



# COMUNE DI FUCECCHIO

OGGETTO: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ANTICIPATRICE  
AL PIANO OPERATIVO COMUNALE - ADOZIONE

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Artt. 32 comma 1 e 33 comma 2 L.R. 10/11/2014, n. 65)

La sottoscritta Arch. Paola Pollina, Dirigente del Settore n. 3 Assetto del Territorio e OO.PP., in qualità di Responsabile del Procedimento di formazione della variante al R.U. in oggetto, ai sensi delle disposizioni procedurali semplificate di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014,

## PREMESSO

quanto segue:

- Con Delibera di C.C. n. 23 del 15/04/2009, l'A.C. ha approvato, ai sensi della L.R. 1/2005 “*Norme per il governo del territorio*”, il Piano Strutturale; le previsioni del P.S. hanno acquistato efficacia a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n. 17 del 29/04/2009;
- Per dare piena attuazione alle norme sul governo del territorio contenute nella L.R. 1/2005 e alle indicazioni del P.S., con Delibera di C.C. n. 16 del 07/04/2014 è stato adottato il Regolamento Urbanistico e la contestuale Variante di adeguamento al P.S., ai sensi degli artt. 53 e 55 della L.R. 1/2005;
- Ai sensi delle disposizioni transitorie per i comuni dotati di R.U. adottato, regolate dalla subentrata L.R. 65/2014 “*Norme per il governo del territorio*” (B.U.R.T. n. 65 del 12/11/2014), con Delibera di C.C. n. 22 del 14/05/2015, l'A.C. ha approvato il R.U. e la contestuale Variante di adeguamento al P.S.; lo strumento ha acquistato efficacia a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n. 28 del 15/07/2015;
- Con Delibera di C.C. n. 4 del 07/02/2018 è stata approvata la prima Variante al R.U.; l'atto ha acquistato efficacia a seguito della pubblicazione su B.U.R.T. n. 8 del 21/02/2018;
- Con Delibera di C.C. n. 61 del 04/11/2019 è stata approvata la seconda Variante al R.U.; l'atto ha acquistato efficacia a seguito della pubblicazione su B.U.R.T. n. 49 del 04/12/2019;
- Con Delibera di C.C. n. 109 del 29/11/2021 è stata approvata la terza Variante al R.U.; l'atto ha acquistato efficacia a seguito della pubblicazione su B.U.R.T. n. 50 del 15/12/2021;

## RICORDATO

quanto segue:

- Con deliberazione del Consiglio Comunale di San Miniato n. 92 del 19/12/2019, è stato approvato l'avvio del procedimento di formazione del

nuovo Piano Strutturale intercomunale tra i Comuni di San Miniato e di Fucecchio, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, il cui procedimento è in corso;

- Con L.R. 47/2022 recante “*Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il perdurare degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19. Modifiche alla l.r. 31/2020*” (B.U.R.T. n. 65, parte prima, del 30/12/2022), la Regione ha prorogato i termini di efficacia delle previsioni urbanistiche - di cui all'art. 95, commi 9 e 11 della L.R. 65/2014 - dei piani operativi in scadenza dal 23/02/2020, data di inizio della sospensione dei procedimenti amministrativi dalla normativa statale, fino al 31/12/2023;
- Con L.R. 48/2023 “*Legge di stabilità per l'anno 2024*”, la Regione ha prorogato i termini di efficacia delle previsioni dei piani operativi e dei regolamenti urbanistici per i comuni in stato di emergenza in conseguenza degli eventi meteorologici del 29 ottobre 2023, inserendo l'art. 252 quinquies nella LR 65/2014, “*I termini di efficacia delle previsioni di cui all'articolo 1 della legge regionale 29 maggio 2020, n. 31 (...), sono prorogati al 31 marzo 2024 (...)*”;
- Le previsioni del R.U. sono quindi tuttora valide;
- Conseguentemente all'avvio del procedimento di elaborazione del P.S.I., come stabilito dall'art. 231 comma 2 della L.R. 65/2014, il Comune può comunque adottare e approvare varianti semplificate fino all'adozione del Piano;
- Ferme restando le disposizioni transitorie più favorevoli nei casi di cui all'art. 231, sono comunque ammesse le varianti di cui agli articoli 238 e 252 ter della L.R. 65/2014;

#### CONSIDERATO

quanto segue:

- Con deliberazione n. 235 del 10/08/2023, la Giunta Comunale ha fatto propria la documentazione di avvio del procedimento e il Documento preliminare della Valutazione Ambientale Strategica, dato formale avvio al procedimento per la formazione del Piano Operativo Comunale e contestuale variante al R.U. anticipatrice al P.O.C., confermato gli obiettivi generali delineati nell'atto di avvio del P.S.I. e fissato gli obiettivi di Piano per la formazione del P.O.C. e della variante anticipatrice al P.O.C.;
- A seguito di chiarimenti in materia di V.A.S., richiesti dalla Città Metropolitana di Firenze in data 21/09/2023, e forniti dal Comune in data 29/09/2023, con comunicazione del 06/10/2023, la Città Metropolitana di Firenze - Direzione Progetti Strategici, che svolge la funzione di Autorità Competente per il Comune di Fucecchio, ha dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. della variante al R.U. anticipatrice al P.O.C. ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010;
- A seguito di nota integrativa del procedimento di V.A.S., trasmessa dal Comune in data 04/12/2023, con Atto Dirigenziale n. 3465 del 15/12/2023, la Città Metropolitana di Firenze - Direzione Progetti Strategici ha disposto di non assoggettare a procedura di V.A.S., di cui agli artt. 23 e seguenti della L.R. 10/2010, la proposta di variante al R.U. anticipatrice al P.O.C.;
- Con nota del Comune di Fucecchio, in data 15.01.2024, è stato effettuato al protocollo generale della Regione Toscana - Settore Genio Civile Valdarno

Superiore - il deposito delle indagini geologico-tecniche di supporto alla Variante in oggetto in conformità con quanto previsto dal Regolamento approvato con D.P.G.R. 30.01.2020, n. 5/R;

- Con nota acquisita al prot. n. 2474 del Comune di Fucecchio in data 17.01.2024, l'Ufficio Tecnico del Genio Civile ne ha attestato l'avvenuto deposito, assegnandole il n. 3809 del 16.01.2024;

ATTESTA

di aver accertato e verificato che:

- in riferimento alla L.R. 65/2014, la variante in oggetto rientra nelle disposizioni di cui:
  - ◆ all'art. 238 (*Disposizioni particolari per opere pubbliche*), per quanto riguarda il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio di proprietà "Ex Opera Pia". A tale proposito si dichiara la finalità pubblica degli interventi proposti per i nove fabbricati oggetto di variante, che consentiranno di intervenire con le corrette modalità per eludere il pericolo di un dissesto definitivo degli immobili e del loro valore;
  - ◆ all'art. 252 ter (*Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo*), per la parte finalizzata a dare risposta immediata ad alcune esigenze di insediamento di attività produttive del settore conciario, in un contesto produttivo esistente già destinato all'industria conciaria e dotato delle infrastrutture necessarie;
  - ◆ all'art. 30 (*Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia*), per quanto attiene al recupero dell'ex cinema Excelsior, attraverso la modifica della Scheda Progetto PA10 del R.U., con riduzione del carico urbanistico della zona attraverso la modifica della attuale destinazione residenziale in uffici, servizi e piccola area commerciale;
- il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e pienamente coerente con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento:
  - ◆ Risulta pienamente coerente con il Piano Strutturale approvato;
  - ◆ Risulta conforme alle norme legislative e regolamentari vigenti;
  - ◆ Risulta conforme alle disposizioni contenute nella scheda di paesaggio dell'Ambito 5 "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore", contenuta nel Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico;
  - ◆ Non ricade su siti compresi nei limiti di applicazione dell'art. 142 del D.lgs. n. 42 del 22/01/2004 e pertanto non risulta necessaria l'attivazione della procedura dell'art. 23 (*Disposizioni transitorie*) del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico;
  - ◆ Risulta conforme ai criteri di qualità contenuti nella disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).

Costituiscono parte integrante della variante al R.U. i seguenti documenti/elaborati:

- Relazione tecnica;

- Elaborato A.1.2 - Estratto schede E076, E077, E119, E121, E125, E127, E135, E136, E151 (stato vigente e variato);
- Elaborato B.4.2 - Estratto schede PA10, PA55, PA90 (stato vigente e variato);
- Elaborato B.2 Tavola 21 - Estratto cartografico comparto PA10 (stato vigente e variato);
- C.1 Relazione geologico-tecnica e allegati 1-7 Dati di base;
- B.4 Norme Tecniche di Attuazione - Elaborato di raffronto.

L'accoglimento delle proposte di Variante, comporta la modifica/sostituzione dei seguenti elaborati del R.U. vigente:

- A1.2 Schede degli edifici classificati;
- B.1 Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale;
- B.2 Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (Tav. 21 in scala 1:2000);
- B.3 Quadro generale della disciplina (Tav. sud in scala 1:10.000);
- B.3.1 Quadro generale della disciplina (Tav. 12 in scala 1:5.000);
- B.4 Norme Tecniche di Attuazione;
- B.4.2 Schede normative e di indirizzo progettuale;
- C.1 Relazione geologico-tecnica.

La sottoscritta precisa che la variante al R.U. in oggetto non prevede aree o beni soggetti a espropriazione, e che la stessa ha i contenuti previsti dalla vigente legislazione.

La sottoscritta precisa inoltre che la variante al R.U. in oggetto segue le procedure previste dall'art. 32 della L.R. 65/2014 e, pertanto, dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale, dovrà essere trasmesso in copia alla Regione Toscana e alla Città Metropolitana di Firenze, e depositata nella casa comunale per 30 giorni, durante i quali chiunque avrà facoltà di prenderne visione e presentare osservazioni; del deposito sarà data notizia mediante pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana. Decorsi i termini di pubblicazione, la variante al R.U. sarà approvata, previa determinazione sulle eventuali osservazioni presentate.

Fucecchio, 19/01/2024

La Dirigente Settore 3  
(Arch. Paola Pollina)