



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del
Territorio

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio
Numero

Oggetto: Comune di Fucecchio (FI) – Variante n. 3 al R.U. - ADOZIONE di cui alla DCC n. 55 del 17.05.2021 ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 – Contributo regionale ai sensi dell'art. 53 L.R. 65/2014

Il Comune di Fucecchio con DCC n. 55 del 17-05-2021 ha adottato la terza variante al Regolamento Urbanistico che prevede:

- Reiterazione di 4 piani attuativi con modifiche
- Reiterazione di 8 piani attuativi senza modifiche
- Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio
- Modifiche puntuali ed adeguamenti normativi
- Modifica delle Norme di Attuazione del Piano del Centro Storico
- Misure di semplificazione e aggiornamento della normativa concernente le attività produttive presenti nei centri abitati
- Errori materiali
- Deroghe alla classificazione degli edifici denominati "Podere delle Colmate"
- Richieste di modifica della classificazione del patrimonio edilizio esistente

Il presente contributo, nel quale sono evidenziati alcuni elementi da approfondire nel rispetto degli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale, viene formulato, ai sensi dell'art.53 della L.R. 65/2014, ai fini del miglioramento della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché dell'efficacia dell'azione amministrativa.

Si elencano di seguito i principali atti della pianificazione e programmazione regionale di riferimento per le verifiche di coerenza e compatibilità della variante in oggetto:

- **Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65** "Norme per il governo del territorio";
- **PIT con valenza di piano paesaggistico**, approvato con D.C.R. n.37 del 27.03.2015 con particolare riferimento alla Scheda d'ambito n. 5 Val di Nievole Val d'Arno Inferiore e alla Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B;

Premessa

Il Comune di Fucecchio, in associazione con il Comune di San Miniato, ha avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale in data 19/12/2019 e attualmente il perimetro del territorio urbanizzato è stato individuato transitoriamente ai sensi dell'art. 224 della l.r. 65/2014. Dal momento che il redigendo PSI ed il futuro POC sono redatti secondo i principi della L.R. 65/2014, con particolare riferimento all'individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 c. 3, 4 e 5, si ricorda che in questa fase transitoria la riconferma di previsioni contenute nel previgente Regolamento Urbanistico ed il loro inserimento nel territorio urbanizzato, deve passare attraverso una verifica di coerenza con i criteri di cui all'art.4 c.3, 4 e 5 della L.R. 65/2014 e con la disciplina del PIT-PPR con particolare riferimento alla III Invariante, fermo restando che con l'adozione del PSI anche le previsioni riconfermate dalla variante in oggetto dovranno comunque essere rivalutate se in contrasto con i sopracitati criteri.

In quella fase, in particolare per le previsioni a carattere residenziale, sarà necessario esplicitare nel dettaglio le strategie di riqualificazione del margine urbano legate a tali previsioni. Per quanto riguarda, invece, le previsioni a



carattere non residenziale, se esterne al t.u., potrà essere valutato il ricorso al parere della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

In fase istruttoria è stata valutata positivamente la diminuzione del numero di previsioni del previgente RU decadute che la variante intende riconfermare rispetto ai contenuti del documento preliminare di VAS è diminuito anche a seguito delle valutazioni espresse dal Settore VIA/VAS e dal Settore Pianificazione del Territorio in fase preliminare, considerato che tale ridefinizione degli obiettivi della variante contribuisce fin da adesso ad un parziale allineamento del RU ai principi della LR 65/2014, seppure alla luce della individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della 65/2014.

Ciò premesso, si ritiene che alcune previsioni riconfermate in adozione presentino criticità rispetto alla disciplina d'uso della Scheda d'Ambito n. 5 ed in particolare rispetto alle direttive del PIT di seguito riportate, rispetto alle quali si rendono necessarie specifiche verifiche di coerenza:

1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;

1.2 - 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

1.3 - riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali (con particolare riferimento alla conurbazione lineare presente negli aggregati pedecollinari Pescia- Santa Lucia- Buggiano- Montecatini Terme-Monsummano, e alla conurbazione lineare doppia lungo le sponde dell'Arno, entrambe con la tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive) nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;

1.4 - evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;

1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

2.1 - tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Paduletta del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale

Nello specifico:

In relazione alla previsione PA28, avente ad oggetto la realizzazione di 2250mq di superficie a destinazione residenziale, si ritiene che essa, seppur interna al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224, insista su un'ampia area inedificata di margine che presenta tuttora continuità con il contesto rurale, pertanto, anche in considerazione della lettura del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 commi 3 e 4 che verrà effettuata dal redigendo PSI, si rendono necessarie approfondite verifiche di coerenza rispetto alle direttive 1.1, 1.2 e 1.6.



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del
Territorio

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

In relazione alle previsioni PA 19 e 84 si evidenzia come le stesse debbano costituire l'occasione per riqualificare il margine: nel caso del PA84 si ritiene opportuno valutare di concentrare gli interventi sul lato ovest del lotto evitando di occupare tutta l'area libera in oggetto fino a ridosso dell'edificio circondato dal verde e nel caso del PA19 si chiede di valutare di lasciare libero l'attuale varco ineditato di fronte a Piazza Samo, concentrando il piano attuativo lungo via L. Banti, ai fini della riqualificazione del fronte di quest'ultima.

Infine, in merito alla previsione PA56, avente ad oggetto un area produttiva, si ritiene opportuno limitare la edificazione al lotto intercluso tra gli altri edifici presenti e alla regolarizzazione del margine, mentre la sua eventuale espansione potrebbe essere introdotta in sede di redazione del nuovo POC all'interno di una valutazione più complessiva delle aree produttive.

Il Settore Pianificazione del territorio che ha predisposto il contributo, è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale e tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale sul Governo del Territorio.

FT

Il Responsabile della P.O. Toscana centro
arch. Massimo Del Bono