



COMUNE DI FUCECCHIO

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO SCHEDA PROGETTO PA19 POSTO IN
FUCECCHIO VIA PROVINCIALE FIORENTINA CON
CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL
REGOLAMENTO URBANISTICO - ADOZIONE

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Artt. 33 comma 2 e 32 comma 1 L.R. 10.11.2014, n.65)

La sottoscritta Arch. Paola Pollina, Dirigente del Settore n. 3 Assetto del Territorio e OO.PP., in qualità di Responsabile del Procedimento di formazione del Piano Attuativo con contestuale variante al RU in oggetto ai sensi degli artt. 107 e 30 della L.R. 65/2014,

PREMESSO

quanto segue:

- Con richiesta registrata al protocollo generale del Comune in data 17/03/2020 al n. 8544 (pratica edilizia n. 136/2020) la proprietà ha presentato una prima proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata per la edificazione dell'area a destinazione mista commerciale-residenziale, posta in Fucecchio via Fiorentina angolo via Alvisi (scheda progetto PA19);
- La proprietà ha integrato e sostituito la documentazione con successive trasmissioni registrate agli atti del protocollo in data 23.05.2023 prott. nn. 20004, 20026, 20027, 20034, del 08.06.2023 prot. n. 22523, del 08.06.2023 prot. n. 22858, del 16.06.2023 prott. nn. 23477 e 23479. Documentazione con la quale è richiesta la contestuale variante al vigente Regolamento Urbanistico;
- Il Regolamento Urbanistico individua l'area in oggetto come zona "D10 – nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo" (di cui alla scheda progetto PA19) interna al perimetro degli insediamenti;
- Dalla proposta di variante al RU si determina il seguente quadro di raffronto:

Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse - Esistente	Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse - Variante
<ul style="list-style-type: none">• St mq 22.350• Sf mq 8.850 • Sul residenziale mq 1.200• Sul commerciale mq 1.800• Sul totale mq. 3.000• Altezza massima ml 7	<ul style="list-style-type: none">• St mq 22.235• Sf mq 7.700• Verde privato mq 4.935• Sul residenziale mq 900• Sul commerciale mq 2.100• Sul totale mq. 3.000• Altezza massima ml 7

<ul style="list-style-type: none"> • Numero dei piani n. 2 • Numero alloggi n. 8 • Numero abitanti n. 20 • Parcheggi pubblici mq 2.000 • Verde attrezzato mq 9.300 • Strade mq 2.200 • rapporto di copertura 30% • Edilizia sociale 10% della Sul totale (mq 300) 	<ul style="list-style-type: none"> • Numero dei piani n. 2 • Numero alloggi n. 6 • Numero abitanti n. 12 • Parcheggi pubblici mq 1.750 • Verde attrezzato mq 5.560 • Strade mq 2.289 • rapporto di copertura 35% • Edilizia sociale 10% della Sul totale (mq 300)
---	---

CONSIDERATO

quanto segue:

- Gli interventi proposti risultano da inserire all'interno delle previsioni di zona dettate dal R.U. vigente, comunque nel perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014 e all'interno del succitato PA19, per una diversa collocazione delle opere di urbanizzazione e delle aree edificabili comunque già previste dallo strumento della pianificazione urbanistica, con una riduzione delle potenzialità edificatorie delle stesse e un incremento della dotazione totale di spazi verdi;
- Per il Piano Attuativo si rende applicabile quanto previsto dagli artt. 107 e seguenti della L.R. 65/2014 che dispone che le varianti al Regolamento Urbanistico correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate ed approvate contestualmente al relativo Piano Attuativo;
- La Commissione Edilizia ha espresso, in data 13/07/2023 parere favorevole;
- 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 26.06.2023 protocollo n. 25140. L'Ufficio Tecnico del Genio Civile, con prot. n. 25817 del 30.06.2023, al fine dell'attribuzione del numero di deposito ha trasmesso richiesta integrazioni alla documentazione depositata e, una volta acquisite, ha comunicato il numero di deposito n. 3781 del 18/07/2023, soggetto a controllo obbligatorio;
- Ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della L.R. 10/2010, è stata avviata la procedura di verifica di assoggettabilità del Piano a VAS in data 26.06.2023 con prot. n. 25093, integrata con prot. 25516 del 28.06.2023, e che a tal riguardo la Città Metropolitana di Firenze, quale autorità competente, ha deciso di escludere il Piano dalla VAS con provvedimento del 29.06.2023, prot. n. 25714/2023 del Comune di Fucecchio;
- In allegato all'istanza sono presenti i pareri degli enti gestori delle reti di servizio in merito alla fattibilità dell'intervento;
- La Giunta Comunale, con atto n. 45 del 23/02/2023, ha deliberato i criteri e modalità di applicazione della quota aggiuntiva di oneri di urbanizzazione di edilizia sociale;
- La Giunta Comunale, con atto n. 165 del 08/06/2023, ha disposto la variante semplificata al RU riguardo al comparto in oggetto;

ATTESTA

quanto segue:

- Di aver accertato e verificato che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e pienamente coerente con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento:
 - ◆ Non è conforme alle previsioni dei piani operativi (Regolamento Urbanistico Vigente) pertanto si rende necessaria la contestuale variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'Articolo 30 della L.R. 65/2014, secondo le procedure dell'articolo 32 della stessa Legge;
 - ◆ La variante in oggetto si configura come variante semplificata definita dall'art. 30 c. 2 della LR 65/14 in quanto ha per oggetto previsioni interne al territorio urbanizzato e non comporta variante al Piano Strutturale;
 - ◆ 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 (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico;
 - ◆ 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 Piano Paesaggistico;
 - ◆ risulta conforme ai criteri di qualità contenuti nella disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);

Costituiscono parte integrante del Piano Attuativo con contestuale variante al RU i seguenti documenti/elaborati:

- Relazione;
- Note illustrative;
- Norme tecniche;
- Computo estimativo;
- Scheda progetto;
- Conformità;
- Relazione Geologica;
- Relazione Idraulica;
- Relazione Agronomica;
- Tav 1 Collegamento Verde;
- Tav 1 Inquadramento;
- Tav 2 Rilievo;
- Tav 2 verifica standard;
- Tav 3 Foto;
- Tav 4 Ortofoto e Render;
- Tav 5 Collegamento Verde;
- Tav 6 Planimetria progetto;
- Tav 7 Sezioni ambientali;
- Tav 8 Piante e prospetti;
- Tav 9 Edilizia residenziale;
- Tav 10 Verifica standard;
- Tav 11 Planimetria progetto;

- Tav 12 Aree da cedere;
- Tav 13 Schema smaltimento e acquedotto;
- Tav 14 Gas e Enel;
- Tav 15 Telecom e illuminazione;
- Tav 16 sezione tipo e particolari;
- Tavola 01 rete scolante stato di fatto;
- Tavola 02 rete scolante stato progetto;
- Schema di convezione;
- Pareri enti.

La sottoscritta precisa che nel Piano Attuativo con contestuale variante al RU in oggetto non sono previste aree o beni soggetti a espropriazione e che lo stesso ha i contenuti previsti dalla vigente legislazione.

La sottoscritta precisa inoltre che il Piano Attuativo con contestuale variante al RU in oggetto segue le procedure previste dall'art. 32 della L.R. 65/2014, e pertanto, dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale, dovrà essere trasmesso in copia alla Regione Toscana, alla Città Metropolitana e depositato nella casa comunale per 30 giorni, durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione e presentare osservazioni; del deposito è data notizia mediante pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana. Decorsi i termini di pubblicazione il Piano Attuativo con contestuale variante al RU è approvato, previa determinazione sulle eventuali osservazioni presentate.

Fucecchio, 18/07/2023

La Dirigente Settore 3
(Arch. Paola Pollina)