



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

Conferenza di copianificazione

Oggetto: Comune di Fucecchio (FI) - variante ordinaria al RU - Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 2018/530872 del 21/11/2018

Verbale della riunione

Il giorno 20/02/2019, nei locali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, Via di Novoli n. 26, sono convenute e presenti le Amministrazioni del **Comune di Fucecchio**, della **Città Metropolitana di Firenze** e della **Regione Toscana**, chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

Per la Regione Toscana è presente **Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione;

Per la Città Metropolitana di Firenze, è presente il consigliere Marco Semplici, delegato alla Pianificazione Urbanistica dal Presidente della Città Metropolitana.

Per il Comune di Fucecchio è presente il Sindaco del Comune;

Il comune di **Fucecchio** ha avviato il procedimento per l'elaborazione di una variante ordinaria al RU con DGC n. 230 del 14 Novembre 2018.

Con nota prot. Reg. 2018/539708/N3080 del 30/11/2018, hanno richiesto la convocazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014, per l'acquisizione del parere vincolante in relazione alle previsioni che comportano la trasformazione di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'art. 224 della legge regionale. In data 11/12/2018 il Settore Pianificazione del Territorio ha provveduto a richiedere ulteriore documentazione integrativa in merito alle previsioni oggetto della Conferenza odierna, la quale è pervenuta in data 16/01/2019. In seguito è stata fatta una richiesta contributi ai vari settori che si allegano al presente verbale.

Il Presidente, Assessore Vincenzo Ceccarelli, apre i lavori invitando i rappresentanti delle Amministrazioni comunali ad illustrare i contenuti della variante così come previsto all'art. 25 della L.R. 65/2014.

Contenuti delle previsioni della variante al Regolamento Urbanistico di cui viene richiesto l'esame della conferenza di copianificazione

Le previsioni ricadenti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014 ed oggetto dell'esame della conferenza riguardano:

Previsione 1 – Proposte di variante 64 e 65

la variante ha lo scopo di rafforzare l'attività conciararia esistente nel comparto di Ponte a Cappiano, creando un unico polo del conciarario, tramite il trasferimento delle altre attività presenti nel comparto di via Mariotti – via della Confina e via del Ronzinello, e dando inoltre la possibilità di realizzare attività che prevedono scarichi ed emissioni in atmosfera, nelle aree del polo di Ponte a Cappiano classificate come D1. Le aree produttive presenti nel comparto di via Mariotti si qualificheranno in seguito come “aree di rigenerazione urbana”, e saranno soggette alle procedure previste dal Titolo V Capo III della L.R. 65/2014. A tal scopo la variante prevede la modifica ai Piani Attuativi

PA57, PA58, l'individuazione di una nuova scheda progetto PA90 da destinare a zona D7, nonché una modifica al Piano Attuativo PA55 e al quadro conoscitivo della scheda del PAQ30. La localizzazione in tale area dei nuovi insediamenti produttivi legati al settore conciario, pur essendo un'area caratterizzata da Pericolosità idraulica elevata Tr200 e Pericolosità geologica elevata, per la quale è necessaria la realizzazione di una cassa di compensazione, è motivata dai proponenti per la presenza in questo comparto di idonei impianti di depurazione e di una centralina ARPAT per la rilevazione della qualità dell'aria, che permettono di poter controllare meglio emissioni in atmosfera ed eventuali sversamenti. Inoltre, la possibilità di concentrare le attività del polo conciario in un unico comparto facilita le procedure di evacuazione e antincendio.

Previsione 2 – Proposte di variante 13 e 41

Riguarda la modifica del Piano Attuativo PA31 di cui si chiede la divisione in 2 sub-comparti autonomi a) e b) per la realizzazione di nuovi insediamenti a destinazione commerciale/direzionale pari a 2200mq di Sul. Viene inoltre introdotto un nuovo Piano Attuativo PA97, da destinare a zona C2 con l'aumento da 650mq a 956mq di Sul residenziale e da 211mq a 316mq di Sul con destinazione d'uso direzionale e la contestuale eliminazione dei 411mq di produttivo previsti originariamente.

Previsione 3 – Proposta di variante 74

Realizzazione di una nuova struttura con materiale precario da destinare a F3.4, la cui realizzazione ha lo scopo di migliorare la fruizione turistica dell'area del Padule di Fucecchio - Casotto del Sordo

Previsione 4 – Proposta di variante 78

Prevede una modifica con ampliamento del perimetro del Piano Attuativo PA75, aggiungendo 3828mq alla St esistente che passa così da 5300mq a 9128mq. L'intervento è motivato dalla necessità di attribuire al PA75 una capacità logistica necessaria e sufficiente alla gestione dell'azienda

Previsione 5 – Proposta di variante 93

Trattasi di un nuovo Piano Attuativo PA99 riguardante un'area ad oggi in parte classificata "D6 - area deposito inerti e cantieri edili" in cui si trova il fabbricato adibito a laboratorio artigianale e in parte E5 – *agricole collinari delle Cerbaie*". Con la variante viene proposta la classificazione di tutta l'area a "D7 – *nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo*". La richiesta viene motivata dalla necessità di attribuire all'area una capacità logistica necessaria e sufficiente alla gestione dell'azienda, che ad oggi non ha spazi idonei al deposito di inerti, materiali edili e mezzi di lavoro. Non viene esplicitato come viene riorganizzata l'area, mentre nella porzione di edificio esistente si propone di realizzare un ufficio ed eventuali servizi igienici a servizio dell'azienda.

Previsione 6 – Proposta di variante 5

Si tratta di un terreno agricolo classificato "E3 – *aree agricole della pianura a sud dell'Usciana*", di cui si chiede il cambio di classificazione a "D6- *aree depositi inerti e cantieri edili*"

Previsione 7 – Proposta di variante 3

Trattasi di nuovo Piano Attuativo PA91 per nuovi insediamenti produttivi pari a 10.000mq di Sul, con cambio classificazione dell'area da "E2 – *aree agricole collinari di Montellori*" a "D7 – *nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo*". Nelle motivazioni a corredo della richiesta viene evidenziato che l'area si trova di fatto interclusa tra l'area produttiva esistente, la viabilità ed il canale di Fucecchio, risultando priva di elementi naturalistici di pregio e quindi compatibile ad essere oggetto di espansione del tessuto produttivo consolidato contermini. Gli obiettivi enunciati dalla variante sono quelli di soddisfare la domanda di insediamento produttivo, potenziando l'efficacia della zona industriale, offrendo nuove possibilità di servizi alle imprese, incrementando gli standard. Il comparto può essere suddiviso in più unità di intervento e l'area a verde attrezzato pari a 42928mq è da considerarsi, a detta dei proponenti, come barriera alberata lungo la SP Pisana per Fucecchio (n 11), via Burello, il Rio di Fucecchio e a protezione delle abitazioni esistenti.

L'Amministrazione di Fucecchio inoltre ha richiesto che, in sede di Conferenza, siano valutate alcune proposte di variante che ricadono all'esterno del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, che riguardano l'individuazione di nuovi lotti edificabili, il recupero di volumetrie situate in aree agricole caratterizzate da pericolosità idraulica elevata, il loro trasferimento in altre aree prive di pericolosità e relativo cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale. Nello specifico:

Previsione 8 – Proposta di variante 60

E' previsto un nuovo piano di recupero PA93 per la demolizione di alcuni edifici esistenti, ad oggi sanati come annessi agricoli con apposita pratica edilizia, e la realizzazione di un unico edificio residenziale pari a 90mq di Sul in zona agricola E2.

Previsione 9 – Proposta di variante 72

Viene effettuata una modifica Piano Attuativo PA94 per la demolizione e ricostruzione di un edificio e la realizzazione di un annesso in zona E4 pari a 70mq di Sul, con destinazione finale a D7.

Previsione 10– Proposta di variante 92

Trattasi di un nuovo Piano Attuativo PA95 per lo spostamento di volumetria residenziale in zona agricola, e la realizzazione di un nuovo edificio di 70mq di Sul. La richiesta è motivata dalla presenza di pericolosità idraulica elevata-P3 nell'area di resede attuale del fabbricato.

Previsione 11 – Proposta di variante 99

Modifica al perimetro del centro abitato per l'inserimento di un nuovo lotto libero L57 per la realizzazione di un alloggio residenziale pari a 150mq di Sul

Previsione 12 – Proposta di variante 103

E' previsto lo spostamento di alcuni annessi agricoli in altra particella e la creazione di una nuova scheda progetto PA96 per la realizzazione di un unico edificio residenziale pari a 143mq di Sul

Previsione 13– Proposta di variante 105

Prevede la modifica del Piano Attuativo PA70 per lo spostamento di crediti edilizi pari a 590mq, in area agricola in cui non vi è la presenza di pericolosità idraulica elevata – P3 come nell'area attuale

Rilievi

In relazione agli interventi previsti, anche in riferimento al contributo del Settore Tutela Riqualificazione e Valorizzazione del paesaggio, si richiama al rispetto, nell'attuazione degli interventi, di quanto previsto dagli obiettivi e direttive, della Disciplina d'uso della Scheda d'ambito n. 5 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore del PIT-PPR.

1.5 - evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;

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

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

Orientamenti:

- contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle aree di Alta pianura e Pianura bonificata;*
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori;*
- estendere la gestione forestale sostenibile anche alle aree limitrofe dell'attuale perimetro della riserva naturale del Padule di Fucecchio;*
- promuovere una gestione delle attività agricole ambientalmente sostenibile al fine di ridurre le pressioni sulla qualità delle acque, conservare gli spazi agricoli, residuali boschi planiziali e le aree umide relittuali, mantenere adeguate fasce di mitigazione lungo il reticolo idrografico (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, localizzate nella bassa valle del Pescia).*

Premesso quanto sopra, nello specifico delle singole previsioni, si rileva inoltre:

Previsione 1 – Proposte di variante 64 e 65

Relativamente allo spostamento delle volumetrie esistenti nel comparto di Via della Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello, dal momento che all'attuazione dei trasferimenti previsti tali aree si qualificheranno come "aree di rigenerazione urbana", e saranno soggette alle procedure previste dal Titolo V Capo III della L.R. 65/2014, è necessario specificare come si intende trattare le aree attuali durante il periodo transitorio in cui può verificarsi la compresenza di alcune delle attività esistenti.

Previsioni 2 - 3 - 4– Proposte di variante 13 e 41, 74, 78

Si rileva la necessità di approfondire ciascuno degli interventi con apposito schema distributivo di massima, laddove sono presenti interventi edificatori. Inoltre, per quanto riguarda la previsione n. 3, occorre esplicitare le tipologie di strutture ammesse e relativi materiali di costruzione.

Previsione 5 – Proposta di variante 93

Non è chiaro quale porzione dell'area in esame sia attualmente interessata da deposito inerti e quale sia agricola, e di conseguenza quale sia la parte in ampliamento che si intende destinare a produttiva. Riguardo all'edificio esistente, preso atto che una porzione dell'edificio verrà adibita ad ufficio e servizi igienici.

Viene chiarito in conferenza che tutta l'area è interessata dalla previsione di deposito inerti e che gli interventi edilizi attengono al solo fabbricato esistente.

Previsione 6 – Proposta di variante 5

Poiché si richiede solo lo stoccaggio di materiali e non vi sono attualmente edifici presenti nel terreno, è necessario esplicitare nelle norme del Piano Attuativo che in tale area non potranno in seguito essere realizzati nuove volumetrie.

Previsione 7 – Proposta di variante 3

Non viene esplicitato che tipologia di attività produttive si prevede di realizzare nel lotto, preso atto della possibilità di poter suddividere il progetto in più unità di intervento. Si ritengono quindi necessari approfondimenti in merito alle caratteristiche del nuovo insediamento produttivo e alla sua distribuzione nell'area, che giustifichino le notevoli dimensioni del lotto. In merito alla distribuzione intorno al nuovo insediamento delle aree a verde attrezzato con funzione di barriera alberata, si evidenzia la notevole dimensione di tale fascia che comporta una eccessiva distribuzione nel lotto, e una conseguente riduzione della fruizione dello stesso nel suo complesso.

Per quanto riguarda le previsioni n. 8-10-11-12-13 all'esterno del territorio urbanizzato, esse non possono essere oggetto delle valutazioni della odierna Conferenza in quanto attengono a previsioni di carattere residenziale, seppur derivanti da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Ciò premesso, fin da adesso si può evidenziare la necessità di approfondimenti nelle fasi successive di adozione della variante, in relazione alla nuova collocazione dei volumi interessati da interventi di sostituzione edilizia/ristrutturazione urbanistica, in coerenza con quanto prescritto dall'art. 11 c.3 e del d.p.g.r. 32R/2007 e in particolare con l'integrazione paesaggistica del PIT.

Conclusioni

Visto il contributo del Settore Programmazione Viabilità allegato, che costituisce parte integrale del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Autorità di gestione FEASR, sostegno allo sviluppo delle attività agricole, allegato, che costituisce parte integrale del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio allegato, che costituisce parte integrale del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Pianificazione e controlli in materia di Cave allegato, che costituisce parte integrale del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Forestazione, Usi Civici, Agroambiente allegato, che costituisce parte integrale del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Tutela della Natura e del mare allegato, che costituisce parte integrale del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Servizi Pubblici locali, Energia e Inquinamenti allegato, che costituisce parte integrale del presente verbale;

La Conferenza ritiene che le previsioni siano conformi a quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014 con le seguenti raccomandazioni:

Previsione 1 – Proposte di variante 64 e 65

In merito alla posizione della cassa di compensazione, si chiede di valutare una localizzazione della stessa a margine del comparto, anziché in posizione centrale, se compatibile con l'efficienza idraulica dell'opera, al fine di accorpando gli interventi edilizi in prossimità dell'insediamento esistente. Inoltre è opportuno approfondire come si intende rigenerare le aree di Via della Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello, in relazione alla disciplina regionale di cui all'art.125 ed alle direttive della scheda d'ambito del PIT-PPR sopra richiamate.

Previsioni 2 - 3 - 4– Proposte di variante 13 e 41, 74, 78

Si rileva la necessità di dotare ciascuno degli interventi di schema distributivo di massima che indichi la distribuzione degli interventi edilizi se previsti, il relativo dimensionamento in termini volumetrici e di superficie. Inoltre, per quanto riguarda la previsione n. 3, occorre esplicitare le tipologie di strutture ammesse e relativi materiali di costruzione.

Previsione 6 – Proposta di variante 5

E' necessario disciplinare nelle norme del Piano Attuativo gli eventuali interventi, edilizio se ammessi all'interno dell'area

Previsione 7 – Proposta di variante 3

E' opportuno rivalutare la collocazione dell'area edificabile in posizione piu' prossima all'edificato esistente. A tal proposito è opportuno considerare un restringimento della fascia alberata lungo la SP 11, con conseguente spostamento dei nuovi edifici in aderenza al tessuto esistente e alla stessa infrastruttura viaria, concentrando l'area a verde attrezzato tra i nuovi insediamenti e il Rio di Fucecchio, garantendo così una maggiore fruizione dello stesso e la visibilità verso il paesaggio agricolo circostante. In merito alla presenza del Podere del Rio si chiede di esplicitare il suo rapporto con il Piano Attuativo, raccomandando una integrazione con l'area a verde attrezzato che salvaguardi la ruralità del complesso.

Il Presidente Assessore Vincenzo Ceccarelli _____

Il legale rappresentante della Città Metropolitana _____

Il legale rappresentante del Comune di Fucecchio _____