COMUNE DI FUCECCHIO
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore n.3
"Assetto del territorio e lavori pubblici"

RELAZIONE ISTRUTTORIA
II VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI FUCECCHIO

1. PREMESSA 3

2. LA VARIANTE 5

3. LA PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE 10

4. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE 11

5. ATTO DI INDIRIZZO PER LA FORMAZIONE DELLA PRIMA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI FUCECCHIO - DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.33 DEL 02/03/2016 11

6. SINTESI DELLE PROPOSTE NON RECEPITE E CONTRODEDUZIONI 18

1. PREMESSA

Con Delibera del Consiglio Comunale n.23 del 15/04/2009, l'Amministrazione Comunale (A.C.) ha approvato, ai sensi della L.R. 1/2005 "Norme per il governo del territorio", il Piano Strutturale (P.S.).

Per dare piena attuazione alle norme sul governo del territorio contenute nella L.R. 1/2005 e alle indicazioni del P.S., con Delibera n.16 del 07/04/2014 il Consiglio Comunale ha adottato il Regolamento Urbanistico (R.U.) e la contestuale Variante di adeguamento al P.S.

Ai sensi delle disposizioni transitorie per i comuni dotati di R.U. adottato, regolate dalla subentrata L.R. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" (B.U.R.T. n.65 del 12/11/2014), con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 14/05/2015, l'A.C. ha approvato il R.U. e la contestuale Variante di adeguamento al P.S.

Alla fine di un percorso di gestione che ha impegnato l'A.C. per un anno, la stessa ha ritenuto opportuno predisporre una Variante al R.U. per le seguenti principali motivazioni:

- Specifiche esigenze del settore conciario e delle altre attività produttive e scenari territoriali attuabili;
- Allineamento alle normative statali e regionali - Proposte segnalate dall'U.T. durante la gestione del R.U. - Correzioni di errori o imprecisioni rilevate dall'U.T. o segnalate dai tecnici privati;
- Richieste pervenute da cittadini, attività economiche e altri portatori di interessi, compatibili, prioritariamente, con la predisposizione di una Variante configurabile come "semplificata" ai sensi dell'art.30 della L.R. 65/2014.

Ai fini di cui sopra, con Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016, l'A.C. ha, tra l'altro:

- affidato l'incarico per la redazione della Variante al R.U. al Servizio Urbanistica, nelle persone dello scrivente Dirigente del Settore 3 Arch. Marco Occhipinti, in qualità di "Coordinatore del progetto", dell'Arch. Andrea Colli Franzone e dell'Arch. Donatella Varallo, addetti all'Ufficio di Piano e SIT;
- dato mandato al sottoscritto, di individuare le eventuali collaborazioni tecniche e professionali esterne ed intersettoriali interne, ritenute necessarie e idonee alla redazione della Variante e di provvedere agli adempimenti necessari per l'ottenimento dei relativi incarichi, ivi compresi gli impegni di spesa;
- dato atto che il Responsabile del Procedimento era lo scrivente e che il "Garante dell'informazione e della partecipazione" era il dipendente Geom. Teodoro Epifanio, istruttore tecnico del Servizio Urbanistica, come da deliberazione della Giunta Comunale n.23 del 12/02/2010 di approvazione della "Disciplina dell'esercizio delle funzioni del Garante della Comunicazione";
- approvato l'"Atto di indirizzo per la formazione della prima Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio".

Con Delibera della Giunta Comunale n.13 del 25/01/2017, l'A.C. ha:

- integrato l'"Atto di indirizzo" di cui alla Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016, incaricando il Servizio Urbanistica di predisporre gli atti necessari all'adozione della Variante semplificata al R.U., prendendo in esame anche le richieste di Variante pervenute da cittadini, attività economiche e altri portatori di interessi entro dieci giorni dalla data di pubblicazione della medesima Deliberazione (06/02/2017);
- stabilito che ulteriori richieste sarebbero state prese in esame nell'ambito della predisposizione di una successiva Variante ordinaria al R.U., avente per oggetto anche

trasformazioni comportanti impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, subordinate al previo parere favorevole della Conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

A seguito delle deliberazioni della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016 e n.13 del 25/01/2017, l'Ufficio ha:

- predisposto una proposta di Variante semplificata al R.U. ("Proposta di Variante del gruppo A - conciario"), al fine di estendere le aree in cui fosse possibile prevedere nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciario, con esplicito riferimento a specifici Piani Attuativi già destinati dal R.U. a uso produttivo, garantendo anche il trasferimento delle funzioni industriali incongrue;
- predisposto, con il concorso dell'Ufficio Tecnico (Servizi Urbanistica, Vincoli e Edilizia del Comune di Fucecchio), un contributo tecnico ("Proposta di Variante del gruppo B - ufficio") contenente proposte di modifiche e integrazioni agli elaborati del R.U., al fine di migliorarne la fase prettamente applicativa e attuativa, allineando pienamente lo strumento alla L.R. 65/2014 e correggerne gli errori formali;
- preso in esame e istruito n.56 proposte di Variante al R.U. pervenute, entro il periodo prescritto dalla Giunta Comunale (06/02/2017), da cittadini, attività economiche e altri portatori di interessi, compatibili, prioritariamente, con la predisposizione di una Variante configurabile come "semplificata" ai sensi dell'art.30 della L.R. 65/2014 ("Proposta di Variante del gruppo C - privati").

Con Delibera della Giunta Comunale n.174 del 13/09/2017, l'A.C., in considerazione dell'esito della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla Variante, ha integrato l'"Atto di indirizzo" di cui alla Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016, incaricando il Servizio Urbanistica di predisporre gli atti necessari all'adozione della Variante semplificata al R.U., rinviando la "Proposta di Variante del gruppo A - conciario" alla predisposizione di una successiva Variante ordinaria al R.U. avente per oggetto anche trasformazioni comportanti impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, subordinate al previo parere favorevole della Conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

A seguito della deliberazione della Giunta Comunale n.174 del 13/09/2017:

- ai sensi della Delibera della G.C. n.33 del 02/03/2016 e relativo "Atto di indirizzo", l'Ufficio di Piano e SIT ha istruito e contro-dedotto dal punto di vista tecnico tutte le proposte di Variante al Regolamento Urbanistico pervenute in base alle medesime "Direttive", raccogliendole e organizzandole secondo due gruppi:
  - "Proposta di Variante del gruppo B – ufficio", predisposta con il concorso dell'UT, contenente proposte di modifiche e integrazioni agli elaborati del R.U., al fine di migliorarne la fase prettamente applicativa e attuativa, allineando pienamente lo strumento alla L.R. 65/2014 e correggerne gli errori formali;
  - "Proposta di Variante del gruppo C – privati", comprendente le 56 proposte di Variante al R.U. pervenute, entro il periodo prescritto dalla Giunta Comunale (06/02/2017), da cittadini, attività economiche e altri portatori di interessi, compatibili, prioritariamente, con la predisposizione di una Variante configurabile come "semplificata" ai sensi dell'art.30 della L.R. 65/2014;
- il lavoro di contro-deduzione tecnica dell'Ufficio di Piano e SIT alla "Proposta di Variante del gruppo C - privati", ai sensi dell'"Atto di indirizzo" di cui alla Delibera della G.C. n.33 del 02/03/2016 come integrato con Delibera della G.C. n.174 del 13/09/2017 ha, tra l'altro,

rinviato a un'ulteriore, seconda, Variante ordinaria al R.U. le proposte di Variante n.3, 5, 6, 7, 8, 13, 41 e 45 di cui alla prima Variante;
- 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 prima Variante al R.U., come da adeguata documentazione di raffronto predisposta dall'Ufficio;
- la 3° Commissione Consiliare Permanente - Lavori Pubblici e Urbanistica riunitasi nelle sedute del 11/10/2017, 23/10/2017, 26/10/2017 e 28/10/2017, ha esaminato ed espresso parere sulle proposte di Variante, al fine dei successivi adempimenti da parte del Consiglio Comunale;
- con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 07/11/2017 è stata adottata la prima Variante al R.U.;
- con Delibera di Consiglio Comunale n.4 del 07/02/2018 è stata approvata la prima Variante al R.U.; l'atto ha acquistato efficacia a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n.8 del 21/02/2018.

Con prot. n.4428 del 14/02/2018, i titolari della proposta di Variante n.45, hanno comunicato la propria volontà di archiviare la medesima "Richiesta di Variante al Regolamento Urbanistico vigente".

2. LA VARIANTE

Con Delibera della Giunta Comunale n.186 del 08/08/2018, l'A.C. ha, tra l'altro, integrato l'"Atto di indirizzo" di cui alla Delibera della G.C. n.33 del 02/03/2016, incaricando il Ufficio di Piano e SIT di predisporre gli atti necessari all'adozione della seconda Variante al R.U. prendendo in esame:
- la "Proposta di Variante del gruppo A - conciario", rimandata alla seconda Variante al R.U. con Delibera della G.C. n.174 del 13/09/2017 e le proposte di Variante nn.6, 7 e 8 di cui alla prima Variante, individuando le aree destinate in parte al potenziamento del nucleo produttivo conciario presente a Ponte a Cappiano, per mezzo di nuove attività che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, ed in parte al trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo conciario esistenti nel comparto di Via del Collettore;
- le aree da mettere a disposizione in parte per il trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo conciario esistenti nel comparto di Via del Collettore, ed in parte per il potenziamento del nucleo produttivo conciario presente a Ponte a Cappiano per mezzo di nuove attività che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, destinando a tale fine quelle comprese tra la strada vicinale di Taccino, la SP Pisana per Fucecchio (N11), Via del Puntone e l'arginatura che delimita a nord l'UTOE 7 - Mezzopiano, comprendenti quelle di cui all'art.109 delle NTA del R.U. "Aree Produttive Strategiche" come individuate dal R.U. adottato con Delibera di C.C. n.16 del 07/04/2014, attingendo al dimensionamento delle attività del ciclo produttivo conciario previsto dal P.S. per l'UTOE 7;
- le proposte di Variante nn.3, 5, 13 e 41 di cui alla prima Variante, rimandate alla seconda Variante ai sensi del succitato "Atto di indirizzo";
- le proposte di Variante pervenute da cittadini, attività economiche e altri portatori di interesse entro 30 giorni la data di pubblicazione della suddetta Deliberazione (08/09/2018);
- ai fini di quanto disposto con deliberazioni di Giunta Comunale n.13 del 28/01/2015 e n.111 del 06/05/2015, le aree di cui all'ex Discarica Comunale "Il Campaccio" in Via della

Querciola, secondo le destinazioni d'uso individuate con le suddette deliberazioni, fatti salvi gli esiti e gli interventi previsti dal Piano di caratterizzazione approvato con Determina 115/2007 e le prescrizioni di cui alla determinazione n.24 del 22/01/2016 e successive disposizioni, compresa l'opportunità di un approfondimento in merito alla presenza di pregresse attività di discarica e/o escavazione nel lotto ad est del corpo di discarica comunale, coincidente con la proposta di Variante n.5 di cui alla prima Variante al R.U.;

- le aree di cui all'osservazione n.54 al R.U. adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.16 del 07/04/2014, con la quale il proponente chiedeva, tra l'altro, di "Inserire tale area in zona "D7" - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetta a Piano Attuativo" e all'osservazione al R.U. adottato n.93, con la quale il proprietario chiedeva di "Variare la destinazione dell'area da "E2" a commerciale/direzionale";
- la Proposta di Variante n.11, di cui alla Prima Variante al R.U., rispetto alla quale, con proprio parere, la 3° Commissione Consiliare Permanente - Lavori Pubblici e Urbanistica deliberò di "rinviare la valutazione alla prossima variante ordinaria al R.U." e individuare, a riguardo, un'area esterna al limite degli insediamenti dell'UTOE 2 - Città nuova, quale comparto di atterraggio della Sul da far decollare dal comparto PA01;
- la proposta di Variante predisposta dall'Ufficio di Piano e SIT con il concorso dell'UT, in virtù dell'esperienza maturata e su segnalazione dei tecnici privati, contenente proposte di modifiche e integrazioni agli elaborati del R.U., al fine di migliorarne la fase prettamente applicativa e attuativa, allineando pienamente lo strumento alle normative statali e regionali, e correggerne gli errori formali.

A seguito delle Deliberazioni della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016, n.13 del 25/01/2017 e n.186 del 08/08/2018, l'Ufficio di Piano e SIT ha:

- predisposto una proposta di Variante ordinaria al R.U. ("Proposta di Variante del gruppo A - conciario") che individua le aree da mettere a disposizione in parte per il trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo conciario esistenti nel comparto di Via del Collettore, ed in parte per il potenziamento del nucleo produttivo conciario presente a Ponte a Cappiano per mezzo di nuove attività che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, con esplicito riferimento a specifici Piani Attuativi (PA) già destinati dal R.U. a uso produttivo. Conseguentemente è stato modificato il quadro previsionale strategico quinquennale, relativamente al dimensionamento dell'edilizia produttiva, prevedendo, per una quota dei metri quadri di Sul dell'UTOE 7, la destinazione d'uso conciaria. Il tutto prevedendo adeguati interventi atti a mitigare l'impatto delle nuove attività manifatturiere rispetto al contesto urbanistico;
- predisposto, con il concorso dell'UT, un contributo tecnico ("Proposta di Variante del gruppo B - ufficio") contenente proposte di modifiche e integrazioni agli elaborati del R.U., al fine di migliorarne la fase prettamente applicativa e attuativa, allineando pienamente lo strumento alle normative statali e regionali, e correggerne gli errori formali;
- preso in esame e istruito n.52 proposte di Variante al R.U. pervenute, entro il periodo prescritto (08/09/2018), da cittadini, attività economiche e altri portatori di interessi, oltre alle n.7 proposte di Variante che, ai sensi della tempistica disposta con Deliberazione n.33 del 02/03/2017 della Giunta Comunale, sono state rinviate a un'ulteriore, seconda, Variante ordinaria al R.U. ("Proposta di Variante del gruppo C – privati");
- acquisito, nelle singole schede del Registro istruttorio delle proposte di Variante, gli esiti delle istruttorie, recepiti quali contributi nell'ambito della formazione della seconda Variante al R.U., come da adeguata documentazione predisposta dall'Ufficio.

Con Delibera della Giunta Comunale n.230 del 14/11/2018, l'A.C. ha, tra l'altro:

- fatto propri la Relazione Tecnica predisposta dall'Ufficio di Piano e SIT e il "Documento preliminare della VAS" redatto dalla società D.R.E.Am. Italia Soc. COOP, parte integrante e sostanziale della deliberazione;
- dato formale avvio al procedimento per la formazione della seconda Variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2018;
- confermato i seguenti obiettivi di piano, per quanto riguardava la redazione della Variante:
  - Individuare le aree di cui alla "Proposta di Variante del gruppo A - conciario", rimandata alla seconda Variante al R.U. con Delibera della G.C. n. 174 del 13/09/2017 e alle proposte di Variante n. 6, 7 e 8 di cui alla prima Variante, destinate in parte al potenziamento del nucleo produttivo conciario presente a Ponte a Cappiano, per mezzo di nuove attività che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, ed in parte al trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo conciario esistenti nel comparto di Via del Collettore;
  - Determinare le aree da mettere a disposizione in parte per il trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo conciario esistenti nel comparto di Via del Collettore, ed in parte per il potenziamento del nucleo produttivo conciario presente a Ponte a Cappiano per mezzo di nuove attività che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, destinando a tale fine quelle comprese tra la strada vicinale di Taccino, la SP Pisana per Fucecchio (N11), Via del Puntone e l'arginatura che delimita a nord l'UTOE 7 - Mezzopiano, comprendenti quelle di cui all'art.109 delle NTA del R.U. "Aree Produttive Strategiche" come individuate dal R.U. adottato con Delibera di C.C. n. 16 del 07/04/2014, attingendo al dimensionamento delle attività del ciclo produttivo conciario previsto dal P.S. per l'UTOE 7;
  - Prendere in esame le proposte di Variante nn.3, 5, 13 e 41 di cui alla prima Variante, rimandate alla seconda ai sensi del succitato "Atto di indirizzo";
  - Prendere in esame anche le proposte di Variante pervenute da cittadini, attività economiche e altri portatori di interesse, dopo i 30 giorni successivi la data di pubblicazione della Delibera della Giunta Comunale n.186 del 08/08/2018, e comunque entro il primo giorno non festivo successivo alla scadenza del 08/09/2018 (10/09/2018);
  - Indicare, ai fini di quanto disposto con deliberazioni di Giunta Comunale n.13 del 28/01/2015 e n.111 del 06/05/2015, le aree di cui all'ex Discarica Comunale "Il Campaccio" in Via della Querciola, secondo le destinazioni d'uso individuate con le suddette deliberazioni, fatti salvi gli esiti e gli interventi previsti dal Piano di caratterizzazione approvato con Determina 115/2007 e le prescrizioni di cui alla determinazione n.24 del 22/01/2016 e successive disposizioni, compresa l'opportunità di un approfondimento in merito alla presenza di pregresse attività di discarica e/o escavazione nel lotto ad est del corpo di discarica comunale, coincidente con la proposta di Variante n.5 di cui alla prima Variante al R.U.;
  - Identificare le aree di cui all'osservazione n.54 al R.U. adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.16 del 07/04/2014, con la quale il proponente chiedeva, tra l'altro, di "Inserire tale area in zona "D7" - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetta a Piano Attuativo" e all'osservazione al R.U. adottato n.93, con la quale il proprietario chiedeva di "Variare la destinazione dell'area da "E2" a commerciale/direzionale";
  - Riconsiderare la Proposta di Variante n.11, di cui alla Prima Variante al R.U., rispetto alla quale, con proprio parere, la 3° Commissione Consiliare Permanente - Lavori Pubblici e Urbanistica deliberò di "rinviare la valutazione alla prossima variante ordinaria al R.U." e individuare, a riguardo, un'area esterna al limite degli insediamenti dell'UTOE

2 - Città nuova, quale comparto di atterraggio della Sul da far decollare dal comparto PA01;

- Definire la proposta di Variante predisposta dall'Ufficio di Piano e SIT con il concorso dell'UT (Servizi Urbanistica, Vincoli e Edilizia del Comune di Fucecchio), in virtù dell'esperienza maturata e su segnalazione dei tecnici privati, contenente proposte di modifiche e integrazioni agli elaborati del R.U., al fine di migliorarne la fase prettamente applicativa e attuativa, allineando pienamente lo strumento alle normative statali e regionali, e correggerne gli errori formali;
- Stabilire che gli interventi edificatori finalizzati all'insediamento di attività conciarie nella zona compresa tra Viale Cristoforo Colombo e il depuratore consortile di Via del Castellare, debbano prevedere tutte le misure di adeguamento infrastrutturale e di mitigazione e abbattimento degli impatti che risulteranno necessarie per la sostenibilità ed il benessere insediativo;
- Stabilire che le nuove attività che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, destinate al potenziamento del nucleo produttivo conciario presente a Ponte a Cappiano, che si andranno ad insediare nelle aree individuate dalla presente Variante al R.U., debbano concorrere in quota parte alle spese necessarie per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica delle aree destinate al trasferimento delle residue attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo produttivo conciario esistenti nel comparto di Via del Collettore, con particolare riferimento agli interventi ripristinatori dell'arginatura che delimita a nord l'UTOE 7 – Mezzopiano;

– incaricato l'Ufficio di Piano e SIT di predisporre gli atti necessari all'adozione della seconda Variante al R.U. prendendo in esame anche le Osservazioni n. 4, 5, 6 e 9 alla prima Variante al R.U. adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 07/11/2017, ritenute allora non pertinenti e il cui esame fu posticipato a un'ulteriore, seconda, Variante;
– stabilito che:
  - relativamente al dimensionamento degli alloggi negli interventi di mutamento di destinazione d'uso e/o frazionamento di unità immobiliari esistenti, ammesse dal R.U. nel territorio rurale, tale superficie potesse scendere a mq. 60 per la gestione di servizi di natura sociale/socio-sanitari, cohousing e destinazione d'uso residenziale turistica (strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III, della L.R. n.42/2000 - affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca di cui, rispettivamente, agli artt. 55, 56 e 58 della Legge Regionale), fatte salve le attività agrituristiche come definite dalla legislazione vigente;
  - in relazione al numero dei posti auto per alloggio da assicurare, ai sensi del R.U., in caso di destinazione residenziale, per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, nel caso di abitazioni con Superficie utile (Su) inferiore a mq. 45, il numero dei posti auto per ogni alloggio potesse essere limitato a uno, coerentemente con quanto disposto dalla normativa regionale vigente in materia;
  - dovesse essere accolta la "soluzione principale" di cui alla proposta di Variante n.99 della "Proposta di Variante del gruppo C - privati", fatte salve le caratteristiche e potenzialità edificatorie di cui alla medesima proposta dell'Ufficio;
  - indicato, per le finalità di cui all'art.17 della L.R. 65/2014, quale quadro conoscitivo di riferimento quello di cui al Piano Strutturale, interamente richiamato, come aggiornato con l'approvazione del Regolamento Urbanistico e della contestuale Variante al P.S. - Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 14/05/2015.

A seguito della pubblicazione all'Albo pretorio della Delibera della G.C. n. 230 del 14/11/2018, è stata predisposta Determina n.570/2018 "LR 65/2014 - Avvio del procedimento di formazione

della seconda Variante al Regolamento Urbanistico - Comunicazione di avvio del procedimento e trasmissione Documento preliminare VAS".

A seguito della pubblicazione all'Albo pretorio della Determina n.570/2018 del 16/11/2018:

- con prot. n.34192 del 20/11/2018, è stato comunicato l'Avvio del procedimento di formazione della seconda Variante al Regolamento Urbanistico e trasmesso il Documento preliminare VAS agli Enti competenti;
- con prot. n.34157 del 20/11/2018, è stata trasmessa istanza di convocazione della Conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014 alla Regione Toscana.

A seguito all'istanza di convocazione della Conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014:

- in data 11/12/2018, con prot. n.36883 del 12/12/2018 del Comune, il Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana ha provveduto a richiedere ulteriore documentazione integrativa in merito alle previsioni oggetto della Conferenza;
- tale documentazione integrativa è stata trasmessa con prot. n.1130 del 11/01/2019 del Comune e pervenuta ai competenti Uffici della Regione in data 16/01/2019.

A seguito della comunicazione dell'Avvio del procedimento di formazione della seconda Variante al Regolamento Urbanistico e della trasmissione del Documento preliminare VAS agli Enti competenti, sono pervenuti i seguenti contributi istruttori, allegati alla Relazione del Responsabile del Procedimento:

- ACQUE Spa – Servizi Idrici, "Contributo relativo a procedimento di formazione della seconda variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio", con prot. n.515 del 08/01/2019 del Comune;
- Azienda USL Toscana centro, "Seconda variante al RU del comune di Fucecchio, avvio del procedimento e documento preliminare di VAS. Contributo istruttorio", con prot. n.7422 del 11/02/2019 della Città Metropolitana di Firenze;
- Arpat – Area Vasta Centro – Dipartimento del Circondario Empolese – Settore Supporto tecnico, "Contributo istruttorio su documento preliminare di VAS relativo alla Seconda Variante al Regolamento Urbanistico", con prot. n.5292 del 16/02/2019 del Comune.

A seguito all'istanza di convocazione della Conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014:

- la Regione, con prot. n.3949 del 05/02/2019 del Comune, ha convocato, per il giorno 20/02/2019, la Conferenza di copianificazione di cui all'art.25 commi 3 e 4 della L.R. 65/2014, presso i locali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, dove sono convenute le Amministrazioni del Comune di Fucecchio, della Città Metropolitana di Firenze e della Regione Toscana;
- la Conferenza ha ritenuto le previsioni della Variante conformi a quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014, con i "Rilievi" e le "Conclusioni" di cui al Verbale della riunione allegato alla Relazione del Responsabile del Procedimento.

In sede di Conferenza di copianificazione, per quanto riguarda le proposte di Variante nn.60, 92, 99, 103 e 105, la Regione ha stabilito che "*le previsioni (...) all'esterno del territorio urbanizzato, (...) non possono essere oggetto delle valutazioni della odierna Conferenza in quanto attengono a previsioni di carattere residenziale, seppur derivanti da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Ciò premesso, fin da adesso si può evidenziare la necessità di approfondimenti nelle fasi successive di adozione della variante, in relazione alla nuova collocazione dei volumi interessati da interventi di sostituzione edilizia/ristrutturazione urbanistica, in coerenza con quanto*

prescritto dall'art.11 c.3 del d.p.g.r. 32R/2017 e in particolare con l'integrazione paesaggistica del PIT".

Visto il pronunciamento della Regione, le suddette proposte non sono state ritenute pertinenti e accoglibili nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della L.R. 65/2014.

3. LA PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Il contributo tecnico del gruppo "B" 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 proposte del gruppo "C" sono state controdedotte attraverso la redazione di singole schede, riferite a ciascun richiedente, che indicano:

- il numero di protocollo con la relativa data, la numerazione progressiva della proposta, l'ubicazione, l'UTOE del P.S. e le Zone territoriali omogenee del R.U. di riferimento, gli estremi catastali;
- la sintesi della proposta e la proposta di controdeduzione, che si conclude con l'esito sintetico (già soddisfatta, accoglibile, accoglibile in parte, non accoglibile).

Le proposte del gruppo "C", che non costituiscono rimedio giuridico a tutela degli interessi dei proponenti, ma mezzo di collaborazione con l'A.C. per la migliore formazione della Variante al R.U. alla luce del principio di massima partecipazione dei cittadini ai procedimenti amministrativi sancito dalla L. 241/1990, sono state esaminate, nel rispetto dell'interesse generale dello strumento della pianificazione urbanistica e della sua tenuta complessiva, ai sensi e per gli effetti:

- dell'"Atto di indirizzo" di cui alla Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016 e delle integrazioni di cui alle deliberazioni della G.C. n.13 del 25/01/2017, n.174 del 13/09/2017 e n.186 del 08/08/2018;
- della Delibera della Giunta Comunale n.230 del 14/11/2018 di avvio del procedimento;
- dei contributi istruttori di cui al procedimento di VAS;
- del pronunciamento della Conferenza di copianificazione.

Il lavoro di contro-deduzione tecnica dell'Ufficio di Piano e SIT alla "Proposta di Variante del gruppo C - privati" ha avuto i seguenti esiti:

- "già soddisfatte", le proposte di Variante nn.6, 7, 8, 61, 64, 90, 106 (totale proposte di Variante accoglibili n.7);
- "accoglibili", le proposte di Variante nn.9, 89 (totale proposte di Variante accoglibili n.2);
- "accoglibili parzialmente", le proposte di Variante nn.3, 4, 5, 13 e 41, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 76, 78, 82, 86, 93, 98, 100, 101, 102, 113 (totale proposte di Variante accoglibili parzialmente n.23);
- "non accoglibili", le proposte di Variante nn.11, 60, 63, 71, 75, 77, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 87, 88, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 99, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 114 (totale proposte di Variante non accoglibili n.31).

Gli esiti delle istruttorie sono stati acquisiti nella Relazione istruttoria e 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.

Risultano parte integrante della Relazione del Responsabile del procedimento, quali allegati, gli esiti della Conferenza di copianificazione di cui all'art.25 commi 3 e 4 della L.R. 65/2014 e i contributi istruttori pervenuti dagli Enti competenti a seguito della comunicazione dell'Avvio del procedimento di formazione della seconda Variante e della trasmissione del Documento preliminare VAS.

4. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

L'accoglimento delle proposte non ha comportato 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 accolte o parzialmente accolte sono migliorative e, in termini di interessi pubblici e collettivi coinvolti, orientano al perfezionamento dell'atto.

In particolare, le modifiche introdotte alla disciplina del R.U. hanno perfezionato e integrato il testo normativo inserendo sopratutto elementi di aggiornamento e revisione. 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.

La quantità e la qualità delle proposte devono intendersi come prosecuzione del processo partecipativo a suo tempo effettuato. E' da sottolineare come la presenza delle proposte di carattere puntuale, confermano il ruolo precettivo e operativo del R.U. nella filiera della pianificazione.

5. ATTO DI INDIRIZZO PER LA FORMAZIONE DELLA PRIMA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI FUCECCHIO - DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.33 DEL 02/03/2016

Risultano parte integrante della presente Relazione, come di seguito riportate, gli obiettivi per l'esame delle proposte pervenute, contenute nell'"Atto di indirizzo per la formazione della prima variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio", di cui alla Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016.

"Premessa

Con Delibera del Consiglio Comunale n.23 del 15/04/2009, questa Amministrazione Comunale (AC) ha approvato, ai sensi della LR 1/2005, il Piano Strutturale (PS), che costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune, definendo le scelte principali riguardanti l'assetto del territorio, sia di carattere statutario di lungo periodo, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni.

Per dare piena attuazione alle norme sul governo del territorio contenute nella LR 1/2005, e alle indicazioni del PS, si è proceduto alla formazione del Regolamento Urbanistico (RU) quale atto di governo del territorio che traduce operativamente le indicazioni del PS nella disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni ammesse nell'intero territorio comunale.

Con Delibera n.16 del 07/04/2014 il Consiglio Comunale ha ADOTTATO il RU e la contestuale variante di adeguamento al PS, ai sensi degli artt.55 e 53 LR 1/2005.

Ai sensi delle disposizioni transitorie per i comuni dotati di RU adottato, regolate dalla subentrata LR 65/2014 "Norme per il governo del territorio", con Delibera del Consiglio

Comunale n.22 del 14/05/2015, questa AC ha APPROVATO il RU e la contestuale variante di adeguamento al PS. L'avviso relativo all'approvazione dello strumento è stato pubblicazione sul BURT n.28 del 15/07/2015; lo strumento ha acquistato efficacia dalla data di tale pubblicazione.

Alla fine di un percorso di gestione che ha impegnato l'AC per un anno, questa Giunta Comunale ritiene opportuno incaricare l'Ufficio di Piano e SIT del Comune di Fucecchio della predisposizione di una variante manutentiva al RU per le seguenti principali motivazioni:

1. ***Specifiche esigenze del settore conciario e delle altre attività produttive, e scenari territoriali attuabili;***
2. ***Allineamento alle normative statali e regionali - Proposte segnalate dall'UT durante la gestione del RU - Correzioni di errori o imprecisioni rilevate dall'UT o segnalate dai tecnici privati;***
3. ***Richieste pervenute da cittadini, attività economiche e altri portatori di interessi, compatibili, prioritariamente, con la predisposizione di una variante configurabile come "semplificata" ai sensi dell'art.30 della LR 65/2014.***

La stesura della prima variante al RU del Comune di Fucecchio è un momento importante nella politica di pianificazione di questa AC; perciò si ritiene opportuno indicare nuovi indirizzi di pianificazione che si sono manifestati necessari durante questo anno di applicazione, e fissare in modo chiaro gli obiettivi che intendiamo perseguire con questo importante strumento, al fine di conseguire lo sviluppo del nostro territorio comunale.

In conformità a questi indirizzi di pianificazione, si dovrà operare un vaglio dei singoli obiettivi per scandirli in più fasi attuative, secondo la seguente tempistica:

1. *predisposizione di una variante, configurabile come "semplificata" ai sensi dell'art.30 della LR 65/2014, avente per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e che non comportino variante al PS, oppure, ai sensi dell'art.25 della Legge Regionale, interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti, interventi attinenti alla sicurezza e al pronto soccorso sanitario, ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi (purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive), ampliamento delle opere pubbliche di competenza comunale esistenti e nuove opere pubbliche di competenza comunale necessarie a garantire i servizi essenziali;*
2. *predisposizione di una variante avente per oggetto trasformazioni che comportino anche impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, che sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della Legge Regionale.*

Indirizzi generali

La variante dovrà rispettare le disposizioni transitorie generali, e specifiche per i comuni dotati di RU adottato alla data di entrata in vigore della LR 65/2014; in particolare il Comune potrà adottare varianti al RU, che contengono eventuali previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, solo previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della Legge Regionale. Laddove la variante abbia per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, e che non comportino variante al PS, rientreranno nella fattispecie di cui all'art.30 della LR 65/2014 "Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia".

Nella relazione di sintesi che descrive il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) applicato al primo RU del Comune di Fucecchio, è stata dettagliatamente esposta la valutazione dimensionale del Regolamento, stimando il fabbisogno sulla base di un'indagine demografica

specifica per una proiezione quinquennale al 2018. Tale scadenza è da ritenersi valida anche per il dimensionamento e verifica dello standard urbanistico della variante in oggetto. Alcuni dei punti della variante in argomento potranno modificare in positivo o in negativo il dimensionamento del RU vigente.

L'Ufficio di Piano e SIT dovrà accertare gli effetti, e predisporre gli eventuali atti necessari a soddisfare le disposizioni generali per la VAS, di cui alla normativa vigente in materia.

Essendo scaduta la convenzione, sottoscritta in data 13/01/2014, che regolava i rapporti fra l'Unione dei Comuni del Circondario dell'Empolese Valdelsa e l'AC in materia di VAS, e che individuava l'Unione quale soggetto cui affidare le funzioni di autorità competente per le procedure di VAS per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza di questa Amministrazione, ai fini della presente variante, il Comune dovrà individuare, nell'ambito della propria autonomia, il soggetto cui affidare le funzioni di autorità competente, nel rispetto dei requisiti previsti dalla LR 10/2010.

La variante esplicita, e anticipa, un'impostazione culturale e di metodo, che dovrà essere propria del procedimento per la formazione del nuovo PS (da avviare entro la scadenza dell'efficacia delle previsioni di cui all'art.55 commi 5 e 6 delle LR 1/2005 ed elaborare nel rispetto delle disposizioni della LR 65/2014), e individua una serie nutrita di obiettivi che l'Ufficio di Piano e SIT dovrà declinare traducendoli in forma operativa.

Trattandosi della prima variante al RU, le problematiche relative alla sua redazione dovranno necessariamente riguardare, in prima istanza, l'attività di verifica del Regolamento approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 14/05/2015.

La variante dovrà poi trovare adeguata coerenza con tutti gli altri Piani di carattere territoriale, che già il Piano Strutturale individua, primi fra tutti il Piano del Traffico e della Mobilità e il Programma di Intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche.

In una logica di stretta coerenza con il PS e il RU, la variante dovrà tener conto dei seguenti ***principi di ordine generale****:*

1. ***Tutelare la risorsa rappresentata dagli insediamenti produttivi conciari di Ponte a Cappiano, assicurandone lo sviluppo, con il trasferimento da aree non più idonee, la riqualificazione e il potenziamento delle aree esistenti, l'accessibilità dalle principali viabilità extraurbane e locali, l'infrastrutturazione tecnologica, la prevenzione del rischio idraulico e la compatibilità ambientale con gli insediamenti residenziali contigui;***
2. ***Aggiornare il RU alle intervenute modifiche normative statali e regionali, correggere errori o imprecisioni rilevate, e migliorarne la lettura degli elaborati grafici e normativi alla luce dell'esperienza maturata dall'UT sino a oggi;***
3. ***Valutare le richieste di variante al RU vigente presentate da cittadini e imprese, compatibili, prioritariamente, con la predisposizione di una variante configurabile come "semplificata" ai sensi dell'art.30 della LR 65/2014, e il loro eventuale accoglimento, prestando particolare attenzione alle reali esigenze del settore manifatturiero (artigianale e industriale) - Analizzare gli interventi edificatori non ancora attuati (lotti liberi e piani attuativi) alla ricerca di eventuali cause anche legate alle esigenze del mercato immobiliare.***

Obiettivi

In attuazione degli indirizzi e delle strategie contenuti nel PS, la variante al RU dovrà prioritariamente provvedere alla conservazione, la valorizzazione e la gestione delle risorse

territoriali e ambientali, promovendo, al contempo, la valorizzazione delle potenzialità e delle tendenze locali allo sviluppo, l'efficacia dei sistemi dei servizi pubblici e lo sviluppo delle prestazioni da essi derivanti e la maggiore sicurezza possibile delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio.

Tutti gli interventi, pubblici e privati, tanto sul patrimonio edilizio esistente o di nuova realizzazione, dovranno essere ispirati al criterio della sostenibilità e dare attuazione ai principi della qualità, della responsabilità, dell'efficacia ed efficienza.

Le azioni di trasformazione territoriale comportanti nuovo consumo di suolo dovranno essere limitate e circoscritte e, in rapporto alla loro consistenza, correlate a specifiche finalità di carattere generale.

L'obiettivo generale è di consolidare lo sviluppo della città, prevedendo una serie di infrastrutture, di servizi, norme per gli insediamenti e per le attività, tese sostanzialmente al miglior funzionamento e fruizione del territorio e alla sua maggiore tutela.

Di seguito sono riportati gli <u>obiettivi prioritari</u> per il raggiungimento dei quali sono definite scelte programmatiche specifiche.

<u>Specifiche esigenze del settore conciario e delle altre attività produttive, e scenari territoriali attuabili</u>

Il PS dispone il trasferimento delle funzioni industriali conciarie di Via delle Confina - Via Mariotti, mediante il potenziamento del nucleo produttivo conciario presente a Ponte a Cappiano (UTOE 7 - Mezzopiano), gia funzionalmente connesso con il sistema della depurazione del Distretto industriale del cuoio.

Il RU adottato individuava, con l'unico fine di esplicitare un obiettivo strategico del PS di cui sopra, le aree di atterraggio da mettere a disposizione per il trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo conciario esistenti nel comparto di Via del Collettore (art.109 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del RU), e dettava la disciplina per la riqualificazione delle relative aree dismesse.

Ai sensi dell'art.109 "Aree Produttive Strategiche" delle NTA del RU, il raggiungimento di tale obiettivo era subordinato alla conclusione di apposito accordo di pianificazione, secondo quanto previsto dal Capo I della LR 1/2005, ai fini del coordinamento degli strumenti della pianificazione territoriale regionale e provinciale (PIT e PTCP) con il PS, per la definizione o variazione contestuale dei medesimi. L'art.109, subordinava altresì il raggiungimento del proprio obiettivo alla modifica del Piano di bacino del fiume Arno Stralcio "Riduzione Rischio Idraulico", secondo le procedure di approvazione delle varianti cartografiche relative alle aree di tipo B previste dal medesimo Piano.

A seguito della pubblicazione del relativo avviso sul BURT, la Provincia di Firenze - Direzione Urbanistica e Ambiente ha formulato, tra le altre, specifica osservazione in merito alla compatibilità dell'art.109 delle NTA del RU adottato; l'osservante, evidenziato come le aree interessate ricadessero nella tutela del territorio aperto disciplinata dall'art.7 delle NA del PTCP, nelle aree sensibili di fondovalle invariante strutturale ai sensi dell'art.1quater delle NA del PTCP, nelle aree per il contenimento del rischio idraulico disciplinate dall'art.4 delle NA del PTCP, e in zona soggetta a vulnerabilità elevata da un'analisi della Carta del grado di vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento del PTCP, e mostrate le caratterizzazioni delle aree di cui sopra per

quanto previsto dalla disciplina del PTCP, per tutto quanto sopra rilevava che "quanto previsto nell'art.109 delle NTA del RU risulta non conforme con il PTCP".

Le problematiche legate alla valenza naturalistica dell'area, messe in evidenza dall'osservante, e la contestuale necessità di garantire comunque la conformità tra la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi propria del RU e gli indirizzi e obiettivi del PS, hanno indotto l'AC in fase istruttoria, a rivedere l'art.109 delle NTA del RU adottato, inserendo dopo il c.3 il seguente "Fermo restando quanto previsto dal Titolo VII delle presenti Norme, il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1, è subordinato all'esito di specifica procedura di verifica di assoggettabilità a VIA", e sostituendo la lett. a) del c.4 con la seguente "individua per il trasferimento di un primo nucleo delle attività produttive di Via delle Confina - Via A. Mariotti, le aree comprese tra Via del Puntone, S.P. n.11 Circonvallazione di Fucecchio e argine circondariale di Ponte a Cappiano. Tale individuazione non ha per sua natura valore localizzativo, né caratteristiche di vincolo espropriativo;".

Si è proceduto pertanto a modificare gli elaborati di progetto del RU (B.2 Legenda, B.2 Tavola 14 e B.3 Tavola Sud) rimovendo ogni specifica individuazione grafica delle aree in oggetto.

L'art.94 "Tessuto produttivo consolidato" delle NTA del RU approvato, prevede che "In tutte le zone D1 è vietato l'insediamento, anche in sostituzione di attività preesistenti, di nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera. Dette attività possono essere insediate esclusivamente nell'isolato compreso tra Viale Cristoforo Colombo, Via del Puntone e la Circonvallazione S.P. 11".

L'art.111 "Aree produttive residuali di Via delle Confina - Via A. Mariotti" delle NTA del RU approvato, prevede che "Il trasferimento delle funzioni industriali di cui al primo comma è subordinato all'attivazione delle relative aree di atterraggio, disposta con le modalità ed i tempi di cui all'art.109".

Relativamente agli aspetti idraulici, il Comune, in seguito al formale avvio del procedimento per la formazione del RU e contestuale variante al PS, ai sensi dell'art.13 c.2 del 53/R/2011, ha promosso le più opportune forme di collaborazione con l'Autorità di Bacino del Fiume Arno (AdB) e il Genio Civile, per l'armonizzazione del quadro conoscitivo di piano di riferimento, relativamente alle problematiche geologiche, sismiche e idrauliche, e per il necessario coordinamento ai fini del rilascio dei rispettivi atti di competenza, indicendo apposita Conferenza di Servizi.

Con riferimento all'esito della suddetta Conferenza di Servizi, l'AC ha trasmesso all'AdB specifica osservazione al redigendo progetto di Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), riguardante, tra l'altro, le modifiche e/o integrazioni agli interventi di protezione (opere idrauliche, casse di espansione etc.) previsti nel Piano per il territorio di Fucecchio, compresa la Cassa di espansione del Padule di Fucecchio, per la quale l'AC ha richiesto adeguata riperimetrazione, al fine di escluderne l'incidenza sulle Aree Produttive Strategiche di cui all'art.109 delle NTA del RU.

In merito, visto il PGRA adottato con delibere del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno (AdB) nn.231 e 232 del 17/12/2015, il vincolo sull'area interessata dalla Cassa di espansione del Padule di Fucecchio, permane: nel PGRA l'intervento è considerato una misura di protezione di tipo M31 ("Misure per ridurre il deflusso in sistemi di drenaggio naturali o artificiali. Superfici in grado di intercettare o immagazzinare il deflusso, interventi per l'aumento dell'infiltrazione, azioni condotte in alveo e nella piana inondabile e riforestazione delle aree golenali per il ripristino di sistemi naturali in modo da facilitare il rallentamento del deflusso e l'immagazzinamento di acqua").

Si evidenzia come il territorio interessato dalle Aree Produttive Strategiche di cui sopra, ricada in ogni caso in una situazione caratterizzata da un livello di pericolosità idraulica molto elevata (I4 - Tr30 anni), con una classe di fattibilità limitata.

Relativamente al dimensionamento, per il sistema produttivo, il PS prevede la realizzazione di 198.340 mq. di Sul, dei quali 23.340 come residuo di PRG da confermare, 115.000 di nuova edilizia non conciaria e 60.000 di nuova edilizia conciaria.

Il primo RU, per quanto previsto dal quadro previsionale strategico quinquennale, attua solo una parte del PS; relativamente all'UTOE 7 - Mezzopiano individuata dal PS, il RU prevede la realizzazione di 35.130 mq. di Sul, dei quali 3.360 come residuo di PRG da confermare e 31.770 di nuova edilizia non conciaria. NON è prevista nuova edilizia conciaria.

Si ritiene che, tra Piani Attuativi con destinazione d'uso produttiva previsti dal RU, e ricadenti nell'UTOE 7 - Mezzopiano, taluni siano idonei a potenziare il nucleo produttivo conciario presente a Ponte a Cappiano (UTOE 7 - Mezzopiano) già funzionalmente connesso con il sistema della depurazione del Distretto industriale del cuoio; sono i PA55, 56, 57 e 58, oltre al PAQC30 approvato con Delibera di CC n.16 del 28/02/2003, convenzionato in data 08/04/2004, dotato di OOUU, ed escluso dal computo del quadro previsionale strategico quinquennale.

La Sul totale a destinazione produttiva dei PA elencati ammonta a 29.230 mq., su una Sf pari a 50.086 mq.

La St totale delle attività presenti in Via delle Confina - Via A. Mariotti ammonta a circa 48.700 mq., per una Sf quantificabile in circa 38.960 mq. (25% St) e una Sul pari a circa 27.828 mq. (40% Sf).

Per tutto quanto sopra, nella volontà di rispondere a specifiche esigenze del settore conciario (anche palesemente espresse in forma di richieste di variante al RU vigente), compreso il trasferimento delle funzioni industriali conciarie di Via delle Confina - Via A. Mariotti, si ritiene opportuno predisporre una variante al RU per la modifica delle NTA del medesimo, al fine di estendere le aree in cui sia possibile prevedere nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, con esplicito riferimento ai succitati PA, garantendo anche il trasferimento delle funzioni industriali ivi presenti, senza subordinazione rispetto all'attivazione delle aree di atterraggio disposta con le modalità e i tempi di cui all'art.109 delle NTA del Regolamento.

Conseguentemente dovrà essere modificato il quadro previsionale strategico quinquennale, relativamente al dimensionamento dell'edilizia produttiva, prevedendo, per una quota dei metri quadri di Sul dell'UTOE7, la destinazione d'uso conciaria. Il tutto prevedendo adeguati interventi atti a mitigare l'impatto delle nuove attività manifatturiere rispetto al contesto urbanistico.

Allineamento alle normative statali e regionali - Proposte segnalate dall'UT durante la gestione del RU - Correzioni di errori o imprecisioni rilevate dall'UT o segnalate dai tecnici privati

La variante, come prima messa a punto del RU a un anno dall'approvazione, dovrà migliorarne la fase prettamente applicativa e attuativa, allineando pienamente lo strumento alla LR 65/2014.

L'UT (Servizi Urbanistica, Vincoli e Edilizia del Comune di Fucecchio) in virtù dell'esperienza maturata, e su segnalazione dei tecnici privati, dovrà predisporre un contributo tecnico contenente proposte di modifiche e integrazioni agli elaborati del RU, e correzione di errori formali, utili all'utilizzo e alla comprensione dello stesso.

Questa Giunta ritiene che le richieste di variante al RU vigente, presentate da cittadini e imprese, costituiscono un mezzo di collaborazione con l'AC per migliorare la gestione dello strumento e formarne la prima variante, valorizzando le esperienze, le conoscenze, le proposte dei nostri interlocutori per dare qualità alla formazione degli atti.

Per quanto sopra, oltre ai due obiettivi prioritari indicati, si dispone la presa in esame delle richieste di variante al RU vigente, presentate da cittadini e imprese, compatibili, prioritariamente, con la predisposizione di una variante configurabile come "semplificata" ai sensi dell'art.30 della LR 65/2014, e il loro eventuale accoglimento, prestando particolare attenzione alle reali esigenze del settore manifatturiero (artigianale e industriale).

Ulteriori richieste saranno prese in esame nell'ambito della predisposizione di una successiva variante, avente per oggetto anche trasformazioni che comportino impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, che sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della LR 65/2014.

Le richieste di cui sopra, in funzione dell'oggetto dell'istanza, dovranno essere suddivise secondo le seguenti tipologie:

1. *Richieste di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici esistenti, e cambiamenti di destinazione d'uso;*
2. *Richieste di modifica della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi e edilizi del territorio;*
3. *Richieste di modifica della classificazione del patrimonio edilizio esistente;*
4. *Richieste di modifica agli assetti infrastrutturali;*
5. *Richiesta di rettifica di errori materiali.*

Nell'esame delle richieste pervenute appartenenti alle tipologie 1. e 2., essendo gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi e edilizi del territorio previsti dal RU, soggetti al monitoraggio degli effetti territoriali, paesaggistici, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, dovrà essere considerato il quadro previsionale strategico quinquennale definito dal Regolamento, che esplicita, per ogni singola Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE), i dimensionamenti prelevati dal PS per ciascuna delle funzioni principali: residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale e turistico - ricettivo.

La localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie legate alle richieste, da affidare in via esclusiva alla variante al RU, dovranno inoltre essere coerenti e compatibili con i contenuti statutari e strategici del PS, e con i contenuti e le finalità della pianificazione territoriale sovraordinata di livello regionale e provinciale.

In particolare per la tipologia 1., si dovrà tener conto dei principi qui di seguito enunciati, differenziati per le diverse tipologie di richieste e per le diverse funzioni principali:

1. *Per le richieste di individuazione di nuovi lotti liberi, fermo restando la necessaria compatibilità complessiva con le previsioni di PS, si ritengono non accoglibili:*
   - *quelle riferite a lotti ubicati in zone a pericolosità geologica e idraulica elevata e molto elevata, e/o in zone comunque soggette ad allagamenti in caso di eventi atmosferici intensi;*
   - *quelle che hanno a oggetto lotti interclusi che non hanno autonomo accesso alla viabilità pubblica;*
   - *quelle che prevedono un aumento di carico urbanistico in zone non servite dall'acquedotto;*
   - *quelle che comportano una sostanziale riduzione in valore assoluto delle previsioni di standard urbanistici;*

2. *Per le richieste di individuazione di nuove aree industriali, commerciali e direzionali, o di potenziamento edificatorio di quelle già individuate, si ritengono non accoglibili:*
   - *quelle incongrue rispetto alle principali destinazioni di zona circostanti;*
   - *per le attività commerciali, quelle che comportano il superamento della dimensione che individua aree per le Grandi Strutture di vendita, cioè il superamento di mq. 1500;*
   - *quelle che comportano una sostanziale riduzione in valore assoluto delle previsioni di standard urbanistici;*
3. *Per le richieste di modifiche di Piani Attuativi, si ritengono non accoglibili:*
   - *quelle che potrebbero tendere a rallentare o pregiudicare l'attuazione degli strumenti di perequazione territoriale previsti dal RU (decolli e atterraggi).*

In generale, e fermo restando quanto sopra specificato, per valutare l'accoglimento o meno delle richieste relative agli insediamenti abitativi si tenda a dare priorità a quelli che vanno a consolidare\completare, in maniera non asfittica, il tessuto urbano esistente.

Per quanto riguarda le richieste relative ai Piani Attuativi, si tenda a effettuare una valutazione affinché ci sia un'equa ripartizione tra opere pubbliche richieste e possibilità edificatorie.

Le richieste volte a modificare le NTA del RU (tipologia 2.), dovranno essere valutate quale eventuale contributo alla comprensione e alla semplificazione dello stesso, in coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale sovracomunale.

Le richieste appartenenti alla tipologia 3. saranno giudicate sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico - testimoniali, delle caratteristiche morfo tipologiche delle costruzioni, singole o aggregate, e del loro rapporto con il contesto di riferimento, coerentemente con la documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al Titolo IV delle NTA del RU, contenuta nel repertorio di quadro conoscitivo denominato "Schede edifici", di cui agli elaborati del Quadro Conoscitivo A.1.2 del Regolamento.

Nell'esame delle richieste pervenute appartenenti alla tipologia 4., rimarcato che in merito alla viabilità di progetto, e/o soggetta a interventi di adeguamento, i tracciati riportati negli elaborati di Progetto del RU hanno valore di massima, e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito nelle varie fasi di progettazione dell'opera pubblica, dovranno essere rispettati gli obiettivi e le finalità della pianificazione sovraordinata in materia. Dovrà inoltre essere considerato il programma triennale delle OO.PP. predisposto dal Comune, con il quale si stabiliscono le priorità di intervento e le modalità di realizzazione di tratti funzionali del sistema della viabilità veicolare, e dovranno essere rispettate le indicazioni del Piano della Mobilità e del Traffico Urbano, e del Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche.

Comunicazione

L'approvazione della variante al Regolamento Urbanistico rappresenta una fase fondamentale nel processo di pianificazione del territorio; è necessario garantire, prima e durante la sua redazione e in ogni fase procedurale, la massima comunicazione e informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini, delle associazioni di categoria e dei rappresentanti dei diversi soggetti pubblici chiamati a fornire apporti e indicazioni, affinché la variante risponda efficacemente alle esigenze di sviluppo ordinato del territorio."

6. SINTESI DELLE PROPOSTE NON RECEPITE E CONTRODEDUZIONI

PROPOSTE NON RECEPITE AI SENSI DELLA D.G.C. N.33 DEL 02/03/2016 E RELATIVO "ATTO DI INDIRIZZO":

PROPOSTA N. 11

Capoluogo - Via Andreini/Via della Ferruzza

UTOE 1 – Città storica

PA01 - C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo; PA02 - G1- Interventi destinati ad Attrezzature pubbliche di interesse comune soggetti a Piano Attuativo

Con Deliberazione n.186 del 08/08/2018 della Giunta Comunale l'Ufficio di Piano e SIT è stato incaricato di predisporre gli atti necessari all'adozione della seconda Variante al R.U. prendendo in esame, tra l'altro, la Proposta di Variante n.11, di cui alla Prima Variante al R.U., rispetto alla quale, con proprio parere, la 3° Commissione Consiliare Permanente - Lavori Pubblici e Urbanistica deliberò di "rinviare la valutazione alla prossima variante ordinaria al R.U." e individuare, a riguardo, un'area esterna al limite degli insediamenti dell'UTOE 2 - Città nuova, quale comparto di atterraggio della Sul da far decollare dal comparto PA01.

Visto l'art.4 - ***Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato*** **della LR 65/2014, relativamente al non consentimento di nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato;**

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 63

Galleno - Via vicinale dei Brotini/Via Romana Lucchese

UTOE 12 - Galleno - Pinete

L32 - C1 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire convenzionato; E5 - Agricole collinari delle Cerbaie

Il proponente, adducendo criticità relativamente:

1. **all'"*impossibilità di realizzare edificazione nella porzione del lotto comprendente la proprietà, particella 505, in quanto si tratta di unico accesso al fabbricato abitativo e garage esistenti che rimarrebbero interclusi; previsione di strada irrealizzabile nella porzione esterna alla proprietà per dislivello di almeno 2,50 mt e occupazione di resedi di altrui proprietà, la suddetta strada e opere di urbanizzazione sono già state parzialmente realizzate nella costruzione di edificio di cui alla C.ED. n°550/2004*";**
2. **al "*Piano attuativo PA77: comprende strada vicinale (…) unico accesso alle proprietà esterne al PA compreso il mio terreno (…) particella 228 pertanto da spostarsi per l'attuazione del suddetto PA con l'autorizzazione dei proprietari confinanti (…); si rileva che nel PA77 è compreso terreno di proprietà comunale particella 887 sulla quale è già stata realizzata strada asfaltata di accesso a Via Cavalieri del TAU e fabbricati limitrofi*",**

chiede:

1. **"*la modifica Lotto libero 32 riducendolo alla sola proprietà confinate particella 504 senza obblighi di convenzionamento con Sul di mq.100;***

2. ***la modifica previsione strada riducendola alla parte già realizzata e stralciando la parte fuori proprietà irrealizzabile;***
3. ***la modifica perimetro Piano Attuativo PA77 escludendo parte del terreno comunale adiacente la strada esistente lato est (…);***
4. ***la prosecuzione di strada esistente fino al congiungimento con la strada vicinale dei Brotini da realizzarsi su proprietà del Comune e mia proprietà;***
5. ***l'inserimento di Lotto libero convenzionato nella rimanente mia proprietà particella 228 con una SUL di mq 200 comprensivi dei mq 100 ridotti dal Lotto libero 32 e con l'obbligo convenzionato di realizzare la strada di cui al punto 4;***

***la conseguente modifica della perimetrazione del limite di insediamento urbano (…).*"**

Visto l'art.4 - ***Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato*** **della LR 65/2014, relativamente al non consentimento di nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato;**

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

In considerazione della limitata fattibilità tecnico-progettuale della viabilità legata alla realizzazione degli interventi di cui al L32, si rimette alla volontà dell'AC la possibilità/opportunità di variare la destinazione di zona da "*C1*" - ***Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire convenzionato*** **a** ***B10 - Lotti liberi,*** **confermando la previsione infrastrutturale di cui al RU ma svincolandola dalla realizzazione del Lotto, e impegnando il soggetto attuatore al versamento della somma corrispondente al valore delle opere corrispondenti alla mancata realizzazione della viabilità pubblica prevista e non realizzata.**

PROPOSTA N. 71
Galleno - Via Robert Baden-Powell
UTOE 12 - Galleno - Pinete
Componenti del sistema del verde – Verde di connettività urbana

Il proponente chiede "*che detto terreno si possa edificare potendo essere una zona di completamento alla lottizzazione esistente di via Robert Baden-Powell. (…) La richiesta è motivata dal fatto che i comproprietari in accordo con le proprie famiglie vorrebbero realizzare per se o per i loro figli le proprie abitazioni (…). Pertanto si viene a chiedere di poter realizzare almeno quattro unità immobiliari visto che la superficie del terreno è di circa mq. 6.000, accollandosi come per legge le opere di urbanizzazione necessarie a tal fine".*

Evidenziata l'assenza di un'adeguata documentazione che possa rendere comprensibile l'entità dell'intervento edilizio atteso, la sua sostenibilità funzionale e l'interesse pubblico;

Rilevato come la proposta non appaia integrata con l'area circostante (PAQC36 e Zona "*B1*" - ***Tessuto urbano consolidato*****) e non preveda un'adeguata riorganizzazione della rete viaria: l'accesso carrabile al PA/Lotto proposto, oltre che trascurare l'infrastrutturazione del PAQC36, è condizionato all'autorizzazione dell'ente proprietario della SP15, poiché ubicato fuori dal centro abitato;**

Visto l'art.4 - ***Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato*** **della LR 65/2014, relativamente al non consentimento di**

nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, considerato che la proposta è condizionata alla realizzabilità dell'accesso carrabile di cui sopra, da comprendere quindi entro il perimetro dell'area soggetta ad intervento;

Fatta salva la possibilità per il proponente di riformulare la richiesta, con una proposta congiunta che tenga di conto dello stato di attuazione e della infrastrutturazione del prossimo PAQC36;

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 75
Capoluogo - Via Trento
UTOE 2 - Città nuova
Componenti del sistema del verde - Verde di connettività urbana

Il proponente, valutato che "*l'appezzamento in oggetto ricade all'interno del limite degli insediamenti; che la particella di terreno in oggetto è ubicata all'interno di un tessuto residenziale, l'edificato è presente sia ad est sia ad ovest e sud, a nord è presente la strada provinciale 11 in corrispondenza del limite degli insediamenti; che il lotto in oggetto è ubicato a debita distanza dalla strada provinciale 11 e pertanto non sarebbe pregiudicata una eventuale edificazione al proprio interno; che seppure la particella è ricompresa nel verde di connettività urbana, è pur vero che nelle immediate vicinanze della medesima non vi è presenza di corsi d'acqua, percorsi pedonali, piste ciclabili, non vi sono altresì alberature, pertanto verosimilmente viene meno la funzione per la quale teli aree sono state previste; (…)*", chiede "*una revisione delle previsioni già adottate nei precedenti Piani Urbanistici finalizzata all'inserimento del lotto di terreno in oggetto in zona "Residenziale di completamento soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato", così come regolato nel CAPO 3, art.104 delle Norme Tecniche di Attuazione in vigore, i cui parametri urbanistici saranno regolati da opportuna "Scheda normativa e di indirizzo progettuale" così come previsto dall'art.104 stesso, e per il quale ci rendiamo fin da adesso disponibili a progettare in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale (…)*".

Visto l'*Atto di indirizzo* di cui alla Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale, relativamente alla non accoglibilità delle richieste finalizzate all'individuazione di nuovi Lotti liberi ubicati in zone a rischio a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e/o in zone comunque soggette ad allagamenti in caso di eventi atmosferici intensi, si ritiene la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 77
San Pierino - Via Camaldoli
UTOE 4 - San Pierino
PA39 - D10 - Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo

Il proponente, premesso che "*detto Comparto (comprendente detto mio terreno attestante via Camaldoli ed un fabbricato produttivo attestante la Piazza di San Pierino), che ormai da molti anni prevede la loro trasformazione in commerciale/direzionale, senza che siano mai intervenuti interessi per portare all'attuazione di un piano attuativo*", chiede "*(…) di stralciare l'area di mia*

***proprietà chiedendo al contempo la possibilità di attuare una nuova costruzione (anche in adiacenza al fabbricato produttivo confinante) da adibire ad abitazioni o in subordine ad autorimesse che potrebbero essere usufruite dalle abitazioni limitrofe, con ciò decongestionando i parcheggi lungo le strade della frazione, che nella zona in oggetto creano non pochi problemi a causa della forte densità edilizia*".**

Considerato che la proposta inficia l'attuazione del comparto, nega le condizioni di degrado e la volontà di recupero individuate e definite con la Scheda Progetto PA39;

Nella volontà di tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per il Comparto ("*Riqualificare l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, con l'inserimento di funzioni commerciali/direzionali, attraverso la riprogettazione e l'integrazione della struttura con l'area circostante.*"), si ritiene la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 79
Capoluogo - Via della Querciola
UTOE 6 - Botteghe
E3 - Agricole della pianura a sud dell'Usciana

Il proponente chiede "*che venga inserito all'interno della perimetrazione del centro abitato, avendone le caratteristiche previste dal Codice della Strada. Chiede altresì che in considerazione della presenza del lago e dell'assenza di altri fabbricati sul lato opposto della strada, venga consentito un eventuale ampliamento mantenendo l'allineamento con la parte esistente, con arretramento massimo di mt. 3,00*".

Il RU individua nelle tavole di progetto il limite degli insediamenti di cui agli artt.22 e 22bis del PTCP, corrispondente al perimetro dei centri abitati richiesto ai sensi all'art.55, comma 2, lettera b della LR 1/2005.

Ai fini dell'attuazione della disciplina della circolazione stradale, con atto autonomo, l'AC adeguerà la delimitazione dei centri abitati di cui all'art.4 del D.Lgs. 285/1992.

L'ampliamento proposto, che presuppone la presentazione di una specifica istanza edilizia conforme alle disposizioni del D.Lgs. 285/1992, del RU e del RE comunale, esula dai contenuti e dalle finalità della variante al RU e si ritiene non accoglibile.

PROPOSTA N. 80
Capoluogo - Via di Stieta
UTOE 2 - Città nuova
D5 - Tessuto urbano di frangia

Il proponente premesso che "*parte della stessa* (area in oggetto) *risulta inserita, nell'attuale Regolamento Urbanistico, nel Comparto Urbanistico in "Zona B5 - Tessuto Urbano di Frangia"; Che nelle zone B5 le vigenti Norme Tecniche di Attuazione prevedono solo la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo del 20% della SUL; La sottoscritta è proprietaria solo di una porzione dell'edificio costruito sul mappale adiacente (…) e pertanto ogni possibilità di ampliamento è nulla; Che è intenzione della richiedente poter edificare un edificio di civile abitazione, trifamiliare, da mettere a disposizione dei propri familiari*" chiede "*Inserimento dell'area in "Zona Residenziale B - LOTTO LIBERO" con attribuzione di una Sul pari a mq 360,00 oltre accessorie, ed altezza massima di ml 8,00 per la costruzione di edificio*

***trifamiliare di civile abitazione; Delimitazione del futuro lotto edificabile fino alla linea di demarcazione fra la zona urbana e la zona agricola così come indicata nell'allegato estratto di R.U.*".**

Visto l'*Atto di indirizzo* di cui alla Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale, relativamente alla non accoglibilità delle richieste finalizzate all'individuazione di nuovi Lotti liberi ubicati in zone a rischio a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e/o in zone comunque soggette ad allagamenti in caso di eventi atmosferici intensi, si ritiene la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 81
Capoluogo - Via di Stieta
UTOE 2 - Città nuova
D5 - Tessuto urbano di frangia

Il proponente premesso che "*la stessa* (area in oggetto) *risulta inserita, nell'attuale Regolamento Urbanistico, all'interno della Zona Agricola "E1 – Agricole di Pianura dell'Arno"; Che ci risulta che in sede di Variante, codesta Amministrazione Comunale intenderebbe apportare modifiche alla perimetrazione del Comparto Urbanistico PA31 per consentire la realizzazione di una struttura a destinazione commerciale; Che la modifica della perimetrazione del Comparto PA31 andrebbe a rideterminare la linea di demarcazione fra la zona urbana e la zona agricola; Che è intenzione del richiedente poter edificare un edificio di civile abitazione, trfamiliare, da mettere a disposizione dei propri familiari*" chiede "*Inserimento dell'area in "Zona Residenziale B - LOTTO LIBERO" con attribuzione di una Sul pari a mq 360,00 oltre accessorie, ed altezza massima di ml 8,00 per la costruzione di edificio trifamiliare di civile abitazione; Delimitazione del futuro lotto edificabile fino alla linea di demarcazione fra la zona urbana e la zona agricola così come indicata nell'allegato estratto di R.U.*".

Visto l'art.4 - *Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato* della LR 65/2014, relativamente al non consentimento di nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato;
Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.
Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 83
Capoluogo – Viale Michelangelo Buonarroti/Viale Giosuè Carducci
UTOE 2 - Città nuova
B1 - Tessuto urbano consolidato

Il proponente "*in qualità di comproprietario (…) di un fabbricato di civile abitazione composto di due U.I. e corredato da ampio resede di terreno ad uso giardino esclusivo*", premesso che "*l'area per cui si richiede la variante è inserita in zona "B1" (tessuto consolidato), che il terreno si trova all'interno e nel perimetro di una vasta area già completamente urbanizzata ove ci sono mediamente abitazioni, la richiesta non ha scopi speculativi ma avrebbe solo la funzione di poter soddisfare le necessità di nuclei familiari*" chiede "*che nel terreno sopra descritto venga inserita una potenzialità edificatoria di mq 100,00 (…) Nella ipotetica costruzione*

***potrà essere monopiano che abbia i requisiti essenziali per il risparmio energetico (…) Verrà valutata l'opportunità della costruzione portata lignea*".**

Premesso che la proposta non si configura come una espressa proposta di nuovi B10 - Lotti liberi;

In tal caso, visto l'*Atto di indirizzo* di cui alla Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale, relativamente alla non accoglibilità delle richieste finalizzate all'individuazione di nuovi Lotti liberi ubicati in zone a rischio a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e/o in zone comunque soggette ad allagamenti in caso di eventi atmosferici intensi, la proposta non risulterebbe comunque accoglibile;

Per gli interventi ammessi dal RU sugli edifici non classificati ricadenti in Zona "*B1*" - *Tessuto urbano consolidato*, si rimanda a quanto previsto dall'art.82 delle NTA del RU e si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 84
Capoluogo - Via di Stieta
UTOE 2 - Città nuova
E1 - Agricole di pianura dell'Arno

Il proponente premesso che "*l'area è già ottimamente servita da viabilità com.le e sottoservizi ed inserita in un contesto già urbanizzato si chiede di poter edificare una villetta bifamiliare nella porzione della p.lla 226, come indicato nella planimetria allegata*" chiede "*Inserimento di un lotto libero con potenzialità edificatoria 300 mq di SUL per la realizzazione di due unità abitative di due piani fuori terra, Sup fondiaria mq. 1300.*".

Visto l'art.4 - *Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato* della LR 65/2014, relativamente al non consentimento di nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato;

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 85
Capoluogo - Via di Fucecchiello
UTOE 2 - Città nuova
E1 - Agricole di pianura dell'Arno

Il proponente premesso che "*l'area è già ottimamente servita da viabilità com.le e sottoservizi, acqua, luce e gas metano ed inserita in un contesto ampiamente edificato si chiede di poter edificare nel lotto costituito dalle p.lle 33 e 1302, come da planimetria allegata una villetta bifamiliare. L'accesso non sarebbe da via Fucecchiello ma da viabilità interna che già serve altre unità abitative*" chiede "*Inserimento di un lotto libero con potenzialità edificatoria 300 mq di SUL per la realizzazione di due unità abitative di due piani fuori terra.*".

Visto l'art.4 - *Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato* della LR 65/2014, relativamente al non consentimento di nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato;

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 87
Querce - Via del Cerro
UTOE 13 – Querce
F3.6 - Maneggi/E6 - Agricole della pianura settentrionale

Il proponente premesso che "*ho un'azienda agricola (…). Il centro è costituito da aree aperte utilizzate per lo stazionamento estivo dei cavalli, due aree di addestramento ed un tondino, i cavalli sono ospitati in box in legno semplicemente appoggiati al suolo, vi sono inoltre tettoie per il ricovero del foraggio ed accudimento dei cavalli, due paddok per il pascolo e la produzione di fieno opportunamente recintati con staccionata (…). Inoltre ho da breve tempo iniziato una attività di istruttrice equestre rivolta in particolare ai ragazzi, che mi piacerebbe molto sviluppare ed ampliare offrendo un pacchetto settimanale inclusivo di vitto alloggio e avviamento all'equitazione (…). Considerato che la nuova legge regionale sul turismo ha aperto a nuove attività favorendo forme di ospitalità nell'ambito della residenza come case vacanze, affittacamere e bed & breakfast e le previsioni urbanistiche comunali già diversificano le possibili attività: sportive, ricreative e didattiche, vorremmo poter realizzare insieme alla casa del custode anche attività turistiche ricettive con possibilità di realizzare case vacanze, affittacamere e bed & breakfast, sempre nel limite previsto per le attività di ristoro del 20% della SUL. In sostanza la nostra intenzione e richiesta è quella di poter realizzare una residenza per il custode di 70 mq (già prevista) e due piccoli alloggi per le attività ricettive, (…)*" chiede "*che l'art. 142 (F3.6 Maneggi) delle NTA al comma 3 lettera b) sia aggiunta la dicitura attività ricettive che quindi reciterebbe: attività ricreative, ricettive e didattiche connesse*".

La proposta, che:

- **in assenza di una funzione residenziale non può rientrare nella destinazione "*residenziale turistica*" (le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III, della LR 86/2016), estende alla categoria di destinazione d'uso turistico-ricettiva (attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui alla LR 86/2016) aree destinate prioritariamente all'addestramento dei cavalli e alla pratica delle discipline ippiche;**
- **contrariamente a quanto previsto dall'art.4 - *Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato* della LR 65/2014, prevede il consentimento di nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato;**

contrasta con l'impianto generale della norma;

Fatto salvo quanto consentito all'imprenditore agricolo dall'art.73 della LR 65/2014;

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 88
Botteghe - Via delle Colmate
UTOE 6 - Botteghe
E3 - Agricole della pianura a sud dell'Usciana

Il proponente premesso che "*Essendo il terreno in piano già servito da viabilità comunale e servizi di acquedotto, enel e gas metano e non avendo vincoli di inedificabilità ritengono l'area idonea alla residenza*" chiede "*Inserimento di un lotto libero per la realizzazione di due alloggi con potenzialità edificatoria 300 mq di SUL ed una sup. fondiaria di mq 1000 con una distanza dalla strada com.le mt 10*".

Visto l'art.4 - *Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato* della LR 65/2014, relativamente al non consentimento di nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato;

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 91

Querce - Via Malemerende

UTOE 13 - Querce

PA81 - D12 - Nuovi interventi a prevalente destinazione turistico/ricettiva soggetti a Piano Attuativo

Il proponente premesso che "*Il vigente RUC, (…), prevede per l'area in oggetto la rivalorizzazione ad uso turistico/ricettivo, mediante il riutilizzo di 1.300 mq di SUL, oltre alla formazione di spazi pubblici per parcheggi e verde attrezzato per complessivi 1.200 mq. Un'analisi oggettiva delle condizioni degli immobili, inutilizzati da oltre dieci anni, ha evidenziato molte criticità a livello manutentivo,. (…), le suddette condizioni, perdurando lo stato di inutilizzo, sono destinate a peggiorare nel tempo, causando (…), la necessità di interventi di manutenzione e risanamento (…), interventi per noi economicamente insostenibili. (…) avendo eseguito una ampia analisi e ricerca di mercato per verificare le potenzialità commerciali dell'area, (…), si è appurato il totale disinteresse da parte di possibili investitori, al recupero dell'area ai fini alla quale è stata destinata dal RUC (…). (…) ha invece evidenziato un certo interesse per il recupero dell'area a fini residenziali o comunque residenziale mista a piccole attività turistico-ricettive (affittacamere, bed and breakfast, ecc.)*" chiede "*la variazione di destinazione d'uso dell'area da turistico/ricettiva a residenziale. (…) per dar vita ad un insediamento che preveda la realizzazione di almeno 6 unità abitative, per totali 1.500 mq di SUL;(…). La proposta non è mirata alla realizzazione di un'area urbana, ma bensì alla ricostruzione di un insediamento di tipo agricolo circondato (…). La proposta di variante contempla naturalmente l'impegno formale, (…), alla realizzazione del verde pubblico attrezzato e delle aree pubbliche già previste dalla scheda (…).*".

Ricordato che la proposta ha per oggetto trasformazioni esterne al territorio urbanizzato, già assoggettate dal RU alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero di cui all'art.28 della L 457/1978;

Nella volontà di tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli obiettivi fissati dal Regolamento Urbanistico per il Comparto ("*Valorizzare e sviluppare le potenzialità turistiche della collina, attraverso la riqualificazione dell'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, prevedendo funzioni turistico-recettive, attraverso la riprogettazione della struttura esistente, riorganizzando l'area con una forma più attenta al contesto, incrementando gli standard con la previsione di parcheggi pubblici e verde attrezzato.*");

Visto l'art.4 - *Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato* della LR 65/2014, relativamente al non consentimento di nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato;

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 94
Querce - Via Pesciatina
UTOE 13 - Querce
E6 - Agricole della pianura settentrionale

Il proponente chiede "*la modifica della perimetrazione urbana così come indicata nella planimetria del regolamento edilizio Stato Modificato allegata alla presente.".*

Coerentemente con l'analisi di contesto svolta in sede di redazione del RU, che ha escluso le aree agricole in oggetto dall'edificazione contermine e quindi dal limite degli insediamenti;

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 95
Massarella - Via Porto di Cavallaia
UTOE 10 - Torre-Massarella-Vedute
B8 - Edilizia minore - E4 - Agricole collinari contigue alle aree boscate delle Cerbaie

Premesso che "*ha in precedenza presentato un progetto per il recupero di alcuni manufatti e la realizzazione in loro sostituzione di una villetta unifamiliare a parità di SUL, sup. coperta e volume, il progetto p.ed. 32/PE/2012 è stato approvato e rilasciato però il sottoscritto non ha ritenuto idoneo realizzare tale nuovo manufatto sulla sponda del Padule ed a quota molto inferiore al piano strada.* ", il proponente chiede "*di poter realizzare tale intervento sul versante opposto rispetto a via di Cavallaia, in posizione più favorevole per l'esposizione ai venti e meno in declivio per quanto concerne il terreno. (…) di poter realizzare analogo manufatto già proposto nella precedente p.ed. 32/2012 recuperando la sup. ed il volume dei manufatti esistenti attraverso l'individuazione di un'area a recupero con decollo dei manufatti in demolizione ed atterraggio per il nuovo manufatto nell'area individuata nella planimetria allegata.".*

Ricordato che:

- **ai sensi dell'art.231 della L.R. 65/2014, ulteriori e diversi interventi perequativi di iniziativa privata, da attivare al di fuori degli ambiti di cui all'art.55 delle NTA del RU, presuppongono la redazione di uno specifico Piano di Recupero e l'attivazione delle procedure di cui all'art.25 della medesima Legge Regionale ai fini della necessaria adozione di una variante al Regolamento;**
- **tali interventi devono essere finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente caratterizzato da oggettive condizioni di pericolosità (classe 4) geologica, sismica e idraulica, o da dimostrate condizioni che comunque ne limitino l'utilizzo;**

Rilevato che le aree in oggetto presentano sistemazioni a ciglionamenti e costituiscono Invarianti strutturali del territorio, individuate nello Statuto del Territorio del Piano Strutturale, che, ai sensi dell'art.32 delle NTA del PS e dell'art.32 delle NTA del RU, "*sono da conservare integralmente, in quanto costituiscono un importante elemento di memoria storica delle tecniche agrarie tradizionali, connotano specificatamente una parte del territorio comunale e svolgono un ruolo attivo di salvaguardia ambientale rispetto ai fattori di rischio idrogeologico*";

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 96
Botteghe - Via delle Colmate
UTOE 6 - Botteghe
E4 - Agricole della pianura a sud dell'Usciana

Premesso che "*è proprietario insieme ad altri di un appezzamento di terreno in via delle colmate identificato al NCT al foglio 51 p.lla 21 di notevole estensione ed attestante a via delle Colmate. Essendo il terreno in piano già servito da viabilità comunale a servizi di acquedotto, enel e gas metano e non avendo vincoli di inedificabilità ritiene l'area idonea alla residenza*", il proponente chiede "*Inserimento di tre Lotti liberi per la realizzazione di tre villette unifamiliari con potenzialità edificatoria 200 mq di SUL ciascuna per una sup. fondiaria complessiva di circa mq 3000 ed una distanza dalla strada com.le di mt 10".*

Visto l'art.4 - ***Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato*** **della LR 65/2014, relativamente al non consentimento di nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato;**

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 97
Capoluogo - Via Vasari
UTOE 2 - Città nuova
Spazi urbani aperti - Componenti del sistema del verde - Verde di connettività urbana

Premesso "*che tale appezzamento di terreno risultava inserito, nel Piano Regolatore di Fucecchio, in Zona Urbanistica "B" - Lotto Libero n° 10 con una SUL assegnata di mq. 310,00; che nel vigente Regolamento urbanistico tale area è stata classificata come "Componente del Sistema di Verde di Connettività Urbana"; che il richiedente aveva ed ha intenzione di realizzare su tale appezzamento di terreno un "Edificio Unifamiliare" di civile abitazione avente una SUL di almeno 250 da utilizzare a abitazione principale del figlio; che una mia precedente richiesta del 2016, in occasione della 1° Variante al R.U. è stata disattesa così come la successiva Osservazione del 21.12.2017; che contro il mancato accoglimento della Osservazione è pendente al TAR della Toscana un ricorso depositato in data 14.04.2018, nei termini di legge*", il proponente chiede "*che, all'atto della redazione della 2° Variante al R.U., l'area venga destinata a "LOTTO LIBERO RESIDENZIALE" assegnando alla stessa la SUL di Mq. 250".*

Ricordato che con Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016, l'A.C. ha, tra l'altro, approvato l'"*Atto di indirizzo per la formazione della prima Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio*";

Ricordato altresì che:

- **A seguito delle deliberazioni della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016 e n.13 del 25/01/2017, l'Ufficio ha, tra l'altro, preso in esame e istruito n.56 proposte di variante al R.U. pervenute, entro il periodo prescritto (06/02/2017), da cittadini, attività economiche e altri portatori di interessi, compatibili, prioritariamente, con la predisposizione di una Variante configurabile come "*semplificata*" ai sensi dell'art.30 della L.R. 65/2014;**
- **Le proposte di variante al R.U. pervenute, che non costituiscono rimedio giuridico a tutela degli interessi dei proponenti ma mezzo di collaborazione con l'A.C. per la migliore formazione della Variante, alla luce del principio di massima partecipazione dei cittadini ai procedimenti amministrativi sancito dalla L. 241/1990, sono state rimesse alla valutazione discrezionale dell'A.C. ed esaminate nel rispetto dell'interesse generale dello strumento della pianificazione urbanistica e della sua tenuta complessiva, secondo le esigenze a fondamento della Variante medesima di cui Atto di indirizzo approvato con Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale;**
- **Tra le n.56 proposte di variante al R.U. pervenute, con la richiesta n.39, il proprietario (…) premesso che "*tale appezzamento di terreno risultava inserito, nel Piano Regolatore di Fucecchio, in Zona Urbanistica "B" - Lotto Libero n° 10 con una SUL assegnata di Mq.310,00; (…) nel vigente Regolamento Urbanistico tale area è stata classificata come "Componente del Sistema di Verde di Connettività Urbana; (…) il richiedente aveva ed ha intenzione di realizzare su tale appezzamento di terreno un "Edificio Unifamiliare" di civile abitazione avente una SUL di almeno 250", domandava "che, all'atto della redazione di una prossima Variante all'attuale Regolamento Urbanistico, l'area venga destinata a "LOTTO LIBERO RESIDENZIALE" assegnando alla stessa la SUL richiesta*";**
- **Il suddetto Atto di indirizzo, disponeva che "*Per le richieste di individuazione di nuovi Lotti liberi, fermo restando la necessaria compatibilità complessiva con le previsioni di P.S., si ritengono non accoglibili: quelle riferite a lotti ubicati in zone a pericolosità geologica e idraulica elevata e molto elevata, e/o in zone comunque soggette ad allagamenti in caso di eventi atmosferici intensi*";**
- **L'istruttoria si è allineata inoltre alle "*Direttive per l'esame delle osservazioni pervenute al Regolamento Urbanistico adottato*", di cui alla Delibera di G.C. n.13 del 28/01/2015, in forza delle quali non furono accolte le richieste di individuazione di nuovi Lotti liberi riferite a lotti ubicati in zone a rischio idraulico PI3 e PI4 e/o in zone comunque soggette ad allagamenti in caso di eventi atmosferici intensi;**
- **La fattibilità del R.U., relativa alle pericolosità idraulica, geologica e sismica, è stata verificata e normata facendo riferimento alle quattro classi di fattibilità individuate dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011, n.53/R (Regolamento di attuazione dell'art.62 della LR 1/2005 in materia di indagini geologiche) tutt'oggi in vigore. Le classi di pericolosità prese a riferimento in fase istruttoria sono state quelle definite dal R.U., nel rispetto del suddetto Regolamento regionale e cartografate nella C.5.1 Carta della pericolosità idraulica ai sensi del DPGR n.53/R e del PAI, valida a tutti gli effetti.**

Per tutto quanto sopra, accertata l'esistenza delle richiamate problematiche idrauliche, seppur di ordine generale, potenzialmente incidenti in senso negativo sulle condizioni di

rischio delle aree contermini, la proposta di variante al R.U. n.39, che prevedeva l'individuazione di un nuovo "*LOTTO LIBERO RESIDENZIALE*" in un'area ricadente in PERICOLOSITA' IDRAULICA elevata (I3) di cui al D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n.53/R, in conformità ai criteri tecnico-urbanistici stabiliti con la Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016, non è stata recepita negli elaborati costituenti la Prima Variante al R.U., predisposti dall'Ufficio concordemente agli esiti del parere della 3° Commissione Consiliare Permanente - Lavori Pubblici e Urbanistica e adottati dal Consiglio Comunale con propria Deliberazione n.52 del 07/11/2017.

In seguito, il proprietario, con l'Osservazione n.2 alla Prima Variante al R.U. adottata, "*esaminati gli atti ed elaborati a corredo della Variante in oggetto, con particolare riferimento alla Relazione Geologica (…), dalla quale si evince che la nuova classificazione di pericolosità discende dal PGRA (…), che per la zona in oggetto prevede una "Pericolosità da alluvione media P2" (…)*" ribadiva "*la richiesta di classificazione di una porzione del terreno di proprietà, per una superficie di circa 800 mq., come "Lotto libero" con una SUL assegnata di mq.250. (…)*".

La nuova normativa del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno (PGRA) approvato con Deliberazione n.235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino, richiamata dal proprietario con l'Osservazione n.2, prevede la classificazione di pericolosità idraulica del territorio secondo tempi di ricorrenza identici a quelli individuati dal D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n.53/R, anche se è adottata una differente denominazione per le varie classi: la PERICOLOSITA' IDRAULICA elevata (I3) del D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n.53/R, di cui ai casi di esclusione dell'Atto di indirizzo della Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale, corrisponde oggi alla PERICOLOSITA' DA ALLUVIONE media (P2) del PGRA, ma mantiene gli stessi tempi di ricorrenza (30<Tr<=200 anni). Le due classi, che coincidono anche nei perimetri, si differenziano solo per le dizioni attribuite.

Per tutto quanto sopra, confermata l'esistenza delle richiamate problematiche idrauliche, l'Osservazione n.2 alla Prima Variante al R.U., in conformità ai criteri tecnico-urbanistici stabiliti con la Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016, è stata respinta dal Consiglio Comunale con Delibera n.4 del 07/02/2018 "*L.R. 65/2014 - PRIMA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E AI CONTRIBUTI PERVENUTI E APPROVAZIONE*".

Sulla Prima Variante al Regolamento Urbanistico il proprietario, (…), ha promosso azione legale presso il TAR Toscana per l'annullamento; l'A.C. ha attivato le necessarie azioni sul ricorso.

Ritenute inesatte le argomentazioni illustrate nel ricorso, alla base della proposta in oggetto, si ritiene la medesima non accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

PROPOSTA N. 104
Capoluogo - Via B. Gigli
UTOE 2 - Città nuova
B1 - Tessuto urbano consolidato

Il proponente "*comprendendosi nella suddetta proprietà immobiliare, un ampio resede al momento privo di ogni costruzione, se non manufatti precari e temporanei (…) a servizio dell'abitazione, ritenendo che porzione del suddetto resede pertinenziale sia suscettibile di futura edificazione e nello specifico destinata all'abitazione principale di uno dei propri figli, (…)*" chiede "*che l'area sopra detta, (…), della superficie di circa mq. 800, venga inserita tra i "Lotti liberi" dell'U.T.O.E. 2 CITTA' NUOVA, secondo i seguenti standard: Sup. Fond. mq. 800; SUL mq. 150; Piani N. 2; H max 7; Alloggi N. 1; Dist. strada min. 5; Destinazione Residenziale. Si precisa inoltre che, avendo rilevato che l'area ricade all'interno della "Classe di Pericolosità Idraulica I3 - Tr200 anni", nella eventuale edificazione si terrà conto di quanto previsto dall'Allegato A al D.P.G.R. 53/R/2011 del 02/11/2011.*".

Visto l'*Atto di indirizzo* di cui alla Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale, relativamente alla non accoglibilità delle richieste finalizzate all'individuazione di nuovi Lotti liberi ubicati in zone a rischio a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e/o in zone comunque soggette ad allagamenti in caso di eventi atmosferici intensi, si ritiene la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 107
Ponte a Cappiano - Via Provinciale Francesca bis
UTOE 2 - Città nuova
E1 - Agricole di pianura dell'Arno

Il proponente, premesso che "*il terreno di proprietà si trova su una strada di grande scorrimento, in prossimità di un'area di servizio, che le zone limitrofe sono costituite in prevalenza da D2 - Tessuto produttivo consolidato unitario - Oggetto di piani attuativi realizzati o in corso di realizzazione(…); D1 - Tessuto produttivo consolidato (…); visto che gli scriventi sono soci della (…) con sede in Via Palagina (…); che per il potenziamento della loro attività, necessitano di un magazzino e una zona direzionale di maggior superficie di quella attuale; che la posizione del terreno di cui trattasi è strategica per la vicinanza alle aziende del reparto conciario di Ponte a Cappaino; che è di facile collegamento con le principali vie di comunicazione FI.PI.LI. e AS11*" chiede "*di poter valutare l'inserimento di detto terreno in zona direzionale e di servizio (…)*".

Nella volontà di tutelare l'interesse pubblico di cui al raggiungimento degli Obiettivi fissati dal Piano Strutturale per l'UTOE di rifermento ("*Garantire la continuità del sistema funzionale della rete ecologica attraverso interventi di protezione ed integrazione dei corridoi ecologici e l'attuazione di misure rivolte alla conservazione e al rafforzamento delle matrici, con particolare attenzione alla conservazione dell'uso agricolo della porzione di territorio a nord di Via del Ronzinello ed a cavallo del confine comunale con S.Croce sull'Arno*");

Viste 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, relativamente alla necessità di mantenere i varchi inedificati degli ultimi suoli liberi che separano la cortina di urbanizzato residenziale o industriale/artigianale fra Fucecchio-Santa Croce-Castelfranco e i principali elementi di continuità ecosistemica (direttrici di connettività ecologica da ricostituire o riqualificare);

Per tutto quanto sopra, si ritiene la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 108

Capoluogo - Via della Querciola
UTOE 7 - Mezzopiano
PA50 - D7 - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo

Il proponente, premesso che "*tale area è prospicente una strada di grande scorrimento che collega il comune di Fucecchio ai comuni limitrofi (…) e che quindi potrebbe essere appetibile anche come zona commerciale al dettaglio, (…)*" chiede "*in primo luogo: l'inserimento all'art. 106 delle N.T.A. di un punto "e" che preveda il commercio al dettaglio nei limiti consentiti dalla normativa regionale in materia; in secondo luogo: che per il lotto descritto dalla scheda di progetto PA50 Tav. B.4.2. si consenta sempre per motivi sopra descritti la destinazione commerciale al dettaglio per almeno un 45% della superficie fondiaria privilegiando la parte a sud e prospiciente la strada provinciale Francesca bis.* ".

Richiamata la proposta di controdeduzione di cui alla richiesta n.67, relativa all'esercizio delle attività commerciali di cui al punto 2), lettera c), comma 2 dell'art.17 delle NTA del RU, specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti e a consegna differita, come elencate all'art.24, c.1 del DPGR 01/04/2009, n.15/R (commerciale atipiche);
Considerata l'inorganicità della proposta, che non tiene conto delle limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle NTA del RU e delle destinazioni d'uso ammesse dalla Scheda Progetto PA50 di cui all'elaborato B.4.2 del Regolamento;
Per tutto quanto sopra, si ritiene la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 109
Proponente Testai Simone nella qualità di Consigliere Comunale

Il richiedente, premesso che "*pur non avendo avuto il tempo necessario previsto per legge causa una mancata applicazione di un dispositivo di legge (…), espone alcune proposte in merito alla variante al R.U. in oggetto di seguito elencate:*

1) ***Recepimento da parte della Commissione Urbanistica e degli uffici preposti, delle osservazioni fatte in merito al progetto sulla cassa di laminazione sul rio Vallebuia, al fine di valutare in sede di variante al R.U., la possibilità di realizzare opere meno invasive e meno costose, che possano comunque dare un'adeguata protezione ai due fabbricati oggetto di allagamenti;***
2) ***Prevedere in località Vedute in prossimità dell'intersezione tra la SP 15 e la SP Pesciatina, un'area da adibire alla messa in sicurezza stradale, tramite realizzazione di rotatoria, marciapiedi ed attraversamenti pedonali;***
3) ***Prevedere a Vedute, in prossimità della scuola materna un'area da destinare a parcheggio posta tra l'intersezione da mettere in sicurezza di cui al punto 2 e l'area destinata a strutture scolastiche;***
4) ***Frazione Torre, prevedere una diversa campitura dell'area attualmente classificata G13 (spazi pubblici attrezzati a parco …) e destinata a nuovo parcheggio, al fine di consentire l'attuazione del progetto più volte pubblicizzato per la realizzazione di nuovi posti auto;***
5) ***Capoluogo, ex cava d'Andrea, trasformarla da verde attrezzato a area per lo sport, al fine di consentire la riqualificazione, e l'utilizzo oltre che per il palio e corse di primavera, anche durante tutto l'anno, da parte di associazioni sportive (podismo, ciclismo, pattinaggio ecc …), per attività scolastiche all'aperto, per manifestazioni sportive, folcloristiche e culturali;***

6) ***Trasformare il verde pubblico posto in via Tea e Piazza Giovanni/via C. Battisti, in pubblica strada al fine di garantire una via di fuga in caso di necessità alle auto poste nella piazza retrostante l'ex Consorzio agrario;***
7) ***Prevedere una viabilità alternativa al tratto in progetto tra via della Concia e via Gramsci, che preveda l'utilizzo delle strade di scorrimento attuali, quale via Fucecchiello (velocemente collegata alla circonvallazione della Francesca bis), raggiungibile da via Fiorentina attraverso l'ampliamento di via Padre Checchi e via del Ronzinello; ed eventualmente viabilità parallela e via della Concia destinando via della Concia a percorrenza ciclo pedonale.".***

Viste le richieste si evidenzia quanto segue:

1) **In data 14/08/2018, prott.23776 e 23788, il Consorzio di Bonifica n. 4 Basso Valdarno ha inviato la determinazione motivata di conclusione della conferenza dei servizi semplificata relativa al *Progetto Definitivo degli Interventi di mitigazione del rischio idraulico sul Rio di Vallebuia*, e i pareri pervenuti. I soggetti che hanno fornito i loro contributi entro i termini (31/07/2018), hanno espresso parere favorevole al "*Progetto definitivo*"; la mancata comunicazione delle determinazioni entro i termini fissati, da parte degli altri soggetti, equivale ad assenso senza condizioni. Non di meno il Consorzio conclude con esito positivo la conferenza dei servizi decisoria in forma semplificata relativa al "*Progetto definitivo*", ma, sulla base delle osservazioni presentate dagli attuali proprietari delle aree su cui insistono le opere in progetto, rinvia a un successivo atto l'approvazione del "*Progetto definitivo*". L'eventuale recepimento delle osservazioni di cui alla proposta è rimandato a opportuni approfondimenti e ai necessari confronti con i portatori d'interesse, con nuove simulazioni e studi, comunque nell'ambito dello svolgimento delle attività di progettazione previste dal *Protocollo di intesa tra il Consorzio 4 Basso Valdarno e il Comune di Fucecchio per la realizzazione di interventi di mitigazione del rischio idraulico nel territorio comunale di Fucecchio*. Per tutto quanto sopra, si ritiene la proposta, in questo punto, non accoglibile;**
2) **L'attuazione del contiguo L53 (Lotto libero convenzionato) è condizionata alla realizzazione dei marciapiedi fronteggianti le due strade provinciali e alla messa a disposizione dell'area necessaria alla futura realizzazione della rotatoria. Gli interventi di modifica e/o integrazione dei tracciati stradali previsti dal RU sono riservati all'Amministrazione Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. Per ogni tipo di intervento deve essere acquisito il preventivo parere/nulla-osta degli Enti preposti alla gestione delle strade: si ritiene opportuno valutare la fattibilità/funzionalità della nuova previsione con la Regione Toscana - Direzione Generale Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale - Settore Programmazione Viabilità. Si ritiene la proposta, in questo punto, non accoglibile;**
3) **L'individuazione di aree a parcheggio ad uso pubblico lungo la SP Pesciatina, prossime all'intersezione, è rimandata alla realizzazione della nuova scuola dell'infanzia de Le Vedute, secondo il Progetto relativo all'intervento già approvato dall'A.C. Si ritiene la proposta, in questo punto, non accoglibile;**
4) **L'area in oggetto è identificata dal RU quale ZTO "*G1.3*" - *Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport*; ai sensi del relativo art.147 delle NTA del RU, nelle aree destinate a verde pubblico sono comunque ammesse le opere infrastrutturali necessarie per l'uso o la manutenzione dell'area. Nella progettazione si deve tener conto dell'inserimento degli elementi di arredo e delle attrezzature, dei punti di accesso e delle aree di parcheggio qualora non definite dal piano. Visto il Progetto relativo**

all'intervento, già approvato dall'A.C., si ritiene la proposta, in questo punto, non accoglibile;

5) **L'area in oggetto è identificata dal RU quale ZTO "*G1.3*" - *Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport*; ai sensi del relativo art.147 delle NTA del RU, sono le aree e gli edifici che corrispondono allo standard minimo di 9,00 mq./abitante indicato dall'art.3 del D.M. 1444/1968, destinate a spazi pubblici attrezzati a verde, parco e per il gioco, e ad attrezzature per lo sport. Sono comunque previste/concesse infrastrutture per le attività sportive e legate al tempo libero, allestimenti fissi per spettacoli all'aperto ovvero predisposizioni per l'allestimento di spettacoli temporanei all'aperto, infrastrutture per l'intrattenimento ed il gioco e attrezzature per gli animali domestici. Si ritiene la proposta, in questo punto, già soddisfatta;**
6) **Coerentemente con l'analisi di contesto svolta in sede di redazione del RU, che ha associato le aree in oggetto all'edificazione contermine, pur rinviandone una ulteriore valutazione alla redazione dei prossimi atti di governo del territorio, si ritiene la proposta, in questo punto, non accoglibile;**
7) **La nuova strada, prevista dal Piano Strutturale, individuata dal Piano della Mobilità e recepita dal Regolamento Urbanistico, è finalizzata al completamento della viabilità di circonvallazione del Capoluogo e consente l'interconnessione di rete tra gli assi principali di penetrazione urbana da ovest (Via Provinciale Fiorentina) e da sud (Viale Gramsci), eliminando l'attraversamento del centro abitato. Le intersezioni con le strade esistenti sono state risolte mediante rotatorie compatte con bracci in ingresso a singola. La rotatoria di progetto posta su Viale Gramsci costituirà, con l'altra rotatoria posta nell'intersezione con Viale Fratelli Rosselli, il nodo di accesso meridionale alla città. Conformemente alla pianificazione/programmazione pregressa, si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano della Mobilità, Piano Strutturale e Piano Operativo. Si ritiene la proposta, in questo punto, non accoglibile.**

PROPOSTA N. 110
Capoluogo - SP 11 Pisana
UTOE 2 - Città nuova
E2 - Agricole collinari di Montellori

Il proponente, premesso che "*è interessato all'ampliamento della propria azienda e, in particolare, all'incremento ed alla qualificazione dei relativi servizi all'utenza stradale (…). A tal fine ebbe ad acquistare, (…), un appezzamento di terreno nell'area compresa fra la strada di collegamento Fucecchio-Empoli ed in prossimità dell'insediamento del Centro Commerciale La Pieve in Comune di Cerreto Guidi, (…). L'attuale ubicazione del fabbricato sede della Ditta (…) non consente, ad oggi, alcun ampliamento (…) ritiene opportuno suggerire all'Amministrazione Comunale che, (…), voglia disciplinare l'area compresa fra la Circonvallazione e l'area Commerciale della Pieve prevedendo che in tale area possano essere realizzati insediamenti di tipo commerciale ed artigianale. Ciò, del resto, risulterebbe in contigua armonia urbanistica con la zona commerciale artigianale del Comune di Cerreto Guidi a confine con il territorio del Comune di Fucecchio formando una unica zona commerciale-direzionale-artigianale e di servizi con espansione dell'edificazione in direzione Fucecchio (…) con possibilità edificatoria di un fabbricato di superficie di 4.000 mq. e di altezza di ml. 10,00, all'altezza necessaria per lo stoccaggio e al movimentazione delle merci (…)".*

Nella volontà di tutelare l'interesse pubblico di cui al raggiungimento degli Obiettivi fissati dal Piano Strutturale per l'UTOE di rifermento ("*Potenziare gli spazi sportivi e ricreativi nell'area circostante la piscina intercomunale, come attrattiva commerciale sull'asse Fucecchio-Santa Croce sull'Arno; Potenziare la Provinciale Fiorentina come asse di distribuzione urbana a valenza commerciale*");

Considerata la Tavv. C.1.2.1. nord e sud "*Visibilità assoluta*" del Piano Strutturale, che ha messo in evidenza le grandi linee del paesaggio percepibile, fortemente influenzate dalla morfologia pianeggiante e dai rilievi collinari delle Cerbaie e di Montellori;

Viste 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, relativamente alla necessità di tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui;

Rilevato come l'area in oggetto sia stata:

- **identificata dal Piano Strutturale quale *Sottosistema a prevalente indirizzo agricolo* del *Sistema collinare di Montellori*, del quale si prevede la salvaguardia e valorizzazione degli elementi del paesaggio agricolo, caratterizzati da forme tradizionali di antropizzazione del territorio;**
- **destinata dal Regolamento Urbanistico a ZTO "*E2*" - *Agricole collinari di Montellori* dove, ai sensi del relativo art.179 delle NTA del RU, tutti gli interventi devono tendere alla sostanziale conservazione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area, e non sono ammesse trasformazioni morfologiche eccedenti la normale conduzione agricola;**

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 111
San Pierino - Via di Macone
UTOE 4 - San Pierino
E1 - Agricole di pianura dell'Arno

Il proponente, premesso che "*Il fabbricato accessorio ad uso agricolo di proprietà dei richiedenti è inserito nel R.U. in zona E1, (…), al di fuori del TERRITORIO URBANIZZATO, ed ha una superficie complessiva di circa mq. 235; è stato realizzato in parte antecedente al 1967 ed in parte è stato regolarizzato a seguito del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n°2016/2008 ai sensi della Legge 47/85. Il fabbricato, (…), si trova attualmente in cattivo stato di manutenzione e necessita di un intervento di recupero. I richiedenti avrebbero intenzione di provvedere alla ristrutturazione del fabbricato, ma l'attuale ubicazione della particella in cui è inserito il fabbricato (a ridosso del rio di Macone ed al confine con la via comunale di Macone) risulta incongrua, dovendo altresì rispettare la quota di sicurezza idraulica che è attualmente superiore a circa ml. 1,80 al piano di campagna esistente. I proprietari sono attualmente proprietari esclusivamente della particella su cui è posto il fabbricato accessorio, ma hanno intenzione di acquistare del terreno agricolo ubicato nei pressi del loro fabbricato."* chiede "*di poter trasferire il volume del fabbricato accessorio in un altro terreno agricolo posto nel raggio di ml. 500,00 dalla loro particella, in modo da riqualificare l'area in cui è ubicato attualmente il fabbricato di loro proprietà e consentire interventi di manutenzione al rio di Macone.* ".

Ricordato che:

- **ai sensi dell'art.231 della L.R. 65/2014, ulteriori e diversi interventi perequativi di iniziativa privata, da attivare al di fuori degli ambiti di cui all'art.55 delle NTA del RU, presuppongono la redazione di uno specifico Piano di Recupero e l'attivazione delle procedure di cui all'art.25 della medesima Legge Regionale ai fini della necessaria adozione di una variante al Regolamento;**
- **tali interventi devono essere finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente caratterizzato da oggettive condizioni di pericolosità (classe 4) geologica, sismica e idraulica, o da dimostrate condizioni che comunque ne limitino l'utilizzo;**

Pur nella volontà di tutelare l'interesse pubblico di cui al riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici, consentendo la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti e il loro accorpamento all'edificio principale, anche laddove il medesimo non costituisca unità abitativa;

Fatto salvo l'obiettivo di recuperare il patrimonio non utilizzato per la realizzazione di residenze, attraverso la riprogettazione delle strutture esistenti, riorganizzando l'area con una forma attenta al paesaggio circostante, garantendone l'aspetto rurale;

Nell'impossibilità di individuare specifici ambiti di atterraggio dei relativi diritti edificatori, si ritiene la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 112
Capoluogo - SP 11 Pisana
UTOE 2 - Città nuova
E2 - Agricole collinari di Montellori

Il proponente, premesso che "*Il signor (…) rappresenta una società che da oltre 40 anni opera nel campo delle costruzioni meccaniche in genere e in particolare nella produzione di attrezzature e macchinari per la enologia ecc. La società svolge la propria attività in tre capannoni, di complessivi circa 3.500 MQ tra loro separati, e posti in prossimità della particella catastale n°174, ubicati in località Pieve a Ripoli del comune di Cerreto Guidi. E' intenzione della società procedere ad una riorganizzazione produttiva e ad un ampliamento e sviluppo dell'attività produttiva, impossibile da realizzarsi nelle aree dove insiste, essendo tutte edificate. (…)*" chiede che "*VENGA VALUTATA la possibilità di variare la destinazione d'uso del terreno sopradescritto (particella n°174 del foglio di mappa n°59) da agricola a PRODUTTIVA "D1", in modo da poter successivamente realizzare un nuovo fabbricato per la propria attività. L'esigenza scaturisce dalla necessità della società rappresentata dal signor (…) di realizzare un nuovo fabbricato ad uso produttivo, avente S.U.L. di almeno 5.000 mq di superficie coperta, in cui svolgere la propria attività.*".

Nella volontà di tutelare l'interesse pubblico di cui al raggiungimento degli Obiettivi fissati dal Piano Strutturale per l'UTOE di rifermento ("*Potenziare gli spazi sportivi e ricreativi nell'area circostante la piscina intercomunale, come attrattiva commerciale sull'asse Fucecchio-Santa Croce sull'Arno; Potenziare la Provinciale Fiorentina come asse di distribuzione urbana a valenza commerciale*");

Considerata la Tavv. C.1.2.1. nord e sud "*Visibilità assoluta*" del Piano Strutturale, che ha messo in evidenza le grandi linee del paesaggio percepibile, fortemente influenzate dalla morfologia pianeggiante e dai rilievi collinari delle Cerbaie e di Montellori;

Viste 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, relativamente alla necessità di tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari

continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui;

Rilevato come l'area in oggetto sia stata:

- **identificata dal Piano Strutturale quale *Sottosistema a prevalente indirizzo agricolo* del *Sistema collinare di Montellori*, del quale si prevede la salvaguardia e valorizzazione degli elementi del paesaggio agricolo, caratterizzati da forme tradizionali di antropizzazione del territorio;**
- **destinata dal Regolamento Urbanistico a ZTO "*E2*" - *Agricole collinari di Montellori* dove, ai sensi del relativo art.179 delle NTA del RU, tutti gli interventi devono tendere alla sostanziale conservazione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area, e non sono ammesse trasformazioni morfologiche eccedenti la normale conduzione agricola;**

Si ritiene la proposta non pertinente e accoglibile nell'ambito della redazione della Variante in oggetto, rinviandone la valutazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo da elaborare nel rispetto della LR 65/2014.

Si ritiene pertanto la proposta non accoglibile.

PROPOSTA N. 114
Capoluogo - Via di Mistieta
UTOE 2 - Città nuova
E1 - Agricole di pianura dell'Arno

Il proponente, premesso "*che tale appezzamento di terreno è ricompreso in parte all'interno del limite insediativo ma senza retinatura definita; che porzione del lotto ha destinazione agricola E1 agricola di pianura dell'Arno; che adiacente alla proprietà in oggetto insiste un'area B8 edilizia minore; che nel contorno dell'appezzamento di terreno in oggetto sono previsti alcuni piani attuativi (…); è inoltre prevista sul lato opposto di via E. Mattei un'ampia area da destinare ad interesse pubblico; che gli indirizzi progettuali previsti dal Regolamento Urbanistico indicano da parte dell'Amministrazione Comunale un chiaro intento di potenziare e sviluppare l'intera area (…); che la porzione interessata ai fini edificatori non è l'intera della globalità, ma solo la porzione di circa mq. 1900,00, o quelli che siano a seconda dell'ampiezza che codesta Amministrazione Comunale vorrà considerare per la finalità proposta, e pertanto la proprietà, in caso di accettazione (…), si rende fin d'ora disponibile alla cessione (…) della porzione già individuata in zona E1 (…); (…) che la porzione di proprietà per la quale si richiede la variazione è esclusa dalla zonizzazione del territorio agricolo ed all'interno del limite insediativo*", chiede "*lotto edificabile con destinazione residenziale, porzione della superficie di circa mq. 1.900,00, attraverso l'inserimento di tale lotto in zona "B10" – lotti liberi o in alternativa, con l'inserimento della medesima porzione in zona "C1" – interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire convenzionato, con possibilità di edificazione con indice di fabbricabilità non superiore a mc. 1,5 mq., oltre alla previsione della restante porzione di proprietà, di superficie di circa mq. 920,00, da cedere eventualmente all'Amministrazione, anche a titolo gratuito, da inserire come zone omogenee G e/o verde.*".

Visto l'*Atto di indirizzo* di cui alla Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale, relativamente alla non accoglibilità delle richieste finalizzate all'individuazione di nuovi Lotti liberi ubicati in zone a rischio a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e/o in zone comunque soggette ad allagamenti in caso di eventi atmosferici intensi, si ritiene la proposta non accoglibile.

PROPOSTE RINVIATE ALLA FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO, DA ELABORARE NEL RISPETTO DELLA L.R. 65/2014, A SEGUITO DEL PRONUNCIAMENTO DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE - ART.25 L.R. 65/2014 - SVOLTA IN DATA 20/02/2019:

PROPOSTA N. 60
Botteghe - Via Castelrapiti
UTOE 5 - Montellori
E2 - Agricole collinari di Montellori

Premesso che "*è intenzione dei proprietari ricollocare e recuperare le volumetrie degli edifici esistenti in un unico edificio di civile abitazione*", si propone "*di apportare una Variante al Regolamento Urbanistico (…) che consenta di attuare, sui terreni descritti in premessa, un piano di recupero delle volumetrie esistenti sui lotti di terreno indicati (…) per consentire la realizzazione di una unica unità immobiliare, (…), di circa 150 mq di Superficie Utile Lorda, (…), due piani fuori terra, oltre alle superfici accessorie ed ai garage normalmente previsti. (…). Si precisa che le volumetrie esistenti sono legittimate dai seguenti atti e provvedimenti autorizzativi: Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1167 del 22/01/1994, pratica n° 1593; Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1647 del 23/07/1999, pratica n° 2571.*".

PROPOSTA N. 92
San Pierino - Via di Ventignano
UTOE 4 - San Pierino
E1 - Agricole di pianura dell'Arno

Premesso "*di aver presentato in data 6 aprile 2018 protocollo n°9341, una osservazione all'art.55 comma del Regolamento Urbanistico* (ndr vedi anche proposta n.70)*, finalizzata alla possibilità di poter ricollocare la volumetria del nostro fabbricato in un terreno posto fuori "del limite degli insediamenti", per maggiore chiarezza* ", per maggiore chiarezza allegano "*due tavole grafiche con la dimostrazione di quanto approvato con concessione edilizia n°118/2012 e con l'indicazione della posizione attuale del fabbricato e la posizione "dell'atterraggio" della volumetria".*

Proposta n. 99
Massarella - Via Porto di Cavallaia
UTOE 10 - Torre - Massarella - Vedute
E4 - Agricole collinari contigue alle aree boscate delle Cerbaie

**Il richiedente, adducendo "*Necessità personale della famiglia del sottoscritto proprietario abitazione monofamiliare per uso prima casa da realizzarsi nel terreno incolto in oggetto adiacente a via porto di Cavallaia al quale si accede sul lato sud da via porto di Cavallaia da accesso agricolo esistente; detto terreno è già compreso per metà nord est nella perimetrazione del centro abitato di Massarella mentre la rimanente metà di fatto è contigua ai soprastanti terreni il cui uso del suolo è di fatto pertinenza di fabbricati posti nella perimetrazione del centro abitato per cui, considerando i dislivelli orografici e la conformazione geometrica del terreno, il fatto che in via porto di Cavallaia sono presenti i pubblici servizi di acquedotto, metano, enel e telecom, si denota la suscettività edificatoria del terreno in oggetto senza alterazioni significative delle circostanti aree*", propone "*pertanto richiesta di modifica dello strumento individuate a*

***sostituzione della richiesta effettuata in data 27/04/2017 prot. 10558, con formale richiesta delle seguenti variazioni: a) come istanza principale CLASSIFICAZIONE DELLA GRAN PARTE DEL TERRENO IN OGGETTO COME LOTTO LIBERO CON SUL AMMISSIBILE DI MQ. 150,00 CON LA CONSEGUENTE RETTIFICA DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO IN ADEGUAMENTO AL REALE USO DEL SUOLO DEI TERRENI SOVRAORDINATI; b) in subordine CLASSIFICAZIONE DELLA PARTE DEL TERRENO IN OGGETTO COMPRESA NELLA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO COME LOTTO LIBERO CON SUL AMMISSIBILE DI MQ. 150,00 (…)*".**

PROPOSTA N. 103
Torre - Via Burello
UTOE 10 - Torre - Massarella - Vedute
B9 - Tessuto di matrice rurale consolidato

Il proponente, premesso che "*la suddetta proprietà (…) è costituita da:*

- ***un fabbricato ad uso abitativo della consistenza di n. 3 unità immobiliari, con retrostante resede di pertinenza, oggetto di recente intervento di sostituzione edilizia ad oggi completato, ricadente sulla particella 101;***
- ***tre manufatti, ricadenti sulle particelle 623, 624 e 625, in parte costruiti in forza di titolo abilitativo ed in parte oggetto di sanatoria straordinaria, tutti con destinazione d'uso di stalle e box per cavalli, (…), già in avanzato stato di degrado;***

tanto che si è resa necessaria la loro demolizione, eseguita in forza della S.C.I.A. prot. 11433 del 04/05/2016 (P.E. 70/PE/2016) per "intervento di demolizione di manufatti non contestuale a ricostruzione art. 135 comma 1 lett. c) L.R. 65/2014", per una consistenza di S.U.L. pari a circa mq. 200, da ricostruire. Valutando che, il recupero edificatorio, legittimato in forza del suddetto titolo abilitativo, quanto alla originaria destinazione agricola, non sia ad oggi attuabile stante la situazione oggettiva (resede di pertinenza di edificio residenziale)"* **chiede "la ricollocazione dei crediti edilizi (mq. 200 circa di cui sopra - derivanti dalla demolizione già avvenuta), su altra area ritenuta più idonea (particella 386), ed individuata negli estratti allegati, il tutto da attuarsi con Piano Attuativo mediante la redazione di specifico Piano di Recupero, con - standard di cui alla allegata tabella, e - norme di attuazione da definire durante l'iter di redazione del Piano di Recupero, tenuto debito conto delle specifiche caratteristiche della zona in cui il recupero edilizio verrà attuato (…).*"**.**

Proposta n. 105
Torre - Via Poggio Osanna
UTOE 10 - Torre - Massarella - Vedute
PA70 - BE - Interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo - E4 - Agricole collinari contigue alle aree boscate delle Cerbaie

Il proponente, "*in qualità di comproprietari per il compendio immobiliare ubicato in località Il Casino, in frazione Torre, (…), distinto al catasto Fabbricati in foglio 45 particella 338, Terreni in foglio 45 particelle 116, 336, 288 e foglio 36 particella 70, il tutto per una superficie fondiaria di mq. 47.140,00, compresa l'area di sedime dei fabbricati e, quanto al solo (…), in qualità di proprietario per il compendio immobiliare ubicato in frazione Torre, via Poggio Osanna, distinto al Catasto Fabbricati in foglio 45 particella 347, 346, Terreni in foglio 45 particella 358, 360 il tutto per una superficie fondiaria di mq. 6.403,00, compresa l'area di sedime dei fabbricati (…) a seguito di approvazione di Piano di Recupero in area PA70 (…)*

premesso che il Piano di Recupero suddetto, finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente, è invero previsto ovvero da attuare su un'area caratterizzata da oggettive condizioni di pericolosità geologica, sismica ed idraulica, trovandosi peraltro i manufatti esistenti con evidenti deterioramenti fisici e strutturali (…)" **chiede "*la ricollocazione dei crediti edilizi, pari alla consistenza indicata e prevista dal suddetto Piano di Recupero, su altra area ritenuta più idonea (per altro nelle immediate vicinanze da quella in oggetto) PRIVA DI QUALSIASI VINCOLO, ed individuata negli estratti allegati, su cui attuare il medesimo Piano di Recupero. (…).*".**

Fucecchio, 26/03/2019

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Marco Occhipinti

PROPOSTA DI VARIANTE DEL GRUPPO "*A*"

PROPONENTE	DATA	PROPOSTA
Amministrazione Comunale	__/__/____	1
TITOLO	PROTOCOLLO	
	____	

SINTESI DEL RILIEVO

Il Piano Strutturale (PS) dispone il trasferimento delle funzioni industriali conciarie di Via delle Confina - Via Mariotti, mediante il potenziamento del nucleo produttivo conciario presente a Ponte a Cappiano (UTOE 7 - Mezzopiano), già funzionalmente connesso con il sistema della depurazione del Distretto industriale del cuoio.

Il Regolamento Urbanistico (RU) adottato con Del. C.C. n.16 del 07/04/2014 individuava, con l'unico fine di esplicitare un obiettivo strategico del PS di cui sopra, le aree di atterraggio da mettere a disposizione per il trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo conciario esistenti nel comparto di Via del Collettore (art.109 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del RU), e dettava la disciplina per la riqualificazione delle relative aree dismesse (art.111 delle NTA del RU). Ai sensi del succitato art.109 "*Aree Produttive Strategiche*", il raggiungimento di tale obiettivo era subordinato alla conclusione di apposito accordo di pianificazione, secondo quanto previsto dal Capo I della LR 1/2005, ai fini del coordinamento degli strumenti della pianificazione territoriale regionale e provinciale (Piano Indirizzo Territoriale - PIT e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP) con il PS, per la definizione o variazione contestuale dei medesimi. L'art.109, subordinava altresì il raggiungimento del proprio obiettivo alla modifica del Piano di bacino del fiume Arno Stralcio "*Riduzione Rischio Idraulico*", secondo le procedure di approvazione delle varianti cartografiche relative alle aree di tipo B previste dal medesimo Piano.

A seguito della pubblicazione del relativo avviso sul BURT, la Provincia di Firenze - Direzione Urbanistica e Ambiente ha formulato, tra le altre, specifica osservazione in merito alla compatibilità dell'art.109 delle NTA del RU adottato; l'osservante, evidenziate le caratterizzazioni delle aree di cui sopra per quanto previsto dalla disciplina del PTCP, rilevava che "*quanto previsto nell'art.109 delle NTA del RU risulta non conforme con il PTCP*".

Le problematiche messe in evidenza dall'osservante e la contestuale necessità di garantire comunque la conformità tra la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi propria del RU e gli indirizzi e obiettivi del PS, hanno indotto l'AC in fase istruttoria, a rivedere l'art.109 delle NTA del RU adottato, inserendo dopo il c.3 il seguente "*Fermo restando quanto previsto dal Titolo VII delle presenti Norme, il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1, è subordinato all'esito di specifica procedura di verifica di assoggettabilità a VIA*", e sostituendo la lett. a) del c.4 con la seguente "*individua per il trasferimento di un primo nucleo delle attività produttive di Via delle Confina - Via A. Mariotti, le aree comprese tra Via del Puntone, S.P. n.11 Circonvallazione di Fucecchio e argine circondariale di Ponte a Cappiano. Tale individuazione non ha per sua natura valore localizzativo, né caratteristiche di vincolo espropriativo;*".
Si è proceduto pertanto a modificare gli elaborati di progetto del RU (B.2 Legenda, B.2 Tavola 14 e B.3 Tavola Sud) rimovendo ogni specifica individuazione grafica delle aree in oggetto.

L'art.94 "*Tessuto produttivo consolidato*" delle NTA del RU approvato, prevede che "*In tutte le zone D1 è vietato l'insediamento, anche in sostituzione di attività preesistenti, di nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera. Dette attività possono essere insediate esclusivamente nell'isolato compreso tra Viale Cristoforo Colombo, Via del Puntone e la Circonvallazione S.P. 11*".

L'art.111 "*Aree produttive residuali di Via delle Confina - Via A. Mariotti*" delle NTA del RU approvato, prevede che "*Il trasferimento delle funzioni industriali di cui al primo comma è*

subordinato all'attivazione delle relative aree di atterraggio, disposta con le modalità ed i tempi di cui all'art.109".

Con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 14/05/2015, l'AC ha approvato il RU e la contestuale Variante di adeguamento al PS.

Con Delibera della Giunta Comunale n.174 del 13/09/2017, l'AC, in considerazione dell'esito della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla prima Variante al RU, ha integrato l'"*Atto di indirizzo*" di cui alla Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016, incaricando il Servizio Urbanistica di predisporre gli atti necessari all'adozione della Variante al RU rinviando la "*Proposta di Variante del gruppo A - conciario*" alla predisposizione di una successiva Variante al RU, avente per oggetto anche trasformazioni che comportino impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

Con Delibera del Consiglio Comunale n.4 del 07/02/2018, l'AC ha approvato la prima Variante al RU.

Con propria Deliberazione n.186 del 08/08/2018 la Giunta Comunale ha disposto, tra l'altro, di prendere in esame:

a. la "*Proposta di Variante del gruppo A - conciario*", rimandata alla seconda Variante al R.U. con Delibera della G.C. n. 174 del 13/09/2017 e le proposte di Variante n. 6, 7 e 8 di cui alla prima Variante, individuando le aree destinate in parte al potenziamento del nucleo produttivo conciario presente a Ponte a Cappiano, per mezzo di nuove attività che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, ed in parte al trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo conciario esistenti nel comparto di Via del Collettore;
b. le aree da mettere a disposizione in parte per il trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo conciario esistenti nel comparto di Via del Collettore, ed in parte per il potenziamento del nucleo produttivo conciario presente a Ponte a Cappiano per mezzo di nuove attività che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, destinando a tale fine quelle comprese tra la strada vicinale di Taccino, la SP Pisana per Fucecchio (N11), Via del Puntone e l'arginatura che delimita a nord l'UTOE 7 - Mezzopiano, comprendenti quelle di cui all'art. 109 delle NTA del R.U. "*Aree Produttive Strategiche*" come individuate dal R.U. adottato con Delibera di C.C. n. 16 del 07/04/2014, attingendo al dimensionamento delle attività del ciclo produttivo conciario previsto dal P.S. per l'UTOE 7;

e stabilito, ai fini di cui sopra, che:

a. gli interventi edificatori finalizzati all'insediamento di attività conciarie nella zona compresa tra Viale Cristoforo Colombo e il depuratore consortile di Via del Castellare, prevederanno tutte le misure di adeguamento infrastrutturale e di mitigazione e abbattimento degli impatti che risulteranno necessarie per la sostenibilità ed il benessere insediativo;
b. le nuove attività che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, destinate al potenziamento del nucleo produttivo conciario presente a Ponte a Cappiano, che si andranno ad insediare nelle aree individuate dalla presente Variante al R.U., concorrano in quota parte alle spese necessarie per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica delle aree destinate al trasferimento delle residue attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo

produttivo conciario esistenti nel comparto di Via del Collettore, con particolare riferimento agli interventi ripristinatori dell'arginatura che delimita a nord l'UTOE 7 – Mezzopiano.

Relativamente agli aspetti idraulici, il Comune, in seguito al formale avvio del procedimento per la formazione del RU e contestuale variante al PS, ai sensi dell'art.13 c.2 del 53/R/2011, ha promosso le più opportune forme di collaborazione con l'Autorità di Bacino del Fiume Arno (AdB) e il Genio Civile, per l'armonizzazione del quadro conoscitivo di piano di riferimento, relativamente alle problematiche geologiche, sismiche e idrauliche, e per il necessario coordinamento ai fini del rilascio dei rispettivi atti di competenza, indicendo apposita Conferenza di Servizi.
Con riferimento all'esito della suddetta Conferenza di Servizi, l'AC ha trasmesso all'AdB specifica osservazione al redigendo progetto di Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), riguardante, tra l'altro, le modifiche e/o integrazioni agli interventi di protezione (opere idrauliche, casse di espansione etc.) previsti nel Piano per il territorio di Fucecchio, compresa la Cassa di espansione del Padule di Fucecchio, per la quale l'AC ha richiesto adeguata riperimetrazione, al fine di escluderne l'incidenza sulle Aree Produttive Strategiche di cui all'art.109 delle NTA del RU.
In merito, visto il PGRA, approvato con Deliberazione n.235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino, il vincolo sull'area interessata dalla Cassa di espansione del Padule di Fucecchio, permane: nel PGRA l'intervento è considerato una misura di protezione di tipo M31 ("*Misure per ridurre il deflusso in sistemi di drenaggio naturali o artificiali. Superfici in grado di intercettare o immagazzinare il deflusso, interventi per l'aumento dell'infiltrazione, azioni condotte in alveo e nella piana inondabile e riforestazione delle aree golenali per il ripristino di sistemi naturali in modo da facilitare il rallentamento del deflusso e l'immagazzinamento di acqua*").

Si evidenzia come il territorio interessato dalle Aree Produttive Strategiche di cui sopra, ricada in ogni caso in una situazione caratterizzata da un livello di PERICOLOSITA' IDRAULICA elevata (I3) e molto elevata (I4) del D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n.53/R, che corrisponde oggi alla PERICOLOSITA' DA ALLUVIONE media (P2) e elevata (P3) del PGRA.

In merito, il Comune ha promosso le più opportune forme di collaborazione con l'Autorità di Bacino del Fiume Arno (AdB) e il Genio Civile, per l'armonizzazione del quadro conoscitivo di piano di riferimento, relativamente alle problematiche geologiche, sismiche e idrauliche, e per il necessario coordinamento ai fini del rilascio dei rispettivi atti di competenza.

Relativamente al dimensionamento, per il sistema produttivo, il PS prevede la realizzazione di 198.340 mq. di Sul, dei quali 23.340 come residuo di PRG da confermare, 115.000 di nuova edilizia non conciaria e 60.000 di nuova edilizia conciaria.
Il primo RU, per quanto previsto dal quadro previsionale strategico quinquennale, attua solo una parte del PS; relativamente all'UTOE 7 - Mezzopiano individuata dal PS, il RU prevede la realizzazione di 35.130 mq. di Sul, dei quali 3.360 mq come residuo di PRG da confermare e 31.770 mq. di nuova edilizia **non conciaria**.
Con la prima Variante al RU, approvata con Deliberazione del C.C. n.4 del 07/02/2018, la nuova edilizia **non conciaria** è stata incrementata di 560 mq., per una Sul totale di 35.690 mq.
Non è prevista nuova edilizia conciaria.

PROPOSTA DI MODIFICA

Tutto quanto sopra, viste le esigenze a fondamento della Variante di cui alla Deliberazione n.186 del 08/08/2018 la Giunta Comunale, nella volontà di rispondere a specifiche esigenze del settore conciario (anche palesemente espresse in forma di richieste di variante al RU

vigente), compreso il trasferimento delle funzioni industriali conciarie di Via delle Confina - Via A. Mariotti - Via del Ronzinello - Via del Collettore, si traduce in una proposta di variante al RU per la modifica:

1. **dei seguenti articoli delle NTA del medesimo:**
   a) Al c.5 dell'art.94, sostituire le parole "*Dette attività possono essere insediate esclusivamente nell'isolato compreso tra Viale Cristoforo Colombo, Via del Puntone e la circonvallazione S.P. 11*", con le seguenti: "**Dette attività possono essere insediate esclusivamente:**
      a) nell'isolato compreso tra Viale Cristoforo Colombo, Via del Puntone e la Circonvallazione S.P. 11 e nelle aree attestanti su Via del Puntone, già destinate a tale uso;
      b) nelle aree comprese tra la strada vicinale di Taccino, la Circonvallazione S.P. 11, Via del Puntone e l'arginatura che delimita a nord l'UTOE 7 - Mezzopiano, individuate dal presente R.U.C. nei PA57 e 58 da destinare al potenziamento del nucleo produttivo conciario presente a Ponte a Cappiano per mezzo di nuove attività che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, e nel PA90 da mettere a disposizione sia per il trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo conciario esistenti nel comparto di Via del Collettore, sia per il potenziamento del nucleo produttivo conciario per mezzo di nuove attività;
      c) nelle aree destinate al potenziamento del nucleo produttivo conciario per mezzo di nuove attività, individuate, indicando gli opportuni elementi di compatibilizzazione e mitigazione, nel PAQC30. Gli interventi edificatori diretti finalizzati all'eventuale destinazione conciaria del PAQC30 dovranno prevedere, previo specifico atto d'obbligo, tutte le misure di adeguamento infrastrutturale, mitigazione e abbattimento degli impatti che risulteranno necessarie per la sostenibilità e il benessere insediativo;
      d) nelle aree individuate nel PA55, da mettere a disposizione per il trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo conciario esistenti nel comparto di Via del Collettore.";
   b) Eliminare i commi 2, 3, 4 e 5 dell'art.109 e sostituirli con il seguente: "**Il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1 è assicurato dalle aree di atterraggio di cui all'art.94 comma 5 da destinare, in parte, a tale scopo, condizionato alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica di cui alle relative fattibilità, subordinato alla modifica degli strumenti predisposti nell'ambito della pianificazione di bacino e all'esito di specifica procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A.**";
   c) **A seguito del pronunciamento della Conferenza di copianificazione svolta ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014,** all'art.111 c.3, dopo le parole "*Titolo V Capo III della L.R. 65/2014 e s.m.i.*" aggiungere le seguenti: "**, secondo le destinazioni d'uso e i parametri di cui ai commi 5, 7 e 10, e gli obiettivi di riqualificazione previsti dall'art. 125 comma 4 della L.R. 65/2014, destinando il 10% della superficie fondiaria (Sf) totale a parcheggi pubblici, verde e strade. In fase di redazione del piano di intervento di cui all'art. 126 della L.R. 65/2014, si dovranno tutelare i varchi inedificati 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.**". All'art.111 c.5, dopo le parole "*se già esistenti*" aggiungere le seguenti: "**e per attività in esercizio**";

2. **delle Schede normative e di indirizzo progettuale, <u>modificando la Scheda Progetto PA57</u> secondo le seguenti potenzialità edificatorie:**

	Esistente	**Progetto**	
Sup. territ. (St)		12746	
Sup.fond.(Sf)		3316	
Sup.ut.lorda (Sul)	1800	1800	
Dest.d'uso: residenziale	1800		
Produttivo		1800	
Comm/direz.			
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		40%	
Altessa massima (Hmax)			10
Numero dei piani (Np)			2
Num.all.(Na)/Abitanti			

Riguardo alla parte "*Opere di urbanizzazione primaria e secondaria*" i dati saranno i seguenti: Parcheggi pubblici mq. 500; Verde attrezzato mq. 8680; Strade mq. 250. Relativamente alla parte "*Disposizioni e modalità di attuazione*" il testo sarà il seguente: "***L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art.28 della L. n.457/1978 di iniziativa privata) che prevede 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. La superficie destinata a verde attrezzato di mq. 8680 è da considerarsi come cassa di compensazione. 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. Il Piano Attuativo è destinato a nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera. E' a carico del soggetto attuatore quota parte dei costi necessari al ripristino dell'arginatura che delimita a nord l'area destinata all'insediamento delle attività conciarie in trasferimento da Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello***". La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l'UTOE di riferimento;

3. **delle Schede normative e di indirizzo progettuale, <u>modificando la Scheda Progetto PA58</u> secondo le seguenti potenzialità edificatorie:**

	Esistente	**Progetto**	
Sup. territ. (St)		26320	
Sup.fond.(Sf)		12000	
Sup.ut.lorda (Sul)	200	9000	
Dest.d'uso: residenziale	140		
Produttivo	60	9000	
Comm/direz.			
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		40%	
Altessa massima (Hmax)			10
Numero dei piani (Np)			2
Num.all.(Na)/Abitanti			

Riguardo alla parte "*Opere di urbanizzazione primaria e secondaria*" i dati saranno i seguenti: Parcheggi pubblici mq. 3285; Verde attrezzato mq. 8285; Strade mq. 2750.

Relativamente alla parte "*Disposizioni e modalità di attuazione*" il testo sarà il seguente: "***L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art.28 della L. n.457/1978 di iniziativa privata) che prevede 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. La superficie destinata a verde attrezzato di mq. 8285 è da considerarsi come cassa di compensazione. 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. Il Piano Attuativo è destinato a nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera. E' a carico del soggetto attuatore quota parte dei costi necessari al ripristino dell'arginatura che delimita a nord l'area destinata all'insediamento delle attività conciarie in trasferimento da Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello***". La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l'UTOE di riferimento;

4. **delle Schede normative e di indirizzo progettuale, <u>individuando una nuova Scheda Progetto (PA90) da destinare a Zona "*D7*" - *Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo*</u>, con le seguenti potenzialità edificatorie:**

	Esistente	**Progetto**	
Sup. territ. (St)		122562	
Sup.fond.(Sf)		40633	
Sup.ut.lorda (Sul)		30000	
Dest.d'uso: residenziale			
Produttivo		30000	
Comm/direz.			
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		40%	
Altessa massima (Hmax)			10
Numero dei piani (Np)			2
Num.all.(Na)/Abitanti			

La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l'UTOE di riferimento.
Riguardo alla parte "*Obiettivi*" il testo sarà il seguente: "***Garantire il trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo conciario esistenti nel comparto di Via del Collettore, e potenziare il nucleo produttivo conciario esistente per mezzo di nuove attività.***".
Riguardo alla parte "*Opere di urbanizzazione primaria e secondaria*" i dati saranno i seguenti: Parcheggi pubblici mq 9500; Verde attrezzato mq. 58410; Strade mq. 14019.
Relativamente alla parte "*Disposizioni e modalità di attuazione*" il testo sarà il seguente: "***L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato che prevede 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. La superficie destinata a verde attrezzato di mq. 58410 è da considerarsi in parte come cassa di compensazione (mq. 51057) e in parte come barriera alberata (mq. 7353) lungo la SP Pisana per Fucecchio (N.11) . 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. Il Piano Attuativo è destinato ad attività appartenenti al ciclo produttivo conciario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, e potrà essere realizzato in più unità di intervento. La Sul disponibile è da intendersi destinata per mq. 8000 al potenziamento del nucleo produttivo conciario per mezzo di nuove attività, e per mq. 22000 al trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello. E' a carico del soggetto attuatore delle nuove attività conciarie (con l'esclusione, quindi, di quelle di trasferimento) quota parte dei costi necessari al ripristino dell'arginatura che delimita a nord l'area destinata all'insediamento delle attività conciarie in trasferimento da Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello";

5. **della Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale del medesimo:**
   a) alla tabella 4 - Previsioni edilizia produttiva 1° Regolamento Urbanistico, riga 7* - Mezzopiano, inserire, in una nuova colonna relativa al dimensionamento proprio della variante, la quantità "*-1.190*";
   b) alla tabella 4 - Previsioni edilizia produttiva 1° Regolamento Urbanistico, riga 7** - Mezzopiano, inserire, in una nuova colonna relativa al dimensionamento proprio della variante, la quantità "*48.090*";
6. **delle Schede normative e di indirizzo progettuale, <u>modificando la Scheda Progetto PA55</u>**, alle *Disposizioni e modalità di attuazione*, specificando che: "***Il Piano Attuativo è destinato ad attività appartenenti al ciclo produttivo conciario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera. Sono dovute, a carico del soggetto attuatore, tutte le misure di mitigazione e abbattimento degli impatti che risulteranno necessarie per la sostenibilità e il benessere insediativo, con particolare riferimento alle barriere alberate (o zone cuscinetto) da prevedere rispetto agli insediamenti residenziali e al monitoraggio delle emissioni mediante specifici accordi sul telerilevamento. La Sul disponibile è da intendersi destinata al trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello.***";
7. **della Scheda Piani Attuativi realizzati, <u>modificando la Scheda QC PAQC30</u>**, allo *Stato di attuazione*, specificando che: "***Il Piano Attuativo è destinato ad attività appartenenti al ciclo produttivo conciario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera. Sono dovute, a carico del soggetto attuatore, tutte le misure di mitigazione e abbattimento degli impatti che risulteranno necessarie per la sostenibilità e il benessere insediativo, con particolare riferimento alle barriere alberate (o zone cuscinetto) da prevedere rispetto agli insediamenti residenziali e al monitoraggio delle emissioni mediante specifici accordi sul telerilevamento. E' altresì a carico del soggetto attuatore quota parte dei costi necessari al ripristino dell'arginatura che delimita a nord l'area destinata all'insediamento delle attività conciarie in trasferimento da Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello***".

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

La Commissione, in data 16/03/2019, con n. 4 voti favorevoli (Proietti, Testai, Pagliaro e Toni), palesemente resi dai n. 4 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole circa:

- **l'allineamento della Scheda QC PAQC30 e dell'art. 94 comma 5 delle NTA del RU e l'integrazione del testo al fine di prevedere l'infrastruttura adeguata all'urbanizzazione conciaria a carico dei privati;**
- **l'attuazione del PA90 attraverso un Piano Insediamenti Produttivi;**
- **l'eliminazione, nel PA57, della quota parte di onere relativo all'arginatura al fine di**

agevolarne l'attuazione.

La Commissione, in data 19/03/2019, con n. 4 voti favorevoli (Proietti, Padovani, Pagliaro e Toni) e n. 1 voti astenuti (Testai), palesemente resi dai n. 5 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla seconda Variante al RU, conformemente alla proposta dell'Ufficio e alla nota d'Ufficio in data 19/03/2019, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte**.

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

ADOZIONE con Del.C.C. n.25 del 09/04/2019, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alla nota d'Ufficio in data 19/03/2019 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

PROPOSTA DI VARIANTE DEL GRUPPO "*B*"

PROPONENTE	DATA	PROPOSTA
Servizi Edilizia, Urbanistica e Vincoli del Comune di Fucecchio	__/__/____	2
TITOLO	PROTOCOLLO	
	____	

1

SINTESI DEL RILIEVO
B.4 - NTA - art.21 c.3, art.185 c.1 e c.2
PROPOSTA DI MODIFICA
Ai commi 3 e 1 di cui sopra, sostituire le parole "*L.R. 21/2012 e s.m.i.*" con le seguenti: "**L.R. 41/2018 e s.m.i.**". Eliminare il comma 2 dell'art.185.

2

SINTESI DEL RILIEVO
B.4 - NTA - art.79 c.13 lett. d), art.82 c.13 lett. d), art.85 c.13 lett. d), art.86 c.13 lett. d), art.87 c.13 lett. d), art.88 c.9 lett. d), art.89 c.12 lett. d)
PROPOSTA DI MODIFICA
Alle lettere di cui sopra sostituire le parole "*rispettando comunque il criterio che la quota degli spazi di pertinenza non permeabili, non può superare il valore del 25% della superficie totale degli stessi spazi*", con le seguenti: "**garantendo il mantenimento di un Rapporto di permeabilità (Rp) pari ad almeno il 25% della Superficie fondiaria (Sf)**".

3

SINTESI DEL RILIEVO
B.4 - NTA - art.79 c.13 lett. b), art.82 c.13 lett. b), art.85 c.13 lett. b), art.86 c.13 lett. b), art.87 c.13 lett. b), art.88 c.9 lett. b), art.89 c.12 lett. b), art.177 c.2 lett. c) punto 2)
PROPOSTA DI MODIFICA
Alle lettere di cui sopra dopo le parole "*e per un solo piano interrato*", aggiungere le seguenti: "**con altezza interna netta (Hin) non superiore a 2,40 ml.**".

4

SINTESI DEL RILIEVO
B.4 - NTA - art.122
PROPOSTA DI MODIFICA
Sostituire il testo dell'art.122 con il seguente: **1. Il sistema delle attrezzature tecnologiche comprende le centrali per la produzione dell'energia e gli impianti di trasformazione, gli impianti di gestione e depurazione delle acque, gli impianti di trattamento dei rifiuti e, in particolare:** **a) F2.3.1 - Linee e apparecchi di produzione, trasmissione, distribuzione e trasformazione dell'energia elettrica;** **b) F2.3.2 - Impianti di radiocomunicazione;** **c) F2.3.3 - Pozzi pubblici;** **d) F2.3.4 - Impianti ad energie rinnovabili.** **2. Il R.U.C. individua ciascuna delle attrezzature di cui al comma 1 e, se del caso, indicando con apposita simbologia la singola funzione di interesse prevista per l'area o l'edificio.** **3. Tutti gli interventi debbono contribuire a potenziare e/o riqualificare le attrezzature tecnologiche, oltreché migliorare gli spazi urbani eventualmente correlati.** **4. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti Norme, in dette aree sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui al**

comma 1, e/o ulteriori destinazioni specifiche quando hanno un interesse pubblico.
5. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti Norme.
6. In tali zone il R.U.C. si attua mediante intervento edilizio diretto con progetti interessanti l'intera area destinata omogeneamente alle diverse funzioni od attrezzature.
7. Sugli edifici sottoposti alla classificazione di cui all'art. 70 delle presenti Norme, gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla disciplina di cui agli artt. 71-72-73-74.
8. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto dei seguenti parametri:

- **a) Rc max = 30%;**
- **b) H max = 8,00 ml.**

9. Eventuali specifiche esigenze dimensionali diverse, potranno essere documentate dal progetto, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, e di compatibilità urbanistica con il contesto, in considerazione delle norme nazionali e regionali vigenti per il tipo di edificio e per il regolare svolgimento delle attività previste.

5

SINTESI DEL RILIEVO
B.4 - NTA - art.152 e art.155
PROPOSTA DI MODIFICA

Sostituire il comma 1dell'art.152 con il seguente:

1. Conformemente alla L.R. 28/2005, ciascun nuovo impianto di distribuzione deve garantire i seguenti requisiti minimi:

- **a) erogazione di benzina e gasolio e almeno un prodotto a scelta tra metano, GPL, idrogeno o relative miscele, a condizione che tale ultimo obbligo non comporti ostacoli tecnici o oneri economici eccessivi e non proporzionati alle finalità dell'obbligo;**
- **b) erogazione di uno o più dei seguenti prodotti: metano, GPL, idrogeno o relative miscele, o che siano dotati di colonnine di ricarica per veicoli elettrici;**
- **c) dispositivi self-service pre-pagamento;**
- **d) capacità di compressione adeguata al numero di erogatori installati e comunque non inferiore a 350 mc./h per un erogatore doppio, qualora nell'impianto sia erogato il metano;**
- **e) impianto fotovoltaico o sistema di cogenerazione a gas (G.P.L. o metano) ad alto rendimento di potenza installata minima pari a 12 chilowatt;**
- **f) pensiline di copertura delle aree di rifornimento;**
- **g) servizi igienici per gli utenti anche diversamente abili;**
- **h) presenza di aree di sosta per autoveicoli qualora l'impianto sia dotato di attività e servizi integrativi;**
- **i) recupero delle acque di prima pioggia;**
- **j) area destinata allo scarico dei prodotti per il rifornimento dell'impianto;**
- **k) qualora di superficie complessiva superiore a 3.500 mq., impianti igienico-sanitari destinati ad accogliere i residui organici e le acque chiare e luride raccolte negli impianti interni delle "*autocaravan*", con le caratteristiche di cui all'art. 378 del D.P.R. 16/12/1992, n. 495 "*Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada*".**

Eliminare il comma 2 dell'art.155.

6

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.165

PROPOSTA DI MODIFICA

Dopo il c.1 dell'art.165 inserire i seguenti:

2. Fermo restando quanto previsto al comma 1, nel territorio rurale sono ammesse, ad esclusione delle zone classificate E7 ed E3, le seguenti attività:

a) <u>Pensioni per animali domestici</u>; tale attività si esplica sia nella custodia di animali non propri, sia di quelli randagi o abbandonati assimilati a canili rifugio. Per lo svolgimento di attività di pensionato si dovranno prioritariamente utilizzare fabbricati esistenti, dove potranno essere collocati i locali di servizio (quali ambulatorio veterinario, uffici, servizi igienici, cucina etc.). Nel caso non si disponga di fabbricati esistenti, si potranno realizzare nuove strutture precarie per servizi da contenere comunque entro una superficie massima complessiva di 30 mq. Per l'accoglienza degli animali si potranno inoltre installare recinti e strutture prefabbricate, temporaneamente ancorate al suolo fino a un massimo di 10 box, per un massimo di 40 animali, la cui superficie minima deve far riferimento a quanto previsto dalla normativa di settore. Al cessare dell'attività economica, tutte le strutture e le attrezzature realizzate in forza della presente disposizione normativa, dovranno essere demolite e i luoghi ripristinati secondo le caratteristiche morfologiche originarie. Per lo svolgimento dell'attività di pensionato sono presi a riferimento tutti i requisiti costruttivi, tipologici e igienico sanitari contenuti nella normativa vigente per canili e simili, utilizzata per analogia. Il progetto dell'intervento dovrà essere corredato da valutazione previsionale di impatto acustico che attesti il rispetto dei limiti di zona e dovrà prevedere eventuali misure di mitigazione acustica rispetto ai ricettori sensibili (quali abitazioni e luoghi che prevedano la presenza continuativa di persone). In ogni caso la localizzazione delle strutture dovrà distare non meno di 500 ml. da case sparse e non meno di 1000 ml. da nuclei o attività ricettive. L'Amministrazione Comunale si riserva di stipulare apposita convenzione con il titolare dell'attività ai sensi della normativa vigente;

b) <u>Attività di equitazione (maneggi)</u>; tale attività è ammessa su fondi con superficie minima pari a un ettaro da mantenere a coltura foraggiera. Per tali attività potranno essere utilizzati edifici e annessi agricoli esistenti, ove mantenendone la destinazione d'uso rurale, possono essere realizzati: locali a uso ufficio, un servizio di ristoro, servizi igienici, ambulatorio veterinario e locali mascalcia, stalle fienili e locali per ricovero attrezzi, locali per la pratica didattico-sportiva. Ove gli edifici e annessi esistenti non siano sufficienti o idonei, è ammessa la realizzazione di box di legno, anche permanentemente ancorati al suolo, della superficie massima complessiva di 14 mq. per cavallo, per un massimo di 15 animali, nonché di un manufatto di legno della superficie massima complessiva di 20 mq. da destinare a servizi. Sono ammessi anche: pozzi, vasche e cisterne per l'approvvigionamento idrico, recinzioni di legno a delimitazione dell'area del maneggio nonché dei recinti interni, abbeveratoi e tettoie di legno per lo stazionamento dei cavalli. Per la realizzazione delle strutture di cui al presente punto, deve essere prioritariamente riutilizzato il patrimonio edilizio esistente. Le strutture non possono avere altezza maggiore di un piano fuori terra, i materiali e le tipologie dovranno essere consoni alle caratteristiche proprie dell'area. La costruzione di tali manufatti non è condizionata all'approvazione del Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 74 della L.R. 65/2014 e s.m.i., ma è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna: alla rimozione delle strutture una

volta cessata l'utilizzazione delle stesse, a mantenere in produzione colture sul fondo di pertinenza della struttura stessa, a promuovere attività di escursionismo ippico e di maneggio prevedendo, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, idonee garanzie fidejussorie;

c) <u>Attività di agility dog</u>; per tale attività sono ammessi manufatti funzionali in legno della dimensione massima complessiva di 20 mq. La costruzione dei manufatti suddetti non è condizionata all'approvazione del Programma aziendale ed è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna alla rimozione delle strutture una volta cessata l'utilizzazione delle stesse prevedendo, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, idonee garanzie fidejussorie;

d) <u>Agricampeggio</u>, quale integrazione del reddito agricolo aziendale, nel rispetto della tutela paesaggistico-ambientale. Le aree destinate all'ospitalità in spazi aperti, nelle quali comunque non sono consentite le aree di sosta camper e roulotte, ma massimo n. 8 piazzole per tende, devono utilizzare le infrastrutture esistenti e il loro utilizzo non deve comportare modifiche della morfologia dei luoghi. Si dovrà garantire un elevato livello di integrazione con il paesaggio. Tutti i servizi necessari per garantire il rispetto dei requisiti igienico sanitari e il supporto a tale attività (bagni, lavabi, lavanderie e altri locali tecnici), non dovranno comportare la realizzazione di nuove strutture, ma essere unicamente ricavati nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. I limiti dimensionali di tale attività sono definiti all'art.13 della L.R. 30/2003 e s.m.i., mentre i requisiti dell'ospitalità in spazi aperti sono fissati dall'art.27 del Regolamento n.46/2004 e s.m.i. in attuazione alla suddetta Legge.

3. Inoltre, nel territorio rurale è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive quali campi da tennis, da basket etc. solo a servizio di strutture agrituristiche e/o con destinazione d'uso turistico-ricettiva, nel rispetto della tutela paesaggistico-ambientale.

7

SINTESI DEL RILIEVO
B.4 - NTA - art.172
PROPOSTA DI MODIFICA
Dopo la lettera f), c.2 dell'art.172 inserire la seguente: **g) <u>Allevamenti di equidi</u>, possono avere una superficie massima complessiva pari a mq.100 comprensivi delle superfici da destinare ad uso ufficio, servizi igienici e spogliatoio per l'imprenditore agricolo;**

8

SINTESI DEL RILIEVO
B.4 - NTA - art.177
PROPOSTA DI MODIFICA
Alla lettera e), c.2 dell'art.177, dopo le parole "*interventi di sostituzione edilizia*" inserire le seguenti: : "**, con possibilità di ampliamento nei limiti dei parametri di cui al comma 3 e successivi**".

9

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.194

PROPOSTA DI MODIFICA

Sostituire l'art.194 con il seguente:

ART. 194 – LIMITAZIONI IMPOSTE DALLA L.R. 41/2018

1. In materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua si rimanda alle disposizioni previste dalla L.R. 41/2018.

10

SINTESI DEL RILIEVO

B.4.2 - Schede normative e di indirizzo progettuale_ERRORE MATERIALE

PROPOSTA DI MODIFICA

All'interno della Scheda Progetto PA01, modificare il "*Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse*" come segue:

	Esistente	**Progetto**	
Sup. territ. (St)	1060	1060	
Sup.fond.(Sf)	1060	1060	
Sup.ut.lorda(Sul)	**1231**	480	
Dest.d'uso: residenziale	480	480	
Produttivo	**751**		
Comm/direz.			
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		25%	240
Altessa massima (Hmax)			10
Numero dei piani (Np)			3
Num.all.(Na)/Abitanti		3	8

11

SINTESI DEL RILIEVO

B.4.2 - Schede normative e di indirizzo progettuale_ERRORE MATERIALE

PROPOSTA DI MODIFICA

All'interno della Scheda Progetto PA17, modificare le "*Disposizioni e modalità di attuazione*" come segue: "***L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato 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, in coerenza con il Piano della Mobilità e del Traffico Urbano. La superficie per verde attrezzato pari a mq.14500 è da considerarsi come barriera alberata lungo la nuova viabilità di previsione, a protezione del nastro stradale. La superficie destinata a strada di mq.6000 e la superficie destinata a verde attrezzato di mq.14500, devono essere messe a disposizione dell'Amministrazione e sono a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.***"

12

SINTESI DEL RILIEVO

B.2 Tavola 7 e B.3 Tavola nord_ERRORE MATERIALE
PROPOSTA DI MODIFICA
All'interno della B.2 Tavola 7 e B.3 Tavola nord, destinare la ZTO Parco della Rimembranza (Foglio 29, part. B) a Componenti del sistema del verde - Verde urbano.

13 - **Introdotta a seguito della Deliberazione della Giunta Comunale n.230 del 14/11/2018**

SINTESI DEL RILIEVO
B.4 - NTA - art.14 c.6
PROPOSTA DI MODIFICA
All'art.14 c.6, dopo le parole "*La presente disposizione si applica anche nel caso di interventi che comportino incremento del numero di unità immobiliari pur non comportando incremento di Sul.*" aggiungere, in elenco puntato, le seguenti: "**E' fatta eccezione per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, nel caso di abitazioni con Superficie utile (Su) inferiore a mq. 45, nei quali è ammesso un posto auto per ogni alloggio, coerentemente con quanto disposto dalla normativa regionale vigente in materia.**".

14 - **Introdotta a seguito della Deliberazione della Giunta Comunale n.230 del 14/11/2018**

SINTESI DEL RILIEVO
B.4 - NTA - art.176 c.6, art.177 c.6
PROPOSTA DI MODIFICA
All'art.176 c.6, dopo le parole "*gli edifici esistenti con superficie utile lorda complessiva inferiore a mq.210, nei quali è ammessa che una, ed una sola, unità immobiliare abbia una superficie utile lorda inferiore, fino ad un minimo assoluto di mq.60*" aggiungere, in elenco puntato, le seguenti: "**la gestione di servizi di natura sociale/socio-sanitari, cohousing e destinazione d'uso residenziale turistica (strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III, della L.R. n.42/2000 - affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca di cui, rispettivamente, agli artt. 55, 56 e 58 della Legge Regionale), nei quali sono ammesse unità immobiliare aventi superficie utile lorda inferiore, fino ad un minimo assoluto di mq. 60; sono fatte salve le attività agrituristiche come definite dalla legislazione vigente.**". All'art.177 c.6, dopo le parole "*di frazionamenti e di ampliamenti degli edifici esistenti non possono avere Superficie utile lorda inferiore a mq. 70.*" aggiungere le seguenti: "**E' fatta eccezione per la gestione di servizi di natura sociale/socio-sanitari, cohousing e destinazione d'uso residenziale turistica (strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III, della L.R. n.42/2000 - affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca di cui, rispettivamente, agli artt. 55, 56 e 58 della Legge Regionale), nei quali sono ammesse unità immobiliare aventi superficie utile lorda inferiore, fino ad un minimo assoluto di mq. 60; sono fatte salve le attività agrituristiche come definite dalla legislazione vigente.**".

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE
La Commissione, in data 16/03/2019, con n. 4 voti favorevoli (Proietti, Testai, Pagliaro e Toni), palesemente resi dai n. 4 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole circa: – **l'adeguamento del punto 9, con una modifica dell'art.194 che riporti i contenuti della**

L.R. 41/2018, sostituendolo al semplice richiamo indicato nell'istruttoria;

- **l'opportunità di prescrive, per il Parco della Rimembranza di cui al punto 12, che in caso di vendita dell'area il contratto debba prevedere il rispetto dei dettami della Delibera di C.C. n.91 del 29/12/2014, subordinatamente alle procedure di Legge e del Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004, n.42.**

La Commissione, in data 19/03/2019, con n. 4 voti favorevoli (Mazzei, Proietti, Testai e Del Rosso), palesemente resi dai n. 4 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole circa gli effetti dell'accoglimento delle richieste di verifica presentate nel corso della seduta del 16/03/2019, relativamente:

- **alla modifica dell'art. 152 delle NTA del RU (punto 5), come proposto con Relazione tecnica illustrativa d'Ufficio in data odierna, allineando il testo alla normativa vigente in materia di impianti di distribuzione carburanti;**
- **alla modifica degli artt. 176 e 177 delle NTA del RU (punto 14), come proposto con Relazione tecnica illustrativa d'Ufficio in data odierna, ammettendo unità immobiliare aventi Sul di mq. 60, comprensiva, per il cohousing, dei servizi comuni occupanti da un minimo del 20% ad un massimo del 40% della Sul.**

La Commissione, in data 19/03/2019, con n. 4 voti favorevoli (Proietti, Padovani, Pagliaro e Toni) e n. 1 voti astenuti (Testai), palesemente resi dai n. 5 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla seconda Variante al RU, conformemente alla proposta dell'Ufficio e alla nota d'Ufficio in data 19/03/2019, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte**.

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

ADOZIONE con Del.C.C. n.25 del 09/04/2019, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alla nota d'Ufficio in data 19/03/2019 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE