



# COMUNE DI FUCECCHIO

OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
FINALIZZATA ALLA MODIFICA DELLE PREVISIONI OGGETTO  
DELLA SCHEDA PAQC04 - ADOZIONE

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Artt. 30 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 della Variante semplificata al R.U. in oggetto ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014,

## PREMESSO

quanto segue:

- Con richiesta registrata al protocollo generale del Comune in data 28.02.2023 al n. 8076 la FOCENZA IMMOBILIARE SRL ha presentato proposta di Variante al R.U. finalizzata alla trasformazione dell'attuale Lotto 5, avente destinazione urbanistica "B2", verso la destinazione di Lotto libero convenzionato, con contestuale traslazione del medesimo di ml 6,50, necessari alla realizzazione di parcheggio e marciapiede, verso i Giardini Caduti di Nassiriya;
- Con nota del 15.05.2023 prot. n. 18623 la FOCENZA IMMOBILIARE SRL ha integrato la proposta di Variante costituita in allegato dai seguenti documenti:
  - Tav 1 - Quadro conoscitivo;
  - Tav 2 - Planimetria generale;
  - Relazione tecnica;
- Con richiesta registrata a protocollo generale del Comune in data 06.03.2023 al n. 8824, la NEW CENTER SRL, tenuto conto delle esigenze della proprietà stessa, ha chiesto di poter cambiare la destinazione d'uso del fabbricato da "ricettivo" a "commerciale/direzionale" dell'attuale Lotto 1, realizzando un unico fabbricato con area pertinenziale destinata a parcheggio privato. Informata della succitata richiesta trasmessa dalla FOCENZA IMMOBILIARE SRL, la NEW CENTER SRL ha chiesto di trattare le due istanze come un'unica richiesta di Variante al R.U., incaricando lo stesso professionista della redazione delle indagini di cui al D.P.G.R. 5/R/2020;
- Con note del 10.03.2023 prot. n. 9697, del 25.05.2023 prot. n. 20410 e del 30.05.2023 prot. n. 21090, la NEW CENTER SRL ha integrato la proposta di Variante costituita in allegato dai seguenti documenti:
  - Tav unica;
  - Relazione tecnica;
  - Relazione Geologica (valida per entrambe le aree);

- Le proposte di Variante al R.U. trasmesse dalla FOCENZA IMMOBILIARE SRL e dalla NEW CENTER SRL, evidenziano le aree interessate al progetto di cessione a titolo gratuito da parte della ditta proprietaria e, contestualmente, le aree che rimangono a carico dei privati con destinazione prevalentemente residenziale, nelle quali saranno possibili interventi di edificazione finalizzati al completamento del tessuto insediativo esistente, destinando tali aree a Zona Territoriale Omogenea “C1-Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire convenzionato”;
- Le varianti proposte determinano l'individuazione di un nuovo Lotto libero convenzionato (L60), da attuarsi mediante due distinti interventi (LOTTO L60A - LOTTO L60B), che vanno a sostituire le precedenti e corrispondenti previsioni del succitato PAQC04 (LOTTO 5 - LOTTO 1) secondo il seguente quadro di raffronto per caratteristiche e potenzialità edificatorie:

LOTTO 5 - ESISTENTE	LOTTO L60A - VARIANTE
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sf mq. 1.527,38;</li> <li>• Sul mq. 1.460;</li> <li>• Piani n. 2;</li> <li>• H max ml. 10;</li> <li>• Destinazione Residenziale;</li> <li>• Distanza minima dalle strade ml. 5;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sf mq. 1.527,38;</li> <li>• Sul mq. 1.260;</li> <li>• Piani n. 2;</li> <li>• H max ml. 10;</li> <li>• Destinazione Residenziale;</li> <li>• Distanza minima dalle strade ml. 5;</li> <li>• Rapporto copertura 45%;</li> <li>• Impegni a carico parcheggio e marciapiede (pubblici) mq. 309;</li> </ul>

LOTTO 1 - ESISTENTE	LOTTO L60B - VARIANTE
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sf mq. 946;</li> <li>• Sul mq. 2.140;</li> <li>• Piani n. 3;</li> <li>• H max ml. 10,40;</li> <li>• Destinazione Turistico-ricettiva;</li> <li>• Distanza minima dalle strade ml. 5;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sf mq. 1023,54;</li> <li>• Sul mq. 900;</li> <li>• Piani n. 3;</li> <li>• H max ml. 10,40;</li> <li>• Destinazione Commerciale/Direzionale;</li> <li>• Distanza minima dalle strade allineamento esistente;</li> <li>• Unità imm. n. 8</li> </ul>

#### 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 PAQC04, 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;
- 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 tabella inerente ai Lotti liberi convenzionati, e degli elaborati cartografici di riferimento per l'individuazione dei Lotti;

- L'Ufficio ha predisposto l'elaborato grafico di Variante e raffronto a vigente R.U. denominato "Variante RU Estratti di raffronto serie B.2 e B.4.2";
- Per 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: sono definite varianti semplificate "*le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato*";
- La Commissione Edilizia ha espresso in data 13/07/2023 il proprio 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 28.06.2023 protocollo n. 25502;
- L'Ufficio Tecnico del Genio Civile ha comunicato il numero di deposito n. 3780 del 03.07.2023, 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, e a tal riguardo la Città Metropolitana di Firenze, quale autorità competente, ha deciso di escludere il Piano dalla VAS con il provvedimento del 29.06.2023 prot. 25710/2023;
- Con deliberazione n. 166 del 08.06.2023 la Giunta Comunale ha disposto la Variante semplificata al R.U. riguardo al PACQ04 in via Martiri della Libertà;

#### 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 del Regolamento Urbanistico vigente, pertanto si rende necessaria la variante al Regolamento medesimo 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 (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 della Variante al Regolamento Urbanistico i seguenti documenti/elaborati:
  - Tav 1 - Quadro conoscitivo (Lotto 60A);
  - Tav 2 - Planimetria generale (Lotto 60A);
  - Relazione tecnica (Lotto 60A);
  - Tav unica (Lotto 60B);
  - Relazione tecnica (Lotto 60B);
  - Relazione Geologica;
  - Variante RU Estratti di raffronto della serie B.2 e B.4.2.

La sottoscritta precisa che con la 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.

La sottoscritta precisa inoltre che la Variante al R.U. 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. Decorso i termini di pubblicazione la Variante al RU è approvata, previa determinazione sulle eventuali osservazioni presentate.

Fucecchio, 18/07/2023

La Dirigente Settore 3  
(Arch. Paola Pollina)