



**COMUNE DI FUCECCHIO  
FIRENZE**

**Delibera di Consiglio N°53 del 27 luglio 2006 alle ore 21:15**

**Oggetto:** Piano di Recupero di fabbricati ad uso uffici, magazzini ed ambulatori medici posti in via Leonardo da Vinci del Capoluogo, ai sensi della LR 59/80 e LR 1/05. Proprieta Botti ed altri - ADOZIONE.

Settore Assetto del Territorio Ambiente

Servizio Pianificazione Urbanistica

**TIPO ATTO/ESECUTIVITA':** Delibera di Consiglio / Immediatamente esecutiva

**Responsabile del Procedimento:** Antonio Comuniello

**Responsabile Servizio/Struttura:** Antonio Comuniello

<b>Votazione Atto:</b>			
<b>Componenti</b>	<b>Presenti</b>	<b>Presente in votazione</b>	<b>Votazione</b>
Bachini Mario	P	P	FAVOREVOLE
Borgioli Andrea	A	A	ASSENTE
Campigli Francesco	P	P	ASTENUTO
Cenci Tonella	P	P	FAVOREVOLE
Cheti Giorgio	P	P	FAVOREVOLE
Cioni Alfio	P	P	FAVOREVOLE
Gronchi Alessandro	A	A	ASSENTE
Leonardi Laura	P	P	FAVOREVOLE
Lupi Marino	P	P	FAVOREVOLE
Mainolfi Giuseppe	A	A	ASSENTE
Muraca Dino	A	A	ASSENTE
Paganelli Alberto	P	P	FAVOREVOLE
Profeti Giuliano	P	P	FAVOREVOLE
Salvaggio Antonino	A	A	ASSENTE
Savelli Enrico	P	P	FAVOREVOLE
Seghetti Vanda	P	P	FAVOREVOLE
Sollazzi Pietro	P	P	ASTENUTO
Sordi Paolo	P	P	FAVOREVOLE
Talini Massimo	A	A	ASSENTE
Toni Claudio	P	P	FAVOREVOLE
Vallini Daniela	P	P	ASTENUTO

<b>Riepilogo finale</b>	<b>Atto:</b>			
<b>Assenti: 6</b>	<b>Astenuti: 3</b>	<b>Votanti: 15</b>	<b>Favorevoli: 12</b>	<b>Contrari: 0</b>

<b>Votazione Esecutività:</b>			
<b>Componenti</b>	<b>Presenti</b>	<b>Presente in votazione</b>	<b>Votazione</b>
Bachini Mario	P	P	FAVOREVOLE
Borgioli Andrea	A	A	ASSENTE
Campigli Francesco	P	P	ASTENUTO
Cenci Tonella	P	P	FAVOREVOLE
Cheti Giorgio	P	P	FAVOREVOLE
Cioni Alfio	P	P	FAVOREVOLE
Gronchi Alessandro	A	A	ASSENTE
Leonardi Laura	P	P	FAVOREVOLE
Lupi Marino	P	P	FAVOREVOLE
Mainolfi Giuseppe	A	A	ASSENTE
Muraca Dino	A	A	ASSENTE
Paganelli Alberto	P	P	FAVOREVOLE
Profeti Giuliano	P	P	FAVOREVOLE
Salvaggio Antonino	A	A	ASSENTE
Savelli Enrico	P	P	FAVOREVOLE
Seghetti Vanda	P	P	FAVOREVOLE
Sollazzi Pietro	P	P	ASTENUTO
Sordi Paolo	P	P	FAVOREVOLE
Talini Massimo	A	A	ASSENTE
Toni Claudio	P	P	FAVOREVOLE
Vallini Daniela	P	P	ASTENUTO

<b>Riepilogo finale</b>	<b>Esecutività:</b>			
<b>Assenti: 6</b>	<b>Astenuti: 3</b>	<b>Votanti:15</b>	<b>Favorevoli:12</b>	<b>Contrari: 0</b>

**Presidente della seduta:**

**Partecipa il Segretario Generale:**

Presidente del Consiglio Bachini Mario

PARENTI - Michele

**Punto n. 5. Piano di recupero di fabbricati ad uso uffici, magazzini e ambulatori medici posti in via L. Da Vinci nel capoluogo, ai sensi della legge regionale 59/80 e legge regionale 1/05. Proprietà Botti e altri.**

**Approvazione.**

Sindaco

Avrei preferito, ma non possiamo fare diversamente, approvare anche l'altro atto prima di questo; non perché siano legati ma perché si dava un inquadramento complessivo di tutta la zona; si erano portati insieme proprio per questo. Soprattutto perché abbiamo un fabbricato industriale nel centro storico in via Ruffino importante vicino alla scuola dove veniva fatto un insediamento più leggero, lo vedremo nel prossimo consiglio comunale, e poi alle spalle del CMM c'è questo fabbricato che era prima un laboratorio sul retro e sul davanti c'era l'abitazione e un quantificio al piano terreno.

Negli anni 80 fu trasformato in sede del distretto sanitario, poi SERT e da circa 5 anni è dismesso; l'ambiente era di proprietà privata e ha avuto questi passaggi da laboratorio e residenza a sede di servizi sanitari del distretto della USL.

La proprietà insieme ad un acquirente ha presentato un piano di recupero di tutto il complesso per ricostruire nella zona dove è insediato questo edificio inserito in un'area territoriale di 3.571 metri, una superficie di calpestio di 1.113 metri e un volume di 3.800 metri. Questa è la situazione complessiva degli edifici su via L. Da Vinci.

Il progetto presentato prevede la realizzazione di civili abitazioni, verrebbe ricostruita una superficie coperta di 598 metri, leggermente inferiore a quella esistente, una SUL di pochi centimetri inferiore all'esistente e il volume sempre ridotto rispetto all'esistente.

La previsione è di realizzarci 18 appartamenti e inserire nell'intero complesso un numero di parcheggi in superficie di 38 posti auto perché sarebbero due posti auto ad alloggio più due posti auto che vengono recuperati perché per fare gli accessi se ne perdono due su via L. Da Vinci.

L'altra caratteristica dell'edificio è che sul lato viale Buozzi al confine con il mobilificio Buggiani viene realizzato un percorso pedonale che si congiunge con la strada di fianco al giardino esistente in via Ruffino perché viene abbattuto il complesso del CMM e ci viene costruito un marciapiede e dei parcheggi; quindi questo passaggio pedonale....

.... *interruzione...*

....devo dire che l'ufficio ha gradito il fatto che realizzassero i parcheggi in superficie anche se potevano realizzarli in sotterraneo, io credo che li abbiano realizzati in superficie per spendere meno e rendere più commerciali gli appartamenti, però il fatto di realizzare 38 posti in superficie vuol dire averli disponibili perché i parcheggi sotterranei privati nelle ore di punta non vengono utilizzati.

Come hanno localizzato i parcheggi nel progetto possono garantire, anche se ritengo ci siano un po' troppi appartamenti, ma purtroppo il mercato prevede appartamenti di piccole e medie dimensioni, ma il fatto di localizzare così i parcheggi li rende almeno fruibili in qualsiasi ora del giorno da parte dei residenti senza aggravare sulle aree circostanti.

Il fabbricato viene ricostruito ad U; posso aggiungere, l'ho detto l'altra volta a proposito degli altri due edifici, vi ricordate la Caravel e lo Stil Novo, certo, quando le fabbriche si dismettono non è una bella cosa, ma quando si ricostruiscono e si adeguano fuori dal centro urbano, e nel centro urbano si riqualificano aree e ci si mette un po' di gente, si aumenta il numero dei residenti, ma riqualificare ampie zone come questa tra via Ruffino e via L. Da Vinci credo sia cosa importante di cui prendere atto con soddisfazione.

**Consigliere Sollazzi**

Il muro lì alla scuola rimane?

Sindaco

No. Viene tolto. Codesto è nel progetto del CMM.... *f.m....* viene poi fatto un muretto basso, è nell'altro comparto.

**Consigliere Profeti**

La commissione ha espresso parere favorevole perché si va ad un recupero di laterizi ormai non più utilizzati per lo stato in cui sono e si continua nell'opera di miglioramento dell'assetto urbanistico del territorio del comune di Fucecchio. La commissione ha espresso il parere all'unanimità.

**Consigliere Cioni**

È un piano di recupero con variante perché al momento dell'adozione del vecchio piano regolatore trattavasi di attività sanitaria, quindi con variante; in un posto tra i migliori di Fucecchio, l'edificio è invidiabile sotto tutti gli aspetti, come si fa a dire di no a questo progetto importante per la riqualificazione e l'aggiornamento di tutta la zona urbana del centro storico?

**Consigliere Vallini**

Io quando ho letto questo progetto ci sono rimasta male perché non mi pare che questo fabbricato versi in una situazione di grande abbandono e degrado e comunque è un polmone verde, c'è un bellissimo giardino con piante secolari, con bellissimi pini, querci, lecci secolari e non mi sembra che la proprietà garantisca il fatto di mantenere questi alberi.

Non garantisce e parla di eventuale sostituzione di essenze arboree anche di tipo diverso; quindi se non altro per tutelare queste piante secolari, non sono d'accordo, almeno mi astengo, voglio vedere in corso di costruzione cosa avviene, se davvero queste piante verranno buttate giù per costruire altri fabbricati a danno

del verde, questo edificio poteva essere destinato per altre cose, magari farci un asilo nido di cui c'è necessità a Fucecchio, per cui questo progetto mi lascia molto amareggiata perché non mi pare che l'edificio sia in degrado e poi è anche un simbolo per Fucecchio

**Consigliere Sollazzi**

Le piante sono di proprietà di coloro che fanno questa variante? Se ci sono delle piante e se c'è questo verde va salvaguardato, non va buttato giù per farci le case.

Tutto l'edificio sia lì sia anche quello di via Da Vinci mi pare vengono abitazioni e uffici, ma in quello del CMM.....

**Sindaco**

Non è in discussione....

**Consigliere Sollazzi**

... domando solo, ci sono solo appartamenti, ma al piano terra non possono essere previsti spazi per qualche bottega? Che ci sia un servizio alla popolazione; comunque salvaguardiamo quelle piante.

**Consigliere Cheti**

Qui si parla solo di appartamenti?

**Sindaco**

Solo appartamenti

**Consigliere Cheti**

Prima erano ufficio e ora si trasformano in appartamenti...

**Presidente**

Si sta parlando qui del comparto in via Da Vinci.

**Sindaco**

Chiariamo due cose: uno, il percorso urbanistico per cui il cittadino si avvale d'accordo con l'amministrazione comunale della procedura prevista dai piani di recupero; piano di recupero poi non significa che l'edificio sia fatiscente, è una procedura urbanistica; dire comunque che l'edificio non è fatiscente, non è abbandonato, non si è forse a conoscenza di quanto c'è dietro la casa, che ci sono 500 mq di edificio abbandonato da anni con l'eternit sopra; quindi credo si faccia un'opera buona, sarebbe anche da obbligarsi il proprietario ad intervenire.

Quanto alla destinazione bisogna essere chiari, o si obbliga il cittadino a recuperare gli ambienti così come sono, ma bisogna chiedersi se è giusto economicamente e socialmente impegnare a recuperare in quelle condizioni con l'edificio posto sul confine con quella casa mezzo laboratorio e mezzo appartamento, anche se poi ci andò la USL, sono gli stessi immobili in cui ci andò io quantificio. Credo che l'operazione che l'amministrazione comunale va ad approvare sia un'operazione di riqualificazione urbana importante.

Quanto ai pini non so se verrà o meno danneggiata una pianta importante; credo da come vedo il progetto delle aree a verde, quelle che stanno, non sono certo, ma mi pare che i tigli e i lecci che sono sull'ingresso rimangano inalterati perché sull'ingresso in sinistra accanto al Baggiani lasciano ancora l'ingresso con due aiuole poste parallelamente all'ingresso a verde; sul resto sono pini secolari, ma prima li tagliano e li sostituiscono, prima fanno un bene alla natura perché i pini vanno sostituiti in città da altre piante che hanno meno problemi perché il pino crea problemi dal punto di vista delle radici, ecc. Ma non intendo entrare in questa discussione, quindi non cerchiamo problemi quando non ci sono tanto per fare un articolo sulla stampa e dire che si distruggono i pini a villa Bertoncini; spero lo facciate perché così la gente dirà che si è fatto bene.

**Consigliere Vallini**

..., parlano di eventuale sostituzione di essenze arboree anche di tipo diverso.

**Sindaco**

Ti stanno dicendo che il più possibile le manterranno, il resto le ripiantano, perché sono giardini della stessa superficie di quella di oggi.

**Presidente**

Ci sono dichiarazioni di voto?

**Consigliere Sordi**

Il dibattito si è incentrato su alcuni particolari abbastanza secondari; non ci sono strumenti per poter censire o valorizzare le alberature che hanno un valore storico e di patrimonio arboreo; quindi i pini sono cedui, si tagliano, sono anche pericolosi quando tira vento; durante le ultime tempeste di vento sulla 436 si è dovuto fare un taglio abbastanza veloce per impedirne il crollo.

Comunque l'argomento all'o.d.g. è quello dell'approvazione e adozione di questo piano di recupero che accoglie le indicazioni del piano regolatore; mi pare che il progetto che si va a realizzare sia conforme alla tipologia esistente nella zona; l'edificio esistente non ha peculiarità particolari quindi l'intervento realizzato sarà sicuramente un buon intervento. Il nostro voto è favorevole.

**Consigliere Sollazzi**

Stasera si approva solo quello su via da Vinci? Io sono del parere che tutte le piante compresi i pini che non sono soggetti a malattie che hanno investito i nostri boschi, sono sani, le querce sono sane e per me vanno salvate; facciano come gli pare, però non sono d'accordo a tagliare i pini di 50 anni e poi piantare qualcosa che non si sa nemmeno quando verrà fuori. Sono pini sani, mentre quelli che vanno verso la posta buttavano all'aria il marciapiede, c'era lì il pericolo ma non lì nel giardino... *f.m.* lì non creano danni di codesta natura; sono d'accordo nel mantenere il verde anche per chi ci abiterà nella nuova ristrutturazione.

**Presidente**

**copia**

Mettiamo in votazione il punto n. 5. Piano di recupero di fabbricati ad uso uffici, magazzini e ambulatori medici posti in via L. Da Vinci nel capoluogo, ai sensi della legge regionale 59/80 e legge regionale 1/05. Proprietà Botti e altri. Approvazione.

12 voti favorevoli; 3 astenuti (Vallini, Campigli, Sollazzi) il consiglio comunale approva.

Si richiede l'immediata esecutività. 12 voti favorevoli; 3 astenuti. Il consiglio comunale approva.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione n. 175 in data 02 marzo 1998 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 13 in data 01 aprile 1998 la Giunta Regionale Toscana ha approvato il Piano Regolatore Generale;

Vista la proposta di Piano di Recupero di fabbricati ad uso uffici, magazzini ed ambulatori medici (presidio U.S.L.) posto in via Leonardo da Vinci del Capoluogo, presentata in data 24/09/2005 prot. n. 27160 dalle Sigg.re Botti Vezzena residente in Fucecchio via Giotto, 22, Bertoncini Carla e Bertoncini Mirta, composto da:

- Relazione tecnica;
- Relazione sulle condizioni di degrado;
- Documentazione Fotografica;
- Elaborati Grafici (Tavv. da 1 a 8);

Vista la relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'art. 16 comma 2 della L.R. 1/2005 quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Considerato che:

- il Piano Regolatore Generale vigente individua l'area in oggetto come zona per attrezzature urbane e comprensoriali di tipo sanitario ospedaliero esistenti;
- la proposta di Piano di Recupero prevede la ristrutturazione dei fabbricati esistenti a fini residenziali ed è corredata dalla dimostrazione delle categorie di degrado, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 59/80 per cui, al fine di salvaguardare le esigenze di risanamento ambientale e urbanistico, è necessario intervenire sugli edifici, mediante un intervento di ristrutturazione che preveda anche la demolizione e ricostruzione degli stessi e la eliminazione delle porzioni incongrue;
- come evidenziato nella relazione tecnica allegata alla proposta di Piano di Recupero, gli edifici già dal 1997 risultano inutilizzati da parte della Azienda U.S.L. a seguito della ricollocazione del presidio U.S.L. presso un edificio di proprietà comunale posto nel centro storico del comune.
- la proposta può essere accolta operando, in applicazione dell'art. 27 della L.R. 05/8/1978 n. 457, con l'individuazione dell'area in oggetto come zona di Recupero;

Dato atto che:

- l'intervento proposto, nei limiti normativi vigenti, è classificabile di "sostituzione edilizia" in quanto trattasi di "demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non

*assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione", prevede la destinazione d'uso residenziale congrua con gli isolati prevalentemente residenziali a contorno ed apporta miglioramento al tessuto urbano in quanto riqualifica un'area da molti anni in condizioni di degrado;*

- gli immobili in oggetto non presentano particolari caratteristiche di interesse storico o architettonico, essendo classificati di Valore Architettonico e Ambientale Nullo;
- gli immobili dei quali si prevede la sostituzione non rappresentano documento materiale della cultura né elemento significativo del paesaggio e non costituiscono comunque risorse essenziali del territorio;
- il Comune non è dotato di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico
- il presente piano attuativo è conforme allo strumento urbanistico generale vigente;
- le indagini geomorfologiche sono state depositate presso l'Ufficio Tutela del Territorio di Firenze in data 21-07-2006;
- la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole in data 30/06/2006;
- la Commissione Consiliare n. 5 ha espresso parere favorevole in data 24-07-2006;

Vista la L.R. 21/05/1980 n. 59

Visti gli artt. 69 e 78 della L.R. 03/01/2005 n. 1;

Vista la circolare della Regione Toscana approvata con G.R.T. n. 289 del 21/02/2005 recante indicazioni per la prima applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. 01/05;

Considerato e dato atto che il presente provvedimento non è soggetto, per sua natura, al parere di regolarità contabile di cui al medesimo art. 49 del D.Leg.vo n. 267 del 18/8/2000;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del già richiamato D.Leg.vo n. 267 del 18/8/2000;

Visto il parere favorevole per la regolarità tecnica preventivamente espresso dal responsabile del procedimento, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.18/8/2000 n°267;

Visto l'esito della votazione come specificato nel frontespizio della presente;

## DELIBERA

- 1.di individuare l'area in oggetto, ai sensi dell'art. 27 della legge 05/08/1978 n. 457 come zona di recupero;
- 2.di adottare il Piano di Recupero di fabbricati ad uso uffici, magazzini ed ambulatori medici (presidio U.S.L.) posto in via Comune di Fucecchio – Deliberazione n. 53 del 27-07-2006

Leonardo da Vinci del Capoluogo redatto ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/78 e della Legge Regionale n. 59/80 art. 9 composto da:

- Relazione tecnica, allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale;
- Relazione sulle condizioni di degrado;
- Elaborati Grafici (Tavv. da 1 a 8);

3. di dare atto che il presente Piano di Recupero viene adottata in conformità a quanto disposto della Legge Regionale 03/01/2005 n. 1 art. 69;
4. di dare atto che, in conformità alla procedura prevista dai comma da 2 a 5 dell'art. 69 della L.R. 1/2005, la presente deliberazione, unitamente agli allegati, verrà depositata nella segreteria comunale per quarantacinque giorni consecutivi entro i quali chiunque potrà prendere visione e presentare eventuali osservazioni;
5. di dare atto che responsabile del procedimento è l'Arch. Antonio Comuniello, Dirigente del Settore 4 Assetto del Territorio e Ambiente;
6. con separata votazione, come specificata nel frontespizio della presente, resa per alzata di mano dai nr. 15 Consiglieri presenti e votanti, di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, stante l'urgenza, ai sensi dell'art.134, quarto comma, del D.Lgs.18/8/2000 n°267.

Letto, approvato e sottoscritto,

Il Presidente  
f.to Bachini Mario

Il Segretario Verbalizzante  
f.to PARENTI - Michele

---

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Lì

Il Responsabile del Servizio  
Fabio Malucchi

---

#### ATTESTAZIONE DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione in data odierna viene pubblicata all'Albo pretorio, ove vi rimarrà per 15 giorni consecutivi e comunicata ai capigruppo consiliari ai sensi e per gli effetti dell'art. 124, 1° comma, del Testo unico delle leggi D.Lvo, 18.08.2000, n. 267.

Lì

Il Responsabile del Servizio  
Fabio Malucchi

---

#### ATTESTATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio come sopra indicato, giusta relazione del messo comunale, per 15 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione e che contro di essa non sono stati presentati reclami od opposizioni.

Lì

Il Responsabile del Servizio  
f.to Fabio Malucchi

---

#### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA`

La presente deliberazione e' divenuta esecutiva decorsi dieci giorni dalla sua pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, terzo comma del D.Lvo. del 18.08.2000 n. 267.

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma quarto del D.Lgs. del 18.08.2000 n. 267.

Lì

Lì

Il Responsabile del Servizio  
f.to -

Il Responsabile del Servizio  
f.to Fabio Malucchi