



Comune di Fucecchio

IL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N. 59 del 06 settembre 2023

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

Settore: Settore 3 - Assetto Del Territorio E Lavori Pubblici

Servizio: Servizio Urbanistica

Tipo Atto: Delibera di Consiglio Immediatamente eseguibile

L'anno 2023 il giorno 06 del mese di Settembre alle ore 20:15 previa osservanza delle formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di prima convocazione, presieduto da Marco Padovani nella Sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale e così composto:

| | Presenti | Assenti |
|----------------------|----------|---------|
| Banti Federica | P | |
| Bonfantoni Francesco | P | |
| Cafaro Alberto | P | |
| Castaldo Raffaella | P | |
| Cordone Marco | P | |
| Costante Rossella | P | |
| Gorgerino Antonella | P | |
| Mazzei Sabrina | P | |
| Morelli Fabrizia | P | |
| Padovani Marco | P | |
| Pagliaro Irene | P | |
| Pilastrini Leonardo | | A |
| Porciani Gianmarco | P | |
| Ramello Sabrina | | A |
| Spinelli Alessio | P | |
| Testai Simone | | A |
| Toni Lorenzo | | A |

Consiglieri assegnati n. 17

Presenti n. 13

Assenti n. 4

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge il Segretario Generale, Maria Alice Fiordiponti.

Scrutatori: Bonfantoni Francesco, Castaldo Raffaella, Morelli Fabrizia.

Il Presidente del Consiglio Comunale riconosciuta legale l'adunanza, invita il Consiglio Comunale ad adottare le proprie determinazioni in merito all'oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione n. 23 in data 15 aprile 2009 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 17 in data 29 aprile 2009 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Strutturale;
- con deliberazione n. 22 in data 14 maggio 2015 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 28 in data 15 luglio 2015 il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento Urbanistico e contestuale variante di adeguamento al Piano Strutturale;
- il Regolamento Urbanistico è stato sottoposto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) conformemente a quanto disposto dal titolo II del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e dalla Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10. La decisione finale, costituita dal provvedimento di approvazione del Regolamento Urbanistico, dal parere motivato e dalla dichiarazione di sintesi, è stata assunta con la medesima deliberazione n. 22 in data 14 maggio 2015, vista anche la determinazione dirigenziale n.1319 del 16/12/2014 (parere finale VAS autorità competente);
- 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;
- con 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;
- con 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;

PREMESSO altresì che:

- 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);
- nell'ambito della proposta di attuazione del Piano Attuativo Scheda Progetto PA19, è emersa la volontà, da parte della proprietà, di procedere alla monetizzazione della quota di edilizia sociale prevista nella Scheda Progetto stessa;

DATO ATTO che con Delibera n. 45 del 23.02.2023, la Giunta Comunale ha:

- preso atto che l'iter procedimentale per l'approvazione del Comparto in oggetto prevede la monetizzazione della quota di edilizia sociale che costituisce quota-parte aggiuntiva degli oneri di urbanizzazione, legata alla sottoscrizione di apposita convenzione che preveda la corresponsione al Comune di una somma in alternativa

alla cessione della suddetta quota;

- disposto e stabilito l'entità del corrispettivo economico da versare all'Amministrazione in luogo della quota di edilizia sociale prevista per il comparto PA19;

DATO ATTO altresì che, in nome e per conto dei proprietari del Piano Attuativo PA19, è stata formulata, in data 09.03.2023 con prot. n. 9379 e n. 9381, un'istanza avente ad oggetto "Piano Particolareggiato Attuativo Convenzionato di iniziativa privata per la realizzazione di un edificio commerciale di media struttura di vendita, di residenza, di parcheggi pubblici e di uso pubblico, di aree a verde pubblico ambientale, a verde pubblico attrezzato, con riorganizzazione della rete stradale esistente e di progetto, nel Comune di Fucecchio, via Provinciale Fiorentina, via Luigi Banti, via Giampiero Alvisi con Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico Contestuale al P.P.A.C.";

VISTA la documentazione agli atti del 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, con la quale la proprietà ha trasmesso Richiesta di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, ai sensi del Titolo V Capo II Sezione I e Sezione III della L.R. 65/2014, e contestuale richiesta di Variante semplificata al R.U., ai sensi dell'art. 30 della medesima Legge Regionale, ad integrazione e sostituzione della succitata istanza del 09.03.2023, costituita in allegato dai seguenti documenti:

- 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;

VISTA la proposta di Variante al R.U. trasmessa dalla proprietà, dalla quale si determina il seguente quadro di raffronto delle caratteristiche e potenzialità edificatorie tra lo stato esistente e quello di Variante:

| 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 • 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"> • 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 • 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) |

DATO ATTO che

- 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;

- l'accoglimento delle suddette proposte di Variante al R.U. comporta la modifica delle "B.4.2 - Schede normative e di indirizzo progettuale" di cui al Regolamento, nella Scheda Progetto PA19, e degli elaborati cartografici di riferimento;

RITENUTO quindi opportuno accogliere la succitata proposta di Variante al R.U. per le motivazioni e finalità espresse, nel rispetto dei parametri suindicati;

DATO ATTO altresì che:

- sull'aspetto tecnico-urbanistico si è espressa favorevolmente in data 13/07/2023 la Commissione Edilizia;
- il Regolamento Urbanistico vigente 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;
- riguardo a quanto previsto dall'art. 32 comma 1 della L.R. 65/2014, la Variante in oggetto è riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 30 della medesima normativa regionale laddove sono definite varianti semplificate "le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato";
- con riferimento all'art. 25 della L.R. 65/2014, non si rende necessaria la convocazione della conferenza di copianificazione, poiché la previsione ricade all'interno del Territorio Urbanizzato;
- l'art. 16 della L.R. 65/2014 esclude le varianti semplificate dall'applicazione delle disposizioni procedurali comuni di cui al Capo I della Legge; quindi la Variante semplificata in esame non richiede l'atto di avvio del procedimento;
- l'elaborazione della Variante in oggetto, ai sensi dell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione - sottoscritto il 17.05.2018, non prevede lo svolgimento di apposita conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 della "Disciplina del Piano" del PIT/PPR;

CONSIDERATO che:

- il Piano Attuativo 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 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;
- per il Piano Attuativo si rende applicabile quanto previsto dagli artt. 107 e seguenti

della L.R. 65/2014, i quali dispongono che le varianti al Regolamento Urbanistico correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate ed approvate contestualmente al relativo Piano Attuativo;

- 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;

VISTI ed esaminati gli elaborati tecnici predisposti e presentati dai richiedente e successivamente modificati e/o integrati come sopra richiamati;

PRESO ATTO:

- dei pareri espressi dagli enti gestori dei servizi a rete in merito alla fattibilità dell'intervento;
- della Delibera della Giunta Comunale n. 165 del 08.06.2023 con oggetto "Variante semplificata al RU – PA19 via Provinciale Fiorentina – Disposizioni";

RITENUTO necessario condizionare l'attuazione del Piano Attuativo in oggetto alla stipula della convenzione che disciplini i complessi rapporti patrimoniali e finanziari fra Comune e soggetto attuatore;

VISTI:

- la relazione del Responsabile del Procedimento, Dirigente del Settore 3 Assetto del Territorio e OO.PP., redatta ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L.R. 65/2014, allegata alla presente deliberazione quale sua parte integrante e sostanziale (**allegato A**);
- la L.R. 10.11.2014 n. 65 e successive modifiche ed integrazioni;
- 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;
- il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (P.T.C.P.) approvato con deliberazione n. 1/CP/2013;
- il vigente Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico Comunale;

DATO ATTO altresì che il Piano Attuativo in oggetto:

- 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 comma 2 della LR 65/2014 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 (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico regionale;
- 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 regionale;
- risulta conforme ai criteri di qualità contenuti nella disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.);

DATO ATTO che la presente proposta di deliberazione, ancorché avente contenuto non rilevante sotto il profilo contabile, in quanto non comportante riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, è comunque trasmessa al Responsabile del servizio finanziario ed al Segretario Generale per il controllo di cui all'art. 11, comma 8, del vigente Regolamento Comunale del Sistema Integrato dei Controlli Interni;

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. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore 3 Assetto del Territorio e OO.PP. che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

OMESSO il parere di regolarità contabile di cui all'art. 49 del D.Lgs. 269/2000, poiché l'approvazione della presente proposta di deliberazione non comporta riflessi, diretti o indiretti, sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

ACQUISITO il parere favorevole espresso in data 28.07.2023 da parte della Commissione Consiliare Permanente denominata "Lavori pubblici, Urbanistica, Edilizia e Commercio";

DATO ATTO che il verbale della seduta del Consiglio Comunale sarà redatto a cura del personale della segreteria comunale, settore Affari Generali, con il coordinamento e il controllo del Segretario Comunale;

DATO ATTO della votazione resa nei modi e forme di legge che ha l'esito sotto riportato:

| Presenti | Astenuti | Votanti | |
|----------|----------------------------------|------------|-------------|
| | | Favorevoli | Contrari |
| 13 | 3 (Cordone, Costante e Porciani) | 9 | 1 (Morelli) |

DELIBERA

1. di adottare, concordemente al parere della commissione consiliare permanente, ai sensi degli artt. 30 e 107 della legge regionale 65/2014, secondo le procedure dell'art. 32 della stessa legge, il piano attuativo scheda progetto PA19 posto in Fucecchio Via Provinciale Fiorentina angolo Via Alvisi, e la contestuale variante al regolamento

urbanistico, presentati dalla proprietà, il tutto secondo quanto indicato negli elaborati allegati alla presente e come di seguito dettagliato:

- 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;

2. di dare atto che il presente piano attuativo viene adottato in conformità a quanto disposto dalla legge regionale 10.11.2014 n. 65, art. 109;

3. di dare atto che, in conformità alla procedura prevista dall'art. 32 della L.R. 65/2014, la presente deliberazione, unitamente agli allegati, verrà depositata per trenta giorni consecutivi dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT, e sarà resa accessibile anche sul sito istituzionale del comune. entro e non oltre tali termini chiunque potrà prendere visione e presentare eventuali osservazioni;
4. di specificare che, decorso il termine utile per la presentazione delle osservazioni, l'amministrazione comunale procederà alla definitiva approvazione del piano attuativo con contestuale variante al regolamento urbanistico, motivando le determinazioni assunte in merito alle eventuali osservazioni presentate;
5. di dare atto che il piano attuativo pa19, con contestuale variante al R.U., sarà trasmesso alla regione toscana e alla città metropolitana di Firenze;
6. di stabilire la validità del presente piano attuativo in anni 10 dalla data di efficacia del medesimo;
7. di dare mandato all'ufficio, a procedimento concluso, di aggiornare la cartografia del regolamento urbanistico interessata dalla presente variante;
8. di condizionare l'attuazione del piano attuativo in oggetto alla stipula della convenzione che disciplini i complessi rapporti patrimoniali e finanziari fra comune e soggetto attuatore, nel testo che sarà aggiornato in merito alla monetizzazione, con facoltà di introdurre nel testo eventuali modifiche non essenziali, la cui opportunità dovesse emergere in sede di stipula della convenzione stessa;
9. di autorizzare conseguentemente il dirigente del settore 3 alla firma dell'atto di convenzione;
10. di porre a carico dei soggetti attuatori tutte le spese catastali, notarili e consequenziali dell'atto di convenzione e degli ulteriori atti che dovranno essere stipulati in esecuzione di quanto convenuto;
11. di dare atto che responsabile del procedimento è l'Arch. Paola Pollina, dirigente del settore 3 assetto del territorio e OO.PP.;
12. di allegare al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, i pareri di cui all'art. 49, comma 1, del "testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;
13. di allegare al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, la relazione del responsabile del procedimento, dirigente del settore 3 assetto del territorio e OO.PP., redatta ai sensi dell'art. 32 comma 1 della l.r. 65/2014;
14. di attestare che il presente atto è stato redatto in osservanza di quanto previsto dalla vigente normativa in materia di privacy;
15. di dare atto che la presente proposta di deliberazione non comporta oneri a carico del comune;
16. di dare atto che ai sensi dell'art. 125 del "testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" - t.u.e.l. approvato con d. lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente all'affissione all'albo pretorio, la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari;

17. di pubblicare la presente deliberazione sul sito Web del Comune di Fucecchio, ai sensi dell'art.39 del D.lgs. 33/2013;

INDI IL CONSIGLIO COMUNALE

In ragione della necessità di dare avvio al processo di adozione ed approvazione del Piano Attuativo con contestuale variante al RU in oggetto, con successiva votazione e con voti resi nei modi e forme di legge:

| | | Votanti | |
|-----------------|----------------------------------|-------------------|-----------------|
| Presenti | Astenuti | Favorevoli | Contrari |
| 13 | 3 (Cordone, Costante e Porciani) | 9 | 1 (Morelli) |

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del T.U.E.L. approvato con D.lgs. n.267/2000 e s.m.i.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio Comunale
Marco Padovani

Il Segretario Generale
Maria Alice Fiordiponti

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale costituisce originale dell'Atto. Il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet del Comune di Fucecchio per il periodo della pubblicazione.