



COMUNE DI FUCECCHIO

ALLEGATO A

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO SCHEDA PROGETTO PA31 - 2° VAR POSTO IN FUCECCHIO
VIA DI STIETA ANGOLO VIA FUCECCHIELLO- ESAME OSSERVAZIONI E
CONTRODEDUZIONI - APPROVAZIONE

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Art. 33 comma 2 L.R. 10.11.2014, n.65)

La sottoscritta Arch. Paola Pollina, Dirigente del Settore n. 3 Assetto del Territorio e OO.PP., in qualità di Responsabile del Procedimento di formazione del Piano Attuativo in oggetto ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014,

PREMESSO CHE

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 21/03/2022, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano Attuativo di cui alla Scheda Progetto PA31 - 2° VAR;

Con nota prot. n. 11596 del 06/04/2022 è stata data comunicazione dell'avvenuta adozione alla Città Metropolitana di Firenze - Pianificazione Territoriale Strategica e Sviluppo Economico, ed è stata trasmessa allo stesso Ente copia degli elaborati costituenti il Piano Attuativo;

Gli atti relativi al Piano Attuativo ed i termini per la visione e la presentazione di osservazioni, sono stati pubblicizzati mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune;

La Delibera suddetta con i relativi allegati, è stata depositata presso la Segreteria comunale con decorrenza dal 06/04/2022, data di pubblicazione dell'avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 14, per la durata di trenta giorni consecutivi, così che chiunque potesse prendere visione nel suddetto periodo degli atti e presentare eventuali osservazioni;

L'Avvenuto deposito è stato reso noto al pubblico anche tramite manifesti e il Piano Attuativo è stato reso accessibile anche sul sito istituzionale del Comune;

A seguito dell'avviso di deposito del Piano Attuativo adottato, sono pervenute entro i termini n. 4 osservazioni seguito meglio dettagliate;

Successivamente alla richiesta di accesso degli atti di osservazione, formalizzata in data 23/07/2022 ns. prot. n. 25832, la proprietà ha manifestato la volontà di presentare una propria proposta integrativa e specificativa dello stesso PA31. Nello stesso ambito, con particolare riferimento al tema riguardante l'analisi circa l'impatto sulla viabilità del piano attuativo in oggetto e la progettazione di eventuali interventi infrastrutturali conseguenti, la stessa proprietà si è resa disponibile ad anticipare, già in fase pianificatoria/attuativa, il deposito della relazione prevista dalla L.R. 62/2018 (Codice del commercio);

Con nota del 20/07/2023, registrata al ns. prot. n. 28417, successivamente integrata in data 04/10/2023, prot. n. 37555, ed in data 12/10/2023 prot. 38897, la proprietà ha

formalizzato, in funzione delle osservazioni pervenute, una propria controproposta integrativa e specificativa del Piano Attuativo PA31 - 2° VAR costituita dai seguenti documenti:

- Relazione tecnica;
- Elaborati grafici (Tavv. da 3 a 12);
- Relazione Idraulica;
- Relazione tecnica sulla viabilità;
- Relazione traffico viabilità;
- Relazione assorbimento ferrovia;
- Computo OO.UU. parcheggio_strada;
- Computo OO.UU._rotatoria;

CONSIDERATO CHE

- ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 104 della L.R. 65/2014, n.5/R, le indagini geologico-tecniche sono state trasmesse all'Ufficio del Genio Civile con deposito n. 3715 del 08/03/2022;
- per le indagini, soggette a controllo obbligatorio, l'Ufficio del Genio Civile ha richiesto integrazioni in data 08/04/2022;
- in data 27/05/2022 è stata inviata la documentazione integrativa all'Ufficio del Genio Civile che ha comunicato l'esito finale positivo del controllo con nota del 29/06/2022 ns. prot. n. 22826 con la seguente indicazione *“si modifichi la Relazione Geologica integrandola adeguatamente con le prescrizioni di natura sismica contenute nelle integrazioni inviate, che pertanto risultano corrette”*;
- l'integrazione alla relazione geologica, contenente le prescrizioni di natura sismica, saranno allegate all'atto di approvazione, a completamente dell'intera documentazione costituente il Piano Attuativo e successivamente saranno pubblicate e rese disponibili sul sito ufficiale del Comune;

ATTESTA

- 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:
 - Il Piano Attuativo in oggetto 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;
 - Rispetta i criteri di qualità contenuti nella disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
- di aver verificato la coerenza dell'atto in itinere con gli obiettivi del Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 15/04/2009;

- di aver verificato la conformità dell'atto in itinere con il vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consigli Comunale n. 4 del 07/02/2018 e successiva Il Variante approntata con Delibera di Consigli Comunale n. 61 del 4/11/2019, Scheda Progetto PA31 - 2° VAR di cui all'elaborato B.4.2 del R.U., e con le valutazioni ambientali effettuate per la previsione in oggetto nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) effettuata ai sensi del titolo II del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10;

Costituiscono parte integrante del Piano Attuativo in oggetto i seguenti elaborati adottati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 21/03/2022:

- Relazione tecnica;
- Norme tecniche di attuazione;
- Documentazione fotografica;
- Elaborati grafici (Tavv da 1 a 12);
- Elaborati OO.UU. (Tavole 1 e 2);
- Relazione idraulica;
- Integrazione alla relazione idraulica;
- Relazione fattibilità;
- Capitolato rotatoria;
- Capitolato parcheggio;
- Pareri enti fornitori;
- Aggiornamento parere acque;
- Schema di convenzione.

A seguito dell'eventuale accoglimento, da parte del Consiglio Comunale, delle osservazioni pervenute, i suddetti elaborati saranno integrati e modificati per la successiva pubblicazione sul sito ufficiale del Comune.

Il sottoscritto precisa che il Piano Attuativo in oggetto non prevede aree o beni soggetti a espropriazione e che lo stesso ha i contenuti previsti dalla vigente legislazione.

Allegato scheda di sintesi delle osservazioni

Fucecchio, 17/10/2023

La Dirigente Settore 3
(Arch. Paola Pollina)
f.to digitalmente



COMUNE DI FUCECCHIO

OGGETTO: Piano attuativo Scheda Progetto PA31 - 2° VAR posto in Fucecchio via di Stieta angolo via Fucecchiello

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 21/03/2022,
in conformità a quanto disposto dall'art. 111 della L.R. n.65/2014.

OSSERVAZIONE N. 1

prot. 14969 del 03/05/2022

DESCRIZIONE: modifiche finalizzate al miglioramento del progetto

SINTESI della richiesta:

1. Relativamente all'accesso carrabile ovest su via di Stieta, si richiede lo spostamento di almeno 10 mt verso est;
2. Relativamente all'accesso carrabile centrale su via di Stieta, si richiede lo spostamento di almeno 20 mt verso est;
3. Si richiede l'inserimento lungo la via di Stieta di una barriera alberata, fronteggiante i fabbricati ai civici 13 e 15, nonché nel tratto lato ovest del comparto;
4. Si richiede il rifacimento completo del manto stradale di via di Stieta, per l'intera area stradale compresa nel comparto;
5. Si richiede l'allargamento del nuovo marciapiede previsto in progetto, con la realizzazione di una pista ciclopedonale;
6. Si richiede che lo scarico acque meteoriche in progetto sia adeguato al parere dell'ente gestore che prevede lo scarico nel reticolo superficiale;
7. Si richiede la sostituzione di n. 8 posti auto centrali previsti nel parcheggio pubblico con un'area destinata a verde attrezzato;
8. Si richiede di effettuare un'analisi circa l'impatto sulla viabilità del piano attuativo in oggetto e la progettazione di eventuali interventi infrastrutturali conseguenti.

Contributi alla corretta valutazione:

In merito ai punti 1, 2 e 3, qualora accolti potranno trovare riscontro direttamente nella successiva fase esecutiva dei permessi di costruire con le specifiche prescrizioni di dettaglio.

Sui punti 4 e 5 occorre premettere che la perimetrazione del comparto comprende anche superfici già urbanizzate consistenti nei tratti di via di Stieta e via Fucecchiello, pertanto la quantificazione delle superfici di urbanizzazione indicate nella Scheda Progetto PA31 - 2° VAR deve essere rimodulata al netto di quelle esistenti.

In merito al punto 4, la definizione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti necessita di accuratezze progettuali apprezzabili solo in fase di progetto esecutivo (nel caso in specie, con il successivo permesso di costruire per le opere di urbanizzazione). Il rifacimento completo del manto stradale per l'intera area compresa nel comparto è una condizione generale che viene espressa nel suddetto permesso di costruire.

In merito al punto 5, si evidenzia che il nuovo tratto di pista ciclopedonale non risulterebbe collegato ad alcuna pista esistente o prevista nelle vie adiacenti via di Fucecchiello, via Mattei, via Foscolo, via di Stieta, via delle Confina.

In merito al punto 6, presupposto il rispetto del parere dell'ente gestore, la definizione delle opere di raccordo con il sistema scolante esistente (reticolo superficiale/fognatura mista) necessita di accuratezze progettuali apprezzabili in fase di progetto esecutivo (nel caso in specie, con il successivo permesso di costruire per le opere di urbanizzazione).

Sul punto 7 si premette che l'inserimento di una nuova area destinata a verde attrezzato, in sostituzione del parcheggio pubblico, costituirebbe variazione incidente sulla pianificazione urbanistica generale (Scheda Progetto PA31 - 2° VAR del Regolamento Urbanistico) con conseguente attivazione di un diverso, articolato e complesso procedimento di variante al RU ai sensi dell'articolo 30 della L.R. 65/2014. Occorre tenero conto inoltre che il nuovo verde, benché attrezzato, risulterebbe collocato in una posizione "poco sicura" al centro di un parcheggio pubblico ed interamente circondato dalle corsie di smistamento veicolare.

Sul punto 8 si premette che l'analisi richiesta con l'osservazione tratta materia di studio per ingegneria dei trasporti secondo livelli di servizio (LOS); misura qualitativa dell'infrastruttura che indica, nella pratica, l'insieme di vari parametri oggettivi di circolazione e di funzionamento dell'insieme strada-veicolo così come vengono percepiti dall'utente.

L'analisi in oggetto trova riferimenti tra la documentazione citata all'articolo 6 comma 1 lettere g) ed h) del regolamento regionale 23R2020 (Regolamento di attuazione della Legge Regionale 62/2018 - codice del commercio) ed afferisce alla sfera della documentazione necessaria all'Autorizzazione per l'apertura dell'attività commerciale da parte del SUAP (Sportello Unico Attività Produttive). Ai sensi dell'articolo 18 della stessa Legge, l'autorizzazione è rilasciata contestualmente al permesso di costruire. Da detto procedimento sembra pertanto che la documentazione in oggetto sia esclusa dalla definizione della pianificazione attuativa del caso in specie.

OSSERVAZIONE N. 2

prot. 15222 del 04/05/2022

DESCRIZIONE: modifiche finalizzate al miglioramento del progetto

SINTESI della richiesta:

1. Si richiede l'allargamento del nuovo marciapiede previsto in progetto, tale da comprendere una pista ciclopedonale;
2. Si richiede l'inserimento di una fascia alberata lungo tutto il confine lato nord del comparto;
3. Si richiede la sostituzione di n. 8 posti auto centrali previsti nel parcheggio pubblico con un'area destinata a verde attrezzata;
4. Si richiede di migliorare l'inserimento del nuovo intervento nel contesto generale con incremento di spazi pubblici a verde e riduzione della capacità edificatoria a bassa densità;
5. Si richiede un'analisi sulla viabilità e misure conseguenti;
6. Si richiede che lo scarico acque meteoriche in progetto sia adeguato al parere dell'ente gestore che prevede lo scarico nel reticolo superficiale;
7. Si richiede la conformazione alla normativa vigente in materia di gestione del rischio idraulico in merito all'aggravio al contorno.

Contributi alla corretta valutazione:

Per il punto 1, vedi quanto sopra (osservazione 1 punto 5);

Per il punto 2, vedi quanto sopra (osservazione 1 punto 3);

Per il punto 3, vedi quanto sopra (osservazione 1 punto 7);

In merito al punto 4 occorre premettere che l'osservazione tende a modificare gli indici e gli standard previsti dalla Scheda Progetto PA31 - 2° VAR, pertanto incidenti sulla pianificazione urbanistica generale vigente, con conseguente attivazione di un diverso, articolato e complesso procedimento di variante al RU ai sensi dell'articolo 30 della L.R. 65/2014;

Per il punto 5, vedi quanto sopra (osservazione 1 punto 8);

Per il punto 6, vedi quanto sopra (osservazione 1 punto 6);

In merito al punto 7 si segnala che tutta la documentazione è stata trasmessa all'ufficio del Genio Civile, con deposito in data 08/03/2022, e soggetta a controllo obbligatorio; controllo delle indagini geologiche, sismiche ed idrauliche concluso positivamente da parte del Genio Civile con comunicazione registrata al ns prot. n. 22826 del 29/06/2022.

DESCRIZIONE: rigetto dell'intera propostaSINTESI della richiesta:

1. Si richiede il rispetto degli standard previsti per verde e parcheggio pubblico ai sensi del D.M. 1444/68;
2. Si richiede il rispetto dei 2000 mq di viabilità previsti dalla Scheda Progetto PA31 - 2° VAR;
3. Si chiedono precisazioni in merito alla documentazione circa le "intese" disposte dalla Scheda Progetto PA31 - 2° VAR;
4. Si rileva incompatibilità tra la viabilità di accesso dei mezzi di rifornimento merci ed il traffico veicolare dei clienti;

Contributi alla corretta valutazione:

In merito al punto 1 occorre precisare che il rispetto degli standard di cui al DM 1444 costituisce condizione preliminare per l'approvazione dello strumento urbanistico generale, pertanto le quantificazioni espresse nella Scheda Progetto PA31 - 2° VAR rappresentano già il risultato delle verifiche degli standard nell'ambito dello strumento urbanistico generale vigente (Regolamento Urbanistico);

Sul punto 2 occorre premettere che la perimetrazione del comparto comprende anche superfici già urbanizzate consistenti nei tratti di via di Stieta e via Fuceciello, pertanto la quantificazione delle superfici di urbanizzazione indicate nella Scheda Progetto PA31 - 2° VAR deve essere rimodulata al netto di quelle esistenti;

In merito al punto 3 occorre precisare che l'intesa disposta dalla Scheda Progetto PA31 - 2° VAR segue un autonomo percorso per il quale la Giunta Comunale ha deliberato in data 29/05/2022 n. 143;

In merito al punto 4 la definizione del traffico veicolare interno al parcheggio privato potrà seguire le prescrizioni del "Codice del commercio" nella successiva fase esecutiva (permesso a costruire del parcheggio).

OSSERVAZIONE N. 4**prot. 15479 del 06/05/2022****DESCRIZIONE: proposte migliorative**SINTESI della richiesta:

1. Rispetto degli standard previsti per parcheggio pubblico e strade di cui alla Scheda Progetto PA31 - 2° VAR;
2. Spessore Binder 10 cm;
3. Revisione del sistema degli accessi e inserimento di fascia alberata lungo la viabilità;
4. Inserimento di area a verde attrezzata nei parcheggi pubblico e privato;
5. Scarico acque meteoriche da adeguare al parere dell'ente gestore con lo scarico in reticolo superficiale;
6. Conformazione alla normativa vigente in materia di gestione del rischio idraulico (aggravio al contorno);

Relativamente:

al punto 1, vedi quanto sopra (osservazione 3 punto 2);

al punto 2, occorre precisare che la definizione del pacchetto stradale, comprensivo del Binder, necessita di accuratezze progettuali apprezzabili solo in fase di progetto esecutivo (nel caso in specie, con il successivo permesso di costruire per le opere di urbanizzazione);

al punto 3, vedi quanto sopra (osservazione 1 punti 1, 2 e 3);

al punto 4, vedi quanto sopra (osservazione 1 punto 7);

al punto 5, vedi quanto sopra (osservazione 1 punto 6);

al punto 6, vedi quanto sopra (osservazione 2 punto 7).