



**COMUNE DI FUCECCHIO**  
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore n.3  
*“Assetto del territorio e lavori pubblici”*

**III VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
DEL COMUNE DI FUCECCHIO  
Adozione ai sensi dell’art. 32 della L.R. 65/2014  
VARIANTE SEMPLIFICATA**

**Relazione Istruttoria - Registro istruttorio**

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ASPETTI PROCEDURALI.....</b>	<b>4</b>
<b>3. LA VARIANTE.....</b>	<b>5</b>
<b>4. GLI INTERVENTI E LE AREE OGGETTO DI VARIANTE.....</b>	<b>7</b>
<b>5. IL DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE.....</b>	<b>10</b>
<b>6. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - PROVVEDIMENTO DI VERIFICA</b>	<b>10</b>
<b>7. DEPOSITO INDAGINI GEOLOGICHE PRESSO IL GENIO CIVILE .....</b>	<b>10</b>
<b>8. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE .....</b>	<b>10</b>
<b>9. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE .....</b>	<b>11</b>
<b>10. LA PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE .....</b>	<b>12</b>
<b>11. REGISTRO ISTRUTTORIO .....</b>	<b>12</b>

## 1. PREMESSA

Il Comune di Fucecchio è dotato dei seguenti strumenti della pianificazione territoriale/urbanistica:

- **Piano Strutturale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 15/04/2009** (con efficacia dalla pubblicazione su BURT n. 17 del 29/04/2009) e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 14/05/2015;
- **Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 14/05/2015** (pubblicato su BURT n. 28 del 15/07/2015) e **modificato con Delibera di C.C. n. 4 del 07/02/2018**, con la quale è stata approvata la prima Variante al R.U. (pubblicata su BURT n. 8 del 21/02/2018) e **Delibera di C.C. n. 61 del 04/11/2019**, con la quale è stata approvata la seconda Variante al R.U. (pubblicata su BURT n. 49 del 04/12/2019).

I suddetti atti di governo del territorio sono stati redatti ai sensi della **L.R. 1/2005 “Norme per il governo del territorio”**.

Secondo i disposti dell'**art. 55 commi 5 e 6 della L.R. 1/2005**, le previsioni del R.U. relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio, e i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione *“sono dimensionati sulla base del quadro di previsione strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi”*; *“Nei casi in cui il regolamento urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia (...) si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune”*.

**In data 15/07/2021, in applicazione dei disposti di cui all'art. 55 commi 5 e 6 della L.R. 1/2005 e all'art. 1 comma 2 della L.R. 31/2020 (“Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19”)** scadranno pertanto i termini di validità quinquennale delle previsioni del R.U. di cui sopra.

Oltre ai comparti convenzionati, sono fatte salve le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato oggetto della prima Variante al R.U. approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 07/02/2018 e della seconda Variante al Regolamento approvata con Delibera di C.C. n. 61 del 04/11/2019.

**Il R.U. è stato approvato in forza dell'art. 231 “Disposizioni transitorie per i comuni dotati di regolamento urbanistico adottato” della L.R. 65/2014**, il quale, al comma 1, prevede che *“Nel quinquennio successivo all'approvazione del regolamento urbanistico, il comune può adottare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, solo previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25, (...)”*.

Il sopra citato art. 231, al comma 2, prevede altresì che *“Entro la scadenza dell'efficacia delle previsioni di cui all'articolo 55, commi 5 e 6, della l.r. 1/2005, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale elaborato nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente legge. Fino all'adozione del piano strutturale, il comune può adottare e approvare solo varianti semplificate di cui agli articoli 29, 30, 31 comma 3, e 35”*.

Con deliberazione n. 92 del 19/12/2019, il Consiglio Comunale del Comune di San Miniato - Ente responsabile dell'esercizio associato - ha approvato l' "Avvio del procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale intercomunale tra i Comuni di San Miniato e di Fucecchio, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014. Avvio del procedimento di conformazione al P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano. Avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010. Approvazione".

Con Delibera di Consiglio n. 5 del 06/02/2020, il Comune di Fucecchio, nell'ambito dell'esercizio associato, ha preso atto dell'Avvio del procedimento di cui sopra.

## 2. ASPETTI PROCEDURALI

La L.R. 65/2014 individua due tipologie di varianti agli strumenti urbanistici e cioè le varianti a regime ordinario e le **varianti a regime semplificato**.

In particolare l'art. 30 comma 2 definisce quando le varianti da adottare abbiano disciplina semplificata, cioè quando le modifiche da introdurre abbiano per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

Inoltre il Titolo IX, Capo I della stessa L.R. 65/2014, disciplina le "Disposizioni transitorie e finali" che i comuni possono applicare quando abbiano necessità di apportare specifiche Varianti al P.S. o al R.U. vigenti.

Nello specifico, l'art. 224 precisa che "Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM."

**Il P.S. e il R.U. del Comune di Fucecchio individuano il limite degli insediamenti di cui agli artt. 22 e 22bis del P.T.C.P., in analogia a quanto definito dall'art. 224 della L.R. 65/2014.**

**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: 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 le previsioni ricadono all'interno del Territorio Urbanizzato.**

Le aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio, ricadenti al di fuori del Territorio Urbanizzato, riguardano la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria individuate dal Regolamento Urbanistico. Ai sensi dell'art. 25 comma 2 della L.R. 65/2014, che recita "2. Non sono soggette alla conferenza di cui al comma 1 le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi: a) interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti; b) interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica; (...); d) ampliamento delle opere pubbliche esistenti; (...)", si ritiene che le suddette previsioni non debbano essere soggette alla Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

**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 ha richiesto l'atto di avvio del procedimento.**

### **3. LA VARIANTE**

L'Amministrazione Comunale intende procedere a breve all'approvazione del Piano Operativo di cui all'art. 95 della L.R. 65/2014 e, al fine di conseguire un Piano efficace sul territorio, ha ritenuto opportuno, nella fase preliminare all'avvio del procedimento, raccogliere i contributi di eventuali soggetti interessati a manifestare il proprio interesse alle trasformazioni urbanistiche, attivando la procedura di cui all'art. 95 comma 8 della medesima Legge Regionale.

Contestualmente, in questo periodo transitorio, necessario per la redazione dei nuovi atti di governo del territorio, vista la rilevanza economico/sociale insita nelle trasformazioni urbanistiche/edilizie, l'Amministrazione si è posta l'obiettivo di dare continuità all'azione di governo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, mediante l'approvazione di una variante al R.U. che consenta di concludere i procedimenti legati ai Piani Attuativi già presentati dai proprietari e che non sono stati convenzionati nei termini di validità del Regolamento.

**Per quanto sopra, con deliberazione n. 41 del 20/02/2020, la Giunta Comunale ha approvato i seguenti indirizzi:**

- a) **Attivare la procedura di cui all'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014**, secondo i criteri generali per la redazione dell'avviso pubblico e la valutazione delle proposte, meglio precisati nella suddetta deliberazione;
- b) **Dare avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo** al termine dell'istruttoria e valutazione delle proposte presentate a seguito della pubblicazione dell'avviso pubblico di cui di cui all'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014;
- c) **Nelle more dell'avvio del procedimento per la formazione del Piano Operativo, procedere all'approvazione di una Variante semplificata al R.U.**, che consenta di riconfermare le previsioni delle aree interne al perimetro del territorio urbanizzato che siano state oggetto di richiesta di Piano Attuativo da parte dei proprietari alla data di approvazione della documentazione preliminare di VAS, ma non convenzionate nei termini di validità del Regolamento e, contestualmente, reiterare vincoli preordinati all'esproprio collegati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche individuate dal R.U., provvedendo a tale scopo a una ricognizione dello stato di attuazione degli strumenti attuativi in corso.

La Variante nasce quindi innanzitutto dall'esigenza di concludere procedimenti prevalentemente legati a Piani Attuativi, i quali corrono il rischio di non essere convenzionati nei termini di validità del Regolamento Urbanistico, reiterandone le previsioni al fine di completare i procedimenti e i successivi atti autorizzativi.

**Con deliberazione n. 138 del 31/07/2020, la Giunta Comunale ha stabilito di integrare e specificare l'Atto di indirizzo di cui alla Delibera della Giunta Comunale n. 41 del 20/02/2020, incaricando l'Ufficio di Piano e SIT di predisporre gli atti necessari all'adozione della terza Variante al R.U. prendendo in esame:**

- a) **i Piani Attuativi non convenzionati nei termini di validità del Regolamento Urbanistico**, reiterandone le previsioni al fine di completare i procedimenti e i successivi atti autorizzativi. E' fatta salva la possibilità di presentare al Comune la proposta di Piano e stipulare la relativa convenzione entro i termini di validità quinquennale delle previsioni del Regolamento;

- b) i Piani Attuativi collegati (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie)** a Comparti oggetto della prima Variante al R.U. approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 07.02.2018 e della seconda Variante al Regolamento approvata con Delibera di C.C. n. 61 del 04.11.2019;
- c) i Piani Attuativi PA04 e PA10**, per tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per i comparti, anche con modifiche di minima entità, compresa l'esclusione da tali previsioni delle volumetrie in decollo;
- d) i Piani Attuativi da reiterare per tutelare l'interesse pubblico** di cui alla realizzabilità della quota complessiva di edilizia sociale alla quale concorrono i comparti edificatori individuati dal R.U. come aree per l'Edilizia Economica e Popolare, della quota complessiva di edilizia scolastica alla quale concorrono tali comparti, anche al fine di agevolare eventuali interventi riguardanti la sicurezza nelle scuole da adottare a seguito dell'emergenza sanitaria Coronavirus (COVID-19), delle aree destinate alla laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua e alle aree di compensazione idraulica, che fanno riferimento alle celle idrauliche per le quali compensano l'edificazione di completamento, alla quale concorrono tali Piani Attuativi;
- e) le aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio**, collegate alla realizzazione di specifiche opere pubbliche di progetto individuate dal R.U. al di fuori dei contesti rappresentati dalle Schede monografiche dei Piani Attuativi;
- f) la declassificazione dall'attuale Classe 2 a Classe 3, come definita dal Regolamento Urbanistico, per gli edifici denominati "Podere delle Colmate"**, al fine di ottemperare agli indirizzi di cui alla deliberazione n. 24 del 09/04/2019 del Consiglio Comunale, ampliando la casistica degli interventi edilizi ammessi;
- g) le richieste di Variante pervenute da cittadini e altri portatori di interesse entro 45 giorni la data di pubblicazione della suddetta deliberazione, aventi a oggetto esclusivamente richieste di modifica della classificazione del patrimonio edilizio esistente;**
- h) l'eventuale contributo tecnico dell'UT**, contenente proposte di modifiche e/o integrazioni agli elaborati del R.U., al fine di migliorarne la fase prettamente applicativa e attuativa, allineando lo strumento alla normativa nazionale e regionale vigente in materia e correggerne gli errori formali;
- i) le misure di semplificazione e aggiornamento della normativa concernente le attività produttive presenti nei centri abitati.**

**Con deliberazione n. 59 del 16/04/2021, la Giunta Comunale ha stabilito di integrare e specificare l'Atto di indirizzo di cui alla Delibera della Giunta Comunale n. 138 del 31/07/2020, stabilendo in particolare che:**

- al fine di contenere gli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19 e garantire il mantenimento di un adeguato mix funzionale nelle parti del territorio comunale deputate all'attività industriale e artigianale, gli edifici e gli spazi pertinenziali destinati alle suddette categorie, possono essere adeguati a nuove esigenze legate alla diversificazione dell'attività, ospitando anche le destinazioni d'uso direzionale e di servizio derogando a quanto ammesso dalla disciplina del tessuto edilizio di appartenenza stabilita dal R.U.;
- rientrano nelle categorie di destinazione d'uso direzionale e di servizio nominate le attività e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura, nonché le attività private che offrano servizi o attrezzature che comunque rivestono interesse pubblico, comprese quelle sanitarie e ospedaliere, socio/culturali, religiose, per lo sport e ricettive;
- sono esclusi dal novero dei fabbricati e delle aree menzionati quelli destinati alle lavorazioni conciarie e/o che comunque rientrino tra le insalubri di 1° classe nella classificazione di cui al D.M. 05/09/1994;

- è comunque prescritto, per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti finalizzati agli usi già ricordati, il rispetto delle disposizioni del D.lgs. 42/2004 per quelli da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica, il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati eventualmente prescritti da discipline di settore e il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali, compresi i parametri insediativi massimi previsti nei tessuti edilizi originari.

#### **4. GLI INTERVENTI E LE AREE OGGETTO DI VARIANTE**

**Il Comune di Fucecchio, in qualità di Autorità Procedente**, con nota assunta al protocollo dell'Autorità Competente - Città Metropolitana di Firenze Ufficio Alta Professionalità Pianificazione Territoriale, Strategica e Sviluppo Economico della Direzione Generale - con n. 36424 del 15/12/2020, **ha trasmesso il Documento Preliminare** contenente le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente per opera della Variante in oggetto, **dando in questo modo avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS in conformità ai disposti di cui all'art. 7, comma 1bis, lett. a) della L.R. 10/2010.**

**L'Autorità Competente**, con nota protocollo con n. 57474 del 23/12/2020, **ha dato formale avvio alle consultazioni previste dall'art. 22, comma 3 della L.R. 10/2010** al fine di acquisire il parere dei soggetti competenti in materia ambientale, disponendo che gli Enti individuati potessero inviare i propri contributi di competenza entro trenta giorni dall'invio della suddetta nota.

**A seguito dell'avvio alle consultazioni di cui sopra, sono pervenuti all'Autorità Competente contributi trasmessi da:**

- Acque SpA (prot. n. 1733 del 14/01/2021);
- Toscana Energia SpA (prot. n. 1964 del 14/01/2021);
- Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (prot. n. 2475 del 19/01/2021);
- ALIA Servizi Ambientali SpA (prot. n. 3069 del 21/01/2021);
- Regione Toscana Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica - Opere pubbliche di interesse strategico regionale e Regione Toscana Settore Pianificazione del Territorio (prot. n. 3321 del 22/01/2021);
- Autorità di Bacino (prot. n. 3335 del 22/01/2021).

L'Ufficio, nel quadro della collaborazione istituzionale e tra le strutture tecniche prevista dalla Legge Regionale sul Governo del Territorio, a seguito dei contributi istruttori pervenuti, ha avviato contatti informali con i funzionari dei Settori della Regione menzionati, concordando sull'opportunità che la Variante in oggetto si limiti a un ruolo transitorio, maggiormente consono al suo carattere di "*variante semplificata*", limitando la riconferma delle previsioni alla risoluzione di quelle particolari situazioni di necessità, ovvero Piani Attuativi in approvazione o approvati e prossimi alla stipula della convenzione, vincoli di esproprio in scadenza legati a opere pubbliche, che rischiano di essere complicate dalla prossima scadenza del Regolamento Urbanistico.

Inoltre, **a seguito dell'Avviso pubblicato dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014** e finalizzato alla redazione del nuovo Piano Operativo, **sono pervenute al Comune numerose proposte riguardanti l'eventuale modifica o esclusione di Piani Attuativi** di iniziativa privata in scadenza con il termine di validità quinquennale delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, molti dei quali ricompresi tra gli interventi oggetto della presente Variante ed elencati nel *Documento Preliminare*.

**E' stato infine rivalutato l'inserimento dei Piani reiterati per tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità delle relative opere pubbliche**, limitando la reiterazione alle sole aree le cui opere sono inserite nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2021-2023 dell'Amministrazione Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 29/01/2021 come indicato alla successiva Tabella 3.

Per tutto quanto sopra, **il Documento Preliminare che il Comune di Fucecchio ha redatto, fatto proprio e trasmesso ai fini dall'art. 22 comma 3 della L.R. 10/2010, è stato integrato con nota protocollo n. 6433 del 04/03/2021, trasmessa dall'Ufficio all'Autorità Competente, precisando che gli interventi e le aree oggetto della Variante, diversamente da quelle elencate nel Documento Preliminare, si distinguono, ai fini dell'adozione dell'atto, secondo i contenuti delle seguenti tabelle:**

- **Tab. 1 - Reiterazione di Piani Attuativi soggetti a modifiche;**
- **Tab. 2 - Reiterazione di Piani Attuativi non soggetti a modifiche;**
- **Tab. 3 - Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio.**

**Tab. 1 - Reiterazione di Piani Attuativi soggetti a modifiche**

Tipologie interventi	Numero interventi	n.
PA soggetti a modifiche	PA04	1
	PA10	2
	PA21	3
	PA28	4

Si tratta delle previsioni individuate dal Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 14/05/2015, per le quali è opportuna una modifica al fine di agevolarne l'attuazione, stante le condizioni di degrado nelle quali versano i fabbricati coinvolti e l'evidente interesse pubblico insito nel loro immediato recupero.

**Tab. 2 - Reiterazione di Piani Attuativi non soggetti a modifiche**

Tipologie interventi	Numero interventi	n.
PA non soggetti a modifiche	PA19	1
	PA37	2
	PA54	3
	PA56	4
	PA62	5
	PA63	6
	PA78	7
	PA84	8

Si tratta delle previsioni concernenti procedimenti da concludere legati a Piani Attuativi statuiti dal Regolamento Urbanistico, i quali non saranno convenzionati nei termini di efficacia dell'atto di governo del territorio; attraverso la presente Variante s'intende reiterare le suddette previsioni, senza alcuna variazione.

**Il tutto è riportato nel dettaglio nel Testo comparato estratto delle "B.4.2 Schede normative e di indirizzo progettuale" e nelle Schede normative e di indirizzo progettuale.**



**Rispetto ai comparti elencati, ai fini dell'adozione dell'atto, sono state definite nuove fattibilità di carattere geologico, sismico e idraulico riguardo ai nuovi studi effettuati, che accompagnano la presente Variante.**

Inoltre, si evidenzia la presenza di previsioni su aree inedificate (**PA21 e PA28**) che, seppur interne al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014, da una lettura effettuata ai sensi dell'art. 4 commi 3 e 4 della medesima Legge Regionale e del redigendo Piano Strutturale intercomunale, risultano marginali a quest'ultimo, pur senza preludere la costituzione di una nuova trama urbana.

Pertanto, su tali previsioni occorre, ai fini dell'adozione della Variante, dettare specifiche disposizioni che ne garantiscano la coerenza rispetto alla disciplina d'uso della Scheda Ambito di Paesaggio 05 "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore" del PIT-PPR, soprattutto in merito alla tutela dei varchi inedificati e le principali visuali secondo le direttive dell'Obiettivo 1 della Disciplina d'uso della suddetta Scheda.

Si chiarisce infine che, in fase di redazione dei nuovi Piano Strutturale intercomunale e Piano Operativo, la riconferma di previsioni contenute nel previgente Regolamento Urbanistico e il loro inserimento nel territorio urbanizzato, passeranno attraverso una verifica di coerenza con i criteri di cui all'art. 4 commi 3, 4 e 5 della L.R. 65/2014 e con la disciplina del PIT-PPR, con particolare riferimento alla III Invariante, fermo restando che con l'adozione del PSI anche le previsioni riconfermate dalla Variante in oggetto saranno comunque rivalutate se in contrasto con i menzionati criteri. In quella fase, in particolare per le previsioni a carattere residenziale, saranno esplicitate nel dettaglio le strategie di riqualificazione del margine urbano legate a tali previsioni.

Per quanto riguarda, invece, le previsioni a carattere non residenziale, se esterne al territorio urbanizzato, sarà valutato il ricorso al parere della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

**Tab. 3 - Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio di cui al Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2021-2023 dell'Amministrazione Comunale**

Codice Unico Intervento - CUI	Descrizione dell'intervento
L0125210048020200003	- REALIZZAZIONE SCUOLA DELL'INFANZIA LE VEDUTE
L01252100480202000018	- INTERVENTO DI ADEGUAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLA SRT 436 DALLA LOCALITA SAN PIERINO IN COMUNE DI FUCECCHIO ALL'INTERSEZIONE CON VIA MARCONI IN COMUNE DI SAN MINIATO - I STRALCIO
L01252100480202100003	- COMPLETAMENTO PIAZZA AMENDOLA
L01252100480202100006	- PERCORSI CICLOPEDONALI DGR 163/2020
L01252100480202000014	- REALIZZAZIONE VIABILITÀ ALTERNATIVA VIA ARGINALE FRA VIA DANTE E VIALE GRAMSCI - 1° LOTTO
L01252100480202100001	- INTERVENTO DI ADEGUAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLA SRT 436 DALLA LOCALITA SAN PIERINO IN COMUNE DI FUCECCHIO ALL'INTERSEZIONE CON VIA MARCONI IN COMUNE DI SAN MINIATO - II STRALCIO
L01252100480202100002	- REALIZZAZIONE VIABILITÀ ALTERNATIVA VIA ARGINALE FRA VIA DANTE E VIALE GRAMSCI - 2° LOTTO

A tale elenco si aggiungono le aree interessate dalla realizzazione del Sistema integrato della Ciclopista dell'Arno, ai sensi della D.G.R. n. 225 del 24/03/2014, per i comuni del Comprensorio del Cuio - Secondo lotto - Fucecchio, Cerreto Guidi, Santa Croce sull'Arno e Castelfranco di Sotto, e quelle di cui agli interventi di mitigazione del rischio idraulico sul Rio di Vallebuia,

perimetrati e restituiti negli elaborati progettuali del R.U. in funzione della nuova soluzione progettuale fornita dai tecnici incaricati.

Restano ferme le modifiche e integrazioni agli elaborati del R.U. e del Piano del Centro Storico, proposte dall'UT, dall'Amministrazione o da cittadini e altri portatori d'interesse, al fine di migliorarne la fase prettamente applicativa e attuativa, secondo quanto atteso con Delibera della Giunta Comunale n. 138 del 31/07/2020, e meglio illustrati, con le altre proposte di Variante, nel **Registro istruttorio di cui al paragrafo 11 della presente Relazione.**

## **5. IL DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE**

Il dimensionamento della presente Variante al R.U. prevede un incremento (variazione al PA10) di 4 alloggi e 10 abitanti rispetto al dato del Regolamento vigente, per un dimensionamento abitativo di 930 mq. di Sul. La maggior incidenza sul dimensionamento del R.U. trova copertura nella Sul prevista dal P.S. per l'UTOE di riferimento. Gli standard urbanistici passano (variazione al PA04) dalla misura di 36,85 mq./abitante a 36,83 mq./abitante.

Il tutto sarà riportato nel dettaglio delle tabelle di cui al Testo comparato estratto della "*B.1 Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale*".

## **6. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - PROVVEDIMENTO DI VERIFICA**

Per quanto ricordato, l'**Autorità Competente**, svolte le consultazioni di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 al fine di acquisire il parere dei soggetti competenti in materia ambientale, con Determina Dirigenziale n.821 del 11/03/2021, sulla base delle valutazioni esplicitate nel rapporto istruttorio, **ha escluso da Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.lgs. 152/2006 e della medesima Legge Regionale la proposta di Variante in oggetto** e trasmesso copia del provvedimento con proprio prot. n. 14884 del 18/03/2021, acquisito con prot. n. 7917 del 19/03/2021 del Comune, ai fini dell'opportuna considerazione nell'ambito della formazione della proposta.

## **7. DEPOSITO INDAGINI GEOLOGICHE PRESSO IL GENIO CIVILE**

Con nota del Comune di Fucecchio, in data 30.04.2021, è stato effettuato al protocollo generale della Regione Toscana - Settore Genio Civile Valdarno Superiore - il deposito delle indagini geologico-tecniche di supporto alla Variante in oggetto in conformità con quanto previsto dal Regolamento approvato con D.P.G.R. 30.01.2020, n. 5/R.

Con nota acquisita al prot. n. 12691 del Comune di Fucecchio in data 05.05.2021, l'Ufficio Tecnico del Genio Civile ne ha attestato l'avvenuto deposito, assegnandole il n. 3678 del 04.05.2021.

## **8. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE**

La presente Variante semplificata al R.U. contiene i seguenti elaborati costitutivi:

- Relazione istruttoria - Registro istruttorio;
- Tavola di localizzazione degli interventi (Tav. Nord);
- Tavola di localizzazione degli interventi (Tav. Sud);
- Testo comparato estratto delle "*A.1.2 Schede degli edifici classificati*";
- Testo comparato estratto della "*B.1 Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale*";

- Estratti cartografici di raffronto della “B.2 Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni” e del “Piano per il Centro Storico - Prescrizioni di intervento - Tav. 4/a”;
- Testo comparato estratto delle “B.4 Norme Tecniche di Attuazione”;
- Testo comparato estratto delle “B.4.2 Schede normative e di indirizzo progettuale”;
- Testo comparato estratto del “Piano per il Centro Storico - Norme di Attuazione”;
- “C.1 Relazione geologico-tecnica”;
- “C.9.1 Carta dei criteri di fattibilità” (Tav. nord);
- “C.9.2 Carta dei criteri di fattibilità” (Tav. sud);
- “A4.4.3 Fascicolo dei dati di base parte 3/3 - Indagine sismica”.

Nell’ambito della redazione delle indagini geologico-tecniche che accompagnano la presente Variante, si è colta l’occasione per rettificare alcuni errori materiali e di battitura presenti nella Relazione geologico-tecnica redatta a supporto della seconda Variante al R.U. approvata con Delibera di C.C. n. 61 del 04/11/2019, già rilevati e comunicati dall’Ufficio nell’aprile 2020.

Gli errori nascono dall’errato inserimento della quota della piena con tempo di ricorrenza duecentennale nelle *Schede normative e di indirizzo progettuale* relative ad alcuni comparti non oggetto della presente Variante: è stata presa a riferimento la quota definita negli studi idraulici in fase di adozione del R.U., prima delle modifiche richieste dall’Autorità di Bacino del Fiume Arno e dal Genio Civile.

In nessun caso le correzioni apportate hanno comportato variazioni dei giudizi di fattibilità.

**Il tutto è riportato nel dettaglio nella C.1 Relazione geologico-tecnica.**

La Variante è inoltre accompagnata dal *Documento preliminare* di cui alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, dalla presente *Relazione del Responsabile del procedimento* e dal *Rapporto del Garante dell’informazione e della partecipazione*.

L’Ufficio adeguerà gli elaborati del R.U., conformemente agli elaborati di raffronto e alle risultanze istruttorie e conseguentemente all’adozione dell’atto, redigendo una versione aggiornata dei medesimi:

- A.1.2 Schede degli edifici classificati;
- A4.4.3 Fascicolo dei dati di base parte 3/3 - Indagine sismica;
- B.1 Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale;
- B.2 Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (Tavv. 12, 15, 16, 18, 19 e 23 in scala 1:2000);
- B.3 Quadro generale della disciplina (Tavv. nord e sud in scala 1:10.000);
- B.3.1 Quadro generale della disciplina (Tavv. 4, 9, 12, 14 in scala 1:5.000);
- B.4 Norme Tecniche di Attuazione;
- B.4.2 Schede normative e di indirizzo progettuale;
- C.1 Relazione geologico-tecnica;
- C.9 Carta dei criteri di fattibilità (Tavv. nord e sud);
- Piano per il Centro Storico - Norme di Attuazione;
- Piano per il Centro Storico - Prescrizioni di intervento - Tav. 4/a.

## 9. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

L’accoglimento delle proposte non comporta modifiche all’impianto complessivo del Regolamento Urbanistico vigente e alla struttura della valutazione, ciò nondimeno sono state effettuate adeguate verifiche sulla coerenza interna ed esterna del Regolamento e sulla relativa analisi degli effetti.

Complessivamente i contenuti delle proposte sono migliorative e, in termini d'interessi pubblici e collettivi coinvolti, orientano al perfezionamento dell'atto.

Il miglioramento complessivo della disciplina e degli elaborati del R.U. è valutabile soprattutto in termini di maggiore chiarezza testuale e di correzione di errori e/o refusi.

E' da rilevare come la presenza delle proposte di carattere puntuale, confermano il ruolo precettivo e operativo del R.U. nella filiera della pianificazione.

## **10. LA PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

Il contributo tecnico di cui al **Registro istruttorio del paragrafo 11** contiene, attraverso la redazione di singole Schede, la numerazione progressiva del rilievo, la sintesi del medesimo e l'esplicitazione delle ricadute che l'eventuale accoglimento della proposta comporta agli elaborati testuali e grafici del R.U. (Proposta di modifica).

Le n. 3 richieste di Variante pervenute da cittadini e altri portatori d'interesse entro quarantacinque giorni la data di pubblicazione (04/10/2020) della Delibera della Giunta Comunale n. 138 del 31/07/2020, aventi a oggetto esclusivamente richieste di modifica della classificazione del patrimonio edilizio esistente, non costituiscono rimedio giuridico a tutela degli interessi dei proponenti ma mezzo di collaborazione con l'Amministrazione per la migliore formazione della Variante alla luce del principio di massima partecipazione dei cittadini ai procedimenti amministrativi sancito dalla L. 241/1990. Le stesse sono state esaminate ai sensi e per gli effetti degli Atti di indirizzo di cui alle deliberazioni n. 41 del 20/02/2020 e n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, nel rispetto dell'interesse generale dello strumento della pianificazione urbanistica e della sua tenuta complessiva, acquisendo l'apporto collaborativo fornito dalle istanze.

Le proposte sono state contro-dedotte attraverso la redazione di singole Schede, riferite a ciascun richiedente.

Il lavoro di contro-deduzione tecnica dell'Ufficio alle proposte ha avuto i seguenti esiti:

- accoglibili proposte di Variante n. 3 (totale proposte di Variante accoglibili n. 3);
- accoglibili parzialmente proposte di Variante n. 0 (totale proposte di Variante accoglibili parzialmente n. 0);
- non accoglibili proposte di Variante n. 0 (totale proposte di Variante non accoglibili n. 0).

Gli esiti delle istruttorie sono stati acquisiti nelle singole Schede del *Registro istruttorio* delle proposte di Variante e recepiti, quali contributi nell'ambito della formazione della Variante medesima, come da adeguata documentazione di raffronto predisposta dall'Ufficio.

## **11. REGISTRO ISTRUTTORIO**

Le proposte di Variante al Regolamento Urbanistico sopradescritte sono sintetizzate nelle seguenti Schede istruttorie.

***PROPOSTE DI VARIANTE DI CUI ALLE LETTERE A), B), C), D) DELLA  
DELIBERAZIONE N. 138 DEL 31/07/2020 DELLA GIUNTA COMUNALE***

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Amministrazione Comunale		__/__/____	<b>1</b>
		PROTOCOLLO	
		_____	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via Sotto la Valle		2 - Città nuova	<b>PA04 - D10 - Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo</b>
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	56	171	
Fabbricati			
SINTESI DEL RILIEVO			
<p>Le esigenze a fondamento della Variante, di cui alla lettera “c)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, <b>si traducono in una proposta di Variante al R.U. per la reiterazione del Piano Attuativo PA04</b>, per tutelare l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per il comparto, anche con modifiche di minima entità, compresa l’esclusione da tali previsioni delle volumetrie in decollo.</p>			
PROPOSTA DI MODIFICA			
<p>L’area interessata si attesta su Via Sotto la Valle nel Capoluogo ed è finalizzata al recupero di un edificio produttivo esistente (ex Macelli comunali) in prossimità del Parco Corsini. L’intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all’art. 28 della L. 457/1978 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell’area soggetta a Piano Attuativo, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.</p> <p>Il vigente R.U. individua puntualmente gli ambiti ove possono essere rilocalizzati i diritti edificatori residui, ambiti di atterraggio che non sono dotati di autonoma edificabilità, poiché la quota di edificabilità propria, aggiuntiva alla Sul di atterraggio, è attribuita nella fase di approvazione del relativo Piano Attuativo.</p> <p>L’intervento di recupero in oggetto prevede il decollo di parte delle volumetrie, per una Sul di mq.730, da atterrare nel Comparto PA28.</p> <p><b>La modifica apportata dalla Variante in oggetto riguarda l’esclusione da tale previsione delle volumetrie in decollo</b>, con la variazione della relativa Scheda Progetto (PA04), secondo le seguenti potenzialità edificatorie:</p>			
		<b>Esistente</b>	<b>Progetto</b>
Sup.territ.(St)		2250	2250
Sup.fond.(Sf)			1980
Sup.ut.lorda(Sul)		1400	1300
Dest.d’uso: residenziale		150	200
Produttivo		1250	
Comm/direz.			1100

Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)	30%	
Altezza massima (Hmax)		7
Numero dei piani (Np)		2
Num.all.(Na)/Abitanti		

Non sono previsti impegni a carico del proponente (“Opere di urbanizzazione primaria e secondaria”). Riguardo alla parte “Disposizioni e modalità di attuazione” si propone quanto segue: **“Edificio produttivo esistente (ex Macelli) con annessa abitazione da recuperare. L’intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all’art. 28 della L. 457/1978 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e il raccordo con le urbanizzazioni esistenti. L’intervento dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro, al fine di perseguire la conservazione degli elementi risultanti dal processo storico, di inibire eventuali processi di degrado fisico e di valorizzare gli elementi significativi dei manufatti. Nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate a evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.”**

**Conseguentemente, nella Scheda Progetto PA28, nella parte “Disposizioni e modalità di attuazione”, saranno eliminate le parole “Comparto di atterraggio dai comparti PA04 (Sul mq.730), non dotato di autonoma edificabilità, in quanto la quota di edificabilità propria, aggiuntiva alla Sul di atterraggio, viene attribuita nella fase di approvazione del relativo Piano Attuativo”,** ferma restando la Sul di Progetto pari a mq. 2250. La maggior incidenza sul dimensionamento del R.U. trova copertura nella Sul prevista dal P.S. per l’UTOE di riferimento.

**Nella Scheda Progetto PA28, nella parte “Disposizioni e modalità di attuazione”, saranno inoltre aggiunte le parole “In fase di redazione del Piano Attuativo si dovranno tutelare i varchi inedificati (e/o fasce a verde) e le principali visuali secondo le direttive dell’Obiettivo 1 della Disciplina d’uso della Scheda Ambito di Paesaggio 05 “Val di Nievole e Val d’Arno Inferiore” del PIT/PPR, punti 1.2, 1.3, 1.5 e 1.6”.**

Per tutto quanto sopra, ai sensi della lettera “c)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, **si propone una Variante al R.U. per la modifica e reiterazione del Piano Attuativo PA04 e, conseguentemente, del Piano Attuativo PA28, nei termini suesposti.**

#### PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

La III Commissione Consiliare “Lavori pubblici, Urbanistica, Edilizia e Commercio”, in data 14/05/2021, con n. 4 voti favorevoli (Cafaro, Castaldo, Pagliaro e Mazzei) e n. 3 voti astenuti (Testai, Pilastrini e Morelli) palesemente resi dai n. 7 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole alla proposta di “III Variante al Regolamento Urbanistico”.

#### DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

ADOZIONE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 17/05/2021.

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA																																													
Amministrazione Comunale		__/__/____	<b>2</b>																																													
		PROTOCOLLO																																														
		_____																																														
UBICAZIONE		UTOE	RUC																																													
Capoluogo - Via Cesare Battisti		2 - Città nuova	<b>PA10 - C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo</b>																																													
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE																																														
Terreni	61	431																																														
Fabbricati																																																
SINTESI DEL RILIEVO																																																
<p>Le esigenze a fondamento della Variante, di cui alla lettera “c)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, <b>si traducono in una proposta di Variante al R.U. per la reiterazione del Piano Attuativo PA10</b>, per tutelare l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per il comparto, anche con modifiche di minima entità, compresa l’esclusione da tali previsioni delle volumetrie in decollo.</p>																																																
PROPOSTA DI MODIFICA																																																
<p>L’area interessata si attesta su Via Cesare Battisti nel Capoluogo ed è finalizzata al recupero di un edificio esistente (ex cinema) in prossimità del Giardino Tommaso Cardini (già Fattoria Bombicci). L’intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all’art. 28 della L. 457/1978 di iniziativa privata), contestualmente all’intervento previsto nel Comparto PA21 (l’intervento prevede il decollo di parte delle volumetrie per una Sul di mq. 930 da atterrare nel PA21), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell’area soggetta a Piano Attuativo, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Deve essere garantito il percorso pedonale di uso pubblico di attraversamento per l’accesso al Giardino Cardini.</p> <p><b>La modifica apportata dalla Variante in oggetto riguarda l’esclusione da tale previsione delle volumetrie in decollo</b>, con la variazione della relativa Scheda Progetto (PA10), secondo le seguenti potenzialità edificatorie:</p>																																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Esistente</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Progetto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sup.territ.(St)</td> <td style="text-align: center;">1150</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">1150</td> </tr> <tr> <td>Sup.fond.(Sf)</td> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">900</td> </tr> <tr> <td>Sup.ut.lorda(Sul)</td> <td style="text-align: center;">2130</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">2130</td> </tr> <tr> <td>Dest.d’uso: residenziale</td> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">2130</td> </tr> <tr> <td>Produttivo</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Comm/direz.</td> <td style="text-align: center;">2130</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)</td> <td></td> <td style="text-align: center;">45%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altezza massima (Hmax)</td> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">10</td> </tr> <tr> <td>Numero dei piani (Np)</td> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td>Num.all.(Na)/Abitanti</td> <td></td> <td style="text-align: center;">14</td> <td style="text-align: center;">35</td> </tr> </tbody> </table>						Esistente	Progetto		Sup.territ.(St)	1150	1150		Sup.fond.(Sf)		900		Sup.ut.lorda(Sul)	2130	2130		Dest.d’uso: residenziale		2130		Produttivo				Comm/direz.	2130			Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		45%		Altezza massima (Hmax)		10		Numero dei piani (Np)		3		Num.all.(Na)/Abitanti		14	35
	Esistente	Progetto																																														
Sup.territ.(St)	1150	1150																																														
Sup.fond.(Sf)		900																																														
Sup.ut.lorda(Sul)	2130	2130																																														
Dest.d’uso: residenziale		2130																																														
Produttivo																																																
Comm/direz.	2130																																															
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		45%																																														
Altezza massima (Hmax)		10																																														
Numero dei piani (Np)		3																																														
Num.all.(Na)/Abitanti		14	35																																													



Restano a carico del proponente (“Opere di urbanizzazione primaria e secondaria”) mq. 250 di Parcheggi pubblici. Riguardo alla parte “Disposizioni e modalità di attuazione” si propone quanto segue: *“Edificio esistente (ex Cinema) da demolire. L’intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all’art. 28 della L. 457/1978 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell’area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Dovrà essere garantito il percorso pedonale di uso pubblico di attraversamento per l’accesso al Giardino Tommaso Cardini (già Fattoria Bombicci). Nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate a evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.”*.

Si è ritenuto opportuno confermare la reiterazione del **PA10**, anche in considerazione del fallimento dichiarato da alcuni dei lottizzanti, così da non pregiudicare la definizione delle controversie insorte sull’adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione di lottizzazione.

**Conseguentemente, nella Scheda Progetto PA21**, nella parte “Disposizioni e modalità di attuazione”, saranno eliminate le parole “, **PA10 (Sul mq.930)**”, ferma restando la Sul di Progetto pari a mq.5865. La maggior incidenza sul dimensionamento del R.U. trova copertura nella Sul prevista dal P.S. per l’UTOE di riferimento.

**Nella Scheda Progetto PA21**, nella parte “Disposizioni e modalità di attuazione”, saranno inoltre aggiunte le parole “**In fase di redazione del Piano Attuativo si dovranno tutelare i varchi inedificati (e/o fasce a verde) e le principali visuali secondo le direttive dell’Obiettivo 1 della Disciplina d’uso della Scheda Ambito di Paesaggio 05 “Val di Nievole e Val d’Arno Inferiore” del PIT/PPR, punti 1.2, 1.3, 1.5 e 1.6**”.

Per tutto quanto sopra, ai sensi della lettera “c)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, **si propone una Variante al R.U. per la reiterazione del Piano Attuativo PA10 e, conseguentemente, del Piano Attuativo PA21, nei termini suesposti.**

#### PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

La III Commissione Consiliare “Lavori pubblici, Urbanistica, Edilizia e Commercio”, in data 14/05/2021, con n. 4 voti favorevoli (Cafaro, Castaldo, Pagliaro e Mazzei) e n. 3 voti astenuti (Testai, Pilastrini e Morelli) palesemente resi dai n. 7 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole alla proposta di “III Variante al Regolamento Urbanistico”.

#### DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

ADOZIONE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 17/05/2021.

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Amministrazione Comunale		__/__/____	<b>3</b>
		PROTOCOLLO	
		_____	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via Provinciale Fiorentina		2 - Città nuova	<b>PA19</b> - D10 - Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	62	621, 622, 642 e 155	
Fabbricati			
SINTESI DEL RILIEVO			
<p>Le esigenze a fondamento della Variante, di cui alla lettera “a)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, <b>si traducono in una proposta di Variante al R.U. per la reiterazione del Piano Attuativo PA19, non convenzionato nei termini di validità del Regolamento Urbanistico</b>, al fine di completarne il procedimento e i successivi atti autorizzativi.</p>			
PROPOSTA DI MODIFICA			
<p>Oltre all’esigenza di portare a conclusione la relativa procedura di approvazione in corso, la conferma del <b>PA19</b> è finalizzata a qualificare e completare l’attuale margine urbano incerto e sfrangiato, con la riorganizzazione della rete viaria, prevedendo l’inserimento di funzioni commerciali e incrementando le dotazioni di standard; sebbene l’area, ai sensi art. 4 della L.R. 65/2014 risulti non edificata, la stessa va a completare il tessuto residenziale consolidato e ne rappresenta la dotazione commerciale a servizio dell’isolato, senza precludere la costituzione di una nuova trama urbana. L’intervento soddisfa l’invariante strutturale del PIT/PPR relativa al carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo, con la riqualificazione del margine città-campagna e la conseguente definizione dei confini dell’urbanizzato, come strumento per migliorare gli standard urbani.</p> <p>Per tutto quanto sopra, ai sensi della lettera “a)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, <b>si propone una Variante al R.U. per la reiterazione del Piano Attuativo PA19.</b></p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La III Commissione Consiliare “Lavori pubblici, Urbanistica, Edilizia e Commercio”, in data 14/05/2021, con n. 4 voti favorevoli (Cafaro, Castaldo, Pagliaro e Mazzei) e n. 3 voti astenuti (Testai, Pilastrini e Morelli) palesemente resi dai n. 7 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole alla proposta di “III Variante al Regolamento Urbanistico”.</p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
ADOZIONE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 17/05/2021.			

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Amministrazione Comunale		__/__/____	<b>4</b>
		PROTOCOLLO	
		_____	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via del Castelluccio		2 - Città nuova	<b>PA37 - D7 - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo</b>
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	54	844 e 678	
Fabbricati			
SINTESI DEL RILIEVO			
<p>Le esigenze a fondamento della Variante, di cui alla lettera “a)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, <b>si traducono in una proposta di Variante al R.U. per la reiterazione del Piano Attuativo PA37, non convenzionato nei termini di validità del Regolamento Urbanistico</b>, al fine di completarne il procedimento e i successivi atti autorizzativi.</p>			
PROPOSTA DI MODIFICA			
<p>Oltre all’esigenza di portare a conclusione la relativa procedura di approvazione in corso, la previsione di cui al comparto <b>PA37</b> è confermata poiché finalizzata all’ampliamento delle attività produttive esistenti e dell’occupazione, andando a riqualificare l’area sia dal punto di vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione e l’integrazione della struttura con l’area circostante, coerentemente con gli obiettivi del PIT/PPR riguardo alla presenza industriale in Toscana e alla riqualificazione del margine città-campagna.</p> <p>Per tutto quanto sopra, ai sensi della lettera “a)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, <b>si propone una Variante al R.U. per la reiterazione del Piano Attuativo PA37.</b></p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La III Commissione Consiliare “Lavori pubblici, Urbanistica, Edilizia e Commercio”, in data 14/05/2021, con n. 4 voti favorevoli (Cafaro, Castaldo, Pagliaro e Mazzei) e n. 3 voti astenuti (Testai, Pilastrini e Morelli) palesemente resi dai n. 7 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole alla proposta di “III Variante al Regolamento Urbanistico”.</p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p><b>ADOZIONE</b> con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 17/05/2021.</p>			

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Amministrazione Comunale		__/__/____	<b>5</b>
		PROTOCOLLO	
		_____	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - SP Pisana per Fucecchio n. 11		7 - Mezzopiano	<b>PA54 - G1 - Interventi destinati ad attrezzature pubbliche di interesse comune soggetti a Piano Attuativo</b>
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	49	562, 667, 564, 668 e 672	
Fabbricati			
SINTESI DEL RILIEVO			
<p>Le esigenze a fondamento della Variante, di cui alla lettera “b)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, <b>si traducono in una proposta di Variante al R.U. per la reiterazione del Piano Attuativo PA54, collegato (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie) a Comparti oggetto della prima Variante al R.U.</b> approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 07.02.2018 <b>e della seconda Variante al Regolamento</b> approvata con Delibera di C.C. n. 61 del 04.11.2019.</p>			
PROPOSTA DI MODIFICA			
<p>Il <b>PA54</b> è necessariamente reiterato quale Comparto collegato (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie) a Piani Attuativi oggetto della prima e della seconda Variante al Regolamento Urbanistico e in quanto vede la presenza di un edificio esistente a destinazione residenziale incongruo con il contesto infrastrutturale, del quale è prevista la demolizione con decollo delle volumetrie da atterrare nel Comparto PA56, andando a migliorare la sicurezza stradale del contesto infrastrutturale con l’incremento della superficie di verde di rispetto.</p> <p>Per tutto quanto sopra, ai sensi della lettera “b)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, <b>si propone una Variante al R.U. per la reiterazione del Piano Attuativo PA54.</b></p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La III Commissione Consiliare “Lavori pubblici, Urbanistica, Edilizia e Commercio”, in data 14/05/2021, con n. 4 voti favorevoli (Cafaro, Castaldo, Pagliaro e Mazzei) e n. 3 voti astenuti (Testai, Pilastrini e Morelli) palesemente resi dai n. 7 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole alla proposta di “III Variante al Regolamento Urbanistico”.</p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
ADOZIONE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 17/05/2021.			

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Amministrazione Comunale		__/__/____	<b>6</b>
		PROTOCOLLO	
		_____	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Ponte a Cappiano - Viale Cristoforo Colombo		7 - Mezzopiano	<b>PA56</b> - D7 - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	53	520, 571, 564, 41, 519, 168, 38, 42, 588, 586, 37, 36 e 631	
Fabbricati			
SINTESI DEL RILIEVO			
<p>Le esigenze a fondamento della Variante, di cui alla lettera “b)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, <b>si traducono in una proposta di Variante al R.U. per la reiterazione del Piano Attuativo PA56, collegato (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie)</b> a Comparti oggetto della prima Variante al R.U. approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 07.02.2018 e della seconda Variante al Regolamento approvata con Delibera di C.C. n. 61 del 04.11.2019.</p>			
PROPOSTA DI MODIFICA			
<p>Il <b>PA56</b> è necessariamente reiterato quale Comparto collegato (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie) a Piani Attuativi oggetto della prima e della seconda Variante al Regolamento Urbanistico e in quanto prevede la riqualificazione e il completamento dell’attuale tessuto edilizio, sia da un punto di vista fisico che funzionale, incrementando l’edilizia produttiva con tipologie più adatte al contesto e aumentando la dotazione di standard. Il comparto prevede la realizzazione di una superficie destinata a verde attrezzato pari a mq. 19900, da considerarsi come cassa di compensazione ai sensi dell’art. 54 delle NTA del R.U., e tale da garantire la riqualificazione del margine città-campagna.</p> <p>Per tutto quanto sopra, ai sensi della lettera “b)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, <b>si propone una Variante al R.U. per la reiterazione del Piano Attuativo PA56.</b></p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La III Commissione Consiliare “Lavori pubblici, Urbanistica, Edilizia e Commercio”, in data 14/05/2021, con n. 4 voti favorevoli (Cafaro, Castaldo, Pagliaro e Mazzei) e n. 3 voti astenuti (Testai, Pilastrini e Morelli) palesemente resi dai n. 7 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole alla proposta di “III Variante al Regolamento Urbanistico”.</p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
ADOZIONE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 17/05/2021.			

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Amministrazione Comunale		__/__/____	<b>7</b>
		PROTOCOLLO	
		_____	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Ponte a Cappiano - Via della Palagina		9 - Ponte a Cappiano	<b>PA62 - G1 - Interventi destinati ad attrezzature pubbliche di interesse comune soggetti a Piano Attuativo</b>
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	48	327, 141, 140 e 206	
Fabbricati			
SINTESI DEL RILIEVO			
<p>Le esigenze a fondamento della Variante, di cui alla lettera “b)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, <b>si traducono in una proposta di Variante al R.U. per la reiterazione del Piano Attuativo PA62, collegato (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie)</b> a Comparti oggetto della prima Variante al R.U. approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 07.02.2018 e della seconda Variante al Regolamento approvata con Delibera di C.C. n. 61 del 04.11.2019.</p>			
PROPOSTA DI MODIFICA			
<p>Il <b>PA62</b> è necessariamente reiterato quale Comparto collegato (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio delle volumetrie) a Piani Attuativi oggetto della prima e della seconda Variante al Regolamento Urbanistico e in quanto vede la presenza di edifici produttivi incongrui per il contesto ambientale, da demolire totalmente al fine di realizzare un’area di sosta alberata per valorizzare lo scorcio visuale del Ponte Mediceo. Le volumetrie demolite dovranno atterrare nel Comparto produttivo PA56.</p> <p>Per tutto quanto sopra, ai sensi della lettera “b)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, <b>si propone una Variante al R.U. per la reiterazione del Piano Attuativo PA62.</b></p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La III Commissione Consiliare “Lavori pubblici, Urbanistica, Edilizia e Commercio”, in data 14/05/2021, con n. 4 voti favorevoli (Cafaro, Castaldo, Pagliaro e Mazzei) e n. 3 voti astenuti (Testai, Pilastrini e Morelli) palesemente resi dai n. 7 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole alla proposta di “III Variante al Regolamento Urbanistico”.</p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p>ADOZIONE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 17/05/2021.</p>			

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Amministrazione Comunale		__/__/____	<b>8</b>
		PROTOCOLLO	
		_____	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Ponte a Cappiano - Via D. Fortini		9 - Ponte a Cappiano	<b>PA63 - C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo</b>
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	49	166, 559 e 277	
Fabbricati			
SINTESI DEL RILIEVO			
<p>Le esigenze a fondamento della Variante, di cui alla lettera “a)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, <b>si traducono in una proposta di Variante al R.U. per la reiterazione del Piano Attuativo PA63, non convenzionato nei termini di validità del Regolamento Urbanistico</b>, al fine di completarne il procedimento e i successivi atti autorizzativi.</p>			
PROPOSTA DI MODIFICA			
<p>Oltre all’esigenza di portare a conclusione la relativa procedura di approvazione in corso, la conferma del <b>PA63</b> è avvalorata dalla necessità di riqualificare l’area sia dal punto di vista fisico che funzionale, evitando l’inserimento di nuove funzioni produttive incongrue e andando a riqualificare il tessuto residenziale esistente. Il Piano di Recupero, in data 08/02/2019, è stato sottoposto alla Conferenza di Servizi ai sensi alla procedura di cui all’art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT/PPR, verificandone l’adeguatezza rispetto alla tutela paesaggistica.</p> <p>Per tutto quanto sopra, ai sensi della lettera “a)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, <b>si propone una Variante al R.U. per la reiterazione del Piano Attuativo PA63.</b></p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La III Commissione Consiliare “Lavori pubblici, Urbanistica, Edilizia e Commercio”, in data 14/05/2021, con n. 4 voti favorevoli (Cafaro, Castaldo, Pagliaro e Mazzei) e n. 3 voti astenuti (Testai, Pilastrini e Morelli) palesemente resi dai n. 7 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole alla proposta di “III Variante al Regolamento Urbanistico”.</p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p><b>ADOZIONE</b> con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 17/05/2021.</p>			

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Amministrazione Comunale		__/__/____	<b>9</b>
		PROTOCOLLO	
		_____	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Galleno - Via Cavalieri del Tau		12 - Galleno, Pinete	<b>PA78 - C2 -</b> Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	23	758, 759, 595, 227, 678 e 680	
Fabbricati			
SINTESI DEL RILIEVO			
<p>Le esigenze a fondamento della Variante, di cui alla lettera “a)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, <b>si traducono in una proposta di Variante al R.U. per la reiterazione del Piano Attuativo PA78, non convenzionato nei termini di validità del Regolamento Urbanistico</b>, al fine di completarne il procedimento e i successivi atti autorizzativi.</p>			
PROPOSTA DI MODIFICA			
<p>Oltre all’esigenza di portare a conclusione la relativa procedura di approvazione in corso, la reiterazione del <b>PA78</b> è finalizzata a completare il tessuto edilizio esistente, incrementando gli standard con la realizzazione contestuale di una viabilità di servizio all’isolato, senza precludere la costituzione di una nuova trama urbana.</p> <p>Per tutto quanto sopra, ai sensi della lettera “a)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, <b>si propone una Variante al R.U. per la reiterazione del Piano Attuativo PA78.</b></p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La III Commissione Consiliare “Lavori pubblici, Urbanistica, Edilizia e Commercio”, in data 14/05/2021, con n. 4 voti favorevoli (Cafaro, Castaldo, Pagliaro e Mazzei) e n. 3 voti astenuti (Testai, Pilastrini e Morelli) palesemente resi dai n. 7 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole alla proposta di “III Variante al Regolamento Urbanistico”.</p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
ADOZIONE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 17/05/2021.			



PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Amministrazione Comunale		__/__/____	<h1>10</h1>
		PROTOCOLLO	
		_____	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Querce - Via Pesciatina		13 - Querce	<b>PA84 - C2 -</b> Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	3	126, 552, 559, 431, 558 e 555	
Fabbricati			
SINTESI DEL RILIEVO			
Le esigenze a fondamento della Variante, di cui alla lettera “d)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, <b>si traducono in una proposta di Variante al R.U. per la reiterazione del Piano Attuativo PA84.</b>			
PROPOSTA DI MODIFICA			
Considerato il fallimento dichiarato da alcuni dei lottizzanti, si è ritenuto opportuno confermare la reiterazione del <b>PA84</b> , così da non pregiudicare la definizione delle controversie insorte in ambito fallimentare.			
Per tutto quanto sopra, ai sensi della lettera “d)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, <b>si propone una Variante al R.U. per la reiterazione del Piano Attuativo PA84.</b>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
La III Commissione Consiliare “Lavori pubblici, Urbanistica, Edilizia e Commercio”, in data 14/05/2021, con n. 4 voti favorevoli (Cafaro, Castaldo, Pagliaro e Mazzei) e n. 3 voti astenuti (Testai, Pilastrini e Morelli) palesemente resi dai n. 7 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole alla proposta di “III Variante al Regolamento Urbanistico”.			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
ADOZIONE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 17/05/2021.			

***PROPOSTA DI VARIANTE DI CUI ALLA LETTERA E) DELLA DELIBERAZIONE N. 138  
DEL 31/07/2020 DELLA GIUNTA COMUNALE***

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Amministrazione Comunale		__/__/____	<b>11</b>
		PROTOCOLLO	
		_____	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
			<b>F1 - Assetti infrastrutturali</b>
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati			
SINTESI DEL RILIEVO			
<p>Le esigenze a fondamento della Variante, di cui alla lettera “e)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, <b>si traducono in una proposta di Variante al R.U. per la reiterazione delle aree soggette a vincolo preordinato all’esproprio</b>, collegate alla realizzazione di specifiche opere pubbliche di progetto individuate dal Regolamento al di fuori dei contesti rappresentati dalle Schede monografiche dei Piani Attuativi.</p>			
PROPOSTA DI MODIFICA			
<p><b>Si propone la reiterazione delle aree le cui opere sono inserite nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2021-2023 dell’Amministrazione Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 29/01/2021:</b></p>			
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Realizzazione Scuola dell’infanzia Le Vedute;</li> <li>2) Intervento di adeguamento e messa in sicurezza della SRT 436 dalla Località San Pierino in Comune di Fucecchio all’intersezione con Via Marconi in Comune di San Miniato - I Stralcio;</li> <li>3) Completamento Piazza Amendola;</li> <li>4) Percorsi Ciclopedonali D.G.R. n. 163/2020;</li> <li>5) Realizzazione Viabilità alternativa via arginale fra Via Dante e Viale Gramsci - I Lotto, restituita negli elaborati progettuali del R.U. come da Progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 206 del 02/11/2017;</li> <li>6) Intervento di adeguamento e messa in sicurezza della SRT 436 dalla Località San Pierino in Comune di Fucecchio all’intersezione con Via Marconi in Comune di San Miniato - II Stralcio;</li> <li>7) Realizzazione Viabilità alternativa via arginale fra Via Dante e Viale Gramsci - II Lotto, restituita negli elaborati progettuali del R.U. come da Progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 206 del 02/11/2017.</li> </ol>			
<p>A tal elenco si aggiungono le aree interessate:</p>			
<ol style="list-style-type: none"> <li>8) dalla realizzazione del Sistema integrato della Ciclopista dell’Arno, ai sensi della D.G.R. n. 225 del 24/03/2014, per i comuni del Comprensorio del Cuoio - Secondo lotto - Fucecchio, Cerreto Guidi, Santa Croce sull’Arno e Castelfranco di Sotto;</li> <li>9) dagli interventi di mitigazione del rischio idraulico sul Rio di Vallebuia, perimetrati e restituiti negli elaborati progettuali del R.U. come da nuova soluzione progettuale fornita dai tecnici incaricati.</li> </ol>			
<p>Per tutto quanto sopra, ai sensi della lettera “e)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della</p>			

**Giunta Comunale, si propone una Variante al R.U. per la reiterazione delle suddette aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio.**

**PARERE COMMISSIONE CONSILIARE**

La III Commissione Consiliare "Lavori pubblici, Urbanistica, Edilizia e Commercio", in data 14/05/2021, con n. 4 voti favorevoli (Cafaro, Castaldo, Pagliaro e Mazzei) e n. 3 voti astenuti (Testai, Pilastrini e Morelli) palesemente resi dai n. 7 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole alla proposta di "III Variante al Regolamento Urbanistico".

**DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE**

ADOZIONE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 17/05/2021.

***PROPOSTA DI VARIANTE DI CUI ALLA LETTERA F) DELLA DELIBERAZIONE N. 138  
DEL 31/07/2020 DELLA GIUNTA COMUNALE***

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Amministrazione Comunale		__/__/____	<h1>12</h1>
		PROTOCOLLO	
		_____	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Botteghe - Via delle Colmate		6 - Botteghe	<b>Edifici di Classe 2 - E076 e E077</b>
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	51	1038	
Fabbricati			
SINTESI DEL RILIEVO			
<p>Le esigenze a fondamento della Variante, di cui alla lettera “f)” della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, <b>si traducono in una proposta di Variante al R.U. per la declassificazione dall’attuale Classe 2 a Classe 3, come definita dal Regolamento Urbanistico, per gli edifici denominati “Podere delle Colmate”</b>, al fine di ottemperare agli indirizzi di cui alla deliberazione n. 24 del 09/04/2019 del Consiglio Comunale, ampliando la casistica degli interventi edilizi ammessi.</p>			
PROPOSTA DI MODIFICA			
<p>Il Comune di Fucecchio nel 1999 è subentrato nella proprietà del patrimonio immobiliare dell’IPAB “Opera Pia Landini Marchiani”; tale patrimonio è formato da tredici poderi in cui si trovano case coloniche in pessimo stato di manutenzione. Negli ultimi anni nessun intervento ha riguardato gli immobili. Nel patrimonio trasferito, figura anche il “Podere delle Colmate”, costituito da due immobili e da terreno agricolo. Negli anni trascorsi dal passaggio di proprietà a oggi, non vi è stato alcun interesse da parte dei privati né all’acquisto, né alla gestione di questo patrimonio, che nel frattempo, per mancata manutenzione, si sta ulteriormente deteriorando. L’Amministrazione Comunale ritiene che il patrimonio del “Podere delle Colmate” non debba andare perduto per il protrarsi del suo inutilizzo e che possa ancora rappresentare un’opportunità di sviluppo per il territorio. A tal fine a seguito di quanto previsto dalla Delibera della Giunta Comunale n. 111 del 16/05/2018, come prima azione verso la realizzazione della “Fattoria sociale”, è stato stipulato, in data 06/08/2018, il contratto di comodato d’uso gratuito, in favore della cooperativa <i>Sinergic@</i>, avente a oggetto i terreni agricoli facenti parte del “Podere delle Colmate”.</p> <p>Con deliberazione n. 49 del 15/10/2018, il Consiglio Comunale ha approvato il Documento Unico di Programmazione - DUP - con cui ha affidato a tutti i Settori del Comune di Fucecchio la realizzazione del progetto “Fattoria sociale degli Ortolani Coraggiosi”, collegato al progetto “Ortolani Coraggiosi”.</p> <p>Con deliberazione n. 24 del 09/04/2019, il Consiglio Comunale ha espresso specifico indirizzo politico al fine di favorire l’integrazione sociale delle persone con disabilità grave in un contesto che ne permetta lo sviluppo di relazioni con persone prive di disabilità, prevedendo di costituire gratuitamente il diritto di superficie sull’area di cui al “Podere delle Colmate”, per la durata di novantanove anni, in favore di una cooperativa edilizia di abitazione a proprietà divisa o altra forma associativa con oggetto compatibile con le finalità pubbliche sopradescritte.</p> <p>Il complesso è costituito da due fabbricati ai quali si accede da Via delle Colmate: il fabbricato principale è in parte a due piani fuori terra e in parte a un solo piano e contiene abitazioni e annessi</p>			

agricoli. L'altro edificio è rappresentato da un fienile, distinto dal fabbricato principale, elevato per due piani fuori terra. Entrambi i fabbricati hanno una struttura portante in muratura di laterizio e orizzontamenti e tetto di legno. Le caratteristiche architettoniche sono molto essenziali e semplici, mentre lo stato di conservazione, pur diversificato, è tendenzialmente scadente con parti di edifici senza copertura e lesioni murarie che evidenziano condizioni statiche precarie: il fienile in oggetto è attualmente circondato da transenne perché pericolante.

Con riferimento alla nota prot. n. 30737 del 10/11/2011, con la quale l'Amministrazione Comunale ha trasmesso un elenco di immobili da sottoporre al procedimento di verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico (art. 12 del D.Lgs. 42/2004), il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, con nota prot. n. 32908 del 17/12/2016, ha comunicato che gli immobili denominati "Podere delle Colmate" non presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico e non rientrano tra i beni di cui all'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004.

Come si evince dall'elaborato A1.2 - *Schede degli edifici classificati* del R.U., lo stesso attribuisce ai due fabbricati - E076 ed E077 - la Classe di valore "2": edifici di particolare interesse storico-artistico, monumentale e architettonico assimilati agli immobili di Classe 1 non oggetto di vincolo notificato.

Per tutto quanto sopra, ai sensi della lettera "f)" della deliberazione n. 138 del 31/07/2020 della Giunta Comunale, anche in considerazione delle condizioni di degrado documentate, **si propone una Variante al R.U. per la declassificazione dei fabbricati in oggetto, E076 ed E077, dall'attuale Classe 2 a Classe 3.**

#### PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

La III Commissione Consiliare "Lavori pubblici, Urbanistica, Edilizia e Commercio", in data 14/05/2021, con n. 4 voti favorevoli (Cafaro, Castaldo, Pagliaro e Mazzei) e n. 3 voti astenuti (Testai, Pilastrini e Morelli) palesemente resi dai n. 7 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole alla proposta di "III Variante al Regolamento Urbanistico".

#### DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

ADOZIONE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 17/05/2021.

***PROPOSTA DI VARIANTE DI CUI ALLA LETTERA G) DELLA DELIBERAZIONE N. 138  
DEL 31/07/2020 DELLA GIUNTA COMUNALE***



PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Laurino Ulisse		02/01/2020	<h1>13</h1>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Proprietario		100	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Galleno - Via Provinciale Valdinievole		13 - Querce	<b>Edificio di Classe 3 - E212</b>
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	5	696	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, premesso che <i>“il fabbricato su detto risulta Classificato al n° E212 nella Tav. Nord del R.U.C. quale edificio di Classe 3, per cui le N.T.A. prevedono all’art. 73 per tutti gli edifici di Classe 3 interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi previsti dall’art.66 comma 2 lettere a) ed e) delle stesse N.T.A.; che detto fabbricato, è stato interessato da intervento edilizio di cui alla Pratica n°441/01, comunque tale da non stravolgere l’impianto originario; che è necessaria la costruzione di un ampliamento configurabile come porticato e/o veranda al fine di realizzare una zona giorno per poter ritrovare una camera con bagno all’interno del piano terra, per la necessità di ospitare un familiare anziano. Pertanto, (...) chiede (...) di eliminare la classificazione di valore gravante sul fabbricato d’abitazione al fine di permettere ampliamenti per esigenze familiari.”</i></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>In considerazione dei numerosi interventi di trasformazione documentati, <b>si ritiene la richiesta accoglibile e si propone una Variante al R.U. per la declassificazione del fabbricato in oggetto, E212, dall’attuale Classe 3 a Edificio non classificato.</b></p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La III Commissione Consiliare “Lavori pubblici, Urbanistica, Edilizia e Commercio”, in data 14/05/2021, con n. 4 voti favorevoli (Cafaro, Castaldo, Pagliaro e Mazzei) e n. 3 voti astenuti (Testai, Pilastri e Morelli) palesemente resi dai n. 7 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole alla proposta di “III Variante al Regolamento Urbanistico”.</p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p>ADOZIONE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 17/05/2021.</p>			

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Arch. Lucchesi Leonardo		24/09/2020	<b>14</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Tecnico incaricato proprietà Società “Fontana Immobiliare s.r.l.”		26912	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - SP Pisana per Fucecchio n. 11		2 - Città nuova	<b>Edifici di Classe 3 - E004 ed E005</b>
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	59	59, 60, 61, 62, 63, 64 e 1145	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, premesso che “L’impianto dei due edifici costituenti il fabbricato principale ed il fienile risale alla prima metà del 1800, successivamente, in fasi non precisabili, ma risalenti certamente alla prima metà del secolo scorso, sono state modificate le volumetrie di impianto fino alla loro consistenza attuale (...) Da questo periodo in poi, è iniziata la fase di destrutturazione della prevalente attività agricola (...) che caratterizzava i fabbricati, oggetto di sempre minori interventi manutentivi, fino a giungere allo stato di abbandono che ormai si protrae da più di mezzo secolo (...) Attualmente i fabbricati, perduta definitivamente la funzione originaria, risultano abbandonati e in parte fatiscenti, evidente risultato del <u>degrado fisico e igienico</u>, dove le condizioni d’uso dei singoli edifici si mostrano ridotte a causa delle precarie condizioni di staticità connesse all’usura del tempo, delle inadeguate tecniche costruttive rispetto alla funzione degli immobili e della insufficienza degli impianti tecnologici. Allo stesso tempo si evidenzia un <u>degrado urbanistico</u>, determinato dalla interferenza delle funzionalità dell’impianto urbano dovuta ai nuovi assetti viari che hanno irrimediabilmente alterato l’integrità della morfologia territoriale circostante (...) La classificazione attuale è stata inserita nelle Norme del R.U.C. reiterando sostanzialmente quanto introdotto già nel P.R.G. del 1994. L’analisi fin qui condotta ci restituisce (...) Lo stato di fatiscenza e degrado dei manufatti e dell’area circostante (...) Pertanto si ritiene indispensabile un intervento in variazione delle attuali prescrizioni urbanistiche, che renda realmente praticabile un intervento di riqualificazione dell’area (...) In conclusione, la conseguente proposta, prevede di intervenire in variante al Regolamento Urbanistico vigente con la declassificazione di valore da classe 3 a valore nullo di entrambi gli edifici.”.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>In considerazione delle condizioni di degrado documentate, <b>si ritiene la richiesta accoglibile e si propone una Variante al R.U. per la declassificazione dei fabbricati in oggetto, E004 ed E005, dall’attuale Classe 3 a Edifici non classificati.</b></p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La III Commissione Consiliare “Lavori pubblici, Urbanistica, Edilizia e Commercio”, in data 14/05/2021, con n. 4 voti favorevoli (Cafaro, Castaldo, Pagliaro e Mazzei) e n. 3 voti astenuti (Testai, Pilastrì e Morelli) palesemente resi dai n. 7 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole alla proposta di “III Variante al Regolamento Urbanistico”.</p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p>ADOZIONE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 17/05/2021.</p>			



PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Arch. De Lorenzo Luca		02/10/2020	<h1>15</h1>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Tecnico incaricato proprietà Gronchi Franco e Gronchi Franca		27932	
UBICAZIONE		UTOE	Piano Centro Storico
Capoluogo - Via della Fontina		2 - Città nuova	<b>Edificio D1A - Valore Architettonico e Ambientale</b>
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	58	26	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, premesso che <i>“Da un’analisi storica della documentazione catastale (...), si evince che tale edificio pur risalendo come origine all’800 (...), esso aveva tutt’altra morfologia planimetrica (...) La successiva mappa di impianto degli anni ‘30 conferma che la tipologia attuale è frutto di varie fasi costruttive (...) Da ciò ne consegue che gli elementi morfologici e tipologici non sono quelli originari, ma che l’impianto odierno è frutto di ampliamenti, sopraelevazioni e superfetazioni (...) Considerando in conclusione le caratteristiche per cui un manufatto può essere considerato di valore (V) secondo le norme del centro storico: manufatti edilizi storicamente consolidati del tipo a palazzo; manufatti che non presentano sostanziali alterazioni degli elementi costruttivi e decorativi; manufatti che concorrono alla formazione del tessuto edilizio unitario del centro storico, sembra legittimo quindi poter richiedere il declassamento dell’edificio in oggetto, anche e soprattutto per poter successivamente procedere ad interventi edilizi adeguati che potrebbero migliorare sia strutturalmente che energeticamente il manufatto.”</i></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>In considerazione dei numerosi interventi di trasformazione documentati, <b>si ritiene la richiesta accoglibile e si propone una Variante al Piano del Centro Storico per la declassificazione del fabbricato in oggetto, dall’attuale Valore Architettonico e Ambientale a Valore Architettonico e Ambientale nullo.</b></p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La III Commissione Consiliare “Lavori pubblici, Urbanistica, Edilizia e Commercio”, in data 14/05/2021, con n. 4 voti favorevoli (Cafaro, Castaldo, Pagliaro e Mazzei) e n. 3 voti astenuti (Testai, Pilastrini e Morelli) palesemente resi dai n. 7 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole alla proposta di “III Variante al Regolamento Urbanistico”.</p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p><b>ADOZIONE</b> con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 17/05/2021.</p>			

***PROPOSTA DI VARIANTE DI CUI ALLE LETTERE H), I) DELLA DELIBERAZIONE N. 138 DEL 31/07/2020 DELLA GIUNTA COMUNALE***

PROPONENTE	DATA	PROPOSTA
Servizi Edilizia, Urbanistica e Vincoli del Comune di Fucecchio	__/__/____	<h1>16</h1>
TITOLO	PROTOCOLLO	
	_____	

1

SINTESI DEL RILIEVO
Nella disciplina del Piano del Centro Storico si rileva, in virtù dell'esperienza maturata e su segnalazione dei tecnici privati, una criticità nell'attuare interventi di demolizione e ricostruzione degli annessi legittimati ai sensi della L. 47/1985.
PROPOSTA DI MODIFICA
Si propone la <b>modifica della lettera c) dell'art. 23 delle Norme di Attuazione del Piano del Centro Storico</b> come segue: <i>“c) demolizione di annessi negli orti e nei giardini: ne è ammessa la ricostruzione solo in forma accorpata (<del>per più proprietà confinanti</del>) e di dimensioni non superiori ad una superficie coperta di <del>6mq per proprietà</del>. Tali costruzioni dovranno essere realizzate con materiali tradizionali quali: muratura in <del>pietra locale</del> <b>mattoni</b> faccia-vista o muratura intonacata, copertura in coppi a due falde, sporti di legno”.</i>

2

SINTESI DEL RILIEVO
All'interno della <b>B.2 Tavola 20 e B.3 Tavola sud del R.U.</b> , si rileva l'errata perimetrazione della ZTO che urbanisticamente delimita l'area del Liceo Scientifico / ITC IIS “ <i>Arturo Checchi</i> ” posto in Via Padre V. Checchi.
PROPOSTA DI MODIFICA
Si propone di destinare la ZTO G1.4 - Parcheggio (Foglio 60, part. 966) antistante al Liceo Scientifico / ITC IIS “ <i>Arturo Checchi</i> ” posto in Via Padre V. Checchi, a “ <i>F2.1 - Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale</i> ” - Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo - Esistenti.

3

SINTESI DEL RILIEVO
Tra gli obiettivi indicati con deliberazione n. 138 del 31/07/2020, la Giunta Comunale ha stabilito di semplificare e aggiornare il quadro normativo e regolamentare comunale di riferimento riguardante le attività artigianali ricadenti all'interno del territorio urbanizzato come individuato ai sensi dell'art. 224 della Legge Regionale 65/2014.
PROPOSTA DI MODIFICA
In particolare, nella volontà di rispondere a specifiche esigenze del settore manifatturiero (anche palesemente espresse in forma di richieste di Variante al R.U. vigente) si ritiene opportuno proporre quanto segue: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Al <b>punto 2), lettera b), comma 2, dell'art. 17 delle N.T.A. del R.U.</b>, dopo le parole “<i>laboratori che producono alimenti</i>” inserire le seguenti: “<b>e beni</b>”;</li> <li>– Alla <b>lettera b), comma 8, dell'art. 95 e alla lettera b), comma 8, dell'art. 96 delle N.T.A. del R.U.</b>, sostituire il parametro “<b>50%</b>” con il seguente: “<b>55%</b>”.</li> </ul>

38

**SINTESI DEL RILIEVO**

Le modifiche apportate dalla Variante ai Comparti PA04 e PA10 comportano l'aggiornamento della tabella di cui al **comma 13 dell'art. 55 delle NTA del R.U.**

**PROPOSTA DI MODIFICA**

Si propone di modificare la tabella di cui al comma 13 dell'art. 55 delle NTA del R.U., togliendo dagli Ambiti di decollo i compartimenti PA04 e PA10, e dagli Ambiti di atterraggio il PA28.

**PARERE COMMISSIONE CONSILIARE**

La III Commissione Consiliare "Lavori pubblici, Urbanistica, Edilizia e Commercio", in data 14/05/2021, con n. 4 voti favorevoli (Cafaro, Castaldo, Pagliaro e Mazzei) e n. 3 voti astenuti (Testai, Pilastrini e Morelli) palesemente resi dai n. 7 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole alla proposta di "III Variante al Regolamento Urbanistico".

**DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE**

**ADOZIONE** con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 17/05/2021.

***PROPOSTA DI VARIANTE DI CUI ALLA DELIBERAZIONE N. 59 DEL 16/04/2021 DELLA GIUNTA COMUNALE***



PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Amministrazione Comunale		__/__/____	<b>17</b>
		PROTOCOLLO	
		_____	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
			Zone Territoriali Omogenee "D"
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati			
SINTESI DEL RILIEVO			
Le esigenze a fondamento della Variante, di cui alla deliberazione n. 59 del 16/04/2021 della Giunta Comunale, <b>si traducono in una proposta di Variante al R.U. per una integrazione della disciplina delle parti del territorio comunale prevalentemente destinate ad attività industriali.</b>			
PROPOSTA DI MODIFICA			
Si propone la <b>modifica dell'art. 93</b> delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. inserendo, dopo il comma 2, i seguenti:			
<p><i>3. Al fine di contenere gli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19 e garantire il mantenimento di un adeguato mix funzionale nelle parti del territorio comunale deputate all'attività industriale e artigianale, gli edifici e gli spazi pertinenziali destinati alle suddette categorie, possono essere adeguati a nuove esigenze legate alla diversificazione dell'attività, ospitando anche le destinazioni d'uso direzionale e di servizio, derogando a quanto ammesso dalla disciplina del tessuto edilizio di appartenenza stabilita dal R.U.</i></p> <p><i>4. Rientrano nelle categorie di destinazione d'uso direzionale e di servizio, di cui al comma precedente, le attività e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura, nonché le attività private che offrano servizi o attrezzature che comunque rivestono interesse pubblico, comprese quelle sanitarie e ospedaliere, socio/culturali, religiose, per lo sport e ricettive.</i></p> <p><i>5. Sono esclusi dal novero dei fabbricati e delle aree menzionati quelli destinati alle lavorazioni conciarie e/o che comunque rientrino tra le insalubri di 1° classe nella classificazione di cui al D.M. 05/09/1994.</i></p> <p><i>6. E' comunque prescritto, per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti finalizzati agli usi di cui al comma 4, il rispetto delle disposizioni del D.lgs. 42/2004 per quelli da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica, il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati eventualmente prescritti da discipline di settore e il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali, compresi i parametri insediativi massimi previsti nei tessuti edilizi originari.</i></p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
La III Commissione Consiliare "Lavori pubblici, Urbanistica, Edilizia e Commercio", in data 14/05/2021, con n. 4 voti favorevoli (Cafaro, Castaldo, Pagliaro e Mazzei) e n. 3 voti astenuti (Testai, Pilastri e Morelli) palesemente resi dai n. 7 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole alla proposta di "III Variante al Regolamento Urbanistico".			

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

ADOZIONE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 17/05/2021.

Fucecchio, 25/05/2021

La Responsabile del Procedimento  
Arch. Paola Pollina