



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA

Settore Sistema Informativo e  
Pianificazione del Territorio

AOO-GRT Prot n.  
da citare nella risposta

Data

**OGGETTO: Comune di Fucecchio (FI) – Piano Operativo Comunale art. 95 della L.R. 65/2014 con Variante anticipatrice al Regolamento Urbanistico - AVVIO del procedimento – Contributo regionale ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014.**

**Al Dirigente del Settore 3  
Assetto del territorio e Lavori pubblici  
Comune di Fucecchio  
Arch. Paola Pollina  
SEDE**

**e p.c.**

**Al Responsabile della A.P. Pianificazione  
Territoriale Strategica e Sviluppo  
Economico  
Città Metropolitana di FIRENZE  
SEDE**

**Al Direttore della Direzione Urbanistica  
Regione Toscana  
Ing. Aldo Ianniello  
SEDE**

**Alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti  
e Paesaggio per la Città Metropolitana di  
Firenze e le Province di Pistoia e Prato  
SEDE**

Il Comune di Fucecchio con D.G.C. n. 235 del 10/08/2023 ha avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo Comunale (POC) con Variante anticipatrice al Regolamento Urbanistico (RU).

Il territorio di Fucecchio è attualmente regolamentato dal Piano Strutturale, redatto ai sensi della L.R. 1/2005 e approvato con D.C.C. n. 23 del 15/04/2009, e dal Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 22 del 14/05/2015, oggi alla sua terza Variante approvata con D.C.C. n. 109 del 29/11/2021.

L'Amministrazione Comunale ha inoltre approvato nel novembre del 2019 lo schema di convenzione con il Comune di San Miniato per la redazione in forma associata del Piano Strutturale Intercomunale (PSI). Con Delibera n. 92 del 19/12/2019 il Comune di San Miniato ha avviato, come comune capofila, la procedura di formazione del PSI ai sensi dell'art. 94 della L.R. 65/2014.

Il presente contributo, redatto ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014, evidenzia alcuni elementi da approfondire o chiarire nelle successive fasi di elaborazione del POC e della Variante al RU, in riferimento alla compatibilità degli atti con la L.R. 65/2014 e con il PIT-PPR.

Variante ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014



La Variante riguarda il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio di proprietà pubblica “Ex Opera Pia”. Si tratta di 12 edifici rurali ricadenti in parte nell’UTOE 10 “Torre-Massarella- Vedute” e in parte nell’UTOE 11 “Cerbaie”. Obiettivo della Variante è la verifica e l’adeguamento delle categorie di intervento previste dal RU per i singoli fabbricati, introducendo dove possibile anche interventi di edilizia ricostruttiva (totale o parziale) con vincolo tipologico. La variante conferma, per gli edifici in oggetto, le destinazioni ammesse dal vigente RU all’art. 165 delle NTA.

Si ricorda che in fase di adozione l’A.C. dovrà dichiarare la finalità pubblica o di interesse pubblico dell’intervento affinché la Variante rientri tra le disposizioni particolari dell’art. 238 della L.R. 65/2014. Si rammenta anche che l’eventuale perdita di destinazione d’uso agricola comporta le valutazioni della conferenza di copianificazione ai sensi dell’art. 25 c. 1 della L.R. 65/2014.

Si chiede inoltre di produrre uno stato sovrapposto delle schede del RU relative agli immobili riguardanti la Variante al fine di evidenziare le integrazioni/modifiche introdotte. Inoltre nel caso di fabbricati ricadenti in area vincolata ai sensi dell’art.142 c.1 del D.Lgs 42/2004 o in area protetta appartenente alla rete Natura 2000, di completare la documentazione della Variante, in fase di adozione, con la graficizzazione dei vincoli e delle aree protette limitrofe.

#### Variante ai sensi dell’art. 252 ter della L.R. 65/2014

La Variante è finalizzata a dare risposta immediata ad alcune esigenze di insediamento di attività produttive del settore conciarario, attraverso una parziale revisione delle previsioni di trasferimento delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e non più compatibili col contesto. In particolare:

a) per il comparto produttivo conciarario PA55, già oggetto di copianificazione ai sensi art. 25 della L.R. 65/2014 nell’ambito della formazione della II Variante al RU, è prevista la modifica della scheda norma del RU al fine di consentirne l’attuazione non subordinata al contestuale o preventivo trasferimento delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina – Via Mariotti - Via del Ronzinello. Fermo restando il dimensionamento già previsto dal RU per il comparto in oggetto, la Sul prevista di 8.390 mq dovrà pertanto essere attinta dal dimensionamento residuo di PS per l’UTOE 7, pari a complessivi 11.910 mq;

b) per il comparto produttivo conciarario di iniziativa pubblica PA90 (PIP), già oggetto di copianificazione ai sensi art. 25 della L.R. 65/2014 nell’ambito della formazione della II Variante al RU e destinato al trasferimento delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina – Via Mariotti - Via del Ronzinello, è prevista la sospensione dell’efficacia della relativa scheda norma, in attesa della formazione dei nuovi strumenti urbanistici, nonché dell’aggiornamento delle condizioni per la messa in sicurezza idraulica dell’area.

In via preliminare si evidenzia che la documentazione di Variante in adozione deve contenere uno stato sovrapposto delle schede norma del RU che vengono variante. Si chiede inoltre, tenuto conto che la previgente scheda norma del RU vincolava l'utilizzo del dimensionamento previsto al trasferimento di attività produttive conciarie esistenti dal comparto di Via delle Confina – Via Mariotti - Via del Ronzinello, di precisare fin d'ora, con le opportune integrazioni alla disciplina del RU, quali saranno le aree destinate a ricevere detti trasferimenti volumetrici in sostituzione della PA55. Si coglie infine l’occasione per chiedere di integrare la scheda norma, in coerenza con gli obiettivi del POC riguardanti il comparto industriale ed artigianale, con indicazioni progettuali relative agli standard qualitativi della zona produttiva da realizzare prendendo come riferimento le linee guida regionali APEA.

#### Variante semplificata ai sensi dell’art. 30 della L.R. 65/2014

La Variante riguarda il comparto PA10 interno al territorio urbanizzato, è finalizzata al recupero dell’ex cinema di Fucecchio attraverso la modifica della scheda norma PA10. In particolare, si prevede:

- a) la modifica della destinazione d’uso (commerciale, direzionale e di servizio anziché residenziale);
- b) la modifica della categoria di intervento, prevedendo la ristrutturazione edilizia dell’edificio esistente anziché la sua demolizione;

c) la modifica dei parametri urbanistici, prevedendo la possibilità di realizzazione di nuovi solai interpiano all'interno del volume esistente con conseguente incremento della SUL complessiva.

A tal proposito, anche per questa scheda, si ritiene necessario produrre uno stato sovrapposto della scheda norma del RU, al fine di evidenziare le modifiche introdotte dalla Variante.

### Piano Operativo Comunale

**Premesso che** il quadro conoscitivo su cui strutturare la disciplina del POC deve confermare e/o modificare i morfotipi relativi alle quattro Invarianti individuati dal PIT-PPR a seguito di una lettura approfondita del territorio comunale, così come anche le criticità (ad es. effetti barriera causati da infrastrutture lineari esistenti), le interconnessioni da tutelare, rafforzare o creare (ad es. direttrici di connettività e corridoi ecologici non solo fluviali) e gli elementi di valore da salvaguardare, **si chiede** di elaborare nel POC delle indicazioni per le azioni specifiche, efficaci nella risoluzione delle peculiari problematiche del territorio, già in parte evidenziate nella relazione di avvio, e nella valorizzazione del suo patrimonio, che indirizzino adeguatamente le concrete soluzioni progettuali.

Si ricorda che sul portale della Regione ([www.regione.toscana.it](http://www.regione.toscana.it) > territorio e paesaggio > paesaggio e pianificazione > osservatorio paritetico della pianificazione > accesso alle applicazioni web), è in funzione l'applicativo web per il conferimento dei dati che i comuni devono fornire in fase di adozione e di approvazione degli strumenti ai sensi dell'art. 19 c. 9 della L.R. 65/2014 e dei Regolamenti 7R/2017 e 32R/2017. **Si chiede pertanto di inserire i dati in formato vettoriale georeferenziato (shapefile) relativi allo strumento adottato nell'apposito applicativo, contestualmente all'invio per la sua pubblicazione sul BURT**, secondo le modalità indicate nella nota della Direzione Urbanistica e politiche abitative di cui al prot. 567390 del 24/11/2017.

Il settore resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito. Si informa che i referenti regionali della pratica sono:

arch. Massimo Del Bono - Titolare di incarico di E.Q. per la Toscana centro  
tel. 055 4383831 e-mail: massimo.delbono@regione.toscana.it

arch. Azzurra Maria Noemi Pallucca - Funzionario per il territorio  
tel. 055 4385684 e-mail: azzurramarianoemi.pallucca@regione.toscana.it

sig.ra Paola Iotti – Referente amministrativo della pratica  
tel. 055 4385194 e-mail: paola.iotti@regione.toscana.it

Distinti saluti

AP/MDB

Il Dirigente  
del Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio  
arch. Marco Carletti