



# Comune di Fucecchio

## Città Metropolitana di Firenze

Sindaco  
Alessio Spinelli

Assessore all'Urbanistica  
Alessio Sabatini

Responsabile del Procedimento  
Arch. Marco Occhipinti

Garante della Comunicazione  
Geom. Teodoro Epifanio

Gruppo di progettazione  
(Coordinatore progetto) Arch. Antonio Comuniello  
Arch. Andrea Colli Franzone  
Arch. Donatella Varallo

Indagini geologico-tecniche  
*Studio associato Geoprogetti - Consulenze geologiche*  
Geol. Francesca Franchi  
Geol. Emilio Pistilli

Approfondimenti idrogeologico-idraulici  
*Studio di ingegneria idraulica e ambiente*  
Ing. Gesualdo Bavecchi

Indagini sul territorio rurale  
*Studio associato franchimartinelliagronomi - Associazione professionale*  
Agr. Guido Franchi  
Agr. Federico Martinelli

Valutazione Ambientale Strategica e Studio di Incidenza  
*Società D.R.E.A.M. Italia Soc. Coop.*  
(Coordinatore) Geol. Leonardo Moretti

Aspetti socioeconomici  
*Alfamark - comunicazione e marketing*  
Dott. Alessio Falorni

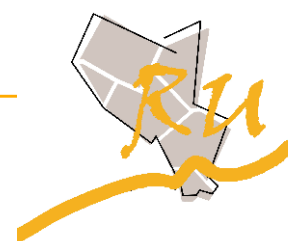
## Valutazione Ambientale Strategica

### Dati sintetici di Regolamento Urbanistico

Regolamento Urbanistico  
PROGETTO

D.1  
Allegato 3

ADOZIONE con Del.C.C. n.16 del 07/04/2014  
APPROVAZIONE con Del.C.C. n.22 del 14/05/2015





## **SOMMARIO**

<b>1. INDIRIZZI E PRINCIPI DI ORDINE GENERALE .....</b>	<b>1</b>
<b>2. OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>2</b>
<b>3. LE FASI DEL PROGETTO .....</b>	<b>5</b>
<b>4. GLI ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>6</b>
<b>5. DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO .....</b>	<b>8</b>

# IL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO

## 1. INDIRIZZI E PRINCIPI DI ORDINE GENERALE

Il Regolamento Urbanistico attua gli obiettivi e le strategie definite dal Piano Strutturale. Di seguito si descrivono sinteticamente gli obiettivi generali che il piano si pone come desunti dai seguenti atti predisposti dal Servizio Pianificazione Urbanistica:

1. dall'Atto di indirizzo per la formazione del primo Regolamento Urbanistico del 2012,
2. dalla "Relazione Tecnica per la definizione dell'Atto di indirizzo per la formazione del primo Regolamento Urbanistico del 2013,
3. dalla "Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale dal marzo 2014.

Il Regolamento Urbanistico dovrà avere i contenuti previsti dall'Art.55 della L.R. 1/2005 e s.m.i.; in particolare esso dovrà disciplinare, nelle sue due parti fondamentali, la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato, e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio, valida per cinque anni.

Nel Regolamento Urbanistico dovranno poi confluire, o trovare adeguata coerenza, tutti gli altri Piani di carattere settoriale 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 ed urbanistiche.

Principi di ordine generale:

1. **impostare una gerarchia di interventi nelle aree strategiche di trasformazione** che tenda a stabilire un rapporto equilibrato tra la programmazione a medio termine e quella a lungo termine;
2. **definire un idoneo dimensionamento degli interventi**, che assicuri una scansione adeguata alle trasformazioni che si intende promuovere ed eviti soluzioni di continuità nei confronti delle previsioni pianificatorie del Piano Regolatore Generale vigente, in corso di attuazione e/o confermate dal Piano Strutturale;
3. **ricercare un sostanziale equilibrio tra le trasformazioni concentrate nelle aree strategiche e le trasformazioni diffuse**, al fine di coniugare le aspettative legate al riassetto di specifiche parti della città con la legittima aspirazione di tutti i cittadini di avvalersi degli effetti del nuovo strumento;
4. **raggiungere standard insediativi più elevati** mediante una pratica coerente di politiche abitative, di compensazioni ambientali, di perequazione urbanistica e di bioarchitettura, che possono contribuire efficacemente a migliorare i contenuti tecnici della progettazione e dunque i suoi esiti concreti, anche definendo un apparato normativo chiaro ed adeguato.

Il Regolamento Urbanistico dovrà provvedere alla conservazione, la valorizzazione e la gestione delle risorse territoriali ed 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 che 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.

## 2. OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

L'obiettivo generale: 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 ed alla sua maggiore tutela.

### **Obiettivo 1: Migliorare le condizioni della circolazione e della sicurezza stradale.**

#### Strumenti:

1. Individuare interventi di tipo strutturale e di regolazione del traffico.

#### Finalità:

1. Rendere idonee una serie d'infrastrutture, e dall'altro prevedere nuovi tracciati allo scopo di migliorare le condizioni della circolazione e della sicurezza stradale, disponendo il completamento e miglioramento della viabilità interna e generale, di concerto con le Amministrazioni comunali e provinciali interessate.

#### Azioni:

- potenziare la viabilità urbana ed extraurbana, assicurando gli interventi di completamento del nuovo ponte sull'Arno, l'adeguamento progettuale del tracciato alternativo di Via Fucecchiello ed i collegamenti con Santa Croce sull'Arno;
- riorganizzare i collegamenti tra la Provinciale Fiorentina e Via Gramsci;
- verificare la possibilità di realizzare un tracciato alternativo della SR 436 da Fucecchio a Monsummano, nel quadro della razionalizzazione complessiva della stessa;
- prevedere il miglioramento della strada provinciale Pesciatina, in prossimità del nucleo abitato di Vedute.

### **Obiettivo 2: Consolidare, tutelare e sviluppare il sistema produttivo.**

#### Strumenti:

1. Il riconoscimento del carattere strutturale dell'industrializzazione del sistema della pianura a Nord dell'Arno.

#### Finalità:

1. Migliorare l'accessibilità dalle principali viabilità extraurbane e locali,
2. conseguire l'infrastrutturazione tecnologica,
3. la prevenzione del rischio idraulico e la compatibilità ambientale con gli insediamenti residenziali contigui;
4. promuovere lo sviluppo delle attività produttive, con il completamento dei trasferimenti da aree non più idonee, la riqualificazione e il potenziamento delle aree produttive esistenti e la riqualificazione ambientale di tutto il settore.

#### Azioni:

- individuare aree da sottoporre a Piano Attuativo (Piano Insediamenti Produttivi e Piano di Lotizzazione) finalizzato all'insediamento di medie aziende, con tipologie produttive d'avanguardia e/o per rilocalizzare aree produttive improprie rispetto al contesto;
- trasferire le funzioni industriali (conciarie) di Via delle Confina-Mariotti, potenziando le aree produttive esistenti;
- favorire l'insediamento di tipologie produttive diverse dalle tradizionali, per garantire alla città una prospettiva di sviluppo economico plurisetoriale, introducendo, inoltre, funzioni di supporto alla produzione come servizi alla persona e alle imprese (attività direzionali, amministrative, di credito, consulenza aziendale, elaborazione e controllo dati) e spazi d'uso pubblico per il tempo libero e lo sport, al fine di migliorare la qualità generale degli insediamenti;
- prevedere la riqualificazione ambientale dei nuclei residenziali interstiziali al tessuto produttivo, con una serie di opere che riguardano marciapiedi, parcheggi, verde pubblico.

### **Obiettivo 3: Rivitalizzare il settore del commercio.**

#### Finalità:

1. Favorire la realizzazione di un insieme coordinato d'interventi finalizzati alla rivitalizzazione commerciale,

#### Strumenti:

1. Riqualificare il Centro Storico ed il resto del Capoluogo, per sostenere lo sviluppo dell'intero comparto;
2. riorganizzazione della mobilità.

#### Azioni:

- disciplinare la trasformazione della Provinciale Fiorentina al fine di consentire l'utilizzo dell'infrastruttura come asse di distribuzione urbana a valenza commerciale sulla direttrice Fucecchio-Santa Croce sull'Arno, valorizzando l'area circostante la piscina intercomunale, attrezzando fasce verdi di rispetto e parcheggi, e garantendo la mitigazione del traffico veicolare;
- individuare a San Pierino, in diretta connessione con la Superstrada FI-PI-LI, un'area strategica da destinare all'utilizzo di attività produttive ad alta tecnologia, ricettive, terziarie avanzate e commerciali.

### **Obiettivo 4: Un nuovo modello edilizio.**

Finalità: Soddisfare i fabbisogni abitativi e infrastrutturali, compatibilmente con le condizioni ambientali evitando il consumo ulteriore di suolo.

Strumenti: Attuare un "riordino" edilizio adeguato ai nuovi processi economici, alle nuove linee di sviluppo.

#### Azioni:

- prevedere nuove aree di espansione, in via prioritaria, solamente a seguito del completamento degli insediamenti esistenti e di quelli in corso di attuazione;
- consentire, in generale, nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali, esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti;
- permettere nuovi insediamenti e interventi di sostituzione dei tessuti insediativi solo se esistano o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio;
- prescrivere l'uso di criteri di risparmio delle risorse e di sostenibilità ambientale nelle aree di nuovo impianto, per gli interventi di sostituzione edilizia o per quelli di riqualificazione funzionale;
- prevedere alloggi in locazione permanente di proprietà pubblica a canone sociale o a canone concordato a tempo indeterminato, ma anche alloggi di proprietà privata in locazione a canone concordato o calmierato.

### **Obiettivo 5: Qualificare il Centro Storico del Capoluogo.**

#### Strumenti:

1. realizzazione di un insieme coordinato di interventi finalizzati alla rivitalizzazione commerciale;
2. definizione di meccanismi incentivanti finalizzati all'acquisto ed al recupero di unità abitative con particolare attenzione alla qualità degli interventi, tenendo conto dell'ubicazione, delle dimensioni e dei caratteri degli edifici o dei complessi interessati, privilegiando i tipi di destinazioni preesistenti;
3. vietando quelle destinazioni che siano in aperto contrasto con la natura e le prestazioni originarie delle strutture esistenti (variazione d'uso dei piani terra e seminterrato finalizzato all'utilizzo abitativo).

**Obiettivo 6: Recuperare, riqualificare e valorizzare il Centro Storico di Ponte a Cappiano.**

Strumenti:

1. la manutenzione e ristrutturazione degli edifici;
2. la creazione di spazi ed eventi che ne facilitano la frequentazione ed il mantenimento di attività e servizi, pubblici e privati;
3. l'attuazione del Piano del Colore e del Decoro Urbano.

**Obiettivo 7: Riqualificazione delle aree dismesse.**

Strumenti:

La riutilizzazione e trasformazione delle aree dismesse con funzioni compatibili al contesto in cui sono inserite (commerciale, residenziale, servizi, terziario avanzato, artigianato artistico e di qualità).

**Obiettivo 8: Il miglioramento dei servizi e delle funzioni.**

Strumenti:

L'adeguamento degli standard urbanistici per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e le aree a parcheggio.

**Obiettivo 9: Il miglioramento dei servizi idrici.**

Strumenti:

Il potenziamento del servizio acquedottistico e fognario.

**Obiettivo 10: a) Valorizzazione e sviluppo delle potenzialità turistiche.**

Strumenti:

La tutela del territorio collinare ed agricolo.

**Obiettivo 11: Tutela e valorizzazione del l'ambiente e delle risorse naturali del Padule di Fucecchio.**

Strumenti:

1. Il miglioramento della qualità delle acque;
2. l'ampliamento degli attuali limiti della Riserva Naturale, al fine di estendere l'area di conservazione integrale degli habitat palustri.

**Obiettivo 12: Tutela e valorizzazione dell'ambiente del Fiume Arno.**

Strumenti:

1. Il miglioramento della qualità delle acque;
2. la rinaturalizzazione del corso d'acqua.

Azioni:

- interventi di rinaturalizzazione e ripristino della vegetazione riparia;
- consolidamenti spondali secondo le tecniche di ingegneria naturalistica,
- predisposizione di sentieristica attrezzata sugli argini esistenti per favorire le tradizionali forme di fruizione e di percorrenza delle rive del fiume;
- il recupero dell'area estrattiva dismessa e dell'area di lavorazione inerti, con interventi di integrazione nel Parco Fluviale e di mitigazione sull'ambiente naturale;
- interventi di rifunzionalizzazione del vecchio ponte per limitarne l'utilizzo al traffico locale, con la creazione di percorsi pedonali e ciclabili.

### **Obiettivo 13: b) Valorizzazione e sviluppo delle potenzialità turistiche.**

#### Finalità:

- Connettere l'insieme dei luoghi centrali del Capoluogo e delle frazioni con il Sistema funzionale delle aree agricole, forestali ed ambientali;
- realizzare una rete continua di percorsi ciclabili e pedonali;
- favorire le tradizionali forme di fruizione e di percorrenza dei corsi d'acqua, dei laghi, delle aree fluviali e palustri;
- la valorizzazione turistica, culturale e ambientale dell'antico itinerario medievale della Via Francigena;
- connettere il nuovo sistema ai sistemi escursionistici esistenti, quali i sentieri naturalistici delle Cerbaie, realizzati nell'ambito del progetto di valorizzazione, a fini turistici e ricreativi, dei boschi dell'Ex Opera Pia Landini Marchiani;
- favorire le tradizionali forme di fruizione e di percorrenza delle rive del Fiume Arno.

#### Azioni:

- recuperare il tracciato della Via Francigena per la porzione compresa tra Galleno e Ponte a Scappiano;
- realizzare una pista ciclopedonale protetta per il collegamento Ponte a Cappiano/Capoluogo - Capoluogo/stazione ferroviaria di Fucecchio-San Miniato;
- realizzare sentieri pedonali e ciclabili che, diramandosi dal tracciato della Francigena, permettano la fruizione dei beni storico-architettonici, paesaggistici e ambientali circostanti;
- realizzare una rete per la mobilità ciclabile che, dalle arginature del Fiume Arno, adeguando alcuni percorsi attualmente già utilizzati per tale finalità, si connetta all'itinerario della "Ciclopista dell'Arno" nell'ambito del progetto generale del Parco Fluviale dell'Arno.

### **Obiettivo 14 Valorizzazione delle bellezze architettoniche, sviluppo del commercio di vicinato, miglioramento della fruibilità e accessibilità del capoluogo.**

#### Strumenti:

Interventi strutturali atti a migliorare la fruibilità e l'accessibilità degli spazi urbani della città, valorizzandone le bellezze architettoniche.

## **3. LE FASI DEL PROGETTO**

Al fine del conseguimento degli obiettivi sopra enunciati l'Ufficio Urbanistica ha svolto le seguenti analisi e indagini:

#### Attività di integrazione e approfondimento

- le analisi e indagini sul territorio urbanizzato, e la mappatura e schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore, con la costruzione di un database geografico, elaborate dall'Ufficio di Piano;
- le analisi e indagini sul territorio rurale,
- le analisi economica e dei profili socio-demografici,
- le indagini geologico-tecniche,
- gli studi idrologici e idraulici.

#### Attività di pianificazione

- coordinato la redazione del Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche, allestito con un lavoro di ricerca, "Barriere? No. Grazie", del Dipartimento di Urbanistica e Pianificazione del Territorio dell'Università di Firenze;
- supportato l'elaborazione del Piano della Mobilità e del Traffico Urbano (P.M.T.U.),



- definito la disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni, compresa la creazione di un database geografico delle aree di trasformazione.

#### 4. GLI ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Il R.U.C. si compone di tre serie di elaborati così suddivisi:
  - a) Serie A: Quadro Conoscitivo;
  - b) Serie B: Progetto;
  - c) Serie C: Studi geologico-tecnici e idrologico-idraulici;
  - d) Serie D: Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Incidenza
2. Gli elaborati di analisi del Quadro Conoscitivo (Serie A)
  - **A.1 Analisi e indagini sul territorio urbanizzato**
    - A.1.1 Analisi dei tessuti (Tavv.1-23 in scala 1:2000)
    - A.1.2 Schede degli edifici classificati
    - A.1.3 Schede degli edifici non classificati
    - A.1.4 Schede Piani Attuativi realizzati
    - A.1.5 Schede rilievo dell'accessibilità dello spazio pubblico urbano;
    - A.1.6 Album delle elaborazioni tematiche dell'accessibilità urbana (dati rilevati sul traffico pedonale, traffico veicolare, attività prevalente, dotazione di verde, stato di conservazione etc.);
  - **A.2 Analisi e indagini sul territorio rurale**
    - A.2.1 Relazione agronomica
    - A.2.2 Uso del suolo (Tavv. nord e sud)
    - A.2.3 Zone con prevalente funzione agricola (Tavv. nord e sud)
    - A.2.4 Aziende agricole e attività agrituristiche (Tavv. nord e sud)
    - A.2.5 Zonizzazione del territorio agricolo (Tavv. nord e sud)
    - A.2.6 Copertura forestale (Tavv. nord e sud)
    - A.2.7 Uso del suolo 1978 (Tavv. nord e sud)
  - **A.3 Economia e profili socio-demografici**
    - A.3.1 Relazione socio-economica
  - **A.4 Indagini geologico-tecniche e idrogeologico-idrauliche**
    - A.4.1 Carta geologica e geomorfologica (Tavv. nord e sud)
    - A.4.2 Carta delle sezioni geologiche (Tavv. nord e sud)
    - A.4.3 Carta litotecnica e dei dati base (Tavv. nord e sud)
    - A.4.4 Fascicolo dei dati di base
    - A.4.5 Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) e delle frequenze fondamentali (Tavv. nord e sud)
    - A.4.6 Carta delle stratigrafie caratteristiche delle microzone omogenee in prospettiva sismica (Tavv. nord e sud)
    - A.4.7 Inquadramento delle verifiche idrauliche - Sezioni idrauliche
3. Gli elaborati del Progetto (Serie B)
  - B.1 Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale
  - B.2 Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (Tavv.1-23 in 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.4.1 Parametri urbanistici ed edilizi
    - B.4.2 Schede normative e di indirizzo progettuale
  - B.5 Rete comunale di distribuzione carburanti – Zone di inserimento (Tav. Unica)
  - B.6 Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche
    - B.6.1 Album degli elaborati grafici (tavole dell'accessibilità, tavola dei percorsi prioritari e Schede approfondimento sui percorsi prioritari)
4. Gli Studi geologico-tecnici e idrologico-idraulici (Serie C)
  - C.1 Relazione geologico-tecnica

- C.2 Carta della pericolosità geologica ai sensi del DPGR n.53/R e del PAI (Tavv. nord e sud)
- C.3 Carta della pericolosità sismica ai sensi del DPGR n.53/R (Tavv. nord e sud)
- C.4 Relazione idrogeologico-idraulica
- C.5 Carta della pericolosità idraulica ai sensi del DPGR n.53/R e del PAI (Tavv. nord e sud)
- C.6 Verifiche idrauliche
- C.7 Proposta di nuova perimetrazione PAI (Tavv. nord e sud)
- C.8 Zonizzazione del territorio in base agli articoli del Progetto di Piano di Bacino, Stralcio "Bilancio Idrico"(Tavv. nord e sud)
- C.9 Carta della fattibilità geologica ai sensi del DPGR n.53/R (Tavv. nord e sud)

## 5. DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO

Si riportano di seguito le tabelle descrittive i dati dimensionali di progetto.

Tabella 1 - DIMENSIONAMENTO 1° REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE								
UTOE	Previsioni Piano Strutturale				Previsioni 1° RUC			
	Popolaz. 30/12/2007	Abitanti		Alloggi	Popolaz. 30/12/2013	Alloggi previsti	Abitanti previsti	1° RUC/PS
		Previsti	Totale:					
1. CITTA' STORICA	2.226	50	2.276	20	2.309	0	0	0%
2. CITTA' NUOVA	10.648	2.044	12.692	818	11.045	444	1.110	54%
3. ARNO	220	0	220	0	228	0	0	0%
4. SAN PIERINO	1.899	200	2.099	80	1.970	17	43	21%
5. MONTELLORI	347	3	350	1	360	0	0	0%
6. BOTTEHE	1.012	70	1.082	28	1.050	15	38	54%
7. MEZZOPIANO	737	40	777	16	765	-8	-20	-50%
8. PADULE	10	0	10	0	10	0	0	0%
9. PONTE A CAPPIANO	1.003	210	1.213	84	1.040	35	88	42%
10. TORRE-MASSARELLA- VEDUTE	1.709	83	1.792	33	1.773	27	68	81%
11. CERBAIE	1.249	50	1.299	20	1.296	2	5	10%
12. GALLENOPINETE	822	160	982	64	853	41	103	64%
13. QUERCE	786	90	876	36	815	43	108	119%
<b>TOTALE:</b>	<b>22.668</b>	<b>3.000</b>	<b>25.668</b>	<b>1.200</b>	<b>23.514</b>	<b>616</b>	<b>1.540</b>	<b>51%</b>

Tabella 2 - DIMENSIONAMENTO 1° REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE								
RESIDENZA - SUL								
UTOE	SUL_PS		SUL_PRE_RUC		SUL 1° RUC		TOTALE: 1° RUC	
	mq	%	mq	%	mq	%	mq	% RUC/PS
1. CITTA' STORICA	3.000	100	0	0	0	0	0	0
2. CITTA' NUOVA	122.700	100	38.088	31	26.920	22	65.008	53
3. ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0
4. SAN PIERINO	12.000	100	0	0	1.200	10	1.200	10
5. MONTELLORI	150	100	0	0	0	0	0	0
6. BOTTEHE	4.200	100	1.212	29	1.400	33	2.612	62
7. MEZZOPIANO	2.400	100	980	41	-2.085	-87	-1.105	-46
8. PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0
9. PONTE A CAPPIANO	12.600	100	3.082	24	2.600	21	5.682	45
10. TORRE-MASSARELLA- VEDUTE	4.950	100	1.530	31	2.020	41	3.550	72
11. CERBAIE	3.000	100	0	0	167	6	167	6
12. GALLENOPINETE	9.600	100	555	6	4.820	50	5.375	56
13. QUERCE	5.400	100	1.150	21	2.380	44	3.530	65
<b>TOTALE:</b>	<b>180.000</b>	<b>100</b>	<b>46.597</b>	<b>26</b>	<b>39.422</b>	<b>22</b>	<b>86.019</b>	<b>48</b>
SUL disponibile per le VARIAZIONI DELLA DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE AGRICOLE							2.181	
							<b>SUL - TOTALE: GENERALE 1° RUC</b>	<b>88.200</b>

Tabella 3 - DIMENSIONAMENTO 1° REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE								
RESIDENZA - ALLOGGI								
UTOE	ALLOGGI_PS		ALLOGGI_PRE_RUC		ALLOGGI 1° RUC		TOTALE: 1° RUC	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	% RUC/PS
1. CITTA' STORICA	20	100	0	0	0	0	0	0
2. CITTA' NUOVA	768	100	261	34	183	24	444	58
3. ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0
4. SAN PIERINO	80	100	0	0	17	21	17	21
5. MONTELLORI	1	100	0	0	0	0	0	0
6. BOTTEHE	28	100	6	21	9	32	15	54
7. MEZZOPIANO	16	100	6	38	-14	-88	-8	-50
8. PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0
9. PONTE A CAPPIANO	84	100	17	20	18	21	35	42
10. TORRE-MASSARELLA-VEDUTE	33	100	10	30	17	52	27	82
11. CERBAIE	20	100	0	0	2	10	2	10
12. GALLENO-PINETE	64	100	6	9	35	55	41	64
13. QUERCE	86	100	9	10	34	40	43	50
<b>TOTALE:</b>	<b>1.200</b>	<b>100</b>	<b>315</b>	<b>26</b>	<b>301</b>	<b>25</b>	<b>616</b>	<b>51</b>
La previsione dell' Utoe 13 è stata adeguata attingendo all'Utoe 2, in applicazione dell'art. 84 c.7 del Piano Strutturale								

Tabella 4 - DIMENSIONAMENTO 1° REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE								
EDILIZIA PRODUTTIVA - SUL								
UTOE	SUL_PS		SUL_PRE_RUC		SUL 1° RUC		TOTALE: 1° RUC	
	mq	%	mq	%	mq	%	mq	% RUC/PS
1. CITTA' STORICA	0	0	0	0	0	0	0	0
2. CITTA' NUOVA	0	0	1.867	0	-5.016	0	-3.149	0
3. ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0
4. SAN PIERINO	0	0	0	0	-2.850	0	-2.850	0
5. MONTELLORI	0	0	0	0	0	0	0	0
6. BOTTEHE	0	0	0	0	1.300	0	1.300	0
7. MEZZOPIANO	119.100	100	3.360	3	31.770	27	35.130	29
8. PADULE	60.000	100	0	0	0	0	0	0
9. PONTE A CAPPIANO	0	0	0	0	0	0	0	0
10. TORRE-MASSARELLA-VEDUTE	8.390	100	-2.380	-28	-3.330	-40	-5.710	-68
11. CERBAIE	0	0	0	0	0	0	0	0
12. GALLENO-PINETE	0	0	0	0	-290	0	0	0
13. QUERCE	0	0	0	0	600	0	0	0
13 - QUERCE	5.850	100	0	0	-200	-3	-200	-3
<b>TOTALE:</b>	<b>193.340</b>	<b>100</b>	<b>2.847</b>	<b>1</b>	<b>21.984</b>	<b>11</b>	<b>24.831</b>	<b>13</b>

\*SUL non conciaria

\*\*SUL conciaria

Tabella 5 - -DIMENSIONAMENTO 1° REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE								
EDILIZIA COMMERCIALE/DIREZIONALE - SUL								
UTOE	SUL_PS		SUL_PRE_RUC		SUL 1° RUC		TOTALE: 1° RUC	
	mq	%	mq	%	mq	%	mq	% RUC/PS
1. CITTA' STORICA	0	0	0	0	0	0	0	0
2. CITTA' NUOVA	11.300	100	6.359	56	11.275	100	17.634	156
3. ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0
4. SAN PIERINO	33.440	100	0	0	2.500	7	2.500	7
5. MONTELLORI	0	0	0	0	0	0	0	0
6. BOTTEHE	0	0	0	0	0	0	0	0
7. MEZZOPIANO	4.060	0	3.360	0	700	0	4.060	100
8. PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0
9. PONTE A CAPPIANO	1.300	100	0	0	1.300	100	1.300	100
10. TORRE-MASSARELLA-VEDUTE	0	0	0	0	0	0	0	0
11. CERBAIE	0	0	0	0	0	0	0	0
12. GALLENO-PINETE	0	0	0	0	0	0	0	0
13. QUERCE	760	100	0	0	320	42	320	42
TOTALE:	50.860	100	9.719	19	16.095	32	25.814	51

Le previsioni delle Utoe 7 e 9 sono state adeguate attingendo all'Utoe 4, in applicazione dell'art. 84 c.7 del Piano Strutturale

Tabella 6 - DIMENSIONAMENTO 1° REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE								
EDILIZIA TURISTICO-RICETTIVO - POSTI LETTO								
UTOE	PL_PS		PL_PRE_RUC		PL 1° RUC		TOTALE: 1° RUC	
	n.	%	n.	%	n.	%	n.	% RUC/PS
1. CITTA' STORICA	0	0	0	0	0	0	0	0
2. CITTA' NUOVA	0	0	0	0	0	0	0	0
3. ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0
4. SAN PIERINO	160	100	0	0	100	63	100	63
5. MONTELLORI	20	100	0	0	0	0	0	0
6. BOTTEHE	0	0	0	0	0	0	0	0
7. MEZZOPIANO	0	0	0	0	0	0	0	0
8. PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0
9. PONTE A CAPPIANO	20	100	0	0	0	0	0	0
10. TORRE-MASSARELLA-VEDUTE	252	100	0	0	95	38	95	38
11. CERBAIE	132	100	0	0	42	32	42	32
12. GALLENO-PINETE	30	100	0	0	0	0	0	0
13. QUERCE	20	100	0	0	20	100	20	100
TOTALE:	634	100	0	0	257	41	257	41

Tabella 7 - RESIDENZA - ALLOGGI RECUPERO							
UTOE	Pre RUC			RUC			TOTALE: 1° RUC (Pre RUC + RUC + Lotti)
	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto- Attuale)	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto- Attuale)	
1. CITTA' STORICA	3	3	0	0	0	0	0
2. CITTA' NUOVA	4	108	104	18	63	45	149
3. ARNO	0	0	0	0	0	0	0
4. SAN PIERINO	0	0	0	0	9	9	9
5. MONTELLORI	1	1	0	0	0	0	0
6. BOTTEHE	2	4	2	5	5	0	2
7. MEZZOPIANO	0	0	0	14	0	-14	-14
8. PADULE	0	0	0	0	0	0	0
9. PONTE A CAPPIANO	0	17	17	0	15	15	32
10. TORRE-MASSARELLA- VEDUTE	0	0	0	13	16	3	3
11. CERBAIE	0	0	0	9	11	2	2
12. GALLENO-PINETE	0	0	0	0	0	0	0
13. QUERCE	0	0	0	0	8	8	8
<b>TOTALE:</b>	<b>10</b>	<b>133</b>	<b>123</b>	<b>59</b>	<b>127</b>	<b>68</b>	<b>191</b>

Tabella 8 - RESIDENZA - SUL RECUPERO							
UTOE	Pre RUC			RUC			TOTALE: 1° RUC (Pre RUC + RUC + Lotti)
	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto- Attuale)	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto- Attuale)	
1. CITTA' STORICA	480	480	0	0	0	0	0
2. CITTA' NUOVA	638	17.868	17.230	2.770	8.700	5.930	23.160
3. ARNO	0	0	0	0	0	0	0
4. SAN PIERINO	0	0	0	0	0	0	0
5. MONTELLORI	600	600	0	0	0	0	0
6. BOTTEHE	250	662	412	800	800	0	412
7. MEZZOPIANO	0	0	0	2.085	0	-2.085	-2.085
8. PADULE	0	0	0	0	0	0	0
9. PONTE A CAPPIANO	0	3.082	3.082	0	2.170	2.170	5.252
10. TORRE-MASSARELLA- VEDUTE	0	0	0	1.932	1.932	0	0
11. CERBAIE	0	0	0	1.371	1.538	167	167
12. GALLENO-PINETE	0	0	0	0	0	0	0
13. QUERCE	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE:</b>	<b>1.968</b>	<b>22.692</b>	<b>20.724</b>	<b>8.958</b>	<b>15.140</b>	<b>6.182</b>	<b>26.906</b>

Tabella 9 - RESIDENZA - ALLOGGI NUOVA COSTRUZIONE								
UTOE	Pre RUC			RUC			LOTTI LIBERI	TOTALE: 1° RUC (Pre RUC + RUC + Lotti)
	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto-Attuale)	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto-Attuale)		
1. CITTA' STORICA	0	0	0	0	0	0	0	0
2. CITTA' NUOVA	0	157	157	4	102	98	40	295
3. ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0
4. SAN PIERINO	0	0	0	0	8	8	0	8
5. MONTELLORI	0	0	0	0	0	0	0	0
6. BOTTEHE	0	4	4	0	0	0	9	13
7. MEZZOPIANO	0	6	6	0	0	0	0	6
8. PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0
9. PONTE A CAPPIANO	0	0	0	2	2	0	3	3
10. TORRE-MASSARELLA-VEDUTE	0	10	10	0	0	0	14	24
11. CERBAIE	0	0	0	0	0	0	0	0
12. GALLENO-PINETE	0	6	6	0	23	23	12	41
13. QUERCE	0	9	9	0	21	21	5	35
TOTALE:	0	192	192	6	156	150	83	425

Tabella 10 - RESIDENZA - SUL NUOVA COSTRUZIONE								
UTOE	Pre RUC			RUC			LOTTI LIBERI	TOTALE: 1° RUC (Pre RUC + RUC + Lotti)
	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto-Attuale)	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto-Attuale)		
1. CITTA' STORICA	0	0	0	0	0	0	0	0
2. CITTA' NUOVA	0	20.858	20.858	650	16.360	15.710	5.280	41.848
3. ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0
4. SAN PIERINO	0	0	0	0	1.200	1.200	0	1.200
5. MONTELLORI	0	0	0	0	0	0	0	0
6. BOTTEHE	0	800	800	0	0	0	1.400	2.200
7. MEZZOPIANO	0	980	980	0	0	0	0	980
8. PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0
9. PONTE A CAPPIANO	0	0	0	300	300	0	430	430
10. TORRE-MASSARELLA-VEDUTE	0	1.530	1.530	0	0	0	2.020	3.550
11. CERBAIE	0	0	0	0	0	0	0	0
12. GALLENO-PINETE	0	555	555	0	3.200	3.200	1.620	5.375
13. QUERCE	0	1.150	1.150	0	1.400	1.400	980	3.530
TOTALE:	0	25.873	25.873	950	22.460	21.510	11.730	59.113