



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

## **Variante al RU anticipatrice del POC ai sensi artt. 30, 238 e 252ter L.R. 65/14**

*Sindaco*

**Alessio Spinelli**

*Dirigente Settore 3 - Assetto del Territorio e Lavori Pubblici*

**Arch. Paola Pollina**

*Ufficio Urbanistica*

**Arch. Andrea Colli Franzone**

**Arch. Donatella Varallo**

**Geom. Teodoro Epifanio**

*Garante dell'informazione e della comunicazione*

**Dott. Alice Fiordiponti**

### **GRUPPO DI PROGETTAZIONE:**

*Pianificazione Urbanistica*

**Arch. Mauro Ciampa** (*capogruppo - coordinatore*) - *Architetti Associati Ciampa*

**Arch. Chiara Ciampa**

**Arch. Giovanni Giusti**

*restituzione ed elaborazione cartografica*

**Pianificatore Junior. Anita Pieroni**

*Studi Geologici*

**Dott. Geol. Emilio Pistilli – Geoprogetti Studio Associato**

**Gennaio 2024**

# **RELAZIONE TECNICA**

## COMUNE DI FUCECCHIO

### VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ANTICIPATRICE DEL P.O.

ai sensi artt. 30, 238 e 252ter della L.R. 65/14

#### RELAZIONE TECNICA

L'Amministrazione Comunale di Fucecchio e quella di San Miniato hanno avviato nel 2019 la procedura di formazione del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi dell'art. 94 della L.R. 65/14.

In attesa della conclusione del procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale, il Comune di Fucecchio, con D.G.C. n. 235 del 10/08/2023, ha dato avvio alla redazione del Piano Operativo comunale (POC), in modo da accelerare il completamento del percorso di adeguamento dei propri strumenti urbanistici alla L.R. 65/14 ed al PIT-PPR.

Il processo di formazione del POC è accompagnato dalla contestuale predisposizione di alcune varianti al vigente Regolamento Urbanistico, quali anticipazione del POC relativamente a temi specifici inerenti la riqualificazione urbana, il recupero del patrimonio edilizio di proprietà pubblica e lo sviluppo degli insediamenti produttivi, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa regionale con particolare riferimento agli artt. 231, 238 e 252ter della L.R. 65/14.

In particolare sono previste le seguenti varianti anticipatrici del POC:

1. Variante ai sensi art. 238 L.R. 65/14 per il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio di proprietà pubblica "Ex Opera Pia"
2. Variante ai sensi art. 252ter L.R. 65/14 per il soddisfacimento della domanda di insediamento produttivo per attività conciarie nell'UTOE 7 – Mezzopiano
3. Variante semplificata ai sensi art. 30 L.R. 65/14 per il recupero dell'ex Cinema Excelsior a Fucecchio.

Si descrivono di seguito le finalità ed i contenuti di ciascuna variante:

#### 1. Variante ai sensi art. 238 L.R. 65/14 per il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio di proprietà pubblica "Ex Opera Pia".

La Variante interessa nove edifici facenti parte del compendio di proprietà comunale "Ex Opera Pia C. Landini Marchiani" costituito da edifici rurali ricadenti prevalentemente nell'UTOE 10 "Torre-Massarella- Vedute" ed in parte nell'UTOE 11 "Cerbaie" (1 edificio) e nell'UTOE 6 "Botteghe" (2 edifici), di seguito elencati e meglio individuati negli elaborati di variante allegati:

- *Podere Formicola (Scheda E125);*
- *Podere Fonda (Scheda E127);*
- *Podere La Maniera (Scheda E135);*
- *Podere Turchino (Scheda E136);*
- *Podere Lupacchino (Scheda E121);*
- *Podere Il Colombaio (Scheda E119);*
- *Podere Pannocchino (Scheda E151);*
- *Podere Le Colmate - edificio principale e fienile (Schede E076 e E077).*

Obiettivo della Variante è l'aggiornamento delle categorie di intervento previste dal RU per i singoli fabbricati, al fine di favorirne il recupero da parte di soggetti pubblici e/o privati attraverso modalità di intervento

commisurate e adeguate all'attuale stato di conservazione e nel rispetto dei valori tipologici ed architettonici ancora riconoscibili.

Attraverso il rilevamento fotografico dei singoli organismi edilizi, sono state individuate le condizioni di degrado in cui versano attualmente gli edifici di proprietà comunale, caratterizzati nella quasi totalità da estese parti crollate e/o pericolanti, nonché da un generalizzato stato di fatiscenza ed abbandono.

Nel vigente RU gli edifici precedentemente elencati sono disciplinati attraverso la schedatura di dettaglio di cui all'elaborato A.1.2 "Schede degli edifici classificati". In particolare, sei edifici (Poderi Formicola, Fonda, La Maniera, Turchino, Lupacchino e Il Colombaio) sono classificati di Classe 2 (art. 72 NTA), i restanti di Classe 3 (Art. 73 NTA).

In relazione all'avanzato stato di degrado in cui versano, la Variante prevede di classificare tutti gli edifici nella Classe 3, per la quale le disposizioni dell'art. 73 delle NTA prevedono la possibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva limitatamente alla demolizione con fedele ricostruzione, ove la compatibilità di tali interventi sia dimostrata attraverso una specifica relazione storico-critica, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 70 comma 5 delle NTA di RU.

Per tutti gli edifici in oggetto la Variante prevede inoltre, qualora in presenza di gravi e motivate criticità di ordine geologico, idraulico o ambientale che non rendano possibile la ricostruzione dell'edificio sul sedime originario, la possibilità di ricostruzione dello stesso nell'ambito di pertinenza o comunque nella misura strettamente necessaria al superamento delle criticità sopramenzionate. Tali criticità dovranno essere espressamente documentate attraverso una specifica relazione a firma di tecnico abilitato in approfondimento degli studi già contenuti negli strumenti urbanistici vigenti.

Si fa presente che per alcuni edifici (Poderi Lupacchino, Il Colombaio, Pannocchino e Le Colmate) è già stata effettuata in data 17/12/2016, con esito negativo, la verifica dell'interesse culturale ai sensi art. 12 del D.Lgs 42/04.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, la Variante conferma per gli edifici in oggetto le destinazioni ammesse dal vigente RU all'art. 165 delle NTA.

La Variante rientra nei casi previsti dall'art. 238 della L.R. 65/14, in quanto relativa ad opere di interesse pubblico, ovvero finalizzate al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio di proprietà comunale. Sebbene gli edifici interessati dalla Variante siano esterni al territorio urbanizzato, non si rileva la necessità di procedere a copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/14 in quanto le previsioni sono relative esclusivamente alla disciplina del patrimonio edilizio esistente, senza impegno di nuovo suolo non edificato.

## **2. Variante ai sensi art. 252ter della L.R 65/14 per il soddisfacimento della domanda di insediamento produttivo per attività conciarie nell'UTOE 7 – Mezzopiano.**

Nell'ambito della redazione, attualmente in corso, dei nuovi strumenti di pianificazione intercomunale e comunale (PSI e POC), l'Amministrazione Comunale di Fucecchio sta procedendo ad un approfondimento ed un aggiornamento complessivo del tema del trasferimento delle attività conciarie dalle aree di insediamento consolidato verso la zona produttiva di Ponte a Cappiano. In particolare, data l'importanza strategica che questo obiettivo riveste per l'AC, è emersa la necessità di individuare strumenti e modalità attuative più efficaci rispetto a quelle contenute nei vigenti strumenti urbanistici, in considerazione del fatto che dal 2015 ad oggi queste non hanno dato luogo ad alcuna attuazione.

A tal fine il redigendo PSI ed il successivo POC dovranno definire specifici meccanismi perequativi, anche attraverso il ricorso a premialità urbanistiche ed incentivi, che assicurino le condizioni per l'effettivo avvio del processo di trasferimento delle attività esistenti in ambiti idonei e la conseguente riqualificazione delle aree urbane di attuale insediamento.

L'Amministrazione Comunale si trova comunque nella necessità di dare risposte celeri ed efficaci alle domande di insediamento di nuove attività produttive sul territorio, scarsamente compatibili con la complessa tempistica necessaria al perfezionamento dei nuovi strumenti urbanistici in fase di redazione.

La previsione di Variante relativa ai comparti PA55 e PA 90 risponde a tale necessità, e deve essere intesa come passaggio transitorio ed anticipatore del più ampio processo di riorganizzazione e riqualificazione urbanistica ed ambientale degli insediamenti conciarci nel territorio comunale. Tale processo, che comprende anche il trasferimento delle attività situate in aree urbane non compatibili mediante forme di perequazione urbanistica e territoriale, costituisce obiettivo strategico dell'Amministrazione Comunale e sarà confermato come tale anche nei nuovi strumenti di pianificazione (PSI/POC).

In particolare, la Variante prevede i seguenti interventi:

a) per il **comparto produttivo conciarico PA55**, già oggetto di copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14 nell'ambito della formazione della II Variante al RU, è prevista la modifica della Scheda Norma di RU al fine di consentirne l'attuazione non subordinata al contestuale o preventivo trasferimento delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello.

La Variante prevede inoltre la diminuzione della Sul prevista da 8.390 mq a 8.000 mq, ferme restando le destinazioni d'uso e gli altri parametri urbanistici attualmente previsti dalla Scheda PA55 di RU. La Sul di nuova realizzazione (non più subordinata al trasferimento delle attività conciarie esistenti) viene prelevata dalla superficie disponibile del vicino comparto PA90 (vedi punto successivo), nel rispetto del dimensionamento complessivo del RU.

b) per il **comparto produttivo conciarico di iniziativa pubblica PA90 (PIP)**, già oggetto di copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14 nell'ambito della formazione della II Variante al RU e destinato al trasferimento delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello, che attualmente prevede la possibilità di realizzazione di complessivi 30.000 mq di SUL suddivisi in 8.000 mq destinati al potenziamento del nucleo produttivo conciarico per mezzo di nuove attività e 22.000 mq vincolati al trasferimento delle attività produttive conciarie esistenti, la Variante conferma il dimensionamento complessivo pari a 30.000 mq, ma vincolandolo interamente al trasferimento delle attività produttive di cui sopra. La Variante prevede inoltre di integrare la scheda norma con prescrizioni specifiche volte a garantire la qualità ambientale e paesaggistica degli interventi nel rispetto delle disposizioni dell'art. 3 comma 5 lett. c) delle Norme del PTCP.

Si evidenzia pertanto come il bilancio complessivo della variante comporti una lieve diminuzione in termini di dimensionamento (38.000 mq in luogo dei 38.390 mq attualmente previsti) ma soprattutto il fatto che le previsioni di trasferimento delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello siano ora interamente concentrate all'interno del comparto di iniziativa pubblica PA90, in modo che possano essere successivamente valutate e programmate più efficaci modalità per l'attuazione dei processi di trasferimento sotto il coordinamento dell'ente pubblico.

La Variante rientra nei casi previsti dall'art. 252ter della L.R. 65/14, in quanto relativa ad interventi a destinazione industriale ed artigianale in contesti produttivi esistenti, avendo il Comune avviato il Piano Operativo con D.G.C. n. 235 del 10/08/2023.

### **3. Variante semplificata interna al territorio urbanizzato per il recupero dell'ex cinema di Fucecchio – Comparto PA10**

La Variante è finalizzata alla modifica della Scheda Norma PA10 per il recupero dell'ex cinema ubicato nel centro di Fucecchio, da molti anni in disuso ed in condizioni di degrado, per consentirne la riqualificazione architettonica e funzionale a funzioni commerciali, direzionali e di servizio in luogo della destinazione residenziale attualmente prevista dal RU.

La Variante interessa anche le modalità di attuazione degli interventi, non prevedendo più la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio ma la sua ristrutturazione nel rispetto del volume e dell'altezza esistente, con possibilità di aumento della superficie lorda interna all'involucro edilizio tramite la formazione di solai intermedi e di tutti i collegamenti verticali necessari alla fruibilità dei piani. E' inoltre prevista l'eliminazione delle superfetazioni e dei corpi secondari.

In particolare, si prevede:

- la modifica della destinazione d'uso (commerciale, direzionale e di servizio anziché residenziale);
- la modifica della categoria di intervento, prevedendo la ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente anziché la sua integrale demolizione e ricostruzione;
- la modifica dei parametri urbanistici, prevedendo la possibilità di realizzazione di nuovi solai interpiano nel rispetto dell'altezza massima esistente, con conseguente incremento della SUL complessiva fino ad un massimo di 2300 mq e numero di piani non superiore a 4 oltre al piano seminterrato.

L'intervento dovrà garantire la realizzazione di un percorso pedonale di uso pubblico di attraversamento per l'accesso al Giardino Tommaso Cardini (già fattoria Bombicci), nonché la realizzazione delle dotazioni di parcheggi pubblici e privati prescritti dalle normative vigenti in relazione alle funzioni previste.

La modalità di attuazione prevista è il Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata. In alternativa, nel caso che gli interventi edilizi siano limitati alla ristrutturazione dell'edificio esistente, è consentita l'attuazione mediante Permesso di Costruire convenzionato che preveda la contestuale realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro l'area di comparto nonché del raccordo con le urbanizzazioni ed i servizi esistenti.

Per quanto attiene il dimensionamento delle funzioni direzionale e commerciale, le quantità necessarie saranno attinte dal dimensionamento residuo disponibile dell'UTOE 4 in applicazione dell'art. 84 comma 7 delle NTA del PS, senza necessità di apportare variante al PS stesso.

La Variante rientra nei casi previsti dall'art. 30 della L.R. 65/14 (variante semplificata interna al territorio urbanizzato), e può essere adottata dal comune ai sensi dell'art. 231 comma 1 della L.R. 65/14, essendo il vigente RU stato adottato con D.C.C. n. 16 del 7/04/2014 e pertanto ricadendo nello specifico regime transitorio previsto dal citato art. 231.

Sotto l'**aspetto normativo e procedurale**, le Varianti sopra citate non comportano variante al Piano Strutturale vigente e non presentano profili di contrasto e/o incoerenza con le disposizioni del PIT-PPR e del PTCP della Città Metropolitana di Firenze.

Per quanto riguarda gli aspetti valutativi, le Varianti sono state oggetto di **Verifica di assoggettabilità a VAS** ai sensi D.Lgs 152/2006 L.R. 10/2010. Con atto dirigenziale n. 3465 del 15/12/2023, la Città Metropolitana di Firenze quale Autorità Competente ha disposto l'esclusione della Vas per il procedimento in oggetto.

Relativamente infine agli **aspetti geologici, idraulici e sismici**, la Variante è accompagnata dalle specifiche indagini che individuano le condizioni di fattibilità degli interventi previsti, nel rispetto della vigente normativa.

La Variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica (il presente documento);
- Elaborato A.1.2 – Estratto schede E076, E077, E119, E121, E125, E127, E135, E136, E151 (stato vigente e variato);
- Elaborato B.4.2 – Estratto schede PA10, PA55, PA90 (stato vigente e variato);
- Elaborato B.2 Tavola 21 - Estratto cartografico comparto PA10 (stato vigente e variato).