



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

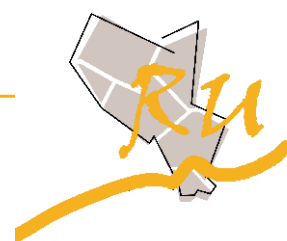
Valutazione Ambientale Strategica e Studio di Incidenza
Società D.R.E.A.M. Italia Soc. Coop.
(Coordinatore) Geol. Leonardo Moretti

Aspetti socioeconomici
Alfamark - comunicazione e marketing
Dott. Alessio Falorni

Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale

B.1

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



INTRODUZIONE - DAL PIANO STRUTTURALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

Lo strumento urbanistico comunale come definito dalla L.R. 1/2005 ha una duplice natura: strutturale/strategica e operativa.

A quella strutturale/strategica si riferisce il Piano Strutturale (P.S.), che costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune, definendo le scelte principali relative all'assetto del territorio, sia di carattere statutario di lungo periodo, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni.

Alla parte operativa si riferisce invece il Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.), che è l'atto di governo del territorio che traduce operativamente le indicazioni del P.S., nella disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni ammesse nell'intero territorio comunale.

Secondo le indicazioni di legge, il R.U. dà conto della conformità delle sue previsioni a quelle del P.S., esplicita la relazione delle sue previsioni con i piani regionali e provinciali di riferimento, Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), e motiva le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana.

Dopo l'approvazione del P.S. l'Ufficio di Piano, incaricato della redazione del R.U., si è impegnata in un'ampia e articolata attività di approfondimento.

Tale attività ha riguardato alcuni temi ritenuti prioritari per procedere nella corretta elaborazione del R.U. Particolare attenzione è stata rivolta da una parte all'integrazione del quadro conoscitivo, dall'accertamento dello stato delle risorse interessate alle ulteriori ricerche da svolgere, e dall'altra, nel rispetto di quanto preannunciato nel P.S., all'approfondimento progettuale di alcuni aspetti specifici.

Le attività di integrazione e approfondimento hanno riguardato in particolare:

- 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, predisposte dallo Studio associato franchimartinelliagronomi, Agr. G. Franchi e Agr. F. Martinelli;
- le analisi economica e dei profili socio-demografici, approntate da Alfamark, comunicazione e marketing, Dott. A. Falorni;
- le indagini geologico-tecniche, allestite dallo Studio associato Geoprogetti, Geol. F. Franchi e Geol. E. Pistilli;
- gli approfondimenti idrogeologico-idraulici, predisposti dallo Studio di ingegneria idraulica e ambiente, Ing. G. Bavecchi.

Mentre erano in corso le analisi, indagini e verifiche suddette, l'Ufficio di Piano ha:

- 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.), approvato con Delibera di Consiglio n.81 del 20.12.2013, predisposto dalla Società Cooperativa TAGES;



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

L'elaborazione del R.U. è avvenuta seguendo un percorso progettuale che, riscontrati gli indirizzi del P.S., nel rispetto dell'"Atto di indirizzo per la formazione del primo Regolamento Urbanistico Comunale del Comune di Fucecchio" deliberato dalla Giunta Comunale nel luglio 2011, ha assicurato adeguata conformità alle disposizioni degli strumenti urbanistici sovracomunali (P.I.T. e P.T.C.P.), per la comprensione degli indirizzi sovraordinati nonché delle risorse e delle prescrizioni individuate a livello territoriale più ampio.

Durante la redazione del R.U., in considerazione delle mutate condizioni del quadro di riferimento normativo, è emersa la necessità di:

1. verificare la coerenza del 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 lo strumento 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 lo strumento 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;

Ai fini di cui sopra è stata predisposta contestuale variante di adeguamento al P.S.

L'Amministrazione Comunale, contestualmente all'Avvio del procedimento per la formazione del R.U. e alla variante di adeguamento del P.S., ha promosso:

- le più opportune forme di collaborazione con l'Autorità di Bacino del Fiume Arno e il Genio Civile (struttura regionale competente al controllo delle indagini geologiche), attraverso l'indizione di apposite Conferenze di Servizi;
- un ciclo di incontri finalizzati ad acquisire gli opportuni contributi dagli uffici regionali e provinciali competenti, anche a fini della verifica di conformità dello strumento al P.I.T. e al P.T.C.P.

Il R.U., quale atto di governo del territorio, ai sensi dell'art.11 della L.R. 1/2005, è soggetto:

- alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) come prevista dal D.Lgs. 152/2006 e dalla L.R. 10/2010;
- alla Valutazione di Incidenza (V.Inc.A.) ai sensi della L.R. 56/2000, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna (S.I.C. Padule di Fucecchio n.34 e S.I.C. Cerbaie n.63).

La Società DREAM Italia Soc.Coop. (coordinatore Geol. L. Moretti), è stata incaricata della redazione degli studi e delle indagini per la V.A.S. e la V.Inc.A.

Secondo i contenuti dell'art.55 della L.R. 1/2005, il R.U. si compone di due parti: la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio.

In merito alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, l'Ufficio di Piano ha individuato e definito:



- il quadro conoscitivo del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- il perimetro dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico e edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
- le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal P.S. con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio;
- la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;
- la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
- la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica e idraulica;
- le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

In merito alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio, l'Ufficio di Piano ha individuato e definito:

- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consistenti;
- gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i Piani Attuativi;
- le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
- le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.P.R. 08/06/2001 n.327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- la disciplina della perequazione urbanistica di cui all'art. 60 della L.R. 1/2005.

1. ATTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art.15 della L.R. 1/2005, ha approvato, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 86 del 03.05.2013, l'atto di Avvio del procedimento di formazione del R.U. e di contestuale variante al P.S.

Tale atto ha confermato i seguenti obiettivi di piano, per quanto riguardava la redazione del R.U.:

- 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.

Lo stesso atto ha fissato i seguenti obiettivi di piano, per quanto riguardava la variante al P.S.:

- verificare la coerenza 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;
- adeguare lo strumento 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;
- disporre le modifiche che risulteranno indispensabili a seguito degli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e delle eventuali problematiche di carattere operativo che emergeranno durante l'elaborazione del R.U.

La Giunta Comunale ha inoltre:

- indicato, per le finalità di cui all'art.15 della L.R. 1/2005, quale quadro conoscitivo di riferimento quello di cui al P.S.;
- individuato gli enti e organismi pubblici tenuti a fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei a incrementare il quadro conoscitivo;
- indicato gli enti e organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione del R.U. e della variante al P.S.

La Giunta Comunale ha infine preso atto della nota con la quale l'autorità competente per le procedure di VAS per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza dell'Amministrazione Comunale, individuata nell'Unione dei Comuni Circondario dell'Empolese Valdelsa con Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 15.11.2012, confermata con D.C.C. n. 82 del 20.12.2013, 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 P.S., 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 R.U., in quanto nessun divieto è posto da alcuna norma giuridica, e 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;
- parimenti, 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.



Nel medesimo ambito è stato dato mandato al proponente, individuato, con gli atti di cui sopra, nel Servizio Pianificazione Urbanistica, di trasmettere, con modalità telematiche, il Documento Preliminare della Valutazione Ambientale Strategica all'autorità competente e agli altri soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti territorialmente interessati, ai fini delle consultazioni che si sono concluse entro novanta giorni dall'invio del Documento medesimo.

Con atto dirigenziale n. 392 del 05.08.2013, l'autorità competente ha disposto di non assoggettare, e quindi di escludere dalla VAS, la Variante al Piano Strutturale.

2. COERENZE CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

2.1 - ELEMENTI DI COERENZA CON IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (P.I.T.) DELLA REGIONE TOSCANA VIGENTE.

Il P.I.T., approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 72 del 24.07.2007, assume particolare rilievo quale piano di indirizzo per la pianificazione degli enti locali, in quanto contiene gli indirizzi, l'identificazione dei sistemi urbani, rurali, infrastrutturali e l'identificazione delle funzioni e prestazioni generali riguardo l'uso e la tutela delle risorse essenziali del territorio.

Il P.S. e il R.U., ai sensi della L.R. 1/2005, devono essere coerenti con il Piano di Indirizzo Territoriale.

Il Documento di Piano del P.I.T., definisce una serie di *sistemi funzionali* con i quali sintetizza il perseguimento dei propri *metaobiettivi*, fissando la disciplina territoriale.

Tutti i soggetti territoriali locali devono concorrere investendo le proprie risorse e capacità, in accordo con la Regione al perseguimento di obiettivi specifici che danno corpo e sostanza ai metaobiettivi.

Gli indirizzi generali del P.I.T., assunti dal P.S. e tradotti operativamente dal R.U., relativi ai *metaobiettivi* che indicano cosa e come si può intervenire sulle risorse del territorio in funzione dei beni e dei valori che quel patrimonio racchiude, sono:

- *integrare e qualificare la Toscana come “città policentrica”, potenziando l'accoglienza con moderne e dinamiche modalità di offerta della residenza urbana, dotandola della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per la formazione della ricerca, sviluppando la mobilità intra e inter-regionale, sostenendo la qualità della e nella “città toscana”, e attivandola come modalità di governance integrata su scala regionale;*
- *sviluppare e consolidare la presenza “industriale” in Toscana, con opportune strategie organizzative e gestionali, modernizzando i sistemi distributivi più tradizionali, riorganizzandosi e strutturandosi con modalità integrate di management e di marketing territoriale, acquistando nuove capacità attrattive e competitive;*
- *conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana, tutelando il valore del patrimonio “collinare”.*

Gli indirizzi generali del P.I.T., assunti dal P.S. e tradotti operativamente dal R.U., relativi ai *sistemi funzionali* che definiscono un insieme di azioni strategiche individuandone le relazioni e i collegamenti con le scelte del Piano regionale di sviluppo (P.r.s.) e con quelle delle programmazioni settoriali, e costituiscono la trama propositiva, programmatica, progettuale e valutatoria tanto in scala regionale quanto di quella locale, sono:

- *la “Toscana dell'attrattiva e dell'accoglienza”, il territorio deve diventare attrattivo e accogliente favorendo e supportando l'apertura della Toscana, obiettivo primario per il recupero di dinamismo e di qualità nel contesto competitivo a scala globale;*



- la “*Toscana delle reti*”, la rete di soggetti e di territori che integrano e puntano al proprio rafforzamento “interno” non tanto e non solo attraverso strategie di crescita e di sviluppo “dentro le mura”, ma attraverso strategie di costruzione e di partecipazione a “reti esterne” (la rete città di città, la rete di impresa e la rete di istituzioni locali);
- la “*Toscana della qualità e della conoscenza*”, gli interventi sul territorio devono puntare ad una conservazione attiva del suo valore, in funzione della loro qualità strategica, legata alla cultura sociale di una comunità locale e regionale;
- la “*Toscana della coesione sociale e territoriale*”, visione organica e unitaria del sistema regionale, per spingere le differenze e le tipicità dei diversi “luoghi” in un quadro complessivo di integrazione e di sinergia di sistema a favore di un nuovo dinamismo complessivo e di una più elevata crescita dell’insieme della realtà regionale fatta sia di elementi economico-sociali sia di elementi territoriali.

Le *invarianti* identificate dalla disciplina del P.I.T., recepite dal P.S. e tradotte operativamente dal R.U., per la propria scala di competenza, riguardano:

- la “*città policentrica toscana*”, individuata dal sistema policentrico degli insediamenti della Toscana e dalla loro integrazione in un contesto territoriale unitario (Art. 4 della disciplina del P.I.T.);
- la “*presenza industriale*” in Toscana, individuata dall’economia manifatturiera che si compone dal suo apparato produttivo unitamente alle attività artigianali e terziarie che a esso direttamente e indirettamente si correlano, incluse le reti integrate della distribuzione commerciale intraurbana e di vicinato insieme a quelle che si configurano come “centri commerciali naturali” (Art. 17 della disciplina del P.I.T.);
- i *beni paesaggistici di interesse unitario regionale*, rappresentati dai beni del paesaggio ai sensi della Parte Terza Titolo I del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (Art. 31 della disciplina del P.I.T.);
- il “*patrimonio collinare*” della Toscana che corrisponde a ogni ambito o contesto territoriale con una configurazione paesaggistica, rurale o naturale o a vario grado di antropizzazione o con testimonianze storiche o artistiche o con insediamenti che ne rendono riconoscibile il valore identitario per la comunità regionale nella sua evoluzione sociale o anche per il valore culturale che esso assume per la nazione e per la comunità internazionale (Art. 20 della disciplina del P.I.T.);
- le *infrastrutture di interesse unitario regionale* relative ai beni, alle funzioni e alle infrastrutture attinenti alla realizzazione e alla operatività di viabilità regionale, di porti, aeroporti e di impianti di trattamento e smaltimento di rifiuti, di impianti di produzione o distribuzione di energia, di reti telematiche, le opere necessarie alla mitigazione del rischio e alla tutela delle acque, nonché i beni, le funzioni e le infrastrutture attinenti la gestione della risorsa idrica nel suo complesso (Art. 29 della disciplina del P.I.T.).

2.2 - ELEMENTI DI CONFORMITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA (P.T.C.P.) DI FIRENZE VIGENTE.

La Variante di adeguamento del P.T.C.P., approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n.1 del 10.01.2013, assume particolare rilievo quale piano di coordinamento per la pianificazione degli enti locali, in quanto contiene una serie di indicazioni e di criteri che devono essere seguiti dai Comuni per la formazione e l’adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

La verifica della coerenza del Piano Strutturale con la nuova disciplina derivante dalla Variante di adeguamento del P.T.C.P., si configura come mero recepimento della normativa sovracomunale, e si traduce in una variante di solo adeguamento formale degli elaborati del P.S.



Gli adeguamenti conducono alle seguenti modifiche ad alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione e relativi elaborati del P.S.:

- Art.3 delle Norme del P.T.C.P.- Aree sensibili di fondovalle: le aree sono state ripериметrate a seguito delle nuove perimetrazioni individuate nelle Carte dello Statuto del Territorio del P.T.C.P. Le stesse corrispondono alle aree di estensione e rilevanza sovracomunale caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale, quali fiumi, torrenti, corsi e corpi d'acqua, canali, che nell'insieme costituiscono una componente strutturale di primaria importanza per il territorio. Il tutto è meglio rappresentato nelle Tavv. Var. D.5.4 sud e nord "Invarianti strutturali" del P.S.;
- Art. 10 delle Norme del P.T.C.P. - Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve ed A.N.P.I.L.: le aree sono state ripериметrate a seguito delle nuove perimetrazioni individuate nelle Carte dello Statuto del Territorio del P.T.C.P. Le stesse corrispondono agli ambiti del territorio aperto che, per caratteristiche ambientali e naturali, possono essere oggetto di istituzione ad area protetta. Il tutto è meglio rappresentato nelle Tavv. Var. D.5.4 sud e nord "Invarianti strutturali" del P.S.;
- Art. 11 delle Norme del P.T.C.P. - Aree fragili del territorio aperto: le aree sono state ripериметrate a seguito delle nuove perimetrazioni individuate nelle Carte dello Statuto del Territorio del P.T.C.P. Le stesse corrispondono alle parti di territorio aperto caratterizzate da forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività. Il tutto è meglio rappresentato nelle Tavv. Var. D.5.4 sud e nord "Invarianti strutturali" del P.S.;
- Art. 12 delle Norme del P.T.C.P. - Aree di protezione storico ambientale: le aree sono state ripериметrate a seguito delle nuove perimetrazioni individuate nelle Carte dello Statuto del Territorio del P.T.C.P. Le stesse coincidono con le parti del territorio che conservano le caratteristiche della struttura insediativa originaria, sia nelle forme di organizzazione territoriale sia in quelle tipologiche dei manufatti e degli spazi liberi di pertinenza, nonché particolari aree di singolare bellezza e importanza, situate nel sistema della collina, Sottosistema a prevalente indirizzo agricolo. Il tutto è meglio rappresentato nelle Tavv. Var. D.5.4 sud e nord "Invarianti strutturali" del P.S.;

Relativamente all'Art.30 delle Norme del P.T.C.P. - *Strade*, sono state confermate le previsioni attinenti la rete stradale da potenziare e di progetto, rappresentata nella Carta dello Statuto del Territorio del P.T.C.P., limitatamente alla classe C prevista dal Codice della strada:

- 1 potenziamento delle Strade extraurbane secondarie:
 - potenziare il tracciato della SR 436 nel quadro della razionalizzazione complessiva della stessa;
 - attuare interventi di adeguamento e di allargamento della sede stradale della Via Provinciale Pesciatina e della Via Provinciale Romana Lucchese tra Vedute e Galleno, con la correzione dei tratti critici dal punto di vista planoaltimetrico, allo scopo di migliorare la viabilità di collegamento con le frazioni e con l'autostrada A11 Firenze-Mare;
- 2 individuazione del tracciato alternativo della S.R. n. 436 da Fucecchio a Monsummano, nel quadro della razionalizzazione complessiva della stessa, anche in considerazione della posizione strategica del territorio di Fucecchio, quale snodo tra la S.G.C. FI-PI-LI e l'autostrada A11 Firenze-Mare.

Il tutto è meglio rappresentato nelle Tavv. Var. D.5.4 sud e nord "Invarianti strutturali" del P.S. e recepito negli elaborati di progetto del R.U.



2.3 - ELEMENTI DI COERENZA CON IL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO.

Su incarico dell'Amministrazione Comunale è stato redatto lo studio idrologico-idraulico di supporto alla formazione del R.U. e alla variante di adeguamento del P.S.

Tale studio è alla base della proposta di modifica e aggiornamento del Piano di Assetto Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno relativamente al territorio comunale di Fucecchio.

Obiettivo dello studio è pertanto quello di individuare le aree allagabili interne al territorio comunale, nei diversi tempi di ritorno, in modo da ottenere le classi di pericolosità idraulica sia secondo la classificazione propria del P.S., in ottemperanza al "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, che secondo le classi di pericolosità del PAI.

Il sistema idraulico del Comune di Fucecchio è caratterizzato dalla presenza del Fiume Arno, che scorre in direzione est-ovest nella zona meridionale del territorio del comunale, dal canale Usciana, che ha inizio nel cratere palustre del Padule di Fucecchio e attraversa il territorio comunale parallelamente all'Arno, e da una serie di affluenti del canale stesso, tra i quali i principali sono il torrente Vincio e il Rio di Fucecchio.

Oltre ai suddetti corsi d'acqua, in accordo con i tecnici del Genio Civile di Firenze, sono stati inseriti nello studio anche il Rio Vallebuia e il Rio Macone, che rientrano tra i corsi d'acqua del reticolo d'interesse idraulico definito nel Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Toscana.

Al fine di ottenere il perimetro delle aree allagabili del territorio comunale, sono stati presi in considerazione anche i contributi nelle celle d'esondazione dovuti all'Arno, al fine di considerare l'eventuale contemporaneità di eventi di piena sia nel fiume Arno sia nel reticolo minore.

La verifica della coerenza del Piano Strutturale con la nuova disciplina del D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R, si configura come mero recepimento della normativa sovracomunale, e si traduce in una variante di solo adeguamento formale degli elaborati del P.S.

Gli adeguamenti conducono alla sostituzione dei seguenti elaborati del P.S.:

- Serie C: Quadro Conoscitivo - Elaborati cartografici - C.6 Geologia
 - C.6.1 *Analisi geologica*
 - C.6.1.1 Geologia (Nord e Sud)
 - C.6.1.2 Litologia e dati di base (Nord e Sud)
 - C.6.1.4 Geomorfologia e stabilità dei versanti (Nord e Sud)
 - C.6.1.5 Elementi del rischio sismico (Nord e Sud)
 - Serie D: Progetto - D.3 Geologia
 - D.3.2 *Pericolosità idraulica secondo il modello matematico (P.A.I.) e Opere idrauliche (Nord e Sud)*
 - D.3.3 *Pericolosità geomorfologica (Nord e Sud)*

con le indagini e gli studi geologico-tecnici e idrologico-idraulici effettuati in sede di formazione del R.U.C:

- Serie A: Quadro Conoscitivo - A.4 Indagini geologico-tecniche e idrogeologico-idrauliche
 - A.4.1 Carta geologica e geomorfologica (Tavole nord e sud)
 - A.4.2 Carta delle sezioni geologiche (Tavole nord e sud)
 - A.4.3 Carta litotecnica e dei dati base (Tavole 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 (Tavole nord e sud)
- A.4.6 Carta delle stratigrafie caratteristiche delle microzone omogenee in prospettiva sismica (Tavole nord e sud)
- A.4.6 Inquadramento alle verifiche idrauliche - sezioni idrauliche
- Serie C: Studi geologico-tecnici e idrologico-idraulici
 - C.1 Relazione geologico-tecnica
 - C.2 Carta della pericolosità geologica ai sensi del DPGR n.53/R e del PAI
 - C.3 Carta della pericolosità sismica ai sensi del DPGR n.53/R
 - C.4 Relazione idrogeologico-idraulica
 - C.5 Carta della pericolosità idraulica ai sensi del DPGR n.53/R e del PAI
 - C.6 Verifiche idrauliche
 - C.7 Proposta di nuova perimetrazione PAI
 - C.8 Zonizzazione del territorio in base agli articoli del Progetto di Piano di Bacino, Stralcio "Bilancio Idrico"
 - C.9 Carta della fattibilità geologica ai sensi del DPGR n.53/R

Gli elaborati cartografici del P.S., da ritenersi ancora valide sono le seguenti:

- C.6.1 *Analisi geologica*
 - C.6.1.3 Pendenze (Nord e Sud)
 - C.6.1.6 Vulnerabilità idrogeologica (Nord e Sud)
 - C.6.1.7 Risorse idriche (Nord e Sud)
 - C.6.1.8 Idrologia superficiale (Nord e Sud)
 - C.6.1.9 Eventi storici di esondazione (Nord e Sud)

2.4 - ELEMENTI DI COERENZA CON LA PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE COMUNALE DI SETTORE

Il R.U. contiene gli elementi di coerenza con gli atti di programmazione e pianificazione comunale di settore:

- 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.);
- Zonizzazione Pubblici Esercizi;
- Piano del commercio su aree pubbliche;
- Pianta organica delle farmacie;
- Piano di zonizzazione delle scuole materne ed elementari e piano del trasporto scolastico;
- Servizio di protezione civile;
- Piano comunale di settore in materia di Radiocomunicazione.

La predisposizione degli atti inerenti all’approvazione del R.U., ha assunto gli strumenti comunali di programmazione e pianificazione di settore vigenti, le specifiche normative previste dagli stessi, e i dati cartografici essenziali, e provvede in questa sede a certificarne la conformità. Verificati gli elaborati del R.U., non si rilevano in generale difformità tra lo stesso, e gli atti di programmazione e pianificazione comunale di settore.

In particolare, ai sensi dell'art. 2, commi 1 e 2, del D.Lgs. 32/1998, e dell'art. 59 della L.R. 28/2005, come modificata con L.R. 38/2009, il R.U. disciplina i criteri, i requisiti e le



caratteristiche delle aree e degli impianti di distribuzione di carburanti, e predispone specifica cartografia.

Il tutto è meglio rappresentato nella Tav. B.5 Rete comunale di distribuzione carburanti – Zone di inserimento del R.U..

Dopo l'approvazione del R.U., eventuali modifiche agli atti di programmazione e pianificazione comunale di settore, dovranno risultare conformi alle disposizioni del medesimo.

3. PIANIFICAZIONE COMUNALE

3.1 - PIANIFICAZIONE COMUNALE PREGRESSA

Il primo strumento urbanistico del Comune di Fucecchio è il Piano Regolatore Generale adottato con le delibere del Consiglio Comunale n. 1 del 15.01.1960 e n. 2 del 18.01.1960. (Precedentemente era in vigore il regolamento edilizio approvato con delibera Podestarile del 02.07.1935 e successivamente approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa il 31.07.1935).

Il Piano del 1960 fissa, in linea di massima, le direttrici fondamentali dell'espansione:

- zone residenziali: a sud verso l'Arno e ad Ovest oltre Viale Buozzi;
- zone industriali: a nord oltre la Via di Mistieta, tra Via di Burello e Viale Colombo e ad ovest verso Santa Croce sull'Arno (Via Confina);
- viabilità: un nuovo semi-anello a nord di scorrimento veloce, che dalla strada Provinciale per Fucecchio, devia il traffico sul centro e si immette su una direttrice parallela a Via Dante e prevista anche dal P.R.G. di Santa Croce sull'Arno;
- impianti sportivi: ad ovest, su una fascia adiacente allo stadio.

Nel 1963 il P.R.G. del 1960 è revocato con la Delibera del Consiglio comunale n. 115 del 9 settembre e si adotta un nuovo Piano Regolatore con le Delibere del Consiglio Comunale n. 29 del 28.02.1964 e n. 30 del 07.03.1964: tale Piano è, di fatto, una revisione e ridimensionamento sostanziale delle previsioni del P.R.G. del 1960.

Il Piano è approvato con la D.C.C. n. 176 del 21.12.1965, e con la Delibera della Giunta Provinciale Amministrativa n. 3611 del 08.04.1966.

I criteri generali d'impostazione prevedono:

- viabilità: tesa a ottimizzare i collegamenti comprensoriali, rispetto al piano del 1960, aggiunge due nuovi collegamenti veloci con l'autostrada a nord (Montecatini-Pistoia e Altopascio), e con la futura Strada di Grande Comunicazione, FI-PI-LI a sud; si prevedono inoltre due nuovi ponti, uno sull'Usciana a nord di Ponte a Cappiano, l'altro sull'Arno ad est di San Pierino;
- zone residenziali: rispetto al 1960 viene confermata la localizzazione delle aree di espansione, riducendo le previsioni insediative per l'inserimento di zone a verde, spazi e attrezzature pubbliche (scuola elementare, media e materna);
- zone industriali: ridimensionamento e trasferimento al di fuori della circoscrizione;
- attrezzature: rispetto al precedente Piano, si aggiunge una nuova zona sportiva oltre la Via di Fucecchiello, verso Santa Croce sull'Arno.

Dopo l'entrata in vigore della legge 765 del 1967, il Comune, con la Delibera del Consiglio comunale n. 73 del 31.07.1968, adotta il Programma di Fabbricazione.

Le previsioni di tale strumento confermano il Piano precedente, ribadendo la nuova viabilità di scorrimento, potenziando l'espansione residenziale e le attrezzature verso Santa Croce



sull'Arno, incrementando lo sviluppo industriale in direzione di Ponte a Cappiano e aggiungendo una nuova direttrice verso Le Botteghe.

Nel 1970 il Consiglio Comunale revoca il Programma di Fabbricazione adottato nel 1968 e con le Delibere n. 10 del 16.01.1970 e n. 11 del 26.01.1970 adotta un nuovo Programma di Fabbricazione, che integra e perfeziona le previsioni precedenti.

- zone residenziali: si includono negli elaborati grafici le previsioni urbanistiche per le frazioni, escluse dallo strumento precedente, individuando, su tali aree, nuove espansioni residenziali;
- zone industriali: si interrompe l'espansione industriale verso Santa Croce (su questa direttrice si privilegia la residenza), potenziando la direttrice a nord del capoluogo e si suddivide l'intera area in due sottozone (conciaria verso Ponte a Cappiano, per altri tipi di industrie verso il capoluogo);
- zone boschive: si salvaguardano con la previsione di vincoli adeguati, in accordo con i comuni contermini (Santa Croce sull'Arno e Castelfranco), in attesa di un piano unitario.

La Regione Toscana, in sede di esame rileva che il Programma di Fabbricazione appare sovradimensionato nelle previsioni degli insediamenti sia residenziali sia industriali (il piano prevede una stima residenziale per una popolazione futura di 49.000 abitanti).

Pertanto con le Delibere del Consiglio Comunale n. 205 del 24.06.1974 e n.211 del 02.07.1974, si revoca l'adozione del programma di fabbricazione del 1970.

Contestualmente alla revoca dello strumento precedente, si adotta il nuovo Programma di Fabbricazione, che viene approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n. 5034 del 11.06.1975 ed entra in vigore in data 25.08.1975.

Lo strumento si attiene agli indirizzi generali comprensoriali, definiti dopo l'istituzione, in data 26 aprile 1973, dell'Ufficio di Coordinamento Urbanistico del Comprensorio del Cuoio e della Calzatura, e dopo l'approvazione del Piano Urbanistico Comprensoriale in data 9 novembre 1973.

Le linee generali indicano principalmente:

- salvaguardia della parte collinare e boscata, consentendo l'edificazione, per tali aree, solo nei nuclei abitati esistenti;
- contenimento dell'abitato del capoluogo;
- nuove spinte insediative per la costituzione di centri alternativi che integrano residenza ed industria (Botteghe, Ponte a Cappiano e San Pierino);
- conferma della nuova circonvallazione secondo il tracciato stabilito dal Piano Urbanistico Comprensoriale.

Nel 1979, con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 75 del 16 marzo e n. 75/bis del 19 maggio, viene adottata una variante, approvata con D.G.R.T. n. 1315 del 10.02.1980, che riguarda:

- a) la localizzazione delle aree PEEP nel capoluogo, a San Pierino, Botteghe, Ponte a Cappiano, Galleno, Torre, Querce, Pinete;
- b) l'individuazione delle aree per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), con l'espansione delle aree ad est di Viale Colombo, adiacenti a quelle esistenti; si individuano inoltre nuove aree per il settore conciario, per favorire il trasferimento delle industrie ancora presenti nei centri abitati;
- c) si conferma il semianello di circonvallazione a nord est del capoluogo, allontanandolo dal centro urbano con l'attraversamento in galleria della collina di Montellori; si introduce inoltre la variante all'abitato di Galleno.



Nel 1984, con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 184 del 12 luglio e n. 220 del 21 settembre, sono adottate una serie di piccole varianti puntuali, approvate con D.G.R.T. n. 6488 del 17.06.1985.

La modifica più consistente al Programma di Fabbricazione è apportata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 258 del 14 novembre 1985, approvata con la D.G.R.T. n. 8542 del 14 settembre 1987.

Tali atti contengono le seguenti varianti:

- a) Variante per le zone industriali: prevede due nuove aree di espansione della zona industriale, la prima tra Viale Colombo e la nuova circonvallazione, la seconda a Ponte a Cappiano, in una fascia situata a nord est, entrambe a completare quelle esistenti; per la viabilità si abbandona l'attraversamento in galleria della collina di Montellori per ravvicinare l'anello di circonvallazione al centro abitato; si prevede inoltre un nuovo ponte sull'Usciana a sud-ovest di Ponte a Cappiano, per raggiungere con una variante la Romana Lucchese nei pressi di Vedute;
- b) variante di Ferruzza: ha lo scopo di realizzare completamente la potenzialità urbana della zona, già parzialmente edificata, sia in termini funzionali sia morfologici, trasferendo in quest'area una zona P.E.E.P. (ridestinata a verde pubblico dalla variante), posta tra Via Giovanni XIII ed il fiume Arno;
- c) variante del Centro Storico: basandosi su una schedatura del patrimonio edilizio storico, definisce specifiche norme per la sua tutela, indicando gli elementi di arredo urbano, le zone di recupero e gli interventi ammissibili.

La normativa prevista con la suddetta Variante al Piano del Centro Storico è ulteriormente modificata ed integrata con una Variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 12 maggio 1997 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 22 settembre 1997, pubblicata sul B.U.R.T. n. 50 del 17.12.1997.

Nel dettaglio vi si definisce una nuova perimetrazione del centro storico, con l'esclusione di due isolati e nuove norme per interventi più puntuali con l'introduzione di progetti-guida per il recupero di isolati o di comparti edilizi caratterizzati da condizioni di degrado urbanistico, architettonico e funzionale.

3.2 - PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)

Il P.R.G. è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 81 del 15.07.1994 ed approvato con D.G.R. n. 175 del 02.03.1998.

Le previsioni del P.R.G. sono riferite ad un arco temporale che va dal 1990 al 2005, con i seguenti obiettivi:

- mantenere e/o aumentare la qualità ambientale per assicurare la conservazione e la riproducibilità delle risorse territoriali esistenti;
- recuperare le aree industriali dimesse (Saffa, Fornace d'Andrea, ex-Seccatoi, ex Consorzio Agrario, ex Coop);
- consolidare e riqualificare le aree industriali;
- riorganizzare e completare la rete delle viabilità (Circonvallazione e varianti di Ponte a Cappiano e Galleno);
- articolare le aree agricole in zone di diverso grado di tutela, per garantire il rispetto e la valorizzazione delle differenze e delle specificità di ogni singolo luogo.

Il dimensionamento del P.R.G. si basava sull'ipotesi di proiezione della popolazione residente, calcolata attraverso una regressione semplice basata sull'utilizzo della serie storica 1971/1990, proponendo il calcolo del fabbisogno abitativo nelle seguenti componenti:

- variazioni demografiche
- variazioni del patrimonio abitativo



- condizioni igienico-sanitarie non idonee delle abitazioni
- adeguamenti all'indice di affollamento
- eliminazione del fenomeno della coabitazione, con la definizione dello standard ottimale di una abitazione/famiglia.

Pertanto, al 2005 risultava, sommando e quantificando tutte le componenti descritte, un fabbisogno di abitazioni pari a 959 unità.

Dal 1998 ad oggi sono stati approvati n. 88 Piani Attuativi, di iniziativa pubblica (P.E.E.P. e P.I.P.) e privata (Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, P.I.O. di C.).

Con l'obiettivo di mantenere ed aumentare la qualità ambientale, per assicurare la conservazione e la riproducibilità delle risorse territoriali esistenti, attraverso l'utilizzo delle aree intercluse per nuovi interventi edilizi, sono stati realizzati i seguenti recuperi di iniziativa pubblica:

- il Ponte Mediceo di Ponte a Cappiano (ostello);
- Complesso Parco Corsini (ex-frantoio e ex-tinaia);
- la Villa Landini Marchiani (distretto socio sanitario e servizi sociali);
- la Buca del Palio.

Il recupero di tali aree e complessi, ha contribuito a riqualificare la corona dei quartieri urbani di recente edificazione, dotandoli di propri centri locali di servizio urbano.

Gli interventi sulle opere di regimazione idraulica effettuati da vari enti (Consorzio di Bonifica, Genio Civile, Comune), per garantire le condizioni di sicurezza dell'abitato, sono riconducibili ai lavori di messa in sicurezza sul Rio di Fucecchio, con la creazione a monte di casse di espansione ed il rifacimento e consolidamento degli argini.

Nel quadro generale dell'assetto idrogeologico, in occasione dell'elaborazione del Piano di Bacino del fiume Arno, stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), sono state presentate osservazioni riguardanti:

- l'area di Ponte a Cappiano (la zona industriale);
- S.Pierino (l'area P.E.E.P.);
- l'area di Via Sotto La Valle, per l'abitato di Fucecchio.

Il Piano è stato adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno con deliberazione n. 185 del 11 novembre 2004.

La viabilità prevista dal Piano Regolatore è stata completata e riorganizzata tramite:

- il compimento dell'anello di circonvallazione;
- le varianti di Ponte a Cappiano, Galleno e S. Pierino;
- i recuperi di Viale Buozzi, Viale Gramsci (i quali assumono il ruolo di veri e propri viali urbani a servizio dell'abitato e delle attività commerciali) e Piazza A. Moro.

3.3 - PIANO STRUTTURALE (P.S.)

Il P.S., approvato dall'Amministrazione con Delibera di Consiglio Comunale n.23 del 15 marzo 2009, è uno strumento urbanistico di carattere "*strategico*" che costituisce un insieme di indirizzi e di prescrizioni per la formazione del R.U.

In conformità con quanto disposto dalla L.R. 1/2005 il P.S. contiene:

- *Quadro conoscitivo* costruito attraverso lo studio approfondito delle risorse ambientali, storiche, antropiche, dei punti critici e dei bisogni della comunità locale;
- *Obiettivi e scelte strategiche* per il governo del territorio;



- *Invarianti strutturali* individuate per tutti gli elementi da non modificare e sottoporre a tutela;
- *Sistemi e Sottosistemi Territoriali e Funzionali* che suddividono il territorio in base alla combinazione tra caratteristiche fisiche-morfologiche e attività di trasformazione ad uso delle risorse;
- *Unità Territoriali Organiche Elementari* (U.T.O.E.) che suddividono il territorio in grandi aree, presentano le stesse caratteristiche organiche e definizione delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni, delle infrastrutture, dei servizi necessari e degli indirizzi programmatici per l'attuazione;
- *Valutazione integrata* degli effetti sulle risorse territoriali;
- *Salvaguardie*.

Il P.S. del Comune di Fucecchio si compone dei seguenti elaborati:

- Serie A: Avvio del procedimento;
- Serie B: Quadro Conoscitivo – Relazione;
- Serie C: Quadro Conoscitivo – Elaborati cartografici;
- Serie D: Progetto.

Il P.S. di Fucecchio è corredato dagli elaborati formanti il Quadro Conoscitivo che costituisce parte integrante e sostanziale dello strumento di pianificazione territoriale.

Il Quadro Conoscitivo del P.S. è un sistema complesso di “conoscenze” (sistema informativo geografico) idoneo ad individuare, valorizzare e recuperare le identità locali, che integrandosi con il Quadro Conoscitivo del P.T.C.P., ha condizionato gli orientamenti progettuali del P.S. e, dopo gli adeguati aggiornamenti, del R.U., e ha costituito fondamento e giustificazione dell’insieme degli obiettivi e strategie individuati nel quadro progettuale, in modo da determinare scelte di governo ritenute sostenibili.

Tutti i dati raccolti, i censimenti e le schedature effettuate sono stati organizzati in modo da essere facilmente aggiornabili e utilizzabili, grazie all’uso della cartografia con indicizzazione su base alfanumerica. In tal senso il Quadro Conoscitivo costituisce il primo passo verso la costituzione del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) di ambito comunale.

Il Quadro Conoscitivo del Comune di Fucecchio è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione del Quadro Conoscitivo (Serie B);
- Tavole di analisi del Quadro Conoscitivo (Serie C).

Le Tavole di analisi del Quadro Conoscitivo sono così suddivise:

- C.1 Altre risorse essenziali
 - C.1.1 *Città e sistema degli insediamenti*
 - C 1.1.1 Periodizzazione (Nord e Sud)
 - C 1.1.2 Capoluogo, centri e nuclei abitati (Nord e Sud)
 - C 1.1.3 Servizi (Nord e Sud)
 - C 1.1.4 Aggiornamento cartografico (Nord e Sud)
 - C.1.2 *Paesaggio*
 - C 1.2.1 Visibilità assoluta (Nord e Sud)
 - C 1.2.2 Semiologia antropica (Nord e Sud)
 - C 1.2.3 Fisiotopi (Nord e Sud)
 - C 1.2.4 Unità di paesaggio (Nord e Sud)
 - C.1.3 *Documenti materiali della cultura*
 - C 1.3.1 Documenti materiali della cultura (Nord e Sud)
 - C.1.4 *Sistemi infrastrutturali e tecnologici*
 - C 1.4.1 Inquadramento territoriale e sistema infrastrutturale (Unica)
 - C 1.4.2 Classificazione della viabilità (Nord e Sud)



- C 1.4.3 Mobilità del capoluogo (Unica)
- C 1.4.4 Attrattori di traffico (Nord e Sud)
- C 1.4.5 Acquedotto (Nord e Sud)
- C 1.4.6 Fognature (Nord e Sud)
- C 1.4.7 Gas metano (Nord e Sud)
- C 1.4.8 Linee elettriche e telefonia (Nord e Sud)
- C 1.4.9 Servizio trasporto pubblico (Nord e Sud)
- C.2 Risorse naturali
 - C.2.1 *Acqua*
 - C 2.1.1 Idrografia superficiale e pozzi (Nord e Sud)
 - C.2.2 *Suolo*
 - C 2.2.1 Uso del suolo (Nord e Sud)
 - C.2.3 *Ecosistemi*
 - C 2.3.1 Ecotopi (Nord e Sud)
 - C 2.3.2 Funzionalità ecologica (Nord e Sud)
 - C 2.3.3 Rete ecologica ed aree sensibili (Nord e Sud)
- C.3 Tendenze in atto
 - C.3.1 *Tendenze demografiche e socio-economiche*
 - C 3.1.1 Sezioni di censimento e dati demografici (Nord e Sud)
- C.4 Ricognizione sugli atti della programmazione e pianificazione inerenti al territorio comunale
 - C.4.1 *Ricognizione sulla programmazione e pianificazione provinciale*
 - C 4.1.1 P.T.C.P. (Nord e Sud)
 - C 4.1.2 Verifica di conformità al P.T.C.P. (Nord e Sud)
 - C.4.2 *Ricognizione sulla programmazione e pianificazione Autorità di Bacino del Fiume Arno*
 - C 4.2.1 Perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica (Nord e Sud)
 - C 4.2.2 Perimetrazione delle aree con pericolosità da processi geomorfologici (Nord e Sud)
 - C.4.3 *Ricognizione sulla programmazione e pianificazione comunale di settore*
 - C 4.3.1 Pianta organica esistente delle farmacie (Nord e Sud)
 - C 4.3.2 Indirizzi di programmazione commerciale (Nord e Sud)
 - C 4.3.3 Piano Comunale Carburanti (Unica)
 - C 4.3.4 Zonizzazione Pubblici Esercizi (Nord e Sud)
 - C 4.3.5 Delimitazione Area P.I.R. e C.C.N. (Unica)
 - C 4.3.6 Zonizzazione acustica (Nord e Sud)
 - C 4.3.7 Piano di zonizzazione scuole materne (Nord e Sud)
 - C 4.3.8 Piano di zonizzazione scuole elementari (Nord e Sud)
 - C 4.3.9 Piano del commercio su aree pubbliche (Nord e Sud)
 - C 4.3.10 Localizzazione degli impianti di radiocomunicazione (Nord e Sud)
 - C.4.4 *Ricognizione sul P.R.G. vigente e stato di attuazione*
 - C 4.4.1 P.R.G. vigente (Nord e Sud)
 - C 4.4.2 Stato di attuazione del P.R.G. vigente (Nord e Sud)
 - C 4.4.3 Piano del Centro Storico (Unica)
- C.5 Vincoli sovraordinati
 - C.5.1 *Vincoli derivanti da beni e valori di interesse pubblico e generale*
 - C 5.1.1 Vincolo idrogeologico e catasto aree percorse dal fuoco (Nord e Sud)
 - C 5.1.2 Aree naturali protette (Nord e Sud)
 - C 5.1.3 Vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (Nord e Sud)
 - C.5.2 *Vincoli derivanti dalla realizzazione di opere pubbliche e zone di rispetto*



- C 5.2.1 Vincoli derivanti dalla realizzazione di OO.PP. e zone di rispetto (Nord e Sud)
- C.6 Geologia
 - C.6.1 *Analisi geologica*
 - C.6.1.1 Geologia (Nord e Sud)
 - C.6.1.2 Litologia e dati di base (Nord e Sud)
 - C.6.1.3 Pendenze (Nord e Sud)
 - C.6.1.4 Geomorfologia e stabilità dei versanti (Nord e Sud)
 - C.6.1.5 Elementi del rischio sismico (Nord e Sud)
 - C.6.1.6 Vulnerabilità idrogeologica (Nord e Sud)
 - C.6.1.7 Risorse idriche (Nord e Sud)
 - C.6.1.8 Idrologia superficiale (Nord e Sud)
 - C.6.1.9 Eventi storici di esondazione (Nord e Sud)

Il P.S. del Comune di Fucecchio comprende, secondo l'articolazione prevista dalla L.R. 1/2005:

- lo Statuto del Territorio, che, individuando e definendo i Sistemi e i Sottosistemi Territoriali e Funzionali, definisce per ognuno gli obiettivi, gli indirizzi e le azioni progettuali strategiche e le Invarianti Strutturali;
- la strategia dello sviluppo territoriale con l'individuazione e la definizione degli obiettivi e degli indirizzi per la programmazione del governo del territorio ed il dimensionamento sostenibile delle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.), le quali assicurano un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale;
- la disciplina della sostenibilità mediante la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali e socioeconomici e le disposizioni per la tutela dell'integrità delle risorse naturali del territorio.

Al quadro progettuale afferiscono inoltre le indagini geologico tecniche di supporto allo strumento di pianificazione territoriale, contenenti le Pericolosità geologiche ed Idrauliche, che definiscono le azioni e le prescrizioni necessarie al superamento del rischio, alla tutela e alla trasformazione compatibile del territorio.

La struttura e i contenuti del P.S. del Comune di Fucecchio, definito mediante l'ausilio di relazioni, disposizioni normative, elaborati grafici e cartografici risulta essere la seguente:

- D.1 Relazione Generale
- D.2 Valutazione integrata
 - D.2.1 *Relazione*
 - D.2.2 *Relazione di Incidenza - S.I.R. 34 "Padule di Fucecchio", S.I.R. 63 "Cerbaie"*
- D.3 Geologia
 - D.3.1 *Relazione tecnica*
 - D.3.2 *Pericolosità idraulica secondo il modello matematico (P.A.I.) e Opere idrauliche (Nord e Sud)*
 - D.3.3 *Pericolosità geomorfologica (Nord e Sud)*
- D.4 Norme tecniche di attuazione
- D.5 Cartografia di progetto
 - D.5.1 *Sistemi e Sottosistemi Territoriali (Nord e Sud)*
 - D.5.2 *Sistemi e Sottosistemi Funzionali (Nord e Sud)*
 - D.5.3 *Unità Territoriali Organiche Elementari (Nord e Sud)*
 - D.5.4 *Invarianti strutturali (Nord e Sud)*
 - D.5.5 *Strategie dello sviluppo territoriale (C.T.R. e Ortofoto)*



La disciplina dello Statuto del Territorio, secondo le indicazioni di legge, comprende due grandi temi:

- l'identificazione e la definizione di norme riferite alle Invarianti Strutturali, quali elementi cardine dell'identità dei luoghi, che consentono l'individuazione delle regole di insediamento e trasformazione del territorio la cui tutela garantisce lo sviluppo sostenibile;
- l'individuazione e la definizione degli obiettivi, degli indirizzi e delle azioni progettuali strategiche riferite all'articolazione del territorio comunale in Sistemi e Sottosistemi Territoriali e Funzionali.

Per ogni Invariante, il P.S., in conformità agli indirizzi del P.I.T., del P.T.C.P. e della normativa vigente in materia, detta una disciplina di dettaglio contenente descrizioni, prescrizioni ed indirizzi che sono parte integrante e sostanziale delle Norme Tecniche di Attuazione del P.S.

Il territorio comunale si articola in ambiti geografici continui, che costituiscono un riferimento complesso per la definizione delle politiche territoriali.

Tali ambiti, definiti Sistemi Territoriali, sono costituiti da un'insieme di aree che si qualificano per continuità territoriale, presentano strutture di sostanziale omogeneità per caratteristiche morfologiche, naturali ed artificiali, e sono caratterizzati da un ordine interno e da coerenze facilmente riconoscibili.

Per ogni Sistema e Sottosistema Territoriale, il P.S., in conformità agli indirizzi del P.I.T., del P.T.C.P. e della normativa vigente in materia, detta una disciplina di dettaglio contenente descrizioni, prescrizioni ed indirizzi che sono parte integrante e sostanziale delle Norme Tecniche di Attuazione del P.S.

La disciplina dei diversi Sistemi e Sottosistemi Territoriali ha costituito riferimento prioritario per la formazione del R.U., ed assicura il perseguimento di funzioni e prestazioni atte a garantire la sostenibilità delle strategie di sviluppo.

Il P.S. delinea la strategia dello sviluppo territoriale comunale mediante l'indicazione e la definizione degli obiettivi e degli indirizzi per la programmazione del governo del territorio, e delle U.T.O.E.; quest'ultime assicurano un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale, e delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari, nel rispetto del P.I.T. e del Regolamento Regionale, nonché sulla base degli standard di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Le U.T.O.E. sono ambiti territoriali, elaborati sulla base dei caratteri insediativi, ambientali ed infrastrutturali del territorio ed integrati dalle funzioni attribuite dai Sistemi e Sottosistemi Territoriali e Funzionali di riferimento.

Le U.T.O.E. individuate dal P.S., sono così suddivise:

1. Città Storica
2. Città Nuova
3. Arno
4. San Pierino
5. Montellori
6. Botteghe
7. Mezzopiano
8. Padule
9. Ponte a Cappiano
10. Torre-Massarella-Vedute
11. Cerbaie



12. Galleno-Pinete

13. Querce

Per ogni U.T.O.E., il P.S. definisce per mezzo di apposite schede, parte integrante e sostanziale delle Norme tecniche di attuazione, gli elementi costitutivi, e vi associa problematiche ed obiettivi.

La L.R. 1/2005, subordinava, in coerenza con la L.R. 49/1999 (Norme in materia di programmazione regionale) anche in attuazione della direttiva 2001/42/C.E., l'adozione degli strumenti della pianificazione territoriale all'effettuazione di una procedura di valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici che comprende la verifica tecnica di compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio.

L'Amministrazione affidò a professionalità specifiche, la predisposizione di set di studi peculiari finalizzati alla definizione dei contenuti normativi previsti (D.2 Valutazione integrata).

Ai sensi delle disposizioni del Titolo V, Art. 53, c. 2, lettera c), della L.R. 1/2005, il P.S. stabilisce infine il dimensionamento degli insediamenti.

L'adeguamento operativo del P.S. alle esigenze del R.U., si traduce in una variante di mero aggiornamento formale degli elaborati del Piano, che non incidono in alcun modo sul dimensionamento del Piano Strutturale.

Gli elaborati del R.U. costituiscono adeguamento di dettaglio degli elaborati del P.S. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche e/o le disposizioni normative riferite a medesimi temi, prevalgono quelle contenute nel R.U., in ragione del più elevato grado di dettaglio e/o aggiornamento delle medesime.

Oltre a quanto già dettagliato al paragrafo 2.3 della presente Relazione, gli adeguamenti di cui sopra conducono alla sostituzione dei seguenti elaborati del P.S.:

- Serie D: Progetto:
- D.5 Cartografia di progetto
 - D.5.1 *Sistemi e Sottosistemi Territoriali (Nord e Sud)*
 - D.5.4 *Invarianti strutturali (Nord e Sud)*

ed alla eliminazione dei seguenti elaborati del P.S.:

- Serie C: Quadro Conoscitivo – Elaborati cartografici:
- C.4 Ricognizione sugli atti della programmazione e pianificazione inerenti al territorio comunale
 - C.4.1 *Ricognizione sulla programmazione e pianificazione provinciale*
 - C 4.1.1 P.T.C.P. (Nord e Sud)
 - C 4.1.2 Verifica di conformità al P.T.C.P. (Nord e Sud)
 - C.4.3 *Ricognizione sulla programmazione e pianificazione comunale di settore*
 - C 4.3.3 Piano Comunale Carburanti (Unica)
 - C.4.4 *Ricognizione sul P.R.G. vigente e stato di attuazione*
 - C 4.4.1 P.R.G. vigente (Nord e Sud)
 - C 4.4.2 Stato di attuazione del P.R.G. vigente (Nord e Sud)
- Serie D: Progetto:
- D.5 Cartografia di progetto
 - D.5.2 *Sistemi e Sottosistemi Funzionali (Nord e Sud)*



4. REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

4.1 - CONTENUTI, EFFICACIA E VALIDITÀ

Il R.U., è l'atto di governo del territorio che traduce operativamente le indicazioni del P.S., nella disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni ammesse nell'intero territorio comunale.

Esso si compone di due parti:

- la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio.

Il R.U. è direttamente precettivo ed operativo ed è valido a tempo indeterminato, salvo quanto previsto per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio, ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione, i quali sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi all'approvazione; gli stessi perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del R.U. o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti Piani Attuativi o progetti esecutivi.

Nei casi in cui siano previsti Piani Attuativi di iniziativa privata, la decadenza di cui sopra si verifica quando non sia stata stipulata, entro il quinquennio, la convenzione o i proponenti non si siano impegnati, per quanto loro compete, con atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

Le previsioni suddette possono essere reiterate con variante al R.U., o con altro atto che abbia ai sensi di legge la medesima efficacia.

In ottemperanza con quanto disposto dalla L.R. 1/2005, il R.U. del Comune di Fucecchio contiene i seguenti elaborati costitutivi:

- Serie A: Quadro Conoscitivo;
- Serie B: Progetto;
- Serie C: Studi geologico-tecnici e idrologico-idraulici;
- Serie D: Valutazioni

4.2 - QUADRO CONOSCITIVO

L'aggiornamento e l'integrazione del Quadro Conoscitivo del P.S., ha costituito un'attività di grande rilievo e importanza nel procedimento di formazione del R.U.; la fase conoscitiva ha indirizzato ed orientato la definizione delle trasformazioni e delle utilizzazioni ammesse nell'intero territorio comunale.

Il Quadro Conoscitivo del R.U. di Fucecchio (Serie A) è composto dai seguenti elaborati:

- 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

L'Amministrazione Comunale potrà aggiornare il Quadro Conoscitivo, anche su segnalazione dei cittadini al Garante della comunicazione. In relazione al mutato Quadro Conoscitivo potrà conseguentemente procedere a varianti finalizzate alla tutela ed alla riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto urbano.

4.3 - PROGETTO

Il progetto del R.U. di Fucecchio (Serie B) è composto dai seguenti elaborati:

- 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.3.1 Quadro generale della disciplina (Tavv. 1-14 in scala 1:5.000)
- 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)

Al quadro progettuale afferiscono inoltre le indagini geologico-tecniche e idrogeologico-idrauliche di supporto all'atto di governo del territorio, contenenti le pericolosità e fattibilità geologiche, sismiche ed idrauliche, che definiscono le azioni e le prescrizioni necessarie al superamento del rischio, alla tutela e alla trasformazione compatibile del territorio (Serie C):

- C.1 Relazione geologico-technica
- 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)

4.4 - VALUTAZIONI

La redazione del R.U. è stata accompagnata dall'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), come prevista dal D.Lgs. 152/2006 e dall'art. 5 dalla L.R. 10/2010, e della Valutazione di Incidenza, come normata dall'art. 15 della L.R. 56/2000, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna (Siti di Importanza Regionale n.34 "Padule di Fucecchio" e n.63 "Cerbaie").

Gli elaborati redatti ai fini delle Valutazioni di cui sopra (Serie D) sono così suddivisi:

- D.1 Relazione di sintesi e Rapporto Ambientale
 - Allegato 1 in testo: Schede di valutazione ambientale
 - Allegato 2 in testo: Disposizioni della Valutazione Integrata del Piano Strutturale
 - 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
- D.2 Relazione di sintesi non tecnica
- D.3 Studio di Incidenza Ecologica
- Tav.1 VAS – Carta delle Emergenze Ambientali e delle Risorse Naturali
- Tav.2 VAS – Carta delle Criticità del Territorio
- D.4 Dichierazione di Sintesi

Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del R.U., il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti.

5. DIMENSIONAMENTO

Le dimensioni massime sostenibili, di cui all'art. 53, comma 2, lettera c), della L.R. 1/2005, e le quantità previste al comma 4, lettera a) dello stesso articolo, sono individuate dal P.S. sia come dimensionamento complessivo, che come dettaglio all'interno delle singole U.T.O.E.

La localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidati in via esclusiva al R.U., al quale il P.S. riserva una pluralità di opzioni pianificatorie, coerenti e compatibili con i contenuti statuari e strategici del Piano medesimo.

In attuazione dello Statuto del Territorio contenuto nel P.S., gli indirizzi e le prescrizioni dettate dal Piano medesimo per la redazione del R.U. sono finalizzati alla attuazione progressiva nel tempo delle quantità di cui sopra.

Nel quadro previsionale strategico quinquennale del R.U. sono esplicitati, per ogni singola U.T.O.E., i dimensionamenti prelevati dal P.S., evidenziati sia in valore assoluto che in quota % rispetto al P.S. stesso, per ciascuna delle seguenti funzioni principali:

- residenziale;
- industriale e artigianale;
- commerciale;
- direzionale;
- turistico - ricettiva;



Il dimensionamento della funzione residenziale è espresso in n. di alloggi ed in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul), mentre per le altre funzioni è espresso in metri quadrati di Sul. La funzione turistico-ricettiva è espressa in numero di posti letto.

Il dimensionamento delle funzioni è effettuato congiuntamente al dimensionamento minimo complessivo delle attrezzature e dei servizi di interesse pubblico.

Alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del R.U., o della variante che li contempla, i dimensionamenti che abbiano perduto efficacia ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 55, commi 5 e 6, della L.R. 1/2005, rientrano nei quantitativi residui del P.S., disponibili per la definizione del quadro previsionale strategico del successivo quinquennio.

I criteri di valutazione utilizzati per il calcolo del fabbisogno interrogano l'analisi delle tendenze demografiche.

5.1 - ANALISI DELLE TENDENZE DEMOGRAFICHE

Dall'analisi socioeconomica predisposta quale studio di settore propedeutico alla formazione del R.U., e parte integrante del Quadro Conoscitivo, emerge che al 31 dicembre 2013, Fucecchio ha registrato una popolazione residente di 23.514 unità, con un incremento, sul 2002, dell'11%.

Con riferimento all'anno 2010, si può sottolineare che la dinamica specifica a Fucecchio, rispetto ai Sistemi economici locali "Circondario di Empoli – Quadrante empolesse" e "Valdarno Inferiore", supera sensibilmente quella della città centrale del primo (Empoli) e si colloca invece solo leggermente al di sotto dei due aggregati territoriali suddetti.

Fra le componenti dinamiche interne che hanno determinato il dato comunale, va evidenziato un trend di ripresa della natalità, sostenuto particolarmente, tuttavia non esclusivamente, da quella specifica ad alcune delle componenti di cittadinanza straniera.

Il saldo complessivo del movimento naturale e di quello migratorio, dà ancora conferma di una intensità tendenzialmente robusta della crescita dei residenti; una tendenza che, proiettata, restituirebbe una crescita stimata, sull'anno 2011, del 4,5% al 2017 e 9,1% al 2023 nell'ipotesi "media".

La proiezione "alta", che il verificarsi di ipotesi ragionevolmente positive sull'andamento dell'apparato produttivo locale ed anche sulle politiche d'accoglienza dell'Amministrazione Comunale potrebbe rendere grosso modo analogamente probabile, porterebbe Fucecchio a superare la "soglia" dei 25.000 abitanti fra il 2016 ed il 2017.

Da segnalare, nell'ipotesi "media", i forti e progressivi carichi sulla scuola materna ed elementare e soprattutto su quella media inferiore e infine il fortissimo aumento della popolazione anziana (+38,8% al 2023).

L'ipotesi "alta" si scosta certamente al rialzo, ma non di molto, riguardo al totale dei residenti, a quello degli anziani e per i carichi sulla scuola media inferiore; mentre segnala invece crescite marcatamente più forti sulle fasce di età 0-5 anni e 6-10 anni, ponendo in evidenza una situazione futura caratterizzata dal sommarsi di cospicue esigenze di attenzione e sostegno sia da parte dei giovanissimi che da quella degli anziani.

Tabella A - Valori assoluti dei parametri demografici fondamentali 1996-2011 (Fonte: Alfamark)

| 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nati vivi | | | | | | | | | | | | | | | |
| 160 | 168 | 169 | 171 | 188 | 190 | 167 | 178 | 216 | 222 | 229 | 210 | 252 | 245 | 246 | 237 |
| Morti | | | | | | | | | | | | | | | |
| 219 | 237 | 269 | 215 | 203 | 193 | 213 | 243 | 226 | 209 | 208 | 226 | 224 | 227 | 244 | 245 |
| Iscritti | | | | | | | | | | | | | | | |
| 483 | 621 | 567 | 622 | 714 | 634 | 711 | 924 | 993 | 962 | 1010 | 1156 | 1179 | 1039 | 1047 | 1094 |
| Cancellati | | | | | | | | | | | | | | | |
| 345 | 328 | 460 | 515 | 559 | 457 | 453 | 606 | 692 | 806 | 815 | 769 | 693 | 899 | 893 | 1011 |
| Residenti al 31 dicembre | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20746 | 20970 | 20977 | 21040 | 21180 | 21156 | 21368 | 21598 | 21885 | 22081 | 22297 | 22668 | 23182 | 23340 | 23496 | 23571 |

Tabella B - Proiezione in ipotesi "media" (Fonte: Alfamark)

| POP. RES. NEL COMUNE DI FUCECCHIO - MOV. NATURALE, MIGRATORIO E SALDO TOTALE | | | | | | | | | | | | |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
| Proiezione in ipotesi "media" | | | | | | | | | | | | |
| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | |
| Nati vivi | | | | | | | | | | | | |
| 217 | 219 | 221 | 223 | 225 | 226 | 228 | 230 | 232 | 235 | 237 | 239 | |
| Morti | | | | | | | | | | | | |
| 242 | 244 | 246 | 248 | 250 | 252 | 255 | 257 | 259 | 261 | 264 | 266 | |
| Iscritti | | | | | | | | | | | | |
| 915 | 923 | 931 | 939 | 947 | 955 | 964 | 972 | 981 | 989 | 998 | 1007 | |
| Cancellati | | | | | | | | | | | | |
| 683 | 689 | 695 | 701 | 708 | 714 | 720 | 726 | 733 | 739 | 746 | 752 | |
| Residenti al 31 dicembre | | | | | | | | | | | | |
| 23777 | 23985 | 24195 | 24407 | 24621 | 24836 | 25054 | 25273 | 25494 | 25717 | 25943 | 26170 | |

Tabella C - Proiezione in ipotesi "alta" (Fonte: Alfamark)

| POP. RES. NEL COMUNE DI FUCECCHIO - MOV. NATURALE, MIGRATORIO E SALDO TOTALE | | | | | | | | | | | | |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
| Proiezione in ipotesi "alta" | | | | | | | | | | | | |
| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | |
| Nati vivi | | | | | | | | | | | | |
| 240 | 242 | 245 | 247 | 250 | 253 | 256 | 258 | 261 | 264 | 267 | 270 | |
| Morti | | | | | | | | | | | | |
| 234 | 236 | 239 | 241 | 244 | 246 | 249 | 252 | 254 | 257 | 260 | 263 | |
| Iscritti | | | | | | | | | | | | |
| 1095 | 1107 | 1118 | 1130 | 1143 | 1155 | 1167 | 1180 | 1192 | 1205 | 1218 | 1231 | |
| Cancellati | | | | | | | | | | | | |
| 848 | 857 | 867 | 876 | 885 | 895 | 904 | 914 | 924 | 934 | 944 | 954 | |
| Residenti al 31 dicembre | | | | | | | | | | | | |
| 23824 | 24079 | 24337 | 24598 | 24862 | 25128 | 25398 | 25670 | 25945 | 26224 | 26505 | 26789 | |

Il R.U., al fine di supportare adeguatamente politiche capaci di affrontare i profili di impatto demografico sopraindicati, sceglie come ipotesi di riferimento la previsione "alta", che coglie un trend di rapida progressione ascendente della curva della natalità e di un forte aumento dell'immigrazione.



6 – QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO QUINQUENNALE

Le dimensioni massime previste dal Piano Strutturale risultano dalle seguenti tabelle, parte integrante della Relazione Generale del P.S. stesso.

6.1 – PREVISIONI EDILIZIA RESIDENZIALE P.S.

| TABELLA 8 - EDILIZIA RESIDENZIALE | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|----------------|--------------------------|------------|------------------------------|------------------------------|--------------|----------------|--------------|--------------|
| UTOE | EDILIZIA NUOVA | EDILIZIA RECUPERO P.E.E. | TOTALI | RESIDUO P.R.G. DA CONFERMARE | | TOTALI | | INDICE | TOTALI |
| | N. Alloggi | N. Alloggi | N. Alloggi | EDIL. NUOVA Alloggi N. | EDIL. REC. P.E.E. Alloggi N. | Alloggi N. | S.U.L. mq. | Ab./Alloggio | Abitanti N. |
| 1 - CITTA' STORICA | 0 | 20 | 20 | 0 | 0 | 20 | 3.000 | 2,5 | 50 |
| 2 - CITTA' NUOVA | 295 | 218 | 513 | 120 | 185 | 818 | 122.700 | 2,5 | 2045 |
| 3 - ARNO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,5 | 0 |
| 4 - SAN PIERINO | 70 | 10 | 80 | 0 | 0 | 80 | 12.000 | 2,5 | 200 |
| 5 - MONTELLORI | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 150 | 2,5 | 3 |
| 6 - BOTTEGHE | 20 | 0 | 20 | 4 | 4 | 28 | 4.200 | 2,5 | 70 |
| 7 - MEZZOPIANO | 10 | 0 | 10 | 6 | 0 | 16 | 2.400 | 2,5 | 40 |
| 8 - PADULE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,5 | 0 |
| 9 - PONTE A CAPPIANO | 10 | 0 | 10 | 0 | 74 | 84 | 12.600 | 2,5 | 210 |
| 10 - TORRE-MASSARELLA-VEDUTE | 15 | 10 | 25 | 8 | 0 | 33 | 4.950 | 2,5 | 83 |
| 11 - CERBAIE | 0 | 20 | 20 | 0 | 0 | 20 | 3.000 | 2,5 | 50 |
| 12 - GALLENO-PINETE | 30 | 0 | 30 | 34 | 0 | 64 | 9.600 | 2,5 | 160 |
| 13 - QUERCE | 12 | 0 | 12 | 24 | 0 | 36 | 5.400 | 2,5 | 90 |
| TOTALI | 462 | 278 | 740 | 196 | 264 | 1.200 | 180.000 | ---- | 3.000 |

6.2 – PREVISIONI EDILIZIA PRODUTTIVA P.S.

| TABELLA 9 - EDILIZIA PRODUTTIVA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE | | | | |
|---|------------------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------|
| UTOE | RESIDUO P.R.G. DA CONFERMARE | EDILIZIA NUOVA (Non conciarìa) | EDILIZIA NUOVA (Conciaria) | TOTALI |
| | S.U.L. (mq.) | S.U.L. (mq.) | S.U.L. (mq.) | (Mq.) |
| 4 - SAN PIERINO | 0 | 5.000 | 0 | 5.000 |
| 7 - MEZZOPIANO | 9.100 | 110.000 | 60.000 | 179.100 |
| 9 - PONTE A CAPPIANO | 8.390 | 0 | 0 | 8.390 |
| 13 - QUERCE | 5.850 | 0 | 0 | 5.850 |
| TOTALI | 23.340 | 115.000 | 60.000 | 198.340 |



6.3 – PREVISIONI EDILIZIA COMMERCIALE, DIREZIONALE E RICETTIVA P.S.

| TABELLA 10 - EDILIZIA COMMERCIALE - DIREZIONALE - RICETTIVA | | | | | | |
|---|---------------------------|------------------------------|---------------|-----------------------|-------------------|------------|
| UTOE | COMMERCIALE - DIREZIONALE | | | TURISTICO - RICETTIVO | | |
| | EDILIZIA NUOVA | RESIDUO P.R.G. DA CONFERMARE | TOTALI | EDILIZIA NUOVA | EDILIZIA RECUPERO | TOTALI |
| | S.U.L. (mq.) | S.U.L. (mq.) | (Mq.) | P. Letto (n.) | P. Letto (n.) | (Mq.) |
| 1 - CITTA' STORICA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 - CITTA' NUOVA | 7.500 | 3.800 | 11.300 | 0 | 0 | 0 |
| 3 - ARNO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 - SAN PIERINO | 30.000 | 8.200 | 38.200 | 160 | 0 | 160 |
| 5 - MONTELLORI | 0 | 0 | 0 | 0 | 20 | 20 |
| 6 - BOTTEGHE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7 - MEZZOPIANO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8 - PADULE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9 - PONTE A CAPPIANO | 0 | 600 | 600 | 0 | 20 | 20 |
| 10 - TORRE-MASSARELLA- VEDUTE | 0 | 0 | 0 | 0 | 252 | 252 |
| 11 - CERBAIE | 0 | 0 | 0 | 0 | 132 | 132 |
| 12 - GALLENO-PINETE | 0 | 0 | 0 | 0 | 30 | 30 |
| 13 - QUERCE | 0 | 760 | 760 | 0 | 20 | 20 |
| TOTALI | 37.500 | 13.360 | 50.860 | 160 | 474 | 634 |

Rispetto alle dimensioni massime sostenibili e alle quantità del Piano Strutturale, le previsioni edificatorie del primo Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio considerano tutte le previsioni edificatorie in corso di attuazione (individuate come pre-Ruc) e gli interventi di nuova edificazione previsti, calcolandone le dimensioni in termini di Superficie Utile Lorda e numero di alloggi.

Il dimensionamento del RUC adottato, sia per le previsioni insediative che per gli standards urbanistici, era stato verificato su una previsione di incremento di 588 alloggi e 1470 abitanti rispetto al dato della popolazione al 31/12/2013.

588 alloggi per una SUL di 150 mq./alloggio porta un dimensionamento abitativo di 88.200 mq.

Dato atto che in fase di adozione, a fronte di 588 alloggi, è stata localizzata una SUL complessiva di 81.949 mq., abbiamo una disponibilità di 6.251 mq. di SUL da localizzare in accoglimento delle osservazioni, senza con ciò incidere sul dimensionamento che è stato oggetto di VAS e soprattutto senza incidere negativamente sulla previsione di standards urbanistici, che vengono confermati nella misura di 37 mq./abitante, a fronte di un minimo obbligatorio di 18 mq./abitante.

Nel dettaglio la disponibilità di SUL viene ripartita riservando prioritariamente 2.181 mq. di SUL alle variazioni di destinazione d'uso nelle zone agricole, quindi in modo trasversale a tutte le UTOE; conseguentemente i restanti 4.070 mq. costituiscono il budget massimo assunto per le modifiche ed integrazioni conseguenti all'accoglimento delle osservazioni.

Il tutto è riportato nel dettaglio delle tabelle seguenti, modificate di conseguenza rispetto all'adozione, ed adeguate anche in applicazione dell'art. 84 del Piano Strutturale, che consente di redistribuire il dimensionamento tra le singole UTOE a condizione di non modificare il dimensionamento complessivo.

Si evidenzia infine, soprattutto come disponibilità da utilizzare in occasione dei monitoraggi previsti, che il dimensionamento complessivo del primo RUC, relativamente alla residenza,

può essere rapportato alla previsione iniziale di incremento di 1.470 abitanti, previsto quale prelievo del RUC adottato rispetto allo sviluppo del Piano Strutturale. Considerato che il nucleo abitativo medio assunto dal Piano Strutturale è di 2,45 ab./alloggio, si ha :

$1.470 \text{ abitanti} \times 2,45 \text{ ab./alloggio} = 600 \text{ alloggi}$

$600 \text{ alloggi} \times 150 \text{ mq./alloggio} = 90.000 \text{ mq.}$ (SUL massima assunta per il 1° regolamento Urbanistico Comunale)

Nelle tabelle che seguono sono riportate nel dettaglio tutte le previsioni del 1° Regolamento Urbanistico, anche in rapporto alle previsioni complessive del Piano Strutturale.



6.4 – PREVISIONI EDILIZIA RESIDENZIALE 1° REGOLAMENTO URBANISTICO

| 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 | Totali | | | | | |
| 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 - BOTTEGHE | 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 - GALLENO-PINETE | 822 | 160 | 982 | 64 | 853 | 41 | 103 | 64% |
| 13 - QUERCE | 786 | 90 | 876 | 36 | 815 | 43 | 108 | 119% |
| TOTALI | 22.668 | 3.000 | 25.668 | 1.200 | 23.514 | 616 | 1.543 | 51% |

| 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 - BOTTEGHE | 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 - GALLENO-PINETE | 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 |
| TOTALI | 180.000 | 100 | 46.597 | 26 | 39.422 | 22 | 86.019 | 48 |
| SUL disponibile per le VARIAZIONI DELLA DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE AGRICOLE | | | | | | | 2.181 | |
| SUL - TOTALE GENERALE 1° RUC | | | | | | | 88.200 | |



| Tabella 3 - DIMENSIONAMENTO 1° REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE | | | | | | | | |
|--|--------------|------------|------------------|-----------|----------------|-----------|---------------|-----------|
| RESIDENZA - ALLOGGI | | | | | | | | |
| UTOE | ALLOGGI_PS | | ALLOGGI_PRE_R UC | | ALLOGGI 1° RUC | | TOTALE 1° RUC | |
| | N. | % | N. | % | N. | % | N. | % RUC/P S |
| 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 - BOTTEGHE | 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 |
| TOTALI | 1.200 | 100 | 315 | 26 | 301 | 25 | 616 | 51 |

La previsione dell' Utoe 13 è stata adeguata attingendo all'Utoe 2, in applicazione dell'art. 84 c.7 del Piano Strutturale

6.5 – PREVISIONI EDILIZIA PRODUTTIVA 1° REGOLAMENTO URBANISTICO

| 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 - BOTTEGHE | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.300 | 0 | 1.300 | 0 |
| 7* - MEZZOPIANO | 119.100 | 100 | 3.360 | 3 | 31.770 | 27 | 35.130 | 29 |
| 7** - MEZZOPIANO | 60.000 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8 - PADULE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9 - PONTE A CAPPIANO | 8.390 | 100 | -2.380 | -28 | -3.330 | -40 | -5.710 | -68 |
| 10 - TORRE-MASSARELLA-VEDUTE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11 - CERBAIE | 0 | 0 | 0 | 0 | -290 | 0 | 0 | 0 |
| 12 - GALLENO-PINETE | 0 | 0 | 0 | 0 | 600 | 0 | 0 | 0 |
| 13 - QUERCE | 5.850 | 100 | 0 | 0 | -200 | -3 | -200 | -3 |
| tot. | 193.340 | 100 | 2.847 | 1 | 21.984 | 11 | 24.831 | 13 |

Nell'Utoe 7 - Mezzopiano le previsioni sono state suddivise tra Attività del ciclo produttivo conciaro (**) ed Attività non conciarie (*)



6.6 – PREVISIONI EDILIZIA COMMERCIALE-DIREZIONALE 1° REGOLAMENTO URBANISTICO

| 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 - BOTTEGHE | 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 |
| tot. | 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

6.7 – PREVISIONI EDILIZIA TURISTICO-RICETTIVA 1° REGOLAMENTO URBANISTICO

| 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 - BOTTEGHE | 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 |
| tot. | 634 | 100 | 0 | 0 | 257 | 41 | 257 | 41 |



Le previsioni edificatorie del primo Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio, risultanti nelle tabelle 1-2-3, sono ulteriormente dettagliate per UTOE e suddivise tra Recupero dell'esistente e nuova costruzione, sempre in termini di Superficie Utile Lorda e numero di alloggi.

6.8 – PREVISIONI EDILIZIA RESIDENZIALE – RECUPERO ESISTENTE

| 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 - BOTTEGHE | 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 |
| TOTALI | 10 | 133 | 123 | 59 | 127 | 68 | 191 |

| 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 - BOTTEGHE | 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 |
| TOTALI | 1.968 | 22.692 | 20.724 | 8.958 | 15.140 | 6.182 | 26.906 |



6.9 – PREVISIONI EDILIZIA RESIDENZIALE – NUOVA COSTRUZIONE

| 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 - BOTTEGHE | 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 |
| TOTALI | 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 - BOTTEGHE | 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 |
| TOTALI | 0 | 25.873 | 25.873 | 950 | 22.460 | 21.510 | 11.730 | 59.113 |



6.10 – EDILIZIA RESIDENZIALE – STANDARDS PER ISTRUZIONE

| TABELLA 11 - RESIDENZA - STANDARDS PER ISTRUZIONE - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 3 | | | | | | | |
|--|---------------|--------------|---------------|-------------------------------------|---------------|----------------|------------|
| UTOE | ABITANTI | | | AREE PER ISTRUZIONE (4,5 mq/ab.) | | | |
| | Esistenti | Previsti | Totali | Esistenti | Previsti | Complessivi | |
| | 31/12/2013 | 1* RUC | | 31/12/2013 | 1* RUC | | |
| | N. | N. | N. | Mq. | Mq. | Mq. | Mq./Ab. |
| 1 - CITTA' STORICA | 2.309 | 0 | 2.309 | 5.358 | 0 | 5.358 | 2,3 |
| 2 - CITTA' NUOVA | 11.045 | 1.110 | 12.155 | 36.843 | 39.342 | 76.185 | 6,3 |
| 3 - ARNO | 228 | 0 | 228 | 0 | 0 | 0 | 0,0 |
| 4 - SAN PIERINO | 1.970 | 43 | 2.013 | 4.798 | 5.374 | 10.172 | 5,1 |
| 5 - MONTELLORI | 360 | 0 | 360 | 0 | 0 | 0 | 0,0 |
| 6 - BOTTEGHE | 1.050 | 38 | 1.088 | 3.558 | 0 | 3.558 | 3,3 |
| 7 - MEZZOPIANO | 765 | -20 | 745 | 0 | 0 | 0 | 0,0 |
| 8 - PADULE | 10 | 0 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0,0 |
| 9 - PONTE A CAPPIANO | 1.040 | 88 | 1.128 | 1.098 | 3.000 | 4.098 | 3,6 |
| 10 - TORRE-MASSARELLA-VEDUTE | 1.773 | 68 | 1.841 | 3.508 | 9.505 | 13.013 | 7,1 |
| 11 - CERBAIE | 1.296 | 5 | 1.301 | 0 | 0 | 0 | 0,0 |
| 12 - GALLENO-PINETE | 853 | 103 | 956 | 4.727 | 5.114 | 9.841 | 10,3 |
| 13 - QUERCE | 815 | 108 | 923 | 0 | 6.590 | 6.590 | 7,1 |
| TOTALI | 23.514 | 1.543 | 25.057 | 59.890 | 68.925 | 128.815 | 5,1 |

6.11 – EDILIZIA RESIDENZIALE – STANDARDS PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

| TABELLA 12 - RESIDENZA - STANDARDS PER ATTREZZATURE - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 3 | | | | | | | |
|--|---------------|--------------|---------------|---|---------------|---------------|------------|
| UTOE | ABITANTI | | | AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (2 mq/ab.) | | | |
| | Esistenti | Previsti | Totali | Esistenti | Previsti | Complessivi | |
| | 31/12/2013 | 1* RUC | | 31/12/2013 | 1* RUC | | |
| | N. | N. | N. | Mq. | Mq. | Mq. | Mq./Ab. |
| 1 - CITTA' STORICA | 2.309 | 0 | 2.309 | 5.240 | 2.826 | 8.066 | 3,5 |
| 2 - CITTA' NUOVA | 11.045 | 1.110 | 12.155 | 12.861 | 11.692 | 24.553 | 2,0 |
| 3 - ARNO | 228 | 0 | 228 | 0 | 0 | 0 | 0,0 |
| 4 - SAN PIERINO | 1.970 | 43 | 2.013 | 2.956 | 1.150 | 4.106 | 2,0 |
| 5 - MONTELLORI | 360 | 0 | 360 | 0 | 0 | 0 | 0,0 |
| 6 - BOTTEGHE | 1.050 | 38 | 1.088 | 7.079 | 0 | 7.079 | 6,5 |
| 7 - MEZZOPIANO | 765 | -20 | 745 | 2.052 | 0 | 2.052 | 2,8 |
| 8 - PADULE | 10 | 0 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0,0 |
| 9 - PONTE A CAPPIANO | 1.040 | 88 | 1.128 | 777 | 2.550 | 3.327 | 2,9 |
| 10 - TORRE-MASSARELLA-VEDUTE | 1.773 | 68 | 1.841 | 3.164 | 707 | 3.871 | 2,1 |
| 11 - CERBAIE | 1.296 | 5 | 1.301 | 4.068 | 0 | 4.068 | 3,1 |
| 12 - GALLENO-PINETE | 853 | 103 | 956 | 8.642 | 0 | 8.642 | 9,0 |
| 13 - QUERCE | 815 | 108 | 923 | 1.111 | 0 | 1.111 | 1,2 |
| TOTALI | 23.514 | 1.543 | 25.057 | 47.950 | 18.925 | 66.875 | 2,7 |



6.12 – EDILIZIA RESIDENZIALE – STANDARDS PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

| TABELLA 13 - RESIDENZA - STANDARDS PER VERDE - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 3 | | | | | | | |
|---|---------------|--------------|---------------|--|----------------|----------------|-------------|
| UTOE | ABITANTI | | | AREE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab.) | | | |
| | Esistenti | Previsti | Totali | Esistenti | Previsti | Compressivi | |
| | 31/12/2013 | 1* RUC | | 31/12/2013 | 1* RUC | | |
| | N. | N. | N. | Mq. | Mq. | Mq. | Mq./Ab. |
| 1 - CITTA' STORICA | 2.309 | 0 | 2.309 | 21.863 | 1.750 | 23.613 | 10,2 |
| 2 - CITTA' NUOVA | 11.045 | 1.110 | 12.155 | 62.634 | 177.593 | 240.227 | 19,8 |
| 3 - ARNO | 228 | 0 | 228 | 0 | 0 | 0 | 0,0 |
| 4 - SAN PIERINO | 1.970 | 43 | 2.013 | 19.056 | 20.934 | 39.990 | 19,9 |
| 5 - MONTELLORI | 360 | 0 | 360 | 0 | 0 | 0 | 0,0 |
| 6 - BOTTEGHE | 1.050 | 38 | 1.088 | 16.920 | 6.206 | 23.126 | 21,3 |
| 7 - MEZZOPIANO | 765 | -20 | 745 | 5.638 | 2.154 | 7.792 | 10,5 |
| 8 - PADULE | 10 | 0 | 10 | 0 | 26.504 | 26.504 | 2.650,4 |
| 9 - PONTE A CAPPIANO | 1.040 | 88 | 1.128 | 10.053 | 4.934 | 14.987 | 13,3 |
| 10 - TORRE-MASSARELLA-VEDUTE | 1.773 | 68 | 1.841 | 33.963 | 18.047 | 52.010 | 28,3 |
| 11 - CERBAIE | 1.296 | 5 | 1.301 | 7.179 | 250 | 7.429 | 5,7 |
| 12 - GALLENO-PINETE | 853 | 103 | 956 | 13.563 | 21.810 | 35.373 | 37,0 |
| 13 - QUERCE | 815 | 108 | 923 | 740 | 27.701 | 28.441 | 30,8 |
| TOTALI | 23.514 | 1.543 | 25.057 | 191.609 | 307.883 | 499.492 | 19,9 |

6.13 – EDILIZIA RESIDENZIALE – STANDARDS PER PARCHEGGI

| TABELLA 14 - RESIDENZA - STANDARDS PER PARCHEGGI - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 3 | | | | | | | |
|---|---------------|--------------|---------------|------------------------------------|---------------|----------------|------------|
| UTOE | ABITANTI | | | AREE PER PARCHEGGI (2,5 mq/ab.) | | | |
| | Esistenti | Previsti | Totali | Esistenti | Previsti | Compressivi | |
| | 31/12/2013 | 1* RUC | | 31/12/2013 | 1* RUC | | |
| | N. | N. | N. | Mq. | Mq. | Mq. | Mq./Ab. |
| 1 - CITTA' STORICA | 2.309 | 0 | 2.309 | 5.338 | 7.752 | 13.090 | 5,7 |
| 2 - CITTA' NUOVA | 11.045 | 1.110 | 12.155 | 50.294 | 46.155 | 96.449 | 7,9 |
| 3 - ARNO | 228 | 0 | 228 | 0 | 0 | 0 | 0,0 |
| 4 - SAN PIERINO | 1.970 | 43 | 2.013 | 12.733 | 2.450 | 15.183 | 7,5 |
| 5 - MONTELLORI | 360 | 0 | 360 | 0 | 0 | 0 | 0,0 |
| 6 - BOTTEGHE | 1.050 | 38 | 1.088 | 14.170 | 3.512 | 17.682 | 16,3 |
| 7 - MEZZOPIANO | 765 | -20 | 745 | 29.342 | 10.580 | 39.922 | 53,6 |
| 8 - PADULE | 10 | 0 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0,0 |
| 9 - PONTE A CAPPIANO | 1.040 | 88 | 1.128 | 6.835 | 13.790 | 20.625 | 18,3 |
| 10 - TORRE-MASSARELLA-VEDUTE | 1.773 | 68 | 1.841 | 4.112 | 0 | 4.112 | 2,2 |
| 11 - CERBAIE | 1.296 | 5 | 1.301 | 0 | 225 | 225 | 0,2 |
| 12 - GALLENO-PINETE | 853 | 103 | 956 | 3.775 | 5.743 | 9.518 | 10,0 |
| 13 - QUERCE | 815 | 108 | 923 | 2.120 | 3.700 | 5.820 | 6,3 |
| TOTALI | 23.514 | 1.543 | 25.057 | 128.719 | 93.907 | 222.626 | 8,9 |



6.14 – EDILIZIA PRODUTTIVA – STANDARDS PER VERDE E PARCHEGGI

| TABELLA 15 - AREE PRODUTTIVE - STANDARDS PER VERDE E PARCHEGGI (D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 5 = 10% ST) | | | | | | |
|---|---------------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| UTOE | PREVISIONI 1° REGOLAMENTO URBANISTICO | | | | | |
| | SUL | ST | VERDE | PARCHEGGI | Complessivi | |
| | Mq. | Mq. | Mq. | Mq. | Mq. | Mq./ST |
| 6 - BOTTEGHE | 1.300 | 5.200 | 416 | 364 | 780 | 15,0% |
| 7 - MEZZOPIANO | 35.130 | 140.520 | 11.242 | 9.836 | 21.078 | 15,0% |
| 9 - PONTE A CAPPIANO | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% |
| 13 - QUERCE | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% |
| TOTALI | 36.430 | 145.720 | 11.658 | 10.200 | 21.858 | 15,0% |

6.15 – EDILIZIA COMMERCIALE E DIREZIONALE – STANDARDS PER VERDE E PARCHEGGI

| TABELLA 16 - AREE COMMERCIALI / DIREZIONALI - STANDARDS PER VERDE E PARCHEGGI (D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 5 = 80% SUL) | | | | | |
|---|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| UTOE | PREVISIONI 1° REGOLAMENTO URBANISTICO | | | | |
| | SUL | VERDE | PARCHEGGI | Complessivi | |
| | Mq. | Mq. | Mq. | Mq. | Mq./ST |
| 2 - CITTA' NUOVA | 17.634 | 7.054 | 7.054 | 14.107 | 80,0% |
| 4 - SAN PIERINO | 2.500 | 1.000 | 1.000 | 2.000 | 80,0% |
| 7 - MEZZOPIANO | 4.060 | 1.624 | 1.624 | 3.248 | 80,0% |
| 9 - PONTE A CAPPIANO | 1.300 | 520 | 520 | 1.040 | 80,0% |
| 13 - QUERCE | 320 | 128 | 128 | 256 | 80,0% |
| TOTALI | 25.814 | 10.326 | 10.326 | 20.651 | 80,0% |

6.16 – EDILIZIA TURISTICO/RICETTIVA – STANDARDS PER VERDE E PARCHEGGI

| TABELLA 17 - AREE TURISTICO / RICETTIVE - STANDARDS PER VERDE E PARCHEGGI (D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 5 = 40% SUL) | | | | | | |
|---|---------------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| UTOE | PREVISIONI 1° REGOLAMENTO URBANISTICO | | | | | |
| | POSTI LETTO | SUL | VERDE | PARCHEGGI | Complessivi | |
| | N. | Mq. | Mq. | Mq. | Mq. | Mq./ST |
| 4 - SAN PIERINO | 100 | 3.200 | 640 | 640 | 1.280 | 40,0% |
| 10 - TORRE-MASSARELLA- VEDUTE | 95 | 4.072 | 814 | 814 | 1.629 | 40,0% |
| 11 - CERBAIE | 42 | 2.752 | 550 | 550 | 1.101 | 40,0% |
| 13 - QUERCE | 20 | 1.300 | 260 | 260 | 520 | 40,0% |
| TOTALI | 257 | 11.324 | 2.265 | 2.265 | 4.530 | 40,0% |



6.17 – RIEPILOGO STANDARDS 1° REGOLAMENTO URBANISTICO

| TABELLA 18 - STANDARDS NECESSARI PER LE PREVISIONI DEL 1° REGOLAMENTO URBANISTICO | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| UTOE | RESIDENZIALE | | | | PRODUTTIVO | | COMMERCIALE | | RICETTIVO | | COMPLESSIVI | | | |
| | Istruzione | Attrezzature | Verde | Parcheggi | Verde | Parcheggi | Verde | Parcheggi | Verde | Parcheggi | Istruzione | Attrezzature | Verde | Parcheggi |
| | Mq. | Mq. | Mq. | Mq. | Mq. | Mq. | Mq. | Mq. | Mq. | Mq. | Mq. | Mq. | Mq. | Mq. |
| 1 - CITTA' STORICA | 5.358 | 8.066 | 23.613 | 13.090 | | | | | | | 5.358 | 8.066 | 23.613 | 13.090 |
| 2 - CITTA' NUOVA | 76.185 | 24.553 | 233.173 | 89.395 | | | 7.054 | 7.054 | | | 76.185 | 24.553 | 234.530 | 96.449 |
| 3 - ARNO | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | 0 | 0 | | |
| 4 - SAN PIERINO | 10.172 | 4.106 | 38.350 | 13.543 | | | 1.000 | 1.000 | 640 | 640 | 10.172 | 4.106 | 39.990 | 15.183 |
| 5 - MONTELLORI | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | 0 | 0 |
| 6 - BOTTEGHE | 3.558 | 7.079 | 22.710 | 17.318 | 416 | 364 | | | | | 3.558 | 7.079 | 23.126 | 17.682 |
| 7 - MEZZOPIANO | 0 | 2.052 | 668 | 28.462 | 11.242 | 9.836 | 1.624 | 1.624 | | | | | 2.052 | 39.922 |
| 8 - PADULE | 0 | 0 | 26.504 | 0 | | | | | | | | | 26.504 | 0 |
| 9 - PONTE A CAPPIANO | 4.098 | 3.327 | 14.467 | 20.105 | | | 520 | 520 | | | 4.098 | 3.327 | 14.987 | 20.625 |
| 10 - TORRE-MASSARELLA-VEDUTE | 13.013 | 3.871 | 51.196 | 3.298 | | | | | 814 | 814 | 13.013 | 3.871 | 52.010 | 4.112 |
| 11 - CERBAIE | 0 | 4.068 | 6.879 | -325 | | | | | 550 | 550 | | 4.068 | 7.429 | 225 |
| 12 - GALLENOPINETE | 9.841 | 8.642 | 35.373 | 9.518 | | | | | | | 9.841 | 8.642 | 35.373 | 9.518 |
| 13 - QUERCE | 6.590 | 1.111 | 28.053 | 5.432 | | | 128 | 128 | 260 | 260 | 6.590 | 1.111 | 28.441 | 5.820 |
| TOTALI | 128.815 | 66.875 | 480.986 | 199.835 | 11.658 | 10.200 | 10.326 | 10.326 | 2.265 | 2.265 | 128.815 | 66.875 | 499.537 | 222.626 |

6.18 – VERIFICA GENERALE STANDARDS 1° REGOLAMENTO URBANISTICO

| TABELLA 19 - VERIFICA STANDARDS COMPLESSIVI PER LE PREVISIONI DEL 1° REGOLAMENTO URBANISTICO | | | | | | | | | | | |
|--|---------------|---------------------|----------|------------------------------|----------|---------------------------|-----------|---------------------|----------|-----------------------|-----------|
| UTOE | ABITANTI | AREE PER ISTRUZIONE | | AREE PER ATTREZZATURE COMUNI | | AREE PER VERDE ATTREZZATO | | AREE PER PARCHEGGIO | | STANDARDS COMPLESSIVI | |
| | N. | MQ. | MQ/AB | MQ. | MQ/AB | MQ. | MQ/AB | MQ. | MQ/AB | MQ. | MQ/AB |
| 1 - CITTA' STORICA | 2.309 | 5.358 | 2,32 | 8.066 | 3,49 | 23.613 | 10,23 | 13.090 | 5,67 | 50.127 | 21,71 |
| 2 - CITTA' NUOVA | 12.155 | 76.185 | 6,27 | 24.553 | 2,02 | 234.530 | 19,29 | 96.449 | 7,93 | 431.717 | 35,52 |
| 3 - ARNO | 228 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 4 - SAN PIERINO | 2.013 | 10.172 | 5,05 | 4.106 | 2,04 | 39.990 | 19,87 | 15.183 | 7,54 | 69.451 | 34,50 |
| 5 - MONTELLORI | 360 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 6 - BOTTEGHE | 1.088 | 3.558 | 3,27 | 7.079 | 6,51 | 23.126 | 21,26 | 17.682 | 16,25 | 51.445 | 47,28 |
| 7 - MEZZOPIANO | 745 | 0 | 0,00 | 2.052 | 2,75 | 13.534 | 18,17 | 39.922 | 53,59 | 55.508 | 74,51 |
| 8 - PADULE | 10 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 26.504 | 2.650,40 | 0 | 0,00 | 26.504 | 2.650,40 |
| 9 - PONTE A CAPPIANO | 1.128 | 4.098 | 3,63 | 3.327 | 2,95 | 14.987 | 13,29 | 20.625 | 18,28 | 43.037 | 38,15 |
| 10 - TORRE-MASSARELLA-VEDUTE | 1.841 | 13.013 | 7,07 | 3.871 | 2,10 | 52.010 | 28,25 | 4.112 | 2,23 | 73.006 | 39,66 |
| 11 - CERBAIE | 1.301 | 0 | 0,00 | 4.068 | 3,13 | 7.429 | 5,71 | 225 | 0,17 | 11.722 | 9,01 |
| 12 - GALLENOPINETE | 956 | 9.841 | 10,29 | 8.642 | 9,04 | 35.373 | 37,00 | 9.518 | 9,96 | 63.374 | 66,29 |
| 13 - QUERCE | 923 | 6.590 | 7,14 | 1.111 | 1,20 | 28.441 | 30,81 | 5.820 | 6,31 | 41.962 | 45,46 |
| TOTALI | 25.057 | 128.815 | 5 | 66.875 | 3 | 499.537 | 20 | 222.626 | 9 | 917.853 | 37 |





| | |
|--|-----------|
| INTRODUZIONE - DAL PIANO STRUTTURALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE | 1 |
| 1. ATTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO | 3 |
| 2. COERENZE CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE | 5 |
| 2.1 - ELEMENTI DI COERENZA CON IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (P.I.T.) DELLA REGIONE TOSCANA VIGENTE. | 5 |
| 2.2 - ELEMENTI DI CONFORMITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA (P.T.C.P.) DI FIRENZE VIGENTE..... | 6 |
| 2.3 - ELEMENTI DI COERENZA CON IL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO. | 8 |
| 2.4 - ELEMENTI DI COERENZA CON LA PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE COMUNALE DI SETTORE | 9 |
| 3. PIANIFICAZIONE COMUNALE | 10 |
| 3.1 - PIANIFICAZIONE COMUNALE PREGRESSA | 10 |
| 3.2 - PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) | 12 |
| 3.3 - PIANO STRUTTURALE (P.S.) | 13 |
| 4. REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE..... | 19 |
| 4.1 - CONTENUTI, EFFICACIA E VALIDITÀ..... | 19 |
| 4.2 - QUADRO CONOSCITIVO | 19 |
| 4.3 - PROGETTO | 20 |
| 4.4 - VALUTAZIONI..... | 21 |
| 5. DIMENSIONAMENTO | 21 |
| 5.1 - ANALISI DELLE TENDENZE DEMOGRAFICHE..... | 22 |
| 6 – QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO QUINQUENNALE | 24 |
| 6.1 – PREVISIONI EDILIZIA RESIDENZIALE P.S..... | 24 |
| 6.2 – PREVISIONI EDILIZIA PRODUTTIVA P.S..... | 24 |
| 6.3 – PREVISIONI EDILIZIA COMMERCIALE, DIREZIONALE E RICETTIVA P.S..... | 25 |
| 6.5 – PREVISIONI EDILIZIA PRODUTTIVA 1° REGOLAMENTO URBANISTICO..... | 28 |
| 6.6 – PREVISIONI EDILIZIA COMMERCIALE-DIREZIONALE 1° REGOLAMENTO URBANISTICO.. | 29 |
| 6.7 – PREVISIONI EDILIZIA TURISTICO-RICETTIVA 1° REGOLAMENTO URBANISTICO | 29 |
| 6.8 – PREVISIONI EDILIZIA RESIDENZIALE – RECUPERO ESISTENTE..... | 30 |
| 6.9 – PREVISIONI EDILIZIA RESIDENZIALE – NUOVA COSTRUZIONE | 31 |
| 6.10 – EDILIZIA RESIDENZIALE – STANDARDS PER ISTRUZIONE..... | 32 |
| 6.11 – EDILIZIA RESIDENZIALE – STANDARDS PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE .. | 32 |
| 6.12 – EDILIZIA RESIDENZIALE – STANDARDS PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO..... | 33 |
| 6.13 – EDILIZIA RESIDENZIALE – STANDARDS PER PARCHEGGI | 33 |
| 6.14 – EDILIZIA PRODUTTIVA – STANDARDS PER VERDE E PARCHEGGI..... | 34 |
| 6.15 – EDILIZIA COMMERCIALE E DIREZIONALE – STANDARDS PER VERDE E PARCHEGGI | 34 |
| 6.16 – EDILIZIA TURISTICO/RICETTIVA – STANDARDS PER VERDE E PARCHEGGI..... | 34 |
| 6.17 – RIEPILOGO STANDARDS 1° REGOLAMENTO URBANISTICO | 35 |
| 6.18 – VERIFICA GENERALE STANDARDS 1° REGOLAMENTO URBANISTICO..... | 35 |