostituire le parole “del limite degli insediamenti e” con le seguenti “degli stessi Sottosistemi territoriali o del limite degli insediamenti e comunque”, e di sostituire le parole “potranno essere trasferiti nelle U.T.O.E. n.2, 4, 5, 6 e 7” con le seguenti “potranno essere trasferiti all'interno degli stessi Sottosistemi territoriali delle stesse U.T.O.E. o nelle U.T.O.E. n.2, 4, 5, 6 e 7 all'interno del limite degli insediamenti”.</u></p> <p>Si ritiene la proposta accoglibile in parte, nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE			



		DATA	PROPOSTA
		17/04/2018	72
		PROTOCOLLO	
		10516	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Torre - Via di Montebono		10 - Torre - Massarella - Vedute	E4 - Agricole collinari contigue alle aree boscate delle Cerbaie
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	35	292	
Fabbricati	35	274, 293	
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>I proponenti “fanno domanda affinché i tre immobili possano essere inseriti in un piano attuativo in modo da poterli accorpare in un unico immobile inglobato nella part.274 e porzione della part.292. Il progetto definitivo dovrà corrispondere a quanto richiesto con Pratica Edilizia n° 81/17 (...). Per l’immobile di cui alla part.274 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria L. 724/94, n° 176 - 316 del 09/02/2001. Per l’immobile di cui alla part.291 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria L. 724/94, n° 128 - 317 del 27/08/1999. Per l’immobile di cui alla part.293 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria L. 724/94, n° 129 - 318 del 27/08/1999. I fabbricati si trovano in cattivo stato di manutenzione e degradati, inoltre non possono essere utilizzati in modo razionale. (...)”.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Ricordato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ai sensi dell’art.231 della L.R. 65/2014, ulteriori e diversi interventi perequativi di iniziativa privata, da attivare al di fuori degli ambiti di cui all’art.55 delle NTA del RU, presuppongono la redazione di uno specifico Piano di Recupero e l’attivazione delle procedure di cui all’art.25 della medesima Legge Regionale ai fini della necessaria adozione di una variante al Regolamento; ▪ tali interventi devono essere finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente caratterizzato da oggettive condizioni di pericolosità (classe 4) geologica, sismica e idraulica, o da dimostrate condizioni che comunque ne limitino l’utilizzo; <p>Nella volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui al riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici, consentendo la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti e il loro accorpamento all’edificio principale, anche laddove il medesimo non costituisca unità abitativa;</p> <p>Fatto salvo l’obiettivo di recuperare il patrimonio non utilizzato per la realizzazione di residenze, attraverso la riprogettazione delle strutture esistenti, riorganizzando l’area con una forma attenta al paesaggio circostante, garantendone l’aspetto rurale;</p> <p>Si ritiene la proposta compatibile con gli interventi ammessi nella ZTO in oggetto e si propone di accogliere la proposta assoggettando l’intervento di trasformazione alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all’art.28 della L. 457/1978 di iniziativa privata), <u>individuando una nuova Scheda Progetto (PA94) da destinare a Zona “D7” - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo</u>, 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.</p>			

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

Riguardo alla parte "Obiettivi" il testo sarà il seguente: ***"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."***

Relativamente alla parte "Disposizioni e modalità di attuazione" il testo sarà il seguente:

"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."

Si ritiene la proposta **accoglibile in parte**, nel senso e limiti esposti.

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA																																								
		19/04/2018	<h1>73</h1>																																								
		PROTOCOLLO																																									
		10718																																									
UBICAZIONE		UTOE	RUC																																								
Capoluogo - Via della Repubblica		2 - Città nuova	F3.1 - Attrezzature ad uso pubblico di interesse generale																																								
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE																																									
Terreni	57	796																																									
Fabbricati																																											
SINTESI DELLA PROPOSTA																																											
<p>Il proponente, premesso “<i>Che detto fabbricato è stato oggetto di Osservazione n°6 alla prima variante del Regolamento Urbanistico (...); Che la proposta di controdeduzione, pur non ritenuta pertinente alla prima variante e non accolta in sede di consiglio comunale, prevedeva comunque l’esame nell’ambito di un’ulteriore seconda variante al R.U.</i>”, chiede “di accogliere favorevolmente la presente istanza, quale contributo per la formazione della nuova variante al Regolamento Urbanistico comunale, secondo quanto già richiesto con l’Osservazione n°6 anzidetta, ovvero di modificare la classificazione dell’immobile e di tutta la sua area di pertinenza da zona F3.1 (art.137 delle NTA) in zona “B1” Tessuto urbano consolidato (art.82 delle NTA)”.</p>																																											
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE																																											
<p>Rilevato come il proponente non risulti proprietario di tutti i fabbricati in oggetto; Pur ritenendo la proposta compatibile con il tessuto urbano contermini nel quale ricadono le aree contigue a quelle in oggetto (Zone B1), comprese entro il limite degli insediamenti di cui al RU/PTCP e servite dalle infrastrutture necessarie; Nella volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui al miglioramento della qualità urbana di questa parte della città, sia dal punto di vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione e riorganizzazione dell’area; Si propone di assoggettare l’intervento di trasformazione alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all’art.28 della L. 457/1978 di iniziativa privata), <u>individuando una nuova Scheda Progetto (PA92) da destinare a Zona “C2” - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo</u>, con le seguenti potenzialità edificatorie:</p>																																											
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Esistente</th> <th colspan="2">Progetto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sup. territ. (St)</td> <td>3240</td> <td colspan="2">3240</td> </tr> <tr> <td>Sup.fond.(Sf)</td> <td></td> <td colspan="2">2690</td> </tr> <tr> <td>Sup.ut.lorda (Sul)</td> <td>1554</td> <td colspan="2">1000</td> </tr> <tr> <td>Dest.d’uso: residenziale</td> <td>462</td> <td colspan="2">1000</td> </tr> <tr> <td>Produttivo</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Comm/direz.</td> <td>1092</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)</td> <td></td> <td>30%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altezza massima (Hmax)</td> <td></td> <td></td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Numero dei piani (Np)</td> <td></td> <td></td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>			Esistente	Progetto		Sup. territ. (St)	3240	3240		Sup.fond.(Sf)		2690		Sup.ut.lorda (Sul)	1554	1000		Dest.d’uso: residenziale	462	1000		Produttivo				Comm/direz.	1092			Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		30%		Altezza massima (Hmax)			9	Numero dei piani (Np)			3
	Esistente	Progetto																																									
Sup. territ. (St)	3240	3240																																									
Sup.fond.(Sf)		2690																																									
Sup.ut.lorda (Sul)	1554	1000																																									
Dest.d’uso: residenziale	462	1000																																									
Produttivo																																											
Comm/direz.	1092																																										
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		30%																																									
Altezza massima (Hmax)			9																																								
Numero dei piani (Np)			3																																								

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

Riguardo alla parte "*Opere di urbanizzazione primaria e secondaria*" i dati saranno i seguenti: Parcheggi pubblici mq 400; Verde attrezzato mq. 150.

Riguardo alla parte "*Obiettivi*" il testo sarà il seguente: "***Riqualificare l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione e l'integrazione della struttura con l'area circostante, incrementando la dotazione di standard.***".

Relativamente alla parte "*Disposizioni e modalità di attuazione*" il testo sarà il seguente: "***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. Il numero degli alloggi di cui al dimensionamento è da considerarsi quale limite massimo inderogabile.***".

Si ritiene la proposta **accoglibile in parte**, nel senso e limiti esposti.

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		23/04/2018	74
		PROTOCOLLO	
		11078	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Massarella - Via Porto dello Stillo		8 - Pdule	E7 - Agricole del Padule di Fucecchio e limitrofe
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	21	505, 504, 54, 62, 63, 243 e 244	
Fabbricati			
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>I proponenti, premesso che <i>“L’obbiettivo statutario dell’associazione oltre che l’organizzare delle attività di manutenzione dei terreni degli associati prevede anche la valorizzazione dell’area del Padule di Fucecchio promuovendo attività divulgative, di promozione culturale e turistica anche attraverso visite guidate. La suddetta attività viene già svolta dagli associati oltre che nei terreni in uso dai medesimi anche nei terreni dell’ex Provincia di Firenze con la contemporanea gestione dell’osservatorio esistente e che verrà estesa anche ai terreni del Comune di Fucecchio con convenzione in corso di definizione (...). L’associazione ha inoltre in uso, (...), un area ai margini del cratere palustre adiacente al Canale del Capannone comprendente un piccolo fabbricato in muratura ad uso magazzino e un fosso di sgrondo già utilizzato per l’approdo dei barchini (...) nel quale vengono effettuate le attività di promozione e divulgazione e luogo di partenza delle visite (...). A seguito delle suddette attività, considerata la sempre maggiore affluenza di persone, (...), si manifesta la necessità di realizzare strutture di servizio e riparo (...) da collocarsi in adiacenza e nel resede del manufatto in muratura esistente per le quali si effettua la seguente richiesta di variante (Foglio 21 particelle 504/505)”</i>, chiedono “nuova classificazione del terreno in oggetto: nuova area per attrezzatura socio culturale F.3.1 denominata “Il Casotto dl Sordo” con la previsione di realizzazione di strutture precarie finalizzate all’attività di promozione e divulgazione culturale del Padule di Fucecchio e dei boschi delle Cerbaie adiacenti al preesistente casotto in muratura con destinazione spazi per divulgazione e ristoro, e relativi servizi quali spazi per somministrazione e preparazione vivande, magazzino, servizi igienici e relativi locali tecnici per una superficie coperta complessiva di mq. 100,00 oltre a mq. 65,00 per pergolato”.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Fermo restando il rispetto del quadro vincolistico di riferimento (S.I.R. n. 34 “<i>Padule di Fucecchio</i>” - Codice Natura 2000 IT5130007 e 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); Nella volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui al raggiungimento degli Obiettivi fissati dal Piano Strutturale per l’UTOE di riferimento (“<i>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</i>”); Si ritiene la proposta accoglibile e <u>si propone di sostituire l’art.140 delle NTA del RU con il</u></p>			

segunte:

“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 supercie massima coperta di mq.100.”

Si ritiene la proposta **accoglibile in parte**, nel senso e limiti esposti.

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		21/12/2017	76
		PROTOCOLLO	
		33015	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Località Galleno - Via Valdinievole		11 - Cerbaie	D8 - Insediamento commerciali/direzionali
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	5	275	
Fabbricati	5	275	
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Il proponente, premesso che <i>“detto fabbricato è stato oggetto di Osservazione n°5 alla prima variante del Regolamento Urbanistico (...); Che la proposta di controdeduzione, pur non ritenuta pertinente alla prima variante e non accolta in sede di consiglio comunale, prevede comunque l’esame nell’ambito di un’ulteriore seconda variante al R.U.; Che il fabbricato e suo resede ricadono già in zona urbanistica “D8”; Che fra gli strumenti legislativi, per le attività produttive, vige anche la possibilità della procedura della variante semplificata ai sensi dell’art.8 del DPR 160/2010”, chiede “di accogliere favorevolmente la presente istanza, quale contributo per la formazione della nuova Variante al Regolamento Urbanistico comunale, al fine di assegnare al lotto costituito da fabbricato e terreno (sup. catastale 3.280 mq. di cui coperti 526 mq.), un indice si Superficie per la costruzione di ulteriore volumetria per l’ampliamento dei locali commerciali anzi detti di almeno mq. 350, suggerendo di permettere ampliamenti superiori al 20% della S.U.L. esistente nei casi di lotti di terreno ampi come in questo caso, dove il R.C. 50% della S.U.L. lo permette ampiamente”.</i></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Ferma restando la necessità di consentire trasformazioni non residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, che comportino impegno di suolo non edificato, esclusivamente con il procedimento di cui all’art.25 della LR 65/2014;</p> <p>Nella volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui al consolidamento dei presidi commerciali esistenti nell’ambito delle zone territoriali omogenee “E”;</p> <p>Messo in evidenza come la modifica proposta non trovi accoglimento nei principi generali a fondamento della norma di cui alle ZTO “D8” - <i>Insedimento commerciali/direzionali</i>, ma rilevato come la stessa risulti comunque incongruente relativamente all’ammissibilità degli interventi;</p> <p>Si propone di <u>sostituire i commi 9 e 10 dell’art.100 delle NTA del RU con i seguenti:</u></p> <p>“ART. 100 - “D8” – INSEDIAMENTI COMMERCIALI/DIREZIONALI (...)</p> <p>9. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, sostituzione edilizia anche con contestuale incremento di volume e interventi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20% della Sul esistente o legittimata alla data di entrata in vigore del presente R.U.C., comunque non oltre i parametri insediativi massimi di cui al comma successivo.</p> <p>10. Sono inoltre ammessi, al solo fine di incentivare la riqualificazione degli impianti esistenti non oggetto di pregressa progettazione unitaria, interventi di ristrutturazione urbanistica e/o</p>			

di nuova costruzione, da attuare a mezzo di Piani Attuativi secondo le disposizioni dell'art. 107, con il procedimento di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 per gli impianti esterni al limite degli insediamenti, comunque non oltre i seguenti parametri insediativi massimi:

- a) **Sul max \leq Sf dell'insediamento;**
- b) **Rc max = 50%;**
- c) **H max = 10 ml;**
- d) **Distanza minima dalle strade = 10,00 ml."**

Si ritiene la proposta **accoglibile in parte**, nel senso e limiti esposti.

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		11/05/2018	78
		PROTOCOLLO	
		12932	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Galleno - Via Colonna		12 - Galleno	PA75 - D7 - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	23	985, 792, 239, 242, 470, 832 e 793	
Fabbricati			
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Il proponente, premesso che “1) L’azienda ha già la disponibilità dell’area confinante (...); 2) che per il tipo di attività che viene svolta vi è necessità di ulteriori spazi rispetto a quanto già riconosciuto come produttivo, non tanto per eseguirvi lavorazioni ma principalmente per potervi stoccare il legname (...) ed infine da utilizzare come area di parcheggio (...) tutte le macchine operatrici necessarie per la lavorazione e movimentazione dei materiali (...) sono molto ingombranti ed hanno bisogno di notevole spazio per le varie operazioni da compiersi nell’area; 3) (...) Gli spazi a disposizione pertanto si sono dilatati in quanto occorre prima selezionare e stivare i tronchi a secondo delle varietà di essenze e poi anche accumulare le chips ottenute (...); 4) La Regione Toscana nel rilascio della AUTORIZZAZIONE UNICA AMBIENTALE come risulta NEL PROVVEDIMENTO UNICO SUAP RILASCIATO DAL COMUNE DI FUCECCHIO CON IL NR. 2/2018 ha posto la condizione di contenere i cumuli di cippato prodotti, coperti e protetti lateralmente su tre lati, con tensostrutture di tipo agricolo, in attesa del loro trasporto a destinazione, al fine di evitare propagazioni incontrollate nell’ambiente sia di polveri che di parti volatilizzabili. E’ evidente che anche per questo tipo di protezioni e manovre relative occorrono spazi che prima non erano necessari”, chiede “L’ampliamento dell’area da destinare alla medesima attività di lavorazione legnami contigua a quella esistente come individuata (...) ed inoltre di introdurre una normativa ad hoc che consenta di realizzare, nella intera area, tensostrutture smontabili per dare riparo ai cumuli di cippati, come prescritto nella autorizzazione unica ambientale richiamata (...)”.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Vista l’istruttoria tecnica, svolta dalla Regione Toscana - Direzione Ambiente ed Energia - Settore Autorizzazioni Ambientali e riepilogata nell’atto dirigenziale n.15948 del 02/11/2017, con cui viene adottata l’Autorizzazione Unica Ambientale a favore della suddetta ditta, nonché il relativo <i>Provvedimento Unico SUAP</i>;</p> <p><u>Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni di cui al sopra citato provvedimento della Regione Toscana e/o di nuovi atti di comunicazione, notifica e autorizzazione in caso di modifica/ampliamento dell’impianto;</u></p> <p>Ricordato che la proposta ha per oggetto trasformazioni non residenziali che comportano impegno di suolo non edificato all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato, comunque subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all’art.25 della LR 65/2014 (ai sensi dell’art.4 della medesima Legge Regionale);</p> <p>Nella volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui al consolidamento dei presidi produttivi</p>			

esistenti secondo le documentate necessità imprenditoriali;

Si ritiene la proposta parzialmente accoglibile, ampliando alle sole part.lle 832, 239 e 793 il perimetro del PA75, così da garantire comunque un'adeguata distanza dell'impianto da tessuto urbano residenziale contermini.

Ne consegue la modifica della Scheda Progetto PA75, riperimetrando il comparto e aggiungendo mq. 3828 alla St del medesimo, che passa da mq. 5300 a mq. 9128.

Relativamente alla parte *“Disposizioni e modalità di attuazione”* si propone di aggiungere le parole ***“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”***.

Si ritiene la proposta **accoglibile in parte**, nel senso e limiti esposti.

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		04/07/2018	82
		PROTOCOLLO	
		19169	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Viale Cristoforo Colombo		2 - Città nuova	PA35 - D10 - Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	54	807, 808 e 809	
Fabbricati			

SINTESI DELLA PROPOSTA

Il proponente, premesso che *“da oltre 50 anni siamo titolari della omonima azienda (...); negli ultimi anni abbiamo investito nella azienda aprendo nuove distaccamenti rimanendo all’interno del comune; all’interno della struttura lavorano circa 12 persone, oltre naturalmente all’indotto; nonostante gli sforzi fatti, gli standard qualitativi richiesti (...) richiedono maggiori spazi; gli investimenti fatti per l’acquisto dei terreni sopraccitati erano in funzione di un futuro ampliamento della propria attività; la casa madre che rappresentiamo ha ampliato la nostra zona di competenza quindi l’azienda necessita di ampliarsi con interventi graduali e programmati; il periodo negativo dell’economia generale ha comportato l’aver esigenze diverse tra i vari proprietari facenti parte del comparto; nonostante alcuni tentativi di accordo tra i vari lottizzanti ad oggi non è possibile trovare una soluzione”* chiede ***“la possibilità di svincolare i propri terreni dall’intero comparto, dandoci la possibilità di realizzare l’ampliamento della azienda in tempi relativamente brevi”***.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Ricordato che la proposta ha per oggetto trasformazioni interne al territorio urbanizzato, già assoggettate dal RU alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato; Nella volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per il comparto (*“Soddisfare la domanda di insediamento produttivo, inserendo funzioni commerciali e direzionali, potenziando l’efficacia della zona industriale, offrendo nuove possibilità di servizi alle imprese, incrementando gli standard con la realizzazione di parcheggi pubblici e verde attrezzato.”*);

Si valuta positivamente la proposta di una diversa regolamentazione dell’insediamento previsto, nel senso di attribuire specifica autonomia a due distinti Piani Attuativi e si propone, conseguentemente, l’individuazione di una nuova Scheda Progetto (PA98) da destinare a Zona “D10” - Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo, i cui dati, relativamente alla parte *“Dimensionamento e destinazioni d’uso ammesse”*, saranno i seguenti:

	Esistente	Progetto
Sup.territ.(St)	4155	4155
Sup.fond.(Sf)		2245
Sup.ut.lorda(Sul)		700
Dest.d’uso: residenziale		

Produttivo		
Comm/direz.		700
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)	30%	
Altezza massima (Hmax)		8
Numero dei piani (Np)		2
Num.all.(Na)/Abitanti		

Riguardo alla parte *“Opere di urbanizzazione primaria e secondaria”* i dati saranno modificati come segue: Parcheggi pubblici mq 700, Verde attrezzato mq 960 e Strade mq 250.

Riguardo alla parte *“Obiettivi”* il testo sarà il seguente: ***“Soddisfare la domanda di insediamento produttivo, inserendo funzioni commerciali e direzionali, potenziando l’efficacia della zona industriale, offrendo nuove possibilità di servizi alle imprese, incrementando gli standard con la realizzazione di parcheggi pubblici e verde attrezzato.”***

Relativamente alla parte *“Disposizioni e modalità di attuazione”* il testo sarà il seguente:

“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, compresa la realizzazione di un attraversamento pedonale illuminato che congiunga il comparto al lato opposto di Viale Cristoforo Colombo. La superficie per verde attrezzato pari a mq.960 è da considerarsi come barriera alberata lungo viale C. Colombo.”

I dati della Scheda Progetto PA35, conseguentemente modificata, relativamente alla parte *“Dimensionamento e destinazioni d’uso ammesse”*, saranno i seguenti:

	Esistente	Progetto
Sup.territ.(St)	25245	25245
Sup.fond.(Sf)		17655
Sup.ut.lorda(Sul)		5700
Dest.d’uso: residenziale		
Produttivo		2468
Comm/direz.		1500 1732
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 RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l’UTOE di riferimento.

Riguardo alla parte *“Opere di urbanizzazione primaria e secondaria”* i dati saranno modificati come segue: Parcheggi pubblici mq 2360, Verde attrezzato mq 4080 e Strade mq 2250.

Relativamente alla parte *“Disposizioni e modalità di attuazione”* il testo sarà il seguente:

“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.2980 è da considerarsi come barriera alberata lungo viale C. Colombo. Il progetto può prevedere la suddivisione in più unità di intervento.”

Si ritiene la proposta **accoglibile in parte**, nel senso e limiti esposti.

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		17/07/2018	86
		PROTOCOLLO	
		20623	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Pinete - Via di Casabianca		11 - Cerbaie	B9 - Tessuto di matrice rurale consolidato/E5 - Agricole collinari delle Cerbaie
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	19	105 e 217	
Fabbricati			
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Il proponente, premesso che <i>“il sig. (...) ha presentato un progetto per la realizzazione di una nuova unità abitativa recuperando volumi e potenzialità edificatoria della propria abitazione con annessi in loc. Massarella (...), approvata dalla competente commissione edilizia (PE: 5/PE/2012) e rilasciata dal dirigente del settore, ma mai ritirata e quindi decaduta. (...) volendo confermare la volontà di portare a compimento il progetto, essendo modificati i parametri urbanistici ed edilizi, considerando che l’area ove è ubicata la mia attuale abitazione e la nuova unità abitativa prevista dalla PE n.5/PE/2012 è in area B9 (...)”</i> chiede “Inserimento di un lotto libero con potenzialità edificatoria 150 mq di SUL per la realizzazione di una unità abitativa.”</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Ricordato che la proposta ha per oggetto trasformazioni interne al territorio urbanizzato, già assoggettate dal RU a B9 - Tessuto di matrice rurale consolidato; Nella volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui al riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici, consentendo la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti e il loro accorpamento all’edificio principale, anche laddove il medesimo non costituisca unità abitativa; Fatto salvo l’obiettivo di recuperare il patrimonio non utilizzato per la realizzazione di residenze, attraverso la riprogettazione delle strutture esistenti, riorganizzando l’area con una forma attenta al paesaggio circostante, garantendone l’aspetto rurale; Ritenuta la proposta compatibile con i tipi edilizi mono o bifamiliari a uno o due piani, quale ricadono le aree contigue a quelle in oggetto (Zone B9), per la parte delle aree in oggetto ricadenti nel resede urbano del fabbricato esistente (p.lla 105 parte), comprese entro il limite degli insediamenti di cui al RU/PTCP e servite dalle infrastrutture necessarie; Si ritiene la proposta accoglibile, destinando le aree in oggetto a “B10” - Lotti liberi, individuando un nuovo Lotto libero (L56), secondo le seguenti caratteristiche e potenzialità edificatorie: Sup. Fond. mq. 987; SUL mq. 150; Piani N. 2; H max 7; Alloggi N. 1; Dist. strada min. 5; Destinazione Residenziale. La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l’UTOE di riferimento. Si ritiene la proposta accoglibile in parte, nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		31/07/2018	89
		PROTOCOLLO	
		22262	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Ponte a Cappiano - Via della Palagina		9 - Ponte a Cappiano	PA61 – G1 – Interventi destinati ad attrezzature pubbliche di interesse comune soggetti a Piano Attuativo
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	48	381, 295, 296, 565, 520 e 564	
Fabbricati			

SINTESI DELLA PROPOSTA

Il proponente, premesso che *“l’obbiettivo che lo strumento urbanistico si pone è quello di riqualificare l’area sia da un punto di vista fisico che funzionale attraverso la riprogettazione e riorganizzazione dell’area aumentando la dotazione di standard con la previsione di verde attrezzato; che è interesse dei (...) soggetti proprietari (...) di perseguire gli stessi obbiettivi che sono stati indicati nelle sopracitate norme di programmazione del territorio; che tra le previsioni di piano e la situazione di fatto presente sul territorio vi sono alcune incongruità che ne ostacolano una armonica attuazione (...), in particolare per quanto riguarda la linea di demarcazione tra la zona artigianale e l’area soggetta al comparto (...) che si trova in aderenza ai fabbricati presenti impedendone di fatto qualsiasi ulteriore possibile ampliamento. L’altra discrepanza è costituita da un piccolo resede che insiste su parte dei mappali 382-139 e 138 di proprietà di persone residenti a Roma e al di fuori di qualsiasi interesse alla trasformazione dell’area”* chiede **“che venga approvata una variante al Regolamento Urbanistico nelle quale venga traslata la linea di demarcazione tra la zona artigianale e la zona G1 e venga escluso dal comparto il piccolo resede di territorio i cui proprietari non risultano interessati all’intervento (...) SUP. TERRITORIALE 9.200 MQ; SUP. PARCHEGGI 1.185 MQ; SUP. FASCIA VERDE 4.900 MQ”**.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Ricordato che la proposta ha per oggetto trasformazioni interne al territorio urbanizzato, già assoggettate dal RU alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato; Nella volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per il Comparto (*“Riqualificare l’area sia da un punto di vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione e riorganizzazione dell’area, aumentando la dotazione di standard con la previsione di verde attrezzato.”*);

Si valuta positivamente la proposta di un allineamento catastale e si propone, conseguentemente, una modifica della Scheda Progetto PA61, i cui dati, relativamente alla parte *“Dimensionamento e destinazioni d’uso ammesse”*, saranno i seguenti:

	Esistente	Progetto
Sup.territ.(St)		9200
Sup.fond.(Sf)		
Sup.ut.lorda(Sul)		
Dest.d’uso: residenziale		
Produttivo		

Comm/direz.			
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)			
Altezza massima (Hmax)			
Numero dei piani (Np)			
Num.all.(Na)/Abitanti			

Riguardo alla parte “*Opere di urbanizzazione primaria e secondaria*” i dati saranno modificati come segue: Verde attrezzato mq 4900.

Relativamente alla parte “*Disposizioni e modalità di attuazione*” il testo sarà il seguente: “***Area da riqualificare in funzione del contesto ambientale, mediante l’eliminazione di eventuali manufatti incongrui e la realizzazione di un parcheggio alberato con retrostante barriera alberata in prossimità del canale Usciana. La superficie per verde attrezzato di mq.4900 è da considerarsi come barriera alberata. Nelle more di approvazione del Piano Attuativo sono ammesse le attività di cui all’art.163 delle N.T.A. del R.U.C. Fino all’attuazione del Piano Attuativo non sono ammessi, sugli edifici esistenti nell’adiacente ZTO “DI” - Tessuto produttivo consolidato, gli interventi di ampliamento di cui all’art.94 delle N.T.A. del R.U.C.”.***

Si ritiene la proposta **accoglibile**.

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		02/08/2018	90
		PROTOCOLLO	
		22659	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via Cecconi		2 - Città nuova	G2 - Attrezzature ad uso pubblico di interesse comune
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	63	311 e 433	
Fabbricati			
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Il proponente, premesso che <i>“La sottoscritta a tutt’oggi non ha ricevuto da parte di alcun soggetto, richieste in merito alla possibilità di realizzare, sul lotto, quanto previsto dall’attuale Regolamento Urbanistico; Proprio per consentire l’attuazione, almeno in parte, delle previsioni di codesta Amministrazione e nel contempo rendere economicamente vantaggioso ogni intervento, che si chiede l’ampliamento che la destinazione prevalente sia quella residenziale lasciando appunto, in parte, la destinazione ad attrezzature di interesse pubblico al piano terreno (...)”</i> chiede “modifica della destinazione d’uso, consentendo la realizzazione di un edificio a destinazione “civile abitazione con possibilità di destinazione commerciale e di attrezzature di interesse pubblico al piano terreno”“.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Con l’accoglimento della proposta di Variante al RU n.18 di cui alla prima Variante allo strumento, esclusivamente per la proprietà in oggetto e comunque entro i parametri di cui all’art.149 delle NTA del Regolamento, in considerazione della volontà di migliorare la qualità di questa parte della città, riqualificando l’area sia dal punto di vista fisico che funzionale e aumentando la dotazione di attrezzature a uso pubblico in prossimità dell’itinerario della Via Francigena, è stata consentita la <i>“modifica parziale della destinazione d’uso, consentendo oltre a quanto già previsto, anche la realizzazione, al 1° e 2° piano di unità a civile abitazione”</i>. Si ritiene la richiesta già soddisfatta, nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE			

		DATA	PROPOSTA
		10/08/2018	92
		PROTOCOLLO	
		23500	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
San Pierino - Via di Ventignano		4 - San Pierino	E1 - Agricole di pianura dell'Arno
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati	65	327 sub 500-501-502	
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Premesso <i>“di aver presentato in data 6 aprile 2018 protocollo n°9341, una osservazione all’art.55 comma del Regolamento Urbanistico (ndr vedi anche proposta n.70), finalizzata alla possibilità di poter ricollocare la volumetria del nostro fabbricato in un terreno posto fuori “del limite degli insediamenti”, per maggiore chiarezza “, per maggiore chiarezza allegano “due tavole grafiche con la dimostrazione di quanto approvato con concessione edilizia n°118/2012 e con l’indicazione della posizione attuale del fabbricato e la posizione “dell’atterraggio” della volumetria”.</i></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Ricordato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ai sensi dell’art.231 della L.R. 65/2014, ulteriori e diversi interventi perequativi di iniziativa privata, da attivare al di fuori degli ambiti di cui all’art.55 delle NTA del RU, presuppongono la redazione di uno specifico Piano di Recupero e l’attivazione delle procedure di cui all’art.25 della medesima Legge Regionale ai fini della necessaria adozione di una variante al Regolamento; ▪ tali interventi devono essere finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente caratterizzato da oggettive condizioni di pericolosità (classe 4) geologica, sismica e idraulica, o da dimostrate condizioni che comunque ne limitino l’utilizzo; <p>Nella volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui al riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici, consentendo la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti e il loro accorpamento all’edificio principale, anche laddove il medesimo non costituisca unità abitativa;</p> <p>Fatto salvo l’obiettivo di recuperare il patrimonio non utilizzato per la realizzazione di residenze, attraverso la riprogettazione delle strutture esistenti, riorganizzando l’area con una forma attenta al paesaggio circostante, garantendone l’aspetto rurale;</p> <p>Tenuto conto dell’accogliibilità della proposta di variante n.70 trasmessa dalla stessa proprietà e della conseguente modifica del c.9 dell’art.55 delle NTA del RU;</p> <p>Si ritiene la proposta compatibile con gli interventi ammessi nella ZTO in oggetto e si propone di accogliere la proposta assoggettando l’intervento di trasformazione alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all’art.28 della L. 457/1978 di iniziativa privata), <u>individuando una nuova Scheda Progetto (PA95) da destinare a Zona “BE” - Interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo</u>, 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.</p> <p>La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l’UTOE di riferimento.</p>			

Riguardo alla parte “*Obiettivi*” il testo sarà il seguente: “***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.***”.

Relativamente alla parte “*Disposizioni e modalità di attuazione*” il testo sarà il seguente:

“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.”.

Si ritiene la proposta **accoglibile in parte**, nel senso e limiti esposti.

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		04/09/2018	<h1>93</h1>
		PROTOCOLLO	
		25360	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Galleno - Via Romana Lucchese		11 - Cerbaie	D6 - Aree deposito inerti e cantieri edili - E5 - Agricole collinari delle Cerbaie
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	24	134	
Fabbricati	24	394 sub 1 e 2	
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Premesso che “L’appezzamento di terreno, (...) è attualmente inserito, nel vigente R.U., in zona agricola “E5”; il fabbricato, (...) risulta anch’esso inserito, (...), in zona agricola “E5”; l’area adiacente, di proprietà (...) risulta già inserita, (...), in area produttiva “D6” Aree deposito inerti e cantieri edili; (...); La ditta del sottoscritto non dispone di altre aree idonee al deposito di inerti, materiali edili e mezzi di lavoro;”, il proponente chiede “l’inserimento dell’appezzamento di terreno rappresentato nel foglio di mappa 24 particella 134 ed evidenziato, (...), in zona produttiva “D6” in ampliamento a quella già esistente. Nella porzione di fabbricato esistente già destinata a laboratorio artigianale (vedi C.E. n.138/85 del 07.12.1985) saranno realizzati l’ufficio ed i servizi igienici se necessari.”.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Ricordato che la proposta ha per oggetto trasformazioni non residenziali che comportano impegno di suolo non edificato all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato, comunque subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all’art.25 della LR 65/2014 (ai sensi dell’art.4 della medesima Legge Regionale);</p> <p>Rilevata l’impossibilità di individuare, dando seguito alla proposta, nuove ZTO “D6” - Aree deposito inerti e cantieri edili, in quanto le stesse sono aree destinate ad attività oggetto di Piani Attuativi realizzati o di singoli insediamenti comunque esistenti;</p> <p>Nella volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui alla conservazione/potenziamento dell’attività produttiva in oggetto;</p> <p>Si ritiene la proposta compatibile con una possibile espansione del tessuto produttivo contermina, in ogni modo solidamente strutturata al medesimo e servita dalle infrastrutture necessarie e si propone di accogliere la richiesta assoggettando l’intervento di trasformazione alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all’art.28 della L. 457/1978 di iniziativa privata) che includa le attività esistenti, <u>individuando una nuova Scheda Progetto (PA99) da destinare a Zona “D7” - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetta a Piano Attuativo</u>, secondo le seguenti potenzialità edificatorie:</p>			
		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		

Riguardo alla parte “*Obiettivi*” il testo sarà il seguente: **“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.”**

Riguardo alla parte “*Disposizioni e modalità di attuazione*” il testo sarà il seguente: **“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) 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.”**
 Si ritiene la proposta **accoglibile in parte**, nel senso e limiti esposti.

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		07/09/2018	98
		PROTOCOLLO	
		25744	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via Trivellini		2 - Città nuova	L50 - B10 - Lotti liberi
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	62	669	
Fabbricati			
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Il proponente, premesso che <i>“Necessita di maggiore superficie abitabile per la realizzazione di due unità immobiliari ed ampliamento della superficie fondiaria del lotto verso sud”</i> chiede “AUMENTO DELLA SUL AMMISSIBILE SUL LOTTO LIBERO N° 50 A MQ. 200,00 E MODIFICA DEL PERIMETRO DEL LOTTO VERSO SUD FINO AL LIMITE DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO.”</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Ricordato che la proposta ha per oggetto trasformazioni interne al territorio urbanizzato, già assoggettate dal RU a Lotti liberi;</p> <p>Nella volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per l’UTOE di riferimento (<i>“Assicurare per l’edilizia residenziale il mantenimento ed il miglioramento qualitativo dell’assetto esistente, con previsione degli incrementi rispondenti alle diverse tipologie di domanda abitativa.”</i>);</p> <p>Si valuta positivamente la proposta di un allineamento dimensionale degli interventi, con relativo incremento della Superficie fondiaria (Sf) e della Superficie utile lorda (Sul), e si propone, conseguentemente, una <u>modifica del Lotto libero L50</u>, secondo le seguenti caratteristiche: Sup. Fond. mq. 693 anziché mq. 584 e SUL mq. 200 anziché mq. 150.</p> <p>La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l’UTOE di riferimento.</p> <p>Si ritiene la proposta accoglibile in parte, nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE			

		DATA	PROPOSTA
		07/09/2018	99
		PROTOCOLLO	
		25746	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Massarella - Via Porto di Cavallaia		10 - Torre - Massarella - Vedute	E4 - Agricole collinari contigue alle aree boscate delle Cerbaie
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	29	82 e 83	
Fabbricati			
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Il richiedente, adducendo “Necessità personale della famiglia del sottoscritto proprietario abitazione monofamiliare per uso prima casa da realizzarsi nel terreno incolto in oggetto adiacente a via porto di Cavallaia al quale si accede sul lato sud da via porto di Cavallaia da accesso agricolo esistente; detto terreno è già compreso per metà nord est nella perimetrazione del centro abitato di Massarella mentre la rimanente metà di fatto è contigua ai soprastanti terreni il cui uso del suolo è di fatto pertinenza di fabbricati posti nella perimetrazione del centro abitato per cui, considerando i dislivelli orografici e la conformazione geometrica del terreno, il fatto che in via porto di Cavallaia sono presenti i pubblici servizi di acquedotto, metano, enel e telecom, si denota la suscettività edificatoria del terreno in oggetto senza alterazioni significative delle circostanti aree”, propone “pertanto richiesta di modifica dello strumento individuate a sostituzione della richiesta effettuata in data 27/04/2017 prot. 10558, con formale richiesta delle seguenti variazioni: a) come istanza principale CLASSIFICAZIONE DELLA GRAN PARTE DEL TERRENO IN OGGETTO COME LOTTO LIBERO CON SUL AMMISSIBILE DI MQ. 150,00 CON LA CONSEGUENTE RETTIFICA DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO IN ADEGUAMENTO AL REALE USO DEL SUOLO DEI TERRENI SOVRAORDINATI; b) <u>in subordine</u> CLASSIFICAZIONE DELLA PARTE DEL TERRENO IN OGGETTO COMPRESA NELLA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO COME LOTTO LIBERO CON SUL AMMISSIBILE DI MQ. 150,00 (...)”.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Relativamente alla proposta “a)”, visto l’art.4 - <i>Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato</i> della LR 65/2014, relativamente al non consentimento di nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, si ritiene la stessa non accoglibile.</p> <p>Diversamente, ritenuta la proposta “b)” compatibile con i tessuti ad impianto di datazione prevalentemente recente solidamente strutturati al tessuto urbano, quale ricadono le aree contigue a quelle in oggetto (Zone B1 e Lotti liberi), per la parte delle stesse comprese entro il limite degli insediamenti di cui al RU/PTCP e servite dalle infrastrutture necessarie;</p> <p>Si ritiene la proposta accoglibile, destinando le aree in oggetto a Zona “B10” - <i>Lotti liberi, individuando un nuovo Lotto libero (L57)</i>, secondo le seguenti caratteristiche e potenzialità edificatorie: Sup. Fond. mq. 722; SUL mq. 150; Piani N. 2; H max 7; Alloggi N. 1; Dist. strada min. 5; Destinazione Residenziale.</p> <p>La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l’UTOE di riferimento.</p>			

Si ritiene la proposta **accoglibile in parte**, nel senso e limiti esposti.

Con Deliberazione n.230 del 14/11/2018 “L.R. 65/2014 - Avvio del procedimento di formazione della Seconda Variante al Regolamento Urbanistico”, la Giunta Comunale, facendo proprie le motivazioni del proponente, ha stabilito di “accogliere 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”; conseguentemente la proposta, con un incremento della Superficie fondiaria (Sf) che passa da mq. 722 a mq. 1700, è subordinata al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all’art.25 della LR 65/2014.

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		07/09/2018	100
		PROTOCOLLO	
		25747	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via Buonarroti		2 - Città nuova	L13 - B10 - Lotti liberi
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	57	1500	
Fabbricati			
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Il proponente, premesso che <i>“Necessita di maggiore superficie abitabile per le esigenze del nucleo familiare composto da nr 4 persone rispetto alla sul ammissibile di mq. 130 del Lotto Libero n°13 considerata anche la sul media ammissibile dei lotti similari di mq.150,00”</i> chiede “AUMENTO DELLA SUL AMMISSIBILE SUL LOTTO LIBERO N° 13 A MQ. 150,00 e modifica del perimetro del lotto limitandolo al solo resede di proprietà corrispondente alla perimetrazione catastale della particella 1500 del foglio 57”.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Ricordato che la proposta ha per oggetto trasformazioni interne al territorio urbanizzato, già assoggettate dal RU a Lotti liberi;</p> <p>Nella volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per l’UTOE di riferimento (<i>“Assicurare per l’edilizia residenziale il mantenimento ed il miglioramento qualitativo dell’assetto esistente, con previsione degli incrementi rispondenti alle diverse tipologie di domanda abitativa.”</i>);</p> <p>Si valuta positivamente la proposta di un allineamento dimensionale degli interventi, con relativo incremento della Superficie fondiaria (Sf) e della Superficie utile lorda (Sul), e si propone, conseguentemente, una <u>modifica del Lotto libero L13</u>, secondo le seguenti caratteristiche: Sup. Fond. mq. 600 anziché mq. 682 e SUL mq. 150 anziché mq. 130.</p> <p>La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l’UTOE di riferimento.</p> <p>I dati del contiguo PA30, relativamente alla parte <i>“Dimensionamento e destinazioni d’uso ammesse”</i>, saranno modificati come di seguito:</p>			
	Esistente	Progetto	
Sup.territ.(St)		5432	
Sup.fond.(Sf)		2382	
Sup.ut.lorda(Sul)		1200	
Dest.d’uso: residenziale		1200	
Produttivo			
Comm/direz.			
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		30%	
Altezza massima (Hmax)			7
Numero dei piani (Np)			2
Num.all.(Na)/Abitanti		8	20

Si ritiene la proposta **accoglibile in parte**, nel senso e limiti esposti.

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		07/09/2018	101
		PROTOCOLLO	
		25770	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via di Taccino		7 - Mezzopiano	PA87 - D10 - Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	50	1104 e 1046	
Fabbricati			
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Il proponente, premesso che <i>“ad oggi per il ridotto rapporto di copertura e conseguente SUL realizzabile, abbiamo riscontrato enormi difficoltà nel reperire portatori di interesse per la realizzazione di quanto previsto nella scheda di Progetto PA87. Dette difficoltà in relazione anche alla classificazione urbanistica dall’area “D10” (...); ne consegue un oggettivo impedimento nel realizzare l’intervento e riqualificare l’area in oggetto, consentendo la realizzazione degli standard urbanistici previsti dalla scheda. (...)”</i> chiede “di trasformare l’area in D7 aumentando gli standard urbanistici previsti dall’attuale scheda PA87 portando:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la superficie a parcheggi pubblici a 900 mq; ▪ la superficie a verde attrezzato a 1300 mq; ▪ diminuire la sul del lotto a 2150 mq; ▪ aumentare il rapporto di copertura al 50%; ▪ aumentare l’altezza massima a 10 ml; ▪ lasciare inalterato il numero dei piani (2); <p>in subordine, in virtù del fatto che le uniche richieste per la realizzazione di quanto attualmente previsto nella scheda PA87, avevano esigenze di superfici nettamente superiori, si chiede:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ lasciare invariato gli standard a verde ed a parcheggio; ▪ aumentare il Rapporto di copertura dal 30 al 50%; ▪ aumentare l’altezza a 10 ml; ▪ invariati i n. 2 piani; ▪ nessun vincolo di percentuali a direzionali o commerciali.”. 			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Ricordato che la proposta ha per oggetto trasformazioni interne al territorio urbanizzato, già assoggettate dal RU alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato; Ricordato altresì che, ai sensi dell’art.51 delle NTA del RU, qualora la previsione di trasformazione, di cui alle <i>Schede Progetto</i>, preveda l’insediamento di diverse destinazioni d’uso, queste ultime possono variare fino al 20% della Sul complessiva, purché non si determini un cambiamento dei rapporti di maggioranza;</p> <p>Nella volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per il Comparto (<i>“Riqualificare e completare l’attuale margine urbano incerto e sfrangiato, con la riorganizzazione del tessuto esistente, prevedendo l’inserimento di</i></p>			

funzioni commerciali/direzionali e incrementando la dotazione di standard”);

Si valuta negativamente la proposta di una trasformazione dell’area in D7 - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo, ma si propone accogliere parzialmente la richiesta “*in subordine*”, modificando la Scheda Progetto PA87, relativamente alla parte “*Dimensionamento e destinazioni d’uso ammesse*”, come segue:

	Esistente	Progetto	
Sup.territ.(St)		4350	
Sup.fond.(Sf)		2350	
Sup.ut.lorda(Sul)		700	
Dest.d’uso: residenziale			
Produttivo			
Comm/direz.		350	350
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		50%	
Altezza massima (Hmax)			10
Numero dei piani (Np)			2
Num.all.(Na)/Abitanti			

Si ritiene la proposta **accoglibile in parte**, nel senso e limiti esposti.

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		07/09/2018	102
		PROTOCOLLO	
		25811	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via Monteverdi		2 - Città nuova	D1 - Tessuto produttivo consolidato
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	59	830 e 1347	
Fabbricati			
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Il proponente, premesso che <i>“La richiesta è motivata dal fatto che sono venute meno nel tempo le esigenze di implementazione della produzione svolta nell’immobile ad uso panificio insistente sulla limitrofa proprietà e nella considerazione, rispetto all’intorno che ha natura prettamente residenziale, di non aggravarlo con ulteriore edificio a destinazione produttiva (...) che sarebbe realizzato sull’area ineditificata ed autonomamente identificata in conseguenza del primo intervento di cui alla C.E. 260/85; (...)”</i>, chiede “la destinazione ad uso residenziale dell’area di cui ai mappali 830 e parte del 1347 mediante la sua classificazione come lotto libero convenzionato. La proposta di variante prevede la realizzazione di area a parcheggio, marciapiedi e verde pubblico lungo il fronte strada di via Monteverdi per una superficie di circa mq. 190 e la possibilità di costruzione di un edificio bi/trifamiliare per una SUL complessiva di circa mq. 400. L’area cui ci riferisce è quella indicata come non oggetto di intervento del 1° stralcio nella C.E. 260/85 (...) staccata e autonomamente indicata con proprio numero di particella con TM n. 43107 del 29/02/1988. La superficie catastale totale dell’area riferita ai mappali 830 e 1347 in parte è di mq. 1846. La superficie dell’area interessata dalla proposta dei variante vale circa mq. 1520. La SUL che si propone tiene conto e si allinea alle percentuali di sfruttamento dei vicini Lotti liberi L01 e L02. (...)”.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Ricordato che la proposta ha per oggetto trasformazioni interne al territorio urbanizzato, già assoggettate dal RU a D1 - Tessuto produttivo consolidato;</p> <p>Nella volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per l’UTOE di riferimento (<i>“Assicurare per l’edilizia residenziale il mantenimento ed il miglioramento qualitativo dell’assetto esistente, con previsione degli incrementi rispondenti alle diverse tipologie di domanda abitativa.”</i>);</p> <p>Ritenuta la proposta compatibile con i tessuti ad impianto di datazione prevalentemente recente solidamente strutturati al tessuto urbano, quale ricadono le aree contigue a quelle in oggetto (Zone B1 e Lotti liberi), comprese entro il limite degli insediamenti di cui al RU/PTCP e servite dalle infrastrutture necessarie;</p> <p>Si ritiene la proposta accoglibile in parte, destinando le aree in oggetto a Zona <i>“CI” - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire convenzionato, individuando un nuovo Lotto libero convenzionato (L58)</i>, secondo le seguenti caratteristiche e potenzialità edificatorie: Sup. Fond. mq. 1520; SUL mq. 300; Piani N. 2; H max 7; Alloggi N. 3; Dist. strada min. 5; Destinazione Residenziale. A carico del richiedente l’impegno a garantire l’accesso al retrostante lotto in ZTO <i>“DI” - Tessuto produttivo consolidato</i> e destinare il 20% della Sup. Fond. a parcheggi pubblici, verde attrezzato e strade.</p>			

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

Si ritiene la proposta **accoglibile in parte**, nel senso e limiti esposti.

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		08/09/2018	<h1>103</h1>
		PROTOCOLLO	
		25851	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Torre - Via Burello		10 - Torre - Massarella - Vedute	B9 - Tessuto di matrice rurale consolidato
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	43	617 e 386	
Fabbricati	43	623, 624, 625 e 101	
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Il proponente, premesso che <i>“la suddetta proprietà (...) è costituita da:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>un fabbricato ad uso abitativo della consistenza di n. 3 unità immobiliari, con retrostante resede di pertinenza, oggetto di recente intervento di sostituzione edilizia ad oggi completato, ricadente sulla particella 101;</i> ▪ <i>tre manufatti, ricadenti sulle particelle 623, 624 e 625, in parte costruiti in forza di titolo abilitativo ed in parte oggetto di sanatoria straordinaria, tutti con destinazione d’uso di stalle e box per cavalli, (...), già in avanzato stato di degrado;</i> <p><i>tanto che si è resa necessaria la loro demolizione, eseguita in forza della S.C.I.A. prot. 11433 del 04/05/2016 (P.E. 70/PE/2016) per “intervento di demolizione di manufatti non contestuale a ricostruzione art. 135 comma 1 lett. c) L.R. 65/2014”, per una consistenza di S.U.L. pari a circa mq. 200, da ricostruire. Valutando che, il recupero edificatorio, legittimato in forza del suddetto titolo abilitativo, quanto alla originaria destinazione agricola, non sia ad oggi attuabile stante la situazione oggettiva (resede di pertinenza di edificio residenziale)” chiede “la ricollocazione dei crediti edilizi (mq. 200 circa di cui sopra - derivanti dalla demolizione già avvenuta), su altra area ritenuta più idonea (particella 386), ed individuata negli estratti allegati, il tutto da attuarsi con Piano Attuativo mediante la redazione di specifico Piano di Recupero, con - standard di cui alla allegata tabella, e - norme di attuazione da definire durante l’iter di redazione del Piano di Recupero, tenuto debito conto delle specifiche caratteristiche della zona in cui il recupero edilizio verrà attuato (...).”.</i></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Ricordato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ai sensi dell’art.231 della L.R. 65/2014, ulteriori e diversi interventi perequativi di iniziativa privata, da attivare al di fuori degli ambiti di cui all’art.55 delle NTA del RU, presuppongono la redazione di uno specifico Piano di Recupero e l’attivazione delle procedure di cui all’art.25 della medesima Legge Regionale ai fini della necessaria adozione di una variante al Regolamento; ▪ tali interventi devono essere finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente caratterizzato da oggettive condizioni di pericolosità (classe 4) geologica, sismica e idraulica, o da dimostrate condizioni che comunque ne limitino l’utilizzo; <p>Nella volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui al riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici, consentendo la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti e il loro accorpamento all’edificio principale, anche laddove il medesimo non costituisca unità abitativa;</p>			

Fatto salvo l'obiettivo di recuperare il patrimonio non utilizzato per la realizzazione di residenze, attraverso la riprogettazione delle strutture esistenti, riorganizzando l'area con una forma attenta al paesaggio circostante, garantendone l'aspetto rurale;

Si ritiene la proposta compatibile con gli interventi ammessi nella ZTO in oggetto e si propone di accogliere la proposta assoggettando l'intervento di trasformazione alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art.28 della L. 457/1978 di iniziativa privata), individuando una nuova Scheda Progetto (PA96) da destinare a Zona "BE" - Interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo, secondo le seguenti potenzialità edificatorie: St mq. 1490; Sf mq. 1490; Sul mq. 203 (con destinazione d'uso residenziale); Rapp.cop 20%; Hmax ml. 7,00; Piani 2; All. 2.

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

Riguardo alla parte "Obiettivi" il testo sarà il seguente: ***"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."***

Relativamente alla parte "Disposizioni e modalità di attuazione" il testo sarà il seguente:

"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."

Si ritiene la proposta **accoglibile**.

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		08/09/2018	<h1>105</h1>
		PROTOCOLLO	
		25853	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Torre - Via Poggio Osanna		10 - Torre - Massarella - Vedute	PA70 - BE - Interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo - E4 - Agricole collinari contigue alle aree boscate delle Cerbaie
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	45 - 36	116, 336, 358, 360 e 288 - 70	
Fabbricati	45	338, 347 e 346	
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Il proponente, <i>“in qualità di comproprietari per il compendio immobiliare ubicato in località Il Casino, in frazione Torre, (...), distinto al catasto Fabbricati in foglio 45 particella 338, Terreni in foglio 45 particelle 116, 336, 288 e foglio 36 particella 70, il tutto per una superficie fondiaria di mq. 47.140,00, compresa l’area di sedime dei fabbricati e, quanto al solo (...), in qualità di proprietario per il compendio immobiliare ubicato in frazione Torre, via Poggio Osanna, distinto al Catasto Fabbricati in foglio 45 particella 347, 346, Terreni in foglio 45 particella 358, 360 il tutto per una superficie fondiaria di mq. 6.403,00, compresa l’area di sedime dei fabbricati (...)</i> a seguito di approvazione di Piano di Recupero in area PA70 (...) premesse che il Piano di Recupero suddetto, finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente, è invero previsto ovvero da attuare su un’area caratterizzata da oggettive condizioni di pericolosità geologica, sismica ed idraulica, trovandosi peraltro i manufatti esistenti con evidenti deterioramenti fisici e strutturali (...) chiede “la ricollocazione dei crediti edilizi, pari alla consistenza indicata e prevista dal suddetto Piano di Recupero, su altra area ritenuta più idonea (per altro nelle immediate vicinanze da quella in oggetto) PRIVA DI QUALSIASI VINCOLO, ed individuata negli estratti allegati, su cui attuare il medesimo Piano di Recupero. (...).”</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Ricordato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ai sensi dell’art.231 della L.R. 65/2014, ulteriori e diversi interventi perequativi di iniziativa privata, da attivare al di fuori degli ambiti di cui all’art.55 delle NTA del RU, presuppongono la redazione di uno specifico Piano di Recupero e l’attivazione delle procedure di cui all’art.25 della medesima Legge Regionale ai fini della necessaria adozione di una variante al Regolamento; ▪ tali interventi devono essere finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente caratterizzato da oggettive condizioni di pericolosità (classe 4) geologica, sismica e idraulica, o da dimostrate condizioni che comunque ne limitino l’utilizzo; <p>Nella volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui al riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici, consentendo la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti e il loro accorpamento all’edificio principale, anche laddove il medesimo non costituisca unità abitativa;</p> <p>Fatto salvo l’obiettivo di recuperare il patrimonio non utilizzato per la realizzazione di residenze, attraverso la riprogettazione delle strutture esistenti, riorganizzando l’area con una forma attenta al</p>			

paesaggio circostante, garantendone l'aspetto rurale;

Si valuta positivamente la richiesta e si propone, conseguentemente, una modifica della Scheda Progetto PA70 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.

Si ritiene la proposta **accoglibile**.

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

		DATA	PROPOSTA
		08/09/2018	106
		PROTOCOLLO	
		25854	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Galleno - Via Romana Lucchese		11 - Cerbaie	E5 - Agricole collinari delle Cerbaie - B8 - Edilizia minore
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati	24	347 sub. 1 e sub. 4 - 294 sub. 1 e sub. 4	
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Il proponente, premesso che “è proprietario degli immobili di abitazione con locali accessori distaccati (...). Secondo il vigente Regolamento Urbanistico tali immobili ricadono in zona classificata per la parte abitativa ed accessori distaccati e legittimati con condono in B8, mentre il manufatto in lamiera per il quale non è stato concesso il N.O. paesaggistico che è censito come mappale 347 sub. 1 in Zona collinare delle Cerbaie E5.(...). Per il manufatto in lamiera fu presentata (...) richiesta di condono edilizio ex legge 47/1985 per la sanatoria del medesimo, (...). Nel corso dell’iter burocratico di esame della pratica furono acquisiti tutti i N.O. necessari e svolte le procedure richieste (Vincolo sismico, idrogeologico, parere positivo della Commissione edilizia integrata, accatastamento ecc.). Sono state pagate le sanzioni previste dalla legge ed oggi si continua a pagare l’IMU. La procedura edilizia di sanatoria ancora non si è conclusa per mancanza del N.O. paesaggistico della Sovrintendenza (...). “ chiede “che venga inserita la possibilità una normativa (Una specie di piccolo piano di recupero?) che gli consenta di poter eseguire il riordino dell’area di pertinenza del fabbricato demolendo i manufatti esistenti e ricostruirli accorpandoli, creando un nuovo edificio autonomo con una SUL pari ad almeno 70 mq (...).”</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
Fatto salvo l’esito del procedimento di sanatoria relativo all’immobile di cui sopra, la proposta prefigura un intervento edilizio attuabile in forza dell’art.177 delle NTA del RU vigente. Si ritiene la proposta già soddisfatta.			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE			

RICHIESTE DI VARIANTE CHE, AI SENSI DELLA TEMPISTICA DISPOSTA CON DELIBERAZIONE N.230 DEL 14/11/2018 DELLA GIUNTA COMUNALE, SONO STATE PRESE IN ESAME NELL'AMBITO DELLA PREDISPOSIZIONE DI UNA SECONDA VARIANTE AL RU

		DATA	OSSERVAZIONE
		10/09/2018	<h1>113</h1>
		PROTOCOLLO	
		25957	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Località Galleno - Via Cavalieri del Tau		12 - Galleno- Pinete	PA80 - C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	23	219, 891 e 892, porzione del 592 e 593	
Fabbricati			
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>Il proponente, evidenziato come <i>“tale comparto sia dal lato economico esageratamente fuori da ogni logica proporzione. Si fa ricadere sui 2450 mq. di superficie territoriale i notevolissimi costi delle opere di urbanizzazione da realizzare, con una superficie di mq.2500 tra verde, piazza e viabilità, tutto questo poi per consentire l’insediamento di soli 7 abitanti. (...) La ricaduta economica sui 7 abitanti insediabili è di circa € 40.000 Procapite oltre il costo dell’area. Tale dato economico da solo impedisce e impedirà la realizzazione delle opere che risultano dalle previsioni dello strumento urbanistico. (...) l’organizzazione del comparto (...) ne impedisce di fatto la sua realizzazione. Si tratta di edificare tre unità abitative con 4 proprietari diversi (...) La conformazione dell’area di forma stretta e molto allungata fa sì che si renda necessario uno sviluppo notevole di viabilità con uno sfruttamento edilizio alquanto infelice e costoso e poco funzionale, Inoltre il parcheggio pubblico è previsto laddove non serve, ha una strada di accesso a fondo cieco, stretta e di tipo privato. (...) Viceversa nella parte di nord-est del comparto, che si trova al tergo di insediamenti residenziali più intensivi, sempre negli anni 70-80, vi sono necessità di parcheggi. (...) Da un controllo rapidissimo eseguito sulla cartografia del RUC risulta che (...) vi sono non meno di 14 attrezzature di quel tipo. (...)”</i>, chiede “che per l’area in oggetto vengano apportate le seguenti modifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La piazzetta ad uso di parcheggio di mq. 900 circa, prevista al limite nord-ovest del comparto sia trasformata in lotto libero per un edificio bifamiliare con altezza di 2 piani e SUL di circa 300 mq; ▪ La parte restante di tutto il comparto, compreso anche la porzione di terreno classificata B1 esteso complessivamente circa mq. 4500 venga suddiviso in due sub-comparti SUBCOMPARTO A e SUBCOMPARTO B, uno a nord-ovest e l’altro a nord-est della strada trasversale che divide naturalmente il comparto in due parti e che ne venga aumentata la edificabilità onde riproporzionare i costi della urbanizzazione per rendere possibile, dal lato economico, la realizzazione del comparto.” 			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Ricordato che la proposta ha per oggetto trasformazioni interne al territorio urbanizzato, già assoggettate dal RU alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato; Nella volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per il Comparto (<i>“Completare il tessuto edilizio esistente, riorganizzando la rete viaria dell’isolato, formando un quartiere più definito, incrementando la dotazione di standard con la previsione di parcheggi pubblici e verde attrezzato.”</i>);</p>			

Evidenziato che la previsione di progetto è stata attentamente valutata in rapporto all'intero contesto urbanistico ed è finalizzata a dare soluzione alla carenza di infrastrutturazione della zona e qualsiasi altra soluzione potrà essere valutata solo nell'ambito della progettazione unitaria del PA80;

Evidenziata l'assenza di un'adeguata documentazione che, nel rispetto delle quantità minime inderogabili, possa motivare una diversa e migliore organizzazione distributiva delle OOUU previste, si ritiene comunque che le Opere possano essere realizzate per stralci funzionali, in conformità a un cronoprogramma approvato dall'AC, purché sia garantita la funzionalità di ogni stralcio.

Conseguentemente, nella Scheda Progetto PA80, nella parte "*Disposizioni e modalità di attuazione*", saranno inserite le parole "***Il progetto è suddivisibile in più unità d'intervento***". Si ritiene la proposta **accoglibile in parte**, nel senso e limiti esposti.

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

OSSERVAZIONI ALLA PRIMA VARIANTE AL RU ADOTTATA CON DEL. C.C. N.52 DEL 07/11/2017, RITENUTE NON PERTINENTI E IL CUI ESAME È STATO POSTICIPATO A UN'ULTERIORE, SECONDA, VARIANTE - Introdotte a seguito della Deliberazione della Giunta Comunale n.230 del 14/11/2018

		DATA	OSSERVAZIONE
		21/12/2017	4
		PROTOCOLLO	
		33012	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati			
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>L'osservante, <i>“conseguentemente ad indicazioni ed esigenze di propri clienti e privati cittadini”</i>, chiede di “Modificare l'art.78 - A1-Tessuto storico, ovvero il comma 18, che prevedendo il divieto all'eliminazione o riduzione di superfici a verde sia pubbliche che private, contrasta con le disposizioni della Legge Tonioli L.122/89 che deroga agli strumenti urbanistici con il fine di ritrovare posti auto e autorimesse, pertanto si rende opportuno l'eliminazione del comma 18”.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Ferma restando la necessità di tutelare le superfici a verde sia pubbliche sia private presenti nel tessuto storico, preso atto dell'errore, si ritiene la proposta accoglibile e si propone di aggiungere, al comma 18 dell'art.78 delle NTA del RU, dopo le parole <i>“a verde sia pubbliche sia private”</i> le seguenti: “, fatti salvi gli interventi da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 della L.122/1989 e s.m.i.”. Si ritiene la proposta accoglibile in parte, nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			

		DATA	OSSERVAZIONE
		21/12/2017	5
		PROTOCOLLO	
		33015	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Località Galleno - Via Valdinievole		11 - Cerbaie	D8 - Insediamento commerciali/direzionali
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	5	275	
Fabbricati	5	275	
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>L'osservante, premesso che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>“i soci dell'azienda hanno di recente ampliato i locali commerciali anzi detti in forza Permesso di Costruire n°155/2015 del 04/02/2016 e successiva variante finale prot. n°31141 del 29/11/2016;</i> ▪ (...); ▪ (...)<i> si è verificato un consolidamento tendente all'aumento del volume d'affari (...), per cui l'ampliamento generato dalla costruzione delle volumetrie anzi dette, è dunque insufficiente;</i> ▪ <i>l'eventuale ricorso a strutture temporanee in varie fasi già comunicate e/o da comunicare in forza del recente regolamento approvato sui dehors non si configura risolutivo per l'esercizio in oggetto”;</i> <p>chiede di “modificare l'art.100 delle NTA come segue: Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20% della Sul esistente o legittimata alla data di entrata in vigore del presente R.U.C. e, al solo fine di incentivare la riqualificazione degli impianti esistenti interni al limite degli insediamenti e non oggetto di progressa progettazione unitaria, interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova costruzione, se finalizzati alle destinazioni d'uso delle Zone D10, comunque non oltre i (...).”</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
La proposta trova accoglimento nella proposta di variante al RU n.76.			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			

		DATA	OSSERVAZIONE
		21/12/2017	6
		PROTOCOLLO	
		33018	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via della Repubblica		2 - Città nuova	F3.1 - Attrezzature ad uso pubblico di interesse generale (Esistenti)
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	57	796	
Fabbricati	57	796	
SINTESI DELLA PROPOSTA			
<p>L'osservante, premesso che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>“La società (...) opera sul mercato immobiliare quale soggetto attivo nella locazione e/o trasformazione degli immobili;</i> ▪ <i>L'immobile si trova dall'anno 2011 non più in locazione (...);</i> ▪ <i>Detto immobile si trova classificato (...), con limitate e specifiche destinazioni d'usp, tali da rendere ancor più difficile la collocazione sul mercato immobiliare locativo (...);</i> ▪ (...); ▪ <i>L'edificio nel suo complesso insieme al suo resede comunque necessita di manutenzione annuale per il mantenimento (...);</i> ▪ <i>L'unità immobiliare è soggetta al pagamento della tassazione IUC (...), senza pertanto poter compensare con introiti ricavati dalla locazione come sopra esposto”.</i> <p>Chiede di “Modificare la classificazione dell'immobile e di tutta la sua area di pertinenza, da zona F3.1 (art.137 delle NTA) in zona “B1” TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (art.82 delle N.T.A.), in modo da rendere più appetibile l'edificio ad una più ampia possibilità di destinazione d'uso, quale viene già definita in tali zone (...).”.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
La proposta trova accoglimento nella proposta di variante al RU n.73.			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			

		DATA	OSSERVAZIONE
		23/12/2017	9
		PROTOCOLLO	
		33137	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Strada Provinciale n.11 - Circonvallazione		2 - Città nuova	E2 - Agricole collinari di Montellori
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati	59	796, 1154, 1153 e 800	
SINTESI DELLA PROPOSTA			
L'osservante chiede che <i>“La porzione evidenziata sull’estratto allegato venga inserita all’interno della zona “B9” in quanto pertinenza da sempre del nucleo di matrice rurale censito alla p.lla 133 (...)”</i> .			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
Le aree in oggetto ricadono nel resede urbano del fabbricato esistente, comprese entro il limite degli insediamenti di cui al RU/PTCP. Si propone di accogliere la proposta e conseguentemente modificare la B.2 Tavola 19 e B.3 Tavola Sud, destinando le aree in oggetto a Zona “B9” - <i>Tessuto di matrice rurale consolidato</i> . Si ritiene la proposta accoglibile .			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			



Comune di Fucecchio

Città Metropolitana di Firenze

II VARIANTE AL RU

Sindaco
Alessio Spinelli

Assessore all'Urbanistica
Alessio Sabatini

Responsabile del Procedimento
Arch. Marco Occhipinti

Garante dell'informazione e della partecipazione
Geom. Teodoro Epifanio

Gruppo di progettazione
(Coordinatore progetto) Arch. Marco Occhipinti
Arch. Andrea Colli Franzone
Arch. Donatella Varallo

Indagini geologico-tecniche
Studio associato Geoprogetti - Consulenze geologiche
Geol. Francesca Franchi
Geol. Emilio Pistilli

Valutazione Ambientale Strategica
Società D.R.E.AM. Italia Soc. Coop.
Geol. Leonardo Moretti

Approfondimenti idrogeologico-idraulici
WSINGEGNERIA SRL
Ing. Gesualdo Bavecchi

Estratto Relazione generale e
quadro previsionale strategico quinquennale



6 - QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO QUINQUENNALE

Le dimensioni massime previste dal Piano Strutturale risultano dalle seguenti tabelle, parte integrante della Relazione Generale del P.S. stesso.

6.1 - PREVISIONI EDILIZIA RESIDENZIALE P.S.

TABELLA 8 - EDILIZIA RESIDENZIALE									
UTOE	EDILIZIA NUOVA	EDILIZIA RECUPERO P.E.E.	TOTALI	RESIDUO P.R.G. DA CONFERMARE		TOTALI		INDICE	TOTALI
	N. Alloggi	N. Alloggi	N. Alloggi	EDIL. NUOVA Alloggi N.	EDIL. REC. P.E.E. Alloggi N.	Alloggi N.	S.U.L. mq.	Ab./Alloggio	Abitanti N.
1 - CITTA' STORICA	0	20	20	0	0	20	3.000	2,5	50
2 - CITTA' NUOVA	295	218	513	120	185	818	122.700	2,5	2045
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	2,5	0
4 - SAN PIERINO	70	10	80	0	0	80	12.000	2,5	200
5 - MONTELLORI	0	0	0	0	1	1	150	2,5	3
6 - BOTTEGHE	20	0	20	4	4	28	4.200	2,5	70
7 - MEZZOPIANO	10	0	10	6	0	16	2.400	2,5	40
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0	2,5	0
9 - PONTE A CAPPIANO	10	0	10	0	74	84	12.600	2,5	210
10 - TORRE-MASSARELLA-VEDUTE	15	10	25	8	0	33	4.950	2,5	83
11 - CERBAIE	0	20	20	0	0	20	3.000	2,5	50
12 - GALLENOPINETE	30	0	30	34	0	64	9.600	2,5	160
13 - QUERCE	12	0	12	24	0	36	5.400	2,5	90
TOTALI	462	278	740	196	264	1.200	180.000	---	3.000

6.2 - PREVISIONI EDILIZIA PRODUTTIVA P.S.

TABELLA 9 - EDILIZIA PRODUTTIVA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE				
UTOE	RESIDUO P.R.G. DA CONFERMARE	EDILIZIA NUOVA (Non conciarìa)	EDILIZIA NUOVA (Conciaria)	TOTALI
	S.U.L. (mq.)	S.U.L. (mq.)	S.U.L. (mq.)	(Mq.)
4 - SAN PIERINO	0	5.000	0	5.000
7 - MEZZOPIANO	9.100	110.000	60.000	179.100
9 - PONTE A CAPPIANO	8.390	0	0	8.390
13 - QUERCE	5.850	0	0	5.850
TOTALI	23.340	115.000	60.000	198.340

6.3 - PREVISIONI EDILIZIA COMMERCIALE, DIREZIONALE E RICETTIVA P.S.

TABELLA 10 - EDILIZIA COMMERCIALE - DIREZIONALE - RICETTIVA						
UTOE	COMMERCIALE - DIREZIONALE			TURISTICO - RICETTIVO		
	EDILIZIA NUOVA	RESIDUO P.R.G. DA CONFERMARE	TOTALI	EDILIZIA NUOVA	EDILIZIA RECUPERO	TOTALI
	S.U.L. (mq.)	S.U.L. (mq.)	(Mq.)	P. Letto (n.)	P. Letto (n.)	(Mq.)
1 - CITTA' STORICA	0	0	0	0	0	0
2 - CITTA' NUOVA	7.500	3.800	11.300	0	0	0
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PIERINO	30.000	8.200	38.200	160	0	160
5 - MONTELLORI	0	0	0	0	20	20
6 - BOTTEGHE	0	0	0	0	0	0
7 - MEZZOPIANO	0	0	0	0	0	0
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0
9 - PONTE A CAPPIANO	0	600	600	0	20	20
10 - TORRE-MASSARELLA- VEDUTE	0	0	0	0	252	252
11 - CERBAIE	0	0	0	0	132	132
12 - GALLENOPINETE	0	0	0	0	30	30
13 - QUERCE	0	760	760	0	20	20
TOTALI	37.500	13.360	50.860	160	474	634

Rispetto alle dimensioni massime sostenibili e alle quantità del Piano Strutturale, le previsioni edificatorie del primo Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio hanno considerato tutte le previsioni edificatorie in corso di attuazione (individuate come pre-RUC) e gli interventi di nuova edificazione previsti, calcolandone le dimensioni in termini di Superficie Utile Lorda (SUL) e numero di alloggi.

Il dimensionamento del primo RUC, sia per le previsioni insediative che per gli standards urbanistici, era stato verificato su una previsione di incremento di 616 alloggi e 1.543 abitanti rispetto al dato della popolazione al 31/12/2013; per un dimensionamento abitativo di 88.200 mq. di SUL, comprensivo di 2.181 mq. riservati alle variazioni di destinazione d'uso nelle zone agricole, in modo trasversale a tutte le UTOE.

Il dimensionamento della prima variante al RUC prevede un incremento di 37 alloggi e 95 abitanti rispetto al dato del primo RUC, per un dimensionamento abitativo di 2.390 mq. di SUL. La maggior incidenza sul dimensionamento del primo RUC trova copertura nella SUL prevista dal PS per le singole UTOE di riferimento. L'incremento dimensionale è stato oggetto di VAS e incide relativamente sulla previsione di standards urbanistici, che passano dalla misura di 37 mq./abitante a 36,25 mq./abitante, a fronte di un minimo obbligatorio di 18 mq./abitante.

Il dimensionamento della seconda variante al RUC prevede un incremento di 20 alloggi e 53 abitanti rispetto al dato del RUC vigente, per un dimensionamento abitativo di 2.910 mq. di SUL. La maggior incidenza sul dimensionamento del primo RUC trova copertura nella SUL prevista dal PS per le singole UTOE di riferimento. L'incremento dimensionale è stato oggetto di VAS e incide relativamente sulla previsione di standards urbanistici, che passano dalla misura di 36,25 mq./abitante a 41,00 mq./abitante, a fronte di un minimo obbligatorio di 18 mq./abitante.

Il tutto è riportato nel dettaglio delle tabelle seguenti, modificate di conseguenza rispetto dimensionamento del primo RUC ed adeguate anche in applicazione dell'art. 84 del Piano Strutturale, che consente di ridistribuire il dimensionamento tra le singole UTOE a condizione di non modificare il dimensionamento complessivo.



6.4 - PREVISIONI EDILIZIA RESIDENZIALE 2° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Tabella 1 - DIMENSIONAMENTO 2° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE

UTOE	Previsioni Piano Strutturale				Previsioni 1° RUC				Previsioni 1° Variante RUC				Totale RUC				Previsioni 2° Variante RUC				Totale RUC			
	Popolaz. 30/12/2007	Abitanti		Alloggi	Popolaz. 30/12/2013	Alloggi previsti	Abitanti previsti	1° RUC/PS	Alloggi previsti	Abitanti previsti	Variante RUC/PS	Alloggi previsti	Abitanti previsti	RUC/PS	Alloggi previsti	Abitanti previsti	Variante RUC/PS	Alloggi previsti	Abitanti previsti	RUC/PS	Alloggi previsti	Abitanti previsti	RUC/PS	
		Previsi	Totali																					Alloggi previsti
1 - CITTA' STORICA	2.226	50	2.276	20	2.309	0	0	0%	0	0	0	0	0%	0	0	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
2 - CITTA' NUOVA	10.648	2.044	12.692	818	11.045	444	1.110	54%	21	52	3%	21	3%	465	1162	57%	10	25	1%	475	1187	58%		
3 - ARNO	220	0	220	0	228	0	0	0%	0	0	0%	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%	
4 - SAN PIERINO	1.899	200	2.099	80	1.970	17	43	21%	0	0	0%	0	0%	17	43	21%	1	3	2%	18	46	23%		
5 - MONTELLORI	347	3	350	1	360	0	0	0%	0	0	0%	0	0%	0	0	0%	1	3	100%	1	3	100%		
6 - BOTTEGHE	1.012	70	1.082	28	1.050	15	38	54%	4	11	16%	4	16%	19	49	69%	0	0	0%	19	49	69%		
7 - MEZZOPIANO	737	40	777	16	765	-8	-20	-50%	0	0	0%	0	0%	-8	-20	-50%	0	0	0%	-8	-20	-50%		
8 - PADULE	10	0	10	0	10	0	0	0%	0	0	0%	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0%	
9 - FONTEA CAPPIANO	1.003	210	1.213	84	1.040	35	88	42%	0	0	0%	0	0%	35	88	42%	4	11	5%	39	99	47%		
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	1.709	83	1.792	33	1.773	27	68	81%	6	16	19%	6	19%	33	84	101%	3	8	10%	36	92	110%		
11 - CERBAIE	1.249	50	1.299	20	1.296	2	5	10%	1	3	6%	1	6%	3	8	16%	1	3	6%	4	11	22%		
12 - GALLEN-PNETE	822	160	982	64	853	41	103	64%	0	0	0%	0	0%	41	103	64%	0	0	0%	41	103	64%		
13 - QUERCE	786	90	876	36	815	43	108	119%	5	13	14%	5	14%	48	121	134%	0	0	0%	48	121	134%		
TOTALI	22.668	3.000	25.668	1.200	23.514	616	1.543	51%	37	95	3%	37	3%	653	1.638	55%	20	53	2%	673	1.691	56%		



Tabella 2 - DIMENSIONAMENTO 2° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE

RESIDENZA - SUL

UTOE	SUL_PS		SUL_PRE_RUC		SUL_1° RUC		TOTALE 1° RUC		SUL_1° VAR RUC		TOTALE RUC		SUL_2° VAR RUC		TOTALE RUC	
	mq	%	mq	%	mq	%	mq	% RUC/PS	mq	%	mq	% VAR RUC/PS	mq	%	mq	% VAR RUC/PS
1 - CITTA' STORICA	3.000	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 - CITTA' NUOVA	122.700	100	38.088	31	26.920	22	65.008	53	150	0	65.158	53	1770	1	66.928	55
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PERINO	12.000	100	0	0	1.200	10	1.200	10	0	0	1.200	10	70	1	1.270	11
5 - MONTELLORI	150	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90	60	90	60
6 - BOTTEGHE	4.200	100	1.212	29	1.400	33	2.612	62	490	12	3.102	74	0	0	3.102	74
7 - MEZZOPIANO	2.400	100	980	41	-2.085	-87	-1.105	-46	0	0	-1.105	-46	0	0	-1.105	-46
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 - PONTE A CAPPIANO	12.600	100	3.082	24	2.600	21	5.682	45	0	0	5.682	45	450	4	6.132	49
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	4.950	100	1.530	31	2.020	41	3.550	72	850	17	4.400	89	380	8	4.780	97
11 - CERBAIE	3.000	100	0	0	167	6	167	6	150	5	317	11	150	5	467	16
12 - GALLENOPINETE	9.600	100	555	6	4.820	50	5.375	56	0	0	5.375	56	0	0	5.375	56
13 - QUERCE	5.400	100	1.150	21	2.380	44	3.530	65	750	14	4.280	79	0	0	4.280	79
TOTALI	180.000	100	46.597	26	39.422	22	86.019	48	2.390	1	88.409	49	2.910	2	91.319	51
SUL disponibile per le VARIAZIONI DELLA DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE AGRICOLE																
SUL - TOTALE GENERALE 1° RUC																
SUL - TOTALE RUC																
SUL - TOTALE RUC																



Tabella 3 - DIMENSIONAMENTO 2° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE

RESIDENZA - ALLOGGI

UTOE	ALLOGGI_PS		ALLOGGI_PRE_RUC		ALLOGGI 1° RUC		TOTALE 1° RUC		ALLOGGI 1° VAR RUC		TOTALE RUC		ALLOGGI 1° VAR RUC		TOTALE RUC	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	% RUC/PS	N.	%	N.	% VAR RUC/PS	N.	%	N.	% VAR RUC/PS
1 - CITTA' STORICA	20	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 - CITTA' NUOVA	765	100	261	34	183	24	444	58	21	3	465	61	10	1	475	62
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PIERNO	80	100	0	0	17	21	17	21	0	0	17	21	1	1	18	23
5 - MONTELLORI	1	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	100	1	100
6 - BOTTEGHE	28	100	6	21	9	32	15	54	4	14	19	68	0	0	19	68
7 - MEZZOPIANO	16	100	6	38	-14	-88	-8	-50	0	0	-8	-50	0	0	-8	-50
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 - PONTE A CAPPIANO	84	100	17	20	18	21	35	42	0	0	35	42	4	5	39	46
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	36	100	10	28	17	47	27	75	6	17	33	92	3	8	36	100
11 - CERBAIE	20	100	0	0	2	10	2	10	1	5	3	15	1	5	4	20
12 - GALLENOPINETE	64	100	6	9	35	55	41	64	0	0	41	64	0	0	41	64
13 - QUERCE	86	100	9	10	34	40	43	50	5	6	48	56	0	0	48	56
TOTALI	1.200	100	315	26	301	25	616	51	37	3	653	54	20	2	673	56
La previsione dell'Utoe 13 è stata adeguata attingendo all'Utoe 2, in applicazione dell'art. 84 c.7 del Piano Strutturale																
La previsione dell'Utoe 10 è stata adeguata attingendo all'Utoe 2, in applicazione dell'art. 84 c.7 del Piano Strutturale																



6.5 - PREVISIONI EDILIZIA PRODUTTIVA 2° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Tabella 4 - DIMENSIONAMENTO 2° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE

EDILIZIA PRODUTTIVA - SUL

UTOE	SUL_PS		SUL_PRE_RUC		SUL 1° RUC		TOTALE 1° RUC		SUL 1° VAR RUC		TOTALE RUC		SUL 2° VAR RUC		TOTALE RUC	
	mq	%	mq	%	mq	%	mq	% RUC/PS	mq	%	mq	% VAR RUC/PS	mq	%	mq	% VAR RUC/PS
1 - CITTA' STORICA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 - CITTA' NUOVA	0	0	1.867	0	-5.016	0	-3.149	0	0	0	-3.149	0	68	0	-3.081	0
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PIERINO	0	0	0	0	-2.850	0	-2.850	0	0	0	-2.850	0	0	0	-2.850	0
5 - MONTELLORI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 - BOTTEGHE	0	0	0	0	1.300	0	1.300	0	0	0	1.300	0	0	0	1.300	0
7 - MEZZOPIANO	119.100	100	3.360	3	31.770	27	35.130	29	560	0	35.690	30	-1.190	-1	34.500	29
7** - MEZZOPIANO	60.000	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48090	80	48.090	80
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 - FONTE A CAPPANO	8.390	100	-2.380	-28	-3.330	-40	-5.710	-68	0	0	-5.710	-68	0	0	-5.710	-68
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70	0	70	0
11 - CERBAIE	0	0	0	0	-290	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12 - GALLEN-PINETE	0	0	0	0	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13 - QUERCE	5.850	100	0	0	-200	-3	-200	-3	0	0	-200	-3	0	0	-200	-3
tot.	193.340	100	2.847	1	21.984	11	24.831	13	560	0	25.081	13	47038	24	72.119	37

Nell'Utoe 7 - Mezzopiano le previsioni sono state suddivise tra Attività del ciclo produttivo conciarario (***) ed Attività non conciararie (*)



6.6 - PREVISIONI EDILIZIA COMMERCIALE-DIREZIONALE 2° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Tabella 5 - DIMENSIONAMENTO 2° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE													
EDILIZIA EDILIZIA COMMERCIALE/DIREZIONALE - SUL													
UTOE	SUL_PS		SUL_PRE_RUC		SUL 1° RUC		TOTALE 1° RUC		SUL 2° VAR RUC		TOTALE RUC		
	mq	%	mq	%	mq	%	mq	% RUC/PS	mq	%	mq	% VAR RUC/PS	
1 - CITTA' STORICA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2 - CITTA' NUOVA	11.300	100	6.359	56	11.275	100	17.634	156	382	3	18.016	159	
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4 - SAN PIERINO	33.440	100	0	0	2.500	7	2.500	7	0	0	2.500	7	
5 - MONTELLORI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
6 - BOTTEGHE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
7 - MEZZOPIANO	4.060	0	3.360	0	700	0	4.060	100	1.000	25	5.060	125	
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
9 - PONTE A CAPPANO	1.300	100	0	0	1.300	100	1.300	100	0	0	1.300	100	
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
11 - CERBAIE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
12 - GALLENO-PINETE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
13 - QUERCE	760	100	0	0	320	42	320	42	0	0	320	42	
tot.	50.860	100	9.719	19	16.095	32	25.814	51	1382	3	27.196	53	

Le previsioni delle Utoe 7 e 9 sono state adeguate attingendo all'Utoe 4, in applicazione dell'art. 84 c.7 del Piano Strutturale

6.7 - PREVISIONI EDILIZIA TURISTICO-RICETTIVA 1° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Tabella 6 - DIMENSIONAMENTO 1° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE													
EDILIZIA TURISTICO-RICETTIVA - POSTI LETTO													
UTOE	PL_PS		PL_PRE_RUC		PL 1° RUC		TOTALE 1° RUC		SUL 1° VAR RUC		TOTALE RUC		
	n.	%	n.	%	n.	%	n.	% RUC/PS	n.	%	n.	% VAR RUC/PS	
1 - CITTA' STORICA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2 - CITTA' NUOVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4 - SAN PIERINO	130	100	0	0	100	63	100	63	0	0	100	63	
5 - MONTELLORI	20	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
6 - BOTTEGHE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
7 - MEZZOPIANO	10	0	0	0	0	0	0	0	10	100	10	100	
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
9 - PONTE A CAPPANO	20	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	252	100	0	0	95	38	95	38	0	0	95	38	
11 - CERBAIE	132	100	0	0	42	32	42	32	0	0	42	32	
12 - GALLENO-PINETE	50	100	0	0	0	0	0	0	20	40	20	40	
13 - QUERCE	20	100	0	0	20	100	20	100	0	0	20	100	
tot.	634	100	0	0	257	41	257	41	30	5	287	45	

Le previsioni dell'Utoe 12 e dell'Utoe 7 sono state adeguate attingendo all'Utoe 4, in applicazione dell'art. 84 c.7 del Piano Strutturale



Le previsioni edificatorie del primo Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio, risultanti nelle tabelle 1-2-3, sono ulteriormente dettagliate per UTOE e suddivise tra Recupero dell'esistente e nuova costruzione, sempre in termini di Superficie Utile Lorda e numero di alloggi.

6.8 - PREVISIONI EDILIZIA RESIDENZIALE - RECUPERO ESISTENTE

Tabella 7 - RESIDENZA - ALLOGGI RECUPERO							
UTOE	Pre RUC			RUC			TOTALE 1° RUC (Pre RUC + RUC + Lotti)
	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto-Attuale)	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto-Attuale)	
1 - CITTA' STORICA	3	3	0	0	0	0	0
2 - CITTA' NUOVA	4	108	104	18	63	45	149
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PIERINO	0	0	0	0	9	9	9
5 - MONTELLORI	1	1	0	0	0	0	0
6 - BOTTEGHE	2	4	2	5	5	0	2
7 - MEZZOPIANO	0	0	0	14	0	-14	-14
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0
9 - PONTE A CAPPIANO	0	17	17	0	15	15	32
10 - TORRE-MASSARELLA-VEDUTE	0	0	0	13	16	3	3
11 - CERBAIE	0	0	0	9	11	2	2
12 - GALLENO-PINETE	0	0	0	0	0	0	0
13 - QUERCE	0	0	0	0	8	8	8
TOTALI	10	133	123	59	127	68	191

Tabella 8 - RESIDENZA - SUL RECUPERO							
UTOE	Pre RUC			RUC			TOTALE 1° RUC (Pre RUC + RUC + Lotti)
	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto-Attuale)	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto-Attuale)	
1 - CITTA' STORICA	480	480	0	0	0	0	0
2 - CITTA' NUOVA	638	17.868	17.230	2.770	8.700	5.930	23.160
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PIERINO	0	0	0	0	0	0	0
5 - MONTELLORI	600	600	0	0	0	0	0
6 - BOTTEGHE	250	662	412	800	800	0	412
7 - MEZZOPIANO	0	0	0	2.085	0	-2.085	-2.085
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0
9 - PONTE A CAPPIANO	0	3.082	3.082	0	2.170	2.170	5.252
10 - TORRE-MASSARELLA-VEDUTE	0	0	0	1.932	1.932	0	0
11 - CERBAIE	0	0	0	1.371	1.538	167	167
12 - GALLENO-PINETE	0	0	0	0	0	0	0
13 - QUERCE	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	1.968	22.692	20.724	8.958	15.140	6.182	26.906



6.9 - PREVISIONI EDILIZIA RESIDENZIALE - NUOVA COSTRUZIONE

Tabella 9 - RESIDENZA - ALLOGGI NUOVA COSTRUZIONE								
UTOE	Pre RUC			RUC			LOTTI LIBERI	TOTALE 1° RUC (Pre RUC + RUC + Lotti)
	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto-Attuale)	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto-Attuale)		
1 - CITTA' STORICA	0	0	0	0	0	0	0	0
2 - CITTA' NUOVA	0	157	157	4	102	98	40	295
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PIERINO	0	0	0	0	8	8	0	8
5 - MONTELLORI	0	0	0	0	0	0	0	0
6 - BOTTEGHE	0	4	4	0	0	0	9	13
7 - MEZZOPIANO	0	6	6	0	0	0	0	6
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0
9 - PONTE A CAPPIANO	0	0	0	2	2	0	3	3
10 - TORRE-MASSARELLA-VEDUTE	0	10	10	0	0	0	14	24
11 - CERBAIE	0	0	0	0	0	0	0	0
12 - GALLENO-PINETE	0	6	6	0	23	23	12	41
13 - QUERCE	0	9	9	0	21	21	5	35
TOTALI	0	192	192	6	156	150	83	425

Tabella 10 - RESIDENZA - SUL NUOVA COSTRUZIONE								
UTOE	Pre RUC			RUC			LOTTI LIBERI	TOTALE 1° RUC (Pre RUC + RUC + Lotti)
	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto-Attuale)	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto-Attuale)		
1 - CITTA' STORICA	0	0	0	0	0	0	0	0
2 - CITTA' NUOVA	0	20.858	20.858	650	16.360	15.710	5.280	41.848
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PIERINO	0	0	0	0	1.200	1.200	0	1.200
5 - MONTELLORI	0	0	0	0	0	0	0	0
6 - BOTTEGHE	0	800	800	0	0	0	1.400	2.200
7 - MEZZOPIANO	0	980	980	0	0	0	0	980
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0
9 - PONTE A CAPPIANO	0	0	0	300	300	0	430	430
10 - TORRE-MASSARELLA-VEDUTE	0	1.530	1.530	0	0	0	2.020	3.550
11 - CERBAIE	0	0	0	0	0	0	0	0
12 - GALLENO-PINETE	0	555	555	0	3.200	3.200	1.620	5.375
13 - QUERCE	0	1.150	1.150	0	1.400	1.400	980	3.530
TOTALI	0	25.873	25.873	950	22.460	21.510	11.730	59.113

6.10 - EDILIZIA RESIDENZIALE - STANDARDS PER ISTRUZIONE

TABELLA 11 - RESIDENZA - STANDARDS PER ISTRUZIONE - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 3

UTOE	ABITANTI					AREE PER ISTRUZIONE (4,5 mq/ab.)				
	Esistenti	Previsti	Totali	Previsti	Totali	Esistenti	Previsti	Previsti	Complessivi	
	31/12/2013	1* RUC	1* RUC	1* VAR RUC	RUC	31/12/2013	1* RUC	1* VAR RUC	RUC	
	N.	N.	N.	N.	N.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq./Ab.
1 - CITTA' STORICA	2.309	0	2.309	0	2.309	5.358	0	0	5.358	2,3
2 - CITTA' NUOVA	11.045	1.110	12.155	52	12.207	36.843	39.342	0	76.185	6,3
3 - ARNO	228	0	228	0	228	0	0	0	0	0,0
4 - SAN PIERINO	1.970	43	2.013	0	2.013	4.798	5.374	0	10.172	5,1
5 - MONTELLORI	360	0	360	0	360	0	0	0	0	0,0
6 - BOTTEGHE	1.050	38	1.088	11	1.099	3.558	0	0	3.558	3,3
7 - MEZZOPIANO	765	-20	745	0	745	0	0	0	0	0,0
8 - PADULE	10	0	10	0	10	0	0	0	0	0,0
9 - PONTE A CAPPIANO	1.040	88	1.128	0	1.128	1.098	3.000	0	4.098	3,6
10 - TORRE-MASSARELLA- VEDUTE	1.773	68	1.841	16	1.857	3.508	9.505	-4.196	8.817	4,7
11 - CERBAIE	1.296	5	1.301	3	1.304	0	0	0	0	0,0
12 - GALLENO-PINETE	853	103	956	0	956	4.727	5.114	0	9.841	10,3
13 - QUERCE	815	108	923	13	936	0	6.590	0	6.590	7,1
TOTALI	23.514	1.543	25.057	95	25.152	59.890	68.925	-4.196	124.619	5,0

6.11 - EDILIZIA RESIDENZIALE - STANDARDS PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

TABELLA 12 - RESIDENZA - STANDARDS PER ATTREZZATURE - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 3

UTOE	ABITANTI					AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (2 mq/ab.)				
	Esistenti	Previsti	Totali	Previsti	Totali	Esistenti	Previsti	Previsti	Complessivi	
	31/12/2013	1* RUC	1* RUC	1* VAR RUC	RUC	31/12/2013	1* RUC	1* VAR RUC	RUC	
	N.	N.	N.	N.	N.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq./Ab.
1 - CITTA' STORICA	2.309	0	2.309	0	2.309	5.240	2.826	0	8.066	3,5
2 - CITTA' NUOVA	11.045	1.110	12.155	52	12.207	12.861	11.692	0	24.553	2,0
3 - ARNO	228	0	228	0	228	0	0	0	0	0,0
4 - SAN PIERINO	1.970	43	2.013	0	2.013	2.956	1.150	0	4.106	2,0
5 - MONTELLORI	360	0	360	0	360	0	0	0	0	0,0
6 - BOTTEGHE	1.050	38	1.088	11	1.099	7.079	0	0	7.079	6,5
7 - MEZZOPIANO	765	-20	745	0	745	2.052	0	0	2.052	2,8
8 - PADULE	10	0	10	0	10	0	0	0	0	0,0
9 - PONTE A CAPPIANO	1.040	88	1.128	0	1.128	777	2.550	0	3.327	2,9
10 - TORRE-MASSARELLA- VEDUTE	1.773	68	1.841	16	1.857	3.164	707	0	3.871	2,1
11 - CERBAIE	1.296	5	1.301	3	1.304	4.068	0	0	4.068	3,1
12 - GALLENO-PINETE	853	103	956	0	956	8.642	0	0	8.642	9,0
13 - QUERCE	815	108	923	13	936	1.111	0	0	1.111	1,2
TOTALI	23.514	1.543	25.057	95	25.152	47.950	18.925	0	66.875	2,7



6.12 - EDILIZIA RESIDENZIALE - STANDARDS PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

TABELLA 13 - RESIDENZA - STANDARDS PER VERDE - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 3

UTOE	ABITANTI												AREE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab.)																
	Esistenti 31/12/2013		Previsiti 1* RUC		Totali 1* RUC		Previsiti 1* VAR RUC		Totali RUC		Previsiti 2* VAR RUC		Totali RUC		Esistenti 31/12/2013		Previsiti 1* RUC		Totali RUC		Previsiti 1* VAR RUC		Totali RUC		Previsiti 2* VAR RUC		Totali RUC		
	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.
1 - CITTA' STORICA	2.309	0	2.309	0	2.309	0	0	2.309	0	2.309	0	0	2.309	0	2.309	21.863	1.750	0	23.613	10,2	0	0	23.613	0	0	23.613	10,2		
2 - CITTA' NUOVA	11.045	1.110	12.155	52	12.207	25	12.232	62.634	177.593	19.52	302	238.612	19.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 - ARNO	228	0	228	0	228	0	228	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PIERNO	1.970	43	2.013	0	2.013	3	2.016	19.056	20.934	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 - MONTELLORI	360	0	360	0	360	3	363	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 - BOTTEGHE	1.050	38	1.088	11	1.099	0	1.099	16.920	6.206	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 - MEZZOPIANO	765	-20	745	0	745	0	745	5.638	2.154	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8 - PADULE	10	0	10	0	10	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 - PONTE A CAPPANO	1.040	88	1.128	0	1.128	11	1.139	10.053	4.934	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 - TORRE-MASSARELLA- VEDUTE	1.773	68	1.841	16	1.857	8	1.865	33.963	18.047	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - CERBAIE	1.296	5	1.301	3	1.304	3	1.307	7.179	250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12 - GALLENNO-PINETE	853	103	956	0	956	0	956	13.563	21.810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13 - QUERCE	815	108	923	13	936	0	936	740	27.701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	23.514	1.543	25.057	95	25.152	53	25.205	191.609	307.883	-1.817	497.675	19,7	752	498.427	19,8														



6.13 - EDILIZIA RESIDENZIALE - STANDARDS PER PARCHEGGI

TABELLA 14 - RESIDENZA - STANDARDS PER PARCHEGGI - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 3

UTOE	ABITANTI												AREE PER PARCHEGGI (2,5 mq/ab.)														
	Esistenti 31/12/2013		Previsiti 1* RUC		Totali 1* RUC		Previsiti 1* VAR RUC		Totali RUC		Previsiti 2* VAR RUC		Totali RUC		Esistenti 31/12/2013		Previsiti 1* RUC		Previsiti 1* VAR RUC		Compressivi RUC		Previsiti 2* VAR RUC		Compressivi RUC		
	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq./Ab.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq./Ab.	
1 - CITTA' STORICA	2.309	0	2.309	0	2.309	0	0	2.309	0	2.309	0	0	2.309	0	2.309	5.338	7.752	0	13.090	0	13.090	5,7	0	13.090	0	13.090	5,7
2 - CITTA' NUOVA	11.045	1.110	12.155	52	12.207	25	12.232	50.294	46.155	95.969	7,89	552	96.521	7,89	96.521	50.294	46.155	-480	95.969	552	96.521	7,89	552	96.521	7,89		
3 - ARNO	228	0	228	0	228	0	228	0	228	0	0	228	0	228	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4 - SANPIERINO	1.970	43	2.013	0	2.013	3	2.016	12.733	2.450	15.183	7,5	0	15.183	7,5	15.183	12.733	2.450	0	15.183	0	15.183	7,5	0	15.183	7,5		
5 - MONTELLORI	360	0	360	0	360	3	363	0	0	363	0	363	0	363	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
6 - BOTTEGHE	1.050	38	1.088	11	1.099	0	1.099	14.170	3.512	17.682	16,3	0	17.682	16,3	17.682	14.170	3.512	0	17.682	0	17.682	16,3	0	17.682	16,3		
7 - MEZZOPANO	765	-20	745	0	745	0	745	29.342	10.580	39.922	53,6	0	39.922	53,6	39.922	29.342	10.580	0	39.922	0	39.922	53,6	0	39.922	53,6		
8 - PADULE	10	0	10	0	10	0	10	0	0	10	0	10	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
9 - PONTE A CAPPANO	1.040	88	1.128	0	1.128	11	1.139	6.835	13.790	20.625	18,3	0	20.625	18,3	20.625	6.835	13.790	0	20.625	-700	19.925	17,49	0	19.925	17,49		
10 - TORRE-MASSARELLA- VEDUTE	1.773	68	1.841	16	1.857	8	1.865	4.112	0	4.112	2,22	0	4.112	2,22	4.112	4.112	0	4.112	0	4.112	2,22	0	4.112	2,22			
11 - CERBAIE	1.296	5	1.301	3	1.304	3	1.307	0	225	225	0,2	0	225	0,2	225	0	225	0	225	0	225	0,2	0	225	0,2		
12 - GALLENNO-PINETE	853	103	956	0	956	0	956	3.775	5.743	9.518	10,0	0	9.518	10,0	9.518	3.775	5.743	0	9.518	0	9.518	10,0	0	9.518	10,0		
13 - QUERCE	815	108	923	13	936	0	936	2.120	3.700	5.820	6,3	0	5.820	6,3	5.820	2.120	3.700	0	5.820	0	5.820	6,3	0	5.820	6,3		
TOTALI	23.514	1.543	25.057	95	25.152	53	25.205	128.719	93.907	222.146	8,8	-480	222.146	8,8	222.146	128.719	93.907	-480	222.146	-148	221.998	8,8	-148	221.998	8,8		



6.16 - EDILIZIA TURISTICO/RICETTIVA - STANDARDS PER VERDE E PARCHEGGI

TABELLA 17 - AREE TURISTICO / RICETTIVE - STANDARDS PER VERDE E PARCHEGGI (D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 5 = 40% SUL)

UTOE	PREVISIONI 1° REGOLAMENTO URBANISTICO						PREVISIONI 1° VARIANTE REGOLAMENTO URBANISTICO				RUC	
	POSTI LETTO	SUL	VERDE	PARCHEGGI	Complessivi		POSTI LETTO	SUL	VERDE	PARCHEGGI	Complessivi	
	N.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq./SUL	N.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq./SUL
4 - SAN PIERINO	100	3.200	640	640	1.280	40,0%					1.280	40,0%
7 - MEZZOPIANO							10	650	125	125	250	40,0%
10 - TORRE-MASSARELLA- VEDUTE	95	4.072	814	814	1.629	40,0%					1.629	40,0%
11 - CERBAIE	42	2.752	550	550	1.101	40,0%					1.101	40,0%
12 - GALLENO-PINETE							20	1.250	250	250	500	40,0%
13 - QUERCE	20	1.300	260	260	520	40,0%					520	40,0%
TOTALI	257	11.324	2.265	2.265	4.530	40,0%	30	1.900	375	375	5.280	40,0%



6.17 - RIEPILOGO STANDARDS 1° REGOLAMENTO URBANISTICO

TABELLA 18 - STANDARDS NECESSARI PER LE PREVISIONI DELLA 2° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO																										
UTOE	RESIDENZIALE 1° RUC				RESIDENZIALE 1° VARIANTE RUC			RESIDENZIALE 2° VARIANTE RUC		PRODUTTIVO 1° RUC		PRODUTTIVO 1° VAR. RUC		COMMERCIALE 1° RUC		COMMERCIALE 2° VAR. RUC		RICETTIVO 1° RUC			COMPLESSIVI RUC					
	Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	Istruzione	Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	Mq.
1 - CITTA' STORICA	5.358	8.066	23.613	13.090	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.358	8.066	23.613	13.090	Mq.
2 - CITTA' NUOVA	76.185	24.553	233.173	89.395	0	-1.817	-480	302	552	0	0	0	0	0	7.054	7.054	1.040	60	0	0	0	76.185	24.553	239.752	96.581	Mq.
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Mq.
4 - SAN PIERNO	10.172	4.106	38.350	13.543	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.000	1.000	0	0	0	0	0	640	4.106	39.990	15.183	Mq.	
5 - MONTELLORI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Mq.
6 - BOTTEGHE	3.558	7.079	22.710	17.318	0	0	0	0	0	416	364	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Mq.
7 - MEZZOPIANO	0	2.052	668	28.462	0	0	0	0	0	11.242	9.836	-500	118.303	1.624	1.624	0	0	0	0	0	125	2.052	131.962	59.832	Mq.	
8 - PADULE	0	0	26.504	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26.504	0	Mq.	
9 - PONTEA CAPPANO	4.098	3.327	14.467	20.105	0	0	0	450	-700	0	0	0	0	520	520	0	0	0	0	0	0	4.098	3.327	15.437	19.925	Mq.
10 - TORRE-MASSARELLA- VEDUTE	13.013	3.871	51.196	3.298	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	814	8.817	3.871	52.010	4.112	Mq.	
11 - CERBAIE	0	4.068	6.879	-325	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	550	0	4.068	7.429	225	Mq.	
12 - GALLEN-FINETE	9.841	8.642	35.373	9.518	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	250	9.841	8.642	35.623	9.768	Mq.	
13 - QUERCE	6.590	1.111	28.053	5.432	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128	128	0	0	0	0	260	6.590	1.111	28.441	5.820	Mq.	
TOTALI	128.815	66.875	480.986	199.835	-4.196	-1.817	-480	752	-148	11.658	10.200	-500	118.303	10.326	10.326	1.040	60	2.640	2.640	2.640	124.619	66.875	623.837	242.218	Mq.	



6.18 - VERIFICA GENERALE STANDARDS 1° REGOLAMENTO URBANISTICO

TABELLA 19 - VERIFICA STANDARDI COMPLESSIVI PER LE PREVISIONI DELLA 2° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO																								
UTILE	ABITANTI 1° VARIANTE RUC		ABITANTI 2° VARIANTE RUC		ABITANTI COMPLESSIVI RUC		AREE PER ISTRUZIONE 1° RUC		AREE PER ISTRUZIONE 1° VARIANTE RUC		AREE PER ATTIVITÀ URBANE COMUNI 2° VARIANTE RUC		AREE PER VERDE ATTREZZATO 1° RUC		AREE PER VERDE ATTREZZATO 1° VARIANTE RUC		AREE PER VERDE ATTREZZATO 2° VARIANTE RUC		AREE PER PARCHEGGIO 1° VARIANTE RUC		AREE PER PARCHEGGIO 2° VARIANTE RUC		STANDARDS COMPLESSIVI RUC	
	N.	M.Q.	N.	M.Q.	N.	M.Q.	M.Q./AB	M.Q.	M.Q.	M.Q./AB	M.Q.	M.Q.	M.Q./AB	M.Q.	M.Q.	M.Q./AB	M.Q.	M.Q.	M.Q./AB	M.Q.	M.Q.	M.Q./AB	M.Q.	M.Q.
1 - CITTÀ STORICA	2.300	0	0	0	2.300	5.996	2,32	0	8,066	3,49	0	23,613	10,23	0	0	0	0	0	13,090	5,67	0	0	50,127	21,71
2 - CITTÀ NUOVA	12.155	52	25	0	12.232	76,165	6,27	0	24,553	2,02	0	224,530	19,29	-1,917	1,342	0	0	0	98,449	7,93	-480	612	429,520	35,11
3 - ARNO	228	0	0	0	228	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0	0	0	0,00
4 - SAN PIETRO	2.013	0	3	0	2.016	10,172	5,05	0	4,166	2,04	0	39,990	19,87	0	0	0	0	0	15,193	7,54	0	0	69,451	34,44
5 - MONTELORI	360	0	3	0	363	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0	0	0	0,00
6 - BOTTEGHE	1.098	11	0	0	1.099	3,598	3,27	0	7,079	6,51	0	23,126	21,26	0	0	0	0	0	17,682	16,25	0	0	51,445	46,81
7 - MEZZOPIANO	746	0	0	0	746	0	0,00	0	2,052	2,75	0	13,534	18,17	1,25	118,303	0	0	0	39,822	53,59	-375	20,295	173,981	232,96
8 - PADULE	10	0	0	0	10	0	0,00	0	0	0,00	0	26,504	26,504	0	0	0	0	0	0	0,00	0	0	26,504	26,504
9 - FONTEA CAPPANO	1.128	0	11	0	1.139	4,086	3,63	0	3,327	2,95	-1150,00	14,987	13,29	0	450	0	0	0	20,625	18,28	0	-700	42,337	37,17
10 - TORRE MASSARELLA-VEDETE	1.841	16	8	0	1.965	13,013	7,07	-4,196	3,871	2,10	0	52,010	28,25	0	0	0	0	0	4,112	2,23	0	0	73,006	37,15
11 - CERBAIE	1.301	3	3	0	1.307	0	0,00	0	4,068	3,13	0	7,429	6,71	0	0	0	0	0	2,25	0,17	0	0	11,722	8,96
12 - GALLINO-PINETE	956	0	0	0	956	9,841	10,29	0	8,642	9,04	0	35,373	37,00	250	0	0	0	0	9,518	9,96	250	0	63,874	66,81
13 - QUIERCE	923	13	0	0	936	6,590	7,14	0	1,111	1,20	0	29,441	30,81	0	0	0	0	0	5,820	6,31	0	0	41,962	45,46
TOTALI	25.057	95	53	0	25.205	128.815	5	-4.196	66.875	3	-1.150	498.537	20	-1.442	120.095	0	0	0	222.936	9,00	-405	20.197	1.033.509	41,00

