



COMUNE DI FUCECCHIO

RELAZIONE RUP

DATO ATTO che:

- con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 15.04.2009, questa Amministrazione Comunale ha approvato, ai sensi della L.R. 1/2005 “*Norme per il governo del territorio*”, il Piano Strutturale (P.S.); le previsioni del P.S. hanno acquistato efficacia a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n. 17 del 29.04.2009;
- 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 (R.U.) e la contestuale variante di adeguamento al P.S., ai sensi degli art. 53 e 55 della L.R. 1/2005;
- ai sensi delle disposizioni transitorie per i comuni dotati di R.U. adottato, regolate dalla subentrata L.R. 65/2014 “*Norme per il governo del territorio*” (B.U.R.T. n. 65 del 12.11.2014), con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 14.05.2015, questa A.C. ha approvato il R.U. e la contestuale variante di adeguamento al P.S.; lo strumento ha acquistato efficacia a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n. 28 del 15.07.2015;

DATO ATTO altresì che:

- con Delibera di C.C. n. 4 del 07.02.2018 è stata approvata la prima Variante al R.U.; l’atto ha acquistato efficacia a seguito della pubblicazione su B.U.R.T. n. 8 del 21.02.2018;
- Delibera di C.C. n. 61 del 04.11.2019 è stata approvata la seconda Variante al R.U.; l’atto ha acquistato efficacia a seguito della pubblicazione su B.U.R.T. n. 49 del 04.12.2019;
- Delibera di C.C. n. 109 del 29.11.2021 è stata approvata la terza Variante al R.U.; l’atto ha acquistato efficacia a seguito della pubblicazione su B.U.R.T. n. 50 del 15.12.2021;
- il percorso per la definizione del Piano di caratterizzazione delle aree interessate, iniziato in data 15.05.2015, ha consentito di attuare una prima fase dello stesso attraverso lo stralcio delle aree agricole, approvato con determina dirigenziale in data 14.01.2016. Il procedimento si è definitivamente concluso con determina dirigenziale del 23.01.2017 di approvazione del sito non contaminato;

Il piano attuativo del comparto è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 14/11/2011 e convenzionato per fasi esecutive consecutive secondo lo schema di atto approvato con delibera n. 13 del 10 marzo 2014, sulla base del quale è stata sottoscritta il 03.04.2014 la Convenzione Urbanistica di cui all’atto notaio Ruta Leonardo, rep. 132678/33651, registrata a Empoli il 17.04.2014 al n° 1993 Serie 1T e trascritta a Pisa il 17.04.2014 ai nn. 5885 Reg. Generale e 4373 di Reg. Particolare;

L’area in oggetto è individuata e confermata nel Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione n. 22 in data 14 maggio 2015 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 28 in data 15 luglio 2015, come zona “C2 interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a piano attuativo” (**scheda progetto PA13**) interna al perimetro degli insediamenti.

Il Piano attuativo è vigente ed in corso di attuazione a seguito dei titoli abilitativi rilasciati in data 19.06.2015 e 04.02.2016, nonché variante del 16.01.2020 per le opere di urbanizzazione e a seguito dei titoli abilitativi rilasciati n. 193/2021, 32/2020 e 543/2019 per gli interventi edilizi relativi alla prima fase (lotto 0).

Dal 19.07.2017, il soggetto attuatore, adducendo la non sostenibilità economica dell’intervento e altre problematiche incidenti sulla fattibilità dello stesso, ha manifestato la volontà di addivenire ad una diversa soluzione urbanistica dell’area con proposte e soluzioni più volte modificate e formalizzate come segue:

- In data 07.12.2017 è stato dato avvio al procedimento con contestuale richiesta della documentazione minima e funzionale per le prime valutazioni;
- A seguito dell’acquisizione della documentazione integrativa fornita dal richiedente in data 28.06.2018, è stata trasmessa dagli Uffici nota di richiesta documentazione integrativa in data 24.07.2018;
- A seguito della documentazione integrativa fornita in data 02.08.2018, si è espressa in via preliminare la 3° Commissione Consiliare con proprio parere in data 20.11.2018, ed è stata trasmessa, al richiedente, nota di ulteriore richiesta documentazione integrativa in data 21.11.2018;

- A seguito della documentazione integrativa fornita in data 21.12.2018, si sono espresse, in via preliminare, la Commissione Edilizia in data 19.02.2019 e la Città Metropolitana di Firenze con provvedimento di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica in data 06.03.2019, è stato acquisito agli atti un parere legale sulla parte contrattuale e procedimentale in data 07.03.2019
- in data 16.04.2019 è stata trasmessa dagli Uffici nota di ulteriore richiesta documentazione integrativa e a seguito della documentazione integrativa fornita in data 22.07.2019, è stata trasmessa alla Giunta Comunale una prima nota informativa in data 18.02.2020;
- sono intervenuti numerosi incontri tra proponente ed Amministrazione, nei quali sono emerse ulteriori e rilevanti richieste di modifica all'organizzazione generale del comparto che hanno sostanzialmente sospeso il procedimento formale dell'istanza presentata nel luglio del 2019 e dato avvio ad una nuova proposta di variante più calibrata e conforme alle norme urbanistiche e che, in considerazione dell'ampiezza delle aree interessate, della funzione storico-economica del sito e della sua ubicazione prossima al Centro Storico del Capoluogo, contenesse adeguate caratteristiche qualitative e quantitative ;

Per definire lo stato di attuazione del piano attuativo, il soggetto attuatore ha presentato specifica perizia sullo **Stato di Consistenza** a firma del Geom. Federico Scarsello, costituita da relazione tecnica, computo metrico opere realizzate e elaborato grafico con individuazione dello stato di fatto da cui risulta la completa realizzazione e collaudo della fognatura comunale garantita con polizza Generali Spa n. 343376093 del 3.02.2014 e la realizzazione dell'80% delle opere di urbanizzazione relative alla prima fase di intervento garantite con Polizza Generali Spa n. 343376091 del 4.02.2014.

Nella nuova proposta di variante al piano attuativo in essere trasmessa, nella sua veste definitiva, al protocollo generale del Comune in data 30.12.2022 con prot. n. 49407, 49408 e 49410, e integrata in data 20.02.2023 con prot. n. 6598, il soggetto attuatore ha formalmente presentato una nuova proposta progettuale, per quanto non ancora attuato dell'intervento originario, con una diversa articolazione dell'intervento complessivo attraverso l'individuazione di nuovi sub comparti più aderenti alla realtà, una consistente riduzione di SUL e volumetrie, nuove tipologie edilizie a sostituzione degli alti edifici in linea già approvati con standard pubblici di verde, parcheggi e aree per attrezzature sociali complessivamente invariati.

La proposta è costituita dai seguenti documenti:

- Documentazione geologico-idraulica per gli aspetti di conformazione alle nuove fattibilità geologica, idraulica e sismica;
- Documentazione testuale costituita dalla relazione tecnico-descrittiva e dalla norma tecnica di attuazione;
- Elaborati grafici progettuali per la definizione dell'impianto urbanistico, delle tipologie insediabili, dei parametri dimensionali, dalle singole fasi di attuazione, delle opere pubbliche e degli standard minimi;
- Schema di convenzione integrativa per i nuovi rapporti tra soggetto attuatore ed amministrazione comunale;
- Piano delle demolizioni dei fabbricati esistenti, in funzione delle singole fasi attuative;
- Garanzie fidejussorie in essere;
- Relazione sullo stato di attuazione delle opere di urbanizzazione

L'elenco completo della documentazione presentata è riportato integralmente nella bozza di delibera predisposta per l'esame del Consiglio comunale.

La proposta di variante ha tenuto conto delle **mutate esigenze dell'A.C.** come indicato nella delibera di Giunta n. 61 del 09.03.2023 in relazione alle aree di cessione per la nuova viabilità legata al progetto della Via Arginale di cui all'incarico affidato con determina dirigenziale n. 105 del 04.03.2021 e alla diversa localizzazione dell'area scolastica per la realizzazione di un nuovo polo scolastico per l'infanzia posto in Via Foscolo/Via Mattei a servizio dell'intero Capoluogo; intervento compreso nel Piano triennale delle opere pubbliche e finanziato con fondi del PNRR di cui agli studi di fattibilità approvati con delibere di Giunta comunale n. 28 e n. 30 del 07.02.2022, n. 164 del 16.06.2022, con i quali l'Amministrazione Comunale con un ingente investimento ha concentrato le previsioni di tutte le dotazioni scolastiche nell'area di Via Foscolo, rendendo ridondante la richiesta di cessione di ulteriori aree scolastiche;

La variante proposta si configura come **variante semplificata ai sensi dell'art. 112 comma 1 della L.65/2014**, in quanto non comporta aumento della superficie edificabile, né dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro del piano, non prevede altezze maggiori degli edifici e non comporta riduzione complessiva degli standard previsti nel piano attuativo precedentemente approvato.

Nella tabella sottostante sono riportati i principali dati dimensionali con il confronto tra valori massimi assentiti dalla scheda del PA13, i valori dimensionali approvati nel piano convenzionato del 2014 e i dati della proposta di variante:

Comparto PA13	Valori max RU scheda PA13	Piano Convenzionato	Variante 2023
SF – Sup. fondiaria	27.977,00 mq.	27.977,00 mq.	27.644,00 mq.
Strade	9.700,00 mq.	7.195,00 mq.	9.383,00 mq.
marciapiedi	(vedi strade)	2.505,00 mq.	2.869,00 mq.
Area scolastica	3.562,00 mq.	3.562,00 mq.	-----
Verde	6.385,00 mq.	6.412,00 mq.	7.690,00 mq (*a)
Parcheggi	7.499,00 mq.	7.499,00 mq.	7.078,00 mq.
Recupero torre BEA	67,00 mq.	67,00 mq.	67,00 mq.
Zona attrezzature	800 mq.	800,00 mq.(*b)	374,00 mq.
Area viabilità da cedere	-----	-----	1.025,00 mq.
TOT ST – Sup. territoriale	56.130,00 mq.	56.130,00 mq.	56.130,00 mq.
SUL – Sup. utile lorda	26.377,00 mq. (*c)	26.377,00 mq.	22.329,00 mq.(*d)
V - Volume		94.500,00 mc.	76.593,00 mc.
Standard complessivi	28.013,00 mq.	28.153,00 mq.	28.486,00 mq.
(*a) compresa pista ciclopedonale 1235,00 mq.	(*b) comprese aree esterne ora in cessione	(*c) Sul 25.119 + 1548 bonus 2° posto auto – 289 sociale	(*d) al netto di 264 mq. Attrezzature socio culturali

Dalla lettura comparata dei parametri di evince una diminuzione di circa 18.000,00 mc e di 4.000,00 mq di SUL a fronte di una dotazione di standard pubblici di 28.486 mq in cessione all'amministrazione comunale, di poco superiori a quanto convenzionato nel 2014.

Come **garanzie** dell'esecuzione puntuale ed a regola d'arte delle opere di urbanizzazione previste nel piano, il proponente si impegna a rilasciare, in favore dell'Amministrazione Comunale, fidejussioni bancarie o assicurative, per l'importo complessivo di € 2.325.000,00 per la realizzazione delle OO.UU. e potenziamento acquedotto ed €. 666.903,00 per contributo rapportato ai mc. eseguiti e finalizzato all'esecuzione della viabilità alternativa per un totale di 2.991.903,00 con le modalità indicate nella convenzione urbanistica integrativa.

In particolare per il completamento delle opere di urbanizzazione del sub comparto 0 e l'attuazione delle opere di urbanizzazione degli altri comparti 1, 2, 3 e 4, il lottizzante presenterà le seguenti polizze fideiussorie con le modalità già indicate nella convenzione in essere e riportate nella convenzione integrativa da stipularsi con l'A.C.:

- Polizza di € 495.000,00 corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione primaria maggiorato del 30%, relative in questa fase al completamento delle opere di urbanizzazione del comparto 0 e del comparto 1
- Polizza di € 495.000,00 corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione primaria maggiorato del 30%, relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto 2
- Polizza di € 280.000,00 corrispondente al valore delle opere necessarie per l'implementazione dell'acquedotto maggiorato del 30%, da realizzarsi nel comparto 2
- Polizza di € 495.000,00 e polizza di € 280.000,00 corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione primaria maggiorato del 30%, relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto 3
- Polizza di € 280.000,00 corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione primaria maggiorato del 30%, relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto 4
- Polizza fideiussoria di €. 666.903,00 corrispondente al contributo per la viabilità alternativa commisurato alla volumetria complessiva del piano.

DATO ATTO che:

- il Piano Attuativo in oggetto è corredato della relazione geologica, della relazione idraulica, della certificazione di adeguatezza delle indagini geologico-tecniche e della attestazione di compatibilità dell'atto di pianificazione agli esiti di dette indagini a firma dei rispettivi Tecnici;
- ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 104 della L.R. 65/2014, n. 5/R del 30.01.2020, le indagini geologico-tecniche sono state depositate presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile con nota registrata al protocollo generale del Comune in data 14.03.2023 protocollo n. 9963;

Preso atto che la fattispecie della Variante in oggetto ne consente l'approvazione applicando quanto disposto dall'art. 112 della L.R. 65/2014, che recita: "Il comune procede con un unico atto

all'approvazione delle varianti ai piani attuativi nel caso in cui esse non comportino aumento della superficie edificabile né dei volumi degli edifici, non modifichino il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti nei piani attuativi oggetto di variante”;

PRESO ATTO altresì che il Piano Attuativo in oggetto non è sottoposto a VAS in quanto non rientra tra i piani e programmi di cui all'art. 5 comma 2 della L.R. 10/2010, né è sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS non rientrando nella fattispecie di cui al successivo comma 3 dello stesso art. 5; peraltro si dà atto che l'elaborazione del R.U., approvato con Delibera del C.C. n. 22 del 14.05.2015, è stata assoggettata a VAS ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10/2010 e, nel merito, il Piano Attuativo “PA13” è stato sottoposto a specifica valutazione;

VISTI ed esaminati gli elaborati tecnici predisposti e presentati dal richiedente e successivamente modificati e/o integrati in data 30.12.2022 con prot. n. 49407, 49408, 49410 e in data 06.03.2023 prot. n. 8730;

PRESO ATTO dei pareri favorevoli espressi da Acque spa in merito alla rete idrica e fognaria, da TIM in merito alla rete telefonica, da Toscana energia in merito alla rete Gas;

PRESO ATTO altresì che la proprietà ha inoltrato richiesta di parere alla soc. Enel Distribuzione e che ad oggi non è pervenuta risposta da parte del suddetto Ente;

VISTA la bozza di convenzione predisposta ed allegata al Piano Attuativo in oggetto;

VISTA la L.R. 10/11/2014 n. 65 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) adottato con deliberazione n. 58/CR del 02.07.2014 ed approvato con deliberazione n. 37/CR del 27.03.2015;

VISTO il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (P.T.C.P.) approvato con deliberazione n. 1/CP/2013;

VISTO il vigente Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico Comunale;

SI RILEVA che il Piano Attuativo in oggetto:

- è conforme alle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente e risulta pienamente coerente con il Piano Strutturale approvato;
- risulta conforme alle norme legislative e regolamentari vigenti;
- risulta conforme alle disposizioni contenute nella Scheda di paesaggio dell'Ambito 5 “Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore”, contenuta nel Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.);
- risulta conforme ai criteri di qualità contenuti nella disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.);
- non ricade su siti compresi nei limiti di applicazione dell'art. 142 del D.lgs. n. 42 del 22.01.2004 e pertanto non risulta necessaria l'attivazione della procedura dell'art. 23 (Disposizioni transitorie) del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di P.P.R.;

Fucecchio, 15/03/2023

La Dirigente Settore 3
(Arch. Paola Pollina)