



COMUNE DI FUCECCHIO
(Provincia di Firenze)
Settore n. 4 - Assetto del Territorio e Ambiente
Servizio pianificazione urbanistica

OGGETTO: Variante al P.E.E.P. di Via Cairoli con contestuale variante al P.R.G. vigente.

RELAZIONE TECNICA

La variante in oggetto è finalizzata ad estendere le destinazioni d'uso consentite nel "Piano per l'Edilizia economica e Popolare" Comparto 36 - A.E.3 - Via Cairoli, alla localizzazione di un'area, Zona G2 "Attrezzature di interesse comune", da destinare ad attività socio-culturali (centro parrocchiale).

Quadro normativo

Il quadro normativo, programmatico e previsionale di riferimento è il seguente:

- Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 72 del 24/07/2007;
- Implementazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 32 del 16/06/2009;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 94 del 15/06/1998;
- Piano Regolatore Generale del Comune di Fucecchio approvato in via definitiva con deliberazione n. 175 della Giunta Regionale Toscana del 02/03/1998, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 13 in data 01/04/1998;
- Piano Strutturale del Comune di Fucecchio approvato in via definitiva con deliberazione n. 23 del Consiglio Comunale del 15/04/2009, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 17 in data 29/04/2009.

Premessa

Con deliberazione n.112 del 27/11/2000 il Consiglio Comunale ha approvato il "Piano per l'Edilizia economica e Popolare" Comparto 36 - A.E.3 - Via Cairoli.

Per la cessione del lotto B compreso nello stesso P.E.E.P. di Via Cairoli, l'Amministrazione Comunale ha emesso specifico bando di prenotazione riservato a cooperative con preferenza al personale delle forze armate.

Successivamente all'assegnazione del lotto B in favore della coop Il Pellicano s.c.e., avvenuta con delibera consiliare n. 47 del 30/06/2010, la stessa cooperativa ha espresso la propria volontà di rinunciare all'assegnazione del medesimo lotto nel marzo del 2011.

Nel frattempo sono terminati i lavori per la realizzazione del parcheggio pubblico denominato Piazza Salvo D'Acquisto.

In data 29/06/2011 è stato sottoscritto un protocollo d'intesa tra Cristiani Mons. Andrea Pio nella sua qualità di legale rappresentante pro-tempore della Parrocchia di S.Maria e S. Rocco delle Vedute, ed il Sig. Toni Claudio nella sua qualità di Sindaco pro-tempore del Comune di Fucecchio, con l'obiettivo di supportare le iniziative volte alla realizzazione di nuovi ed adeguati spazi per i

servizi legati alle attività di culto, e con l'impegno da parte della stessa Parrocchia ad acquisire la disponibilità di aree all'interno del P.E.E.P. di Via Cairoli.

Con Deliberazione n. 14 del 03.02.2012, la Giunta Comunale ha approvato la modifica del protocollo di intesa sottoscritto in data 29/06/2011, in merito all'esatta localizzazione dell'area individuata in una porzione del lotto B del Peep Comparto 36 A.E. 3 di Via Cairoli, più prossima al Santuario di S.Maria e S. Rocco delle Vedute, e contestualmente, espresso l'indirizzo di procedere alla redazione, da parte dell'Ufficio Urbanistica Settore 4 Assetto del Territorio e Ambiente, degli elaborati di variante, con l'esatta individuazione del lotto da destinare a Zona G2 - Attrezzature di interesse comune (Centro Parrocchiale).

Oggetto della variante

Per tutto quanto sopra si ritiene opportuno estendere le destinazioni d'uso consentite nel P.E.E.P. di Via Cairoli alla localizzazione di un'area, Zona G2 "Attrezzature di interesse comune", da destinare ad attività socio-culturali (centro parrocchiale) all'interno del lotto B.

Tale modifica alle destinazioni d'uso, in omogeneità con le caratteristiche e le destinazioni urbanistiche di zona, pur rispettando le quantità generali consentite, comporta la contestuale variante al Piano Regolatore Generale vigente.

E' pertanto necessario e motivato apportare una variante al "Piano per l'Edilizia economica e Popolare" Comparto 36 - A.E.3 - Via Cairoli con la contestuale variante al P.R.G. vigente, che preveda l'estensione delle destinazioni all'uso di centro socio culturale.

La variante è finalizzata a sviluppare e riqualificare il sistema residenziale di Fucecchio, per una nuova qualità abitativa con più alti livelli di vivibilità e coesione sociale, che guarda ad una visione organica ed unitaria del sistema urbano.

In continuità con l'intervento sono previsti due comparti di recupero "Ex Saffa" (A.E. 3- Comparto 31) e "Ex Fornaci" (A.E. 3 - Comparto 34) che prevedono al loro interno una pluralità di funzioni e destinazioni: residenziale, commerciale, artigianato di servizio ed artigianato d'arte e di qualità, scuola materna e centro ricreativo.

L'obiettivo complessivo è quello di integrare, nell'ambito di una visione del contesto urbano degradato, le funzioni previste nei due comparti suddetti con quelle del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare in oggetto, tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riequilibrare e qualificare gli insediamenti esistenti.

I parametri urbanistici e edilizi sono riportati negli elaborati di variante allegati.

Lo stato rappresentato dal P.E.E.P. in oggetto non risulta adeguato alle previsioni del P.R.G. vigente aggiornato in sede di trascrizione digitale su base aerofotogrammetrica, e non tiene conto delle osservazioni al P.E.E.P. medesimo, sia in sede di approvazione del 2000, né delle osservazioni in sede di esproprio per l'esecuzione dei lavori del parcheggio.

Norme procedurali

In merito alle norme procedurali relative alla Valutazione Integrata di cui alla Legge Regionale 1/2005, la Legge Regionale 10/2010, all'art.36, nel sostituire l'art.11 della L.R. 1/2005, include nel processo di Valutazione finalizzato all'adozione ed approvazione degli strumenti ed atti di competenza dei comuni, anche le varianti agli strumenti urbanistici generali, ove queste costituiscano quadro di riferimento di progetti ed altre attività, sia in relazione all'ubicazione sia alla natura, alle dimensioni e alle condizioni operative di esse, sia con riferimento alla ripartizione di risorse.

Inoltre, gli atti di governo del territorio di competenza del Comune, attengono alla pianificazione del territorio e possono essere ricondotti alla fattispecie di cui al comma 3-bis dell'art.6 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., per i quali è necessaria la preventiva verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, secondo i disposti dell'art.12 del citato Decreto Legislativo.

Per quanto sopra, in relazione alla variante in oggetto, è stata condotta specifica verifica dei dispositivi citati, della quale si riferisce nell'allegata Relazione di sintesi.

In merito alle norme procedurali in materia di indagini geologiche, di cui all'art.62 della Legge Regionale 1/2005 e al Regolamento regionale n. 26/R, coerentemente con quanto disposto dal comma 2 dell'art.3 del medesimo Regolamento, poiché la variante in oggetto:

- complessivamente non comporta incremento di volume o di superficie utile degli edifici;
- non comporta una riduzione di indici e/o superfici edificabili;
- non comporta cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità;

non sono state effettuate nuove indagini geologico-tecniche.

Si da atto che le indagini geologiche-tecniche di riferimento sono state elaborate per la redazione del Piano Regolatore Generale vigente e del Piano Strutturale approvato, e contestualmente depositate all'Ufficio del Genio Civile di Firenze.

La variante in oggetto è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Elaborati grafici (Tavv. 1-2-3 di variante al P.R.G. e Tavv. 1-2-3-4 di variante al P.E.E.P. di Via Cairoli);
- Relazione di sintesi del processo di Valutazione Integrata;
- Rapporto del Garante della Comunicazione.

Fucecchio, 09 febbraio 2012

IL DIRIGENTE
(Arch. Antonio Comuniello)