



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

**OGGETTO: VARIANTE AL PRG VIGENTE contestuale al Piano di lottizzazione denominato Piano di Inquadramento Operativo di Comparto - Area Elementare 3 - Comparto 31 - Proprietà: società HIBISCUS s.r.l. ed altri**

**RELAZIONE TECNICA**

***Premessa***

In data 04.08.2006, protocollo generale del Comune al n. 25755, la società HIBISCUS s.r.l. ed altri, hanno presentato proposta di Piano di lottizzazione ai sensi dell'art.17 delle NTA del PRG vigente e di quanto espressamente disposto dall'art.102 e seguenti del Regolamento Edilizio.

La proposta progettuale presentata tratta in sintesi dell'area posta nel Capoluogo, lungo la direttrice di Via Dante, estesa su di una Superficie Territoriale effettiva di mq. 55.990, individuata, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fucecchio, nel "Comparto Urbanistico Residenziale n. 31- Area Elementare n. 3".

Gli interventi da realizzare all'interno dei singoli sub-comparti e i dati principali di utilizzazione, sono evidenziati negli elaborati grafici e nelle tabelle di cui al documento in oggetto.

***Quadro di riferimento***

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

- Legge Regionale 1/2005 e s.m.i., Titolo II, capo II, artt.16 e 17;
- Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) 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 (PTCP) 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.

***La Variante***

L'adozione del Piano di lottizzazione denominato Piano di Inquadramento Operativo di Comparto - Area Elementare 3 - Comparto 31, costituisce variante contestuale al Piano Regolatore Generale vigente, poiché comporta, nel rispetto delle quantità complessive, le seguenti modifiche alle previsioni del PRG:

1. modeste modifiche del perimetro di Comparto;
2. incremento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
3. realizzazione di una pista ciclabile lungo l'asse stradale principale;
4. diversa distribuzione delle funzioni;

5. aumento dell'altezza dei fabbricati;
6. aumento del numero degli alloggi;
7. diversa distribuzione delle quantità di sviluppo in termini di Superficie Utile Lorda.

Le modifiche di cui ai punti 1 e 5, sono rappresentate negli elaborati grafici di variante predisposti dal Settore n. 4 - Assetto del Territorio e Ambiente, Tavv. 1, 2 e 3, mentre per tutte le altre modifiche di cui ai punti 2, 3, 4, 6 e 7, si fa esplicito riferimento agli elaborati grafici del Piano di lottizzazione.

Si precisa che il numero degli alloggi riportato nella scheda di Variante, nel rispetto dell'art.16 delle NTA del PRG, non rileva ai fini del conteggio dei parametri di cui all'Art.83 Superficie Utile Lorda - S.U.L. del Regolamento Edilizio, che risultano già quantificati nella Tabella n. 1 delle NTA del Piano di lottizzazione, ma esclusivamente ai fini del rispetto del numero dei posti auto.

Si evidenzia che, contestualmente all'acquisizione delle modifiche cartografiche di cui sopra, negli elaborati grafici di variante sono stati raffigurati gli elementi indispensabili per una rappresentazione coerente delle informazioni contenute nelle tavole di PRG: ripermetrazione delle zonizzazioni contermini al comparto e rappresentazione delle opere di urbanizzazione nell'area PEEP di via Cairoli come effettivamente realizzate.

In merito alle norme procedurali relative alla Valutazione Integrata, che sono state svolte ai sensi della Legge Regionale 1/2005 e s.m.i., artt.11 e 15 ed in applicazione del Regolamento di attuazione dell'art.11, comma 1 e 2 della suddetta Legge Regionale, approvato con D.P.G.R. n. 4/R del 9 febbraio 2007, e della verifica di assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica effettuata, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 s.m.i., per il Piano di lottizzazione in oggetto, si rimanda all'allegata Relazione di sintesi.

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. 26/R, coerentemente con quanto disposto dal comma 1 dell'art.3 del medesimo Regolamento, si fa esplicito riferimento alle indagini geologiche-tecniche di corredo del Piano di lottizzazione in oggetto, redatte dallo Studio Associato - Geologia Applicata, con sede in Via Savonarola, 3, Badia Pozzeveri (LU), e depositate presso l'Ufficio regionale per la tutela dell'acqua e del territorio (URTAT) competente, per l'espletamento di parte delle procedure relative.

La Variante in oggetto è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica della Variante
- Elaborati grafici (Tavv. 1-2-3);
- Relazione di sintesi del processo di Valutazione Integrata.

Prima dell'adozione dell'atto, la proposta di Piano e la Variante in oggetto sono messe a disposizione del pubblico previo avviso di pubblicazione, mediante il deposito presso la sede del Comune e la pubblicazione sul suo sito web.

Fucecchio, dì 23/06/2011

Il Dirigente  
(Arch. Antonio Comuniello)