



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

Settore n.3  
“Assetto del territorio e lavori pubblici”

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**  
**I° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI FUCECCHIO**

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. LA VARIANTE.....</b>	<b>3</b>
<b>3. LA PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE .....</b>	<b>6</b>
<b>4. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE .....</b>	<b>8</b>
<b>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.....</b>	<b>8</b>
<b>6. SINTESI DELLE PROPOSTE NON RECEPITE E CONTRODEDUZIONI.....</b>	<b>16</b>

## 1. PREMESSA

Con Delibera del Consiglio Comunale n.23 del 15/04/2009, l'Amministrazione Comunale (AC) ha approvato, ai sensi della L.R. n.1/2005 "Norme per il governo del territorio", il Piano Strutturale (PS); le previsioni del PS hanno acquistato efficacia a seguito della pubblicazione su BURT n.17 del 29/04/2009.

Per dare piena attuazione alle norme sul governo del territorio contenute nella L.R. n.1/2005 e alle indicazioni del PS, con Delibera n.16 del 07/04/2014 il Consiglio Comunale ha adottato il Regolamento Urbanistico (RU) e la contestuale variante di adeguamento al PS, ai sensi degli artt.53 e 55 della L.R. n.1/2005.

Ai sensi delle disposizioni transitorie per i comuni dotati di RU adottato, regolate dalla subentrata L.R. n.65/2014 "Norme per il governo del territorio" (BURT n.65 del 12/11/2014), 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; lo strumento ha acquistato efficacia a seguito della pubblicazione su BURT n.28 del 15/07/2015.

## 2. LA VARIANTE

Alla fine di un percorso di gestione che ha impegnato l'A.C. per un anno, la stessa ha ritenuto opportuno predisporre una variante manutentiva 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;
- Proposte 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. n.65/2014.

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

- affidato l'incarico per la redazione della variante al R.U. al Servizio Urbanistica, nelle persone del 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 all'Arch. Marco Occhipinti, 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 mandato altresì al Servizio Urbanistica di predisporre gli atti necessari all'adozione della variante al R.U. entro due mesi;
- dato atto che il Responsabile del Procedimento era l'Arch. Marco Occhipinti 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".

Ai sensi della D.G.C. n.33 del 02/03/2016 e relativo "Atto di indirizzo", l'Ufficio di Piano e SIT:

- facendo seguito agli incontri preliminari svolti nel mese di maggio 2016 con gli Uffici competenti della Città Metropolitana e della Regione Toscana, in data 16/05/2016 ha messo a disposizione dell'A.C. bozza delle schede istruttorie relative ai tre obiettivi prioritari individuati con la medesima Deliberazione;
- facendo seguito agli incontri preliminari svolti nei mesi di giugno e luglio 2016 con gli Amministratori e con i Servizi Urbanistica e Edilizia del Settore 3, in data 27/07/2016 ha inviato ai competenti Uffici della Città Metropolitana e della Regione Toscana, ai fini di una preliminare valutazione (secondo le rispettive competenze) dell'iter procedurale da attivare ai sensi del Titolo II della L.R. n.10/2010 e del Titolo II della L.R. n.65/2014, le schede istruttorie relative ai tre obiettivi prioritari individuati con la D.G.C. n.33 del 02/03/2016;
- facendo seguito al succitato invio, ha svolto nel mese di settembre 2016 specifici incontri con gli Uffici competenti della Regione Toscana e della Città Metropolitana e concordato gli opportuni iter procedurali.

A seguito dell'esito degli incontri di cui sopra, si è reso necessario dar seguito alla redazione:

- di un Documento preliminare che contenesse le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente associabili alla variante in oggetto, secondo i criteri individuati dalla L.R. n.10/2010 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)”;
- delle indagini geologiche da effettuare in sede di formazione della variante, ai sensi del D.P.G.R. n.53/R del 25/10/2011 “Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche”, dirette a verificare la pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, idraulico e sismico, nonché ad individuare le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione previsti.

Per quanto sopra:

- con Determina n. gen. 654/2016, è stato affidato il servizio tecnico per la redazione degli elaborati previsti dalla normativa regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di supporto alla prima variante al Regolamento Urbanistico, alla Soc. Coop. D.R.E.Am. Italia, con sede legale in Via G. Garibaldi 3, Pratovecchio (AR);
- con Determina n. gen. 647/2016, è stato affidato il servizio tecnico per la redazione delle indagini geologiche di supporto alla prima variante al Regolamento Urbanistico, allo Studio Ass. Geoprogetti, con sede legale in Via Venezia 1, Ponsacco (PI).

Con Delibera della Giunta Comunale n.13 del 25/01/2017, l'AC 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 proposte di variante pervenute da cittadini, attività economiche e altri portatori di interessi entro 10 giorni dalla data di pubblicazione della medesima Deliberazione (06/02/2017);
- stabilito che ulteriori proposte sarebbero state prese in esame nell'ambito della predisposizione di una successiva variante al R.U., 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 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 - conciaro") per la modifica delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del medesimo, al fine di estendere le aree in cui sia possibile prevedere nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciaro che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, con esplicito riferimento a specifici Piani Attuativi (PA) già destinati dal R.U. a uso produttivo, garantendo anche il trasferimento delle funzioni industriali incongrue, 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 è stato 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 conciaro. Il tutto prevedendo adeguati interventi atti a mitigare l'impatto delle nuove attività manifatturiere rispetto al contesto urbanistico;
- predisposto, 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, 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 (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").

In materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e della L.R. n.10/2010, con Delibera n.10 del 13/04/2016, il Consiglio Comunale ha:

- confermato la Deliberazione di C.C. n.62 del 15/11/2012 limitatamente alla parte in cui il Consiglio Comunale svolge le funzioni di autorità procedente per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza di questa A.C. e si individua nel Servizio Urbanistica il soggetto proponente, nel rispetto dei requisiti previsti dalla L.R. n.10/2010 e s.m.i.;
- dato atto che con la firma della convenzione allegata alla Delibera n.10 del 13/04/2016, il Comune individuava, nell'ambito della propria autonomia, nella Città Metropolitana di Firenze il 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 questo Comune, ai sensi degli artt.12 e 13 della L.R. n.10/2010 e del D.Lgs. n.152/2006, utilizzando a tal fine la struttura operativa già presente nell'Ufficio Alta Professionalità Pianificazione Territoriale, Strategica e Sviluppo Economico della Città Metropolitana;
- approvato lo schema di convenzione (così come già approvato con Del. del C.M. n.7 del 17/02/2016) e dato mandato all'Arch. Marco Occhipinti, in qualità di Dirigente del Settore 3, di sottoscrivere la convenzione in argomento.

Ai sensi dell'art. 22 "Procedura di verifica di assoggettabilità" della L.R. 10/2010, il Documento preliminare di cui sopra è stato trasmesso in data 31/05/2017 prot. n.13771 (previa Determina Dirigenziale n.260 del 30/05/2017) all'autorità competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per l'espressione del provvedimento di verifica.

L'autorità competente, svolte le consultazioni di cui all'art.22 della L.R. 10/2010 al fine di acquisire il parere dei soggetti competenti in materia ambientale, con Determina Dirigenziale n.1689 del 01/08/2017 (allegata alla presente), ha:

- assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui agli artt. 23 e seguenti della L.R. 10/2010, la variante al R.U. in oggetto per la parte descritta nel documento preliminare come "Proposta di variante del gruppo A - conciaro", sulla base delle valutazioni dettagliatamente esplicitate nel rapporto istruttorio;
- escluso da Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs 152/2006 e L.R. 10/2010 la variante al R.U. in oggetto per la parte descritta nel documento preliminare come "Proposta di variante del gruppo B - ufficio" e "Proposta di variante del gruppo C - privati", sulla base delle valutazioni esplicitate nel rapporto istruttorio;
- trasmesso copia del provvedimento con proprio prot. n.37278 del 23/08/2017, acquisito con prot. n.21418 del 24/08/2017 del Comune, ai fini della opportuna considerazione nell'ambito della formazione della proposta in oggetto.

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 sopra, 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 R.U. rinviando la "Proposta di variante del gruppo A - conciaro" alla predisposizione di una successiva variante al R.U., 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 L.R. 65/2014.

Ai sensi della D.G.C. n.33 del 02/03/2016 e relativo "Atto di indirizzo", l'Ufficio di Piano ha istruito e contro-dedotto dal punto di vista tecnico tutte le proposte di variante al Regolamento Urbanistico pervenute in base alle medesime "Direttive" che sono parte integrante della presente Relazione, raccogliendole e organizzandole secondo due gruppi:

- "Proposta di variante del gruppo B - ufficio": predisposta 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, e 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": le 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.

### **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 RU (Proposta di modifica).

La "Proposta di variante del gruppo C - privati", che non costituisce 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, è stata esaminata ai sensi e per gli effetti dell'"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, e nel rispetto dell'interesse generale dello strumento della pianificazione urbanistica e della sua tenuta complessiva.

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

- il nominativo del richiedente e il titolo a richiedere, il numero di protocollo con la relativa data, la numerazione progressiva della proposta, l'ubicazione, l'UTOE del PS e le Zone territoriali omogenee del RU 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, non pertinente).

Ciascuna proposta è stata esaminata dall'Ufficio valutando singolarmente ogni singolo punto rilevato, sulla base dell'"Atto di indirizzo" di cui sopra, acquisendo l'apporto collaborativo fornito dalle istanze; l'Ufficio ha esaminato le proposte e proposto controdeduzioni assicurando la coerenza delle decisioni assunte (coerenza interna) e la relazione di queste decisioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

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

- accoglibili proposte di variante n.4, 10, 19, 20, 27, 29, 30, 32, 33, 35, 36, 38, 44, 52 e 59 (totale proposte di variante accoglibili n.15);
- accoglibili parzialmente proposte di variante n.9, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 25, 28, 31a/b, 34, 37, 43, 46, 47, 49, 50, 51, 53, 57 e 58 (totale proposte di variante accoglibili parzialmente n.24);
- non accoglibili proposte di variante n.23a/b, 26, 39, 40a/b, 42, 48, 54, 55 e 56 (totale proposte di variante non accoglibili n.9) (la sintesi delle proposte non accoglibili e le proposte di controdeduzione sono restituite al paragrafo 6);
- rinviate a un'ulteriore, seconda, variante ordinaria al R.U. proposte di variante n.3, 5, 6, 7, 8, 13, 41 e 45 (totale proposte di variante rinviate n.8) (la sintesi delle proposte rinviate e le proposte di controdeduzione sono restituite al paragrafo 6).

Gli esiti delle istruttorie, laddove le proposte di variante sono state ritenute accoglibili/parzialmente accoglibili ai sensi e per gli effetti dell'"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, sono stati acquisiti 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:

- testo comparato estratti B.1 Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale;
- estratti cartografici di raffronto della B.2 Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (Tavv.2, 4, 5, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 scala 1:2000) e B.3 Quadro generale della disciplina (Tavv. nord e sud in scala 1:10.000);
- testo comparato delle B.4 Norme Tecniche di Attuazione;
- testo comparato estratti B.4.2 Schede normative e di indirizzo progettuale;
- testo comparato estratti A.1.2 Schede degli edifici classificati.

Relativamente agli aspetti geologico-tecnici e idrologico-idraulici, la verifica della coerenza del R.U. con la proposta di variante conduce al superamento dei seguenti elaborati del Regolamento:

- Serie C - Studi geologico-tecnici e idrologico-idraulici:
- C.1 Relazione geologico-tecnica;
- C.9 Carta della fattibilità geologica ai sensi del DPGR n.53/R (Tavv. nord e sud).

L'adeguamento ai contenuti del provvedimento di cui al procedimento di VAS e, più in generale, il recepimento della proposta di variante, comporta quindi la modifica/sostituzione dei seguenti elaborati del R.U. vigente:

- Serie B - Progetto:
  - B.1 Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale;
  - B.2 Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (Tavv.2, 4, 5, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 scala 1:2000);
  - B.3 Quadro generale della disciplina (Tavv. nord e sud in scala 1:10.000);
  - B.4 Norme Tecniche di Attuazione;
  - B.4.2 Schede normative e di indirizzo progettuale;
- Serie C - Studi geologico-tecnici e idrologico-idraulici:
  - C.1 Relazione geologico-tecnica;
  - C.9 Carta della fattibilità geologica ai sensi del DPGR n.53/R (Tavv. nord e sud).

#### **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 RU hanno perfezionato e integrato il testo normativo inserendo soprattutto elementi di aggiornamento e revisione. Il miglioramento complessivo della disciplina e degli elaborati del RU 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 RU 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 conciaro 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 **obiettivi prioritari** per il raggiungimento dei quali sono definite scelte programmatiche specifiche.*

### **Specifiche esigenze del settore conciario e delle altre attività produttive, e scenari territoriali attuabili**

*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), già 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.1 quater 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) rimuovendo 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 conciarario 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, indicando 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 ripermimetrazione, 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 conciararia e 60.000 di nuova edilizia conciararia.*

*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 conciararia. NON è prevista nuova edilizia conciararia.*

*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 conciarario 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 conciarario (anche palesemente espresse in forma di richieste di variante al RU vigente), compreso il trasferimento delle funzioni industriali conciararie 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 conciarario 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 conciararia. 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 statuari 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 RINVIATE A UN'ULTERIORE, SECONDA, VARIANTE ORDINARIA AL RU AI SENSI DELLA D.G.C. N.33 DEL 02/03/2016 E RELATIVO "ATTO DI INDIRIZZO":**

### **PROPOSTA N. 3**

**Capoluogo - Via di Burello**

**UTOE 7 - Mezzopiano**

**E2 - Agricole collinari di Montellori**

Il richiedente, riscontrato che la proprietà sopraindicata "è classificata dalla Tavola dell'uso del suolo come Prato stabile ed è inserita tra le "aree sensibili di fondovalle" del PTCP", "Che il compendio, per rilevanza ed estensione, non risulta caratterizzato dalla presenza di reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale o da opere idrauliche in genere" e "non ricade neppure nell'ambito di eventuali fasce di rispetto idraulico cautelative per il Canale di Fucecchio. Inoltre, non è da considerarsi ecologicamente collegata alle dinamiche idrauliche di corsi d'acqua principali."; ritenuto che la stessa "non assume una rilevanza a carattere sovracomunale tale da renderla una componente strutturale di primaria importanza per la rete ecologica provinciale", e "Per contro si caratterizza per una struttura non agricola (...) e dunque risulterebbe più coerentemente assimilabile alle caratteristiche e - quindi - alla disciplina dell'area di Mezzopiano, in cui sono presenti prevalentemente aree "B4 - Edilizia residenziale interclusa nel tessuto produttivo" e "D7 - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo". Tutto ciò premesso, in considerazione dell'osservazione al RU adottato (oss. n.54 del Registro istruttorio) e alla successiva decisione del CC di accogliere parzialmente quanto proposto, il proponente richiede "di iniziare quanto prima l'iter che porti alla approvazione della mia richiesta, cioè - come si afferma nella risposta alla stessa osservazione citata - "promuovere una variante all'attuale strumento urbanistico (e contestualmente al P.S.) attraverso un accordo di pianificazione territoriale e provinciale", che renda possibile l'utilizzazione edificatoria dei terreni."

**Ai sensi della tempistica disposta con Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale, quanto richiesto rientra nella fattispecie di un'ulteriore, seconda, variante al RU, avente per oggetto trasformazioni che comportino impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e che sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della LR 65/2014; pertanto, relativamente alla volontà espressa dall'AC di attivare le procedure di cui sopra, si rinvia la valutazione della proposta a un'ulteriore, seconda, variante ordinaria al RU.**

### **PROPOSTA N. 5**

**Botteghe - Via della Querciola**

**UTOE 6 - Botteghe**

**E3 - Agricole della pianura a sud dell'Usciana**



Evidenziato come “l’azienda svolge “attività di movimento terra, lavori stradali, ... trasporto e smaltimento rifiuti, lavori edili in genere” (...) che nello svolgimento della propria attività lavorativa soprattutto negli ultimi anni ha riscontrato la necessità di avere un’area da utilizzare per il trattamento e lo stoccaggio di materiali inerti provenienti prevalentemente da demolizioni di edifici o comunque da strutture in muratura o c.a. (...) che la zona è distante dalle residenze e risulta dotata di buona viabilità e ben accessibile in quanto nelle immediate vicinanze di via di Burello”; per tutto quanto sopra “chiede che l’area in questione venga riclassificata come D6 - Aree deposito inerti e cantieri edili”.

**Ai sensi della tempistica disposta con Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale, quanto richiesto rientra nella fattispecie di un’ulteriore, seconda, variante al RU, avente per oggetto trasformazioni che comportino impegno di suolo non edificato all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato e che sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all’art.25 della LR 65/2014; pertanto, si rinvia la valutazione della proposta a un’ulteriore, seconda, variante ordinaria al RU.**

**PROPOSTA N. 6**

**Ponte a Cappiano - Via Abruzzo**

**UTOE 7 – Mezzopiano**

**PAQC30 - Piani attuativi realizzati; D2 - Tessuto produttivo consolidato unitario**

Premesso che “l’azienda già da diversi anni ha incrementato il proprio volume d’affari con la conseguente necessità di acquisire nuovi spazi e dotarsi di nuove attrezzature per non perdere quote di mercato; che fino alla data odierna ha sopperito a tali necessità prima acquistando l’immobile di viale Colombo e successivamente ampliando il fabbricato di via Sardegna; che nonostante le suddette acquisizioni si trova nuovamente nella condizione di rifiutare commesse a causa delle proprie insufficienti dimensioni aziendali; che nel comune di Fucecchio oggi non vi sono altre aree conciarie al di fuori di quella esistente oramai da anni satura”, tutto quanto premesso “chiede che venga fatta una variante normativa che riguarda l’area compresa tra viale Colombo, via del Castellare e il Depuratore Consortile di Ponte a Cappiano, classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come D2 (...), nella quale sono ammesse destinazioni d’uso industriali, artigianali, direzionali, di servizio e commerciali con esclusione di qualsiasi attività appartenente al ciclo produttivo conciaro, in maniera tale da consentire anche attività di tipo conciaro”.

**PROPOSTA N. 7**

**Ponte a Cappiano - Via Abruzzo**

**UTOE 7 – Mezzopiano**

**PAQC30 - Piani attuativi realizzati; D2 - Tessuto produttivo consolidato unitario**

Premesso che “l’azienda (...) si occupa di servizi per l’ambiente utilizzando un fabbricato posto in comune di Cerreto Guidi all’interno di area artigianale non del tutto idonea in relazione al tipo di attività svolta in quanto non dotata di sistema di depurazione delle acque reflue; che nello svolgimento dell’attività aziendale vengono prodotti reflui assimilabili a quelli conciaro per i quali è quindi necessario il collegamento fognario ad idoneo impianto di depurazione; che di conseguenza risulta necessario trasferire l’attività in altra zona che abbia le caratteristiche sufficienti per operare nella massima correttezza e contemporaneamente non perdere quote di

*mercato”, per quanto sopra “chiede che venga fatta una variante normativa che riguarda l’area compresa tra viale Colombo, via del Castellare e il Depuratore Consortile di Ponte a Cappiano, classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come D2 (...), nella quale sono ammesse destinazioni d’uso industriali, artigianali, direzionali, di servizio e commerciali con esclusione di qualsiasi attività appartenente al ciclo produttivo conciario, in maniera tale da consentire anche attività di tipo conciario”.*

**PROPOSTA N. 8**

**Ponte a Cappiano - Via Abruzzo**

**UTOE 7 – Mezzopiano**

**PAQC30 - Piani attuativi realizzati; D2 - Tessuto produttivo consolidato unitario**

*Premesso che “il Consorzio (...) è costituito da piccole e medie aziende che nella loro totalità operano nel settore conciario svolgendo per intero od in parte il ciclo lavorativo dalla materia prima al prodotto finito; che all’interno dell’Associazione è emersa la necessità per alcune di esse di aumentare la propria attività sia ampliando le strutture esistenti, che realizzandone di nuove; che nel Comune di Fucecchio non vi sono attualmente altre aree conciarie al di fuori di quella esistente oramai da anni satura e che alcuni soci hanno costruito nuovi insediamenti nei comuni limitrofi; che nell’area compresa tra viale Colombo, via del Castellare e il Depuratore Consortile di Ponte a Cappiano, è presente una zona classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come D2 - Tessuto produttivo consolidato unitario, nella quale sono ammesse destinazioni d’uso industriali, artigianali, direzionali, di servizio e commerciali con esclusione di qualsiasi attività appartenente al ciclo produttivo conciario”, per quanto sopra “chiede che la norma del vigente strumento urbanistico che regola la zona in questione venga modificata in maniera tale da consentire anche attività di tipo conciario”.*

**Ai sensi della Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale, nella volontà di rispondere a specifiche esigenze del settore conciario, compreso il trasferimento delle funzioni industriali conciarie di Via delle Confina - Via A. Mariotti, l’AC ha ritenuto opportuno predisporre specifica variante al RU 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, garantendo anche il trasferimento delle funzioni industriali incongrue 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. Vista la Determina Dirigenziale della Città Metropolitana di Firenze n.1689 del 01/08/2017, che ha assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) la variante al RU per la parte descritta nel documento preliminare come "Proposta di Variante del gruppo A - conciario", la Giunta Comunale, con deliberazione n.174 del 13/09/2017, ha rinviato la suddetta "Proposta" alla 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 L.R. 65/2014. Pertanto, si rinvia la valutazione della proposta a un’ulteriore, seconda, variante ordinaria al RU.**

**PROPOSTE N. 13 E 41**

**Capoluogo - Via di Stieta**

**UTOE 2 - Città nuova**

**PA31 - D10 - Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo**

**(Proposta n. 13)** Premesso che “l’appezzamento di terreno in oggetto ricade in area a prevalente destinazione commerciale - scheda progetto PA31 Sub. B, dove è prevista la riorganizzazione della rete viaria con realizzazione di una mini rotatoria tra Via di Stieta, Via di Fucecchiello, Via Foscolo e Via Mattei ed un incremento della dotazione di standard attraverso la realizzazione di un parcheggio pubblico della superficie di mq. 800; Visto che la rotatoria in progetto ricade, in parte, sul Sub. A, per cui i proprietari del sub comparto dovrebbero cedere l’area interessata alla realizzazione e partecipare alle spese di realizzazione; Considerato che sul Sub. B è prevista la realizzazione di un edificio con destinazione commerciale su cui saranno realizzati una notevole quantità di parcheggi e che l’area limitrofa ne è corredata in notevole quantità (...)”, tutto ciò premesso “Viene richiesto lo spostamento planimetrico della rotatoria (...)”, ciò permetterà di poter svincolare l’intervento edilizio da realizzare sul Sub. B da quello del Sub. A, e la realizzazione di una porzione del parcheggio (circa mq. 280) mentre la restante superficie venga sistemata a verde fino al raggiungimento della dotazione complessiva degli standard urbanistici previsti in mq. 800.”.

**(Proposta n. 41)** Il proponente, premesso che “Nell’attuale strumento urbanistico parte di questo terreno (foglio 54 particella 419) è inserito nel comparto edilizio PA31 sub comparto “b”, mentre la restante parte del terreno (foglio 54 particella 63) è inserito in zona EI agricola (...) avendo sottoscritto un preliminare condizionato di compravendita della suddetta area con il Soggetto Attuatore col fine di potervi realizzare una media struttura di vendita di generi alimentari e non”, chiede “che (...) l’area attualmente destinata a zona EI agricola, venga inserita insieme al terreno attualmente già inserito nel PA31 sub b all’interno di un nuovo comparto PA staccandolo dall’attuale sub comparto PA31 sub a. La creazione di due distinti comparti sarà resa ancor più evidente, spostando la rotatoria verso le aree già interessate da destinazioni pubbliche, lasciando inalterate le delimitazioni di confine delle proprietà private già edificate. Questo eviterà contenziosi e contrapposizioni d’interesse fra il singolo cittadino e l’Amministrazione Comunale e individuerà un interlocutore certo per la realizzazione di tutte le opere previste nel comparto. Si verrebbero a creare due distinti comparti: uno con destinazione commerciale al dettaglio e l’altro con destinazione residenziale.(...) La formazione di due distinti comparti, faciliterebbe la loro effettiva realizzazione perché lascerebbe al nuovo comparto “ex sub a” la potenzialità edificatoria relativa alla destinazione residenziale come gran in parte già esistente e al nuovo comparto “ex sub b” allargato dall’attuale terreno agricolo, la potenzialità edificatoria relativa alla destinazione commerciale al dettaglio come già in parte prevista. Il Soggetto Proponente, assieme al Soggetto Attuatore chiede che al nuovo comparto a destinazione commerciale sia attribuita una capacità edificatoria sufficiente alla realizzazione di circa mq. 2.200,00 di un fabbricato a destinazione commerciale al dettaglio per una media struttura (...). Il Soggetto Attuatore si impegna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione già previste nella vecchia scheda del comparto PA31 (...)”.

Il proponente chiede contestualmente “L’archiviazione della richiesta di variante al R.U. depositata con protocollo n.1879 del 25/01/2016.”.

**Ai sensi della tempistica disposta con Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale, quanto richiesto rientra nella fattispecie di un’ulteriore, seconda, variante al RU, avente per oggetto trasformazioni che comportino impegno di suolo non edificato all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato e che sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all’art.25 della LR 65/2014; pertanto, si rinvia la valutazione della proposta a un’ulteriore, seconda, variante ordinaria al RU.**

**PROPOSTA N. 45**

**Capoluogo - Via Vecchia Empolese**

**UTOE 2 - Città nuova**

**E2 - Agricole collinari di Montellori**

Il richiedente, premesso che “i predetti terreni si collocano in una zona periferica, ai margini del Capoluogo, ma edificata, con presenza di edifici, anche di recente edificazione, prima e dopo di essi; adeguatamente serviti da utenze e servizi; che la suddetta Società (...) ha presentato l'Osservazione n. 19 in data 27.06.2014, protocollo 15912, tendente ad ampliare l'adiacente zona “B8” fino a ricomprendere i suddetti terreni, ed a consentire la ricollocazione ed il recupero di volumetrie di vecchi edifici esistenti e di altri volumi a disposizione nelle vicinanze ecc. (“decollo ed atterraggio”); che la suddetta Osservazione è stata accolta per quanto riguarda l'ampliamento della zona “B8” e parzialmente accolta per la ricollocazione e recupero delle volumetrie (...); che attualmente per i suddetti terreni non ricadono all'interno degli insediamenti esistenti e pertanto sono applicabili le norme che disciplinano le zone agricole nelle quali ricadono (...)”, chiede “Di apportare un VARIANTE (...) che consenta di attuare, sui terreni descritti in premessa, un piano di recupero di alcune volumetrie esistenti sul lotto medesimo ed altre volumetrie presenti nei lotti adiacenti e confinanti, per consentire la realizzazione di una unica unità immobiliare, rappresentata da una villetta monofamiliare o bifamiliare, di circa 115,00 mq di Superficie Utile Lorda, con Volumetria indicativa di 310,00 mc (volume risultante da quelli sopra detti), elevata, massimo, su due piani fuori terra, oltre alle superfici accessorie ed ai garage normalmente previsti. (...)”. Segue elenco degli atti e provvedimenti autorizzativi delle volumetrie esistenti.

**Ai sensi della tempistica disposta con Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale, quanto richiesto rientra nella fattispecie di un'ulteriore, seconda, variante al RU, avente per oggetto trasformazioni che comportino impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e che sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della LR 65/2014; pertanto, si rinvia la valutazione della proposta a un'ulteriore, seconda, variante ordinaria al RU.**

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

**PROPOSTA N. 23A/B**

**Capoluogo - Via della Parte**

**UTOE 7 - Mezzopiano**

**B1 - Tessuto urbano consolidato**

*(Proposta n. 23a)* Il proponente, “chiede la possibilità di poter edificare in detto terreno un fabbricato d'abitazione, (...), di piani due fuori terra ed attestante via A. Volta con una S.U.L. di mq 200 ed una altezza massima di mt. 7,00. Tale progetto consentirebbe di realizzare due alloggi per i miei figli e sarebbe analogo ad interventi già realizzati sulla stessa viabilità.”.

*(Proposta n. 23b)* Il proponente, “in sostituzione della richiesta di variante urbanistica presentata il 24.03.2016”, “Nella considerazione dell'ampio resede a disposizione (la sup. coperta raggiunge solo il 17%). Nella considerazione che simile richiesta (osservazione 92) è stata avanzata ed accolta nel RUC (l'area è egualmente ricadente in zona a rischio idraulico P.I.3)”

chiede “la possibilità di poter ampliare il fabbricato esistente del 35% della SUL nel rispetto delle distanze da fabbricati e confini.”.

L’osservazione n.92 al RU adottato fu ritenuta accoglibile, esclusivamente per la proprietà osservante, in considerazione della natura commerciale delle attività in oggetto. Ai sensi dell’art. 82 delle NTA del RU, nelle ZTO “B1” sono ammessi interventi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20% della Sul esistente o legittimata alla data di entrata in vigore del RU, comunque fino a un massimo di 70 mq, nonché interventi di ristrutturazione edilizia, nei casi di completa demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, con possibilità di ampliamento fino al massimo del 35% della Sul dell’edificio preesistente, a condizione che la Sc risultante non sia maggiore del 50% della Superficie fondiaria (Sf) del lotto. La proposta è in contrasto con l’art. 82 delle NTA del RU e pertanto non è accoglibile.

**PROPOSTA N. 26**

**Capoluogo - Via Trento**

**UTOE 2 - Città nuova**

**Verde di connettività urbana**

I richiedenti “comproprietari di un piccolo resede di terreno della superficie di circa mq. 1276 (...) già completamente urbanizzato e pertanto già dotato di tutti gli impianti e servizi necessari per la edificabilità, (...)”. Fanno domanda al fine di “rendere edificabile una piccola porzione del detto terreno, per consentire la edificazione sul lato attestante alla detta via Trento, di un fabbricato unifamiliare che abbia una SUL di almeno 150 mq.”.

Visto l’Atto di indirizzo di cui alla Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale, relativamente alla non accoglibilità delle proposte 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 è accoglibile.

**PROPOSTA N. 39**

**Capoluogo - Via Vasari**

**UTOE 2 - Città nuova**

**Spazi urbani aperti - Componenti del sistema del verde - Verde di connettività urbana**

Il richiedente, 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”, chiede “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”.

Visto l’Atto di indirizzo di cui alla Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale, relativamente alla non accoglibilità delle proposte 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 è accoglibile.**

**PROPOSTA N. 40A/B**

**Torre - Via Porto di Burello**

**UTOE 10 - Torre - Massarella – Vedute**

**B6 - Nuclei edilizi minori - E4 - Agricole collinari contigue alle aree boscate delle Cerbaie**

*(Proposta n. 40a) Il richiedente, premesso che “sono proprietari di annesso ubicato nella pertinenza della propria abitazione (...) Detto annesso della superficie di mq 57,14, è stato realizzato mediante permesso di costruire in sanatoria n°2135 del 27.09.2013. L’annesso è posto sul resede di proprietà, ed è collegato con la via pubblica mediante vialetto privato (...)”, chiede “che sia possibile realizzare un fabbricato unifamiliare di almeno mq 150 di SUL, su due piani o su unico piano, previa demolizione di quello esistente. Il fabbricato è ubicato sul confine di proprietà, è dotato di adeguato resede, ed è collegato direttamente alla via pubblica dove vi sono tutte le utenze necessarie alla realizzazione di questa nuova abitazione.”.*

*(Proposta n. 40b) I richiedenti “in relazione alla osservazione presentata in data 28.10.2016 prot. N°28187 PRECISANO che la richiesta di realizzare un fabbricato unifamiliare di almeno 150 mq di SUL è intesa come inserimento di nuovo lotto libero edificabile.”.*

**Visto l’Atto di indirizzo di cui alla Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale, relativamente alla non accoglibilità delle proposte finalizzate all’individuazione di nuovi lotti liberi che non hanno autonomo accesso alla viabilità pubblica, considerato il rapporto prevalentemente saturo fra volumi edificati e aree pertinenziali dell’ambito in oggetto, nonché la natura agricola delle aree in oggetto (ZTO “E4”), si ritiene la proposta non accoglibile.**

**PROPOSTA N. 42**

**San Pierino - Via Ventignano**

**UTOE 4 - San Pierino**

**E1 - Agricole di pianura dell’Arno**

*Il richiedente, premesso che “è proprietario dell’immobile (...) composto al piano terra da locali ad uso laboratorio, ingresso, deposito, centrale termica/lavanderia, cucina e al piano primo da camere, bagno e ripostiglio”, chiede “limitatamente al locale posto al piano terra adibito a deposito il cambio di destinazione d’uso a laboratorio. (...) Sarebbe auspicabile rivedere la norma per i piccoli laboratori ricadenti nelle zone agricole “E1” in quanto si rende necessario in base alle lavorazioni artigiane che vengono svolte. Detto cambio d’uso non crea nuove unità immobiliari urbane e le attività svolte non creano nessun tipo di inquinamento né acustico né atmosferico.”.*

**La proposta non può assumere carattere generale e comportare quindi la modifica dell’Art.178 - Zone E1 Agricole di pianura dell’Arno delle NTA del RU, pena la messa in discussione del quadro conoscitivo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e delle funzioni in atto, individuato e definito dall’atto di governo. Si ritiene la proposta non accoglibile.**

**PROPOSTA N. 48**

**Botteghe - Via E. Fermi**

**UTOE 6 – Botteghe**

**Spazi urbani aperti - Componenti del sistema del verde - Verde urbano**

Il richiedente, premesso che “*La frazione delle Botteghe (...) si identifica pertanto come un’area di frangia dal centro verso la prima periferia. Il nucleo vitale di tale località si è sviluppato maggiormente a vocazione spiccatamente residenziale e densità alta, nella fascia a destra di via Pistoiese (...); la programmazione urbanistica attuale prevede invece un corretto bilanciamento delle zone residenziali a cavallo della suddetta via Provinciale; per tale sviluppo è stata correttamente individuata la direttrice lungo la via delle Colmate, (...); lungo la via delle Colmate è possibile riconoscere una prevalenza di tessuto urbano residenziale continuo, destinato ad incrementarsi viste le previsioni urbanistiche (...); il terreno oggetto della presente istanza, risulta posto direttamente in una fascia dove è possibile individuare ancora tessuto urbano edilizio, trattandosi evidentemente di un residuo particellare non edificato; presenta inoltre autonomo e diretto affaccio sulla pubblica via; la conformazione del terreno (...) trova piena compatibilità con l’edificazione residenziale di tipologia e forma medesime, tipiche della zona; (...) la scelta protrattasi e reiteratasi per molti anni dell’Amministrazione Comunale di attribuire al terreno oggetto della richiesta, la destinazione d’uso a verde, non risulti più una scelta vantaggiosa, né incisiva, visto anche che ad oggi non è mai utilizzata a tali fini e risulta di fatto un terreno incolto per il quale la proprietà è tenuta unicamente a farsi carico dei costi per la pulizia e taglio del verde (...)*”, chiede “*il cambio di destinazione urbanistica del lotto suddetto, da VERDE URBANO a LOTTO LIBERO, seguendo le indicazioni delle Norme di Attuazione equiparando gli indici da attribuire a quelli già indicati per il lotto L19 - Utoe 6 Botteghe, con le seguenti caratteristiche proporzionalmente proposte: Sup.Fondiarria 650 mq - SUL 160 mq - Piani 2 - H MAX 7 ml - Alloggi 1 - Destinazione Residenziale.*”.

**Considerato il rapporto prevalentemente saturo fra volumi edificati e aree pertinenziali dell’ambito in oggetto, nonché la natura interstiziale del Verde urbano di cui alla proposta, che costituisce un’opportuna zona verde di riequilibrio ambientale tra il Tessuto produttivo e Tessuto urbano, si ritiene la proposta non accoglibile.**

**PROPOSTA N. 54**

**Località Galleno - SP Romana Lucchese**

**UTOE 12 - Galleno, Pinete**

**G1.3 - Spazi pubblici attrezzati per lo sport, C1 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire - L30**

Il richiedente, premesso che “*Il RUC in vigore prevede che l’area in oggetto sia ceduta gratuitamente al Comune per la realizzazione di viabilità e area sportiva*”, chiede “*che in una parte di questa (evidenziata in arancione nelle allegate planimetrie) sia consentita l’edificazione di due appartamenti per una SUL di 300 mq, con altezza max. 7 mt., per la restante porzione (evidenziata in verde nelle allegate planimetrie) sia confermata la cessione gratuita al Comune per realizzare la strada e l’area sportiva.*”.

**Considerata la volontà di tutelare l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità degli Spazi pubblici attrezzati per lo sport previsti nell’ambito in oggetto, nel dimensionamento e assetto definiti dal RU, in termini di connessioni reciproche e miglioramento dell’immagine urbana, e**

evidenziate le esigenze individuate dalla norma (riqualificare il *Tessuto urbano di frangia* contermina, con la definizione dei ruoli interstiziali, individuando opportune zone verdi di riequilibrio ambientale) si ritiene la proposta non accoglibile.

**PROPOSTA N. 55**

**Capoluogo - Via dell'Unità d'Italia**

**UTOE 2 - Città nuova**

**G1.3 - Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport**

Il richiedente, premesso che “*analizzate le previsioni del R.U.C. stesso, ove si evince, (...), che nelle immediate vicinanze esiste già un vasto appezzamento di terreno adibito a tale funzione e già fruibile e utilizzabile da residenti e non, (...) la realizzazione di una ulteriore area da adibirsi a spazio pubblico a parco per il gioco potrebbe risultare anche superflua per la zona in oggetto, (...). Tuttavia per l'area in oggetto potrebbe essere utile, ma solo in parte vista l'ampiezza delle proprie dimensioni, un suo utilizzo, seppure ai fini dell'interesse pubblico, ma con uso diverso*”, chiede “*una revisione dello strumento urbanistico in vigore, prevedendo di suddividere tale appezzamento di terreno in due lotti separati di cui uno suscettibile di destinazione pubblica ed uno da rendere edificabile con destinazione residenziale/direzionale anche attraverso interventi urbanistico-edilizi diretti convenzionati (...)*”.

**Visto l'Atto di indirizzo di cui alla Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale, relativamente alla non accoglibilità delle proposte 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 è accoglibile.**

**PROPOSTA N. 56**

**Capoluogo - Via U. Giordano**

**UTOE 2 - Città nuova**

**G2 - Attrezzature di uso pubblico di interesse comune**

Il richiedente, premesso che “*la necessità unica ed impellente della proprietà è quella di intraprendere un percorso di sviluppo del bene in oggetto, volto al recupero ed alla riqualificazione dello stesso, intendendo per sviluppo anche l'eventuale alienazione del medesimo con stessi fini per l'ipotetico acquirente; che la destinazione attuale della proprietà in oggetto vincola in maniera sostanziale ogni tipo di interesse verso il bene (...); che la destinazione prevista dal RUC vigente pare inopportuna e non effettiva, in quanto allo stato esistente non si presenta come una struttura di uso pubblico né tantomeno di interesse comune; considerazione tal quale la si può fare anche in ottica futura; che la proprietà è inserita in un contesto urbanistico B1 per la sua quasi totalità residenziale;*”, chiede “*una semplice revisione della destinazione in essere, mediante sostituzione della destinazione, dall'attuale all'inserimento in zona B1 tessuto urbano consolidato, così da allineare la proprietà al tessuto urbano circostante e permettere interventi secondo i parametri urbanistici previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione per le zone B1.*”.

**Nella volontà di tutelare l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità delle Attrezzature ad uso pubblico di interesse comune in oggetto, nella collocazione e funzione definite dal RU vigente a conferma della previsione del preesistente PRG, e evidenziate le esigenze individuate dalla norma (mantenere e introdurre servizi di base e attrezzature di supporto al *Tessuto***



***urbano consolidato* contermine, per migliorare la qualità urbana di questa parte della città) si ritiene la proposta non accoglibile.**

Fucecchio, 19/10/2017

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Marco Occhipinti





DIREZIONE GENERALE

*Firenze, 21 luglio 2017*

**OGGETTO:** Verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 22 L.R. 10/2010 relativa alla Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio  
**RAPPORTO ISTRUTTORIO.**

In riferimento al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS relativa all'oggetto si evidenzia quanto segue

Il Comune di Fucecchio in qualità di Autorità Procedente ha trasmesso all'Ufficio Alta Professionalità Pianificazione Territoriale, Strategica e Sviluppo Economico della Direzione Generale della Città Metropolitana di Firenze, che svolge la funzione di Autorità Competente, con nota Prot. 24308 del 31/05/2017 il documento preliminare contenente le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente ad opera del piano in oggetto, dando in questo modo avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, in conformità ai disposti di cui all'art. 7 comma 1bis, lett. a) della L.R. 10/2010;

La proposta in oggetto può rientrare fra quelle per le quali risulta possibile effettuare la preliminare verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 10/2010, atteso che ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b) del comma 3;

Il documento preliminare è stato trasmesso dallo scrivente ufficio con nota prot. n. 24953 del 06/06/2017 ai seguenti soggetti che in collaborazione con l'Autorità Procedente si è ritenuto di consultare: Regione Toscana Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica - Opere pubbliche di interesse strategico regionale; Regione Toscana Ufficio del Genio Civile; Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo per la Toscana; Sovrintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato; Autorità di Bacino del Fiume Arno; Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana; AUSL 11 - Dipartimento Prevenzione; Comune di Cerreto Guidi; Comune di Altopascio; Comune di Castelfranco di Sotto; Comune di Chiesina Uzzanese; Comune di Larciano; Comune di Tavarnelle V.P.; Comune di Ponte Buggianese; Comune di Santa Croce S.A.

Nel termine di trenta giorni dal ricevimento del documento preliminare risultano pervenuti contributi trasmessi da: Autorità di Bacino Fiume Arno (prot. n. 29618 del 03-07-2017); Regione Toscana Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica - Opere pubbliche di interesse strategico regionale (prot. n. 30420 del 06-07-2017);

Risulta degno di nota evidenziare quanto contenuto nel contributo pervenuto dalla Regione Toscana con prot. n. 30420 del 06-07-2017, e che si riporta nel seguente estratto:

La Variante al RU in oggetto si esplicita in tre gruppi di proposte:

1. la modifica delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), 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 a specifici Piani Attuativi (PA) già destinati dal R.U. a uso produttivo, garantendo anche il trasferimento delle funzioni industriali incongrue, 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 è stato modificato il quadro previsionale strategico quinquennale, relativamente al dimensionamento dell'edilizia produttiva, prevedendo, per una quota dei metri quadri di SUL dell'U.T.O.E. 7, la destinazione d'uso conciaria, prevedendo adeguati interventi atti a mitigare l'impatto delle nuove attività manifatturiere rispetto al contesto urbanistico;
2. (omissis) ...

In merito al punto 1, la Variante al RU prevede il cambio di destinazione d'uso da produttivo a produttivo conciario riguardanti le previsioni contenute in alcuni piani attuativi (PA55, PA57, PA58, PAQC30) e l'adeguamento degli articoli delle NTA del RU che disciplinano tali piani. Dal Documento Preliminare non emerge in maniera chiara se le "nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera" rientrino nelle soglie dimensionali ovvero nelle tipologie di progetti elencati nel Dlgs 152/2006, al fine di verificare gli estremi di applicabilità della verifica di assoggettabilità a VIA.

Si fa presente che gli atti di governo del territorio (strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica come definiti dalla LR 65/2014) e le relative modifiche sono obbligatoriamente soggetti a VAS (art. 5 co. 2 lettere a) e b) della LR 10/2010 e art.5 b bis) rispettivamente). Le modifiche minori, sempre di atti di governo di territorio, di cui all'art. 5 commi 3 e 3 ter , invece, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS. A tal proposito si ricorda inoltre che ai sensi dell'art. 7 co.2 della LR 10/10 gli atti di approvazione dei piani e programmi assunti senza la previa valutazione ambientale strategica ove prescritta sono annullabili per violazione di legge.

Pertanto si consiglia di verificare il tipo di attività appartenente al ciclo produttivo conciario previsto per i piani attuativi individuati dalla Variante in oggetto al fine di individuare correttamente il campo di applicazione della VAS.

Considerata, ai fini istruttori, nonché a seguito di quanto emerso dai soggetti e autorità ambientali coinvolti nel procedimento, la seguente checklist che prende in considerazione gli impatti (nullo ☺; non significativo ☹; significativo ☹) relativi ai criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi individuati nell'allegato 1 della L.R. 10/2010 e che sembra determinare per le attività appartenenti al ciclo produttivo conciario, seppur evidenziato con scala di dettaglio urbanistico/strategico, l'insorgenza di impatti ambientali da approfondire attraverso una procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui agli artt. 23 e seguenti della L.R. 10/2010.

1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi	
- in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;	☺
- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli	☺

gerarchicamente ordinati;	
- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle condizioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;	☺
- problemi ambientali relativi al piano o programma;	☹
- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o della protezione delle acque);	☺
<b>2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</b>	
- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;	☺
- carattere cumulativo degli impatti;	☺
- natura transfrontaliera degli impatti;	☺
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);	☹
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);	☺
<b>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</b>	
- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;	☺
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;	☹
- dell'utilizzo intensivo del suolo;	☺
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;	☺

Per tutto quanto sopra si ritiene che la proposta in oggetto, per le attività appartenenti al ciclo produttivo conciarario, comporti l'insorgenza di impatti ambientali da approfondire. Pertanto si suggerisce di assoggettare a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui agli artt. 23 e seguenti della L.R. 10/2010, la Variante al R.U. in oggetto per la parte descritta nel documento preliminare come "*Proposta di Variante del gruppo A conciarario*".

Si ritiene inoltre, che la Variante al R.U. in oggetto per la parte descritta nel documento preliminare come "*Proposta di Variante del gruppo B ufficio*" e "*Proposta di Variante del gruppo C privati*", caratterizzata da una scala di dettaglio urbanistico/strategico, non comporti impatti significativi sull'ambiente e pertanto si suggerisce possa essere escluso dal procedimento di VAS di cui all'art. 23 e seguenti della L.R. 10/2010.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Davide Cardi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.





CITTÀ METROPOLITANA  
DI FIRENZE

**Atto Dirigenziale**  
**N. 1689 del 01/08/2017**

Classifica: 006.03.17

Anno 2017

(6813983)

<i>Oggetto</i>	<b>VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS EX D.LGS 152/2006 E L.R. 10/2010 RELATIVA ALLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI FUCECCHIO. PROVVEDIMENTO DI VERIFICA.</b>
<i>Ufficio Redattore</i>	<b>A.P. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE STRATEGICA E SVILUPPO ECONOMICO</b>
<i>Riferimento PEG</i>	<b>1</b>
<i>Resp. del Proc.</i>	<b>Arch. Nadia Bellomo</b>
<i>Dirigente/Titolare P.O.</i>	<b>BELLOMO NADIA - A.P. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE STRATEGICA</b>

braste00

**Il Dirigente / Titolare P.O.**

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS EX D.LGS 152/2006 E L.R. 10/2010 RELATIVA ALLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI FUCECCHIO. PROVVEDIMENTO DI VERIFICA.**

Visto

- il D.Lgs 152/2006 e la L.R. 10/2010 e successive modifiche e integrazioni, in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- il procedimento di formazione della Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi della LR 65\2014;

Dato atto

- che la Città Metropolitana di Firenze e il Comune di Fucecchio hanno stipulato in data 26/05/2016 una convenzione con la quale viene individuato l'Ufficio Alta Professionalità Pianificazione Territoriale,

Strategica e Sviluppo Economico della Direzione Generale della Città Metropolitana di Firenze a svolgere la funzione di Autorità Competente per il Comune di Fucecchio in materia di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della LR 10/2010;

Rilevato

- che con deliberazioni di Giunta Comunale n. 33 del 02/03/2016 e n. 13 del 25/01/2017 sono stati forniti gli indirizzi per la redazione della variante in oggetto;
- che il Comune di Fucecchio ha elaborato il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010;

Considerato

- che il Comune di Fucecchio in qualità di Autorità Procedente ha trasmesso alla scrivente Autorità Competente con nota Prot. 24308 del 31/05/2017 il documento preliminare contenente le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente ad opera della variante in oggetto, dando in questo modo avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, in conformità ai disposti di cui all'art. 7 comma 1bis, lett. a) della L.R. 10/2010;
- che l'Ufficio Alta Professionalità Pianificazione Territoriale, Strategica e Sviluppo Economico della Direzione Generale della Città Metropolitana di Firenze in qualità di Autorità Competente ha verificato che la proposta in oggetto può rientrare fra quelle per le quali risulta possibile effettuare la preliminare verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 10/2010, atteso che ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b) del comma 3;
- che il documento preliminare è stato trasmesso con nota prot. n. 24953 del 06/06/2017 ai seguenti soggetti che in collaborazione con l'Autorità Procedente si è ritenuto di consultare: Regione Toscana Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica - Opere pubbliche di interesse strategico regionale; Regione Toscana Ufficio del Genio Civile; Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo per la Toscana; Sovrintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato; Autorità di Bacino del Fiume Arno; Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana; AUSL 11 - Dipartimento Prevenzione; Comune di Cerreto Guidi; Comune di Altopascio; Comune di Castelfranco di Sotto; Comune di Chiesina Uzzanese; Comune di Larciano; Comune di Tavarnelle V.P.; Comune di Ponte Buggianese; Comune di Santa Croce S.A.;
- che nel termine di trenta giorni dal ricevimento del documento preliminare risultano pervenuti contributi trasmessi da: Autorità di Bacino Fiume Arno (prot. n. 29618 del 03-07-2017); Regione Toscana Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica - Opere pubbliche di interesse strategico regionale (prot. n. 30420 del 06-07-2017);
- che l'Ufficio Pianificazione Territoriale e Strategica, Sviluppo Economico e Sport in data 21/07/2017 ha predisposto il rapporto istruttorio sottoscritto dall'Arch. Davide Cardi in qualità di responsabile del procedimento, che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale, in cui si da conto dei contenuti pervenuti in relazione alla proposta in oggetto che sembra determinare per le attività appartenenti



al ciclo produttivo conciarario l'insorgenza di impatti ambientali da approfondire attraverso una procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui agli artt. 23 e seguenti della L.R. 10/2010;

Ravvisata la competenza in merito in forza dell'atto dirigenziale n. 39 del 15 Gennaio 2016 con il quale è stata attribuita la competenza per i procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica alla posizione di Alta Professionalità per la Pianificazione Territoriale Strategica e Sviluppo Economico, con decorrenza 01 Febbraio 2016;

Ritenuto pertanto di dover provvedere all'adozione del presente atto;

#### **DISPONE**

1. di approvare il rapporto istruttorio sottoscritto dall'Arch. Davide Cardi in qualità di responsabile del procedimento, che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
2. di assoggettare a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui agli artt. 23 e seguenti della L.R. 10/2010, la Variante al R.U. in oggetto per la parte descritta nel documento preliminare come "*Proposta di Variante del gruppo A conciarario*", sulla base delle valutazioni dettagliatamente esplicitate nel rapporto istruttorio;
3. di escludere da Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs 152/2006 e L.R. 10/2010 la Variante al R.U. in oggetto per la parte descritta nel documento preliminare come "*Proposta di Variante del gruppo B ufficio*" e "*Proposta di Variante del gruppo C privati*", sulla base delle valutazioni esplicitate nel rapporto istruttorio;
4. di trasmettere copia del presente provvedimento all'Autorità Procedente ai fini della opportuna considerazione nell'ambito della formazione della proposta in oggetto;

#### **DISPONE ALTRESI'**

- Di partecipare il presente provvedimento ai soggetti e autorità ambientali coinvolte nel procedimento, nonché alla Segreteria Generale per la relativa pubblicazione e raccolta.

Firenze            01/08/2017

**BELLOMO NADIA - A.P. PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE STRATEGICA**

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione: <http://attionline.cittametropolitana.fi.it/>.

L'accesso agli atti viene garantito tramite l'Ufficio URP ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90 e s.m.i., nonché al regolamento per l'accesso agli atti della Città Metropolitana di Firenze”





# COMUNE DI FUCECCHIO

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore n. 3  
Assetto del Territorio e Lavori Pubblici  
Servizio Urbanistica

Fucecchio li, 28/09/2017

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

### Variante al Regolamento Urbanistico - Delibera della G.C. n.33 del 02/03/2016, n.13 del 25/01/2017 e n.174 del 13/09/2017 - Effetti delle disposizioni della L.R. n.50 del 08/09/2017 e ulteriori emendamenti

In attuazione della Deliberazione della G.C. n.174 del 13/09/2017 "L.R. 65/2014 - VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - PROVVEDIMENTI - INTEGRAZIONE ALL'ATTO DI INDIRIZZO", con la quale si incarica il sottoscritto dell'adozione degli atti conseguenti e necessari derivanti dall'adozione del presente atto, ivi compresi gli adempimenti necessari per l'ottenimento del relativo parere della Commissione Consiliare, si chiarisce quanto segue:

- con l'entrata in vigore della L.R. 8 settembre 2017, n.50 "Semplificazioni in materia edilizia. Adeguamento ai decreti legislativi 126/2016, 127/2016 e 222/2016. Modifiche alle leggi regionali 65/2014, 39/2005 e 68/2011" (Bollettino Ufficiale n.37, parte prima, del 15/09/2017), sono state apportate numerose modifiche alla L.R. 65/2014 "Norme per il governo del territorio";
- l'art.9 della L.R. 50/2017 in particolare, al comma 1 dell'art.98 della L.R. 65/2014, sopprime le parole "ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 136";
- l'art.13 della L.R. 50/2017 in particolare, al comma 2 dell'art.136 della L.R. 65/2014, abroga le lettere b), d) e) e g).

A tal fine si propongono le seguenti modifiche (**blu nel testo**) alle NTA del RU, che si aggiungono a quelle apportate a seguito dell'eventuale accoglimento delle proposte di cui al registro istruttorio "PROPOSTA DI VARIANTE DEL GRUPPO "B"" (**rosso nel testo**):

#### Art.16 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. **Le norme del presente Capo costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, la quale, ai sensi dell'art.98 della L.R. 65/2014 e s.m.i., tiene conto degli obiettivi definiti dal Piano Strutturale per le diverse UTOE e definisce i mutamenti di destinazione d'uso da assoggettare a SCIA, anche in assenza di opere edilizie, ~~ferme restando le disposizioni di cui all'art.136 della medesima Legge Regionale~~, con riferimento a specifiche fattispecie, immobili o aree.**
2. Ai fini di cui al comma 1 il R.U.C. contiene:
  - a) la definizione delle destinazioni d'uso;
  - b) le regole per i mutamenti di destinazioni d'uso soggetti a titolo abilitativo edilizio;
  - c) specifica regolamentazione per tessuti urbani omogenei, nelle quali sono individuate le funzioni ammesse;
  - d) specifiche per le dotazioni di parcheggi secondo normativa di settore;
  - e) le regole di compatibilità e definizione delle funzioni ammesse nel territorio aperto, per ogni sua sottozona.

#### Art.18 – Mutamenti di destinazioni d'uso e diversa utilizzazione

1. **Ai sensi dell'art.99 della L.R. 65/2014 e s.m.i., il mutamento della destinazione d'uso all'interno di ognuna delle categorie funzionali di cui all'art.17 è sempre consentito, ma non potrà interessare più del 35% della Superficie utile (Su) dell'unità immobiliare interessata dal cambio di destinazione d'uso da commerciale all'ingrosso a depositi. Il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle suddette categorie costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ed è quindi assoggettato alle relative verifiche di ammissibilità, nonché oneroso nel caso di aumento del carico urbanistico.**

2. Tali utilizzazioni, **indipendentemente dalla percentuale soggetta a modifica della destinazione d'uso**, dovranno comunque essere tra quelle consentite dalle norme urbanistico-edilizie e igienico sanitarie, in relazione alla zona e alla destinazione principale.
3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, si intende per destinazione d'uso attuale, quella risultante da atti pubblici, ovvero da atti in possesso della Pubblica Amministrazione, formati in data anteriore a quella di adozione del R.U.C., ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale.
4. Il mutamento di destinazione d'uso, connesso a interventi edilizi, è consentito quando sia altresì consentito dal R.U.C. l'intervento edilizio stesso.
5. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie è consentito quando l'immobile abbia, precedentemente al mutamento, le caratteristiche di abitabilità e agibilità richieste per la nuova funzione, e la nuova destinazione sia ammessa nell'ambito di appartenenza e non esclusa da specifiche disposizioni del R.U.C.
6. Non è consentito il mutamento di destinazione d'uso che comporti l'eliminazione di standard urbanistici e edilizi obbligatori, stabiliti nel titolo edilizio originario o richiesti dalla disciplina attualmente vigente, o la sottrazione di aree di pertinenza al di sotto dei minimi previsti per il rilascio del titolo abilitativo originario, o richiesti dalla disciplina urbanistica vigente.
7. ~~Fermo restando quanto previsto dall'art.136, comma 2, lettera g) della L.R. 65/2014 e s.m.i.,~~ **il mutamenti delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie funzionali di cui all'art.17, ancorché eseguiti in assenza di opere edilizie, sono soggetti a S.C.I.A. e sono effettuati a titolo oneroso secondo la specifica disciplina.**
8. I mutamenti di destinazione d'uso dovranno essere valutati nel rispetto delle destinazioni ammissibili per ciascuna zona, affinché non si rechi disturbo alle attività e destinazioni prevalenti.
9. In caso di cambio di destinazione d'uso è obbligatorio il rispetto delle norme vigenti in materia di dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione.

Tutto ciò premesso, si ritiene che le modifiche apportate alla L.R. 65/2014, allo stato attuale delle conoscenze, non comportino ulteriori sostanziali effetti sulle disposizioni generali del Regolamento Urbanistico.

Inoltre, vista la proposta di variante n.52 del registro istruttorio "PROPOSTA DI VARIANTE DEL GRUPPO "C"", visto come nella "PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE" dell'UT si proponga "*di accogliere la richiesta, destinando le aree in oggetto a Zona C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo, secondo le seguenti potenzialità edificatorie: St mq. 1028; Sf mq. 1028; Sul mq. 150 (con destinazione d'uso residenziale)*", a fronte di una richiesta dell'istante di Sul pari a mq. 90. Evidenziato l'errore materiale, si propone di modificare il testo con la correzione da "*Sul mq. 150 (con destinazione d'uso residenziale)*" a "**Sul mq. 90 (con destinazione d'uso residenziale)**".

IL DIRIGENTE  
Arch. Marco Occhipinti



# COMUNE DI FUCECCHIO

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore n. 3  
Assetto del Territorio e Lavori Pubblici  
Servizio Urbanistica

Fucecchio li, 11/10/2017

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

### Variante al Regolamento Urbanistico -

**Delibera della G.C. n.33 del 02/03/2016, n.13 del 25/01/2017 e n.174 del 13/09/2017 –  
Effetti dell'accoglimento dell'emendamento presentato nel corso della seduta del 21/09/2017 della III°  
Commissione Consiliare a nome della Giunta Comunale e ulteriori emendamenti**

In attuazione della Deliberazione della G.C. n.174 del 13/09/2017 "L.R. 65/2014 - VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - PROVVEDIMENTI - INTEGRAZIONE ALL'ATTO DI INDIRIZZO", con la quale si incarica il sottoscritto dell'adozione degli atti conseguenti e necessari derivanti dall'adozione del presente atto, ivi compresi gli adempimenti necessari per l'ottenimento del relativo parere della Commissione Consiliare, si chiarisce quanto segue:

- Il giorno 21/09/2017, previo invito diramato dal Presidente, si è riunita la III° Commissione Consiliare Permanente, per il trattamento del seguente argomento iscritto all'ordine del giorno: Nuovo Regolamento Edilizio comunale – Approvazione;
- A seguito dell'accoglimento dell'emendamento presentato nel corso della suddetta seduta a nome della Giunta Comunale, si è dato mandato all'UT di modificare l'art. 126 delle NTA del Regolamento Urbanistico nell'ambito della redigenda prima variante al RU e, conseguentemente, l'art.125 del Regolamento Edilizio secondo quanto atteso dall'*Abaco delle possibili localizzazioni dei pannelli solari termici e fotovoltaici degli Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito* (allegato E al Regolamento Edilizio);

A tal fine si propongono le seguenti modifiche alle NTA del RU:

#### ART.126 – IMPIANTI AD ENERGIE RINNOVABILI

1. Conformemente agli obiettivi generali della normativa di settore, volta al raggiungimento di un'elevata efficienza dei sistemi energetici, il R.U.C. garantisce la migliore integrazione delle strutture energetiche con il territorio.
2. Il Regolamento per l'Edilizia bio-eco Sostenibile dispone specifica disciplina inerente all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili.
3. Si dispongono, in particolare, secondo i contenuti del quadro normativo di riferimento, i seguenti criteri di ammissibilità:
  - a) l'installazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa soltanto nei limiti disposti dall'art. 48 delle presenti norme;
  - b) nei Tessuti storicamente consolidati, nell'Edilizia storica isolata, negli edifici vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, nonché nel patrimonio edilizio esistente censito e classificato di valore negli atti di governo del territorio, sono ammessi interventi volti all'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici con moduli ubicati al suolo o con integrazione architettonica parziale, quali moduli ubicati su elementi di arredo urbano, barriere acustiche, pensiline, pergole e tettoie, in modo complanare alla superficie di appoggio, o integrati con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici~~sugli tutti gli Edifici e/o complessi edilizi classificati dall'art. 70 delle presenti norme, non sono ammessi interventi volti all'installazione di impianti eolici, solari termici o fotovoltaici;~~
  - c) per i casi compresi alla lettera b), è inoltre ammessa l'installazione dei suddetti impianti sulla copertura degli edifici, limitatamente alle falde rivolte a valle e nel resede, ma comunque, in entrambi i casi, non visibili dalle strade pubbliche e dai punti panoramici, in alternativa alle pareti vetrate trasparenti. In caso di copertura a lastrico solare con parapetto, si potrà installare qualsiasi tecnologia, purché non visibile dalla strada; mentre nel caso di copertura a tetto

~~spiovente devono essere realizzati o con tecnologia aderente o con una tecnologia integrata (pannelli a tegole, ad esempio) sono ammessi interventi volti all'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici con moduli ubicati al suolo o con integrazione architettonica parziale, quali moduli ubicati su elementi di arredo urbano, barriere acustiche, pensiline, pergole e tettoie, in modo complanare alla superficie di appoggio, o integrati con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, ed i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici;~~

d) all'interno del nucleo edilizio storico del Capoluogo e di Ponte a Cappiano di cui all'art. 78 delle presenti norme, sono ammessi, **oltre alle pareti vetrate trasparenti laddove non visibili dalle strade pubbliche e dai punti panoramici**esclusivamente, i soli interventi di cui alla lettera **eb)**, salvo maggiori dettagli che saranno definiti dal Piano del Centro Storico.

Inoltre, vista la trasmissione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica per la "Realizzazione di un by-pass ai fini della mitigazione del rischio idraulico sul rio Macone nel Comune di Fucecchio (FI)" da parte del Consorzio 4 Basso Valdarno, acquisita al prot. 25891 del Comune di Fucecchio in data 10/10/2017, considerato che per procedere all'esproprio delle aree necessarie agli interventi in parola, secondo quanto previsto dall'art. 8 comma 1 e artt. 9, 10 e 11 del DPR 327/2001, è necessario che il progetto sia conforme agli strumenti urbanistici, si propone di modificare le B.2 Tavola 23 e B.3 Tavola Sud del RU individuando le aree interessate dal suddetto progetto tra le ZTO "F2.5" – Casse di esondazione/compensazione.

IL DIRIGENTE  
Arch. Marco Occhipinti

## **PROPOSTA DI VARIANTE DEL GRUPPO “B”**





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

**Documenti:**

- **B.4 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
- **B.4.2 - SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE**
- **B.2 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI E DELLE TRASFORMAZIONI**
- **B.3 - QUADRO GENERALE DELLA DISCIPLINA**

1

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.1 c.1

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.1 dell'art.1 sostituire le parole *“Il Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.) costituisce atto di governo del territorio del Comune di Fucecchio, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 1/2005 e s.m.i.”*, con le seguenti: **“Il Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.) del Comune di Fucecchio, approvato, ai sensi dell'art.231 della L.R. 65/2014 e s.m.i., nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 1/2005, costituisce atto di governo del territorio ai sensi della medesima Legge Regionale”**.

2

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.5 c.1

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.1 dell'art.5, sostituire le parole *“dall'art. 77, c. 2, della L.R. n.1/2005”*, con le seguenti: **“dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio”**.

3

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.6 c.1, c.2 e c.4

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.1 dell'art.6, sostituire le parole *“dell'art. 37, c. 2, lett. f), della L.R. n.1/2005”*, con le seguenti: **“del Titolo VIII della L.R. n.65/2014 e s.m.i.”**.

Al c.2 dell'art.6 sostituire le parole *“Titolo VIII, Capo III, della L.R. n. 1/2005”* con le seguenti: **“del Titolo VIII della L.R. n.65/2014 e s.m.i.”** e eliminare le parole *“, contestualmente all'approvazione del R.U.C.”*.

Eliminare il c.3 dell'art.6.

Sostituire il c.4 dell'art.6 con il seguente:

- **“Ai sensi dell'art.220 della L.R. 65/2014 e s.m.i., il Regolamento Edilizio definisce i casi in cui il conseguimento delle premialità di cui al Regolamento per l'Edilizia bio-eco Sostenibile (RES) garantisce la riduzione degli oneri di urbanizzazione e/o l'incremento della superficie utile (Su) ammessa per gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di addizione volumetrica.”**

4

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.7 c.1

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.1 dell'art.7, sostituire le parole *“dall'art. 55, c. 5, della L.R. n.1/2005 e dall'art.8, c.5, D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n.3/R”*, con le seguenti: **“dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio”**.

5

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.10 c.2

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.2 dell'art.10, dopo le parole "vigente Regolamento Edilizio.", inserire le seguenti: ". **Resta ferma la disciplina sostanziale degli interventi edilizi dettata dagli strumenti urbanistici, e valida la normativa comunale laddove stabilisce limiti dimensionali alla realizzazione di superfici/volumi accessori/volumi interrati, per il cui calcolo si dovrà far riferimento al D.P.G.R. 64/R/2013.**".

6

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.10 c.3

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.3 dell'art.10, dopo la lettera b), inserire le seguenti:

- **"resede" dei fabbricati posti all'interno del limite degli insediamenti, la proprietà catastale (costituita anche da più particelle di pertinenza di edifici e/o agglomerati) che ricade all'interno della stessa zona omogenea del bene principale;**
- **"resede" dei fabbricati posti all'esterno del limite degli insediamenti, nel caso di patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, il bene principale e i suoi annessi pertinenziali, anche costituito da più particelle di pertinenza di edifici e/o agglomerati, comunque nell'ambito territoriale storicizzato (delimitato da elementi naturalistici e/o artificiali consolidati) e non oltre ml. 20 dal fabbricato principale. Tale limite può essere elevato fino a ml. 50 previo parere della Commissione Edilizia;**
- **"unità immobiliari legittimate/Sul legittimate", le unità immobiliari legittimate/la Sul dei fabbricati legittimati, la cui legittimità urbanistica risulta da precedenti atti autorizzativi rilasciati e/o condoni edilizi."**

7

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.13 c.3

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.3 dell'art.13 eliminare le parole "*mentre demanda il reperimento delle quantità minime di spazi pubblici o destinati alle attività collettive, ai soggetti attuatori privati, nell'ambito degli interventi previsti*".

8

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.14 c.1, c.5 e c.10

PROPOSTA DI MODIFICA

Eliminare la lettera a) del c.1 dell'art.14.

Eliminare il c.5 dell'art.14.

Al c.10 dell'art.14, dopo le parole "o stalli scoperti,", inserire le seguenti: "**per i quali sia stato sottoscritto specifico vincolo di pertinenzialità**".

Eliminare la colonna “*Sandards DM 1444/68*” dalla tabella dell’art.14.

9

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.16 c.1, c.2 e c.3

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Sostituire il c.1 dell’art.16 con il seguente:

- **“Le norme del presente Capo costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, la quale, ai sensi dell’art.98 della L.R. 65/2014 e s.m.i., tiene conto degli obiettivi definiti dal Piano Strutturale per le diverse UTOE e definisce i mutamenti di destinazione d’uso da assoggettare a SCIA, anche in assenza di opere edilizie, ferme restando le disposizioni di cui all’art.136 della medesima Legge Regionale, con riferimento a specifiche fattispecie, immobili o aree.”**

Eliminare il c.2 dell’art.16.

Al c.3 dell’art.16 sostituire le parole “*comma 2*”, con le seguenti: “**comma 1**”;

10

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.17 c.1 e c.2

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.1 dell’art.17 sostituire le parole “*di cui all’art. 59 della L.R. n.1/2005*”, con le seguenti: “**di cui all’art. 99 della L.R. 65/2014 e s.m.i.**”. Sostituire la lettera c) con la seguente: “**commerciale al dettaglio**”. Sostituire le lettere e) e f) con la seguente: “**direzionale e di servizio**”.

Al c.2 lettera a) punto 3) dell’art.17 sostituire le parole “*di cui al Titolo II, Sezione III, della L.R. n.42/2000*”, con le seguenti “**di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III, della L.R. n.86/2016**” e sostituire le parole “*agli artt. 55, 56 e 58*”, con le seguenti “**agli artt. 55, 57 e 58**”

Al c.2 lettera d) dell’art.17 sostituire le parole “*L.R. n.42/2000*”, con le seguenti “**L.R. n.86/2016**”.

Al c.2 lettera d) punto 1) dell’art.17 sostituire le parole “*agli artt. 26, 27 e 28 della L.R. n.42/2000*”, con le seguenti “**agli artt. 18, 19 e 20 della L.R. n.86/2016**”.

Al c.2 lettera d) punto 2) dell’art.17 sostituire le parole “*agli artt. 29, 30, 31 e 32 della L.R. n.42/2000*”, con le seguenti “**agli artt. 24, 25, 28 e 29 della L.R. n.86/2016**”.

Al c.2 lettera d) punto 3) dell’art.17 sostituire le parole “*agli artt. 47, 48, 49 e 50 della L.R. n.42/2000*”, con le seguenti “**agli artt. 45, 47, 46 e 49 della L.R. n.86/2016**”.

Al c.2 lettera d) punto 4) dell’art.17 sostituire le parole “*all’art. 62 della L.R. n.42/2000*”, con le seguenti “**all’art. 64 della L.R. n.86/2016**”.

Al c.2 dell’art.17 eliminare la lettera f) e sostituire la lettera e) con la seguente:

**“rientrano nella categoria di destinazione d’uso direzionale e di servizio:**

- 1) le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali (sedi di banche o assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, agenzie di affari ecc.). Ai fini dell’applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo la categoria direzionale si distingue in:**
  - **direzionale privato:** gli uffici e gli studi professionali, le agenzie di affari, le strutture a servizio di attività libero professionali, le attività private in genere;
  - **direzionale di interesse pubblico:** sono comprese le sedi di banche, di società, di associazioni ed organismi partecipativi che per la funzione svolta e per le

- condizioni di accessibilità che richiedono rivestono un interesse pubblico;
- le unità adibite alle attività di cui sopra, anche se utilizzate in modo promiscuo, si considerano direzionali nella loro interezza quando occupano la prevalente superficie dell'unità immobiliare;
- 2) le attività e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura nonché le attività private che offrano servizi o attrezzature che comunque rivestono interesse pubblico;”.

11

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.18 c.1, c.2, c.3, c.8 e c.11

PROPOSTA DI MODIFICA

Sostituire il c.1 dell'art.18 con il seguente:

- **“Ai sensi dell'art.99 della L.R. 65/2014 e s.m.i., il mutamento della destinazione d'uso all'interno di ognuna delle categorie funzionali di cui all'art.17 è sempre consentito, ma non potrà interessare più del 35% della Superficie utile (Su) dell'unità immobiliare interessata dal cambio di destinazione d'uso da commerciale all'ingrosso a depositi. Il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle suddette categorie costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ed è quindi assoggettato alle relative verifiche di ammissibilità, nonché oneroso nel caso di aumento del carico urbanistico”.**

Eliminare il c.2 dell'art.18.

Al c.3 dell'art.18, dopo le parole “Tali utilizzazioni”, inserire le seguenti: **“indipendentemente dalla percentuale soggetta a modifica della destinazione d'uso”.**

Sostituire il c.8 dell'art.18 con il seguente:

- **“Fermo restando quanto previsto dall'art.136, comma 2, lettera g) della L.R. 65/2014 e s.m.i., i mutamenti delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie funzionali di cui all'art.17, ancorché eseguiti in assenza di opere edilizie, sono soggetti a S.C.I.A. e sono effettuati a titolo oneroso secondo la specifica disciplina.”.**

Eliminare il c.11 dell'art.18.

12

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.21 c.3

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.3 dell'art.21, sostituire le parole *“all'art.36, commi 3, 4 e 5 del P.I.T.”*, con le seguenti: **“alla L.R. 21/2012 e s.m.i.”.**

13

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.44 c.2

PROPOSTA DI MODIFICA

Alla lett. d) c.2 dell'art.44, sostituire le parole *“Via Lamoni”* con le seguenti: **“Via Ramoni”.**

14

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.45 c.1, c.2

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.1 dell'art.45, sostituire le parole “*e art.33 della L.R. n.1/2005*” con le seguenti: “**e art. 88 della L.R. 65/2014 e s.m.i.**”.

Al c.2 dell'art.45, aggiungere la seguente lettera:

- “**i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 142, c. 1, lett. b), del D.Lgs. n.42/2004)**”.

Al c.3 dell'art.45, sostituire le parole “*del piano paesaggistico del P.I.T.*” con le seguenti: “**del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)**”.

15

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.49 c.1

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.1 dell'art.49:

- alla lett. a), sostituire le parole “*Titolo V Capo IV della L.R. n.1/2005*”, con le seguenti: “**Titolo V Capo II della L.R. 65/2014 e s.m.i.**”;
- alla lett. b), sostituire le parole “*Titolo VI Capo I della L.R. n.1/2005*”, con le seguenti: “**Titolo V Capo II della L.R. 65/2014 e s.m.i.**”;
- alla lett. c), sostituire le parole “*Titolo VI Capo I della L.R. n.1/2005*”, con le seguenti: “**Titolo VI Capo II della L.R. 65/2014 e s.m.i.**”;
- alla lett. d), sostituire le parole “*Titolo VI Capo I della L.R. n.1/2005*”, con le seguenti: “**Titolo VI Capo II della L.R. 65/2014 e s.m.i.**”.

16

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.50 c.2 e c.3

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.2 dell'art.50:

- alla lett. b), sostituire le parole “*all'art. 71 della L.R. n.1/2005*”, con le seguenti: “**all'art.117 della L.R. 65/2014 e s.m.i.**”;
- alla lett. c), sostituire le parole “*all'art. 72 della L.R. n.1/2005*”, con le seguenti: “**all'art.118 della L.R. 65/2014 e s.m.i.**”;
- alla lett. d), sostituire le parole “*all'art. 73 della L.R. n.1/2005*”, con le seguenti: “**all'art.119 della L.R. 65/2014 e s.m.i.**”;
- alla lett. e), sostituire le parole “*all'art. 70 della L.R. n.1/2005*”, con le seguenti: “**all'art.115 della L.R. 65/2014 e s.m.i.**”;
- alla lett. f), sostituire le parole “*all'art. 74 della L.R. n.1/2005*”, con le seguenti: “**all'art.120 della L.R. 65/2014 e s.m.i.**”;
- eliminare la lett. g);
- alla lett. h), sostituire le parole “*all'art. 42 della L.R. n.1/2005*”, con le seguenti: “**all'art.74 della L.R. 65/2014 e s.m.i.**”;

Sostituire il c.3 dell'art.50 con il seguente:

- “**Le finalità, i contenuti e le procedure di approvazione dei Piani Attuativi sono quelli**

disciplinati dal Titolo V Capo II sezioni I e III della L.R. 65/2014 e s.m.i., nonché, per quanto riguarda i P.A.P.M.A.A., dal Titolo IV Capo III sezione II della L.R. 65/2014 e s.m.i., e dal relativo regolamento regionale contenente le disposizioni per il territorio rurale.”

17

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.51 c.5

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.5 dell’art.51, sostituire le parole “*minime inderogabili (Sul, altezza massima, numero di piani, opere di urbanizzazione)*”, con le seguenti: “**massime (Sul, Sf, altezza massima, numero di piani) e minime (opere di urbanizzazione) inderogabili**”.

18

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.51

#### PROPOSTA DI MODIFICA

All’art.51, dopo il c.6, inserire il seguente:

- “**Qualora la previsione di trasformazione preveda l’insediamento di diverse destinazioni d’uso, queste ultime possono variare fino al 20% della Sul complessiva, purché non si determini un cambiamento dei rapporti di maggioranza. L’applicazione della flessibilità modifica l’articolazione percentuale delle destinazioni d’uso previste, ferma restando la Sul complessiva, senza che ciò costituisca variante al R.U.C.**”.

19

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.53 c.1

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.1 dell’art.53, sostituire le parole “*Titolo IV, Capo II, della L.R. n.1/2005*”, con le seguenti: “**Titolo VI Capo II della L.R. 65/2014 e s.m.i.**”.

20

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.54 c.4, c.5 e c.6

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Sostituire il c.4 dell’art.54 con il seguente:

- “**Ai sensi dell’art. 62, comma 4, della L.R. 65/2014 e s.m.i., sono opere di urbanizzazione primaria:**
  - a) **strade, piazze, piste pedonali e ciclabili a servizio degli insediamenti;**
  - b) **spazi di sosta o di parcheggio;**
  - c) **reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche, urbane o industriali ed i connessi impianti di trattamento;**
  - d) **opere e reti per la captazione, l’adduzione e la potabilizzazione ai fini dell’uso idropotabile;**



- e) **rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;**
- f) **pubblica illuminazione;**
- g) **spazi di verde attrezzato;**
- h) **reti per il trasferimento dati.”.**

Eliminare il c.5 dell'art.54.

Sostituire il c.6 dell'art.54 con il seguente:

- **“L'urbanizzazione secondaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi. Ai sensi dell'art. 62, comma 4, della L.R. 65/2014 e s.m.i., sono opere di urbanizzazione secondaria:**
  - a) **asili nido e scuole materne;**
  - b) **plessi scolastici per l'istruzione primaria e secondaria;**
  - c) **mercati di quartiere;**
  - d) **uffici comunali;**
  - e) **chiese ed altri edifici per servizi religiosi;**
  - f) **impianti sportivi di quartiere;**
  - g) **centri sociali, attrezzature culturali pubbliche e sanitarie pubbliche;**
  - h) **le opere e le reti per l'adduzione e la distribuzione, il trattamento di acque destinate ad usi non idropotabili, provenienti dal riuso o dal recupero;**
  - i) **impianti di riciclo e smaltimento dei rifiuti solidi urbani;**
  - j) **aree verdi di quartiere e verde di uso pubblico di connessione con gli spazi aperti extraurbani;**
  - k) **strutture pubbliche di servizio o di supporto all'attività d'impresa, quali centri servizi, spazi per incubatori d'impresa, laboratori di ricerca, strutture e spazi destinate al coworking, esercizi polifunzionali;**
  - l) **edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica.”**

21

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.55 c.1

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.1 dell'art.55, sostituire le parole *“dell'art. 60 della L.R. n.1/2005”*, con le seguenti: **“dell'art.100 della L.R. 65/2014 e s.m.i.”.**

22

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.62

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Dopo il c.2 dell'art.62, inserire i seguenti:

- **“La presente categoria di intervento, ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.i., è suddivisa in c.d. “conservativa” di cui ai comma 1 e comma 2 lett. d) del presente articolo e “ricostruttiva” di cui al comma 2 lett. a), b) e c).**
- **Non è consentita la ristrutturazione edilizia di edifici originariamente collocati entro il limite degli insediamenti, e ricostruiti, seppur nel resede di pertinenza, all'esterno di tale limite.”.**

23

## SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.64 c.3

## PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.3 dell'art.64 eliminare le parole *“Detti manufatti non sono cumulabili con la realizzazione di volumi secondari previsti nella disciplina di zona”*.

Dopo il comma c.3 dell'art.64 inserire i seguenti:

- **“Nell’ambito dei resede di riferimento dei fabbricati posti nelle zone territoriali omogenee “E”, possono essere realizzati contemporaneamente i manufatti di cui agli artt.64 comma 3, 174 commi 1-7 (per appezzamenti di superficie superiore a 500 mq) e 174 commi 8-9 delle presenti Norme; al di fuori dell’ambito dei resede di riferimento dei suddetti fabbricati, possano essere realizzati contemporaneamente i manufatti di cui agli artt.174 commi 1-7 (per appezzamenti di superficie superiore a 500 mq) e 174 commi 8-9 delle presenti Norme.**
- **La realizzazione di volumi secondari di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici etc.), nella misura massima di mq. 20 di Superficie coperta (Sc) per alloggio, ove tali manufatti risultino assenti o presenti in quantità inferiore a mq. 20, fino al raggiungimento del suddetto limite, alle condizioni e ove previsti dalle presenti Norme, sono cumulabili con i parcheggi realizzabili ai sensi della L. 122/1989, in deroga, secondo la medesima Legge, ed esclusivamente all’interno del limite degli insediamenti, con esclusione delle zone territoriali omogenee “E”.**”.

24

## SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.64

## PROPOSTA DI MODIFICA

Dopo l'ultimo comma dell'art.64, inserire il seguente:

- **“Relativamente ai piccoli manufatti con funzioni accessorie di cui all'art.137 della L.R. 65/2014 e s.m.i., pur realizzabili in assenza di una qualsiasi istanza, è comunque prescritto il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio per le opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica, ed il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore, nonché il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali.”**

25

## SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.65

## PROPOSTA DI MODIFICA

Dopo il c.1 dell'art.65, inserire il seguente:

- **“L’ampliamento volumetrico, ove non associato ad interventi di sostituzione o ristrutturazione edilizia ricostruttiva e comunque entro il 20% del volume dell’edificio, ove espressamente previsto dal presente R.U.C., è consentito, purché in aderenza alla sagoma esistente, anche per edifici collocati entro il limite degli insediamenti nel caso in cui l’addizione volumetrica travalichi tale limite.”**

## SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.66

## PROPOSTA DI MODIFICA

Sostituire il c.1 dell'art.66 con il seguente:

- **“Comprendono gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, calcolato nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio, con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d’uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione. Ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla lett. a) comma 2 dell’art.62, comportanti modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume.”**

Dopo il c.2 dell'art.66, inserire il seguente:

- **“Non è consentita la sostituzione edilizia di edifici originariamente collocati entro il limite degli insediamenti, e ricostruiti, seppur nel resede di pertinenza, all’esterno di tale limite.”.**

## SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.68

## PROPOSTA DI MODIFICA

Dopo il c.2 dell'art.68 inserire i seguenti:

- **“I piani di recupero del patrimonio edilizio, ferma restandone l’ammissibilità solo nel caso in cui sia rappresentata la maggioranza assoluta delle proprietà ricomprese nei relativi perimetri, per ragioni di pubblica utilità e unitarietà dell’intervento, nonché per conformità con i contenuti della disciplina sovraordinata, devono interessare l’intero perimetro degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ricadenti all’interno del perimetro delle zone connotate da condizioni di degrado, come individuate dal R.U.C., escludendo interventi parziali e non risolutivi delle condizioni di degrado determinate.**
- **Gli interventi di ristrutturazione urbanistica non possono prevedere contestuale incremento di volume o essere oggetto degli ampliamenti consentiti dalla L.R. 24/2009 e s.m.i.”.**

## SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.70 c.5

## PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.5 dell'art.70, sostituire le parole *“dall’art. 81, comma 1, della L.R. n.1/2005”*, con le seguenti: **“dall’art.138, comma 1, della L.R. 65/2014 e s.m.i.”.**

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.73 c.2

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.2 dell'art.73, sostituire le parole "*fino alla ristrutturazione edilizia*", con le seguenti: "**di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva**".

30

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.78 c.11 e c.12

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.11 dell'art.78, sostituire le parole "*tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia*", con le seguenti: "**gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva con esclusione degli interventi previsti dall'art. 62 comma 2 lettera a) delle presenti norme se comportanti variazione dell'ubicazione nel resede di riferimento.**".

Al c.12 dell'art.78, sostituire le parole "*Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia*", con le seguenti: "**Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui al comma precedente e di sostituzione edilizia, senza contestuale incremento di volume.**".

31

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.78 c.13

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.13 dell'art.78 eliminare le seguenti parole: "*, salvo quanto definito esplicitamente dal Piano di recupero*".

32

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.78 c.5, art.79 c.3, art.80 c.3, art.82 c.3, art.83 c.3, art.84 c.3, art.85 c.3, art.94 c.3, art.98 c.3, art.100 c.3, art.105 c.3, art.106 c.3, art.107 c.3, art.111 c.5, art.143 c.3

PROPOSTA DI MODIFICA

Ai commi di cui sopra, sostituire le lettere "*- direzionale; - di servizio*", con la seguente: "**direzionale e di servizio**".

33

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.79 c.8 e c.9

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.8 dell'art.79, sostituire le parole "*tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, limitatamente alle opere di cui all'art. 62 comma 1 e*

comma 2 lett. d)”, con le seguenti: **“gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva con esclusione degli interventi previsti dall’art. 62 comma 2 lettera a) delle presenti norme se comportanti variazione dell’ubicazione nel resede di riferimento.”**.

Al c.9 lett. a) dell’art.79, sostituire le parole *“interventi di ristrutturazione edilizia”*, con le seguenti: **“ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui al comma precedente”**.

34

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.79 c.12, art.82 c.12, art.85 c.12, art.86 c.13, art.87 c.12, art.88 c.9, art.89 c.12

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Ai commi di cui sopra, dopo le parole *“sono altresì consentiti”*, inserire le seguenti: **“se destinati all’uso residenziale”**.

Ai commi di cui sopra, sostituire le lett. a) e b) con le seguenti:

- **“la realizzazione di volumi secondari di pertinenza entro o fuori terra (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), nella misura massima di mq. 20 di Superficie coperta (Sc) per alloggio, ove tali manufatti risultino assenti o presenti in quantità inferiore a mq. 20, fino al raggiungimento del suddetto limite, ed a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza interna netta (Hin) non superiore a 2,40 ml.;**
- **in alternativa agli interventi di cui alla lettera precedente, la realizzazione di volumi interrati e seminterrati (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), purché all’interno della proiezione dell’edificio e per un solo piano interrato.”**

Ai commi di cui sopra, dopo le lett. a) e b) inserire la seguente:

- **“le autorimesse pertinenziali da realizzarsi ai sensi dell’art.9 della L. 122/1989 e s.m.i.”**.”

35

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.79 c.3 lett. b), art.82 c.3 lett. b), art.83 c.3 lett. b), art.84 c.3 lett. b), art.85, art.87 c.3 lett. b)

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Alle lettere dei commi di cui sopra sostituire le parole *“artigianale”*, con le seguenti: **“artigianale complementare alla residenza”**.

Dopo il c.5/6 degli articoli di cui sopra inserire il seguente:

- **“Le attività esistenti non conformi alle destinazioni d’uso ammesse che, alla data di adozione delle presenti norme, siano legittimamente insediate sono confermate. A tal fine gli edifici e/o manufatti sede delle suddette attività possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.”**.

36

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.80 c.8 e c.9

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.8 dell’art.80, sostituire le parole *“tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, limitatamente alle opere di cui all’art. 62 comma 1 e comma 2 lett. d).”*, con le seguenti: **“gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa.”**.

Al c.9 dell'art.80, sostituire le parole *“Sono inoltre ammessi tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia”*, con le seguenti: **“Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva”**.

37

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.80 c.10

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.10 dell'art.80 eliminare le seguenti parole: *“, salvo quanto definito esplicitamente dal Piano di recupero”*.

38

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.82 c.9

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.9 dell'art.82, sostituire le parole *“tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia”*, con le seguenti: **“gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva”**.

39

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.82 c.10 lett. b), art.86 c.11 lett. b), art.87 c.10 lett. b), art.88 c.7 lett. b), art.89 c.10 lett. b)

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Alle lettere dei commi di cui sopra eliminare le seguenti parole: *“ristrutturazione edilizia, nei casi di completa demolizione e ricostruzione”*.

40

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.83 c.8

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.8 dell'art.83, sostituire le parole *“tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia”*, con le seguenti: **“gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva”**.

41

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.83 c.9, art.84 c.9, art.95 c.6, art.96 c.6

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Sostituire i commi 9 degli articoli 83 e 84 con i seguenti:

- **“Successivamente alla scadenza delle convenzioni urbanistiche che hanno disciplinato gli**

**interventi unitari del presente articolo e al completamento delle relative opere di urbanizzazione, entro i termini di validità dei Piani Attuativi originari, per i lotti non edificati sono sempre ammessi interventi di nuova costruzione, nella misura dei parametri urbanistici, edilizi e delle disposizioni previste dai medesimi Piani, assicurando sempre e comunque la coerenza architettonica ed il corretto rapporto con i caratteri fondativi del tessuto realizzato.”.**

Sostituire i commi 6 degli articoli 95 e 96 con i seguenti:

- **“Successivamente alla scadenza delle convenzioni urbanistiche che hanno disciplinato gli interventi unitari del presente articolo e al completamento delle relative opere di urbanizzazione, entro i termini di validità dei Piani Attuativi originari, sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione nella misura dei parametri urbanistici e edilizi di seguito elencati, assicurando sempre e comunque la coerenza architettonica ed il corretto rapporto con i caratteri fondativi del tessuto realizzato.”.**

42

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.84 c.8

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.8 dell’art.84, sostituire le parole *“tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia”*, con le seguenti: **“gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva”**.

43

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.85 c.7

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.7 dell’art.85, sostituire le parole *“tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia”*, con le seguenti: **“gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva”**.

44

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.86 c.3

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.3 dell’art.86, sostituire le parole *“sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso residenziale.”*, con le seguenti: **“è ammessa la sola destinazione d’uso residenziale.”**.

45

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.86 c.10

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.10 dell'art.86, sostituire le parole *“tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia”*, con le seguenti: **“gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva”**.

46

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.87 c.9

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.9 dell'art.87, sostituire le parole *“tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia”*, con le seguenti: **“gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva”**.

47

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.88 c.6

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.6 dell'art.88, sostituire le parole *“tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia”*, con le seguenti: **“gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva”**.

48

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.89 c.9

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.9 dell'art.89, sostituire le parole *“tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia”*, con le seguenti: **“gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva”**.

49

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.94 c.6

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Sostituire il c.6 dell'art.94 con il seguente:

- **“E' altresì ammessa per ogni lotto una sola unità abitativa per la custodia e la vigilanza delle aziende, vincolata con atto d'obbligo, di dimensione non superiore a 60 mq. di Sul. Successivi interventi di frazionamento delle unità immobiliari non potranno comportare alcun aumento dell'unità abitativa per il custode, che dovrà restare unitaria.”**

50

#### SINTESI DEL RILIEVO



B.4 - NTA - art.94 c.6, art.95 c.9, art.96 c.9, art.97 c.7, art.98 c.10, art.100 c.5, art.101 c.9, art.106 c.5, art.107 c.5, art.142 c.5

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Ai commi di cui sopra, dopo le parole “di dimensione non superiore a mq. 60,00 mq. di Sul”, inserire le seguenti: “**anche in presenza, nel lotto, di preesistenti unità abitative non destinate a tale uso**”.

51

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.94 c.9

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.9 dell’art.94, sostituire le parole “*tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia*”, con le seguenti: “**gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva e sostituzione edilizia anche con contestuale incremento di volume**”.

52

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.94 c.13

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.13 dell’art.94, sostituire le parole “*fino alla ristrutturazione edilizia, limitatamente alle opere di cui all’art. 62 comma 1 e comma 2 lett. d) delle presenti norme.*”, con le seguenti: “**di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa.**”.

53

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.95 c.5

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.5 dell’art.95, sostituire le parole “*tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia*”, con le seguenti: “**gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva**”.

54

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.96 c.5

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.5 dell’art.96, sostituire le parole “*tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia*”, con le seguenti: “**gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva**”.

55

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.99 c.9

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.9 dell'art.99, sostituire le parole *“tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia”*, con le seguenti: **“gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva”**.

56

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.100 c.5, art.106 c.5, art.107 c.5

PROPOSTA DI MODIFICA

Ai commi di cui sopra, dopo le parole *“e la vigilanza delle aziende”*, inserire le seguenti: **“vincolata con atto d'obbligo”**.

57

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.100 c.9

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.9 dell'art.100, sostituire le parole *“tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia”*, con le seguenti: **“gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva e sostituzione edilizia anche con contestuale incremento di volume, comunque non oltre i parametri insediativi massimi di cui al comma successivo”**.

58

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.100 c.12

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.12 dell'art.100, sostituire le parole *“interventi fino alla ristrutturazione edilizia, limitatamente alle opere di cui all'art. 62 comma 1 e comma 2 lett. d)”*, con le seguenti: **“interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa”**.

59

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.101 c.5

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.5 dell'art.101, sostituire le parole *“tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia”*, con le seguenti: **“gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva”**.

60

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.102 c.7

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.7 dell'art.102, sostituire le parole *“tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia”*, con le seguenti: **“gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva e sostituzione edilizia anche con contestuale incremento di volume, comunque non oltre i parametri insediativi massimi di cui all'art.100 comma 10 delle presenti Norme.”**.

61

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.111 c.3

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.3 dell'art.111, sostituire le parole *“dall'art. 74 quinquies della L.R. 1/2005”*, con le seguenti: **“dal Titolo V Capo III della L.R. 65/2014 e s.m.i.”**.

62

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.111 c.9

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.9 dell'art.111, sostituire le parole *“tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione con totale ricostruzione”*, con le seguenti: **“gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa”**.

63

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.115

PROPOSTA DI MODIFICA

Dopo il c.7 dell'art.115 inserire il seguente:

- **“Il R.U.C., in riferimento all'art. 179 del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada, definisce “strade residenziali” quelle strade di competenza comunale ad un'unica carreggiata, interne al limite degli insediamenti, su cui si affacciano, o che affiancano, prevalentemente le zone territoriali omogenee “A” “B” e “C”, che non siano lambite da zone “D”, ed escludendo comunque gli itinerari preferenziali dei veicoli normalmente impiegati per servizi di soccorso o di pronto intervento.”**

64

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.118 c.1

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.1 dell'art.118, sostituire le parole "*dall'art. 55, c. 4, lett. f), della L.R. 1/2005*", con le seguenti: "**dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio**".

65

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.121 c.4

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.4 dell'art.121, sostituire le parole "*ristrutturazione edilizia* ", con le seguenti: "**ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, sostituzione edilizia**".

66

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.128 c.13

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.13 dell'art.128, sostituire le parole "*ristrutturazione edilizia* ", con le seguenti: "**ristrutturazione edilizia conservativa.**".

67

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.128 c.14

PROPOSTA DI MODIFICA

Eliminare il c.14 dell'art.128.

68

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.133 c.4 e c.12

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.4 dell'art.133 eliminare le parole "*Piano di Bacino del Fiume Arno*" (P.A.I.), *nonché, più in generale, le disposizioni del*".  
Eliminare il c.12 dell'art.133.

69

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.133 c.10

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.10 dell'art.133, sostituire le parole "*ristrutturazione edilizia limitatamente all'art. 62 comma 1 e comma 2 lett. d)*", con le seguenti: "**ristrutturazione edilizia conservativa.**".

70

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.134 c.10

PROPOSTA DI MODIFICA

Eliminare il c.10 dell'art.134.

71

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.141 c.7

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.7 dell'art.141, sostituire le parole "*ristrutturazione edilizia, limitatamente all'art. 62 comma 1 e comma 2 lett. d)*", con le seguenti: "**ristrutturazione edilizia conservativa.**".

72

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.141 c.8

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.8 dell'art.141, sostituire le parole "*sono altresì ricompresi*", con le seguenti: "**possono essere altresì ricompresi**".

73

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.142 c.1

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.1 dell'art.142, sostituire le parole "*specificatamente destinate all'allevamento ed addestramento*", con le seguenti: "**destinate prioritariamente all'addestramento**".

Dopo il c.9 dell'art.142 inserire il seguente:

- "**In presenza di studi e analisi più approfonditi ed oggettiva dimostrazione di carenze documentali è consentito, anche su istanza degli interessati, integrare il Quadro Conoscitivo delle attrezzature ad uso pubblico di interesse generale esistenti di cui al presente articolo ed individuate dal R.U.C.. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, con Delibera del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al R.U.C.**"

74

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.156 c.1

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.1 dell'art.156, sostituire le parole "*dell'art. 60 della L.R. 1/2005*", con le seguenti: "**della normativa regionale vigente in materia di governo del territorio**".

75

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.162 c.3

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.3 dell'art.162, dopo le parole "all'art.64 delle presenti norme", inserire le seguenti: "**“, nonché pergolati, gazebo, arredi da giardino, piscine etc.)”**”.

Al c.3 dell'art.162, dopo le parole "nel contesto urbano", inserire le seguenti: "**“La quota degli spazi di pertinenza non permeabili non potrà comunque superare il valore del 30% della superficie totale degli stessi spazi.”**”.

76

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.163 c.10

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.10 dell'art.163, sostituire le parole "*ristrutturazione edilizia limitatamente all'art. 62 comma 1 e comma 2 lett. d)*", con le seguenti: "**“ristrutturazione edilizia conservativa.”**”.

77

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.164 c.3

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.3 dell'art.164, sostituire le parole "*Titolo IV, Capo III, della L.R.n.1/2005 e s.m.i e del relativo Regolamento emanato con D.P.G.R.n.5/R del 09/02/2007 e s.m.i.*", con le seguenti: "**“Titolo IV, Capo III, della L.R. 65/2014 e s.m.i. e del relativo regolamento regionale contenente le disposizioni per il territorio rurale “**”.

78

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.165 c.1

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.1 lett. b) dell'art.165, sostituire le parole "*L.R. n. 1/2005 e relativo regolamento emanato con D.P.G.R. 09/02/2007 n.5/R e s.m.i.*", con le seguenti: "**“dalla L.R. 65/2014 e s.m.i. e dal relativo regolamento regionale contenente le disposizioni per il territorio rurale “**”.

79

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.166 c.1, c.3 e c.5

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.1 dell'art.166, sostituire le parole "*all'art.42 della L.R.n.1/2005 e s.m.i.*", con le seguenti: "**“all'art.74 della L.R. 65/2014 e s.m.i.”**”.

Al c.3 dell'art.166, sostituire le parole "*L.R.n.1/2005*", con le seguenti: "**“della normativa regionale vigente in materia di governo del territorio”**”.

Al c.5 dell'art.166, sostituire le parole "*dell'art.42 c.3 della L.R. n.1/2005 e s.m.i.*", con le seguenti:

“dell’art.74 della L.R. 65/2014 e s.m.i.”.

80

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.168 c.3 e c.4

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.3 dell’art.168, sostituire le parole “*all’articolo 45, comma 2 della LR n.1/2005 e s.m.i.*”, con le seguenti: “**all’art.83 della L.R. 65/2014 e s.m.i.**”.

Al c.4 dell’art.168, sostituire le parole “*L.R.n.1/2005*”, con le seguenti: “**L.R. 65/2014 e s.m.i.**”.

81

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.169 c.1, c.2, c.6 e c.7

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.1 dell’art.169, sostituire le parole “*all’art. 46 della L.R. n. 1/2005 e s.m.i.*”, con le seguenti: “**all’art.76 della L.R. 65/2014 e s.m.i.**”.

Al c.2 dell’art.169, sostituire le parole “*dell’art. 46 della L.R. n. 1/2005 e s.m.i.*”, con le seguenti: “**dell’art.76 della L.R. 65/2014 e s.m.i.**”.

Al c.6 dell’art.169, sostituire le parole “*dell’art.46, comma 5 della L.R. n.1/2005 e s.m.i.*”, con le seguenti: “**dell’art.76 della L.R. 65/2014 e s.m.i.**”.

Eliminare il c.7 dell’art.169.

82

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.170 c.1 e c.2

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.1 dell’art.170, sostituire le parole “*all’art.42 della L.R.n.1/2005*”, con le seguenti: “**all’art.74 della L.R. 65/2014 e s.m.i.**”.

Al c.2 dell’art.170, sostituire le parole “*dalla L.R. n.1/2005, dal regolamento di attuazione D.P.G.R. n. 5/R/2007 e s.m.i.*”, con le seguenti: “**dalla L.R. 65/2014 e s.m.i., dal relativo regolamento regionale contenente le disposizioni per il territorio rurale**”.

83

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.170 c.4

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.4 dell’art.170 eliminare le parole “*del P.A.I. e*”.

84

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.171 titolo, c.1 e c.2

PROPOSTA DI MODIFICA

Al titolo dell'art.171, sostituire le parole "ART.41, COMMA 4 DELLA L.R.N.1/2005", con le seguenti: "ART.73, COMMA 4 DELLA L.R. n.65/2014 e s.m.i."

Al c.1 dell'art.171, sostituire le parole "dall'art.46 della L.R. n.1/2005 e s.m.i.", con le seguenti: "dell'art.76 della L.R. 65/2014 e s.m.i."

Al c.1 dell'art.171, sostituire le parole "E3 ed E7", con le seguenti: "E7 e quelle ricadenti nell'Art.8 PTCP - "Area contigua alle aree protette"."

Al c.1 dell'art.171 eliminare le parole "del P.A.I. e".

Al c.2 dell'art.171, sostituire le parole "dalla L.R. n.1/2005 e s.m.i., dal regolamento di attuazione D.P.G.R. n. 5/R/2007 e s.m.i.", con le seguenti: "dalla L.R. 65/2014 e s.m.i., dal relativo regolamento regionale contenente le disposizioni per il territorio rurale".

85

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.172 titolo e c.2

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al titolo dell'art.172, sostituire le parole "ART.41, COMMA 7 DELLA L.R.N.1/2005", con le seguenti: "ART.73, COMMA 5 DELLA L.R. n.65/2014 e s.m.i."

Dopo la lettera d) del c.1 dell'art.172 inserire la seguente: "cinotecnica;"

Al c.1 dell'art.172 eliminare le parole "del P.A.I. e".

Dopo la lettera d) del c.2 dell'art.172 inserire la seguente:

- "Cinotecnica, non è ammissibile nelle zone classificate E5 e può avere una superficie massima complessiva pari a mq.190 comprensivi delle superfici da destinare ad uso ufficio, servizi igienici e spogliatoio per l'imprenditore agricolo;"

Alla lett. d) del c.5 dell'art.172, sostituire le parole "ml.30 dai confini e dalle strade", con le seguenti: "ml.20 dai confini e dalle strade, fatto salvo il rispetto delle disposizioni del Codice della Strada".

86

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.173 c.1, c.3 e c.4

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Sostituire il c.1 dell'art.173 con il seguente:

"Le serre a carattere fisso sono disciplinate dall'art.70 c.3 lettera b) della L.R. 65/2014 e s.m.i. e dal relativo regolamento di attuazione."

Ai c.3 e c.4 dell'art.173, sostituire le parole "dall'art.41, comma 8 della L.R. n.1/2005 e s.m.i. e dall'art. 8 del D.P.G.R n. 5/R/2007 e s.m.i.", con le seguenti: "all'art.70 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e dal relativo regolamento di attuazione."

87

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.173 c.5, c.6, c.7 e c.8

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.5 dell'art.173, sostituire le parole "E3 ed E7", con le seguenti: "E7 e quelle ricadenti nell'Art.8 PTCP - "Area contigua alle aree protette"."

Al c.6 dell'art.173, sostituire le parole "i contenuti di cui ai rispettivi articoli del regolamento (artt.7 e 8 del D.P.G.R. n.5/R/2007 e s.m.i.)", con le seguenti: "secondo le disposizioni del



**D.P.G.R. n.63/R/2016”.**

Al c.7 dell’art.173, sostituire le parole “(comma 4, art.8 D.P.G.R. n.5/R/2007 e s.m.i.)”, con le seguenti: **“secondo le disposizioni del D.P.G.R. n.63/R/2016”.**

Al c.8 dell’art.173, sostituire le parole “(comma 5, art.7 D.P.G.R. n.5/R/2007 e s.m.i.)”, con le seguenti: **“secondo le disposizioni del D.P.G.R. n.63/R/2016”.**

88

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.174 c.1

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.1 dell’art.174, sostituire le parole “*all’art.41, comma 5 della L.R. n.1/2005 e s.m.i. e all’art.6 del D.P.G.R. n.5/R/2007 e s.m.i.*”, con le seguenti: **“all’art.78 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e agli artt.12 e 13 del D.P.G.R. n.63/R/2016”**

89

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.176 c.1 e c.2

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.1 dell’art.176, dopo le parole “restauro e risanamento conservativo” inserire le seguenti: **“gli interventi pertinenziali di cui all’art.177 comma 2 lett. c)”.**

Al c.2 dell’art.176, sostituire le parole “*ristrutturazione edilizia*”, con le seguenti: **“ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.”.**

90

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.176 c.5

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.5 dell’art.176, sostituire le parole “*dall’art.45 della L.R. n.1/2005 e s.m.i.*”, con le seguenti: **“dal Titolo IV Capo III sezione IV della L.R. 65/2014 e s.m.i.”**

91

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.177 c.1 e c.2

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.1 dell’art.177, sostituire le parole “*straordinaria*” con **“straordinaria non comportanti frazionamento delle unità immobiliari”**, e dopo le parole “risanamento conservativo” inserire le seguenti: **“, nonché gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.”.**

Al c.2 dell’art.177, sostituire le parole “*ristrutturazione e sostituzione edilizia*” con le seguenti:

- a) **“interventi di manutenzione straordinaria comportanti frazionamento delle unità immobiliari;**
- b) **interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;**
- c) **interventi pertinenziali comportanti:**
  - 1) **la realizzazione di volumi secondari di pertinenza entro o fuori terra (autorimesse,**

ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), nella misura massima di mq. 20 di Superficie coperta (Sc) per alloggio, ove tali manufatti risultino assenti o presenti in quantità inferiore a mq. 20, fino al raggiungimento del suddetto limite, ed a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza interna netta (Hin) non superiore a 2,40 ml. Laddove fuori terra, tali volumi dovranno rispondere alle caratteristiche e prescrizioni di cui al comma 2 dell'art.174 delle presenti Norme;

2) in alternativa agli interventi di cui al punto precedente, la realizzazione di volumi interrati e seminterrati (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), purché all'interno della proiezione dell'edificio e per un solo piano interrato;

d) ripristino di edifici;

e) interventi di sostituzione edilizia;

f) le piscine, nonché gli impianti sportivi;

g) gli interventi di ristrutturazione urbanistica da realizzare mediante piano attuativo.”

92

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.177

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Dopo il c.4 dell'art.177, inserire il seguente:

- **“Gli ampliamenti di cui sopra non sono trasferibili su eventuali volumi secondari ivi presenti se non in aderenza al fabbricato principale.”.**

93

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.177 c.6

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.6 dell'art.177, dopo le parole “all'edificio principale”, inserire le seguenti: **“anche laddove il medesimo non costituisca unità abitativa”.**

94

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.177 c.8

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Eliminare il c.8 dell'art.177.

95

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.185 c.1

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Sostituire il c.1 dell'art.185 con il seguente:

**“Il giudizio di fattibilità è stato elaborato tenendo conto delle situazioni di pericolosità riscontrate per i diversi fattori geologici, idraulici e sismici, nel rispetto dei criteri indicati dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e delle disposizioni dettate da normative sovraordinate quali il Piano di gestione per il Rischio da Alluvioni PGRA, il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)**

e la L.R. 21/05/2012 n.21.”.

Inserire dopo il c.1 dell'art185 il seguente:

**“Stante la cogenza della norma più restrittiva rappresentata dalla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., nelle zone a pericolosità idraulica molto elevata (Classe I4) deve essere prioritariamente verificato che l'intervento rientri tra quelli di cui all'art.2, commi 1-9 della suddetta Legge. Solo se l'intervento è compreso tra quelli consentiti da tale Legge, si potrà procedere definendo la fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/R.”.**

96

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.192

#### PROPOSTA DI MODIFICA

Sostituire l'art192 con il seguente:

**“Limitazioni e indirizzi derivanti dal capo II Sezione 1 della disciplina del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) - Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) - Norme**

- 1. Nelle aree P3, per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano) sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4 (della disciplina di piano), fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.**
- 2. Nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano), l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA della U.O.M. Arno:**
  - a) misure di protezione previste dal PGRA delle U.O.M. Arno, e misure previste dal PGRA;**
  - b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;**
  - c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;**
  - d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;**
  - e) nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi; nonché interventi di ampliamento, di ristrutturazione di tali impianti e infrastrutture.**
- 3. Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 comma 8, nelle aree P3 non sono consentite:**
  - a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;**
  - b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;**
  - c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;**
- 4. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P3.”.**

97

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.193

## PROPOSTA DI MODIFICA

Sostituire l'art.193 con il seguente:

**“Limitazioni e indirizzi derivanti dal capo II Sezione 1 della disciplina del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) - Aree a pericolosità da alluvione media (P2) - Norme**

- 1. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano) sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4 (della disciplina di piano), fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10 (della disciplina di piano).**
- 2. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano), l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA dell'U.O.M. Arno:**
  - a) misure di protezione previste dal PGRA dell'U.O.M. Arno e misure previste dal PGRA;**
  - b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;**
  - c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;**
  - d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;**
  - e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.**
- 3. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.”.**

98

## SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.202 c.6, c.7, c.8, c.9 e c.10

## PROPOSTA DI MODIFICA

Sostituire il c.6 dell'art.202 con il seguente:

**“Lo Studio di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) deve essere redatto per progetti e interventi ricadenti nelle aree protette (S.I.R. “Cerbaie” e “Padule”), ai sensi della L.R. 30/2015. Le Linee guida di cui alla D.G.R. n.1319 del 19/12/2016, pubblicate su B.U.R.T. n.52 del 28/12/2016, definiscono le modalità procedurali ed operative per la presentazione delle istanze di V.Inc.A.”.**

Eliminare i cc.7, 8, 9 e 10 dell'art.202.

99

## SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.204 c.1

## PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.1 dell'art.204, sostituire le parole “*dagli Artt. 27, 28 e 29 della L.R. n.1/2005*”, con le seguenti: **“dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio”**.

100

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.223 c.1

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.1 dell'art.223, sostituire le parole “*dalla L.R. n.1/2005*”, con le seguenti: **“dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio”**.

101

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.229

PROPOSTA DI MODIFICA

Dopo il c.2 dell'art.229 inserire i seguenti:

- **“Ai Piani Attuativi per i quali sia già stato rilasciato il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e il titolo abilitativo relativo ai corrispondenti interventi edilizi antecedentemente alla data di entrata in vigore del presente R.U.C., si applica la norma di salvaguardia di cui al comma 2; gli interventi edificatori diretti finalizzati all'eventuale completamento dei Comparti dovranno conformarsi alle specifiche fattibilità geologica, sismica e idraulica del Regolamento.**
- **Per i Piani Attuativi convenzionati, conformi al dimensionamento e alle destinazioni d'uso ammesse dal R.U.C., per i quali sia già stato rilasciato il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione antecedentemente alla data di entrata in vigore del Regolamento, ma privi di titolo abilitativo relativo ai corrispondenti interventi edilizi, si dovrà dimostrare la conformazione alle specifiche fattibilità geologica, sismica e idraulica del Regolamento in sede di intervento edificatorio diretto.**
- **Per i Piani Attuativi non convenzionati, conformi al dimensionamento e alle destinazioni d'uso ammesse dal R.U.C., ai fini della stipula della convenzione, si dovrà dimostrare la conformazione alle specifiche fattibilità geologica, sismica e idraulica del Regolamento; la convenzione dovrà contenere le relative prescrizioni.**
- **Per i Piani Attuativi non convenzionati, non conformi al dimensionamento e alle destinazioni d'uso ammesse dal R.U.C., si dovrà dimostrare la conformazione al Regolamento previo nuova approvazione dei Comparti.”**

102

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.230 c.1

PROPOSTA DI MODIFICA

Al c.1 dell'art.230, sostituire le parole “*dall'art.54 della L.R. n.1/2005 e s.m.i.*”, con le seguenti: **“dall'art.97 della L.R. 65/2014 e s.m.i.”**.

103

SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - art.231 c.1

PROPOSTA DI MODIFICA

Sostituire il c.1 dell'art.231 con il seguente:

- **“Gli edifici che hanno beneficiato degli ampliamenti straordinari previsti dalla L.R. 24/2009, in vigore di un vecchio strumento urbanistico, possono usufruire di eventuali ulteriori ampliamenti consentiti dal presente R.U.C..”.**

104

SINTESI DEL RILIEVO

B.4.2 - Schede normative e di indirizzo progettuale

PROPOSTA DI MODIFICA

Alle *Generalità*, sostituire le parole *“L’eventuale non corrispondenza comporta l’adeguamento del dimensionamento e dei parametri urbanistico-edilizi alla superficie determinata per via strumentale, senza che ciò comporti variante al Regolamento Urbanistico.”*, con le seguenti: **“L’allineamento tra la superficie determinata per via strumentale e quella riportata nelle schede non comporta variante al Regolamento Urbanistico”.**

105

SINTESI DEL RILIEVO

B.2 Tavola 2 e B.3 Tavola Nord\_ **ERRORE MATERIALE**\_ Mancata individuazione delle ZTO all'interno del PAQC39

PROPOSTA DI MODIFICA

All'interno del B.2 Tavola 2 e B.3 Tavola Nord, all'interno del PAQC39, rappresentare le ZTO di cui al Piano di recupero approvato con Delibera di C.C. n.50 del 29/05/2003.

106

SINTESI DEL RILIEVO

B.2 Tavola 18 e B.3 Tavola Sud\_ **ERRORE MATERIALE**\_ Errata individuazione del perimetro della Zona D1 Tessuto produttivo consolidato posta in Via di Mezzopiano

PROPOSTA DI MODIFICA

All'interno della B.2 Tavola 18 e B.3 Tavola sud, ripерimetrare l'area Zona D1 Tessuto produttivo consolidato, posta in Via di Mezzopiano, secondo i riferimenti catastali.

107

SINTESI DEL RILIEVO

B.2 Tavole 16 e 19 e B.3 Tavola Sud\_ **AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO**\_ Adeguare il perimetro delle Zone F2.5 Casse di esondazione/compensazione, poste lungo il Rio di Fucecchio e il Rio di Vallebuia, al progetto preliminare degli interventi commissionato dall'AC a seguito dell'approvazione del RU

PROPOSTA DI MODIFICA

All'interno delle B.2 Tavole 16 e 19 e B.3 Tavola Sud, ripерimetrare le aree Zone F2.5 Casse di esondazione/compensazione, poste lungo il Rio di Fucecchio e il Rio di Vallebuia, secondo il suddetto progetto.

108

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.2 Tavola 18 e B.3 Tavola Sud\_ AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO\_ Adeguare l'intersezione a rotatoria di Piazza della Ferruzza al progetto definitivo-esecutivo dell'opera pubblica "Opere per la sicurezza stradale - rotatoria zona Ferruzza, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 220/09.09.2015

#### PROPOSTA DI MODIFICA

All'interno della B.2 Tavola 18 e B.3 Tavola sud, adeguare l'intersezione a rotatoria di Piazza della Ferruzza, secondo il suddetto progetto.

109

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.2 Tavola 21 e B.3 Tavola Sud\_ERRORE MATERIALE\_Errata individuazione del perimetro della Zona D8 Insediamenti commerciali/direzionali posti in Via Martiri del Padule

#### PROPOSTA DI MODIFICA

All'interno della B.2 Tavola 21 e B.3 Tavola sud, riperimetrare l'area Zona D8 Insediamenti commerciali/direzionali, posti in Via Martiri del Padule, secondo i riferimenti catastali.

110

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.2 Tavola 18 e B.3 Tavola Sud\_ERRORE MATERIALE\_Mancata individuazione delle ZTO all'interno del PAQC01

#### PROPOSTA DI MODIFICA

All'interno del B.2 Tavola 18 e B.3 Tavola Sud, all'interno del PAQC01, rappresentare le ZTO di cui al Piano Operativo di Comparto approvato con Delibera di C.C. n.69 del 17/05/2000.

111

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.3 Tavola Sud\_ AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO\_ Adeguare l'itinerario della "Ciclopista dell'Arno", al progetto definitivo dell'Opera approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.79/10.05.2017

#### PROPOSTA DI MODIFICA

All'interno della B.3 Tavola sud, adeguare l'itinerario della "Ciclopista dell'Arno", secondo il suddetto progetto.

112

#### SINTESI DEL RILIEVO

B.4 - NTA - indice

#### PROPOSTA DI MODIFICA

All'indice art.171, sostituire le parole "*art.41, comma 4 della L.R.n.1/2005*", con le seguenti "**dall'art.73, comma 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i.**".

All'indice art.172, sostituire le parole "*art.41, comma 7 della L.R.n.1/2005*", con le seguenti "**dall'art.73, comma 5 della L.R. 65/2014 e s.m.i.**".

All'indice art.192, sostituire le parole "*Aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (PI4) P.A.I.*", con le seguenti "**Limitazioni e indirizzi derivanti dal capo II Sezione 1 della disciplina del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) - Aree a pericolosità da alluvione elevata**".

**(P3) - Norme”.**

All'indice art.193, sostituire le parole “*Aree a Pericolosità Idraulica Elevata (PI3) P.A.I.*”, con le seguenti “**Limitazioni e indirizzi derivanti dal capo II Sezione 1 della disciplina del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) - Aree a pericolosità da alluvione media (P2) - Norme**”.

**PARERE COMMISSIONE CONSILIARE**

La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell'Ufficio e alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, **fatta salva la specifica espressione di voto sulla proposta n. 91 rispetto alla quale, in data 26/10/2017, la Commissione, con n. 5 voti favorevoli (Cripezzi, Padovani, Pagliaro, Proietti e Testai), palesemente resi dai n. 5 componenti presenti e votanti, ha deliberato di esprimere parere favorevole sullo stralcio dell'ultimo periodo dell'art. 177 comma 2 lett. c) punto 1.**

**DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE**

ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE**



**PROPOSTA DI VARIANTE DEL GRUPPO “C”**



**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Rossi Giovanni e Rossi Paolo Emilio		06/11/2015	<b>4</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Proprietari		29495	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
San Pierino - Via Camaldoli		4 - San Pierino	PA39 - D10 - Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	64	546 e 965	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Evidenziato come sul fabbricato e le aree di pertinenza, sia stato <i>“eseguito intervento di ristrutturazione e ampliamento, in virtù di SCIA ai sensi della L.R. 24/09 e succ. modifiche e integrazioni, n° prot. 32308, n° Prat. 298 del 29.11.2011. Preso atto che nel suddetto Regolamento Urbanistico porzione della suddetta area di proprietà è stata ricompresa all’interno di comparto identificato al n° PA39”</i>, si <b>richiede</b> <i>“Eliminazione dell’area di proprietà dalla perimetrazione del suddetto comparto e il reinserimento in area a prevalente destinazione residenziale, tessuto urbano consolidato”</i>.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Preso atto dell’errore cartografico evidenziato, si ritiene la richiesta accoglibile, con conseguente modifica della B.2 Tavola 23 e B.3 Tavola Sud, togliendo le aree in oggetto dalla D10 - Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo e inserendole nella B1 - Tessuto urbano consolidato. Si propone di modificare la relativa Scheda normativa e di indirizzo progettuale (PA39), ripermetrando il comparto e sottraendo mq. 556 alla St del medesimo, cha passa da mq. 2850 a mq. 2294, con relativa modifica della Sf (da mq. 2450 a mq. 1894). Si ritiene la richiesta <b>accoglibile</b>.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell’Ufficio e alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte</b>.</p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p>ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell’Ufficio, alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti</b>.</p>			
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE			



**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Conceria Dallas Spa		14/12/2015	<b>9</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Proprietaria		33245	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Ponte a Cappiano - Via del Puntone		7 - Mezzopiano	PA58 - D7 - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	49	795 e 797	
Fabbricati			

**SINTESI DELLA RICHIESTA**

Premesso che “*deve realizzare un impianto di rifinizione pelli con tecnologie all’avanguardia e macchinari di nuova generazione; che il PA58 così come approvato (...) non è utilizzabile in quanto la superficie coperta è troppo limitata; che per realizzare i progetti produttivi di questa azienda conciaria occorre che il PA58 sia modificato ricavando una superficie edificabile di almeno Mq 3.400, per avere una superficie utile lorda di almeno Mq. 1.700 coperti con un’altezza massima di mt 6; che tali aree sono localizzate di fronte al Ns. attuale stabilimento e, quindi, utili logisticamente per lo sviluppo dell’azienda*”, **richiede la modifica della Scheda Progetto PA58 come segue: Sup.fond. (Sf) mq 3.400 anziché mq 2.350; Sup.ut.lorda (Sul) mq 1.700 anziché mq 540; Dest.d’uso: produttivo mq 1.700 anziché mq 540; Rapp.cop. (Rc)/Sup.cop. (Sc) 50% anziché 30%; Altezza massima (Hmax) ml 6 anziché ml 5; Parcheggi pubblici mq 1.000 anziché mq 2.000; Verde attrezzato/privato mq 200 anziché mq 0.**

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

Confermato l’obiettivo prioritario di riqualificare l’area per incrementare un’edilizia produttiva con tipologie più adatte al contesto, garantendo al contempo l’aumento della dotazione di standard, si ritiene la richiesta parzialmente accoglibile limitatamente all’aumento della Sul, del rapporto di copertura e dell’altezza massima, coerentemente con quanto disposto dal RU per affini comparti a destinazione produttiva. Si propone di modificare la relativa Scheda Progetto (PA58) secondo le seguenti potenzialità edificatorie:

	Esistente	Progetto
Sup.territ.(St)		4600
Sup.fond.(Sf)		2850
Sup.ut.lorda(Sul)		1100
Dest.d’uso: residenziale	140	
Produttivo	60	1100
Comm/direz.		
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		40%
Altezza massima (Hmax)		6
Numero dei piani (Np)		1
Num.all.(Na)/Abitanti		

La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per

l'UTOE di riferimento. Relativamente alla parte "*Opere di urbanizzazione primaria e secondaria*" i dati saranno modificati come segue: Parcheggi pubblici mq. 1500 - Strade mq. 250. Il soggetto attuatore dovrà versare la somma corrispondente al valore delle opere corrispondenti alla mancata realizzazione dei Parcheggi pubblici previsti (mq. 500). Si ritiene la richiesta **parzialmente accoglibile**, nel senso e limiti esposti.

#### PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell'Ufficio e alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte.**

#### DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

#### MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Sani Francesco		11/01/2016	<b>10</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Comproprietario con Sani Renzo, Ciullo Maria, Sani Gabrio e Valvani Laura		620	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Vedute - Via Pesciatina		10 - Torre - Massarella - Vedute	B8 - Edilizia minore
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	32	325 e 326	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, adducendo ragioni di carattere familiare, <b>chiede “la possibilità, all’interno della proprietà della mia famiglia, di poter realizzare una nuova unità abitativa”</b>. “La proprietà (...) consta di una abitazione principale (particella n° 75 e 76) con relativo giardino esclusivo (particella n° 264). Al di là di una strada privata in comproprietà (...) (particella n° 263 e 266) si trovano poi degli annessi a servizio dell’abitazione principale con funzione di autorimesse e locali di sgombero (classificati C/2 e C/6) sanati ai sensi della L.724/94. La nuova costruzione (...) prenderebbe il posto degli annessi sopra descritti all’interno della particella n° 325 con accesso pedonale dalla strada privata (particella 266) e carrabile direttamente sulla Via Pesciatina. (...) La nuova unità immobiliare andrebbe ad usufruire di tutti i servizi necessari che già si trovano all’interno o in prossimità della proprietà stessa. (...) La realizzazione della nuova unità abitativa (...) permetterebbe di riallineare il costruito lungo la via Pesciatina andando a ricucire i margini dell’insediamento ed il rapporto con il contesto. (...) la demolizione degli annessi esistenti realizzati con scarsa qualità architettonica e materiali di risulta, permetterebbe di costruire nuove e più moderne strutture, così come la nuova unità abitativa che vorrei realizzare seguendo i principi dell’edilizia bioclimatica”.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Si ritiene la richiesta compatibile con la tipologia di palazzina mono-bifamiliare, aggregata con edifici secondari, caratterizzata da inscindibile unità con spazi aperti privati attrezzati a giardino e/o orti, di modeste dimensioni, nella quale ricadono le aree in oggetto (Zone B8), in ogni modo solidamente strutturate al tessuto urbano contermini, comprese entro il limite degli insediamenti di cui al RU/PTCP e servite dalle infrastrutture necessarie. Si ritiene la richiesta accoglibile, destinando le aree in oggetto a B10 - Lotti liberi, secondo le seguenti caratteristiche e potenzialità edificatorie: Sup. Fond. mq. 1344; SUL mq. 150; Piani N. 2; H max 7; Alloggi N. 1; Dist. strada min. 5; Destinazione Residenziale. La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l’UTOE di riferimento. L’accoglimento comporta la modifica delle B.4.2 Schede normative e di indirizzo progettuale, nella tabella inerente ai Lotti liberi e degli elaborati cartografici di riferimento per l’individuazione del Lotto. Si ritiene la richiesta <b>accoglibile</b>.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti			

(Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell'Ufficio e alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte.**

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE



**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Geom. Pizzuti Alessandro		20/01/2016	<b>11</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Tecnico incaricato dalla proprietà Spazio Gestione Immobiliare Srl		1494	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via Andreini/Via della Ferruzza		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
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	58	421 e 408	
Fabbricati	58	421 (sub. 1 e 2)	
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Gli osservanti, ribadiscono quanto già rilevato in sede di Osservazione n.73 al RU adottato: <i>“le attuali previsioni urbanistiche sono, sotto l’aspetto economico, del tutto inattuabili considerata l’onerosità dell’intervento ipotizzabile che non può che prevedere la completa demolizione dell’attuale edificio e sua ricostruzione in una zona già ampiamente congestionata, priva di parcheggi e di difficile accesso e di manovra. (...) si vuole inoltre sottoporre all’attenzione di codesta Amministrazione circa la reale necessità nel realizzare il parcheggio pubblico su Via della Ferruzza così come previsto nel PA02 (...) la realizzazione del parcheggio in Via Sottovalle, munito di ascensori per l’accesso al Centro Storico, ha soddisfatto appieno le esigenze sia di chi abita il Centro Storico stesso sia degli utenti che si avvalgono del Polo Ospedaliero (...) è la zona circostante la Via Andreini a necessitare di Parcheggi pubblici, vuoi per la presenza di molteplici attività commerciali che oggi scontano proprio questa deficienza strutturale, vuoi per la sua vicinanza al centro di Fucecchio e, soprattutto l’essere prossima al campo Sportivo Comunale.”.</i></p> <p>Per tutto quanto sopra gli osservanti <b>propongono di:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b><i>“Destinare il lotto posto in Fucecchio Via Andreini, contraddistinto nel Foglio di Mappa n° 58 Particella n° 421 di Mq. 1.100 a “Parcheggio Pubblico” in sostituzione della attuale previsione che lo identifica come lotto edificabile con una SUL PRICIPALE di Mq. 480 oltre mq. 220 in decollo, oltre accessoria, a destinazione civile abitazione - PA01”;</i></b></li><li>2. <b><i>“Destinare il lotto posto in Fucecchio Via Della Ferruzza, contraddistinto nel Foglio di Mappa n° 58 Particella n° 408 di Mq. 2.775 come “Lotto Edificabile con una SUL PRINCIPALE assegnata pari ai Mq. 850,00 oltre accessoria complessiva fra garage e terrazze per Mq. 187,00, indicando in nr. 6 gli alloggi terra-tetto con altezza di ml. 6,30 fuori terra, da realizzarvi in sostituzione della attuale previsione che lo identifica come “Parcheggio Pubblico - PA02” e da attuarsi contestualmente al PA01. Lungo il fronte del lotto sarà realizzato, dove possibile, un marciapiede pubblico della larghezza di ml. 1,50 ora mancante.”;</i></b></li><li>3. <b><i>“Escludere la nostra percentuale di SUL fatta atterrare nel PA56 e pari a Mq. 220, in quanto già computati nella SUL richiesta al precedente punto “2A”.”.</i></b></li></ol>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			

Confermato l'obiettivo prioritario di migliorare la qualità di questa parte della città storica, sia dal punto di vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione della struttura esistente, si valuta positivamente la proposta di una diversa organizzazione dei due comparti correlati (PA01 e PA02), nel senso di destinare il PA01 a parcheggio pubblico e trasferire nel PA02 tutta la potenzialità edificatoria, per una Sul complessiva di mq. 750, oltre ad una Sul di mq. 400 da destinata ad atterrare nel comparto PA56 dell'UTOE 7. Conseguentemente i dati della scheda PA01 relativamente alla parte “Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse” saranno i seguenti:

	Esistente	Progetto
Sup.territ.(St)	1100	1100
Sup.fond.(Sf)	1100	
Sup.ut.lorda(Sul)	700	
Dest.d'uso: residenziale	480	
Produttivo	220	
Comm/direz.		
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		
Altezza massima (Hmax)		
Numero dei piani (Np)		
Num.all.(Na)/Abitanti		

Relativamente alla parte “Opere di urbanizzazione primaria e secondaria” i dati saranno modificati come segue: Parcheggi pubblici mq 1100. Relativamente alla parte “Disposizioni e modalità di attuazione” il testo sarà sostituito con il seguente: **“Edificio da demolire per realizzazione di parcheggio pubblico. Decollo delle volumetrie, per una Sul di mq. 400, con atterraggio nel comparto PA56 dell'UTOE 7. 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) da attuare contestualmente al Comparto PA02. Nelle more di approvazione del piano di recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate a evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.”**

Conseguentemente, nella Scheda Progetto (PA56), nella parte “Disposizioni e modalità di attuazione”, le parole “PA01 (Sul mq.220)” saranno sostituite con “**PA01 (Sul mq.400)**”, con relativo incremento della Sul di Progetto (da mq. 7900 a mq. 8080). Ai sensi dell'art.148 c.10 lettera a) delle NTA del RU, i nuovi parcheggi dovranno essere alberati.

Conseguentemente, i dati della scheda PA02, relativamente alla parte “Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse”, saranno i seguenti:

	Esistente	Progetto
Sup.territ.(St)	2775	2775
Sup.fond.(Sf)		2675
Sup.ut.lorda(Sul)		750
Dest.d'uso: residenziale		750
Produttivo		
Comm/direz.		
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		30%
Altezza massima (Hmax)		7
Numero dei piani (Np)		2
Num.all.(Na)/Abitanti		5

La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l'UTOE di riferimento. Relativamente alla parte “*Opere di urbanizzazione primaria e secondaria*” i dati saranno modificati come segue: Strade mq 100. Relativamente alla parte “*Disposizioni e modalità di attuazione*” il testo sarà sostituito con il seguente: “**Comparto da attuare contestualmente al Piano di Recupero PA01 in quanto necessario complemento per la dotazione di aree pubbliche (Parcheggio).**”. La progettazione del PA02 dovrà porre particolare attenzione al posizionamento degli edifici e alla dislocazione delle aree verdi, al fine di rispettare la specifica fattibilità geologica condizionata e rendere l'intervento coerente con il contesto storico e paesaggistico. Pertanto, si ritiene la richiesta **accoglibile in parte**, nel senso e limiti esposti, subordinatamente all'attivazione delle verifiche di cui sopra.

#### PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

**La Commissione, con n. 5 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti, Testai e Toni), palesemente resi dai n. 5 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole alla proposta di rinviare la valutazione alla prossima variante ordinaria al RU.**

#### DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

**ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

#### MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE



**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Nacher Lluch Manuel		21/01/2016	<b>12</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Comproprietario con Nacher Lluch Fatima		1657	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Querce - Via Pesciatina		13 - Querce	F3 - Attrezzature ad uso pubblico di interesse generale - Distributori di carburante
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	7	504 e 508	
Fabbricati			

**SINTESI DELLA RICHIESTA**

Premesso che sull'area in oggetto "era presente un Impianto Distribuzione Carburanti regolarmente autorizzato con Autorizzazioni nn. (...). Con SCIA prot. 0014023 del 03.06.2015, tuttora valida ed efficace, i sottoscritti, a nome della Ditta EREDI ULIVIERI di Nacher Lluch Manuel & C. S.a.s., sono in corso opere finalizzate alla completa rimozione delle strutture fuori terra ed entro terra facenti parte dell'Impianto, compresa la esecuzione delle opere di bonifica, il tutto per la **dismissione dello stesso**", per tutto quanto sopra gli osservanti **propongono "l'inserimento dell'area in "Zona Residenziale B - LOTTO LIBERO" con attribuzione di una Sul pari a mq. 300,00 oltre accessorie, ed altezza massima di ml. 8,00 per la costruzione di edificio trifamiliare di civile abitazione."**

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

Vista la PE 55/15 finalizzata al ripristino dell'area in oggetto, mediante rimozione delle strutture fuori terra ed entro terra facenti parte dell'impianto di distribuzione carburanti, per la dismissione dello stesso, premesso che in data 15/05/2017 prot. 12262 è pervenuto il Report di attività di bonifica ed estrazione serbatoi presentato dal proponente e che in data 16/05/2017 prot. 12407 è stata inviata richiesta di parere e validazione dell'attività al Dipartimento Arpat dell'Area Vasta Centro - Dipartimento del Circondario Empolese, preso atto del parere del Dipartimento Arpat pervenuto in data 31/05/2017 prot. 13797, relativo alla valutazione del Report di attività, **fatta salva quindi la necessità di un approfondimento delle indagini già effettuate e l'eventuale avvio del procedimento di bonifica delle aree,** si ritiene la richiesta compatibile con la tipologia di palazzina mono-bifamiliare, aggregata con edifici secondari, caratterizzata da inscindibile unità con spazi aperti privati attrezzati a giardino e/o orti, di modeste dimensioni, nella quale ricadono le aree contigue a quelle in oggetto (Zone B8), in ogni modo solidamente strutturate al tessuto urbano contermini, comprese entro il limite degli insediamenti di cui al RU/PTCP e servite dalle infrastrutture necessarie. Si ritiene la richiesta accoglibile, destinando le aree in oggetto a B10 - Lotti liberi, secondo le seguenti caratteristiche e potenzialità edificatorie: Sup. Fond. mq. 895; SUL mq. 250; Piani N. 2; H max 7; Alloggi N. 2; Dist. strada min. 5; Destinazione Residenziale. La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l'UTOE di riferimento. L'accoglimento comporta la modifica delle B.4.2 Schede normative e di indirizzo progettuale, nella tabella inerente ai Lotti liberi, e degli elaborati cartografici di riferimento per l'individuazione del Lotto. Si ritiene la

richiesta **accoglibile in parte**, nel senso e limiti esposti.

#### PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell'Ufficio e alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte.**

#### DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, **con l'aggiunta dell'Emendamento n.2: “In merito alla distanza dalla strada, si propone di portarla da 5 m a 10 m.”.**

#### MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Caponi Giuseppe e Landucci Remo		03/02/2016	<b>14</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Presidenti, rispettivamente, delle Cooperativa di Abitazione Antonio Gramsci scarl e Società Cooperativa COOPER 2000 - Concessionarie in proprietà		2777	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via delle Fornaci		2 - Città nuova	PA06 - C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>I proponenti presentano <b>“Richiesta di variante minima al progetto del comparto urbanistico dell’area P.E.E.P. posta in via delle Fornaci nel Capoluogo del Comune di Fucecchio e sottoposto a convenzione stipulata il 15 luglio 2009 tra il Comune di Fucecchio e le due società cooperative indicate (...) ed a cui dette aree sono state assegnate. La richiesta di variante è rivolta esclusivamente al miglioramento della viabilità interna al lotto al fine di uno sfruttamento più funzionale degli spazi e per consentire un uso migliore del verde pubblico e privato. Le modifiche (...) non vanno ad interferire sui parametri urbanistici ed edilizi la cui somma totale rimane invariata. Unica modifica, a livello di parametri urbanistici, sollecitata è quella di autorizzare la sola destinazione residenziale senza volumetrie con destinazione a terziario o direzionale (...) si propone una soluzione più funzionale che può consentire uno sviluppo a stralci progressivi del comparto senza problematiche di viabilità. La possibilità di realizzare l’intervento per stralci, evitando in questo modo il rischio di un’opera troppo complessa dal punto di vista economico e creando una maggiore opportunità d’intervento.”</b></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Evidenziata l’assenza di un’adeguata documentazione che, nel rispetto delle quantità minime inderogabili, possa motivare una diversa e migliore organizzazione distributiva delle OOUU previste e <u>ferma restando la proroga dei termini previsti dalla convenzione urbanistica di cui al PA in oggetto, lo stesso potrà essere realizzato per stralci funzionali, in conformità a un cronoprogramma approvato dall’AC, purché sia garantita la funzionalità di ogni stralcio.</u> Si ritiene la richiesta <b>parzialmente accoglibile</b>, nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell’Ufficio e alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte.</b></p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			

**ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE**



**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Tafi Luciano		16/02/2016	<b>15</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Legale rappresentante della "Associazione Pubblica Assistenza di Fucecchio"		4030	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via U. Foscolo		2 - Città nuova	PA34 - G1 - Interventi destinati ad Attrezzature pubbliche di interesse comune soggetti a Piano Attuativo
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	50	236, 490, 972, 1081 e 1083	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, a fronte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla Scheda Progetto PA34, <i>"dopo una attenta verifica tecnico-progettuale"</i> ritiene che <i>"la zona sia già ampiamente dotata di adeguati spazi pubblici e di parcheggi, anche in considerazione della propria collocazione, (...), già adeguatamente dotata di tutti gli standard urbanistici specifici, e dall'altro all'interno di un reticolo stradale (...), con destinazione prettamente residenziale, senza particolari "emergenze" urbanistiche. Questa Associazione ha poi attentamente valutato l'aspetto della fattibilità oggettiva dell'opera che, se non si interviene con una riduzione dei carichi urbanistici, diventa quasi impossibile, anche alla luce dell'attuale congiuntura economica. La richiesta di variante pertanto è rivolta ad una riduzione degli standard urbanistici: viabilità, parcheggi e verde pubblici, che attualmente occupano il 55% della superficie territoriale del comparto, eventualmente riducendo gli spazi pubblici a parcheggio ed a verde, che comunque saranno poi integrati da quelli da realizzarsi all'interno della superficie fondiaria del lotto. Infine si richiede di poter suddividere la Superficie Utile Lorda (S.U.L.) prevista nella "Scheda Progetto PA34) in due distinti interventi edilizi, semmai di uguale potenzialità, per poter consentire, da un lato una più facile e snella fattibilità anche economica, e dall'altro la possibilità di un futuro altro intervento con finalità uguali o complementari al primo."</i></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Rilevato come il proponente non risulti proprietario dell'area ed evidenziata l'assenza di un'adeguata documentazione che, nel rispetto delle quantità minime inderogabili, possa motivare una diversa e migliore organizzazione distributiva delle OOUU previste, si rinvia la definizione delle medesime alla proposta del PA34, che gli aventi titolo dovranno presentare al Comune. Fatta salva la necessità di acquisire l'assenso dei proprietari delle aree relativamente a quanto proposto dall'istante, si ritiene comunque che <u>le Opere possano essere realizzate per stralci funzionali, in conformità a un cronoprogramma approvato dall'AC, purché sia garantita la funzionalità di ogni stralcio.</u> Il progetto è suddivisibile in più unità d'intervento. Si ritiene la richiesta <b>parzialmente accoglibile</b>, nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell'Ufficio e</p>			

alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte.**

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Arch. Carmignani Fabrizio		18/02/2016	<b>16</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Libero Professionista		4315	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, richiamato il Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici e edilizi per il governo del territorio, 64/R, e in particolare i casi di esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) di cui al comma 3 lett. h) dell'art.10 (<i>“le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto”</i>) e comma 2 dell'art.22 (<i>“E' esclusa dal computo del volume lordo (Vl) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza”</i>), evidenzia che <i>“la normativa comunale vigente (...), fissa un limite del volume interrato ammissibile pari al 30% del volume fuori terra, ed una SUL per accessori di mq. 30 per cantine, porticati ecc. e di mq. 25 per garage, pertanto nell'interrato si può costruire una superficie che sommata alla superficie degli accessori fuori terra non ecceda i suddetti parametri (...). Si ritiene che lo spirito della normativa regionale sia quello di limitare l'utilizzo del suolo e nel contempo consentire la realizzazione di locali accessori (...) pertanto, a seguito di quanto sopra chiede che vengano riviste le attuali normative comunali uniformandole a quelle regionali e comunque in modo tale da poter consentire la realizzazione di locali interrati che abbiano le caratteristiche indicate dal DPGR, perlomeno per l'intera sagoma dell'edificio costruito fuori terra.”</i></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>La richiesta contrasta con la normativa comunale vigente, laddove stabilisce limiti dimensionali alla realizzazione di superfici/volumi residenziali e/o accessori; ai fini dell'esclusione delle superfici non residenziali o accessorie dal computo della Sul e/o del Volume si rimanda al redigendo nuovo Regolamento Edilizio. Si ritiene la richiesta <b>parzialmente accoglibile</b>, nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell'Ufficio e alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte.</b></p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p>ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.</b></p>			

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Petrucci Filippo		24/02/2016	<b>17</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Usufruttuario dei terreni		4852	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via delle Colmate		6 - Botteghe	E3 - Agricole della pianura a sud dell'Usciana
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	51	469	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente <b>chiede</b> <i>“La modifica della norma inserita nel Piano Regolatore Generale, all’articolo 173, comma 5, la quale non consente l’installazione di serre precarie e stagionali all’interno della zona denominata “E3” individuata nel medesimo regolamento all’articolo 164, punto c.”.</i></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>La richiesta trova parziale accoglimento nella proposta di variante al RU predisposta dai Servizi Urbanistica, Vincoli e Edilizia del Comune di Fucecchio (Richiesta del gruppo B - punto n.84). Si ritiene la richiesta <b>parzialmente accoglibile</b>, nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell'Ufficio e alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte.</b></p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p>ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.</b></p>			
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE			



**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Nunzella Loredana		03/03/2016	<b>18</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Proprietario		5642	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Viale A. Cecconi		2 - Città nuova	G2 - Attrezzature ad uso pubblico di interesse comunale
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	63	311 e 433	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente presenta <b>“Istanza finalizzata, (...), alla modifica parziale della destinazione d’uso, consentendo oltre a quanto già previsto, anche la realizzazione, al 1° e 2° piano di unità a civile abitazione, adducendo le seguenti motivazioni: La sottoscritta è consapevole che l’interesse primario (...) è e rimane quello di insediare (...) attività di interesse pubblico così come meglio elencate e specificate all’Art. 149 delle Norme Tecniche di Attuazione; (...) che stante così la previsione ben difficilmente si potranno reperire soggetti interessati ad un simile investimento immobiliare (...); Proprio per consentire l’attuazione, (...) si chiede l’ampliamento delle destinazioni d’uso previste, consentendo la realizzazione di unità a civile abitazione al 1° e 2° piano dell’edificio; Resta fermo che l’intero piano terreno, fatta eccezione degli spazi condominiali necessari, sarà destinato esclusivamente alle attività previste dalle Norme Tecniche di Attuazione, art. 149.”</b></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Si ritiene che la richiesta, che non può assumere carattere generale e comportare quindi la modifica dell'Art.149 - "G2" - <i>Attrezzature ad uso pubblico di interesse comunale</i> delle NTA del RU, possa ritenersi <u>accoglibile, esclusivamente per la proprietà in oggetto e comunque entro i parametri di cui all’Art.149</u>, in considerazione della volontà di migliorare la qualità di questa parte della città, riqualificando l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, attraverso la riprogettazione dello spazio libero e aumentando la dotazione di attrezzature a uso pubblico in prossimità dell’itinerario della Via Francigena. <u>La parte dovrà altresì mettere a disposizione le aree interessate dall’opera infrastrutturale di collegamento tra la Via Provinciale Fiorentina e Via Gramsci prevista dal RU.</u> Si ritiene la richiesta <b>parzialmente accoglibile</b>.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell’Ufficio e alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte</b>.</p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p>ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell’Ufficio, alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti</b>.</p>			
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE			





**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Martini Rossella		08/03/2016	<b>19</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Proprietario		6086	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via P.L. da Palestrina		2 - Città nuova	D8 - Insediamenti commerciali/direzionali
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	63	236	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, premesso che <i>“il nostro fabbricato è stato inserito in zona urbanistica D8 (...) e che precedentemente nel PRG ricadeva in zona B1; che tale inserimento non è stato richiesto dai sottoscrittori né dai precedenti proprietari, UNICREDIT LEASING SPA; che il fabbricato è posto al piano terra e non ha altri piani sovrastanti e perciò nessun altro avrebbe avuto titolo per richiedere l’inserimento in zona D8; che nel fabbricato si sta svolgendo l’attività artigianale di tomaificio, ininterrottamente dal 1992; che nella zonizzazione D8, l’attuale destinazione d’uso del mio fabbricato, artigianale, non è ammessa; che nella zona urbanistica B1 la destinazione artigianale è ammessa così come quella residenziale”</i>, per tutto quanto sopra chiede <b>“la modifica della zonizzazione da D8 a B1 tessuto urbano consolidato come era nel precedente PRG”</b>.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Preso atto dell’errore cartografico evidenziato, si ritiene la richiesta accoglibile, con conseguente modifica della B.2 Tavola 18 e B.3 Tavola Sud, escludendo i fabbricati in oggetto dalla D8 - Insediamenti commerciali/direzionali e inserendole nella B1 - Tessuto urbano consolidato. Si ritiene la richiesta <b>accoglibile</b>.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell’Ufficio e alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte</b>.</p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p>ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell’Ufficio, alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti</b>.</p>			
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE			



**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Falcone Luciano		15/03/2016	<b>20</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Legale rappresentante del Centro Ippico FL PERFORMANCE & REINING HORSES		6738	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Ponte a Cappiano - Via C. Doddoli		10 - Torre, Massarella e Vedute	E4 - Agricole collinari contigue alle aree boscate delle Cerbaie
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	41	187 e 189	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, premesso che <i>“da oltre dieci anni svolge tale attività (...) ove vengono ospitati circa dodici cavalli, tra quelli propri e quelli in pensione, riuscendo negli anni ad attrezzare un’area di terreno ove addestrare cavalli ed insegnare a cavalcare; che recentemente oltre ad insegnare equitazione ad adulti e bambini di ogni età è stato accettato una proposta di collaborazione per campi estivi col Comune di Fucecchio; che il centro ippico oltre a promuovere e divulgare la pratica equestre con insegnamento vuol ampliare il proprio impegno ai portatori di Handicap con la “ippoterapia”; che tale attività si svolge all’aria aperta in zona rurale con recinti scoperti e solo un piccolo tondino che risulta coperto per l’addestramento dei cavalli, ma carente di un’ampia tettoia per l’insegnamento all’equitazione. Tutto ciò premesso la <b>richiesta di riconoscimento di maneggio della zona ove opera per poter ampliare tale attività e migliorare i servizi prestazionali ai propri clienti, in particolare, (...), garantire i servizi prestati per la pratica di ippoterapia e migliorare i servizi in collaborazione col Comune di Fucecchio.</b>”</i></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Vista l’analisi e le indagini sul territorio rurale predisposte in sede di redazione del RU, si ritiene di poter classificare la richiesta tra gli aggiornamenti del quadro conoscitivo (art.21 della LR 65/2014) e si propone di modificare le B.2 Tavole 13 e 14, e B.3 Tavola Nord, destinando le aree in oggetto a Zona F3.6 - Maneggi. Si ritiene la richiesta <b>accoglibile</b>.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell’Ufficio e alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte</b>.</p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p>ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell’Ufficio, alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti</b>.</p>			
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE			



**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Arch. Carmignani Fabrizio		22/03/2016	<b>21</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Libero Professionista		7435	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, <i>“sia in proprio che per conto delle ditte che hanno intenzione di realizzare nuovi edifici all’interno delle zone classificate “D” dal R.U. ed in particolare in alcuni comparti già attuati quali quello ubicato in Ponte a Cappiano. loc. Palagina, quello di via del Castellare e quello di via Giovanni da Verrazzano”, considerato che “le vigenti Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico all’interno delle zone “Territoriali omogenee D” prevedono che sia le nuove costruzioni che gli ampliamenti dei fabbricati esistenti debbano attestarsi ad una distanza minima dalle strade pari a ml. 10,00; in molti casi il rispetto di tale distanza, anche a causa della conformazione dei lotti, ne rende oltremodo limitato l’utilizzo; quanto sopra vale anche per l’ampliamento degli edifici esistenti in zona industriale; pertanto, a seguito di quanto sopra <b>chiede che vengano riviste le norme attuali che riguardano la distanza delle costruzioni dalle strade portandola dagli attuali ml. 10,00 a ml. 5,00.”</b></i></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Fermi restando gli allineamenti stradali preesistenti, si ritiene ammissibile, all’interno delle Zone Territoriali Omogenee “D”, prevedere una distanza minima dalle strade pari a ml. 5,00 in presenza di stalli di sosta, anche longitudinali, lungo la carreggiata, o/e di racchette per l’inversione di marcia e l’accesso alle aree di parcheggio. Si ritiene la richiesta <b>parzialmente accoglibile</b>, nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell’Ufficio e alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte.</b></p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p>ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell’Ufficio, alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.</b></p>			
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE			



**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Salvadori Maurizio		23/03/2016	<b>22</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Comproprietario con Manzi Daniela		7589	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via Valpinzana		5 - Montellori	B8 - Edilizia minore; E2 - Agricole collinari di Montellori
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati			

**SINTESI DELLA RICHIESTA**

Il proponente, sostiene che *“Non risulta chiara la cartografia di riferimento che definisce i centri abitati. (...) le “perimetrazioni” urbane definite dal Regolamento Urbanistico vigente e la tavola di definizione dei Centri Abitati risalente al 2004 non hanno limiti uguali. Tale situazione crea un doppio sistema di lettura che rende non attuabili alcuni interventi edilizi a causa del rispetto delle distanze in base al nuovo codice della strada. (...); Nelle ZTO “B8” sono ammesse la sola destinazione d’uso residenziale. Le attività esistenti legittimate sono confermate (art. 89 comma 4 e 5); (...). Sugli edifici non classificati, sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla Ristrutturazione Edilizia (art. 89 comma 9), è ammessa la Demolizione con Fedele Ricostruzione in quanto facente parte della categoria d’intervento della Ristrutturazione e la Sostituzione Edilizia (se finalizzata al cambio d’uso in residenza), nella misura della SUL esistente, con SC massima del 50% della SF del lotto e altezza non superiore a quelle degli edifici adiacenti (art. 89 comma 8). Esistono all’interno delle “perimetrazioni” urbane (...) delle zone “bianche” di cui è poco chiaro comprenderne la funzione a livello urbanistico”*. Tutto ciò premesso il richiedente **propone**:

1. *“che lo strumento urbanistico in relazione ai centri abitati e/o perimetrazioni urbane sia unitariamente definito;*
2. *che al fine di consolidare il tessuto urbano ZTO “B8”, (...) sia estesa la categoria d’intervento alla Sostituzione Edilizia anche per i fabbricati definiti annessi alla residenza e con alcun valore tipologico testimoniale. Oppure in alternativa sia interpretata nello spirito della legge regionale 65/2014 comma 1 lettera h punto 2 la ristrutturazione edilizia ricostruttiva comunque configurata;*
3. *che all’interno delle zone di “perimetrazione urbana” siano eliminati o razionalizzate le zone agricole; oppure in alternativa che venga eliminata all’interno delle nostra proprietà.”*

Il richiedente **propone in particolare**, al c.8 dell’art.89, di inserire, dopo le parole “vicinato, direzionale”, le seguenti: **“di servizio e annessi alla residenza senza valore tipologico testimoniale”**.

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

Relativamente:

- al punto 1, 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. Si ritiene la richiesta, in questo punto, **parzialmente accoglibile**, nel senso e limiti esposti;

- al punto 2, la richiesta trova accoglimento nella proposta di variante al RU predisposta dai Servizi Urbanistica, Vincoli e Edilizia del Comune di Fucecchio (Richiesta del gruppo B - punto n.22);
- al punto 3, si ritiene la richiesta, anche in virtù dell'evidente pertinenzialità, **accoglibile**. Si propone di modificare la B.2 Tavola 19 e B.3 Tavola Sud, destinando le aree in oggetto a Zona B8.

Si ritiene la richiesta **parzialmente accoglibile**, nel senso e limiti esposti.

#### PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell'Ufficio e alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte.**

#### DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

#### MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE



**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Arch. Campigli Rossella		31/03/2016	<b>25</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Libero Professionista		8158	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
Il richiedente:			
<ol style="list-style-type: none"><li>1. <i>“Considerato che la normativa regionale prevede (L 65/2014 art.136, comma 2, lett. c bis) la sola possibilità di strutture temporanee per la durata di 180 giorni massimo, <b>si rileva la necessità per i pubblici esercizi l’introduzione di apposite norme al fine della previsione e regolamentazione dell’occupazione del suolo.</b> (...) si rileva detta necessità non solo per il suolo pubblico, ma in particolare per quello privato mediante l’allestimento/costruzione di strutture smontabili o facilmente rimovibili (...) che tramite un titolo edilizio quale Permesso di Costruire per esempio, possono conferire all’esercizio commerciale (...), una continuità temporale della struttura, e non più stagionale e quindi temporanea, con connessi obblighi di smontaggio e rimontaggio una volta all’anno come adesso accade (...);</i></li><li>2. <i>Considerato che nelle varie zone “B” e “D” in cui sono potenzialmente possibili ancora ampliamenti della S.U.L. da verifiche di alcuni casi è stata rilevata l’impossibilità dell’effettiva realizzazione, in quanto il rimando delle distanze al Codice della Strada ne inficia detta possibilità, (...) <b>si richiede di introdurre la possibilità di ampliare gli edifici con riferimento agli allineamenti preesistenti;</b></i></li><li>3. <i>Considerata l’entrata in vigore del D.P.G.R.T. 64/R/2013 che ha conseguentemente apportato modifiche al vigente Regolamento Edilizio comunale, creando incertezze sull’applicazione dei limiti dimensionali di superficie della s.n.r., in particolare per le autorimesse e le cantine totalmente interrato, (...) <b>si chiede di introdurre la possibilità di poter reperire entro tutto il perimetro dell’edificio, al solo piano interrato dette destinazioni, con altezza massima di ml. 2,40 al di fuori quindi dei limiti massimi di 30 mq. o del 30% attuali o di altri limiti dimensionali futuri.”</b></i></li></ol>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
Relativamente:			
<ul style="list-style-type: none"><li>– al punto 1, la richiesta trova parziale accoglimento nel redigendo nuovo Regolamento Edilizio;</li><li>– al punto 2, il Nuovo Codice della Strada e il suo regolamento di attuazione impongono dei limiti alla realizzazione di volumi di qualunque destinazione, in ampliamento o in sopraelevazione rispetto all’esistente, ivi compresi i volumi tecnici, per ragioni di visibilità e di regolamentazione del traffico veicolare, che sono derogabili esclusivamente per i piani particolareggiati o le lottizzazioni convenzionate che contengano previsioni planivolumetriche; la richiesta quindi non trova accoglimento;</li><li>– al punto 3, la richiesta contrasta con la normativa comunale vigente laddove stabilisce limiti dimensionali alla realizzazione di superfici/volumi residenziali e/o accessori; ai fini</li></ul>			

dell'esclusione delle superfici non residenziali o accessorie dal computo della Sul e/o del Volume si rimanda al redigendo nuovo Regolamento Edilizio.  
Si ritiene la richiesta **parzialmente accoglibile**, nel senso e limiti esposti.

#### PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell'Ufficio e alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte.**

#### DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

#### MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Lapi Stefano		07/04/2016	<b>27</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Legale rappresentante della Soc. LAPOCOL Srl - Proprietaria		8722	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via della Querciola		2 - Città nuova	B4 - Edilizia residenziale interclusa nel tessuto produttivo; D1 - Tessuto produttivo consolidato
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	50	1676 sub. 1, sub. 2 e sub. 3	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente <i>“premessato che: il fabbricato ed il relativo terreno di pertinenza individuato dalla P.lla 1676 sub. 2 ricade in parte in zona “Edilizia Residenziale Interclusa nel Tessuto Produttivo (B4)” ed in parte in zona “Tessuto Produttivo Consolidato (D1)”;</i> (...) è costituito da una ex capanna e fienile quali accessori dell'ex fabbricato rurale individuato dall'adiacente particella 522; detto fabbricato fa parte del terreno (P.lla 1038) acquistato dalla ditta Menichetti Srl (oggi ditta LAPOCOL srl) in occasione dell'ampliamento del proprio fabbricato produttivo ma che di fatto non ha mai influito sulla consistenza dell'ampliamento richiesto e realizzato; per caratteristiche costruttive, architettoniche e di consistenza il fabbricato in oggetto risulta più assimilabile ad un edificio residenziale che produttivo”, <b>richiede “(...) che il perimetro della zona “Edilizia Residenziale Interclusa nel Tessuto Produttivo (B4)” venga ampliato (riducendo la parte zona “Tessuto Produttivo Consolidato”), come proposto nell'elaborato grafico allegato, in modo da intercludere totalmente il fabbricato e la relativa resede in detta zona B4 (...)”.</b></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Vista la natura del fabbricato e gli atti e provvedimenti amministrativi pregressi inerenti al medesimo, si ritiene la richiesta accoglibile. Si propone di modificare la B.2 Tavola 15 e B.3 Tavola Sud, destinando il fabbricato e la relativa resede a Zona B4. Si ritiene la richiesta <b>accoglibile.</b></p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell'Ufficio e alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte.</b></p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p>ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.</b></p>			
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE			



**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Ditta Coppolaro Immobiliare s.r.l.		07/04/2016	<b>28</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Proprietaria		8734	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via L. Banti		2 - Città nuova	PA26 - C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	60	907, 921, 924, 928, 940 e 436	
Fabbricati			

**SINTESI DELLA RICHIESTA**

Il richiedente “*premesso che: in data 17.09.2012 la Ditta (...) ha presentato una richiesta di Variante Piodc - Comparto 26, Area Elementare 5, (...); in data 06.06.2013 la Commissione Edilizia ha espresso parere “Favorevole di Massima” con invito a proporre una soluzione che prevede un collegamento tra le due aree a verde pubblico; in data 06.02.2014 la Commissione Edilizia, a seguito della presentazione della nuova soluzione, ha espresso parere “Favorevole” (...); in data 21.01.2015 è stata depositata un’integrazione (...) con la quale si verificava la conformità anche al nuovo Regolamento Urbanistico (periodo di salvaguardia); in data 02.12.2015 è stata depositata nuova integrazione a seguito dell’entrata in vigore del nuovo Regolamento Urbanistico. Tutto ciò premesso, visto l’attuale contesto socio economico, al fine di permettere un più razionale e funzionale uso dell’area, alla luce anche delle osservazioni accolte, relative ai comparti 25 e 26 e alle ulteriori verifiche dimensionali effettuate, chiede le seguenti modeste variazioni al Comparto 26, (...):*”

- 1. che venga spostato l’asse viario di congiunzione fra via Banti e via Padre Checchi all’interno dei lotti, al fine di ottimizzare l’utilizzazione dell’area edificatorio e migliorare inoltre l’utilizzazione delle aree pubbliche in particolare verde e parcheggi. (...) anche a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n. 79 del 04.07.2014 protocollo 16656, con la quale veniva spostato verso Nord il tronco stradale in oggetto (...);***
- 2. che venga ridotta a 5,00 mt. la distanza minima dei fabbricati dalla strada, anche se quest’ultime di larghezza pari a 7,00 mt. in quanto trattasi di viabilità interne di Comparto. (...) essendo l’asse viario largo 10 mt. (...) i fabbricati che si fronteggiano rimarranno comunque a distanza minima di 20 mt. fra loro;***
- 3. che vengano apportate le seguenti modifiche alla Scheda Progetto PA26: Superficie territoriale (St) mq. 17.820 invece di mq 17.500 (...); Superficie fondiaria (Sf) mq. 7.790 invece di mq. 6.900, in quanto togliendo dalla Superficie territoriale la Viabilità (mq. 2.658), i Parcheggi (mq. 1.305) e il Verde pubblico (mq. 6.067), otteniamo tale superficie (dati desunti dalla richiesta di Variante al Piodc citato in premessa), che risulta inoltre indispensabile per rispettare il rapporto di copertura del 35%;***
- 4. che venga ripermetrato il comparto 26 togliendo la piccola porzione di terreno di proprietà della Ditta Store s.r.l. ammontante a mq. 115 in quanto la proprietà non intende partecipare al comparto e ha provveduto a recintare detto terreno inglobandolo nel lotto contiguo. In tal caso la Superficie territoriale ammonterà a mq. 17.705, la Superficie fondiaria ammonterà a mq. 7.697, la Viabilità ammonterà a mq. 2.652, il Verde pubblico ammonterà a mq. 6.051, i Parcheggi ammonteranno a mq. 1.305 e la SUL ridotta, in***

proporzione alla nuova Superficie territoriale, ammonterà a mq. 4.073.”.

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Relativamente:

- al punto 1, ricordato che le indicazioni planimetriche contenute negli elaborati di progetto e afferenti alle Schede Progetto dei PA sono da intendersi quale indirizzo progettuale, nel senso che lo studio di dettaglio in sede di Piano può prevedere una diversa e migliore organizzazione distributiva adeguatamente motivata, riguardo alla viabilità di attraversamento e di distribuzione del comparto in oggetto, la proposta, che garantisce il collegamento tra Via Banti e Via Checchi, indispensabile per assicurare adeguata accessibilità ai lotti e per migliorare gli assetti viabilistici nel quadrante territoriale interessato, è accoglibile. Si ritiene la richiesta, in questo punto, **accoglibile**;
- al punto 2, visto il quadro normativo di riferimento, che ammette comunque distanze inferiori a quelle indicate nel Nuovo Codice della Strada e nel suo regolamento di attuazione nel caso che ciò sia espressamente previsto negli elaborati degli strumenti urbanistici vigenti e a condizione che si tratti di opere da realizzarsi attraverso interventi urbanistici preventivi, si ritiene la richiesta, in questo punto, accoglibile;
- al punto 3, ricordato che l’entità della superficie territoriale riportata nella Scheda Progetto è indicativa e deve essere dimostrata da rilievo strumentale, la mancata corrispondenza rilevata dal proponente comporta l’adeguamento del dimensionamento e dei parametri urbanistico-edilizi alla superficie determinata per via strumentale. Si ritiene la richiesta, in questo punto, **accoglibile**, secondo il dimensionamento proposto. Oltre a garantire la cessione delle aree, il soggetto attuatore dovrà versare la somma corrispondente al valore delle opere corrispondenti alla mancata realizzazione della viabilità originariamente prevista dal PA26;
- al punto 4, in assenza di una documentazione che accerti la mancata adesione della Ditta Store s.r.l. al consorzio per la presentazione della proposta di PA, si ritiene la richiesta **non accoglibile**;

Conseguentemente i dati della scheda PA26 relativamente alla parte “Dimensionamento e destinazioni d’uso ammesse” saranno i seguenti:

	Esistente	Progetto	
Sup.territ.(St)		17820	
Sup.fond.(Sf)		7790	
Sup.ut.lorda(Sul)		4100	
Dest.d’uso: residenziale		4100	
Produttivo			
Comm/direz.			
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		35%	
Altezza massima (Hmax)			7
Numero dei piani (Np)			2
Num.all.(Na)/Abitanti		39	98

Relativamente alla parte “Opere di urbanizzazione primaria e secondaria” i dati saranno modificati come segue: Parcheggio pubblici mq 1305; Verde attrezzato mq 6067; Strade mq 2658.

Si ritiene la richiesta **parzialmente accoglibile**, nel senso e limiti esposti.

## PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

**La Commissione, con n. 5 voti favorevoli (Cripezzi, Padovani, Pagliaro, Proietti e Testai), palesemente resi dai n. 5 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole sulla sottrazione dalla scheda di mq. 200 di superficie a verde e corresponsione,**

**per tale superficie, della conseguente monetizzazione.**

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE





***(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)***

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Geom. Bachini Mario		16/04/2016	<b>29</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Libero Professionista		9680	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, con riferimento al comma 8 art. 177 delle NTA, ritenuto che <i>“L’attuale stesura del comma 8 vuole penalizzare, al primo periodo, i fabbricati secondari con altezza inferiore a ml. 2,70 (...). Mentre al secondo periodo si nega ogni possibilità di recuperare il volume dei manufatti con SUL superiore ai 15 mq se non chiusi su tutti i lati, per i quali, quelli chiusi su tre lati, il volume sarebbe computato al 50% e lo stesso per la SUL. I due periodi sono in contraddizione tra loro. (...). In linea generale la norma dovrebbe, come asserito nel 6° comma dell’art 177, “... favorire il riordino delle aree di pertinenza...” ma così come scritta, di fatto, l’ostacola fortemente, applicando penalizzazioni sul calcolo del volume e della SUL da riutilizzare nella ricostruzione/sostituzione edilizia, che (...) deve essere legittimamente esistente. (...). Per questi motivi propongo la cancellazione del comma 8 dell’art. 177.”</i></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>La richiesta trova accoglimento nella proposta di variante al RU predisposta dai Servizi Urbanistica, Vincoli e Edilizia del Comune di Fucecchio (Richiesta del gruppo B - punto n.94). Si ritiene la richiesta <b>accoglibile</b>.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell’Ufficio e alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte</b>.</p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p>ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell’Ufficio, alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti</b>.</p>			
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE			



**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Soc. Finboemos S.p.a.		20/04/2016	<b>30</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Proprietaria		10121	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Botteghe - Via E. Fermi		6 - Botteghe	D2 - Tessuto produttivo consolidato unitario - Oggetto di piani attuativi realizzati o in corso di realizzazione; Verde urbano
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	51	781	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, premesso che è proprietario “di un fabbricato ad uso magazzino, posto in Fucecchio, Località Le Botteghe, Via E. Fermi con annesso terreno esclusivo; l’attuale R.U. classifica l’area di proprietà come “D2 - Tessuto produttivo consolidato urbano per una superficie di circa 2.927,00” e “Verde Urbano per una superficie di circa 1.054,00”; è stato presentato ed esaminato con parere favorevole ed è in corso di rilascio un progetto per l’ampliamento del fabbricato posto sulla particella 781 del fog. 51 con posizionamento dell’ampliamento a filo dell’area del verde urbano. Per quanto sopra esposto ed al fine di garantire la completa percorribilità di mezzi e persone dell’area di rigiro al fabbricato oggetto di ampliamento, <b>si chiede che la striscia già individuata come “Verde Urbano privato” nel progetto di ampliamento di cui sopra (P.E. n. 115/15), per una superficie di circa 188,00, venga destinata a “Zona D2” come il resto dell’area su cui sorge il fabbricato.”.</b></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Fatta salva la realizzazione delle OOUU già convenzionate con questa AC, si ritiene la richiesta accoglibile. Si propone di modificare la B.2 Tavola 16 e B.3 Tavola Sud, destinando l’area in oggetto a Zona D2. Si ritiene la richiesta <b>accoglibile</b>.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell’Ufficio e alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte</b>.</p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p>ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell’Ufficio, alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti</b>.</p>			
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE			



**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Narducci Luigi		20/04/2016	<b>31a</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Proprietario		10123	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Querce - Via Pesciatina		13 - Querce	PAQC37 - Piani Attuativi realizzati
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, premesso che “(...) in data 3/7/2014 protocollo n°16498, ho presentato un’osservazione al RUC finalizzata a variare la zonizzazione da F3.4 canile a zona agricola E5; che l’osservazione, la n°65, è stata accolta in parte, individuando l’area come zona soggetta al Piano di Recupero, quello già presentato anni fa (nel 2002) e ad oggi completato; che esistono volumetrie degradate che, in base all’art. 119 della Legge Regionale 65/2014, possono essere oggetto di “sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica” <b>chiedo che nel piano di recupero venga inserito il seguente dimensionamento con Sul e volume inferiore all’esistente: SUL mq. 1.200,00; VOLUME mc. 2.400,00; DESTINAZIONE CIVILE ABITAZIONE; UNITA’ MINIME D’INTERVENTO UNA O DUE.”.</b></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Fatta salva la necessità di recuperare il patrimonio non utilizzato per la realizzazione di residenze, attraverso la riprogettazione della struttura esistente, riorganizzando l’area con una forma attenta al paesaggio circostante, garantendone l’aspetto rurale anche in termini dimensionali e morfologici, si ritiene la richiesta compatibile con l’edificazione nella quale ricadono le aree in oggetto, comprese entro il limite degli insediamenti di cui al RU/PTCP. L’intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all’art.28 della L. 457/1978 di iniziativa privata). Si propone di accogliere parzialmente la richiesta, destinando le aree in oggetto a Zona C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo, secondo le seguenti potenzialità edificatorie: St mq. 8390; Sf mq. 8390; Sul mq. 500 (con destinazione d’uso residenziale); Rapp.cop 30%; Hmax ml. 7,00; Piani 2; All. 3; Abitanti 8. La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l’UTOE di riferimento. <u>Gli impegni a carico del richiedente consteranno nel potenziamento dell’acquedotto, da concordare con il gestore del servizio idrico.</u> Si ritiene la richiesta <b>accoglibile in parte</b>, nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell’Ufficio e alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte.</b></p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p>ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell’Ufficio, alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare,</p>			

**fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE**

**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Narducci Luigi		11/01/2017	<b>31b</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Proprietario		787	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Querce - Via Pesciatina		13 - Querce	PAQC37 - Piani Attuativi realizzati
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, premesso che <i>“in data 20 aprile 2016 ho richiesto una variante al RUC consistente nella individuazione di un’area soggetta a Piano di Recupero; che vista l’attuale situazione economica, se approvata la richiesta, avrei molte difficoltà a trovare, a breve, i fondi per portare a termine quanto richiesto; che avrei trovato una società ONLUS intenzionata a prendere in affitto una parte della struttura esistente per utilizzarla come canile e che la stessa avrebbe la necessità di installare una struttura prefabbricata delle dimensioni di circa m.2.80x6.00 da destinare ad ufficio e spogliatoio; (...)”</i> chiede <i>“che in attesa della presentazione del piano di recupero, se approvato, possa comunque poter utilizzare la struttura esistente come canile e di poter installare, in maniera comunque provvisoria, il manufatto richiesto dall’azienda USL 11 per poter dare avvio all’attività”</i>.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Richiamata la proposta di controdeduzione di cui alla scheda 31a, si ritiene che, <u>nelle more di approvazione del Piano di Recupero, l’area esistente, già attrezzata per attività privata di canile e allevamento cani, possa essere confermata nella sua destinazione d’uso originaria, secondo l’organizzazione attuale</u>: l’installazione della struttura prefabbricata richiesta non trova accoglimento nei principi generali a fondamento della norma. Si ritiene la richiesta <b>accoglibile in parte</b>, nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p><b>La Commissione, con n. 6 voti favorevoli (Cripezzi, Padovani, Pagliaro, Proietti, Testai e Toni), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole per la fase transitoria, in attesa dell’attuazione del comparto, di mantenere l’attività esistente nelle strutture esistenti.</b></p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p><b>ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell’Ufficio, alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.</b></p>			
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE			





**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Bulleri Giacomo		23/04/2016	<b>32</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Proprietario		10464	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Vedute - Via Provinciale Romana Lucchese/Via Provonciale Pesciatina		10 - Torre, Massarella e Vedute	G1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune; G1.2 - Istruzione prescolastica e dell'obbligo - Scuola materna Progetto - Scuola primaria Progetto
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	32	96 e 97	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, “<i>facendo seguito alla precedente nota del 03-02-2016 prot. 2788, a supporto dell’ipotesi n. 2 di variante al Regolamento Urbanistico vigente ai sensi dell’art. 101 della Legge Regionale 10-11-2014, n. 65 per “compensazione urbanistica”, con la presente si trasmette elaborato grafico schematico, rappresentativo della proposta. In detto elaborato si evidenzia con una riga di colore rosso la dividente della particella 96, che, unita alla particella 97, individua il nuovo confine tra le aree destinate ad edilizia scolastica (...), proposta in cessione gratuita a codesta Amministrazione Comunale (part. 96/b e 97 per una superficie di mq. 2915) e le aree che restano di proprietà del sottoscritto, da destinare ad edilizia residenziale (part. 96/a per una superficie catastale di mq. 5035 - Lotto libero convenzionato). Su tale ultima porzione si richiede di voler prevedere un insediamento residenziale per una SUL di 450-480 mq. oltre alle dotazioni di verde e parcheggio, con indice insediativo territoriale estremamente limitato e quindi pienamente coerente con il contesto esistente.</i>”.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Si ritiene la richiesta compatibile con la tipologia di palazzina mono-bifamiliare, caratterizzata da inscindibile unità con spazi aperti privati attrezzati a giardino e/o orti, di modeste dimensioni, nella quale ricadono le aree contigue a quelle in oggetto (Zone B8), in ogni modo solidamente strutturate al tessuto urbano contermini, comprese entro il limite degli insediamenti di cui al RU/PTCP e servite dalle infrastrutture necessarie. Si ritiene la richiesta accoglibile, destinando le aree in oggetto a C1 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire convenzionato, secondo le seguenti caratteristiche e potenzialità edificatorie: Sup. Fond. mq. 7950; SUL mq. 450; Piani N. 2; H max 7; Alloggi N. 3; Dist. strada min. 7,5; Destinazione Residenziale. A carico del richiedente l’impegno a cedere gratuitamente la porzione dei terreni occorrenti alla realizzazione delle rimanenti G1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune (mq. 2915). La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l’UTOE di riferimento. L’accoglimento comporta la modifica delle B.4.2 Schede normative e di indirizzo progettuale, nella tabella inerente ai Lotti liberi e degli elaborati cartografici di riferimento per l’individuazione del Lotto. Si ritiene la richiesta <b>accoglibile</b>.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p><b>La Commissione, con n. 5 voti favorevoli (Cripezzi, Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 1 astenuto (Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di</b></p>			

**esprimere parere favorevole circa:**

- **Spostare la divisione tra scuola e lotto allargando l'area destinata a scuola con una fascia di ml. 5, anche al fine di garantire un futuro miglior accesso all'area di cantiere della scuola;**
- **Nel lotto libero aumentare a ml. 10 la distanza dal confine urbanistico con la scuola;**
- **Nel lotto libero aumentare a ml. 15 la distanza dalle strade Provinciali;**
- **Porre a carico del lotto la realizzazione dei marciapiedi fronteggianti le strade Provinciali;**
- **Mettere a disposizione l'area necessaria alla futura realizzazione della rotatoria.**

**DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE**

**ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE**

**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Buggiani Giampiero		05/05/2016	<b>33</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Proprietario		11567	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via Leonardo da Vinci		2 - Città nuova	D8 - Insediamento commerciali/direzionali
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, <i>“premessò (...) che trattasi di un immobile destinato da sempre alla vendita di arredamento della superficie complessiva di ca. 900 mq (...) chiedo di poter trasformare questo fabbricato, destinandolo in parte (per esempio ubicando al piano terreno la parte commerciale come negozi e/o uffici) oppure nella sua totalità alla residenza, trattandosi peraltro di immobile sito in una zona, quasi del tutto omogenea, deputata appunto alla residenza. A tal fine sarebbe quindi necessario variare la sua classificazione rispetto al Regolamento Urbanistico vigente che identificandolo come “D8” non ne prevede in sostanza la destinazione neppure parziale ad uso abitativo.”</i></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Si ritiene la richiesta accoglibile, in considerazione della possibilità di garantire comunque un presidio commerciale anche nell’ambito di destinazioni d’uso residenziali. Si propone di modificare la B.2 Tavola 18 e B.3 Tavola Sud, destinando il fabbricato in oggetto a Zona B1. Si ritiene la richiesta <b>accoglibile</b>.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell’Ufficio e alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte</b>.</p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p>ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell’Ufficio, alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti</b>.</p>			
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE			



**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Ferrara Giovanni		16/05/2016	<b>34</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Legale rappresentante della Società FE.PO srl - Proprietaria		12467	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Viale C. Colombo		7 - Mezzopiano	D11 - Attrezzature turistico-ricettive
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	50	533	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, <i>“premessò che l’immobile (...) è adibito ad hotel e distribuito su tre livelli (...), che nel Regolamento Urbanistico attualmente vigente nel comune di Fucecchio l’edificio risulta ubicato all’interno di zona D11 (...) per le quali le Norme Tecniche di Attuazione prevedono esclusivamente la possibilità di “... ai fini di adeguamento funzionale e tecnologico, in particolare per quanto riguarda gli spazi di servizio comuni, sono ammessi ampliamenti corrispondenti al 15% della SUL esistente o legittimata (...), nel rispetto dell’altezza massima esistente”, considerato che il resede circostante nella disponibilità dell’azienda (...) non consente di ipotizzare alcuna espansione, che nel comune (...) oltre all’Hotel la Campagnola non vi sono altre strutture simili (...), che nella situazione attuale l’hotel (...) non ha le caratteristiche necessarie per soddisfare le richieste di pernottamento che il mercato richiede, (...), che molto spesso (...) la struttura non ha la capacità di ospitare chi ne fa richiesta (...), tutto quanto sopra premezzo il sottoscritto <b>chiede che venga fatta una variante normativa che riguarda l’edificio in questione in modo tale da consentire una sopraelevazione del piano primo, eventualmente anche parziale, in funzione della possibilità di realizzazione di almeno altre dieci camere.</b>”</i></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Evidenziata l’assenza di un’adeguata documentazione che possa rendere comprensibile l’entità dell’intervento edilizio atteso, si ricorda come l’art.102 - D11 - Attrezzature turistico-ricettive delle NTA del RU ammetta comunque, ai fini di un adeguamento funzionale e tecnologico, ampliamenti corrispondenti al 15% della Sul esistente, nel rispetto dell’altezza massima esistente, dove per “altezza massima esistente” è da intendersi anche quella dei fabbricati contigui. <u>Ai sensi dell’art.84 c.7 delle NTA del PS, che consente di ridistribuire il dimensionamento tra le singole UTOE a condizione di non modificare il dimensionamento complessivo, la maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nei posti letto previsti dal PS per l’UTOE 4 San Pierino.</u> Si ritiene la richiesta <b>accoglibile in parte</b>, nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell’Ufficio e alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte.</b></p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p>ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell’Ufficio, alle note</p>			

d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare,  
**fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Arch. Mugelli Mariapia		24/05/2016	<b>35</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Tecnico incaricato dalla proprietà		13354	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Ponte a Cappiano - Via Romana Lucchese		9 - Ponte a Cappiano	A3 - Edilizia storica isolata
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	48	191	
Fabbricati			

**SINTESI DELLA RICHIESTA**

Il richiedente, premesso che *“Si evidenzia che la scheda E086 riporta le seguenti annotazioni in merito alla classificazione dell’edificio: Classe 2. La datazione di questo manufatto è incerta, compare per minima porzione nel catasto leopoldino del 1824 e solo nella mappa catastale d’impianto del 1939 con le dimensioni del corpo principale. Certe sono invece le molte modifiche avvenute nel corso degli anni che ne hanno sicuramente alterato l’originario aspetto e funzione: 1- l’ampliamento della parte tergale, presumibilmente degli anni 40, regolarizzato con permesso di costruire in sanatoria n.2165 pratica 2520 (L.47/85); 2 - ristrutturazione con cambio d’uso per la trasformazione del granaio in due unità immobiliari ad uso abitativo di cui al Permesso di Costruire n°431/PE/2009 (approvazione 18 marzo 2010), che ha comportato la modifica di gran parte delle bucaure esterne che riproducono la tipologia della parte retrostante e per la zona soggiorno e garage gli archi ribassati della limonaia. Classificazione edificio V.A.A.; 3 - restauro e risanamento conservativo SCIA n°168/PE/2014 per la fusione delle unità immobiliari di cui ai punti 1 e 2, oltre alla trasformazione e conseguente fusione di una delle due autorimesse in ampio vano abitativo; 4 - restauro e risanamento conservativo SCIA n°23/PE/2016 per la trasformazione e fusione dell’autorimessa rimanente in ulteriore vano ad uso abitativo. Per quanto sopra elencato si comprende come le molte modifiche avvenute, pur conferendo prestigio all’immobile, ne hanno sicuramente alterato l’originale aspetto e funzione, (...). la stessa Classe 2 è stata attribuita alla “Villa Pratobello” villa tardo-settecentesca, già con l’attuale sagoma nel catasto del 1829, che ha conservato caratteristiche strutturali, architettoniche e decorative (...). **In seguito alle motivazioni sopra esposte si richiede la declassificazione dell’attuale classe 2 (edificio di rilevante valore storico architettonico e ambientale) a classe 3 (edificio di valore storico architettonico e ambientale).”***

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

In considerazione dei numerosi interventi di trasformazione documentati, si ritiene la richiesta **accoglibile**.

**PARERE COMMISSIONE CONSILIARE**

La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell’Ufficio e alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte**.

**DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE**

**ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE**



**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Rosselli Paolo (1), Marchi Ida (1), Rosselli Marco (2) e Gestione immobiliare RO.MA. Srl (3)		23/06/2016	<b>36</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
(1) Usufruttuari, (2) Proprietario e (3) Locatario		16499	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Galleno - Via Romana Lucchese		12 - Galleno - Pinete	D8 - Insediamenti commerciali/Direzionali
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	23	380 sub. 500, 501, 502, 503 e 504	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
Il richiedente, <i>“volendo destinare il suddetto edificio, nella porzione dei piani primo e secondo, a struttura alberghiera, (...) richiede il cambio di destinazione da commerciale/direzionale (D8) a turistico ricettiva (D11).”</i>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
Si ritiene che le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità, di cui alla richiesta, siano compatibili con l'edificazione nella quale ricadono i fabbricati in oggetto, comprese entro il limite degli insediamenti di cui al RU/PTCP e servite dalle infrastrutture necessarie. <u>Ai sensi dell'art.84 c.7 delle NTA del PS, che consente di ridistribuire il dimensionamento tra le singole UTOE a condizione di non modificare il dimensionamento complessivo, la maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nei posti letto previsti dal PS per l'UTOE 4 San Pierino.</u> Si ritiene la richiesta <b>accoglibile</b> .			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell'Ufficio e alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte.</b>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.</b>			
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE			



**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Montanelli Alessandro, Montanelli Lucia e Montanelli Sandra		27/06/2016	<b>37</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Proprietari		16809	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
San Pierino - Via di Navalestro		4 - San Pierino	F2 - Interventi destinati ad Attrezzature pubbliche di interesse generale soggetti a Piano Attuativo - PA38
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	64	22 sub 508 e 509	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, premesso che <i>“la mia attività di produzione di mattonelle in cemento lavato si amplierà con la nuova produzione relativa a mattonelle da esterno, (...), che hanno la necessità di maturare in ambiente esterno, coperte dalle intemperie; che l’unica tettoia esistente viene utilizzata per lo stoccaggio delle macerie derivanti dalla lavorazione principale, (...); che il fabbricato ricade in zona F2.6.5 - “Parco Fluviale di Navetta e Scaletta” e normato dalla scheda di progetto PA38; che la norma della scheda di progetto autorizza l’esecuzione dei soli lavori relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate al mantenimento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità” e perciò non autorizza l’esecuzione di nuove volumetrie; che l’attuale crisi economica non mi permette di dare piena attuazione alle previsioni del Piano Attuativo con il decollo della volumetria esistente nell’area progettata</i>”, <b>chiede “la modifica della norma relativa alla scheda di progetto PA38 con la quale mi sia consentita la costruzione di una tettoia delle dimensioni di m. 6,00 x 7,50. Tale costruzione potrebbe essere autorizzata per un periodo definito, anche legata alla produzione del nuovo materiale e garantita da fidejussione”</b>.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>La proposta non può assumere carattere generale e comportare quindi la messa in discussione delle condizioni di degrado e della volontà di recupero individuate e definite dall’atto di governo. Ciò nondimeno, fatto salvo il carattere temporaneo del manufatto e l’impegno a rimuoverlo al cessare dell’attività, <u>si propone di accogliere la richiesta, limitatamente all’attività in essere ed esclusivamente per la proprietà in oggetto</u>, a conferma delle documentate necessità produttive. Si ritiene la richiesta <b>accoglibile in parte</b> nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell’Ufficio e alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte</b>.</p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p>ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell’Ufficio, alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti</b>.</p>			

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Chelini Rodolfo		16/07/2016	<b>38</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Proprietario		18852	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via Fucecchiello		2 - Città nuova	PA27 - C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, premesso che <i>“per la realizzazione dell’intervento necessità di molte opere di urbanizzazione (...) L’onerosità del Piano Attuativo emerge anche dai dati metrici delle scheda del comparto infatti a fronte di una superficie territoriale di mq.6350 ed una superficie fondiaria di mq.3000 è prevista la realizzazione di verde attrezzato per mq.550 e strade per mq.2800 per un totale di opere estese su ben mq.3350 a fronte di una SUL di mq.960. (...) Da quanto sopra appare evidente la difficoltà di rendere l’intervento attuativo economicamente sostenibile (...) Il sottoscritto considerato quanto sopra ha fatto redigere uno studio di progettazione di massima dal quale emerge inoltre una ulteriore difficoltà connessa alla previsione della dimensione della rotatoria che (...) rende dispendiosa la sua realizzazione e difficoltoso l’accesso ai lotti (...)”</i>, <b>chiede “che la rotatoria sia ridotta restando nei limiti del diametro delle cosiddette “mini rotatorie” e quindi a mt.22,00 e siano eliminate le isole divisionali (...) Considerata l’onerosità delle opere di urbanizzazione, chiede che possa essere realizzata una SUL più elevata prevedendo un incremento di almeno 100 mq. Raggiungendo quindi una Sul mq.1060 sull’intero PA o in subordine diminuire le opere di urbanizzazione previste nel tratto attuale di Via del Ronzinello”</b>.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Le indicazioni planimetriche contenute negli elaborati di progetto del RU e afferenti alle Schede Progetto, sono da intendersi quale indirizzo progettuale, nel senso che lo studio di dettaglio in sede di PA, nel rispetto delle quantità minime inderogabili, può prevedere una diversa e migliore organizzazione distributiva adeguatamente motivata; gli interventi infrastrutturali riportati hanno valore di massima e pertanto non vincolante per la configurazione definitiva che sarà definita in fase di progettazione esecutiva dell’opera. Pertanto, fatto salvo il rispetto delle disposizioni del Codice della Strada e dei relativi pareri della PM, si ritiene accoglibile la proposta nei termini di una diversa e comunque funzionale articolazione della rotatoria in oggetto. Inoltre, considerate le esigenze tecniche e funzionali connesse alla realizzazione delle infrastrutture viarie previste dal PA27, confermato l’obiettivo di riqualificare e completare l’attuale tessuto edilizio, riorganizzando la rete viaria esistente, attraverso la riprogettazione degli spazi liberi e aumentando la dotazione di standard con la previsione di un’area a verde attrezzato, si ritiene la richiesta accoglibile relativamente all’aumento della Sul, coerentemente con quanto disposto dal RU per affini comparti a destinazione residenziale, garantendo l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità delle OOUU previste. Si propone di modificare la relativa Scheda Progetto (PA27) secondo le seguenti potenzialità edificatorie: Sul mq. 1060, con relativa modifica del Num.all. (da 6 a 7) e degli</p>			

Abitanti (da 16 a 19). La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l'UTOE di riferimento. Si ritiene la richiesta **accoglibile**.

#### PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

**La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Testai), palesemente resi dai n. 4 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole in merito a compensare attraverso la monetizzazione l'eventuale riduzione dei parametri complessivi di verde e strade.**

#### DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, **con l'aggiunta dell'Emendamento n.3: *“In merito alla futura realizzazione della rotatoria, si propone di inserire la seguente prescrizione nella scheda comparto: “La rotatoria, la cui configurazione definitiva sarà definita in sede di progettazione, dovrà essere realizzata in modo da garantire un adeguato scorrimento viario in piena sicurezza, tenendo conto del volume di traffico riscontrabile su tale tratto di viabilità”.***

#### MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Lupi Claudio e Falleri Francesco		24/11/2016	<b>43</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Proprietari		30625	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Vedute - Via Romana Lucchese		10 - Torre - Massarella - Vedute	Spazi urbani aperti - Componenti del sistema del verde - Verde di connettività urbana
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	32	55 e 56	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, premesso che <i>“Il terreno si trova all’interno e nel perimetro in un’area ove ci sono insediamenti abitativi; Il terreno confina con altro appezzamento inserito come “lotto libero L.28 nel vigente R.U.; La richiesta non ha scopi speculativi ma avrebbe solo la funzione di poter soddisfare le necessità di nuclei familiari che potrebbero avere la possibilità di ricongiungersi a tornare a vivere insieme in un solo nucleo familiare; (...) data la vastità dell’area del terreno oggetto di richiesta che ci farebbe da parte della proprietà della più ampia disponibilità di eseguire opere pubbliche tipo parcheggio verde pubblico a servizio della collettività che nella zona sono totalmente mancanti.”</i>, <b>chiede “la possibilità di realizzare un lotto libero per una Sul di mq 250 come da allegato.”</b></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Si ritiene la richiesta compatibile con la tipologia di palazzina mono-bifamiliare, caratterizzata da inscindibile unità con spazi aperti privati attrezzati a giardino e/o orti, di modeste dimensioni, nella quale ricadono le aree contigue a quelle in oggetto (Zone B8), in ogni modo solidamente strutturate al tessuto urbano contermini, comprese entro il limite degli insediamenti di cui al RU/PTCP e servite dalle infrastrutture necessarie. Si ritiene la richiesta accoglibile, destinando le aree in oggetto a C1 - Lotti liberi convenzionati, secondo le seguenti caratteristiche e potenzialità edificatorie: Sup. Fond. mq. 1050; SUL mq. 250; Piani N. 2; H max 7; Alloggi N. 2; Dist. strada min. 5; Impegni a carico Park mq. 100; Destinazione Residenziale. <u>Il parcheggio, previsto a carico del soggetto attuatore, potrà essere monetizzato.</u> La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l’UTOE di riferimento. L’accoglimento comporta la modifica delle B.4.2 Schede normative e di indirizzo progettuale, nella tabella inerente ai Lotti liberi convenzionati e degli elaborati cartografici di riferimento per l’individuazione del Lotto. La richiesta è <b>accoglibile in parte</b> nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p><b>La Commissione, con n. 5 voti favorevoli (Cripezzi, Padovani, Proietti, Testai e Toni), palesemente resi dai n. 5 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole circa il parcheggio con accesso diretto dalla Via Romana Lucchese al fine di garantirne l’uso pubblico.</b></p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p>ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell’Ufficio, alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare,</p>			

**fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE**



**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Soldaini Massimo, Soldaini Fabio e Benvenuti Piero		25/11/2016	<b>44</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Proprietari		30966	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via Cesare Battisti		2 - Città nuova	L06 - C1 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire convenzionato
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	63	253, 280 e 284	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, premesso che <i>“Il terreno fa parte di un Lotto libero convenzionato LOTTO L06 che ha una Sup. Fondiaria di mq.2425 ed una SUL di mq. 600,00 ed una destinazione a Residenziale/Commerciale ed un impegno a carico di destinazione per il 20% della Superficie Fondiaria da destinare a parcheggio (...) Tale terreno risulta di fatto già diviso in due sub lotti separati da una strada privata di uso pubblico attualmente inserita anch’essa all’interno del lotto libero (...)”</i>, <b>chiede “che (...) il Lotto L06, venga suddiviso in due sub-lotti liberi convenzionati Sub-lotto L06A e Sub-lotto L06B (...) escludendo la superficie occupata dalla strada ad uso pubblico esistente (...) assegnando una S.U.L. di mq. 600 da suddividere proporzionalmente fra i lotti e una destinazione residenziale/commerciale ed un impegno a carico di destinazione per il 20% della superficie fondiaria da destinare a parcheggio. La creazione due Sub-lotti liberi convenzionati renderà così facilmente realizzabile l’intervento e le opere di urbanizzazione previste lasciando la strada esistente al solo servizio dei fabbricati ad essa attestanti.”</b></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Premesso che qualsiasi soluzione dovrà essere valutata nell’ambito di una progettazione unitaria degli interventi, nel rispetto degli obiettivi generali volti a dare soluzione alla carenza di infrastrutturazione della zona, evidenziato come la St includa erroneamente anche la strada condominiale esistente, si ritiene la richiesta accoglibile, suddividendo le aree oggetto del L06 in due distinti C1 - Lotti liberi convenzionati, secondo le seguenti caratteristiche e potenzialità edificatorie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– L06A - Sup. Fond. mq. 1515; SUL mq. 300; Piani N. 2; H max 7; Alloggi N. 2; Dist. strada min. 5; Impegni a carico 10% (della Sf) Park; Destinazione Res.+Comm.;</li><li>– L06B - Sup. Fond. mq. 910; SUL mq. 300; Piani N. 2; H max 7; Alloggi N. 2; Dist. strada min. 5; Impegni a carico 10% (della Sf) Park; Destinazione Res.+Comm.</li></ul> <p>L’accoglimento comporta la modifica delle B.4.2 Schede normative e di indirizzo progettuale, nella tabella inerente ai Lotti liberi convenzionati e degli elaborati cartografici di riferimento per l’individuazione dei Lotti. Si ritiene la richiesta <b>accoglibile</b>.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell’Ufficio e alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto</b></p>			

**sulle singole proposte.**

**DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE**

**ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE**

*(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)*

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Santarsiero Marco		27/12/2016	<b>46</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Legale rappresentante della Società BEAUTYCAR SNC - Proprietaria		33659	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
San Pierino - Via Sanminiatese		4 - San Pierino	D8 - Insediamenti commerciali/direzionali
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	66	44, 354, 448 e 548	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, premesso che “è intenzione dello scrivente di procedere ad una riconversione dell’area secondo le direttive e le destinazioni d’uso previste dal vigente Regolamento Urbanistico. (...) Dovendo pertanto valutare la fattibilità dell’intervento di riconversione secondo i parametri previsti dall’art. 100 del Regolamento Urbanistico, ed essendo in presenza di un insediamento produttivo dotato esclusivamente di piccoli manufatti pertinenziali e di servizio, (...)”, <b>chiede “che il suddetto articolo venga integrato con la possibilità di realizzare anche nuove costruzioni. A tal fine si permette di avanzare la seguente nuova formulazione del comma 10 dell’art. 100 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico: venga precisata l’applicabilità di detti parametri massimi, a prescindere dal limite del 20% della Sul esistente. - 10. Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20% della Sul esistente o legittimata alla data di entrata in vigore del presente R.U.C., e interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova costruzione comunque non oltre i seguenti parametri insediativi massimi: a) Sul max ≤ Sf dell’insediamento; b) Rc max = 50%; c) H max = 10 ml; d) Distanza minima dalle strade = 10,00 ml.”</b>, <b>inoltre</b>, “in riferimento all’art. 127 - “F2.4” - Aree cimiteriali, considerato che l’intervento previsto di riconversione porterebbe senz’altro ad una riqualificazione ambientale dell’intera area, <b>CHIEDE</b> che per l’intervento stesso si esprima la disponibilità per l’applicazione della deroga prevista al comma 7 del citato art. 127.”.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Rilevato come la norma risulti carente relativamente agli incentivi alla riqualificazione degli impianti esistenti, si propone di sostituire il c.10 dell’art.100 delle NTA del RU con il seguente: “Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20% della Sul esistente o legittimata alla data di entrata in vigore del presente R.U.C. <b>e, al solo fine di incentivare la riqualificazione degli impianti esistenti interni al limite degli insediamenti e non oggetto di pregressa progettazione unitaria, interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova costruzione, se finalizzati alle destinazioni d’uso delle Zone D10</b>, comunque non oltre i seguenti parametri insediativi massimi: a) Sul max ≤ Sf dell’insediamento; b) Rc max = 50%; c) H max = 10 ml; d) Distanza minima dalle strade = 10,00 ml.”. Per dare piena attuazione allo strumento urbanistico di dettaglio, il Consiglio Comunale potrà consentire, previo parere favorevole dell’Azienda Usl, la riduzione della zona di rispetto cimiteriale. Si ritiene la richiesta <b>parzialmente accoglibile</b>, nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti			

(Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell'Ufficio e alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte.**

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Passarella Donato		12/01/2017	<b>47</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Proprietario		915	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via F. Turati		2 - Città nuova	L09 - B10 - Lotti liberi
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	63	298	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, premesso che <i>“La SUL attualmente realizzabile è di 200 mq per 3 piani fuori terra, altezza massima 9 mt, alloggi n.2, distanza strada mt 5, destinazione residenziale. Avendo elaborato un progetto con tali caratteristiche ci siamo resi conto che ci viene a mancare della SUL per realizzare un prodotto completo e più pregnante per le caratteristiche del lotto. (...)”</i>, <b>chiede “di aumentare la SUL realizzabile fino a mq 250 e di poter realizzare al piano terra anche uno spazio commerciale.”</b> con la seguente variazione: <b>“1) Aumento della SUL fino a mq 250; 2) Aumento delle unità fino a 2 alloggi oltre uno spazio commerciale oppure fino a 3 alloggi”</b>.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Ritenuta la richiesta compatibile con l’edificazione compatta nella quale ricadono le aree in oggetto (Zone B1), in ogni modo solidamente strutturate al tessuto urbano contermini, comprese entro il limite degli insediamenti di cui al RU/PTCP e servite dalle infrastrutture necessarie, si propone di accogliere la richiesta, limitatamente alla destinazione d'uso commerciale cui riservare il PT, destinando le aree in oggetto a C1 - Lotti liberi convenzionati, secondo le seguenti caratteristiche e potenzialità edificatorie: Sup. Fond. mq. 469; SUL mq. 250; Piani N. 3; H max 9; Alloggi N. 2; Dist. strada min. 5; Impegni a carico Marciapiede mq. 30; Destinazione Residenziale/Commerciale. La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l’UTOE di riferimento. La richiesta è <b>accoglibile in parte</b> nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell'Ufficio e alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte.</b></p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p>ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.</b></p>			
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE			



**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Arch. Paolo Sordi		20/01/2017	<b>49</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Tecnico incaricato dalla proprietà Carli Carlo		1699	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Pinete - Via di Casabianca		11 - Cerbaie	E5 - Agricole collinari delle Cerbaie
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	19	105 e 217	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, premesso che “(...) <i>ha presentato un progetto per recupero volumi e potenzialità edificatorie e quindi la realizzazione di una nuova unità abitativa, giusta PE 5/PE/2012, approvata e rilasciata, che però non è stata ritirata (...) volendo confermare la volontà di portare a compimento il progetto sopra citato, considerando che il fabbricato in progetto si trova nel resede del fabbricato principale, l’area è all’interno del perimetro edificato, ma fuori dalla zona omogenea B9</i>”, chiede “<b>che l’area ove è prevista l’ubicazione della nuova unità, sia inserita nella perimetrazione della zona B9.</b>”.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Vista la PE 5/2012, si ritiene la richiesta accoglibile per la parte delle aree in oggetto ricadenti nel resede urbano del fabbricato esistente, comprese entro il limite degli insediamenti di cui al RU/PTCP. Si propone di modificare la B.2 Tavola 4 e B.3 Tavola Nord, destinando le aree in oggetto a Zona B9. La richiesta è <b>accoglibile in parte</b> nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell'Ufficio e alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte.</b></p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p>ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.</b></p>			
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE			





*(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)*

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Arch. Paolo Sordi		20/01/2017	<b>50</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Libero Professionista		1700	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, premesso che <i>“Nelle N.T.A. art. 55 PEREQUAZIONE URBANISTICA E COMPENSAZIONE, comma 9, l’ultimo capoverso recita: i relativi diritti edificatori dovranno essere trasferiti all’interno del limite degli insediamenti e della stessa U.T.O.E. (...). Considerando che i fabbricati in condizione di pericolosità (classe 4), geologica, sismica e idraulica si trovano quasi esclusivamente nella UTOE 3, totalmente esclusa dal perimetro urbano, allo stato attuale nessun fabbricato qui ubicato può beneficiare della norma. Pur consapevole che ciascuna UTOE ha un limite di carico urbanistico previsto nel P.S., possiamo eventualmente porre un limite percentuale di incremento possibile per ciascuna UTOE. (...)”</i>, chiede <i>“(...) che venga tolta la dicitura “della stessa U.T.O.E.”, estendendo quindi la possibilità di trasferire i diritti edificatori anche ad altre UTOE. (...). Ultimo capoverso, comma 9 art. 55 N.T.A.: da “i relativi diritti edificatori dovranno essere trasferiti all’intero del limite degli insediamenti e della stessa UTOE” a “i relativi diritti edificatori dovranno essere trasferiti all’interno del limite degli insediamenti”</i>”.</p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Si ritiene che la richiesta, che non può assumere carattere generale e comportare quindi la modifica dell’art.55 delle NTA del RU nei termini di cui all’istanza, possa ritenersi accoglibile esclusivamente per l’UTOE 3 (Arno) e l’UTOE 8 (Padule), in considerazione delle classi di pericolosità idraulica che le contraddistinguono. Al c.9 dell’art.55 delle NTA del RU, si propone di inserire dopo le parole <b>“i relativi diritti edificatori dovranno essere trasferiti all’interno del limite degli insediamenti e della stessa U.T.O.E.”</b> le seguenti: <b>“, ad accezione degli interventi perequativi di iniziativa privata ricadenti nell’U.T.O.E. 3 e nell’U.T.O.E. 8 i cui relativi crediti edilizi potranno essere trasferiti nelle U.T.O.E. adiacenti, fatto salvo il rispetto del dimensionamento massimo previsto dal P.S. per le medesime.”</b>. La richiesta è <b>accoglibile in parte</b> nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<p>La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell’Ufficio e alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, <b>fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte.</b></p>			
DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE			
<p>ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell’Ufficio, alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare,</p>			

**fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE**

**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Arch. Paolo Sordi		20/01/2017	<b>51</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Tecnico incaricato dalla proprietà Morini Silvano rappresentante legale della AVERALD srl		1702	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Massarella - Via Ponte di Cavallaia		10 - Torre - Massarella - Vedute	E7 - Agricole del Padule di Fucecchio e limitrofe - B8 - Edilizia minore
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	30/31	181 e 182/1 e 26	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, premesso che <i>“ha presentato un progetto per sostituzione edilizia con recupero volumi e quindi la realizzazione di una nuova unità abitativa, giusta PE 32/PE/2012, approvata e rilasciata il 4.04.14, che però non è stata ritirata. (...) volendo confermare la volontà di portare a compimento il progetto sopra citato, considerando che il fabbricato in progetto si trova fuori dalla zona omogenea B8”</i>, <b>chiede:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– <i>“1) che l’area ove è prevista l’ubicazione della nuova unità, sia inserita nella perimetrazione della zona B8;”</i>;</li><li>– <i>“2) che la nuova unità abitativa sia collocata in una posizione più favorevole per l’accesso, al riparo dai venti e posta a mt. 20 dalla sede stradale. Le ipotesi progettuali sono due ugualmente servite da viabilità poderale a scelta dell’amm.ne com.le. Il tutto realizzato a parità di SUL e volume del progetto rilasciato. Per la realizzazione di questo propongo un piano di recupero.”</i></li></ul> <p><b>VARIAZIONE RICHIESTA:</b> <i>“Estensione della zona omogenea B5 all’area di pertinenza della nuova unità abitativa in progetto.”</i></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Vista la PE 32/2012, limitatamente al punto 1), ricordato l’art.89 delle NTA del RU il quale, al comma 3, specifica come <i>“Tutti gli interventi che interessano realtà poste all’interno del limite degli insediamenti sono soggetti alla disciplina di cui ai commi successivi, mentre per le realtà poste all’esterno del suddetto limite è da applicare la disciplina specifica prevista per le zone agricole nelle quali ricadono”</i>, si ritiene la richiesta accoglibile per la parte delle aree in oggetto catastalmente identificate nel foglio 30 particella 181. Si propone di modificare la B.2 Tavola 7 e B.3 Tavola Nord, destinando le aree di cui sopra a Zona B8, <u>ferma restando la necessità di assoggettare l’intervento atteso alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero, secondo le disposizioni dell’art.25 della LR 65/2014.</u> Relativamente al punto 2), ai sensi della tempistica disposta con Deliberazione n.33 del 02/03/2016 della Giunta Comunale, quanto richiesto rientra nella fattispecie di un’ulteriore, seconda, variante al RU, avente per oggetto trasformazioni che comportino impegno di suolo non edificato all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato e che sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all’art.25 della LR 65/2014. La richiesta è <b>accoglibile in parte</b> nel senso e limiti esposti.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			

La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell'Ufficio e alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte.**

#### DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

#### MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Reali Albertina, De Martin Antonella e De Martin Manuela		21/01/2017	<b>52</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Proprietari		1735	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Botteghe - Via delle Corti		6 - Botteghe	B9 - Tessuto di matrice rurale consolidato
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	46	95, 96, 97, 101, 388 e 389	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, premesso che “(...) <i>Tutti i fabbricati sopra descritti sono evidentemente frutto di vari interventi susseguitisi nel corso degli anni e la loro dislocazione è ad oggi non più rispondente ad alcuna esigenza di tipo rurale produttivo e neppure in quanto pertinenze di una residenza in quanto da questa lontani. La situazione determina quindi una situazione di evidente degrado urbanistico ed ambientale e rende inattuabile un intervento di ristrutturazione edilizia da eseguirsi singolarmente per ciascuno di essi. Onde addivenire ad un intervento di riqualificazione peraltro auspicato nelle zone di tipo “B9” (...), è volontà dei sottoscritti proporre una ristrutturazione urbanistica che determini un accorpamento della SUL dei fabbricati collocando il nuovo edificio sul terreno corrispondente alla particella N°101 (...). La Particella N°101 è di fatto urbanizzata in quanto raggiungibile mediante la strada comunale e le utenze (...) sono tutte esistenti nel nucleo residenziale limitrofo e pertanto facilmente raggiungibili per effettuare gli allacci (...).</i>”, <b>chiede “che (...) sia concessa la possibilità di recuperare gli attuali manufatti, dislocati su di una Superficie Fondiaria di Mq.1028, mediante inserimento di un’area da classificarsi “C2” come disposto dall’art.105 delle NTA con contestuale Piano di Recupero che permetta di ricollocare interamente l’attuale SUL di mq. 85,09 con destinazione residenziale sull’area della particella N°101 e se possibile raggiungere una SUL di almeno 90 Mq.”.</b></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>Fatta salva la necessità 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, si ritiene la richiesta compatibile con l’edificazione nella quale ricadono le aree in oggetto, comprese entro il limite degli insediamenti di cui al RU/PTCP. L’intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all’art.28 della L. 457/1978 di iniziativa privata). Si propone di accogliere la richiesta, destinando le aree in oggetto a Zona C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo, secondo le seguenti potenzialità edificatorie: St mq. 1028; Sf mq. 1028; Sul mq. 150 (con destinazione d’uso residenziale); Rapp.cop 30%; Hmax ml. 7,00; Piani 2; All. 1. <u>Il soggetto attuatore dovrà realizzare le opere di urbanizzazione primaria necessarie a garantire l’accesso e l’illuminazione pubblica delle aree.</u> La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l’UTOE di riferimento. Si ritiene la richiesta <b>accoglibile</b>.</p>			
PARERE COMMISSIONE CONSILIARE			
<b>La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Testai), palesemente</b>			

**resi dai n. 4 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole per attribuire una SUL edificabile di mq. 90 a correzione della precedente.**

**DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE**

**ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE**

**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Arch. Talini Stefano		31/01/2017	<b>53</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Tecnico incaricato dalla proprietà Villa Elena Tania		2729	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Massarella - Via Casabianca		11 - Cerbaie	B9 - Tessuto di matrice rurale consolidato
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	20	51	
Fabbricati			

**SINTESI DELLA RICHIESTA**

Il richiedente, vista la *“Necessità personale della proprietà (...) di realizzare nel suddetto terreno fabbricato abitativo come richiesto nella proposta di Piano di recupero PE 26/2016 considerato che l’area è inclusa nella perimetrazione dell’edificato, che è classificata zona di saturazione B9=B5, che vi è presente un fabbricato ad uso annesso deruto e l’area originariamente era resede di pertinenza del fabbricato deruto limitrofo foglio 20 particella 37sub300 oggetto del suddetto Piano di recupero e che nella adiacente via di Casabianca è presente pubblico acquedotto”*, **chiede la “classificazione del terreno in oggetto come lotto libero con sul ammissibile di mq. 150,00.”.**

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

Fatto salvo l’obbligo, previo specifico atto unilaterale, per il soggetto attuatore,

- di assicurare la messa in sicurezza degli immobili e delle aree ricadenti all’interno del perimetro delle zone connotate da condizioni di degrado, espressamente individuate con PE 26/2016, demolendo le suddette volumetrie e rinunciando ai relativi crediti edilizi,
- di riorganizzare l’area con una forma attenta al paesaggio circostante, garantendone l’aspetto rurale,

si ritiene la richiesta compatibile con i nuclei edilizi di matrice rurale, di formazione anche recente, in genere disposti lungo strade di percorrenza, nelle quali ricadono le aree contigue a quelle in oggetto (Zone B9), in ogni modo solidamente strutturate al tessuto urbano contermini, comprese entro il limite degli insediamenti di cui al RU/PTCP. Si ritiene la richiesta accoglibile, destinando le aree in oggetto a B10 - Lotti liberi, secondo le seguenti caratteristiche e potenzialità edificatorie: Sup. Fond. mq. 800; SUL mq. 150; Piani N. 2; H max 7; Alloggi N. 1; Dist. strada min. 5; Destinazione Residenziale. La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l’UTOE di riferimento. L’accoglimento comporta la modifica delle B.4.2 Schede normative e di indirizzo progettuale, nella tabella inerente ai Lotti liberi e degli elaborati cartografici di riferimento per l’individuazione del Lotto. La richiesta è **accoglibile in parte** nel senso e limiti esposti.

**PARERE COMMISSIONE CONSILIARE**

La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell’Ufficio e alle note d’Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte.**

DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE



**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Ing. Ciampalini Riccardo, Geom. Donnini Federico e Geom. Cei David		01/02/2017	<b>57</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Tecnico incaricato dalla proprietà Bagnoli Riccardo e Bertoncini Annunziata		2912	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via Provinciale Fiorentina		2 - Città nuova	C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo - PA18, F1.1 - Sedi stradali (Progetto)
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	62	610, 623, 625 porzione, 708 porzione, 416, 412 porzione, 415, 368 porzione, 704 porzione, 419, 369, 571 porzione, 707 e 317 porzione	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, premesso che <i>“i proprietari dei terreni residui, facenti parte del completamento del comparto in oggetto, sono edotti sulla presentazione del presente contributo e tuttavia concordi nello sviluppo di un futuro progetto inerente l’area, (...); che i sottoscritti (...) hanno provveduto ad una analisi della scheda parametrica prevista, hanno altresì redatto un progetto planivolumetrico di massima, (...) tenendo tuttavia conto delle esigenze delle varie proprietà costituenti l’intero comparto, di quanto disposto in base all’osservazione n. 40 (...), tenendo inoltre conto delle previsioni in parte già adottate e comunque in linea con il Piano Strutturale vigente, altresì in prospettiva di rendere oggettivamente più agevole l’attuazione del Regolamento Urbanistico stesso”</i>, <b>chiede:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b><i>“(…) una modesta revisione dei parametri urbanistici previsti nella succitata scheda progetto PA18, sulla base di uno schema planivolumetrico che si allega alla presente, che viene sintetizzato in appresso:</i></b><ul style="list-style-type: none"><li>• <b><i>Superficie Territoriale (St) mq. 11.100 invariata;</i></b></li><li>• <b><i>Superficie Fondiaria (Sf) mq. 3.500 invariata;</i></b></li><li>• <b><i>Superficie Utile Lorda (Sul) mq. 1.850 invariata;</i></b></li><li>• <b><i>Dest. d’uso residenziale mq. 1.850 invariata;</i></b></li><li>• <b><i>Rapporto copertura (Rc) 30%;</i></b></li><li>• <b><i>Altezza massima (H max) 7 mt.;</i></b></li><li>• <b><i>N. piani 2;</i></b></li><li>• <b><i>N. alloggi/abitanti 16/40 &gt; 12/31;</i></b></li><li>• <b><i>Edilizia Residenziale Sociale 0% SUL &lt; 10% SUL</i></b></li></ul></li><li><b><i>Le opere di urbanizzazione sono così ripartite:</i></b><ul style="list-style-type: none"><li>• <b><i>Parcheggi pubblici mq. 600 invariata;</i></b></li><li>• <b><i>Verde attrezzato mq. 5.376 &gt; mq. 5.300;</i></b></li><li>• <b><i>Strade mq. 1.624 &lt; 1.700;</i></b></li></ul></li><li>- <b><i>la suddivisione dello standard a verde attrezzato, in una più funzionale distinzione tra verde pubblico (mq. 3.516) e verde privato (mq. 1.860), (...), anche in relazione</i></b></li></ul>			

- all'Osservazione n. 40, prot. 16355 del 02/07/2014 al R.U.C. adottato, (...);*
- *la variazione del numero degli alloggi previsti da 12 a 16/18 per una più consona tipologia immobiliare adatta al territorio comunale (...);*
  - *di riservare sul lato nord est del fabbricato distinto dal mappale 256 una zona da destinare a verde privato (...);*
  - *di attribuire al lotto n. 3 un'area di pertinenza destinata a verde privato (...) che permette il collegamento alle opere di urbanizzazione (...);*
  - *la possibilità di attuare l'intervento complessivo previsto dalla scheda progetto PA18, in due lotti funzionali, (...);*
  - *l'azzeramento del parametro indicato in scheda pari al 10% della SUL da destinare ad edilizia residenziale con finalità sociali (...).*

*Si fa inoltre presente che nella soluzione progettuale proposta, abbiamo tenuto conto della presenza in loco di una linea elettrica ad alta e/o media tensione, pertanto (...) si è distribuito i lotti edificabili considerando tale vincolo di parziale inedificabilità. E' stata inoltre posta particolare attenzione alla collocazione del parcheggio pubblico inserendolo nella zona opposta a quella dei parcheggi già esistenti nelle vicinanze, (...)"*

#### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Confermato l'obiettivo prioritario di riqualificare e completare l'attuale margine urbano incerto e sfrangiato, con la realizzazione di residenze, la riorganizzazione della rete viaria, incrementando la dotazione di standard, si ritiene la richiesta accoglibile, fermo restando l'interesse pubblico di cui alla realizzabilità delle OOUU previste o loro monetizzazione e si propone di modificare la relativa Scheda Progetto (PA18) secondo le seguenti potenzialità edificatorie:

	Esistente	Progetto
Sup.territ.(St)		11100
Sup.fond.(Sf)		5360
Sup.ut.lorda(Sul)		1850
Dest.d'uso: residenziale		1850
Produttivo		
Comm/direz.		
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)	30%	
Altezza massima (Hmax)		7
Numero dei piani (Np)		2
Num.all.(Na)/Abitanti	16	40

Relativamente alla parte *“Opere di urbanizzazione primaria e secondaria”* si propone di modificare i dati come segue: Parcheggi pubblici mq. 600 - Verde attrezzato mq. 3516 - Strade mq. 1624. Relativamente alla parte *“Disposizioni e modalità di attuazione”* si propone di sostituire le parole *“La superficie per verde attrezzato pari a mq.5300 è da considerarsi come barriere alberate”* con le seguenti: *“La superficie per verde attrezzato pari a mq.3516 è da considerarsi come barriere alberate. La Superficie fondiaria (Sf) è comprensiva di mq.1860 di verde privato.”*. Il soggetto attuatore dovrà versare la somma corrispondente al valore delle opere corrispondenti alla mancata realizzazione del Verde attrezzato previsto (mq. 1784) e della viabilità pubblica prevista e non realizzata. Si conferma la quota di edilizia residenziale sociale (10%) a carico dei proprietari; eventuali modalità diverse di monetizzazione della quota di edilizia sociale, potranno essere proposte ed esaminate nell'ambito della progettazione del Piano Attuativo, con le modalità previste dall'art.56 c.6 delle NTA del RU. La suddivisione in più unità di intervento dovrà garantire la piena funzionalità dell'infrastruttura viaria proposta. Si ritiene la richiesta **parzialmente accoglibile**, nel senso e limiti esposti.

#### PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

**La Commissione, con n. 6 voti favorevoli (Cripezzi, Padovani, Pagliaro, Proietti, Testai e Toni), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole circa:**

- **Assegnare la numerazione ai sub comparti partendo dal lato sud ovest;**
- **Attribuire al primo sub comparto la realizzazione di tutta la viabilità, di parte del verde attrezzato e la fascia alberata lungo il fronte sud della nuova strada;**
- **Spostare il confine Est del verde attrezzato compreso nel primo sub comparto fino ad inglobare in parte la precedente previsione di strada;**
- **Attribuire al secondo sub comparto la realizzazione del parcheggio, del restante verde attrezzato e della restante fascia alberata;**
- **acquisire in fase attuativa il competente parere in merito alla adeguatezza della percorribilità stradale.**

#### DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

**ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

#### MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE



**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Picchi Andrea		03/02/2017	<b>58</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Socio accomandatario a Legale rappresentante della BA.PI* & C. sas di Andrea Pocchi - Proprietaria		3146	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Capoluogo - Via della Concia		2 - Città nuova	G1 - Interventi destinati ad Attrezzature pubbliche di interesse comune soggetti a Piano Attuativo - PA12
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni	61	526	
Fabbricati			
SINTESI DELLA RICHIESTA			
<p>Il richiedente, premesso che <i>“La proprietà ritiene (...) le previsioni attuali del regolamento urbanistico non percorribili dal punto di vista procedurale e assolutamente anti economiche, soprattutto dopo la crisi del mercato immobiliare iniziata nel 2009 (...). A sostegno della nostra tesi si allegano due documenti: una perizia (...) che illustra i problemi economici, non risolvibili, posti dal meccanismo trasferimento/demolizione atterraggio/nuova costruzione, ipotizzati dalle schede PA12 e PA28 del Regolamento Urbanistico; una relazione riguardo i tentativi di ristrutturazione dell’immobile, con il vecchio Piano, e poi delle iniziative per dare attuazione alle procedure previste dal R.U. attuale che, a distanza di quasi due anni dall’approvazione, non hanno dato luogo ad alcuna manifestazione di interesse”</i>, <b>chiede che “venga eliminata la scheda PA12 e venga inserita una previsione che permetta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– <i>La ristrutturazione dell’immobile esistente con destinazioni d’uso analoghe a quelle del quartiere circostante;</i></li><li>– <i>La sistemazione adeguata dell’area di proprietà nel pieno rispetto degli standard edilizi.</i></li></ul> <p><b>(...) La proprietà inoltre,</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– <i>vista la necessità di riqualificazione dell’area, che aveva spinto l’Amministrazione Comunale a ipotizzare un intervento in questa zona,</i></li><li>– <i>al fine anche di evitare un progressivo degrado dell’immobile nonché dell’area urbana ove lo stesso si trova,</i></li></ul> <p><b>dichiara la propria disponibilità, in caso di accoglimento della presente istanza, a concordare con l’A.C. la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione, oltre gli oneri, per migliorare la vivibilità del quartiere.”</b></p>			
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE			
<p>La richiesta, che non può assumere carattere generale e comportare quindi la messa in discussione dell’obiettivo prioritario (migliorare la qualità urbana di questa parte della città, sia dal punto di vista fisico che funzionale, attraverso una riprogettazione e riorganizzazione dell’area più attenta allo spazio urbano circostante), può ritenersi parzialmente accoglibile, esclusivamente per la proprietà in oggetto, fermo restando l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità delle OOUU previste o loro monetizzazione. Ferma restando la Sul massima di progetto prevista per il PA28, si propone di assoggettare l’intervento di trasformazione alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all’art.28 della L. 457/1978 di iniziativa</p>			

privata), destinando le aree in oggetto a Zona C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo e di modificare la relativa Scheda Progetto (PA12) secondo le seguenti potenzialità edificatorie:

	Esistente	Progetto	
Sup.territ.(St)	485	485	
Sup.fond.(Sf)		485	
Sup.ut.lorda(Sul)	505	350	
Dest.d'uso: residenziale		350	
Produttivo	505		
Comm/direz.			
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		40%	
Altezza massima (Hmax)			9
Numero dei piani (Np)			3
Num.all.(Na)/Abitanti		3	7

Relativamente alla parte “Opere di urbanizzazione primaria e secondaria” si propone di modificare i dati eliminando la quantità di Parcheggi pubblici previsti (mq. 485). Relativamente alla parte “Disposizioni e modalità di attuazione” si propone di sostituire il testo con 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). Nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità. Il numero degli alloggi di cui al Dimensionamento è da considerarsi inderogabile.”**. Conseguentemente, nella Scheda Progetto (PA28), nella parte “Disposizioni e modalità di attuazione”, saranno eliminate le parole “, PA12 (Sul mq.450)”, ferma restando la Sul di Progetto pari a mq. 2600. Il soggetto attuatore dovrà versare la somma corrispondente al valore delle opere corrispondenti alla mancata realizzazione dei Parcheggi pubblici previsti (mq. 485). La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l'UTOE di riferimento. Si ritiene la richiesta **accoglibile in parte**, nel senso e limiti esposti.

#### PARERE COMMISSIONE CONSILIARE

**La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Cripezzi, Pagliaro, Testai e Toni), n. 1 astenuto (Padovani) e n. 1 voto contrario (Proietti), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole in merito ad integrare la scheda del comparto PA28 con mq. 100 di SUL e non con mq. 450 conseguentemente al mancato atterraggio delle superfici provenienti del comparto PA12.**

#### DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

**ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

#### MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

**(Ipotesi Variante semplificata - art.30 LR 65/2014)**

PROPONENTE		DATA	PROPOSTA
Arch. Valter Campani		04/02/2017	<b>59</b>
TITOLO		PROTOCOLLO	
Tecnico incaricato dalla proprietà GIM di Giachi Quinto e Giachi Marino & C. S.a.S.		3215	
UBICAZIONE		UTOE	RUC
Botteghe - Via delle Colmate; Via delle Corti		6 - Botteghe	D7- Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo - PA46; C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo - PA44
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	
Terreni			
Fabbricati			

**SINTESI DELLA RICHIESTA**

Il richiedente, premesso che “(...) *Il comparto è stato parzialmente individuato come area di atterraggio della SUL produttiva in decollo dal comparto di cui alla scheda Progetto PA44 per complessivi mq. 1500 di SUL. L’area non è dotata di autonoma edificabilità, ma la sua potenzialità diviene efficace al momento della approvazione del Piano Convenzionato. Ai fini di realizzare il piano attuativo è auspicabile incentivare con un ulteriore aumento di SUL abitativa il comparto di decollo PA44*”, **chiede “di variare le indicazioni di scheda del comparto (Scheda PA44) in ordine al seguente punto: (...) venga aumentata la SUL abitativa fino a mq 1200, contro gli attuali 800 di SUL abitativa del comparto n° PA44 di decollo.”**

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

Rilevato come il proponente risulti proprietario del PA46, connesso al presente PA44 dal “meccanismo” dei decolli-atterraggi, considerata la volontà di favorire la riqualificazione dell’area di cui al PA44, sia dal punto di vista fisico che funzionale, non consentendo l’inserimento di nuove funzioni produttive, per incrementare al loro posto un’edilizia residenziale con tipologie adatte al contesto e con l’intento di favorire l’attuazione di entrambi i comparti, si ritiene la richiesta accoglibile, coerentemente con quanto disposto dal RU per affini comparti a destinazione residenziale, fermo restando l’interesse pubblico di cui alla realizzabilità delle OOUU previste. Ferma restando la Sul massima di progetto prevista per il PA46, si propone di modificare la Scheda Progetto PA44 secondo le seguenti potenzialità edificatorie:

	Esistente	Progetto
Sup.territ.(St)		10550
Sup.fond.(Sf)		1000
Sup.ut.lorda(Sul)		1200
Dest.d’uso: residenziale	800	1200
Produttivo	1500	
Comm/direz.		
Rapp.cop.(Rc)/Sup.cop.(Sc)		30%
Altezza massima (Hmax)		7
Numero dei piani (Np)		2

Relativamente alla parte “*Disposizioni e modalità di attuazione*” si propone di sostituire le parole “*Quest'ultima dovrà essere demolita con decollo delle volumetrie pari ad una Sul di mq. 1500 che dovranno atterrare nel Comparto PA 46.*” con le seguenti: “**Decollo di parte delle volumetrie per una Sul di mq. 1100 da atterrare nel Comparto PA46.**”. Conseguentemente, nella Scheda Progetto (PA46), nella parte “*Disposizioni e modalità di attuazione*”, le parole “*per una Sul di mq. 1500*” saranno sostituite con “**per una Sul di mq. 1100**”, ferma restando la Sul di Progetto pari a mq. 2800. La maggior incidenza sul dimensionamento del RU trova copertura nella Sul prevista dal PS per l’UTOE di riferimento. Si ritiene la richiesta **accoglibile**.

La Commissione, con n. 4 voti favorevoli (Padovani, Pagliaro, Proietti e Toni) e n. 2 voti astenuti (Cripezzi e Testai), palesemente resi dai n. 6 componenti presenti e votanti, delibera di esprimere parere favorevole complessivo sulla Variante al RU, conformemente alla proposta dell'Ufficio e alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sulle singole proposte.**

#### DECISIONE CONSIGLIO COMUNALE

ADOZIONE con Del.C.C. n.52 del 07/11/2017, conformemente alla proposta dell'Ufficio, alle note d'Ufficio in data 28/09/2017 e 11/10/2017 e agli esiti del parere della Commissione Consiliare, **fatte salve le specifiche espressioni di voto sugli Emendamenti proposti.**

#### MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE