



COMUNE DI FUCECCHIO

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO SCHEDA PROGETTO PA19 - 3° VAR POSTO IN FUCECCHIO VIA PROVINCIALE FIORENTINA CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO - APPROVAZIONE

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 Regolamento Urbanistico 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 l'edificazione dell'area a destinazione mista commerciale-residenziale in oggetto, posta in Fucecchio via Provinciale Fiorentina angolo via G. Alvisi, individuata dal R.U. con la Scheda Progetto PA19 - 3° VAR R.U.;
- La proprietà ha integrato e sostituito la documentazione con successive trasmissioni registrate agli atti del protocollo in data 23.05.2023 con prott. nn. 20004, 20026, 20027, 20034, 08.06.2023 con prot. n. 22523, 08.06.2023 con prot. n. 22858 e 16.06.2023 con prott. nn. 23477 e 23479. Documentazione con la quale è richiesta la contestuale variante al vigente Regolamento Urbanistico;
- Il R.U. 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 - 3° VAR R.U.);
- Dalla proposta di variante al R.U. presentata dalla proprietà, 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	<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

<ul style="list-style-type: none"> • Altezza massima ml 7 • 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"> • Altezza massima ml 7 • 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 sono 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 R.U., correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e 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 regionale, 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 Valutazione Ambientale Strategica in data 26.06.2023, con prot. n. 25093, integrata con prot. 25516 del 28.06.2023 e, a tale riguardo, la Città Metropolitana di Firenze, quale autorità competente, ha escluso il Piano in oggetto dalla VAS con provvedimento del 29.06.2023, prot. n. 25714/2023 del Comune;
- 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 a carico del lottizzante e, con deliberazione n. 165 del 08.06.2023, ha disposto la variante semplificata al R.U. in oggetto;

DATO ATTO

quanto segue:

- Con deliberazione n. 59 del 06.09.2023, esecutiva ai sensi di legge, il Consiglio Comunale ha adottato, concordemente al parere della commissione consiliare permanente, ai sensi degli artt. 30 e 107 della L.R. 65/2014, secondo le procedure dell'art. 32 della stessa Legge, il Piano Attuativo Scheda Progetto PA19 - 3° VAR R.U. e la contestuale variante al Regolamento, presentati dalla proprietà, il tutto secondo quanto indicato negli elaborati allegati alla stessa;
- Con nota prot. n. 34682 del 12.09.2023, è stata data comunicazione dell'avvenuta adozione alla Regione Toscana - Direzione Urbanistica e politiche abitative Settore Pianificazione del territorio e alla Città Metropolitana di Firenze - Pianificazione Territoriale Strategica e Sviluppo Economico, ed è stata trasmessa agli stessi Enti copia degli elaborati costituenti il Piano Attuativo adottato;
- Gli atti relativi al Piano Attuativo ed i termini per la visione e la presentazione di osservazioni, sono stati pubblicizzati mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune;
- La Delibera suddetta, con i relativi allegati, è stata depositata presso la Segreteria comunale con decorrenza dal 20.09.2023, data di pubblicazione dell'avviso di deposito sul BURT n. 38, per la durata di trenta giorni consecutivi, così che chiunque potesse prendere visione nel suddetto periodo degli atti e presentare eventuali osservazioni;
- L'avvenuto deposito è stato reso noto al pubblico anche tramite manifesti, e il Piano Attuativo è stato reso accessibile anche sul sito istituzionale del Comune;
- A seguito dell'avviso di deposito del Piano Attuativo adottato, è pervenuta entro i termini n. 1 osservazione, di seguito meglio dettagliate;
- Con prot. n. 40068 del 19.10.2023, sono stati acquisiti i contributi regionali trasmessi dai competenti Settori della Regione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014 e relativi all'adozione della variante in oggetto;
- Con prot. n. 41281 del 26.10.2023, la proprietà ha richiesto l'accesso ai documenti del Servizio Urbanistica depositati agli atti e afferenti alle osservazioni pervenute e, quindi, ha manifestato la volontà di presentare, in funzione dell'osservazione pervenuta, una propria proposta integrativa e specificativa del Piano Attuativo adottato; proposta formalizzata con la trasmissione - con nota del 11.12.2023 registrata al prot. n. 47967 - di una controproposta costituita dai seguenti documenti:
 - a) nota specificativa
 - b) N.T.A. Aggiornata
 - c) Tavola superfie vendita;

ATTESTA

di aver accertato e verificato quanto segue:

- Al fine di perseguire una più elevata qualità degli insediamenti, la proposta e la controproposta all'osservazione formulate dalla proprietà forniscono precise indicazioni per la realizzazione dell'intervento, relativamente:
 - d) al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici dei parcheggi in progetto, garantendo che le stesse siano del tipo autobloccante su letto di sabbia e sottofondo in ghiaia;

- e) al controllo dell'albedo delle pavimentazioni dei parcheggi, garantendo la dotazione di tutti i parcheggi di alberi adatti, per numero e tipo, a garantirne l'ombreggiatura e a mitigarne l'impatto visivo;
 - f) al contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici, con la dotazione di specifici impianti;
 - g) all'inserimento dei nuovi edifici nel contesto paesaggistico, alla scelta dei tipi edilizi, ai materiali, ai colori e alle dimensioni, come da elaborati di progetto;
- A fronte di una diminuzione del verde pubblico attrezzato previsto, a SE totale invariata, la variante compensa con la dotazione del restante verde attrezzato, di proprietà pubblica, di attrezzature per il tempo libero e per le attività motorie, con un'area predisposta per accogliere un futuro campo sportivo polivalente, un parco urbano con vialetti, sedute, illuminazione, aree prative e alberature di alto fusto, oltre all'allargamento stradale di Via Banti e la realizzazione di un percorso alberato di collegamento con Piazza Samo oltre la via Provinciale. Sommando al verde attrezzato anche quello privato, l'intervento garantisce una quantità di aree destinate a verde che complessivamente si attestano a mq. 11.087, quantità superiore alla superficie originariamente prevista dal R.U. vigente e che, con la riduzione della Superficie fondiaria edificabile e della Superficie utile lorda residenziale e, conseguentemente, di alloggi e abitanti, garantisce una diminuzione del carico urbanista previsto. La Superficie di mq 4.935, vincolata a verde privato, è destinata a giardini e orti domestici, nonché a tutte quelle attività agricole che non contrastino con la collocazione nel contesto urbano; in queste aree - verde privato - non saranno ammessi nuovi edifici, ivi compresi annessi agricoli;
 - La coerenza della previsione con la direttiva 1.2 della Scheda d'Ambito n. 5 "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore" è garantita dal collegamento alberato e pedonale che attesta sulla via Provinciale e unisce Piazza Samo al parco urbano attrezzato di comparto a Sud. Questo collegamento, di oltre ml 220, ha la funzione di riqualificare il margine urbano e il sistema del verde prossimo all'area agricola. L'area a verde attrezzato contribuirà inoltre al fabbisogno di compensazione della cella idraulica sia localmente sia in quota parte generale;
 - Il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, e pienamente coerente con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento:
 - h) Non essendo la proposta di Piano Attuativo in oggetto conforme alle previsioni del Piano Operativo (Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione C.C. n. 22 del 14.05.2015, e successive I variante al R.U. con Delibera di C.C. n.4 del 07.02.2018, II variante con Delibera di C.C. n. 61 del 04.11.2019 e III variante con Delibera di C.C. n. 109 del 29.11.2021), si è resa necessaria contestuale variante al R.U. ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, secondo le procedure dell'art. 32 della stessa Legge; variante semplificata in quanto ha per oggetto previsioni interne al territorio urbanizzato e non comporta variante al Piano Strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.23 del 15.04.2009;
 - i) Risulta quindi pienamente coerente con il Piano Strutturale comunale;
 - j) Risulta conforme ai criteri di qualità contenuti nella disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);

- k) Risulta conforme alle disposizioni della Scheda d'Ambito n. 5 "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore", contenuta nel Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico;
- l) 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;
- In relazione all'attività commerciale, media struttura di vendita al dettaglio, il Piano Attuativo con contestuale variante al R.U. in oggetto risulta conforme al nuovo codice del commercio L.R. 62/2018 e relativo regolamento di attuazione D.P.G.R. 23/R/2020;

Costituiscono parte integrante del Piano Attuativo con contestuale variante al R.U. i seguenti documenti/elaborati adottati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 06.09.2023:

- 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.

A seguito degli esiti della votazione, da parte del Consiglio Comunale, i suddetti elaborati saranno integrati e modificati per la successiva pubblicazione sul sito ufficiale del Comune.

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

Il Comune invierà alla Regione e alla Città Metropolitana la comunicazione dell'approvazione della variante semplificata.

Allegato scheda di sintesi dell'osservazione

Fucecchio, 11/12/2023

La Dirigente Settore 3
(Arch. Paola Pollina)



COMUNE DI FUCECCHIO

OGGETTO: Piano attuativo Scheda Progetto PA19 posto in Fucecchio via Provinciale Fiorentina angolo via Alvisi

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 06/09/2023,
in conformità a quanto disposto dagli artt. 32 e 111 della L.R. n.65/2014.

OSSERVAZIONE N. 1 del 20/10/2023

registrata al prot. 40606 del 23/10/2023

DESCRIZIONE: rigetto dell'intera proposta

SINTESI della richiesta:

1. In merito allo standard a verde, la “verifica del permanente soddisfacimento delle dotazione quantitative degli standard e dei dimensionamenti ammissibili nell'UTOE 2 nel Piano Strutturale”;
2. Violazione dell'articolo “26.1 della l.r. 65/2014 che prescrive la conferenza di copianificazione per le previsioni di grandi strutture di vendita o di aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelle delle grandi strutture all'interno del perimetro del territorio urbanizzato”;
3. In merito alla dotazione di sosta stanziale, la violazione del “combinato disposto dell'art. 2,2 della L.122/1989 e dell'art. 24 del regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R”.

Contributi alla corretta valutazione:

1. Il decremento dello standard per il verde trova copertura nella superficie destinata a tale scopo dal Regolamento Urbanistico per l'UTOE di riferimento (n. 2 “Città nuova”), come modificata a seguito delle precedenti varianti al R.U.: mq. 236.557,00. Il decremento incide relativamente sulla previsione dello standard urbanistico complessivo che passa, per l'UTOE n. 2, da 35,16 mq/abitante a 34,83 mq/abitante, a fronte di un minimo obbligatorio di 18 mq/abitante.
2. A seguito e per effetto della sentenza n. 165 del 2014 della Corte Costituzionale, che ha abrogato l'art. 19-quinquies della L.R. 28/2005 (precedente Codice del commercio della Regione Toscana) che definiva l'aggregazione di strutture di vendita in base alla mera distanza tra gli esercizi commerciali interessati, non esiste più nell'ordinamento regionale una norma che definisca il concetto di “strutture di vendita in forma aggregata aventi effetti assimilabili ad una grande struttura”; il nuovo Codice del Commercio (L.R. 62/2018), infatti, non contiene più tale definizione. La L.R. 65/2014, invece, continua a richiamare il concetto di “aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture”, ma non lo definisce.
In aggiunta, contrariamente a quanto osservato, non si manifestano gli elementi di prossimità evidenziati: le strutture di vendita più prossime non sono catastalmente confinanti con la struttura oggetto di intervento con destinazione commerciale, distano oltre 10 ml dal fabbricato in progetto, non hanno accessi dalla stessa viabilità e non usufruiscono delle stesse OOUU;
3. Ai sensi dell'art. 66, comma 1, lett. a) del D.P.G.R. 39/R/2018, alla Variante in oggetto non si applica il Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici e edilizi per il governo del territorio e, quindi, il dimensionamento della sosta stanziale proposto con la Variante è correttamente commisurato allo standard di cui all'art. 14 delle NTA del Regolamento Urbanistico: 0,3 mq/mq.