



COMUNE DI FUCECCHIO

Città Metropolitana di Firenze

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero **138** del **31 luglio 2020**

OGGETTO: L.R. 65/2014 - TERZA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - PROVVEDIMENTI - INTEGRAZIONE ALL'ATTO DI INDIRIZZO DI CUI ALLA DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 41 DEL 20.02.2020

L'anno duemilaventi, addì trentuno del mese di Luglio alle ore 15:00, nel Palazzo Comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla discussione del presente punto all'ordine del giorno, risultano presenti gli assessori contrassegnati:

| Cognome e Nome | Qualifica | Presenza |
|-----------------------|------------------|-----------------|
| SPINELLI ALESSIO | Sindaco | Pres |
| DONNINI EMMA | Vice Sindaco | Ass |
| CEI DANIELE | Assessore | Pres |
| GARGANI FABIO | Assessore | Pres |
| LAZZERETTI EMILIANO | Assessore | Ass |
| RUSSONIELLO VALENTINA | Assessore | Pres |

Presenti: 4

Assenti: 2

Presiede la Giunta Alessio Spinelli, in qualità di Sindaco.

Partecipa alla seduta il Dott. Simone Cucinotta in qualità di Segretario generale.

Assessore: SPINELLI ALESSIO

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Fucecchio è dotato dei seguenti strumenti della pianificazione territoriale/urbanistica:

- Piano Strutturale (P.S.), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 15.04.2009, con efficacia dalla pubblicazione su BURT n. 17 del 29.04.2009 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 14.05.2015;
- Regolamento Urbanistico (R.U.), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 14.05.2015, pubblicato su BURT n. 28 del 15.07.2015 e modificato con Delibera di C.C. n. 4 del 07.02.2018, con la quale è stata approvata la prima Variante al R.U. - efficace a seguito della pubblicazione su BURT n. 8 del 21.02.2018 - e con Delibera di C.C. n. 61 del 04.11.2019, con la quale è stata approvata la seconda Variante al R.U. - efficace a seguito della pubblicazione su BURT n. 49 del 04.12.2019;

DATO ATTO che:

- i suddetti atti di governo del territorio del Comune di Fucecchio sono stati redatti ai sensi della L.R. 1/2005 *“Norme per il governo del territorio”*;
- secondo i disposti dell’art. 55, commi 5 e 6 della L.R. 1/2005, le previsioni del R.U. relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio e i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione *“sono dimensionati sulla base del quadro di previsione strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall’approvazione del Regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi”*;
- *“Nei casi in cui il regolamento urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia (...) si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d’obbligo a favore del comune”*;
- il giorno 15.07.2021, in applicazione dei disposti di cui all’art. 55, commi 5 e 6 della L.R. 1/2005 e all’art. 1, comma 2 della L.R. 31/2020 (*“Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all’emergenza sanitaria COVID-19”*) scadranno pertanto i termini di validità quinquennale delle previsioni del R.U. di cui sopra;
- oltre ai comparti convenzionati, sono fatte salve le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato oggetto della prima Variante al R.U. approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 07.02.2018 e della seconda Variante al R.U. approvata con Delibera di C.C. n. 61 del 04.11.2019;

DATO ATTO altresì che:

- il R.U. è stato approvato in forza dell'art. 231 *“Disposizioni transitorie per i comuni dotati di regolamento urbanistico adottato”* della subentrata L.R. 65/2014, il quale, al comma 1, prevede che *“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’articolo 224, solo previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all’articolo 25, (...)”*;
- il sopra citato art. 231, al comma 2, prevede altresì che *“Entro la scadenza dell’efficacia delle previsioni di cui all’articolo 55, commi 5 e 6, della l.r. 1/2005, il comune avvia il*

procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale elaborato nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente legge. Fino all'adozione del piano strutturale, il comune può adottare e approvare solo varianti semplificate di cui agli articoli 29, 30, 31 comma 3, e 35”;

- la Regione Toscana, al fine di favorire l'adeguamento dei piani al nuovo assetto legislativo, ha introdotto un regime di salvaguardia con limitazioni all'attività edilizia in caso di mancato adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale dopo la scadenza del R.U.;
- il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato dalla Regione Toscana con deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015, ha previsto obiettivi, indirizzi, direttive e prescrizioni per la pianificazione comunale con obbligo di conformazione o adeguamento per gli strumenti vigenti;
- occorre adeguare i contenuti degli atti di governo del territorio comunali alle suddette disposizioni regionali ed ai regolamenti di attuazione della L.R. 65/2014;

CONSIDERATO che:

- con deliberazione n. 92 del 19.12.2019, il Consiglio Comunale del Comune di San Miniato - Ente responsabile dell'esercizio associato - ha approvato *“Avvio del procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale intercomunale tra i Comuni di San Miniato e di Fucecchio, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014. Avvio del procedimento di conformazione al P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano. Avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010. Approvazione”;*
- con Delibera di Consiglio n. 5 del 06.02.2020, il Comune di Fucecchio, nell'ambito dell'esercizio associato, ha preso atto dell'avvio del procedimento di cui sopra;

CONSIDERATO altresì che questa Amministrazione Comunale intende procedere a breve all'approvazione del Piano Operativo di cui all'art. 95 della L.R. 65/2014 e che, al fine di conseguire un Piano efficace sul territorio, ritiene opportuno, nella fase preliminare all'avvio del procedimento, raccogliere i contributi di eventuali soggetti interessati a manifestare il proprio interesse alle trasformazioni urbanistiche, attivando la procedura di cui all'art. 95 comma 8 della medesima Legge Regionale, il quale dispone che *“Ai fini della definizione del dimensionamento quinquennale e dei contenuti previsionali del piano operativo, o parti di esso, i comuni possono pubblicare un avviso sui propri siti istituzionali, invitando i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici del piano strutturale”;*

DATO ATTO che, in questo periodo transitorio, necessario per la redazione dei nuovi atti di governo del territorio, vista la rilevanza economico/sociale insita nelle trasformazioni urbanistiche/edilizie, con deliberazione n. 41 del 20.02.2020, la Giunta Comunale ha approvato i seguenti indirizzi necessari per dare continuità all'azione di governo del territorio comunale:

- attivare la procedura di cui all'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014, secondo i criteri generali per la redazione dell'avviso pubblico e la valutazione delle proposte meglio precisati in premessa, qui omessi e integralmente richiamati;
- dare avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo al termine dell'istruttoria e valutazione delle proposte presentate a seguito della pubblicazione dell'avviso pubblico di cui di cui all'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014;
- nelle more dell'avvio del procedimento per la formazione del Piano Operativo, procedere all'approvazione di una variante semplificata al R.U., che consenta di riconfermare le previsioni delle aree interne al perimetro del territorio urbanizzato che siano state oggetto di richiesta di Piano Attuativo da parte dei proprietari alla data di approvazione della

documentazione preliminare di VAS, ma non convenzionate nei termini di validità del Regolamento e, contestualmente, reiterare vincoli preordinati all'esproprio collegati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche individuate dal R.U., provvedendo a tale scopo ad una ricognizione dello stato di attuazione degli strumenti attuativi in corso;

DATO ATTO altresì che:

- a seguito di quanto previsto dalla Delibera della Giunta Comunale n. 111 del 16.05.2018, come prima azione verso la realizzazione della “*Fattoria sociale*”, è stato stipulato, in data 06.08.2018, il contratto di comodato d’uso gratuito, in favore della cooperativa Sinergic@, avente a oggetto i terreni agricoli facenti parte del “*Podere delle Colmate*”, parte del patrimonio immobiliare dell’IPAB “*Opera Pia Landini-Marchiani*”, cui nel 1999 il Comune di Fucecchio è subentrato nella proprietà;
- con deliberazione n. 49 del 15.10.2018, il Consiglio Comunale ha approvato il DUP - “*Documento Unico di Programmazione*” - con cui ha affidato a tutti i Settori del Comune di Fucecchio la realizzazione del progetto “*Fattoria sociale degli Ortolani Coraggiosi*”, collegato al progetto “*Ortolani Coraggiosi*”;
- con deliberazione n. 24 del 09.04.2019, il Consiglio Comunale ha espresso specifico indirizzo politico al fine di favorire l’integrazione sociale delle persone con disabilità grave in un contesto che ne permetta lo sviluppo di relazioni con persone prive di disabilità, prevedendo di costituire gratuitamente il diritto di superficie sull’area di cui al “*Podere delle Colmate*”, per la durata di novantanove anni in favore di una cooperativa edilizia di abitazione a proprietà divisa o altra forma associativa con oggetto compatibile con le finalità pubbliche sopradescritte;

VISTA la Nota di aggiornamento al “*Documento Unico di Programmazione*” (DUP) per il triennio 2020-2022 - approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 95 del 30.12.2019, che prevede l’Indirizzo strategico 3. *Ambiente e città da vivere - D. Pianificazione del territorio - 1. Predisporre i nuovi strumenti di governo del territorio e adeguare il Regolamento Edilizio* - annualità 2020 e successive;

VISTO il “*Piano Esecutivo di Gestione*” (PEG) per il triennio 2020-2022 - approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 27.02.2020, che prevede l’Azione 3 - *VARIANTI AL REGOLAMENTO URBANISTICO - Predisposizione di varianti al R.U. approvato con Del. C.C. n. 22 del 14.05.2015*;

RITENUTO necessario integrare l’Atto di indirizzo di cui alla Delibera della Giunta Comunale. n. 41 del 20.02.2020, al fine di predisporre gli atti necessari all’adozione della terza Variante al Regolamento Urbanistico, per quanto atteso dai programmi strategici ed operativi approvati dal Comune e dall’Atto di indirizzo di cui sopra, prendendo in esame in particolare:

- i Piani Attuativi non convenzionati nei termini di validità del Regolamento Urbanistico, reiterandone le previsioni al fine di completare i procedimenti e i successivi atti autorizzativi. E’ fatta salva la possibilità di presentare al Comune la proposta di Piano e stipulare la relativa convenzione entro i termini di validità quinquennale delle previsioni del Regolamento;
- i Piani Attuativi collegati (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie) a Comparti oggetto della prima Variante al R.U. approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 07.02.2018 e della seconda Variante al Regolamento approvata con Delibera di C.C. n. 61 del 04.11.2019;

- i Piani Attuativi PA04 e PA10, per tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per i comparti, anche con modifiche di minima entità, compresa l'esclusione da tali previsioni delle volumetrie in decollo;
- i Piani Attuativi da reiterare per tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità della quota complessiva di edilizia sociale alla quale concorrono i comparti edificatori individuati dal R.U. come aree per l'Edilizia Economica e Popolare, della quota complessiva di edilizia scolastica alla quale concorrono tali comparti, anche al fine di agevolare eventuali interventi riguardanti la sicurezza nelle scuole da adottare a seguito dell'emergenza sanitaria Coronavirus (COVID-19), delle aree destinate alla laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua e alle aree di compensazione idraulica, che fanno riferimento alle celle idrauliche per le quali compensano l'edificazione di completamento, alla quale concorrono tali Piani Attuativi;
- le aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio, collegate alla realizzazione di specifiche opere pubbliche di progetto individuate dal R.U. al di fuori dei contesti rappresentati dalle schede monografiche dei Piani Attuativi;
- la declassificazione dell'attuale Classe 2 a Classe 3, come definita dal Regolamento Urbanistico, per gli edifici denominati "*Podere delle Colmate*", al fine di ottemperare agli indirizzi di cui alla deliberazione n. 24 del 09.04.2019 del Consiglio Comunale, ampliando la casistica degli interventi edilizi ammessi;
- le richieste di Variante pervenute da cittadini e altri portatori di interesse entro 45 giorni la data di pubblicazione della presente Deliberazione, aventi a oggetto esclusivamente richieste di modifica della classificazione del patrimonio edilizio esistente;
- l'eventuale contributo tecnico dell'UT, contenente proposte di modifiche e/o integrazioni agli elaborati del R.U., al fine di migliorarne la fase prettamente applicativa e attuativa, allineando lo strumento alla normativa nazionale e regionale vigente in materia e correggerne gli errori formali;
- le misure di semplificazione e aggiornamento della normativa concernente le attività produttive presenti nei centri abitati;

VISTI:

- il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato dalla Regione Toscana con deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015;
- la Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "*Norme per il governo del territorio*";
- la Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10 "*Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza*";
- la Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "*Norme per il governo del territorio*";
- la Legge Regionale 29 maggio 2020, n. 31 "*Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19*";

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L., approvato con D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i., dalla Dirigente del *Settore 3 - Assetto del territorio e lavori pubblici*, che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

OMESSO il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del *“Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali”* - T.U.E.L., approvato con D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i., in quanto lo stesso non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

DELIBERA

1. di approvare le premesse sopra esposte quali parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di integrare e specificare l'Atto di indirizzo di cui alla Delibera della Giunta Comunale. n. 41 del 20.02.2020, incaricando l'Ufficio di Piano e SIT di predisporre gli atti necessari all'adozione della terza Variante al R.U. prendendo in esame, fatti salvi i relativi provvedimenti di verifica da parte degli Enti competenti:
 - i Piani Attuativi non convenzionati nei termini di validità del Regolamento Urbanistico, reiterandone le previsioni al fine di completare i procedimenti e i successivi atti autorizzativi. E' fatta salva la possibilità di presentare al Comune la proposta di Piano e stipulare la relativa convenzione entro i termini di validità quinquennale delle previsioni del Regolamento;
 - i Piani Attuativi collegati (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie) a Comparti oggetto della prima Variante al R.U. approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 07.02.2018 e della seconda Variante al Regolamento approvata con Delibera di C.C. n. 61 del 04.11.2019;
 - i Piani Attuativi PA04 e PA10, per tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per i comparti, anche con modifiche di minima entità, compresa l'esclusione da tali previsioni delle volumetrie in decollo;
 - i Piani Attuativi da reiterare per tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità della quota complessiva di edilizia sociale alla quale concorrono i comparti edificatori individuati dal R.U. come aree per l'Edilizia Economica e Popolare, della quota complessiva di edilizia scolastica alla quale concorrono tali comparti, anche al fine di agevolare eventuali interventi riguardanti la sicurezza nelle scuole da adottare a seguito dell'emergenza sanitaria Coronavirus (COVID-19), delle aree destinate alla laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua e alle aree di compensazione idraulica, che fanno riferimento alle celle idrauliche per le quali compensano l'edificazione di completamento, alla quale concorrono tali Piani Attuativi;
 - le aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio, collegate alla realizzazione di specifiche opere pubbliche di progetto individuate dal R.U. al di fuori dei contesti rappresentati dalle schede monografiche dei Piani Attuativi;
 - la declassificazione dell'attuale Classe 2 a Classe 3, come definita dal Regolamento Urbanistico, per gli edifici denominati *“Podere delle Colmate”*, al fine di ottemperare agli indirizzi di cui alla deliberazione n. 24 del 09.04.2019 del Consiglio Comunale, ampliando la casistica degli interventi edilizi ammessi;
 - le richieste di Variante pervenute da cittadini e altri portatori di interesse entro 45 giorni la data di pubblicazione della presente Deliberazione, aventi a oggetto esclusivamente richieste di modifica della classificazione del patrimonio edilizio esistente;
 - l'eventuale contributo tecnico dell'UT, contenente proposte di modifiche e/o integrazioni agli elaborati del R.U., al fine di migliorarne la fase prettamente applicativa e attuativa, allineando lo strumento alla normativa nazionale e regionale

Il presente verbale è stato approvato e qui di seguito sottoscritto:

Il Sindaco

Alessio Spinelli

Il Segretario generale

Simone Cucinotta