



# 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

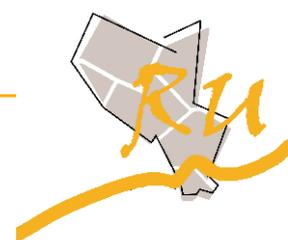
## Valutazione Ambientale Strategica

### Dichiarazione di sintesi

Regolamento Urbanistico  
PROGETTO

D.4

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





## SOMMARIO

<b>PREMESSA.....</b>	<b>1</b>
<b>1. SINTESI DEL PROCESSO DECISIONALE SEGUITO.....</b>	<b>1</b>
1.1. Atti amministrativi.....	1
1.2. Il processo partecipativo .....	3
1.3. Gli enti coinvolti nel processo partecipativo .....	3
<b>2. LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE .....</b>	<b>6</b>
<b>3. IL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO.....</b>	<b>7</b>
<b>4. LA METODOLOGIA DI STUDIO .....</b>	<b>8</b>
<b>5. I RISULTATI DELLA VALUTAZIONE .....</b>	<b>11</b>
<b>6. LE MODALITÀ DI INTEGRAZIONI NEL REGOLAMENTO URBANISTICO DEGLI ELEMENTI DI CARATTERE AMBIENTALE DERIVANTI DAL RAPPORTO AMBIENTALE .....</b>	<b>12</b>
6.1. Gli strumenti della valutazione e le relazioni con le norme di Regolamento Urbanistico.....	12
6.2. I criteri adottati nella valutazione delle osservazioni .....	12
<b>7. INIZIATIVE E OPERE DI MITIGAZIONE INSERITE NELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL R.U. ....</b>	<b>20</b>
<b>8. LE MOTIVAZIONI E LE SCELTE DEI PIANI URBANISTICI ANCHE ALLA LUCE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE INDIVIDUATE NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI VAS .....</b>	<b>21</b>
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>22</b>

## **PREMESSA**

In questo documento di sintesi si descrive in maniera sintetica il processo decisionale seguito nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica relativa al primo Regolamento Urbanistico del comune di Fucecchio.

Questa procedura è regolata L.R.T n.10 del 12/02/2010: "Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica, Valutazione di Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza".

Si descrivono inoltre le modalità con cui i risultati delle valutazioni ambientali sono state integrate all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e della variante al Piano Strutturale (per semplicità anche detti nel proseguo "*Piani Urbanistici*"), facendo riferimento ai contenuti del Rapporto Ambientale, ai pareri espressi dai vari enti coinvolti, alle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione e ai risultati delle consultazioni, evidenziando le motivazioni alla base delle scelte effettuate e dei contenuti del Piano alla luce delle possibili alternative individuate e valutate.

## **1. SINTESI DEL PROCESSO DECISIONALE SEGUITO**

### **1.1. Atti amministrativi**

Il Comune di Fucecchio è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 15/04/2009. Il Piano Strutturale, come strumento strategico di pianificazione, ha delineato il possibile sviluppo del comune, tali strategie per poter essere concretizzate, devono essere rese attuative da uno strumento operativo rappresentato dal Regolamento Urbanistico.

Di seguito si elencano gli atti predisposti dall'Amministrazione Comunale (A. C.) in merito a quanto stabilito dalla L.R.T. 10/2010 in materia di VAS.

D.C.C. n.23 05/04/2009: approvazione del Piano Strutturale, pubblicazione sul B.U.R.T. n. 17 29/04/2009;

D.G.C. n.23 12/02/2010 nomina di tutte le figure previste dalla L.R. 1/2005 per procedere alla redazione del Regolamento Urbanistico;

D.G.C. n.115 08/07/2011 approvazione dell' Atto di indirizzo per la formazione del primo Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio;

D.C.C. n. 62 15/11/2012 individuazione della Autorità procedente (Consiglio Comunale), individuazione della Autorità procedente (Servizio di Pianificazione Urbanistica), individuazione della Autorità Competente: Circondario Empolese Valdelsa, ora Unione dei Comuni Circondario dell'Empolese Valdelsa (Convenzione fra amministrazione Comunale e Unione dei Comuni Circondario dell'Empolese Valdelsa per la definizione dei compiti e ruoli dell'Autorità competente, stipulata in data 18/12/2012.)

Con Delibera n.82 del 20/12/2013, il Consiglio Comunale ha:

- confermato l'Unione dei Comuni Circondario dell'Empolese Valdelsa quale soggetto cui affidare le funzioni di autorità competente per le procedure di VAS per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza di questa A.C., nel rispetto dei requisiti previsti dalla L.R. 10/2010 e s.m.i.;
- approvato uno schema di convenzione che regolasse i rapporti fra l'Unione dei Comuni Circondario dell'Empolese Valdelsa e l'A.C. in materia di VAS;

- dato mandato al Dirigente del Settore 4 "Assetto del Territorio e Ambiente, Arch. Antonio Comuniello, di sottoscrivere la convenzione in argomento. Convenzione poi sottoscritta in data 13/01/2014.

Con nota del 29/04/2013 prot.10479, l'Autorità Competente ha ritenuto che:

- la procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'art.22 della L.R. 10/2010, da predisporre per la variante al Piano Strutturale, potesse essere effettuata contemporaneamente a quella per la fase preliminare di cui all'art.23 della stessa Legge Regionale, alla quale è obbligatoriamente assoggettato il Regolamento Urbanistico, in quanto *"nessun divieto è posto da alcuna norma giuridica, ed anzi tale procedura pare soddisfare il principio del buon andamento della pubblica amministrazione il quale impone che l'interesse pubblico sia perseguito con criteri di efficacia ed efficienza, oltre che di celerità dell'azione amministrativa"*;
- che per le motivazioni di cui sopra, la conclusione degli adempimenti di cui agli artt.22 e 23 della L.R. 10/2010, potesse avvenire entro il termine di novanta giorni dalla trasmissione del Documento Preliminare della Valutazione Ambientale Strategica, comprendente il periodo di trenta giorni previsto per la consultazione di cui all'art.22, comma 3, della stessa Legge Regionale.

Con Delibera della Giunta Comunale n.86 del 03/05/2013, questa A.C. ha dato formale avvio al procedimento per la formazione del Regolamento Urbanistico e contestuale variante al Piano Strutturale, ai sensi dell'art.15 della L.R. 1/2005;

In data 07/05/2013 prot.11105, previa Determina Dirigenziale n. 208 del 07/05/2013 avente ad oggetto "Avvio del procedimento di formazione del Regolamento Urbanistico e di contestuale variante al Piano Strutturale - Comunicazione di avvio del procedimento e trasmissione documento preliminare VAS", ha:

- comunicato, ai sensi dell'art.15 della L.R. 1/2005, ai soggetti individuati con D.G.C. n. 86 del 03/05/2013 ed elencati nella Determinazione di cui sopra, il formale avvio del procedimento;
- contestualmente, trasmesso, ai sensi e per i fini di cui agli artt.22 e 23 della L.R. 10/2010, il Documento preliminare della VAS, con modalità telematiche, all'autorità competente e ai soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti territorialmente interessati, individuati con la Deliberazione e testualmente elencati nella Determinazione di cui sopra.

L'autorità Competente, considerati i contributi e pareri acquisiti, con atto dirigenziale n. 392 del 05/08/2013, ha disposto di non assoggettare, e quindi di escludere dalla VAS, la Variante al Piano Strutturale.

Con la Conferenza di Servizi, svolta il giorno 15/07/2013, con prosecuzione il giorno 16/01/2014, presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile Area Vasta di Firenze, Prato, Pistoia e Arezzo di Firenze si sono stabiliti i contenuti degli elaborati geologici del R.U., quelli di adeguamento al Piano Strutturale e predisposti per il deposito.

Con Delib. C.C. n. N. 16 del 07 aprile 2014 sono stati adottati il Regolamento Urbanistico e la contestuale variante di adeguamento al P.T.C. del Piano Strutturale.

Nel "Documento Preliminare della VAS", datato 5 aprile 2012, sono stati riportati gli esiti della relativa fase preliminare di valutazione, ovvero la fase di impostazione e definizione dei contenuti del Rapporto Ambientale, di definizione degli obiettivi generali di sostenibilità e di valutazione preliminare dei possibili effetti ambientali attribuibili agli interventi previsti, effettuata sulla base delle principali linee strategiche indicate dalla Amministrazione Comunale; i contenuti di questo documento sono stati condivisi con l'Autorità Competente in materia di VAS come allora individuata.

Il documento preliminare della VAS è stato inviato ai vari enti pubblici competenti in temi ambientali che successivamente si sono espressi in merito alla procedura proposta formulando osservazioni e portando contributi che sono poi stati considerati nel corso degli studi.

I principali enti coinvolti sono stati: i Comuni limitrofi (Castellina Marittima, Chianni, Lajatico; Montescudaio, Montecatini Val di Cecina, Cecina), la Regione Toscana, la Provincia di Pisa; inoltre enti che, in ragione della natura e dei contenuti dell'atto da valutare, hanno la competenza ad esprimere pareri e fornire contributi sulla base di disposizioni di legge: ARPAT, la Soprintendenza Beni Architettonici ed Ambientali di Pisa, la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana, Ufficio Tecnico del Genio Civile di area Vasta di Livorno, Pisa, Lucca, l'Autorità di Bacino Toscana Costa. Infine oltre a questi altri enti e associazioni di categoria.

La Relazione di Sintesi e il Rapporto Ambientale, finalizzati alla adozione dei Piani Urbanistici, sono stati allegati ai documenti progettuali e ne vanno a costituire parte integrante; i risultati della procedura di valutazione hanno contribuito alla definizione delle norme tecniche di attuazione. Questi documenti sono stati oggetto, in fase di formulazione delle osservazioni, della valutazione degli enti delegati alla approvazione dei Piani Urbanistici.

## **1.2. Il processo partecipativo**

L'Amministrazione Comunale, di concerto con i Progettisti di Piano e la struttura tecnica di riferimento per la VAS (gli scriventi facenti parte team di studio strutturato da D.R.E.Am. Italia), ha gestito il processo partecipativo con la puntuale informazione presso il sito web del comune dedicato al Regolamento Urbanistico in merito agli elaborati che di volta in volta sono stati redatti. Un confronto pubblico significativo si è tenuto presso l'**Auditorium "La Tinaia"** il 25 febbraio 2014 che ha visto la partecipazione di diverse decine di interessati.

Nell'ambito del dibattito avvenuto a margine della esposizione del progetto di piano e dei risultati degli studi di settore, gli argomenti trattati hanno riguardato le dimensioni della pianificazione nei settori di intervento, i condizionamenti derivanti dalle caratteristiche fisiche del territorio e le soluzioni che si potrebbero adottare per superare le criticità.

In particolare si è data giustificazione delle superfici delle nuove edificazioni previste, correlate al numero di nuovi insediabili, a seguito dei risultati degli studi socioeconomico ed agronomico, che prevedono un aumento della popolazione residente e la necessità di adeguare i servizi.

Inoltre si sono chiarite le soluzioni per il superamento delle condizioni di rischio idraulico e fatto il punto della situazione sulla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica.

## **1.3. Gli enti coinvolti nel processo partecipativo**

La collaborazione con gli enti operanti sul territorio e con le strutture dello Stato, della Regione Toscana e della Provincia di Firenze è iniziata con l'invio nel mese di maggio 2013 del Documento Preliminare della VAS e con la messa a disposizione dello stesso documento presso l'area dedicata del sito web del comune.

Gli enti ed organismi pubblici tenuti a fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo:

- Regione Toscana;
- Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Firenze, Pistoia, Prato, Arezzo. Sede di Firenze;
- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana;

- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Firenze (con esclusione della città, per le competenze sul patrimonio storico, artistico ed Etnoantropologico), Pistoia e Prato.
- Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- Provincia di Firenze;
- Provincia di Lucca;
- Provincia di Pisa;
- Provincia di Pistoia;
- Comuni confinanti: Altopascio, Castelfranco di Sotto, Cerreto Guidi, Chiesina Uzzanese, Larciano, Ponte Buggianese, San Miniato e Santa Croce sull'Arno;
- Unione dei Comuni Circondario dell'Empolese Valdelsa e Comuni dell'Unione (Capraia e Limite, Castelfiorentino, Cerreto Guidi, Certaldo, Empoli, Gambassi Terme, Montaione, Montelupo Fiorentino, Montespertoli, Vinci);
- Autorità Idrica Toscana;
- ATO Rifiuti Toscana Centro;
- Asl 11 Empoli;
- ARPAT;
- ENEL distribuzione;
- Telecom Italia;
- Acque S.p.A.;
- Toscana Energia S.p.A.;
- Publiambiente S.p.A.

Gli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione del piano:

- Regione Toscana;
- Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Firenze, Pistoia, Prato, Arezzo. Sede di Firenze;
- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Firenze (con esclusione della città, per le competenze sul patrimonio storico, artistico ed Etnoantropologico), Pistoia e Prato. BAPSAE;
- Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- Provincia di Firenze;
- Unione dei Comuni Circondario dell'Empolese Valdelsa;
- Autorità Idrica Toscana;
- ATO Rifiuti Toscana Centro;
- A.R.P.A.T.

I soggetti competenti in materia ambientale, oltre all'autorità competente, ai quali trasmettere il documento preliminare nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica, secondo i disposti di cui all'art.23, comma 2, della L.R. 10/2010, sono così stati individuati:

- ARPAT;
- Asl 11 Empoli;
- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Firenze (con esclusione della città, per le competenze sul patrimonio storico, artistico ed Etnoantropologico), Pistoia e Prato. BAPSAE;
- Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Firenze, Pistoia, Prato, Arezzo;
- Autorità di Bacino del Fiume Arno;

- Corpo Forestale dello Stato;
- Consorzio di Bonifica del Padule di Fucecchio;
- Consorzio di Bonifica del Padule di Bientina;
- Consorzio di Bonifica della Val d'Era.

I soggetti territorialmente interessati, da consultare nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica, secondo i disposti di cui all'art.19 della L.R. 10/2010:

- Provincia di Firenze;
- Unione dei Comuni Circondario dell'Empolese Valdelsa e Comuni dell'Unione (Capraia e Limite, Castelfiorentino, Cerreto Guidi, Certaldo, Empoli, Gambassi Terme,
- Montaione, Montelupo Fiorentino, Montespertoli, Vinci);
- Comuni confinanti: Altopascio, Castelfranco di Sotto, Cerreto Guidi, Chiesina
- Uzzanese, Larciano, Ponte Buggianese, San Miniato e Santa Croce sull'Arno;
- Comuni del Distretto del Cuoio: Castelfranco di Sotto, Montopoli in Val d'Arno, Santa Croce sull'Arno, Santa Maria a Monte e San Miniato;
- Federazione Provinciale Coldiretti Firenze;
- Unione Provinciale Agricoltori di Firenze;
- Confederazione Italiana Agricoltori di Firenze;
- CNA e API;
- Camera di Commercio Firenze;

ENI gestione rete;

ENEL divisione infrastrutture e reti;

ENEL distribuzione;

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Firenze;

Ordine dei Geologi della Toscana. Sede di Firenze;

Ordine dei dottori Agronomi e dottori Forestali della Provincia di Firenze;

Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Firenze;

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze;

CAI Firenze;

Fed. Speleologica Toscana;

Corpo Forestale dello Stato;

Ex ASFD (Riserve Demaniali);

Istituto Nazionale di Bioarchitettura. Sezione di Firenze;

APT di Firenze;

Ente gestore servizi idrici integrati Acquedotto: Acque S.p.A.;

Ente gestore servizi idrici integrati Fognature: Acque S.p.A.;

Ente gestore servizio raccolta e smaltimento rifiuti: Publiambiente S.p.A.;

Autorità Idrica Toscana;

ATO Rifiuti Toscana Centro;

ARSIA Firenze;

OAL Osservatorio Ambientale Locale;

Associazioni Ambientaliste: WWF, Lega Ambiente.

Gli interventi di manutenzione sul reticolo idrografico ricadono, per quanto riguarda il bacino idrografico del padule di Bientina, nella competenza del Consorzio di Bonifica del Padule di Bientina, mentre per il bacino idrografico del padule di Fucecchio, nella competenza del Consorzio di Bonifica del Padule di Fucecchio, per i corsi d'acqua a sud dell'Arno, nella competenza del Consorzio di Bonifica della Val d'Era.

Nell'ambito dello stesso processo partecipativo sono stati informati delle iniziative in essere e a loro sono stati richiesti specifici contributi utili per la redazione del Rapporto Ambientale, i seguenti soggetti: ACQUE S.p.A., PUBLIAMBIENTE S.p.A., ENEL distribuzione, TOSCANA GAS S.p.A.

## 2. LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

La Variante al Piano Strutturale si è resa necessaria al fine di :

1. Rendere coerente il P.S. con la nuova disciplina derivante dalla Variante di adeguamento del P.T.C.P., approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n.1 del 10/01/2013.
2. Adeguare il P.S. agli obblighi di legge espressi nel "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche", D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R.
3. Conformare il P.S. al "Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", D.P.G.R. 11 novembre 2013, n. 64/R.
4. Verificare la coerenza del redigendo R.U. con la proposta di Delib. Consiglio Regionale n.1 del 17/01/2014 di adozione dell'integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico;

La variante al P.S. ha comportato la redazione dei seguenti elaborati cartografici:

Serie D. Progetto

### **Tavv. Var. D.5.4 sud e nord "Invarianti strutturali".**

Obiettivi di coerenza con P.T.C.P.:

- *Art.3 delle Norme del P.T.C.P..- Aree sensibili di fondovalle.*
- *Art. 10 delle Norme del P.T.C.P.. - Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve ed A.N.P.I.L.*
- *Art. 11 delle Norme del P.T.C.P.. - Aree fragili del territorio aperto.*
- *Art. 12 delle Norme del P.T.C.P.. - Aree di protezione storico ambientale.*
- *Art.30 delle Norme del P.T.C.P.. – Strade.*

Serie C. Quadro Conoscitivo (adeguamento formale degli elaborati)

C.6.1 *Analisi geologica*

**Tavv. C.6.1.1 Geologia (Nord e Sud)**

**Tavv. C.6.1.2 Litologia e dati di base (Nord e Sud)**

**Tavv. C.6.1.4 Geomorfologia e stabilità dei versanti (Nord e Sud)**

**Tavv. C.6.1.5 Elementi del rischio sismico (Nord e Sud)**

Serie D.3 Geologia (adeguamento formale degli elaborati)

**Tavv. D.3.2 Pericolosità idraulica secondo il modello matematico (P.A.I.) e Opere idrauliche (Nord e Sud).**

**Tavv. D.3.3 Pericolosità geomorfologica (Nord e Sud).**

Obiettivi di coerenza con:

- Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.
- Disciplina del D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R.

### 3. IL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO

Gli elementi della pianificazione sono sintetizzati al Allegato 3, con l'indicazione degli obiettivi come derivanti dal Piano Strutturale e gli strumenti operativi che l'Amministrazione intende adottare per il loro conseguimento.

Rispetto alle relazioni programmatiche e di indirizzo del 2012 e 2013 nella Relazione Generale e quadro previsionale strategico quinquennale del marzo 2014 l'Amministrazione specifica gli ulteriori seguenti punti che trovano diretta corrispondenza nell'articolato normativo.

- individuare interventi di tipo strutturale e di regolazione del traffico;
- riconoscere il carattere strutturale dell'industrializzazione del sistema della pianura;
- favorire la realizzazione di un insieme coordinato d'interventi finalizzati alla rivitalizzazione commerciale;
- attuare un "riordino" edilizio;
- qualificare il Centro Storico del Capoluogo;
- recuperare, riqualificare e valorizzare il Centro Storico di Ponte a Cappiano;
- riqualificare le aree dismesse;
- adeguare gli standard urbanistici;
- potenziare il servizio acquedottistico e fognario;
- tutelare il territorio collinare ed agricolo;
- tutelare e valorizzare l'ambiente e le risorse naturali del Padule di Fucecchio;
- tutelare e valorizzare il Fiume Arno;
- realizzare una rete continua di percorsi ciclabili e pedonali;
- prevedere interventi strutturali atti a migliorare la fruibilità e l'accessibilità degli spazi urbani della città.

Il primo Regolamento Urbanistico attua solo una parte del Piano Strutturale. Dalle tabelle di progetto si rileva che questo primo Regolamento Urbanistico per i vari sistemi prevede:

#### RESIDENZIALE

Nuovi insediabili **1.543** pari al **51%** del P.S. (3.000);

Nuovi alloggi: **616**, pari al **51%** del P.S. (1.200), dei quali **127** da recupero (20,61%);

SUL di progetto: **86.019 mq.** pari al **47,78%** del P.S. (180.000 mq.), della quale **15.140 mq.** da recupero (17,60%).

#### COMMERCIALE – DIREZIONALE

SUL di progetto: **25.814 mq.** pari al **50,75%** del P.S. (50.860 mq.), dei quali **16.095 mq.** di nuova costruzione (31,64%).

#### PRODUTTIVO

SUL di progetto: **24.831 mq.** pari al **12,84%** del P.S. (193.340 mq.), dei quali **21.984 mq.** di nuova costruzione (88,53%).

#### TURISTICO – RICETTIVO

Posti letto di progetto: **257** pari al **40,53%** del P.S. (634).

#### 4. LA METODOLOGIA DI STUDIO

I risultati della valutazione sono descritti nei seguenti elaborati alcuni dei quali modificati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni:

D.1 RELAZIONE DI SINTESI e RAPPORTO AMBIENTALE (modificato).

Allegato 1 in testo: Schede di valutazione ambientale (modificato).

Allegato 2 in testo: Disposizioni della Valutazione Integrata del Piano Strutturale.

Allegato 3 in testo: Rapporto di coerenza (ex Elementi del P.T.C.P. integrato con la verifica di coerenza nei confronti del P.T.C. e analisi delle relazioni con il P.I.T. a valenza paesaggistica).

D.1. Allegato 1 AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO DEL Piano Strutturale.

D.1. Allegato 2 DATI SINTETICI DI Piano Strutturale.

D.1. Allegato 3 DATI SINTETICI DI Regolamento Urbanistico (modificato)

D.2 RELAZIONE DI SINTESI NON TECNICA.

D.3 STUDIO DI INCIDENZA ECOLOGICA (modificato per dettagli con relazioni con le NTA).

TAVOLA 1 VAS – Carta delle Emergenze Ambientali e delle Risorse Naturali (modificata per le diverse aree di previsione).

TAVOLA 2 VAS – Carta delle Criticità del Territorio (modificata per le diverse aree di previsione).

La DICHIARAZIONE DI SINTESI (oggetto di questa relazione).

In fase di approvazione del Regolamento Urbanistico si sono dovuti aggiornare e integrare i risultati della valutazione della VAS del 2014 in quanto, a seguito delle osservazioni accolte, vi sono state modifiche al dimensionamento del piano e alle valutazioni. Il Rapporto Ambientale viene quindi riproposto nella versione finalizzata all'approvazione e con riferimenti a nuovi contesti normativi (L.R.T. 65/2014 e P.I.T. 2015) contenente l'Allegato 1 in testo Schede di Valutazione Ambientale adeguato e l'Allegato 3 in testo riguardante le coerenze in pratica di nuova redazione). Considerazioni in merito alle osservazioni portate a seguito dell'adozione, vengono eseguite in questo documento.

La valutazione ha riguardato gli elaborati prodotti dallo staff di progettazione, successivamente si sono verificate le problematiche già descritte nell'ambito del P.S. vigente, aggiornato e integrato il Quadro Conoscitivo dell'ambiente e il territorio, con una ricerca e sistematizzazione dei dati reperibili, si sono operate indagini dirette sul territorio anche di natura vegetazionale e faunistica, ai fini di una Valutazione di Incidenza Ecologica.

Oltre gli aspetti prettamente fisici, negli allegati del nuovo Quadro Conoscitivo, si sono effettuate ricerche demografiche e acquisite elaborazioni da parte di agenzie specializzate (URBISTAT), dati socio economici e delle tendenze evolutive del mercato del lavoro. Le analisi ed elaborazioni riconducibili alla attività umane in schede e tabelle di Allegato 1. I risultati delle analisi territoriali e ambientali si sono descritte in due documenti cartografici:

#### **LA CARTA DELLE EMERGENZE AMBIENTALI E DELLE RISORSE NATURALI LA CARTA DELLE CRITICITÀ DE TERRITORIO**

Nella prima si sono evidenziati gli elementi che valorizzano il territorio, quali il clima, il paesaggio collinare, la localizzazione geografica, le aree boscate, i fondovalle, le colture arboree caratteristiche del territorio toscano, le aree protette e le aree umide. Nel secondo documento gli elementi che lo dequalificano, quali alcune aree in degrado, ma anche i diffusi dissesti, la scadente qualità delle acque, concentrati episodi di inquinamento, il rischio idraulico del fondovalle. Proprio gli studi geologici che hanno trattato delle pericolosità geologiche e idrauliche hanno per primi guidato la pianificazione, evitando le aree interessate da problematiche non superabili.

## EMERGENZE – RISORSE

### LEGENDA

	Elementi di pregio
	Siti archeologici - fonte: Piano Strutturale
	Filari alberati
	Via Francigena
	Potenziamento SR 436
	Potenziamento viabilità provinciale
	Variante SR 436
	Viabilità di progetto
	Aree attrezzate di progetto
	Piani attuativi
	Aree residenziali di completamento
	Parchi di progetto
	Edifici di valore rilevante
	Beni, storici, architettonici e culturali
	Laghi
	Corsi d'acqua
	Vigneti
	Oliveti
	Pioppete
	Frutteti
	Aree boscate
	Emergenze paesaggistiche e ambientali
	Siti archeologici
	Riserve naturali
	Terreni palustri
	SIR - pSIC - Cerbaie
	SIR - pSIC - ZPS - Padule di Fucecchio
	Aree contigue SIC
	Seminativi
	Confine comunale

## CRITICITÀ

### LEGENDA

	Depuratore
	Antenna per telefonia mobile
	Ricettore sensibile
	Elettrodotto alta tensione
	Potenziamento SR 436
	Potenziamento viabilità provinciale
	Variante SR 436
	Viabilità di progetto
	Attrezzature di progetto
	Piani attuativi
	Aree residenziali di completamento
	Parchi di progetto
	Corsi d'acqua e laghi
	Ex cava
	Ex discarica
	Fattore dequalificante il paesaggio e l'estetica dei luoghi
	Opere strutturali per la riduzione del rischio idraulico (casce di laminazione)
	Opere strutturali per la riduzione del rischio idraulico (casce di compensazione)
	Previsioni a fattibilità idraulica limitata
	Previsioni a fattibilità idraulica condizionata
	Previsioni a fattibilità geologica condizionata
	Aree percorse da incendio
	Pericolosità Idraulica molto elevata Tr30
	Pericolosità Idraulica elevata Tr200
	Pericolosità geologica elevata
	Pericolosità geologica molto elevata
	Confine comunale

Le criticità ambientali di maggiore rilevanza si riscontrano presso la principale aree protetta costituita dal Padule di Fucecchio e sono dovute a fattori che derivano prevalentemente da altri territori, in particolare per il Padule:

- I frequenti fenomeni di prolungata carenza idrica estiva,
- il progressivo interrimento,
- l'attività venatoria (nella quasi totalità dell'area ad esclusione delle due Riserve),
- la presenza di specie esotiche infestanti,
- l'attività agricola intensiva (significativi nell'ambito dell'area protetta ma non rilevanti nel comune di Fucecchio),
- l'urbanizzazione diffusa dei territori situati a nord e l'inquinamento delle acque.

Per la porzione collinare del territorio:

- i frequenti incendi,
- la carenze della rete acquedotto e depurazione,
- l'impatto degli ungulati sulla flora,
- la diffusione di specie vegetali esotiche negli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alla robinia,
- l'abbandono delle attività agricole e forestali,

- localizzati fenomeni di dissesti ed erosione dei suoli.

Per la porzione di pianura del territorio: corrisponde alla parte più urbanizzata del comune ed è afflitta dalle problematiche comuni ad altre aree urbane della Toscana caratterizzate da una significativa presenza di attività produttive limitrofe ad aree residenziali, quindi scadente qualità dell'aria, emissioni di vario genere, effetti del traffico veicolare (di particolare intensità specie sulla direttrice per Santa Croce). Anche la mobilità urbana presenta elementi di criticità come descritto Piano della Mobilità e del Traffico Urbano redatto da TAGES nel 2013, negli ultimi anni comunque, si afferma che la situazione, non buona in partenza, non sia ulteriormente peggiorata.

Inoltre si rileva una scadente qualità sia delle acque di falda che di quelle superficiali, le carenze della rete acquedotto, alcuni scarichi diretti non depurati, quanto di relativo alla presenza ed efficienza degli impianti di depurazione presenti.

Il territorio è interessato anche da problematiche di rischio idraulico, che proprio in occasione di questo Regolamento Urbanistico sono state definite e con esse le opere da realizzarsi per la messa in sicurezza; il territorio di pianura è infatti in gran parte interessato dal rischio idraulico elevato, che interessa ampie porzioni dell'area edificata e di nuova espansione urbanistica, il rischio molto elevato è più ridotto come superficie e localizzato in prossimità del Fiume Arno e comunque anch'esso limita le attività di programmazione.

La prima fase ricognitiva della valutazione descritta nel Rapporto Ambientale, ha quindi messo “*i paletti*” alla pianificazione e fatto scartare le alternative di pianificazione chiaramente dominate o non sostenibili, la fase di approfondimento ha portato alla **definizione dello stato dell'ambiente** allo stato attuale, in modo che la sovrapposizione fra previsioni e ambiente stesso facesse emergere ulteriori problematiche prima non riconoscibili, e di sovrapposizione si è proprio trattato relazionando tramite GIS e tecniche di geoprocessing aree di previsione ed emergenze, risorse e criticità, individuando i fattori propri della propagazione degli impatti ambientali in termini di vicinanza, emissioni, compartecipazione all'uso di servizi e risorse.

## 5. I RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Nel rapporto Ambientale si concretizza quindi la “Valutazione degli effetti ambientali indotti sull’ambiente dalla attuazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali”, non trascurata affermazione della “*Valutazione Integrata degli effetti ambientali, economici e sulla salute umana*”.

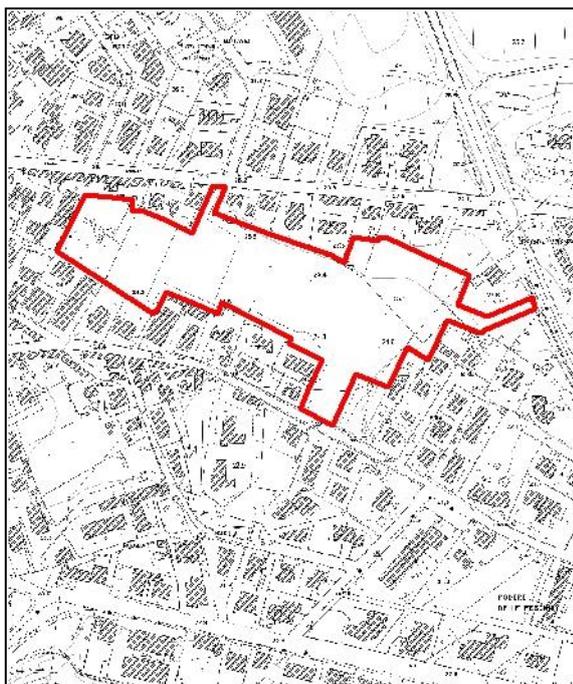
Questa valutazione è possibile farla correttamente e rigorosamente utilizzando quegli elementi detti “indicatori ambientali” possibili da misurare e monitorare nella loro diffusione nell’ambiente, evoluzione e trasformazione a progetto realizzato. Gli indicatori di stato descrivono le condizioni attuali, quelli di pressione il progetto.

Fra questi: il numero di nuovi abitanti insediabili, che determinano un incremento di utenze, quindi di consumi, idrici ed energetici, i coefficienti di questi consumi in modo da attribuire ad ogni previsione per la quale i progettisti hanno indicato un numero preciso di residenti il grado di pressione su quella componente ambientale e quindi di impatto, le superfici in % di nuova edificazione paragonata a quelle esistenti, in modo da valutare il consumo di suolo, le esigenze della depurazione e i fabbisogni idrici oltre che l’incremento dei flussi di traffico veicolare.

Le informazioni relative a progetto, indicatori e componenti ambientali sono state organizzate nelle matrici del Rapporto Ambientale, i valori quantitativi in esse riportate esprimono il grado di impatto (positivo o negativo, reversibile nel medio o lungo termine o irreversibile, sostenibilmente mitigabile o no).

Il risultato delle valutazioni è espresso graficamente nelle **Schede di valutazione**, ulteriore elaborato di analisi che per le previsioni di maggiore rilevanza, i piani attuativi, individua gli elementi che “*stanno loro intorno*”, in modo da evidenziarne le relazioni, cosa si perde e cosa si guadagna procedendo con il progetto, quali infrastrutture e reti tecnologiche ci sono o vanno realizzate, quali i vincoli e se si interessano cosa è necessario realizzare per procedere senza fare danni.

AE2C18	U.T.O.E. 2	SCHEDA N. PA06
ATTIVITÀ PREVISTE	ALTRE PREVISIONI COINVOLTE	GRADO DI INTERAZIONE
Residenziali	Parcheggi pubblici	MEDIO
	Viabilità	ALTO
	Attrezzature	ALTO



SOSTENIBILITÀ DELLA PREVISIONE	
ELEMENTI DI COMPATIBILIZZAZIONE E MITIGAZIONE	Opere di compatibilizzazione estetico paesaggistica.
ADEGUAMENTI DI RETI INFRASTRUTTURE SERVIZI	-----
APPROFONDIMENTO DI STUDI E INDAGINI PRESCRIZIONI DI PROGETTO	-----.

## 6. LE MODALITÀ DI INTEGRAZIONI NEL REGOLAMENTO URBANISTICO DEGLI ELEMENTI DI CARATTERE AMBIENTALE DERIVANTI DAL RAPPORTO AMBIENTALE

### 6.1. Gli strumenti della valutazione e le relazioni con le norme di Regolamento Urbanistico

Nell'ambito della valutazione si è avuto a disposizione: un nuovo Quadro Conoscitivo, carte di pericolosità (adeguate in fase di approvazione), emergenze, risorse e criticità mappate, previsioni sovrapposte, schede per ogni intervento e matrici di relazioni fra attività e processi; definizione delle opere di mitigazione "calate" sul territorio e sul problema, a questo punto "passare" dall'analisi dell'ambiente, all'analisi del progetto, a quello che accade se si procede con il progetto, alla norma da inserire nel contesto del Regolamento Urbanistico, per chi valuta e ha il compito di tradurre in disposizioni il lavoro, è stata cosa agevole.

Questo in sostanza è stato fatto con il complesso articolato delle norme geologiche, Titolo Sesto, e ambientali, Titolo Settimo, inserite nelle NTA del R.U. collocate subito successivamente alle norme più prettamente urbanistiche. Negli elaborati riguardanti le previsioni nel sistema residenziale, produttivo, commerciale – direzionale e turistico ricettivo sono inserite le schede di fattibilità geologica e il grado di approfondimento attribuito ad ogni previsione delle indagini geologiche e prospezioni geognostiche.

Durante tutto il processo di formazione del Regolamento Urbanistico i rapporti fra progettisti, amministratori, rappresentanti di vari enti e soggetti privati, valutatori ed esperti delle problematiche geologiche e agronomiche, sono stati assidui e di fatto il piano è nato e si sviluppato già ragionevolmente mitigato.

I documenti e i risultati della valutazione che si sono prodotti nel tempo, sono stati valutati dalla autorità competente che si è espressa sia sui metodi che sui contenuti della valutazione, sino alla adozione dell'aprile 2014. Ad essa è delegata la redazione del **Parere Motivato**.

### 6.2. I criteri adottati nella valutazione delle osservazioni

La fase di acquisizione delle osservazioni è iniziata dal momento della pubblicazione sul BURT dell'adozione del Regolamento Urbanistico e della Variante al P.S. (BURT n. 18 del 7 maggio 2014), l'analisi e la fase di controdeduzioni si sono protratte sino al mese di aprile 2015. Delle osservazioni viene fornito il quadro completo nei documenti: "*Relazione Istruttoria*" e nel "*Registro Istruttorio delle osservazioni*" dell'aprile 2015.

A seguito della pubblicazione del Regolamento Urbanistico comunale sono pervenute n.202 osservazioni, delle quali n.196 entro il periodo prescritto (7 maggio 2014 – 6 luglio 2014), l'ultima è pervenuta in data 7 agosto 2014.

L'Ufficio Urbanistica del comune ha ritenuto di prendere in esame anche le osservazioni pervenute oltre il termine dei 60 giorni, poiché, si afferma, *“le osservazioni dei privati non costituiscono un rimedio giuridico a tutela degli interessi di chi le propone, ma un mezzo di collaborazione con l'Amministrazione per la migliore formazione degli strumenti urbanistici”*.

Le osservazioni pervenute sono riportate nel *“Registro istruttorio delle osservazioni pervenute”*, ordinate per gruppo e protocollo, articolate nei vari punti osservati, con le relative proposte di controdeduzione dell'Ufficio ed il parere della 3° Commissione Consiliare Permanente - Lavori Pubblici e Urbanistica.

Tra le osservazioni pervenute:

- n.1 è costituita dall'osservazione dei Servizi Urbanistica, Vincoli e Edilizia del Comune,
- n.2 sono relative ad Enti sovraordinati (Regione Toscana e Autorità di Bacino del Fiume Arno),
- n.4 ad altri Enti territoriali (Provincia di Firenze e Provincia di Firenze - Direzione Affari Generali e Rapporti istituzionali - Servizi distaccati dell'Empolese Valdelsa),
- n.2 da aziende e società con personalità giuridica pubblica ed autonomia imprenditoriale (Azienda Unità Sanitaria Locale 11 Empoli e Acque S.p.A.).

Le rimanenti sono di ordini professionali, associazioni, privati cittadini, società e imprese (193). Queste ultime sono riconducibili principalmente a soggetti privati che rappresentano solo se stessi e i loro interessi.

Le osservazioni sono risultate piuttosto complesse, poiché ciascuna contiene al suo interno una pluralità di punti osservati inerenti diverse tematiche afferenti al Regolamento; è dunque particolarmente significativo il dettaglio dei punti osservati, il quale restituisce maggiormente il rapporto reale fra gli argomenti toccati dalle osservazioni.

Nessuna osservazione riguarda direttamente il Rapporto Ambientale della VAS, allegato all'atto adottato; tuttavia, i contributi della Regione Toscana, della Provincia di Firenze e dell'Azienda Unità Sanitaria Locale 11 Empoli sollevano questioni inerenti agli aspetti ambientali.

L'Ufficio Urbanistica ha esaminato tutte le osservazioni in base alle "Direttive per l'esame delle osservazioni pervenute al Regolamento Urbanistico adottato", approvate dalla Giunta Comunale con propria deliberazione del 28/01/2015 n.13.

Le osservazioni sono state raccolte ed organizzate secondo tre gruppi:

- A. Il più cospicuo, comprende le 193 osservazioni presentate da parte di più soggetti che sono presenti od operano sul territorio;
- B. L'osservazione dei Servizi Urbanistica, Vincoli e Edilizia del Comune di Fucecchio, che rappresenta un contributo contenente modifiche ed integrazioni ad alcuni documenti del Regolamento, e correzione di errori formali, utili alla comprensione dello stesso;
- C. Il terzo gruppo comprendente le 8 osservazioni presentate dai soggetti istituzionali competenti, e dai soggetti competenti in materia ambientale ai fini del procedimento di VAS.

Le osservazioni del gruppo "A" sono state ulteriormente suddivise tra quelle che riguardano:

- A.1 la modifica della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio (NTA);
- A.2 la rettifica di errori materiali (Errori materiali);
- A.3 la modifica agli assetti infrastrutturali (Infrastrutture);
- A.4 la classificazione del patrimonio degli edifici esistenti (Classificazione edifici);
- A.5 la determinazione/modifica delle zone territoriali omogenee previste (Zonizzazione);
- A.6 le richieste di nuova edificazione o modifica delle potenzialità edificatorie dei Lotti liberi o convenzionati (Lotti);
- A.7 le richieste di nuova edificazione o modifica delle potenzialità edificatorie dei Piani Attuativi (Piani Attuativi).

Tutte le osservazioni sono state esaminate dall'Ufficio comunale valutando singolarmente ogni singolo punto osservato; rilevando e acquisendo l'apporto collaborativo fornito l'Ufficio ha proposto le relative controdeduzioni, assicurando la coerenza delle decisioni assunte (coerenza interna) e la relazione di queste decisioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Gli esiti sono stati classificati nel seguente modo:

- Già soddisfatta, quando la proposta riguardava aspetti già determinati dal RU;
- Accoglibile, quando si condivideva la proposta, rientrando nei criteri assunti per l'elaborazione del RU, o quando le modifiche risultavano derivanti da norme e piani sovraordinati sopravvenuti, od ancora la proposta evidenziava errori materiali o refusi;
- Accoglibile in parte, quando non si condivideva appieno quanto osservato e solo una parte dell'osservazione è stata accolta, producendo comunque una modifica normativa e/o cartografica;
- Non accoglibile, quando non si condivideva la proposta, non essendo coerente con i criteri assunti per l'elaborazione del RU, o quando questa comportava modifiche sostanziali od ancora risultava non legittima rispetto al quadro normativo sovraordinato cui necessariamente il RU si conforma;
- Non pertinente, quando la proposta riguardava aspetti che non sono di competenza del RU.

Tra quelle non accolte alcune sono state comunque meritevoli di acquisizione in termini di migliore definizione dei contenuti del RU. Gli accoglimenti sono soprattutto legati a miglioramenti o perfezionamenti normativi o di disegno degli elaborati del RU, evitando modificazioni sostanziali rispetto alle impostazioni generali dell'atto.

In data 05/02/2015, con proseguimento ai giorni 11/02/2015, 19/02/2015, 23/02/2015, 02/03/2015, 03/03/2015, 09/03/2015, 10/03/2015, 11/03/2015 e 16/03/2015 per la conclusione dei lavori, la 3° Commissione Consiliare Permanente - Lavori Pubblici e Urbanistica, ha esaminato ed espresso parere su tutte le osservazioni pervenute, ai fine dei successivi adempimenti da parte del Consiglio Comunale. L'esame delle osservazioni è avvenuto secondo i seguenti gruppi tematici:

- C. Soggetti istituzionali competenti e Soggetti competenti in materia ambientale ai fini del procedimento di VAS;
- B. Servizi Edilizia, Urbanistica e Vincoli del Comune di Fucecchio;
  - A.1 NTA;
  - A.2 Errori materiali;
  - A.3 Infrastrutture;
  - A.4 Classificazione edifici;
  - A.5 Zonizzazione;
  - A.6 Lotti;
  - A.7 Piani Attuativi.

I lavori della Commissione Consiliare si sono conclusi il giorno 16/03/2015, con i seguenti esiti:

- accoglibili osservazioni n. 4, 11, 12, 17, 25, 28, 33, 38, 51, 52, 53, 64, 70, 74, 75, 79, 89, 90, 92, 95, 102, 103, 112, 115, 119, 120, 121, 133, 137, 139, 142, 146, 147, 148, 149, 162, 175, 176, 177, 178, 179, 197, 199 e 200 (totale osservazioni accoglibili n. 44);
- accoglibili parzialmente osservazioni n. 1, 2, 3, 7, 6, 10, 13, 14, 15, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 27, 29, 32, 34, 37, 39, 40, 41, 42, 45, 46, 50, 54, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 65, 67, 68, 71, 72, 77, 85, 87, 93, 97, 98, 99, 101, 106, 110, 114, 117, 126, 127, 130, 131, 132, 134, 135, 136, 140, 141, 144, 145, 151, 150, 155, 156, 157, 158, 163, 165, 166, 167, 170, 171, 172, 173, 174,

180, 182, 184, 186, 191, 192, 194, 196 e 198 (totale osservazioni accoglibili parzialmente n. 87);

- non accoglibili osservazioni n. 5, 8, 9, 16, 18, 22, 30, 31, 35, 36, 43, 44, 47, 48, 49, 57, 62, 63, 66, 69, 73, 76, 78, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 88, 91, 94, 96, 100, 104, 105, 107, 108, 109, 111, 113, 116, 118, 122, 123, 124, 125, 128, 129, 138, 143, 152, 153, 154, 159, 160, 161, 164, 168, 169, 181, 183, 185, 187, 188, 189, 190, 193, 195, 201 e 202 (totale osservazioni non accoglibili n. 71).

L'accoglimento delle osservazioni non ha comportato modifiche all'impianto complessivo del Regolamento Urbanistico adottato ed alla struttura della valutazione, ciò nondimeno sono state effettuate adeguate verifiche sulla coerenza interna ed esterna del Regolamento, e sulla relativa analisi degli effetti.

Complessivamente i contenuti delle osservazioni accolte o parzialmente accolte sono migliorative e, in termini di interessi pubblici e collettivi coinvolti, orientano al perfezionamento dell'atto. In particolare, le modifiche introdotte alla disciplina del RU hanno perfezionato e integrato il testo normativo inserendo soprattutto elementi di aggiornamento e revisione. Il miglioramento complessivo della disciplina e degli elaborati del RU, è valutabile soprattutto in termini di maggiore chiarezza testuale e di correzione di errori e/o refusi.

La quantità e la qualità delle osservazioni devono intendersi come prosecuzione del processo partecipativo a suo tempo effettuato. E' da sottolineare come la presenza delle osservazioni di carattere puntuale, confermano il ruolo precettivo ed operativo del RU nella filiera della pianificazione.

Nelle schede delle pagine seguenti si riportano i riferimenti alle osservazioni portate dai principali enti pubblici aventi per oggetto la VAS o argomenti delle NTA del R.U. trattate nel Rapporto Ambientale, si esegue quindi una ulteriore sintesi del testo relativo al Registro Istruttorio.

Per quanto riguarda i risultati ci si limita a riportare se l'osservazione controdedotta è risultata accolta o non accolta da parte della Commissione Consiliare.

## 17 - Azienda USL 11 Empoli

- 1) le stime di incremento della popolazione appaiono leggermente sovrastimate, suggerisce non prevedere ulteriori consumi di suolo se questi non sono effettivamente necessari e se prima non si valutano tutte le possibilità di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti.
- 2) lasciare nell'area urbana delle aree verdi per la mitigazione delle isole di calore.
- 3) Per i (PA51, 52, 53, 56 e 83) individuare delle soluzioni di mitigazione che dovranno essere preventivamente valutate in termini di efficacia e ritiene opportuno che i nuovi insediamenti produttivi siano indirizzati verso l'autosufficienza energetica e dell'acqua (vedi anche linee guida Regione Toscana: APEA).
- 4) In relazione all'inquinamento elettromagnetico ritiene necessario che le fasce di rispetto siano calcolate secondo la metodologia prevista dal DM 29 maggio 2008.

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- 1) **già soddisfatta**
- 2) **già soddisfatta**
- 3) Nelle schede di Allegato 1 in testo al Rapporto Ambientale si esegue l'analisi degli effetti indotti sull'ambiente dalle previsioni urbanistiche e infrastrutturali del RU, e si individuano gli elementi di compatibilizzazione e mitigazione. Ciò premesso, considerato che il RU dispone, a supporto di tutti gli interventi soggetti a Piano Attuativo, la redazione di una Relazione di Inquadramento Ambientale, si procede a integrare l'art.202 delle NTA del RU, inserendo, alla lett. e) del c.1, dopo le parole aria, acqua, suolo e sottosuolo,, le seguenti: **individua le eventuali soluzioni di mitigazione necessarie per gli insediamenti produttivi prossimi alle aree residenziali**. L'osservazione, in questo punto, è **accoglibile**.
- 4) **già soddisfatta**

## 26 - Provincia di Firenze - Direzione Urbanistica e Ambiente - Aree naturali protette e biodiversità

- 1) il reticolo idrografico: allargamento a 20 m. della fascia di rispetto, gli interventi sui corsi d'acqua debbano seguire le indicazioni generali di gestione contenute nelle Linee guida per la vegetazione di sponda dei corsi d'acqua secondo criteri di sostenibilità ecologica ed economica recentemente pubblicate dalla Regione Toscana.
- 2) area contigua alla riserva naturale provinciale: verificare Piano per il sostegno e lo sviluppo dell'agricoltura ecocompatibile.
- 3) i ruderi: verificare Linee guida per la conservazione dei Chiroterri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi.
- 4) nuove attività produttive e aree produttive strategiche: non siano localizzate all'interno delle aree individuate dall'art. 20 c.3 lett. a) delle N.T.A. del R.U.
- 5) Linee e apparecchi di produzione, trasmissione, distribuzione e trasformazione dell'energia elettrica: adeguamento alle linee guida ISPRA del 2008.
- 6) Aree F2.5, F2.6.2, F2.6.4, F2.6.5, G1.3: una quota parte del territorio da destinare ad esclusiva funzione naturalistica.
- 7) impianti di distribuzione dei carburanti: criteri di localizzazione.
- 8) manufatti e annessi agricoli, al di fuori di piani o programmi aziendali: rischio di forte antropizzazione.
- 9) recinzioni: franco da terra di circa 10 cm per permettere la continuità spaziale degli ecosistemi.
- 10) attività agro-silvo-pastorale e quelle di controllo e di emergenza: specificare tali deroghe.
- 11) trasformazione del bosco a scopo agricolo: verificare limiti e condizioni.
- 12) rischio di incendi: rivedere norme.
- 13) rispetto del Regolamento forestale in merito all'abbattimento di alberi.

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- 1) **accoglibile**
- 2) **accoglibile**
- 3) **accoglibile;**
- 4) **accoglibile in parte**
- 5) **accoglibile**
- 6) **accoglibile**
- 7) **accoglibile**

- 8) **accoglibile in parte**
- 9) **accoglibile in parte**
- 10) **accoglibile**
- 11) **è accoglibile**
- 12) **accoglibile**
- 13) **accoglibile in parte**

**29 - Provincia di Firenze - Direzione Urbanistica e Ambiente (1)**

**198 - Provincia di Firenze - Direzione Affari Generali e Rapporti istituzionali - Servizi distaccati dell'Empolese Valdelsa (2)**

**SINTESI OSSERVAZIONE**

Compatibilità del Regolamento Urbanistico (RU) con i contenuti e le finalità del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P. 2013):

- 1) Aree Produttive Strategiche: relazioni contrastanti con le invarianti strutturali e con la vulnerabilità degli acquiferi: quanto previsto nell'art.109 delle NTA del RU risulta non conforme con il PTCP;
- 2) Costruzione di annessi per agricoltura amatoriale: eccessiva polverizzazione poderale, eccessivo proliferare di piccoli manufatti nel territorio: quanto previsto nell'art.174 delle NTA del RU risulta non conforme con il PTCP.
- 3) per le invarianti le NTA rimandano genericamente alla normativa sovra comunale e la sostenibilità delle previsioni è demandata a valutazioni (Titolo VII delle NTA del RU) eccessive e spesso, anacronistiche e ripetitive;
- 4) Invarianti del P.T.C.P. corsi d'acqua: le trasformazioni del territorio e la disciplina degli insediamenti esistenti e delle aree agricole, sia pianificata attraverso azioni puntuali e strategiche finalizzate alla riduzione del rischio ed alla conservazione dei valori ambientali e paesaggistici. I piani attuativi, (...) devono contenere indicazioni puntuali legate al contesto agrario, idraulico, urbano e paesaggistico di riferimento in relazione ai vari aspetti impattanti indotti dal carico urbanistico degli interventi.
- 5) Invarianti del P.T.C.P. parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale A12 ARNO, A26 PADULE DI FUCECCHIO e A24 CERBAIE; limiti ala edificazione.
- 6) Invarianti del P.T.C.P. Aree fragili del territorio aperto, necessari approfondimenti.
- 7) Invarianti del PTCP - Aree di protezione storico ambientale, non ritenuta sufficiente per la tutela e la valorizzazione delle stesse il semplice rimando alle norme del PTCP contenute nel Titolo II, Capo I delle NTA del RU relativamente alle invarianti;
- 8) AREE AGRICOLE, disposizioni delle NTA troppo generiche.
- 9) Variante 1 al P.S.: trasmissione dei dati vettoriali.
- 10) Richiesta di sintetici documenti descrittivi la procedura adottata per le scelte pianificatorie comunali.

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

- 1) **accoglibile in parte**
- 2) **accoglibile in parte**
- 3) **accoglibile in parte**
- 4) **già soddisfatta**
- 5) **già soddisfatta**
- 6) **già soddisfatta**
- 7) **già soddisfatta**
- 8) **già soddisfatta**
- 9) **già soddisfatta**
- 10) **già soddisfatta**

Note degli estensori della VAS

L'ente osservante pone l'attenzione su alcuni articoli delle norme ambientali, in particolare sull'art. 205 e relativi commi, si concorda in parte con quanto affermato definendo però le norme piuttosto che *anacronistiche e ripetitive* "complesse per la complessità" dei temi trattati, d'altra è parte si evidenzia che la gran parte di quanto riportato all'articolo 205 deriva quasi del tutto precisamente dalle norme di P.S. a loro volta ritenute valide e coerenti con il P.T.C.P. precedente, nel 2009,

quindi non in tempi lontani. Si ha ragione di ritenere che le norme del P.T.C. del 1998 non siano state meno vincolanti di quelle del P.T.C. del 2013 e del P.I.T. del 2015. Nel Rapporto Ambientale della VAS si è sostenuto che effettivamente le norme di P.S. risultavano particolarmente articolate e vincolanti per il successivo R.U. ma non si poteva che riaffermarle in sede di NTA.

I richiami alla necessità di valutare la coerenza fra il R.U. P.T.C.P. e P.I.T. sono stati particolarmente sostenuti dalla Provincia di Firenze; al fine di soddisfare quanto richiesto si è adeguato l'Allegato in testo n.3 che nella versione della VAS finalizzata all'adozione aveva per titolo "Elementi del P.T.C.P." e rinominato ora **Rapporto di coerenza**. Questo nuovo documento riporta una analisi di coerenza accurata fra obiettivi e disposizioni del R.U. e disposizioni del piano provinciale, inoltre la definizione delle relazioni fra regolamento comunale e piano regionale con una espressione di grado di efficienza delle NTA a soddisfare quanto il piano paesaggistico richiede.

### 33 - Autorità di Bacino del Fiume Arno - Area Pianificazione e Tutela dal Rischio Idrogeologico

Necessità di attivare formalmente e operativamente la procedura ex artt. 27 e 32 delle Norme di attuazione del PAI

#### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

già soddisfatta

### 151 - Regione Toscana - Direzione Generale Governo del Territorio

#### Settore Pianificazione del Territorio:

- 1) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola, ricondurre gli ampliamenti a tantum finalizzati al soddisfacimento di esigenze di adeguamento funzionale e/o igienico sanitario a quelli consentiti per la ristrutturazione edilizia.
- 2) Zone E3 agricole della Pianura a sud dell'Usciana, incoerenza delle norme.
- 3) Zone E4 agricole collinari contigue alle aree boscate delle Cerbaie, errore materiale.
- 4) Tabelle del dimensionamento, verifica dei valori di R.U. rispetto al R.U.

#### Settore Rifiuti e Bonifiche dei Siti Inquinati:

- 5) Sistema informatico SISBON: sono segnalate alcune aree.
- 6) Terre e rocce di scavo delle NTA, riferimenti a più recenti disposizioni.
- 7) Aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti, proporzionalmente alla quantità dei rifiuti prodotti e ai nuovi insediamenti previsti.
- 8) inserire specifiche condizioni per favorire l'uso di materiali recuperabili.

#### Settore Tutela e gestione delle risorse idriche:

- 9) Verificare coerenza con pianificazione dell'Autorità Idrica Toscana.
- 10) Piano di Tutela delle Acque, verificare rispetto delle disposizioni.

#### Settore Viabilità di Interesse Regionale:

- 11) S.R.436 Francesca, definire corridoio infrastrutturale per eventuali variazioni di tracciato.
- 12) Modifica viabilità, valutazione della funzionalità delle nuove previsioni con la Provincia di Firenze.

Settore Produzioni Agricole Vegetali. L'osservante rileva come il procedimento in oggetto non comporta alcuna problematica per le materie di competenza del Settore.

#### Direzione Generale Governo del Territorio ai fini del Monitoraggio.

- 13) Monitoraggio degli effetti degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio.

#### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- 1) **già soddisfatta**
- 2) **accoglibile**
- 3) **già soddisfatta**
- 4) **accoglibile in parte**
- 5) **accoglibile**
- 6) **accoglibile**
- 7) **già soddisfatta**
- 8) **accoglibile**

- 9) Il procedimento di VAS effettuato sul RU ha valutato anche i piani e programmi dell'Autorità Idrica Toscana, comunque coinvolta nelle consultazioni. La proposta, in questo punto, si ritiene pertanto **già soddisfatta**;
- 10) Fatti salvi gli obblighi previsti dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia, si richiama in termini generali quanto motivato al punto precedente. In particolare si evidenzia che la destinazione dei suoli a zone edificabili, secondo le previsioni del RU, conferisce concreto titolo di edificabilità alle sole aree che siano dotate delle opere di urbanizzazione primaria secondo quanto disposto dall'art. 77, c. 2, della L.R. 1/2005. Inoltre, oltre a quanto previsto dal Titolo VII delle NTA, il RU recepisce le disposizioni contenute nel Regolamento per l'Edilizia bio-eco Sostenibile (RES), il quale limita al massimo i prelievi di acqua dal sottosuolo, favorendo il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e quelle reflue. La proposta, in questo punto, si ritiene pertanto **già soddisfatta**.
- 11) **accoglibile**  
12) **già soddisfatta**  
13) **accoglibile**

#### 197 - ACQUE Spa - Servizi Idrici - Div. Investimenti area Est

L'osservante formula l'osservazione quale aggiornamento del contributo inviato a seguito della trasmissione del documento preliminare VAS, al fine di comunicare la messa in opera da parte di ACQUE Spa del progetto previsto per sanare la situazione dei reflui non collettati delle utenze in via Sotto le Vigne, e la presentazione del progetto definitivo per la realizzazione di un nuovo collettore fognario di collegamento fra gli abitati di San Pierino nel Comune di Fucecchio (FI) e di San Donato nel Comune di San Miniato (PI), redatto al fine di sanare la situazione dei reflui delle utenze di San Pierino, a oggi collettati ma non inviati a depurazione; la realizzazione di quest'ultima nuova condotta consentirà di tradurre all'impianto di sollevamento di San Donato di recente costruzione, tutti i reflui afferenti all'abitato di San Pierino (...). Dal sollevamento di San Donato i liquami proseguiranno verso il depuratore consortile Cuoioedepur.

#### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si prende atto del contributo integrativo trasmesso, a supporto del Quadro conoscitivo del RU.

#### 199 - Unione dei Comuni Circondario dell'Empolese Valdelsa - Ufficio Difesa del Suolo

In merito alla disciplina delle aree di salvaguardia dei pozzi pubblici individuati dal RU, l'osservante rileva quanto segue:

- 1) zone di rispetto e salvaguardia dei pozzi a fini acquedotto, chiarimenti sulle NTA.
- 2) sicurezza dei pozzi pubblici e delle sorgenti, chiarimenti sulle NTA.
- 3) tutela qualitativa della risorsa idrica, richiesta tombatura sia che si tratti di pozzi acquedottistici o meno.

#### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- 1) **accoglibile**
- 2) **accoglibile**
- 3) **accoglibile**

## 7. INIZIATIVE E OPERE DI MITIGAZIONE INSERITE NELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL R.U.

Al fine di rendere sostenibile l'attuazione delle previsioni urbanistiche nei confronti delle componenti ambientali e nell'ottica di conseguire la coerenza fra Regolamento Urbanistico, Piano di Indirizzo Territoriale e Piano Territoriale di Coordinamento, la VAS dispone iniziative di compensazione e mitigazione finalizzate a rendere sostenibili le previsioni urbanistiche o esaltare gli effetti positivi. Tali misure si ritrovano nel Titolo Settimo delle norme di attuazione del R.U. "**Valutazioni e norme ambientali**", così come anche indicazioni per il **monitoraggio degli effetti ambientali**.

In particolare si agisce sulla qualità e completezza degli elaborati progettuali da sottoporsi all'esame degli Uffici competenti della Amministrazione Comunale per il rilascio delle autorizzazioni, che dovranno descrivere territori ben più ampi di quelli direttamente interessati dal progetto e analizzare le interazioni fra progetto e ambiente.

Oltre alla Relazione di Progetto, sono richiesti i seguenti elaborati:

1. La Relazione di Inquadramento Ambientale. Questo documento riordina e sintetizza i dati tecnici contenuti nei vari elaborati richiesti a corredo del progetto nell'ambito delle normative vigenti, descrive le relazioni fra progetto e ambiente con riguardo alle componenti, aria, acqua, suolo e sottosuolo, fornisce dati quali - quantitativi sui fabbisogni energetici, idrici e di depurazione, entità di scavi e riporti, quantità e qualità (chimica e fisico - chimica) delle terre movimentate da scavi e riporti, emissioni in atmosfera, immissioni nei corpi d'acqua superficiali e profondi, i quantitativi di rifiuti prodotti sia nelle fasi di cantiere che a progetto realizzato e a regime.
2. Gli elaborati grafici di inquadramento ambientale (carte tematiche a varia scala).
3. La Valutazione degli Effetti Ambientali (VEA) se richiesta. La struttura della VEA è descritta nell'articolo ad essa dedicato nelle norme di R.U.
4. La Relazione di Integrità Ambientale. Questo documento riguarda interventi di trasformazione di aree produttive in aree ad altro uso, quale residenziale, commerciale, direzionale; descrive le relazioni fra attività pregresse e suolo e sottosuolo, l'eventuale contaminazione dei terreni e della acque tramite la verifica analitica presso laboratori certificati e le metodiche come previste nel D.Lgs. 152/2006 sue modificazioni e integrazioni; stabilisce la compatibilità delle opere previste nei confronti della classe di suolo come determinata dalle indagini, indicando le eventuali opere di bonifica.

L'obiettivo finale è quello di ridurre il consumo di risorse, mettere in sicurezza, se necessario, territori più ampi di quello oggetto di specifico intervento, contenere i fattori inquinanti, tutelare le aree boscate e la fauna, migliorare l'estetica dei luoghi, favorire iniziative di sviluppo.

Più specificatamente i progetti degli interventi di qualsiasi dimensione dovranno prevedere all'interno dei loro elaborati le misure compensative che verranno indicate, motivando nella Relazione di Progetto l'eventuale impossibilità o non utilità, o incompatibilità riferita alla loro realizzazione.

Per l'individuazione delle relazioni fra previsioni e: criticità ambientali, risorse ed emergenze naturali si dovrà fare riferimento alla relative carte tematiche del Regolamento Urbanistico, le relazioni fra previsioni e rischio dovranno essere regolate con le Carte di Pericolosità Geomorfologica, Sismica e Idraulica in adeguamento di quelle del P.S.

## 8. LE MOTIVAZIONI E LE SCELTE DEI PIANI URBANISTICI ANCHE ALLA LUCE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE INDIVIDUATE NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI VAS

La Variante al Piano Strutturale è chiaramente motivata dalla necessità di adeguare il piano a al P.T.C.P. del 2013. In questa parte della Dichiarazione di sintesi della VAS quindi si esamina il contesto nel quale è nato, e si è evoluto, il procedimento di formazione del Regolamento Urbanistico.

Come affermato nelle premesse il Piano Strutturale va inteso come strumento strategico di pianificazione, che ha delineato il possibile sviluppo del comune per i prossimi anni, tali strategie per poter essere concretizzate, devono essere rese attuative da uno strumento operativo rappresentato appunto dal Regolamento Urbanistico.

Il R.U. attua solo una parte del P.S.: circa il 50% per il settore residenziale, percentuali minori per i settori produttivo, commerciale - direzionale e turistico ricettivo. In questa configurazione risulta più agevole per l'Amministrazione Comunale organizzare e gestire il monitoraggio del piano, operando, in occasione del futuro **Piano Operativo**, le opportune modifiche all'impianto.

Il R.U. nella sua formazione si è avvalso del supporto degli studi geologici di fattibilità, di studi socio - economici approfonditi, così come anche di studi agronomici che hanno interessato anche le componenti forestali.

Mentre il primo di questi studi, redatto da Geoprogetti, ha definito limiti e condizionamenti fisici alla pianificazione, quello agronomico di Franchi e Martinelli ha chiarito molti aspetti delle condizioni nelle quali si trova attualmente il settore, e quali potrebbero essere le possibili evoluzioni specie nella porzione collinare delle Cerbaie; sembra quasi superfluo affermare che le condizioni morfologiche, paesaggistiche e di uso del suolo non possano che indirizzare verso un consolidamento delle attività agrituristiche che trovano nei valori paesaggistici, nei percorsi storici e culturali, e nelle produzioni tipiche, gli strumenti operativi per un possibile sviluppo.

Lo studio socioeconomico di Alfamark ha prodotto diversi scenari evolutivi, fondati sul possibile andamento demografico e del sistema economico locale dell'empolese; l'Amministrazione Comunale ha scelto fra le condizioni possibili quella che conduce alla necessità di soddisfare esigenze di nuove residenze, di nuovi spazi produttivi, di ricavare questi spazi anche dal recupero di quanto già esistente, attraverso le riconversioni e lo spostamento di volumi da aree incongrue ad aree più consone agli usi previsti.

I motivi dominanti del processo di formazione del Regolamento Urbanistico sono stati: un nuovo impegno di suolo all'interno delle aree edificate, il recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, la riconversione delle aree degradate, la separazione fra gli usi residenziali e produttivi, la limitazione degli insediamenti nel territorio rurale.

Il processo di formazione del Regolamento Urbanistico si è anche avvalso del supporto di una serie significativa di strumenti operativi già vigenti i cui risultati sono oggetto di valutazioni e monitoraggi e dei quali a breve si conosceranno i risultati:

- Piano Comunale di Classificazione Acustica (P.C.C.A.);
- Indirizzi di programmazione commerciale in sede fissa;
- Programma Integrato per la Rivitalizzazione della rete distributiva commerciale (P.I.R.) e Centro Commerciale Naturale (C.C.N.);
- Programma dei pubblici esercizi di alimenti e bevande;
- Piano del commercio su aree pubbliche;
- Pianta organica delle farmacie;
- Piano di zonizzazione delle scuole materne ed elementari e piano del trasporto scolastico;
- Piano della Mobilità e del Traffico Urbano (P.M.T.U).

## CONCLUSIONI

Nella tabella seguente si riassumono i gradi di ammissibilità del Regolamento Urbanistico nei confronti delle principali componenti ambientali.

Tabella 1 - Bilancio prestazionale complessivo riferito alle proposte di Variante al Piano Strutturale e primo Regolamento Urbanistico.

SERVIZIO/COMPONENTE	AMMISSIBILE	NON AMMISSIBILE	AMMISSIBILE CON RISERVA
TUTELA DEL PAESAGGIO - ESTETICA			X
TUTELA DELLE RISORSE			X
PROMOZIONE DELLO SVILUPPO	X		
OFFERTA DEI SERVIZI ESSENZIALI	X		
APPROVVIGIONAMENTO IDRICO			X
DEPURAZIONE DELLE ACQUE			X
DIFESA IDROGEOLOGICA	X		
DIFESA IDRAULICA			X
GESTIONE DEI RIFIUTI	X		
DISPONIBILITÀ ENERGETICA			X
MOBILITÀ	X		

Anche alla luce dei contenuti del Parere Motivato, espressione della Autorità Competente, che ha vigilato sull'intero processo valutativo si ritiene ragionevolmente che i risultati sia della pianificazione, che degli studi di settore, che le valutazioni abbiano contribuito alla formulazione di scelte urbanistiche sostenibili e un contesto dispositivo valido.

Pistoia 30 aprile 2015

Il coordinatore della valutazione  
Dott. Leonardo Moretti  
Ordine dei Geologi della Toscana n.312

Matrice generale di impatto previsioni urbanistiche x indicatori ambientali.

Turismo	Coefficienti per unità del R.U.						Abitanti 31/12/2013	Famiglie al 31/12/2013
	POSTI LETTO AL 2007	Energia elettrica turismo posti letto	Energia Elettrica dom. x AE	Energia GAS utenti	Risorsa idrica AET	Rifiuti AET		
188	2	2,18	362,51	73,00	5,49	23.514	9.043	

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
PREVISIONI SISTEMA INSEDIATIVO AREE URBANE ED EXTRA URBANE RU 2014	Sup. Territoriale	Sup. Fondiaria	SUL totale	Alloggi	Nuovi Insediati o AE Turistici	Energia Elettrica	Energia Gas Aree Urbane	Fabbisogni idrici	Produzione rifiuti RSU	Pericolosità Idraulica I.4	Pericolosità Geologica G.4	AETU progetto R.U.	AETU totali attuazione R.U.			
														mq.	mq.	mq.
U.T.O.E.																
1 - Città storica	PA01	1.060	1.060	480	3	8	17	2.900	584	44						
1 - Città storica	PA02	2.650														
<b>Totale parziale U.T.O.E.</b>		<b>3.710</b>	<b>1.060</b>	<b>480</b>	<b>3</b>	<b>8</b>										
2 - Città nuova	PA03	11.400	1.400	3.889	40	100	218	36.251	7.300	549						
2 - Città nuova	PA04	2.250	1.980	700												
2 - Città nuova	PA05	4.940	1.705	1.099	5	12	26	4.350	876	66						
2 - Città nuova	PA06	25.737	11.350	6.800	45	112	244	40.601	8.176	615						
2 - Città nuova	PA07	1.917	1.700	1.077	6	15	33	5.438	1.095	82						
2 - Città nuova	PA08	1.200														
2 - Città nuova	PA09	15.600	11.900	2.840	20	50	109	18.126	3.650	274						
2 - Città nuova	PA10	1.150	900	1.200	10	25	54	9.063	1.825	137						
2 - Città nuova	PA11	2.700	1.740	600	6	15	33	5.438	1.095	82						
2 - Città nuova	PA12	485														
2 - Città nuova	PA13	56.130	28.117	25.118	99	248	540	89.902	18.104	1.361						
2 - Città nuova	PA14	1.900	1.900	1.050	4	10	22	3.625	730	55						
2 - Città nuova	PA15	7.700	5.400	2.500	6	15	33	5.438	1.095	82						
2 - Città nuova	PA16	4.750	3.500	1.200												
2 - Città nuova	PA17	29.000	6.000	2.500	16	40	87	14.500	2.920	220						
2 - Città nuova	PA18	11.100	3.500	1.850	12	31	68	11.238	2.263	170						
2 - Città nuova	PA19	23.650	12.130	3.000	8	20	44	7.250	1.460	110						
2 - Città nuova	PA20	6.050	6.050	638	3	7	15	2.538	511	38						
2 - Città nuova	PA21	12.150	9.850													
2 - Città nuova	PA22	1.800	1.800	980	3	7	15	2.538	511	38						
2 - Città nuova	PA23	9.600	4.000	1.200	8	20	44	7.250	1.460	110						
2 - Città nuova	PA24	28.500	6.000	3.000	20	50	109	18.126	3.650	274						
2 - Città nuova	PA25	24.550	7.500	4.400	26	66	144	23.926	4.818	362						
2 - Città nuova	PA26	17.500	6.900	4.100	27	68	148	24.651	4.964	373						
2 - Città nuova	PA27	6.350	3.000	960	6	16	35	5.800	1.168	88						
2 - Città nuova	PA28	31.650	7.000	2.600	14	35	76	12.688	2.555	192						
2 - Città nuova	PA29	19.050	6.700	2.400	16	40	87	14.500	2.920	220						
2 - Città nuova	PA30	5.350	2.300	1.200	8	20	44	7.250	1.460	110						
2 - Città nuova	PA31	9.000	6.200	2.816	2	5	11	1.813	365	27						
2 - Città nuova	PA32	15.250	8.680	2.430	16	40	87	14.500	2.920	220						
2 - Città nuova	PA33	1.750	1.750	420	3	7	15	2.538	511	38						
2 - Città nuova	PA34	11.420	5.070													
2 - Città nuova	PA35	29.400	19.900	6.300												
2 - Città nuova	PA36	11.800	11.800	1.450	1	3	7	1.088	219	16						
2 - Città nuova	PA37	6.100	6.100	1.500												
<b>Totale parziale U.T.O.E.</b>		<b>448.879</b>	<b>213.822</b>	<b>91.787</b>	<b>430</b>	<b>1.077</b>										
4 - San Pierino	PA38	7.300														
4 - San Pierino	PA39	2.850	2.450	1.200												
4 - San Pierino	PA40	11.250	5.700	2.600	8	20										
4 - San Pierino	PA41	13.500	5.200	3.200												
4 - San Pierino	PA42	14.150	11.000	1.250												
<b>Totale parziale U.T.O.E.</b>		<b>49.050</b>	<b>24.350</b>	<b>8.250</b>	<b>8</b>	<b>20</b>										
<b>4 - San Pierino</b>	<b>Turismo</b>					<b>100</b>	218	36.251	7.300							
5 - Montellori	PA43	44.000	44.000	600	1	3	7	1.088	219	16						
<b>Totale parziale U.T.O.E.</b>		<b>44.000</b>	<b>44.000</b>	<b>600</b>	<b>1</b>	<b>3</b>										
<b>5 - Montellori</b>	<b>Turismo</b>															
6 - Botteghe	PA44	10.550	9.000	800	5	12	26	4.350	876	66						
6 - Botteghe	PA45	3.300	2.918	800	4	10	22	3.625	730	55						
6 - Botteghe	PA46	7.950	7.150	2.800												
6 - Botteghe	PA47	3.750	3.520	662	4	10	22	3.625	730	55						
6 - Botteghe	PA48	15.150	13.650	3.000												
<b>Totale parziale U.T.O.E.</b>		<b>40.700</b>	<b>36.238</b>	<b>8.122</b>	<b>13</b>	<b>32</b>										
7 - Mezzopiano	PA49	3.250	2.400	980	6	15	33	5.438	1.095	82						
7 - Mezzopiano	PA50	15.200	12.150	3.360												
7 - Mezzopiano	PA51	37.000	21.000	8.600												
7 - Mezzopiano	PA52	15.300	9.000	6.720												
7 - Mezzopiano	PA53	26.850	6.000	4.600												
7 - Mezzopiano	PA54	2.300														
7 - Mezzopiano	PA55	15.650	12.450	8.390												
7 - Mezzopiano	PA56	34.150	17.650	7.900												
7 - Mezzopiano	PA57	4.150	3.400	1.800												
7 - Mezzopiano	PA58	4.600	2.350	540												
<b>Totale parziale U.T.O.E.</b>		<b>158.450</b>	<b>86.400</b>	<b>42.890</b>	<b>6</b>	<b>15</b>										
9 - Ponte a Cappiano	PA59	9.850	6.000	900	2	5	11	1.813	365	27						
9 - Ponte a Cappiano	PA60	23.100	15.100	3.700	6	15	33	5.438	1.095	82						
9 - Ponte a Cappiano	PA61	10.550	4.500													
9 - Ponte a Cappiano	PA62	1.150	0													
9 - Ponte a Cappiano	PA63	1.400	1.400	520	3	7	15	2.538	511	38						
9 - Ponte a Cappiano	PA64	1.850	1.100	350	3	7	15	2.538	511	38						
9 - Ponte a Cappiano	PA65	2.550	1.650	400	3	7	15	2.538	511	38						
9 - Ponte a Cappiano	PA66	3.750	1.505	800	5	12	26	4.350	876	66						
9 - Ponte a Cappiano	PA67	6.050	6.050	1.647	10	25	54	9.063	1.825	137						
9 - Ponte a Cappiano	PA68	3.000	3.000	635	2	5	11	1.813	365	27						
<b>Totale parziale U.T.O.E.</b>		<b>63.250</b>	<b>40.305</b>	<b>8.952</b>	<b>34</b>	<b>83</b>										
<b>9 - Ponte a Cappiano</b>	<b>Turismo</b>															
10 - Torre, Massarella, Veduggio	PA69	7.800	7.550	707	6	15	33	5.438	1.095	82						
10 - Torre, Massarella, Veduggio	PA70	9.550	9.550	590	5	12	26	4.350	876	66						
10 - Torre, Massarella, Veduggio	PA71	4.350	3.090	1.530	10	20	44	7.250	1.460	110						
10 - Torre, Massarella, Veduggio	PA72	3.400	3.400	635	5	12	26	4.350	876	66						
<b>Totale parziale U.T.O.E.</b>		<b>25.100</b>	<b>23.590</b>	<b>3.462</b>	<b>26</b>	<b>59</b>										
<b>10 - Torre, Massarella, Veduggio</b>	<b>Turismo</b>					<b>95</b>	207	34.438	6.935							
11 - Cerbaie	PA73	5.900	5.900	855	3	7	15	2.538	511	38						
11 - Cerbaie	PA74a	1.600	1.235	167	2	5	11	1.813	365	27						
11 - Cerbaie	PA74b	7.350	6.690	516	6	15	33	5.438	1.095	82						
<b>Totale parziale U.T.O.E.</b>		<b>14.850</b>	<b>13.825</b>	<b>1.538</b>												