



**COMUNE DI FUCECCHIO**  
**(Provincia di Firenze)**  
**Settore n. 4 - Assetto del Territorio e Ambiente**  
**Servizio pianificazione urbanistica**

**OGGETTO: Piano di Lottizzazione Comparto 4 Area Elementare 12 Via Cavalieri del Tau loc. Galleno, proprietà Signorini ed altri, con contestuale variante al P.R.G. vigente.**

**RELAZIONE TECNICA**

***Quadro normativo di riferimento***

Il quadro normativo, programmatico e previsionale di riferimento è il seguente:

- Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 72 del 24/07/2007;
- Implementazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 32 del 16/06/2009;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 94 del 15/06/1998;
- Piano Regolatore Generale del Comune di Fucecchio approvato in via definitiva con deliberazione n. 175 della Giunta Regionale Toscana del 02/03/1998, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 13 in data 01/04/1998;
- Piano Strutturale del Comune di Fucecchio approvato in via definitiva con deliberazione n. 23 del Consiglio Comunale del 15/04/2009, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 17 in data 29/04/2009.

***Oggetto della variante***

Il Piano di lottizzazione in oggetto, denominato Piano di Inquadramento Operativo di Comparto - Area Elementare 12 - Comparto 4, è relativo ad un'area, di superficie fondiaria complessiva di circa mq 3.720, posta in Fucecchio, frazione Galleno, Via Cavalieri del Tau, con destinazione residenziale ad intervento privato.

Già in sede di osservazione al P.R.G. adottato, uno dei cinque lotti in cui è suddiviso il comparto risultava concessionato e interessato da lavori di costruzione di un edificio residenziale isolato; ad oggi, completati i lavori, il medesimo lotto risulta edificato, rendendo inattuabile la previsione del P.R.G. vigente, laddove prevede la realizzazione di una strada tergoale all'interno del comparto.

Inoltre, anche a seguito della manifestata volontà, da parte di una delle proprietà interessate, di non partecipare all'attuazione del comparto, risulta opportuno allineare i limiti di Piano allo stato di fatto delle proprietà.

Per tutto quanto sopra si ritiene opportuno adeguare la previsioni di comparto alla situazione di fatto tramite:

- una nuova perimetrazione di comparto;
- l'eliminazione della strada tergoale prevista dal P.R.G. vigente;

- la suddivisione del comparto in tre lotti, dei quali due da edificare e uno come ricordato, già edificato, con la conseguente ripartizione della S.U.L. assentita.

Contemporaneamente, al fine di garantire sufficiente uniformità all'intervento, si rende opportuna una diversa articolazione del sistema complessivo della mobilità sia esterno, sia di accesso al comparto, con particolare riferimento alla viabilità prevista dal contiguo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (Area Elementare 12 - Comparto A), dove si prevede la realizzazione, a carico dei proponenti il Piano in oggetto, di una strada interna a servizio dei due comparti.

Tali modifiche, in omogeneità con le caratteristiche e le destinazioni urbanistiche di zona, pur rispettando le quantità generali consentite, comportano la contestuale variante al Piano Regolatore Generale vigente.

E' pertanto necessario e motivato adottare il Piano di Lottizzazione Comparto 4 Area Elementare 12 Via Cavalieri del Tau loc. Galleno, di proprietà Signorini ed altri, con una contestuale variante al P.R.G. vigente, che preveda gli adeguamenti di cui sopra.

La variante è finalizzata a sviluppare e riqualificare il sistema residenziale della frazione, integrando, nell'ambito di una visione più vasta del contesto urbano, le funzioni previste nei due comparti suddetti, tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riequilibrare e qualificare gli insediamenti esistenti.

I parametri urbanistici e edilizi sono riportati negli elaborati di variante.

### ***Norme procedurali***

Il 17 febbraio 2012 la Regione Toscana ha approvato la Legge Regionale n.6 "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla l.r. 10/2010, alla l.r. 49/1999, alla l.r. 56/2000, alla l.r. 61/2003 e alla l.r. 1/2005".

La legge risponde in primo luogo alla necessità di completare l'adeguamento della disciplina regionale in materia di V.A.S. alle modifiche al testo unico ambientale di cui al D.Lgs. 152/2006 introdotte dal D.Lgs. 128/2010, adeguamento in parte già anticipato dalla Legge Regionale 30 dicembre 2010, n.69, ed ha inoltre la finalità di introdurre nella disciplina regionale nuove misure per la semplificazione amministrativa e lo snellimento dell'iter procedurale delle valutazioni degli strumenti di programmazione e di pianificazione regionali e locali, prevedendo l'unificazione delle valutazioni con la conseguente eliminazione della valutazione integrata.

Nell'attesa che la Regione disciplini con apposito regolamento l'attuazione delle disposizioni di cui al titolo V della L.R. 1/2005 e s.m.i. in merito:

- all'analisi attraverso cui gli strumenti di pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio evidenziano la coerenza interna ed esterna;
- alla valutazione degli effetti che derivano dalle previsioni a livello paesaggistico, territoriali, economico, sociale e per la salute umana;
- al monitoraggio degli effetti di cui all'art.13 della medesima Legge Regionale,

e atteso che gli atti di governo del territorio di competenza del Comune attengono alla pianificazione del territorio e possono essere ricondotti alla fattispecie di cui al comma 3-bis dell'art.6 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., per i quali è necessaria la preventiva verifica di assoggettabilità secondo i disposti dell'art.12 del citato Decreto Legislativo, la variante in oggetto è stata sottoposta alla sola procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

In merito alle norme procedurali in materia di indagini geologiche, di cui all'art.62 della Legge Regionale 1/2005 e al Regolamento regionale n. 53/R, coerentemente con quanto disposto dal comma 4 dell'art.3 del medesimo Regolamento, poiché la variante in oggetto:

- complessivamente non comporta incremento di volume o di superficie utile degli edifici;
  - non comporta una riduzione di indici e/o superfici edificabili;
  - non comporta cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità;
- non sono state effettuate nuove indagini geologico-tecniche.

Sì da atto che le indagini geologiche-tecniche di riferimento sono state elaborate per la redazione del Piano di lottizzazione in oggetto, e depositate presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Firenze in data 16/11/2011.

La variante in oggetto è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Elaborati grafici (Tavv. 1-2-3 di variante al P.R.G.).

**IL DIRIGENTE**  
(Arch. Antonio Comuniello)