



# Comune di Fucecchio

(Provincia di Firenze)

Sindaco  
Assessore all'Urbanistica  
Claudio Toni

Responsabile del Procedimento  
Arch. Antonio Comuniello

Garante della Comunicazione  
Geom. Teodoro Epifanio

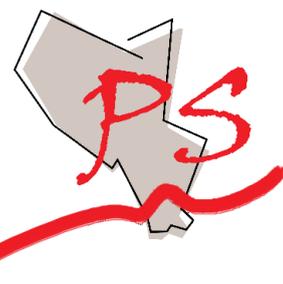
Gruppo di progettazione  
(Coordinatore progetto) Arch. Antonio Comuniello  
Arch. Andrea Colli Franzone  
Arch. Romina Guglielmi  
Arch. Donatella Varallo

Aspetti geologici ed idraulici  
*Geotечно - studio associato*  
Dott. Geol. Luciano Lazzeri  
Dott. Geol. Nicola Barsanti

Aspetti naturalistici e Valutazione integrata  
*Ecoistituto del Vàghera*  
Dott. Andrea Bernardini  
Ing. Simone Pagni

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

## RELAZIONE GENERALE



MARZO 2009

ADOZIONE con D.C.C. n.47 del 29.07.2008  
APPROVAZIONE con D.C.C. n.23 del 15.04.2009 e  
pubblicazione sul B.U.R.T. n.17 del 29.04.2009

Piano Strutturale  
PROGETTO

D.1

<b>INTRODUZIONE.....</b>	<b>3</b>
<b>1. DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO.....</b>	<b>6</b>
<b>2. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRACOMUNALE.....</b>	<b>8</b>
2.1 - ELEMENTI DI COERENZA CON IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (P.I.T.) DELLA REGIONE TOSCANA VIGENTE. ....	8
2.2 - ELEMENTI DI CONFORMITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA (P.T.C.P.) DI FIRENZE VIGENTE.....	10
<b>3. PIANIFICAZIONE COMUNALE.....</b>	<b>14</b>
3.1 - PIANIFICAZIONE COMUNALE PREGRESSA.....	14
3.2 PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) VIGENTE E STATO DI ATTUAZIONE .....	16
<i>TABELLA 1 - ATTREZZATURE PUBBLICHE PRIMARIE E SECONDARIE DI INTERESSE GENERALE.....</i>	<i>18</i>
<i>TABELLA 2 - ZONE RESIDENZIALI.....</i>	<i>18</i>
<i>TABELLA 3 - ZONE PRODUTTIVE.....</i>	<i>19</i>
<b>4. CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE.....</b>	<b>20</b>
<b>5. QUADRO CONOSCITIVO .....</b>	<b>21</b>
<b>6. PROGETTO .....</b>	<b>25</b>
<b>7. STATUTO DEL TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI, SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI E FUNZIONALI.....</b>	<b>26</b>
7.1 - INVARIANTI STRUTTURALI.....	26
7.2 - SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI .....	27
7.3 - SISTEMI E SOTTOSISTEMI FUNZIONALI .....	28
<b>8. STRATEGIA DELLO SVILUPPO TERRITORIALE: OBIETTIVI ED INDIRIZZI PER LA PROGRAMMAZIONE DEL GOVERNO DEL TERRITORIO ED U.T.O.E. ....</b>	<b>30</b>
8.1 - OBIETTIVI ED INDIRIZZI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL GOVERNO DEL TERRITORIO.....	30
8.2 - UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (U.T.O.E.) .....	30
<b>9. DISCIPLINA DELLA SOSTENIBILITÀ .....</b>	<b>32</b>
<b>10. DIMENSIONAMENTO .....</b>	<b>33</b>
10.1 - ANALISI DELLE TENDENZE DEMOGRAFICHE .....	33
10.2 - CAPACITÀ RESIDUA DEL P.R.G. VIGENTE.....	36
10.3 - IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE .....	37
10.4 - IL DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO/INDUSTRIALE/ARTIGIANALE.....	39
10.5 - IL DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE/DIREZIONALE/TURISTICO RICETTIVO.....	40
10.6 - VERIFICA DEGLI STANDARD .....	41





## INTRODUZIONE

Nel quadro normativo della programmazione territoriale, la L.R. n. 1/2005, ha introdotto, insieme alla precedente L.R. n. 5/1995, il concetto di *sviluppo sostenibile* del territorio, facendo propria la sensibilità sulle tematiche legate alla tutela ambientale, ed introducendo importanti cambiamenti sia dal punto di vista tecnico che procedurale.

Il nuovo strumento urbanistico comunale come definito dalla L.R. n. 1/2005 ha una duplice natura: strutturale/strategica ed operativa.

A quella strutturale/strategica si riferisce il Piano Strutturale (P.S.), il quale procede alle serie di operazioni, sia conoscitive che propositive, finalizzate alla definizione delle politiche territoriali riferite alle indicazioni del Piano Indirizzo Territoriale (P.I.T.) regionale, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e alla programmazione comunale.

Alla parte operativa si riferisce invece il Regolamento Urbanistico, i cui contenuti attengono alla disciplina degli insediamenti esistenti, per essa intendendo l'insieme delle regole di governo delle trasformazioni (interne ed esterne ai centri abitati, infrastrutturali ed edilizie) nonché a quella delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Il Piano Strutturale contiene, fra l'altro, gli obiettivi da perseguire e la individuazione dei sistemi e dei sottosistemi territoriali e funzionali da realizzare per conseguire detti obiettivi.

Contiene inoltre gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali, gli indirizzi per la parte gestionale e per l'attuazione, le salvaguardie, lo statuto del territorio che raccoglie gli elementi e le invarianti strutturali da sottoporre a tutela nell'ambito dei sistemi territoriali.

In particolare, gli indirizzi ed i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del Piano Strutturale consistono nella individuazione delle invarianti, nella individuazione delle azioni strategiche e nella definizione delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle infrastrutture e servizi in ogni unità.

Più in particolare l'individuazione delle invarianti si ha tramite la definizione della disciplina da seguire per la definizione degli assetti territoriali anche in riferimento ad ogni unità territoriale od a loro parti, e della specificazione della disciplina degli aspetti paesaggistici e ambientali di cui al D.lgs. n. 42/2000 e s.m.i..

Si ritiene che la successione delle definizioni di invarianti, sistemi, sottosistemi e unità elementari caratterizzi il Piano Strutturale restituendone i caratteri innovativi prevalenti rispetto alle tradizionali operazioni di formazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) comunale.

Invarianti, sistemi e sottosistemi, unità organiche elementari, luoghi in altre parole, in quanto fondamentali contenuti del Piano Strutturale, dovrebbero rappresentare le componenti significative del territorio che ne caratterizzano tutti i diversi aspetti, ricomposti in perimetrazioni e definizioni complesse e sintetiche, non articolate per tematismi, non univocamente riferite ai giudizi di valore, non riduttivamente finalizzate alla possibilità di trasformazione da un lato, all'obbligo di conservazione, dall'altro.

Sulla base di quanto detto, la prima operazione del Piano Strutturale è il riconoscimento delle componenti, strutturali appunto, del territorio comunale.

Secondo le indicazioni di legge, l'elaborazione del piano è avvenuta seguendo un percorso di indagine che ha avuto inizio dalla ricognizione 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.



Il livello di conoscenze acquisito è stato confrontato con i contenuti del P.R.G. vigente dei piani e programmi di settore e delle prescrizioni dettate dalle indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica comunale.

L'obiettivo principale da raggiungere nella pianificazione del territorio è rappresentato dalla tutela della integrità fisica che si sostanzia attraverso un'adeguata disciplina delle trasformazioni, che tenga conto prioritariamente delle condizioni di pericolosità geomorfologia ed idraulica, della presenza di emergenze geologiche, delle condizioni di fragilità ambientale, che costituiscono una particolarità del territorio e, come tali, sono beni da salvaguardare.

La tutela dell'identità fisica e culturale è un altro obiettivo primario nella pianificazione territoriale e si attua attraverso la cura della qualità degli insediamenti e del loro supporto naturale, cioè cura del paesaggio, inteso come luogo di integrazione tra natura e storia, tra i caratteri originari di un luogo e l'intervento umano.

La raccolta degli elementi conoscitivi e la lettura di ciascun elemento nei propri caratteri intrinseci ha costituito il primo passo verso la comprensione del territorio.

Il quadro conoscitivo è diventato parte integrante del Piano Strutturale nel momento in cui tutti gli elementi raccolti sono stati ripensati come elementi di un sistema di relazioni complesso (statuto del territorio).

All'interno di questo sistema di relazioni le risorse del territorio hanno mostrato le loro caratteristiche salienti facendo emergere gli elementi di particolare valore ed i propri livelli di criticità.

Lo statuto del territorio rappresenta non solo un compendio degli elementi di particolare valore ma il complesso sistema di relazioni tra tutti gli elementi facenti parte della macchina territoriale ed il significato di invariante strutturale, all'interno dell'ambito di indagine, assume un valore esteso a tutte le risorse presenti sul territorio.

Ogni risorsa, ridefinita secondo le sue molteplici qualità, rappresenta un bene da sottoporre a tutela, la cui trasformazione può avvenire solo a determinate condizioni e, soprattutto, compatibilmente con le trasformazioni previste per le altre risorse.

Per raggiungere gli obiettivi di tutela e di sviluppo e riqualificazione sono stati individuati i sistemi e sottosistemi territoriali e funzionali, valutando i criteri di prevalenza di alcuni elementi territoriali piuttosto di altri.

A ciascun sistema e/o sottosistema corrisponde una parte normativa generale che si ritiene integrata dagli elementi normativi riferiti ai singoli elementi territoriali ricompresi nel sistema e/o nel sottosistema.

La individuazione, perimetrazione e definizione delle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) e le azioni strategiche costituiscono la parte finale del Piano Strutturale.

Le U.T.O.E. sono rappresentate da ambiti del territorio comunale, in cui si ritiene possano essere unitariamente indagate e risolte, attraverso l'integrazione tra i sistemi ed i sottosistemi costitutivi, una pluralità di obiettivi di sviluppo e contemporaneamente di tutela e valorizzazione del territorio.

Per ognuno di questi ambiti organici viene effettuata un'analisi puntuale sullo stato e sulle condizioni d'uso delle risorse ambientali insediative ed infrastrutturali esistenti cui segue la determinazione dell'offerta che si potrà rendere disponibile attraverso il riuso, la ridefinizione e la riorganizzazione di dette risorse ed il soddisfacimento del fabbisogno espresso per le diverse funzioni (residenza, servizi, turismo, terziario, ecc.).

Per ogni unità, ai fini delle valutazioni strategiche, si è tenuto conto di una lista di controllo degli obiettivi da perseguire nel governo del territorio e ad ogni azione di trasformazione generale, per



sistema o sottosistema, o particolare, per l'intero ambito territoriale dell'unità, si sono assegnati gli obiettivi.

Si sono indicati inoltre i criteri per la valutazione degli effetti ambientali per ogni azione di trasformazione significativa e le eventuali misure di mitigazione.

Sono state prescritte condizioni alla trasformabilità e determinate le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni, delle infrastrutture e dei servizi nonché le regole e le condizioni per il loro utilizzo.



## 1. DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

L'Amministrazione Comunale ha approvato, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 133 del 29.12.2004, l'atto di avvio del procedimento del Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 5/1995.

Successivamente, in seguito alle nuove disposizioni dell'art. 15 della L.R. n. 1/2005, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 290 del 28.12.2006, il Comune ha approvato l'integrazione della comunicazione di avvio del procedimento.

Tale atto indica:

- gli obiettivi da perseguire, anche in relazione alle verifiche compiute sullo stato di attuazione dello strumento di pianificazione generale vigente;
- il quadro conoscitivo di riferimento e le ulteriori ricerche da svolgere;
- l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici eventualmente tenuti a fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo;
- l'indicazione degli enti ed organi pubblici eventualmente competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione del piano;
- l'indicazione dei termini entro i quali, secondo le leggi vigenti, gli apporti e gli atti di assenso di cui ai precedenti due punti devono pervenire all'amministrazione.

Gli obiettivi di governo del territorio formulati, sono supportati nell'elaborazione del Piano Strutturale da un quadro conoscitivo che ha messo in evidenza gli elementi di conoscenza comunali integrati dalle ricerche svolte durante la redazione del piano.

Come già indicato nell'atto di avvio del procedimento e nella integrazione, gli obiettivi di Piano Strutturale possono essere riassunti in sei punti così suddivisi:

1. obiettivi per la valorizzazione delle aree naturali e del patrimonio paesaggistico:
  - *Salvaguardare e conservare il patrimonio ambientale, storico, artistico e culturale delle aree naturali del Padule di Fucecchio e delle colline delle Cerbaie;*
  - *Sviluppare le potenzialità turistiche;*
  - *Riqualificare il sistema del fiume Arno.*
2. obiettivi per la cultura della qualità architettonica per la riqualificazione urbana:
  - *Migliorare la qualità della vita per tutti i cittadini;*
  - *Recuperare, riqualificare e valorizzare il Centro Storico del Capoluogo e di Ponte a Cappiano;*
  - *Migliorare e riqualificare gli spazi urbani di vita e di relazione.*
3. obiettivi per la cultura della qualità urbana per la partecipazione sociale:
  - *Migliorare il rapporto tra Centro Storico, immigrazione ed edilizia residenziale di transito;*
  - *Sviluppare e riqualificare il sistema residenziale per una nuova qualità abitativa con più alti livelli di vivibilità e coesione sociale.*
4. obiettivi per la gestione strategica delle aree dimesse e lo sviluppo produttivo:



- *Riqualificare le aree dismesse;*
  - *Sviluppare le attività produttive, con il completamento dei trasferimenti di attività da aree non più idonee, con la riqualificazione e il potenziamento delle aree produttive esistenti e la riqualificazione ambientale di tutto il settore;*
  - *Promuovere le attività commerciali mediante interventi di arredo urbano e segnaletica coordinata e Programmi Integrati di Rivitalizzazione di tutta la rete commerciale.*
5. obiettivi per il progetto generale delle infrastrutture, dei servizi e della viabilità:
- *Potenziare i servizi puntuali ed a rete;*
  - *Ottimizzare il rapporto tra percorsi del trasporto pubblico e generatori di traffico;*
  - *Completare e migliorare la viabilità generale ed interna;*
  - *Ottimizzare nel Capoluogo il sistema dei parcheggi, con la realizzazione di aree pedonali e l'individuazione di appositi parcheggi in adiacenza al centro, con un ridimensionamento massimo all'uso del mezzo privato.*
6. obiettivi per la cultura dello sviluppo sostenibile mediante la diffusione del risparmio energetico e dell'uso delle fonti rinnovabili:
- *Promuovere una qualità edilizia sostenibile.*

## 2. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE 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 Piano Strutturale e gli atti di governo del territorio comunale 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. (vedi Titolo III Capo1 delle norme del P.S. – Tav. D.5.5 “*Strategie dello sviluppo territoriale*”) 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” ed 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. (vedi Titolo II Capo 4 delle norme del P.S. – Tavv. D.5.2 sud e nord “*Sistemi e sottosistemi funzionali*”) 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 ed 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 che di elementi territoriali.

Le **invarianti** identificate dalla disciplina del P.I.T. , recepite dal P.S. (vedi Titolo II Capo 2 delle norme del P.S. – Tavv. D.5.4 sud e nord “*Le invarianti strutturali e lo statuto del territorio*”) 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 ad 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 ad 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.).

Le salvaguardie ad efficacia immediata dell’Art. 36 della disciplina del P.I.T., sono recepite dal Piano Strutturale ed operano sulle previsioni contenute negli strumenti urbanistici comunali anche vigenti sospendendone, laddove in contrasto, la loro efficacia sino all’approvazione del Regolamento Urbanistico.

Le misure di salvaguardia del P.I.T. recepite dal P.S. riguardano:

- le misure di salvaguardia da applicarsi in relazione ai piani attuativi per i quali non sia stata avviata specifica procedura espropriativa alla data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell’avviso di adozione del P.I.T. (Art. 36 comma 1 della disciplina del P.I.T.);



- le misure di salvaguardia da applicarsi in relazione ai piani attuativi non approvati e che interessano beni paesaggistici “formalmente riconosciuti” dall’Art. 134 lettera a) e b) del D.Lgs. n. 42/2004 (Art. 36 comma 2 della disciplina del P.I.T.);
- le misure di salvaguardia da applicarsi ai titoli abilitativi che interessano gli interventi edilizi di beni paesaggistici “formalmente riconosciuti” dall’Art. 134 lettera a) e b) del D.Lgs. n. 42/2004 (Art. 36 comma 6 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.**

Il P.T.C.P., approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 94 del 15.06.1998, 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.

Il Piano Strutturale contiene gli elementi di coerenza con il P.T.C.P. di Firenze e ne ha implementato lo stato conoscitivo.

Gli approfondimenti eseguiti conducono alla proposta delle seguenti modifiche ad alcuni articoli delle Norme tecniche di Attuazione del P.T.C.P.:

- Art.3 Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico: le aree sono state ripериметrate a seguito delle nuove indagini geologiche, in particolare è stato definito un perimetro più preciso che rispecchia lo studio della pericolosità idraulica e del P.A.I. (Approvato con D.P.C.M. del 06.05.2005), deperimetrondo alcune aree che risultano a pericolosità media e moderata:
  - Zona a nord dell’Arno lungo l’argine;
  - Zona Botteghe, nell’area compresa tra la S.R. 436 Francesca e il limite dell’area contigua del Padule di Fucecchio;
  - Zona lungo la sponda destra del canale Usciana, fino al Ponte di Cavallaia;
  - Zona a nord dell’abitato di Massarella, tra le località “ il Papa” e “Villa Sarti”.

In particolare si evidenzia che le aree di cui si propone la deperimetrondazione, non risultano essere mai state interessate da fenomeni di esondazione, mentre relativamente al rischio idraulico, le aree adiacenti al fiume Arno sono classificate come aree a pericolosità idraulica media (P.I.2), quelle in prossimità del Padule di Fucecchio non sono classificate, e quelle lungo la sponda destra del Canale Usciana sono classificate come aree a pericolosità idraulica media (P.I.2) o moderata (P.I.1).

Il tutto è meglio rappresentato nelle Tavv. D.5.4 sud e nord “Invarianti strutturali” e Tavv. D.3.1.3 sud e nord “Pericolosità idraulica”, del Piano Strutturale .

- Art. 10 Ambito di reperimento per l’istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (L.R. n. 49/1995): le aree sono state ripериметrate in maniera più precisa a seguito di ulteriori studi su ecologia, morfologia e paesaggio, considerando limiti fisici evidenti, coerenti con i caratteri dell’area palustre.

Nel dettaglio si precisa che le aree interessate dall’Art.10 del territorio comunale di Fucecchio, corrispondono al cratere del Padule, e pertanto le modeste ripериметrazioni



proposte tendono a definire in modo più corretto il confine tra l'area palustre e quella collinare.

Il tutto è meglio rappresentato nelle Tavv. D.5.4 sud e nord "Invarianti strutturali" e Tavv. C.5.1.2 sud e nord , "Aree naturali protette", del Piano Strutturale .

- Art.11 Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio: l'area è stata ripermetrata con più precisione a seguito di analisi approfondite su paesaggio ed ecologia.

Gli studi condotti sul paesaggio e la conseguente individuazione delle Unità di paesaggio, ha permesso di evidenziare alcune aree sulla base delle caratteristiche paesaggistiche, culturali, vegetazionali e fisiografiche, sia sui segni naturali ed antropici, sia sugli aspetti visuali e percettivi, per le quali si propone la ripermetrazione.

Le aree inserite sono:

- Zona dalla sponda destra del canale Usciana, fino al Ponte di Cavallaia;
- Zona a nord dell'abitato di Massarella, tra le località " il Papa" e "Villa Sarti";
- Zona Querce, tra le località "Gelsa" e "Spadoni";
- Zona a nord di Galleno, in località "Luigioni", lungo il confine Comunale con Castelfranco di Sotto;
- .

Le aree deperimtrate sono:

- Zona Querce, tra le località "Villa Comparini" e "Biagioni";
- Zona tra Pinete e Galleno.

In particolare gli ambiti individuati da sottoporre a programma di paesaggio, comprendono le Unità di paesaggio agro-forestale (I), agro-rurale (L) e forestale (M) di collina delle Cerbaie, caratterizzati da ambienti ricchi di valori storico-culturali (paesaggio agrario e insediamenti sparsi) e di elevato interesse naturalistico-ambientale (boschi compatti, vallini umidi ed emergenze vegetazionali), che creano nell'insieme uno scenario paesistico di particolare valenza estetico-tradizionale.

Le aree deperimtrate corrispondono con l'Unità di paesaggio agro-urbano di collina delle Cerbaie (H), caratterizzate da seminativi, vigneti, frange di boschi, dagli insediamenti residenziali di Galleno e Pinete, dai centri abitati di Querce e Biagioni e da edilizia rurale sparsa o a corte, che non rivestono valenza storico-culturale e naturalistico-ambientale.

Il tutto è meglio rappresentato nelle Tavv. D.5.4 sud e nord "Invarianti strutturali" e Tavv. C.1.2.4 sud e nord "Unità di Paesaggio" del Piano Strutturale .

- Art.12 Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale: le aree sono state ripermetrata con più precisione a seguito di analisi approfondite sul paesaggio, in particolare su visuali, fasce di crinale, emergenze architettoniche e punti panoramici, deperimtrando le seguenti aree che non presentano tali caratteristiche:

- Zona ad ovest dell'abitato di Massarella, rio Pannocchino;
- Zona abitato Torre, area PEEP realizzata da almeno dieci anni.

In particolare gli ambiti individuati a ripermetrazione, non presentano aree da sottoporre a protezione paesistica e/o storico ambientale, né comprendono zone paesistico panoramiche nelle quali siano individuabili fasce di crinale aperte su visuali di pregio.

Il tutto è meglio rappresentato nelle Tavv. D.5.4 sud e nord "Invarianti strutturali" , Tavv. C.1.2.1 sud e nord "Visibilità assoluta", Tavv. C.1.2.2 sud e nord "Semiologia antropica" del Piano Strutturale .



Considerato che gli ambiti individuati dai suddetti articoli costituiscono **invariante strutturale**, le modifiche proposte avranno efficacia dopo il recepimento delle stesse nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Per gli elementi del P.T.C.P. che non costituiscono invariante strutturale sono stati apportati i seguenti aggiornamenti:

- Art.7 Tutela paesaggistica ed ambientale del territorio aperto, abitati minori ed edifici sparsi: il perimetro del territorio aperto è stato precisato a seguito di analisi più approfondite, in particolare lo studio dell'uso del suolo e del paesaggio.  
Il tutto è meglio rappresentato nelle Tavv. D.5.1 sud e nord “*Sistemi e sottosistemi territoriali*” del Piano Strutturale.
- Art.13 Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale: sono stati aggiornati sia quelli vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004, sia quelli di rilevanza culturale.  
Il tutto è meglio rappresentato nelle Tavv. D.5.4 sud e nord “*Invarianti strutturali*” e Tavv. C.1.3.1 nord e sud, “*Documenti materiali della cultura*”, del Piano Strutturale.
- Art.14 Aree e manufatti di interesse archeologico: le aree di potenziale interesse archeologico sono state aggiornate a seguito di uno studio più approfondito dei siti archeologici del Dott. Andrea Vanni Desideri, archeologo, Direttore del Museo di Fucecchio.  
Il tutto è meglio rappresentato nelle Tavv. D.5.4 sud e nord “*Invarianti strutturali*” e Tavv. C.1.3.1 nord e sud, “*Documenti materiali della cultura*”, del Piano Strutturale.
- Art.15 Biotopi e geotopi: le aree S.I.C. (Siti di Interesse Comunitario) sono state aggiornate e quindi modificate a seguito dell'approvazione con D.C.R. n. 6 del 21.01.2004 del perimetro di dettaglio dei S.I.R. (Siti di Importanza Regionale). Inoltre, indagini approfondite su paesaggio ed ecologia hanno permesso di individuare alcuni errori nelle perimetrazioni dei S.I.C., in particolare:
  - *Zona Galleno-Pinete*;
  - *Zona a nord dell'abitato di Massarella, individuata da Villa Lampaggi*Il tutto è meglio rappresentato nelle Tavv. D.5.4 sud e nord “*Invarianti strutturali*”, Tavv. C.5.1.2 sud e nord, “*Aree naturali protette*”, del Piano Strutturale.
- Art.17 Aree boschive e forestali: le aree sono state ripериметrate con più precisione a seguito di analisi approfondite sull'uso del suolo (foto aerea - volo 2002 A.I.M.A.), sull'ecologia e mediante sopralluoghi.  
Il tutto è meglio rappresentato nelle Tavv. D.5.4 sud e nord “*Invarianti strutturali*”, Tavv. C.2.2.1 nord e sud “*Uso del suolo*”, del Piano Strutturale.
- Art.24 Servizi ed attrezzature di livello provinciale e/o regionale: sono state aggiornate mediante l'inserimento di tre nuove attrezzature, già previste nel P.R.G. vigente:
  - *la scuola superiore in Via Padre Vincenzo Checchi*;
  - *la piscina intercomunale in Via Gaetano Lucchesi*;
  - *la Residenza Sanitaria Assistita in Via Don Minzoni*.

Il tutto è meglio rappresentato nelle Tavv. D.5.2 sud e nord “*Sistemi e sottosistemi funzionali*” e Tavv. C.1.1.3 nord e sud “*Servizi*” del Piano Strutturale.

Relativamente all’*Art.30 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, ed è stato disposto il completamento e miglioramento della viabilità interna e generale, conformemente agli indirizzi e alle prescrizioni del P.I.T., del P.T.C.P., del Codice della Strada e della normativa vigente in materia, di concerto con le Amministrazioni comunali e provinciali interessate, secondo i seguenti indirizzi:

- potenziamento delle Strade extraurbane secondarie (classe C):
  - potenziare il tracciato della SR 436 nel quadro della razionalizzazione complessiva della stessa, e assicurare gli interventi di completamento del nuovo ponte sull’Arno;
  - 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.
- individuazione dei corridoi infrastrutturali di progetto per le Strade extraurbane secondarie (classe C):
  - verificare la possibilità di realizzare un 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. D.5.4 sud e nord “*Invarianti strutturali*”.

Pertanto l’individuazione dei tracciati stradali nelle successive fasi progettuali, da parte dei soggetti istituzionalmente competenti, potrà essere recepita dal Regolamento Urbanistico e non costituirà variante al Piano Strutturale.

### 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 viene 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 viene 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 circonvallazione;
- 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 che 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, vengono 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 viene 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 che 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.) VIGENTE E STATO DI ATTUAZIONE**

Il P.R.G. vigente 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. vigente 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.

Complessivamente, considerando sia i piani attuativi che le singole concessioni, il livello di attuazione del Piano Regolatore Generale ha raggiunto l'80% delle previsioni, come si evince dalle seguenti tabelle.

TABELLA 1 - ATTREZZATURE PUBBLICHE PRIMARIE E SECONDARIE DI INTERESSE GENERALE

	Previsione di P.R.G.	Attuati (mq.)	Perc. di attuazione
Istruzione	112.319.00	64.871.00	57.76%
Attrezz. di interesse comune	64.262.00	34.696.00	53.99%
Verde attrezzato	288.838.00	239.012.00	82.75%
Parcheggi	130.774.00	130.576.00	99.85%
<b>Totale attrezzature primarie</b>	<b>596.193.00</b>	<b>469.155.00</b>	<b>78.69%</b>
Verde e sport (interesse generale)	101.857.00	101.857.00	100.00%
Attrezz. Interesse generale	301.320.00	261.037.00	86.63%
<b>Totale attrezzature di interesse generale</b>	<b>403.177.00</b>	<b>362.894.00</b>	<b>90.01%</b>
<b>Totale generale</b>	<b>999.370.00</b>	<b>832.049.00</b>	<b>83.26%</b>

La verifica sulla dotazione minima per ogni abitante è stata effettuata secondo gli standard del D.M. n. 1444/1968.

TABELLA 2 - ZONE RESIDENZIALI

Piano Attuativo	Previsione di P.R.G.	Attuati (mq.)	Perc. di attuazione
Iniziativa privata	613.960.00	534.782.00	87.10%
Pubblica (P.E.E.P.)	221.178.00	158.398.00	71.62%
<b>Totale</b>	<b>835.138.00</b>	<b>693.180.00</b>	<b>83.00%</b>

Le quantità riportate in Tabella risultano dalla sommatoria delle superfici territoriali dei singoli Piani Attuativi.



TABELLA 3 - ZONE PRODUTTIVE

Piano Attuativo	Previsione di P.R.G.	Attuati (mq.)	Perc. di attuazione
Iniziativa privata	396.020.00	374.804.00	94.64%
Pubblica (P.I.P.)	149.160.00	149.160.00	100.00%
<b>Totale</b>	<b>545.180.00</b>	<b>523.964.00</b>	<b>96.11%</b>

Le quantità riportate in Tabella risultano dalla sommatoria delle superfici territoriali dei singoli Piani Attuativi.

#### 4. CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale è uno strumento urbanistico di carattere “*strategico*” che costituisce un insieme di indirizzi e di prescrizioni per la formazione del Regolamento Urbanistico al quale, in quanto strumento gestionale, compete la definizione delle regole per gli interventi sul territorio.

In conformità con quanto disposto dalla L.R. n. 1/2005 il Piano Strutturale 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 Piano Strutturale 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.



## 5. QUADRO CONOSCITIVO

La costruzione del quadro conoscitivo costituisce un'attività di grande rilievo e importanza nel procedimento di formazione del Piano Strutturale, in quanto in esso deve essere raccolta la parte fondamentale delle conoscenze relative alle risorse essenziali del territorio.

Nel processo di costruzione del piano, la fase conoscitiva indirizza ed orienta la definizione degli obiettivi di governo del territorio e diviene pertanto il necessario presupposto per formulare e valutare ipotesi e proposte di progetto.

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

Esso 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 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, condiziona gli orientamenti progettuali del Piano Strutturale e costituisce 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 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 di ambito comunale.

Tramite il Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.), il Quadro Conoscitivo viene costantemente aggiornato nel rispetto delle disposizioni dell'art. 29 della L.R. n. 1/2005.

L'organizzazione del Sistema Informativo Territoriale permette l'accessibilità pubblica dei dati garantendo ai cittadini, alle istituzioni, a tutti gli operatori interessati, la disponibilità e consultabilità delle informazioni concernenti il territorio comunale e le sue risorse specifiche, nonché i contenuti degli atti pianificatori e gestionali della pubblica amministrazione.

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

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

La **Relazione del Quadro Conoscitivo (Serie B)** è articolata rispetto alle seguenti tematiche:

### B.1 Altre risorse essenziali

B.1.1 *Città e sistema degli insediamenti*

B.1.2 *Paesaggio*

B.1.3 *Documenti materiali della cultura*

B.1.4 *Sistemi infrastrutturali e tecnologici*

### B.2 Risorse naturali

B.2.1 *Acqua*

B.2.2 *Aria*

B.2.3 *Suolo e Sottosuolo*

B.2.4 *Ecosistemi*

### B.3 Tendenze in atto

B.3.1 *Tendenze demografiche e socio-economiche*

### B.4 Ricognizione sugli atti della programmazione e pianificazione inerenti il territorio comunale

B.4.1 *Ricognizione sulla programmazione e pianificazione Regionale*



- B.4.2 Ricognizione sulla programmazione e pianificazione Provinciale
- B.4.3 Ricognizione sulla programmazione e pianificazione Autorità di Bacino del Fiume Arno
- B.4.4 Ricognizione sulla programmazione e pianificazione comunale di settore
- B.4.5 Ricognizione sul P.R.G. vigente e stato di attuazione

#### B.5 Vincoli sovraordinati

- B.5.1 Vincoli derivanti da beni e valori di interesse pubblico generale
- B.5.2 Vincoli derivanti dalla realizzazione di opere pubbliche e zone di rispetto

#### B.6 Geologia

- B.6.1 Analisi geologica

Le **Tavole di analisi del Quadro Conoscitivo (Serie C)** 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 il 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)

Si riporta di seguito la tabella dei Piani Attuativi approvati, che non rilevano ai fini del dimensionamento, in quanto sono in fase di completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione.



<b>COMPARTI RESIDENZIALI</b>				
<b>UTOE</b>	<b>A.E.</b>	<b>N.</b>	<b>Oggetto</b>	<b>Destinazione</b>
1	cs	18	PIODC-la Fontina	res
1	cs	PR	Via Andreini	res
1	cs	PR	Via del Cassero	res
2	2	18	PEEP-via Fornaci	res/comm
2	2	PR	Via Rossini	res
2	3	27	Via Prov. Fiorentina	res
2	3	29	Via Saettino	res
2	3	33	Via della Concia	res
2	3	34	Via C. A. Dalla Chiesa-Via della Concia	res
2	3	36	PEEP-Cairolì	res/comm
2	5	22	Via Arcivescovo Ruffino	res
2	5	24/a	Via Dante	res
2	5	PR	Via Fucecchiello	res
2	5	PR	Via Foscolo	res
2	5	PR	Via L.da Vinci	res
4	1	4	Via del Biancospino	res/comm
4	1	7	Via delle Viole-Via delle Ginestre	res
4	1	8	Via delle Viole-Via del Glicine	res
4	1	A	PEEP-San Pierino	res
4	1	PR	Via delle Viole	res
5	8	PR	Via Valpinzana	res
6	9	3	PEEP-Botteghe	res/comm
7	6	4	Va I Settembre	res/comm
7	6	7	Via Colombo	res
12	12	1	Via delle Pinete	res
12	12	PR	Via delle Pinete	res
13	13	A	PEEP-Querce	res
13	13	PR	Via dei Sorini	res

<b>COMPARTI PRODUTTIVI</b>				
<b>UTOE</b>	<b>A.E.</b>	<b>N.</b>	<b>Oggetto</b>	<b>Destinazione</b>
4	1		Via Petroio	prod
6	9	2D	Via delle Colmate-Via Ferraris	prod
6	9	3D	Via delle Colmate	prod
7	6	1D	PIP3-Taccino	prod
7	6	2D	Via Da Verrazzano	prod
7	6	3D	Via Da Verrazzano	prod
7	6	6D	Via Volta	prod
9	7	1D/b	Via Palagina	prod
9	7	2D	Via Menabuoi	prod
9	7	3D	Via del Castellare	prod

<b>COMPARTI COMMERCIALI-DIREZIONALI</b>				
<b>UTOE</b>	<b>A.E.</b>	<b>N.</b>	<b>Oggetto</b>	<b>Destinazione</b>
2	3	28/a	Via Prov. Fiorentina	comm
9	7	5D	Consorzio Conciatori-Cappiano	attrez.pubblica
12	12	F3.2	Via della Bigattiera	attrez.privata
13	13	PR	Via Pesciatina	attrezz.privata



## 6. PROGETTO

Il progetto del Piano Strutturale del Comune di Fucecchio comprende, secondo l'articolazione prevista dalla Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio":

- 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 Progetto di Piano Strutturale 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)



## **7. STATUTO DEL TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI, SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI E FUNZIONALI**

La nuova legge urbanistica regionale arricchisce il contenuto degli strumenti di pianificazione territoriale di una specifica parte, denominata “Statuto del Territorio”, che definisce la struttura identitaria del territorio comunale.

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.

### **7.1 - INVARIANTI STRUTTURALI**

Le Invarianti Strutturali sono costituite da un insieme di strutture, elementi e beni lineari, puntuali e diffusi che discendono dall’interpretazione della sintesi dei valori e delle emergenze territoriali emerse dall’analisi del Quadro Conoscitivo.

Sono individuate ed organizzate in tre tipologie di risorse: il paesaggio e territorio rurale, la città e sistema degli insediamenti e la rete delle infrastrutture per la mobilità.

#### *1. Paesaggio e territorio rurale*

- 1.1 Il reticolo idrografico
- 1.2 Laghi ed invasi
- 1.3 “Aree sensibili”
- 1.4 “Ambiti di reperimento per l’istituzione di parchi riserve ed aree naturali protette di interesse locale (L.R. n. 49/95)”
- 1.5 “Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio”
- 1.6 “Aree di protezione paesaggistica e/o storico ambientale”
- 1.7 S.I.R. Cerbaie
- 1.8 S.I.R. Padule di Fucecchio
- 1.9 Riserva Naturale Provinciale del Padule di Fucecchio
- 1.10 “Aree contigue alle aree protette”
- 1.11 Sistema dei ciglionamenti
- 1.12 Edifici di rilevante pregio storico-architettonico esterni ai sistemi insediativi
- 1.13 Emergenze vegetazionali puntuali di valore
- 1.14 Emergenze vegetazionali areali di valore
- 1.15 Corridoi alberati extraurbani
- 1.16 Coni visivi di pregio
- 1.17 Ambiti di interesse panoramico



## 2. Città e sistema degli insediamenti

- 2.1 Centri storici
- 2.2 Siti archeologici
- 2.3 Via Francigena
- 2.4 Pozzi pubblici
- 2.5 Edifici di rilevante pregio storico-architettonico interni ai sistemi insediativi
- 2.6 Ex complessi cimiteriali
- 2.7 Corridoi alberati urbani

## 3. Rete delle infrastrutture per la mobilità

- 3.1 Strade Regionali
- 3.2 Strade Provinciali

Per ogni Invariante, il Piano Strutturale, 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.

La disciplina delle diverse Invarianti Strutturali costituisce riferimento prioritario per la formazione degli atti di governo del territorio (Regolamento Urbanistico, Piani Complessi di Intervento, Piani Attuativi e di settore), ed assicura il perseguimento di funzioni e prestazioni atte a garantire la sostenibilità delle strategie di sviluppo.

## 7.2 - SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI

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.

Sono identificabili e classificabili tipologicamente in relazione alla specificità dei luoghi; in particolare il territorio comunale prevede la seguente articolazione:

### 1. Sistema del fiume Arno

- 1.1 Sottosistema dell'alveo fluviale
- 1.2 Sottosistema delle aree golenali agricole

### 2. Sistema Collinare di Montellori

- 2.1 Sottosistema collinare di Montellori a carattere insediativo
- 2.2 Sottosistema collinare di Montellori a prevalente indirizzo agricolo

### 3. Sistema della Pianura a Nord dell'Arno

- 3.1 Sottosistema della pianura a nord dell'Arno a carattere insediativo
- 3.2 Sottosistema della pianura a nord dell'Arno a prevalente indirizzo agricolo

### 4. Sistema della Pianura a Sud dell'Arno

- 4.1 Sottosistema della pianura a sud dell'Arno a carattere insediativo
- 4.2 Sottosistema della pianura a sud dell'Arno a prevalente indirizzo agricolo

### 5. Sistema della Pianura del Padule

- 5.1 Sottosistema dell'area Palustre



5.2 Sottosistema delle aree agricole di bonifica

**6. Sistema Collinare delle Cerbaie**

6.1 Sottosistema collinare delle Cerbaie a carattere insediativo

6.2 Sottosistema collinare delle Cerbaie a prevalente indirizzo agricolo

6.3 Sottosistema collinare delle Cerbaie a prevalente indirizzo forestale

6.4 Sottosistema collinare delle Cerbaie a prevalente indirizzo agricolo pianeggiante

Per ogni Sistema e Sottosistema Territoriale, il Piano Strutturale, 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.

La disciplina dei diversi Sistemi e Sottosistemi Territoriali costituisce riferimento prioritario per la formazione degli atti di governo del territorio (Regolamento Urbanistico, Piani Complessi di Intervento, Piani Attuativi e di settore), ed assicura il perseguimento di funzioni e prestazioni atte a garantire la sostenibilità delle strategie di sviluppo.

### **7.3 - SISTEMI E SOTTOSISTEMI FUNZIONALI**

I Sistemi Funzionali sono un insieme di elementi definiti e coordinati tra loro in un complesso organizzato, strumentali alla definizione di specifici obiettivi di organizzazione, riordino e infrastrutturazione delle funzioni, delle relazioni e della mobilità di persone, merci, servizi e informazioni nel territorio.

Tenendo conto delle problematiche emerse dal Quadro Conoscitivo e secondo le specifiche finalità operative attribuite ai Sistemi Funzionali nell'ambito della strategia dello sviluppo, il Piano Strutturale individua e classifica tipologicamente i seguenti Sistemi Funzionali:

**1. Sistema funzionale della residenza**

1.1 Sottosistema funzionale dei centri storici

1.2 Sottosistema funzionale della residenza saturo, di completamento e di espansione

**2. Sistema funzionale della produzione secondaria e terziaria**

**3. Sistema funzionale delle attrezzature, degli spazi pubblici e delle aree di rispetto**

**4. Sistema funzionale delle aree agricole, forestali ed ambientali**

**5. Sistema funzionale della rete ecologica**

5.1 Sottosistema funzionale delle matrici ambientali

5.2 Sottosistema funzionale dei corridoi ecologici

**6. Sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità**

6.1 Sottosistema funzionale della rete stradale

6.2 Sottosistema funzionale dei parcheggi

**7. Sistema funzionale degli impianti e delle infrastrutture a rete**

7.1 Sottosistema funzionale della rete acquedottistica

7.2 Sottosistema funzionale della rete fognaria

7.3 Sottosistema funzionale della rete del gas metano

7.4 Sottosistema funzionale della telefonia

7.5 Sottosistema funzionale delle linee elettriche



Per ogni Sistema e Sottosistema Funzionale, il Piano Strutturale definisce per mezzo delle Norme tecniche di attuazione gli elementi costitutivi, e vi associa obiettivi, prescrizioni ed indirizzi, in conformità alle previsioni dei Sistemi Territoriali e degli indirizzi del P.I.T., del P.T.C.P. e della normativa vigente in materia.

La disciplina dei diversi Sistemi e Sottosistemi Funzionali costituisce riferimento prioritario per la formazione degli atti di governo del territorio (Regolamento Urbanistico, Piani Complessi di Intervento, Piani Attuativi e di settore), ed assicura il perseguimento di funzioni e prestazioni atte a garantire la sostenibilità delle strategie di sviluppo.

Il Sistema Funzionale delle aree agricole, forestali ed ambientali non individua, ai sensi della L.R. 1/2005 art. 40, i sottosistemi con esclusiva funzione agricola, in quanto sul territorio non sono presenti zone di elevato pregio ai fini di tale produzione. I suoli presenti non possiedono peculiari caratteristiche podologiche, climatiche, di acclività e giacitura e mancano di rilevanti infrastrutture agrarie o particolari sistemazioni territoriali. La produzione agricola si limita alla coltivazione di appezzamenti di piccole dimensioni, vari e frastagliati, ricavati spesso dagli stretti fondovalle e dai numerosi ciglionamenti. La consistenza di tale produzione non ha particolare rilevanza dal punto di vista della caratterizzazione sociale ed economica del territorio.



## **8. STRATEGIA DELLO SVILUPPO TERRITORIALE: OBIETTIVI ED INDIRIZZI PER LA PROGRAMMAZIONE DEL GOVERNO DEL TERRITORIO ED U.T.O.E.**

Il Piano Strutturale 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 Unità Territoriali Organiche Elementari; 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 Piano di Indirizzo Territoriale e del Regolamento Regionale, nonché sulla base degli standard di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

### **8.1 - OBIETTIVI ED INDIRIZZI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL GOVERNO DEL TERRITORIO**

Le strategie per il governo del territorio si basano sulle finalità generali della L.R. n. 1/2005 tese a promuovere, nell'ambito della Regione, lo sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio medesimo; a tal fine, lo svolgimento di tali attività e l'utilizzazione delle risorse territoriali ed ambientali, deve avvenire garantendo la salvaguardia e il mantenimento dei beni comuni e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento dei beni comuni, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future.

Per queste finalità, il Piano Strutturale persegue la conservazione, la valorizzazione e la gestione delle risorse territoriali ed ambientali, promovendo, al contempo, la valorizzazione delle potenzialità e delle tendenze locali allo sviluppo, l'efficacia dei sistemi dei servizi pubblici e lo sviluppo delle prestazioni da essi derivanti, la maggiore sicurezza possibile delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio, e una qualità insediativa ed edilizia sostenibile.

Gli obiettivi e gli indirizzi per la programmazione del territorio, già contenuti nell'Atto di avvio del Procedimento, sono stati sviluppati e precisati nella disciplina del Piano.

### **8.2 - UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (U.T.O.E.)**

Le Unità Territoriali Organiche Elementari 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. assolvono il compito di equilibrare gli insediamenti esistenti e le nuove previsioni edificatorie, con le infrastrutture ed i servizi di carattere urbano e territoriale.



Stabiliscono infatti, per ogni porzione di territorio in esse compresa, le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti residenziali e produttivi e le dimensioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico.

Le U.T.O.E. individuate dal Piano Strutturale, 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 Unità Territoriale Organica Elementare, il Piano Strutturale definisce per mezzo di apposite schede, parte integrante e sostanziale delle Norme tecniche di attuazione, gli elementi costitutivi, e vi associa problematiche ed obiettivi.

I limiti dimensionali indicati per ciascuna Unità, costituiscono riferimento per il Regolamento Urbanistico e per i programmi, i progetti e i piani di settore.

Nel rispetto dei suddetti limiti, dopo l'approvazione del presente Piano Strutturale o al massimo contestualmente, potrà essere redatta una eventuale variante anticipativa del Regolamento Urbanistico, limitata esclusivamente agli ambiti produttivi ed al solo fine di promuovere lo sviluppo del territorio in accoglienza di azioni di attrazione di settori commerciali o produttivi tecnologicamente avanzati.



## 9. DISCIPLINA DELLA SOSTENIBILITÀ

La Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, subordina, in coerenza con la Legge Regionale 11 agosto 1999, n. 49 (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, laddove per risorse essenziali del territorio si intendono:

1. *Aria, acqua, suolo e ecosistemi della fauna e della flora;*
2. *Città e sistema degli insediamenti;*
3. *Paesaggio e documenti della cultura;*
4. *Sistemi infrastrutturali e tecnologici.*

Scopo della procedura di valutazione è quello di verificare se lo svolgimento delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio e il conseguente uso delle risorse essenziali (territoriali e ambientali) del territorio stesso, determinati dalle scelte dello strumento di pianificazione, garantisce il soddisfacimento delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti senza tuttavia compromettere la capacità di quelle future di soddisfare le proprie.

Tale verifica consiste in un confronto di carattere tecnico, fondato sulla puntuale descrizione degli elementi oggetto di verifica, tramite il quale deve essere accertata la compatibilità tra le scelte contenute negli strumenti e i criteri sostenibilità applicati all'utilizzo delle risorse.

La Valutazione degli effetti ambientali costituisce quindi studio di supporto fondamentale per la redazione del Piano Strutturale.

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

## 10. DIMENSIONAMENTO

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

### 10.1 - ANALISI DELLE TENDENZE DEMOGRAFICHE

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

Dal 1965 al 1979 la popolazione del Comune di Fucecchio è cresciuta rapidamente (da 17.000 a 20.000 abitanti circa) rimanendo stabile fino agli inizi degli anni '90; dal 1994 si sta verificando una nuova crescita demografica dovuta principalmente al fenomeno migratorio da paesi stranieri.

Dall'analisi socioeconomica predisposta quale studio di settore propedeutico alla formazione del Piano Strutturale, e parte integrante del Quadro Conoscitivo, emerge che al 31 dicembre 2007, Fucecchio ha registrato una popolazione residente di 22.668 unità, con un incremento, sul 2001, del 7,1%; il 73% della popolazione vive nel Capoluogo, mentre la frazione più popolata è S. Pierino con l'8,6% dei residenti.

Confrontando i dati di pari aggiornamento con i principali comuni circostanti e con i sistemi economici locali del "Quadrante empolesse del Circondario di Empoli" e del "Valdarno Inferiore", si evidenzia come la dinamica di Fucecchio supera leggermente quella di Empoli e ancor più sensibilmente quelle di San Miniato e Santa Croce sull'Arno, oltre che il valore misurato sull'aggregato regionale.

Fra le componenti dinamiche interne che hanno determinato il dato comunale, va sottolineato in primo luogo un trend di ripresa della natalità, sostenuto particolarmente da quella specifica ad alcune delle componenti di cittadinanza straniera più inclini alla progressiva riunione dei nuclei familiari o che ne hanno costituiti in loco di nuovi; ma il fenomeno investe anche i residenti italiani, seppure con tassi meno elevati.

La serie storica delle informazioni più disaggregate, conferma i segni di un fortissimo trend all'aumento della persistenza su Fucecchio di immigrati stranieri; la percentuale dei cittadini stranieri risulta in aumento nel corso del tempo: dal 4,1% del 2000, con meno di 900 abitanti, al 12,21 % del 2007 con 2.768 stranieri residenti.

Nel 2007 i cittadini stranieri provengono per il 38% dalla Cina, per il 28% dall'Albania, per il 9% dal Marocco, per il 6% dal Senegal e il restante 13% da altri paesi stranieri.

A questi dati si aggiunge quello della mortalità, che da un picco relativo nel 2003, ha teso poi a ridursi, tuttavia con una lieve oscillazione al rialzo proprio nell'anno 2007.



Tabella 4 - Valori assoluti dei parametri demografici fondamentali 1992-2007 (Fonte: Alfamark)

1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nati vivi															
142	156	152	152	160	168	169	171	188	190	167	178	216	222	229	210
Morti															
213	200	200	221	219	237	269	215	203	193	213	243	226	209	208	226
Iscritti															
404	453	422	496	483	621	567	622	714	634	711	924	993	962	1010	1156
Cancellati															
318	430	357	307	345	328	460	515	559	457	453	606	692	806	815	769
Residenti al 31 dicembre															
20543	20522	20547	20667	20746	20970	20977	21040	21180	21156	21368	21621	21912	22081	22297	22668

La stima dell'incremento della popolazione residente è stata articolata in 3 scenari, a seconda degli andamenti possibili della curva demografica: ipotesi "bassa", "media" e "alta".

L'ipotesi "bassa" assume per riferimento i valori medi del lungo periodo 1992-2007, nell'ipotesi che, sostanzialmente si compensi l'azione di differenti spinte antagoniste quali: il calo delle donne in età feconda, a fronte di un recupero della natalità (entra peraltro in gioco anche la maggior natalità che caratterizza le crescenti coorti delle immigrate), il giungere alla vecchiaia di coorti più numerose di quelle attuali, a fronte di una riduzione della mortalità, e le vicende dell'economia che si ipotizzano persistentemente stagnanti o oscillanti, a fronte di una immigrazione ed emigrazione in saldo positivo.

L'ipotesi "media", ed ancor più la "alta", forzano parzialmente i limiti suddetti, assumendo indici demograficamente più dinamici:

Tabella 5 - Proiezione in ipotesi "media" (Fonte: Alfamark)

POP. RES. NEL COMUNE DI FUCECCHIO - MOV. NATURALE, MIGRATORIO E SALDO TOTALE												
Proiezione in ipotesi "media"												
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Nati vivi												
208	210	212	214	217	219	221	224	226	228	231	233	
Morti												
224	226	229	231	233	236	238	241	243	246	248	251	
Iscritti												
921	930	940	950	960	970	980	990	1000	1011	1021	1032	
Cancellati												
668	675	682	689	696	704	711	718	726	733	741	749	
Residenti al 31 dicembre												
22904	23143	23385	23629	23875	24124	24376	24630	24887	25147	25409	25674	

Tabella 6 - Proiezione in ipotesi "alta" (Fonte: Alfamark)

<b>POP. RES. NEL COMUNE DI FUCECCHIO - MOV. NATURALE, MIGRATORIO E SALDO TOTALE</b>											
Proiezione in ipotesi "alta"											
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nati vivi											
224	226	229	231	234	236	239	242	244	247	250	253
Morti											
217	220	222	225	227	230	232	235	238	240	243	246
Iscritti											
1057	1069	1081	1093	1105	1118	1130	1143	1156	1169	1182	1195
Cancellati											
808	817	827	836	845	855	864	874	884	894	904	914
Residenti al 31 dicembre											
22923	23180	23441	23704	23970	24240	24512	24788	25066	25348	25632	25920

Il saldo complessivo del movimento naturale e di quello migratorio, conferma il tendenziale incremento del tasso di crescita dei residenti; una tendenza che, proiettata mediante l'elaborazione dell'ipotesi "media", restituirebbe una crescita stimata del 5,3% e 10,9%.

La proiezione "alta", legata al verificarsi di specifiche ipotesi sull'andamento dell'apparato produttivo locale e sulle politiche d'accoglienza dell'Amministrazione comunale, 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 (il 2017 sconta anche l'ipotesi implicita di una tendenza all'aumento del fenomeno dei ricongiungimenti familiari da parte di molti immigrati) e infine il fortissimo aumento della popolazione anziana (+ 44,2% al 2017).

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 0-4 anni e 5-9 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.

Il Piano Strutturale sceglie come ipotesi di riferimento, la previsione "medio-alta"; infatti si ritiene opportuno aggiungere all'ipotesi "media", che assume gli indici demograficamente più "vivaci" degli ultimi otto anni, e tiene conto della tendenza a crescere, pur moderatamente, dei saldi positivi, una quota ulteriore connessa ai parametri demografici del triennio 2005-2007, che coglie un trend di rapida progressione ascendente delle curve della natalità, di moderata riduzione tendenziale della mortalità e di un forte aumento dell'immigrazione.

## 10.2 - CAPACITÀ RESIDUA DEL P.R.G. VIGENTE

Per la valutazione della capacità residua del vigente P.R.G. sono state considerate tutte le previsioni edificatorie ad oggi non attuate o parzialmente attuate, calcolandone le dimensioni in termini di Superficie Territoriale, Superficie Utile Lorda e numero degli alloggi residui per le zone residenziali di espansione.

Nella quantificazione degli interventi di recupero ad oggi non attuati o parzialmente attuati, non si sono considerati gli interventi puntuali di ristrutturazione edilizia, ma solo le trasformazioni urbane derivanti da operazioni di ristrutturazione urbanistica.

La capacità residua viene espressa mediante la elencazione dei Piani Attuativi del P.R.G. vigente, confermati dal Piano Strutturale, e raccolti nella seguente Tabella 7.

**TABELLA 7 - CAPACITA' RESIDUA P.R.G. CONFERMATE**

COMPARTI RESIDENZIALI							
UTOE	A.E.	N.	Oggetto	Destinazione	Sup. Terr.	SUL	Alloggi
2	5	8	Via E.Mattei	res	16.850	3.560	20
2	5	9	Via Foscolo	res	6.860	1.570	10
2	2	13	Via Sotto la Valle	res/direz	12.300	4.200	24
2	2	14	Ex Macelli	res/comm	2.200	1.400	10
2	2	15	Via Giordano	res	13.600	2.930	13
2	2	17	Via Trento	res	4.000	3.410	30
2	5	25	PEEP-via Banti	res/comm	49.130	4.840	42
2	5	26	Via Banti	res/comm/dir	19.150	4.800	24
2	3	30	Via di Saettino	res	7.000	3.000	24
2	3	31	Ex Saffa - Via Dante	res/comm/dir/artig	54.500	21.130	99
2	3	35	Via dalla Chiesa	res	2.800	600	6
2		PR	Via Lucchesi	res	6.050	2.700 (V)	3
5		PR	Via Pistoiese	res		2.234 (V)	1
6	9	2	Via Citornella	res	3.280	800	4
6		PR	Via delle Colmate	res	3.520	662	4
7	6	1	Via Volta	res	3.400	980	6
9	7	4	Via Ramoni	res	2.400	800	5
9	7	5	via Ramoni	res	2.800	540	5
9	7	7	Via del Collettore-Via del Villaggio	res/comm/ricreat	28.000	7.000	50
9		PR	Via Ramoni	res	6.080	1.859	10
9		PR	Via Ramoni	res	3.645	648	4
10	10	4	Via Poggio Osanna	res	4.250	1.530	8
12	12	4	Via Cavalieri del Tau	res	3.720	600	4
12	12	5	PEEP-Galleno	res	13.750	3.500	21
12	12	6	Via della Colonna	res	7.370	1.600	9
13	13	1	Via di Fioretta	res	2.900	650	3
13	13	2	Via Pesciatina	res	7.200	1.350	8
13	13	3	Via Pesciatina	res	3.700	1.100	5
13	13	4	PEEP-Ferretto	res	6.500	1.340	8



COMPARTI PRODUTTIVI						
UTOE	A.E.	N.	Oggetto	Destinazione	Sup. Terr.	SUL
7	6	4D	Via Taccino	prod	38.600	9.100
9	7	4D	Viale Colombo - Via del Castellare	prod	15.350	8.390
13	13	1D	Via Sorini	prod	10.100	5.850

COMPARTI COMMERCIALI-DIREZIONALI						
UTOE	A.E.	N.	Oggetto	Destinazione	Sup. Terr.	SUL
2	2		Piazza La Vergine - Via delle Fornaci	direz		200
2	3	28/b	Via Fiorentina	comm		3.600
4	1	9	Via Saminiatese	ricett	11.400	5.700
4	1	10	Via delle Viole	comm	12.000	2.500
9	7	6	Via C.Colombo	comm	5.800	600
13	13	5	Piazza Don Ivo Magozzi	comm	2.350	760

### 10.3 - IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Il Piano Strutturale assicura per l'edilizia residenziale il mantenimento ed il miglioramento qualitativo dell'assetto esistente, con previsione degli incrementi rispondenti alle diverse tipologie di domanda abitativa, secondo quanto espresso dalle dinamiche demografiche.

In accordo con gli indirizzi della Regione Toscana si è assunto come termine di riferimento per il dimensionamento abitativo il numero di alloggi complessivi, suddivisi nelle varie U.T.O.E..

Dall'analisi dei dati forniti dall'Anagrafe Comunale di Fucecchio, emerge come all'aumento del numero dei residenti corrisponda un pari incremento dei nuclei familiari, con un passaggio da 7.626 famiglie del Censimento 2001 a 8.743 del 2007, pari ad un progresso di 1.117 unità. La composizione dei nuclei familiari al 2007 conferma la tendenza in atto verso una diminuzione dei membri costituenti gli stessi, che passano da una media di circa 2,74 persone del 2001, a 2,59 nel 2007, con una corrispondente domanda di alloggi di dimensioni sempre più contenute.

Assumendo una proiezione su base decennale (2009-2019), l'incremento della popolazione risulta, nell'ipotesi "media", pari a 3.006 abitanti (differenza tra gli abitanti al 31 dicembre 2007 pari a 22.668 e quelli al 2019 stimati in 25.674).

A questa proiezione corrisponde un incremento di nuclei familiari di 1.160 unità, con un indice di composizione media di 2,59 persone/famiglia.

Se consideriamo però anche la tendenza su base storica di decremento progressivo dell'indice di composizione del nucleo familiare, diventa verosimile assumere un indice effettivo di 2,45 persone/famiglia; in questo caso le famiglie aumenterebbero fino a 1.226 nel decennio considerato.



Alla luce di queste riflessioni, la previsione edificatoria di nuovi alloggi del Piano Strutturale connessa all'incremento del numero di famiglie, si dovrebbe attestare intorno ad una quota compresa tra 1.160 e 1.226 unità (ovvero, in media, 1.193 nuove unità).

Si ritiene che l'indice effettivo di 2,45 persone/famiglia dovrebbe garantire margini di copertura soddisfacenti per l'ipotesi "media", anche se sarà necessario sottoporre a verifica nelle fasi di monitoraggio del Piano, qualora si dovesse riscontrare una conferma della ipotesi "alta".

Si osservi che l'orizzonte temporale del Piano Strutturale va oltre i dieci anni convenzionali per i piani urbanistici, e che non si è aggiunta la quota di fabbisogno relativa alla insoddisfazione per le condizioni abitative esistenti, che potrebbe portare ad una quota ulteriore del patrimonio abitativo esistente.

Il dato complessivo di incremento della popolazione viene dunque dimensionato su circa 3.000 nuovi abitanti per l'orizzonte temporale prefigurato dal Piano Strutturale, con una previsione edificatoria di alloggi pari a circa 1.200 nuove unità.

Il numero di nuovi alloggi derivante da interventi di recupero tramite ristrutturazione urbanistica, viene assunto programmaticamente dal Piano Strutturale in termini non inferiori al 50% dei nuovi alloggi di edilizia residenziale aggiuntiva.

Il dimensionamento complessivo per il fabbisogno di edilizia residenziale risulta nella seguente Tabella 8, ove sono sintetizzate le quantità, dettagliate per ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare nelle schede di riferimento delle N.T.A.

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

#### 10.4 - IL DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO/INDUSTRIALE/ARTIGIANALE

Il Piano Strutturale promuove lo sviluppo delle attività produttive, con il completamento dei trasferimenti da aree non più idonee, la riqualificazione e il potenziamento delle aree produttive esistenti.

I dimensionamenti dello sviluppo dell'edilizia produttiva, tengono conto della priorità concessa al riequilibrio e alla riqualificazione delle attuali aree industriali; da un lato attraverso il potenziamento della centralità dei comparti produttivi, per mezzo del recupero di aree sottoutilizzate e ove necessario il completamento di quelle esistenti, e dall'altro mediante il processo di ricollocazione di funzioni produttive improprie contigue al Sistema funzionale della residenza, quali le residue attività industriali di Via delle Confina-Mariotti. Tali residue attività occupano allo stato attuale una superficie fondiaria di circa 50.000 mq.

Allo scopo di favorire l'insediamento di tipologie produttive diversificate e garantire alla città una prospettiva di sviluppo plurisettoriale coerente con le dinamiche insediative pluriculturali il Piano Strutturale individua aree da sottoporre a Piano Attuativo (Piano Insediamenti Produttivi e Piano di Lottizzazione) finalizzato all'insediamento di medie aziende, con tipologie produttive d'avanguardia.

Considerando gli obiettivi espressi, e lo stato di avanzamento dei processi di completamento e rilocalizzazione in corso, in attuazione del P.R.G. vigente, il Piano Strutturale è in grado di determinare il fabbisogno di superfici per le attività produttive industriali e artigianali, nella misura di mq. 60.000 di Superficie Utile Lorda a destinazione conciararia destinati esclusivamente ai trasferimenti, e mq. 138.340 di Superficie Utile Lorda a destinazione artigianale ed industriale non conciararia.

Il dimensionamento complessivo per il fabbisogno della produzione industriale ed artigianale risulta dalle quantità sintetizzate nella seguente Tabella 9, dettagliate per ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare nelle schede di riferimento delle N.T.A.

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



## **10.5 - IL DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE/DIREZIONALE/TURISTICO RICETTIVO**

Il Piano Strutturale assume gli Indirizzi di Programmazione Commerciale, con i quali il Comune ha indicato la volontà di utilizzare gli strumenti di Programmazione individuati dalla normativa regionale, per favorire la realizzazione di un insieme coordinato di interventi finalizzati alla rivitalizzazione commerciale.

I dimensionamenti dello sviluppo dell'edilizia a destinazione commerciale e direzionale, tengono conto dell'applicazione dei Programmi Integrati di Rivitalizzazione di tutta la rete commerciale, e precisano in termini di quantità gli obiettivi specifici del Piano Strutturale: la trasformazione della Provinciale Fiorentina al fine di consentire l'utilizzo dell'infrastruttura come asse di distribuzione urbana a valenza commerciale sulla direttrice Fucecchio-Santa Croce sull'Arno, e l'individuazione a San Pierino, in diretta connessione con la Superstrada FI-PI-LI, di un'area strategica da destinare all'utilizzo di attività produttive ad alta tecnologia, ricettive, terziarie avanzate e commerciali.

Il Piano Strutturale promuove inoltre lo sviluppo delle potenzialità turistiche delle aree del padule di Fucecchio e delle colline delle Cerbaie, individuati come Siti d'Interesse Regionale (S.I.R.).

In questo contesto, il Piano favorisce il recupero del complesso ex Opera Pia Landini Marchiani a scopi turistico-ricettivi ed a usi pubblici, quale volano per lo sviluppo delle potenzialità turistiche con attività eco-compatibili, mediante la valorizzazione del patrimonio esistente sia pubblico che privato e delle attività connesse all'utilizzo delle risorse locali.

Considerando gli obiettivi espressi il Piano Strutturale è in grado di determinare il fabbisogno per le attività commerciali/direzionali nella misura di 50.860 mq. di Superficie Utile Lorda e per le attività turistico-ricettive nella misura di 634 posti letto, di cui 160 nuovi e gli altri esclusivamente mediante il recupero di fabbricati esistenti per ricettività extra alberghiera, comprensivi dei 284 posti letto previsti nel patrimonio immobiliare pubblico dell'ex Opera Pia Landini Marchiani.

Il dimensionamento complessivo per il fabbisogno di edilizia commerciale-direzionale e per la ricettività alberghiera ed extra-alberghiera risulta dalle quantità sintetizzate nella seguente Tabella 10, con la precisazione che i posti letto previsti nel recupero edilizio sono esclusivamente destinati alla ricettività extra-alberghiera. Detto dimensionamento è dettagliato per ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare nelle schede di riferimento delle N.T.A.



<b>TABELLA 10 - EDILIZIA COMMERCIALE - DIREZIONALE - RICETTIVA</b>						
<b>UTOE</b>	<b>COMMERCIALE - DIREZIONALE</b>			<b>TURISTICO - RICETTIVO</b>		
	<b>EDILIZIA NUOVA</b>	<b>RESIDUO P.R.G. DA CONFERMARE</b>	<b>TOTALI</b>	<b>EDILIZIA NUOVA</b>	<b>EDILIZIA RECUPERO</b>	<b>TOTALI</b>
	<b>S.U.L. (mq.)</b>	<b>S.U.L. (mq.)</b>	<b>(Mq.)</b>	<b>P. Letto (n.)</b>	<b>P. Letto (n.)</b>	<b>(Mq.)</b>
2 - CITTA' NUOVA	7.500	3.800	11.300			0
4 - SAN PIERINO	30.000	8.200	38.200	160		160
5 - MONTELLORI			0		20	20
9 - PONTE A CAPPIANO		600	600		20	20
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE			0		252	252
11 - CERBAIE			0		132	132
12 - GALLENOPINETE			0		30	30
13 - QUERCE		760	760		20	20
<b>TOTALI</b>	<b>37.500</b>	<b>13.360</b>	<b>50.860</b>	<b>160</b>	<b>474</b>	<b>634</b>

#### **10.6 - VERIFICA DEGLI STANDARD**

Dall'analisi dello stato di attuazione del P.R.G. vigente è stato verificato che attualmente il dimensionamento degli standard realizzati, soddisfa i minimi previsti dal Decreto Ministeriale n.1444/1968, giungendo ad individuare una media territoriale di 21 mq./abitante.

Al fine di garantire un elevato livello qualitativo dei servizi, degli spazi e delle attrezzature pubbliche, specialmente laddove queste si dimostrino attualmente carenti, il Piano Strutturale prevede una dotazione complessiva di spazi pubblici e riservati alle attività collettive, esistenti ed in previsione, commisurati all'entità degli insediamenti residenziali, nella misura minima di 26 mq. per abitante, ma tendente ad un obiettivo di qualità stabilito indicativamente nella misura di 33 mq./abitante, con un incremento dell'85% rispetto allo standard minimo di 18 mq./abitante stabilito dall'Art. 3 del D.M. n.1444/1968.

Costituiscono standard dimensionale minimo per il fabbisogno residenziale, da tenere a riferimento per la redazione del Regolamento Urbanistico, dei Piani complessi di intervento, dei Piani Attuativi, nonché dei piani e programmi di settore, le quantità sintetizzate nelle seguenti Tabelle 11, 12, 13, 14 e 15, dettagliate per ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare nelle schede di riferimento delle N.T.A.

<b>TABELLA 11 - RESIDENZA - STANDARDS PER ISTRUZIONE - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 3 -</b>								
<b>UTOE</b>	<b>ABITANTI</b>			<b>AREE PER ISTRUZIONE</b>				
	<b>Esistenti</b>	<b>Previsti</b>	<b>Totali</b>	<b>Esistenti</b>	<b>Residuo PRG</b>	<b>Previsti</b>	<b>Complessivi</b>	
				<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq./Ab.</b>
1 - CITTA' STORICA	2.226	50	2.276	4.225	0	0	4.225	1,9
2 - CITTA' NUOVA	10.648	2.045	12.693	38.276	15.168	12.858	66.302	5,2
3 - ARNO	220	0	220	0	0	0	0	0,0
4 - SAN PIERINO	1.899	200	2.099	4.738	5.184	573	10.495	5,0
5 - MONTELLORI	347	3	350	0	0	0	0	0,0
6 - BOTTEGHE	1.012	70	1.082	1.521	3.381	508	5.410	5,0
7 - MEZZOPIANO	737	40	777	0	0	0	0	0,0
8 - PADULE	10	0	10	0	0	0	0	0,0
9 - PONTE A CAPPIANO	1.003	210	1.213	1.099	3.808	1.208	6.115	5,0
10 - TORRE-MASSARELLA-VEDUTE	1.709	83	1.792	3.300	12.012	0	15.312	8,5
11 - CERBAIE	1.249	50	1.299	0	0	0	0	0,0
12 - GALLENO-PINETE	822	160	982	9.934	534	937	11.405	11,6
13 - QUERCE	786	90	876	1.778	7.361	0	9.139	10,4
<b>TOTALI</b>	<b>22.668</b>	<b>3.000</b>	<b>25.668</b>	<b>64.871</b>	<b>47.448</b>	<b>16.084</b>	<b>128.403</b>	<b>5,0</b>

<b>TABELLA 12 - RESIDENZA - STANDARDS PER ATTREZZATURE - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 3 -</b>								
<b>UTOE</b>	<b>ABITANTI</b>			<b>AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</b>				
	<b>Esistenti</b>	<b>Previsti</b>	<b>Totali</b>	<b>Esistenti</b>	<b>Residuo PRG</b>	<b>Previsti</b>	<b>Complessivi</b>	
				<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq./Ab.</b>
1 - CITTA' STORICA	2.226	50	2.276	109	0	8.995	9.104	4,0
2 - CITTA' NUOVA	10.648	2.045	12.693	12.833	14.331	18.505	45.669	3,6
3 - ARNO	220	0	220	0	5.580	0	5.580	25,4
4 - SAN PIERINO	1.899	200	2.099	2.909	5.111	376	8.396	4,0
5 - MONTELLORI	347	3	350	0	0	0	0	0,0
6 - BOTTEGHE	1.012	70	1.082	5.704	0	0	5.704	5,3
7 - MEZZOPIANO	737	40	777	0	3.533	0	3.533	4,5
8 - PADULE	10	0	10	0	0	0	0	0,0
9 - PONTE A CAPPIANO	1.003	210	1.213	467	1.011	3.414	4.892	4,0
10 - TORRE-MASSARELLA-VEDUTE	1.709	83	1.792	1.950	0	5.216	7.166	4,0
11 - CERBAIE	1.249	50	1.299	896	0	0	896	0,7
12 - GALLENO-PINETE	822	160	982	8.665	0	1.904	10.569	10,8
13 - QUERCE	786	90	876	1.163	0	0	1.163	1,3
<b>TOTALI</b>	<b>22.668</b>	<b>3.000</b>	<b>25.668</b>	<b>34.696</b>	<b>29.566</b>	<b>38.410</b>	<b>102.672</b>	<b>4,0</b>



TABELLA 13 - RESIDENZA - STANDARDS PER VERDE - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 3 -								
UTOE	ABITANTI			AREE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO				
	Esistenti	Previsti	Totali	Esistenti	Residuo PRG	Previsti	Complessivi	
				Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq./Ab.
1 - CITTA' STORICA	2.226	50	2.276	41.470	0	0	41.470	18,2
2 - CITTA' NUOVA	10.648	2.045	12.693	79.493	0	72.673	152.166	12,0
3 - ARNO	220	0	220	0	0	2.640	2.640	12,0
4 - SAN PIERINO	1.899	200	2.099	44.595	0	0	44.595	21,2
5 - MONTELLORI	347	3	350	0	0	4.194	4.194	12,0
6 - BOTTEGHE	1.012	70	1.082	20.657	0	0	20.657	19,1
7 - MEZZOPIANO	737	40	777	21.544	0	0	21.544	27,7
8 - PADULE	10	0	10	0	0	120	120	12,0
9 - PONTE A CAPPIANO	1.003	210	1.213	25.525	0	0	25.525	21,0
10 - TORRE-MASSARELLA-VEDUTE	1.709	83	1.792	28.721	0	0	28.721	16,0
11 - CERBAIE	1.249	50	1.299	7.189	0	8.399	15.588	12,0
12 - GALLENOPINETE	822	160	982	23.344	0	0	23.344	23,8
13 - QUERCE	786	90	876	1.756	0	8.756	10.512	12,0
<b>TOTALI</b>	<b>22.668</b>	<b>3.000</b>	<b>25.668</b>	<b>294.294</b>	<b>0</b>	<b>96.782</b>	<b>391.076</b>	<b>15,2</b>

TABELLA 14 - RESIDENZA - STANDARDS PER PARCHEGGI - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 3 -								
UTOE	ABITANTI			AREE PER PARCHEGGI				
	Esistenti	Previsti	Totali	Esistenti	Residuo PRG	Previsti	Complessivi	
				Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq./Ab.
1 - CITTA' STORICA	2.226	50	2.276	12.180	0	0	12.180	5,4
2 - CITTA' NUOVA	10.648	2.045	12.693	69.008	0	0	69.008	5,4
3 - ARNO	220	0	220	0	0	0	0	0,0
4 - SAN PIERINO	1.899	200	2.099	5.895	0	4.600	10.495	5,0
5 - MONTELLORI	347	3	350	0	0	0	0	0,0
6 - BOTTEGHE	1.012	70	1.082	9.956	0	0	9.956	9,2
7 - MEZZOPIANO	737	40	777	18.710	0	0	18.710	24,1
8 - PADULE	10	0	10	0	0	50	50	5,0
9 - PONTE A CAPPIANO	1.003	210	1.213	6.250	0	0	6.250	5,2
10 - TORRE-MASSARELLA-VEDUTE	1.709	83	1.792	5.879	0	3.141	9.020	5,0
11 - CERBAIE	1.249	50	1.299	0	0	6.495	6.495	5,0
12 - GALLENOPINETE	822	160	982	1.558	0	3.352	4.910	5,0
13 - QUERCE	786	90	876	1.140	0	3.240	4.380	5,0
<b>TOTALI</b>	<b>22.668</b>	<b>3.000</b>	<b>25.668</b>	<b>130.576</b>	<b>0</b>	<b>20.878</b>	<b>151.454</b>	<b>5,9</b>



TABELLA 15 - RESIDENZA - PREVISIONE STANDARDS - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 3 -											
	ABITANTI	AREE PER ISTRUZIONE		AREE PER ATTREZZATURE COMUNI		AREE PER VERDE ATTREZZATO		AREE PER PARCHEGGIO		STANDARDS COMPLESSIVI	
		MQ.	MQ./AB.	MQ.	MQ./AB.	MQ.	MQ./AB.	MQ.	MQ./AB.	MQ.	MQ./AB.
ESISTENTI	22.668	64.871	2,9	34.696	1,5	294.294	13,0	130.576	5,8	524.437	23,1
RESIDUO P.R.G.	0	47.448	-	29.566	-	0	-	0	-	77.014	-
PREVISIONE	3.000	16.084	-	38.410	-	96.782	-	20.878	-	172.154	-
<b>TOTALI</b>	<b>25.668</b>	<b>128.403</b>	5,0	<b>102.672</b>	4,0	<b>391.076</b>	15,2	<b>151.454</b>	5,9	<b>773.605</b>	<b>30,1</b>

Limitatamente agli insediamenti industriali ed artigianali, si prevede una dotazione minima di spazi pubblici riservati a verde e parcheggi, nella misura minima del 15% della superficie destinata a nuovi insediamenti, ma tendente ad un obiettivo di qualità stabilito indicativamente nella misura del 18%, con un incremento dell'80% rispetto allo standard minimo del 10% stabilito dall'Art. 5 comma 1 del Decreto Ministeriale, mentre si demanda il reperimento delle quantità minime di spazi pubblici o destinati alle attività collettive, ai soggetti attuatori privati, nell'ambito degli interventi previsti.

Costituiscono standard dimensionale minimo per il Regolamento Urbanistico, per i Piani complessi di intervento, per i Piani Attuativi, nonché per i piani e i programmi di settore, relativamente alla dotazione delle aree produttive, le quantità sintetizzate nelle allegate Tabelle 16, 17 e 18, dettagliate per ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare nelle schede di riferimento delle N.T.A.

TABELLA 16 - AREE PRODUTTIVE - STANDARDS PER VERDE - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 5									
UTOE	NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (Mq.)				VERDE PUBBLICO ATTREZZATO				
	Residuo P.R.G.		Previsti		Residuo PRG	Previsti	Complessivi		
	SUL	ST	SUL	ST	Mq.	Mq.	Mq.	Mq./SUL	
4 - SAN PIERINO			5.000	20.000		1.600	1.600	8,0%	
7 - MEZZOPIANO	9.100	38.600	170.000	680.000	3.088	54.400	57.488	8,0%	
9 - PONTE A CAPPIANO	8.390	15.350			1.228		1.228	8,0%	
13 - QUERCE	5.850	10.100			808		808	8,0%	
<b>TOTALI</b>	<b>23.340</b>	<b>64.050</b>	<b>175.000</b>	<b>700.000</b>	<b>5.124</b>	<b>56.000</b>	<b>61.124</b>	<b>8,0%</b>	



TABELLA 17 - AREE PRODUTTIVE - STANDARDS PER PARCHEGGI - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 5								
UTOE	NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (Mq.)				PARCHEGGI			
	Residuo P.R.G.		Previsti		Residuo PRG	Previsti	Complessivi	
	SUL	ST	SUL	ST	Mq.	Mq.	Mq.	Mq./SUL
4 - SAN PIERINO			5.000	20.000		1.400	1.400	7,0%
7 - MEZZOPIANO	9.100	38.600	170.000	680.000	2.702	47.600	50.302	7,0%
9 - PONTE A CAPPIANO	8.390	15.350			1.075		1.075	7,0%
13 - QUERCE	5.850	10.100			707		707	7,0%
<b>TOTALI</b>	<b>23.340</b>	<b>64.050</b>	<b>175.000</b>	<b>700.000</b>	<b>4.484</b>	<b>49.000</b>	<b>53.484</b>	<b>7,0%</b>

TABELLA 18 - NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PREVISIONE STANDARDS - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 5								
	NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI		AREE PER VERDE ATTREZZATO		AREE PER PARCHEGGIO		STANDARDS COMPLESSIVI	
	SUL (Mq.)	ST (Mq.)	MQ.	MQ./AB.	MQ.	MQ./AB.	MQ.	MQ./AB.
ESISTENTI	23.340	64.050	5.124	-	4.484	-	9.608	-
PREVISIONE	175.000	700.000	56.000	-	49.000	-	105.000	-
<b>TOTALI</b>	<b>198.340</b>	<b>764.050</b>	<b>61.124</b>	<b>8,0%</b>	<b>53.484</b>	<b>7,0%</b>	<b>114.608</b>	<b>15,0%</b>

In relazione agli insediamenti a carattere commerciale e direzionale si prevede una dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, in misura dell'80% della superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) degli edifici previsti, ma tendente ad un obiettivo di qualità stabilito indicativamente nella misura del 100%, con un incremento del 20% rispetto all'Art. 5 comma 2 del Decreto Ministeriale; sono fatte salve maggiori quantità previste dalle normative di settore per i centri commerciali.

Costituiscono standard dimensionale minimo per il Regolamento Urbanistico, per i Piani complessi di intervento, per i Piani Attuativi, nonché per i piani e i programmi di settore, relativamente alla dotazione degli insediamenti commerciali e direzionali, le quantità sintetizzate nelle seguenti Tabelle 19, 20, e 21, dettagliate per ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare nelle schede di riferimento delle N.T.A.

<b>TABELLA 19 - AREE COMMERCIALI - STANDARDS PER VERDE - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 5</b>						
<b>UTOE</b>	<b>NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI-DIREZIONALI</b>		<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>			
	<b>Residuo P.R.G.</b>	<b>Previsti</b>	<b>Residuo PRG</b>	<b>Previsti</b>	<b>Complessivi</b>	
	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq./SUL</b>
2 - CITTA' NUOVA	3.800	7.500	1.520	3.000	4.520	40,0%
4 - SAN PIERINO	8.200	30.000	3.280	12.000	15.280	40,0%
9 - PONTE A CAPPIANO	600		240		240	40,0%
13 - QUERCE	760		304		304	40,0%
<b>TOTALI</b>	<b>13.360</b>	<b>37.500</b>	<b>5.344</b>	<b>15.000</b>	<b>20.344</b>	<b>40,0%</b>

<b>TABELLA 20 - AREE COMMERCIALI - STANDARDS PER PARCHEGGI - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 5</b>						
<b>UTOE</b>	<b>NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI-DIREZIONALI</b>		<b>PARCHEGGI</b>			
	<b>Residuo P.R.G.</b>	<b>Previsti</b>	<b>Residuo PRG</b>	<b>Previsti</b>	<b>Complessivi</b>	
	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq./SUL</b>
2 - CITTA' NUOVA	3.800	7.500	1.520	3.000	4.520	40,0%
4 - SAN PIERINO	8.200	30.000	3.280	12.000	15.280	40,0%
9 - PONTE A CAPPIANO	600		240		240	40,0%
13 - QUERCE	760		304		304	40,0%
<b>TOTALI</b>	<b>13.360</b>	<b>37.500</b>	<b>5.344</b>	<b>15.000</b>	<b>20.344</b>	<b>40,0%</b>

<b>TABELLA 21 - NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI - PREVISIONE STANDARDS - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 5</b>							
<b>NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI</b>		<b>AREE PER VERDE ATTREZZATO</b>		<b>AREE PER PARCHEGGIO</b>		<b>STANDARDS COMPLESSIVI</b>	
	<b>MQ.</b>	<b>MQ.</b>	<b>MQ./SUL</b>	<b>MQ.</b>	<b>MQ./SUL</b>	<b>MQ.</b>	<b>MQ./SUL</b>
RESIDUO P.R.G.	13.360	5.344	-	5.344	-	10.688	-
PREVISIONE	37.500	15.000	-	15.000	-	30.000	-
<b>TOTALI</b>	<b>50.860</b>	<b>20.344</b>	<b>40,0%</b>	<b>20.344</b>	<b>40,0%</b>	<b>40.688</b>	<b>80,0%</b>



Per il territorio aperto, caratterizzato da una ridotta compagine demografica e da una bassa densità abitativa, è garantita la dotazione minima di legge, con esclusione di quella relativa all'istruzione, assicurata dalle aree limitrofe.

Per le attrezzature alberghiere e similari, si prevede una dotazione minima di spazi riservati a verde e parcheggi, nella misura di 25 mq. per ogni posto letto, ed un dimensionamento dei parcheggi di urbanizzazione primaria, quantificati in ragione di 40 mq. ogni 100 mq. di Superficie Utile Lorda destinata alle attività, secondo quanto previsto dall'Art. 5 comma 2 del D.M. n.1444/1968; i parcheggi o le autorimesse di pertinenza delle attività, saranno invece dimensionati come minimo in ragione di un posto auto ogni posto letto.

Relativamente alle attività turistico ricettive extra alberghiere, si assume che il verde e i parcheggi previsti debbano essere realizzati nell'ambito degli interventi privati (a carico del soggetto attuatore) per una quantità minima pari a 25 mq. per ogni posto letto, in quanto si ritiene che il rapporto con i posti letto debba rispondere unicamente al numero dei posti auto a disposizione della clientela; questo al fine di soddisfare il fabbisogno, con l'obiettivo di qualità di non sovraccaricare di parcheggi le strutture extra alberghiere diffuse nel territorio, che per la loro tipicità sono nelle condizioni di realizzare interventi non impattanti con il contesto ambientale.

La dotazione di standards così definita, da tenere a riferimento dimensionale minimo per il Regolamento Urbanistico, per i Piani complessi di intervento, per i Piani Attuativi, nonché per i piani e i programmi di settore, risulta sintetizzata nelle allegate Tabelle 22 e 23, e dettagliata per ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare nelle schede di riferimento delle N.T.A.

<b>TABELLA 22 - AREE TURISTICO-RICETTIVE VERDE E PARCHEGGI - STANDARDS - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 5</b>						
<b>UTOE</b>	<b>NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI</b>		<b>DOTAZIONI STRUTTURE ALBERGHIERE</b>			
	<b>Recupero</b>	<b>Nuovi Insediamenti</b>	<b>VERDE PUBBLICO</b>	<b>PARCHEGGI</b>	<b>Complessivi</b>	
	<b>PLetto</b>	<b>PLetto</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq./PL</b>
4 - SAN PIERINO		160	2.000	2.000	4.000	25,0
5 - MONTELLORI	20		250	250	500	25,0
9 - PONTE A CAPPIANO	20		250	250	500	25,0
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDITE	252		3.150	3.150	6.300	25,0
11 - CERBAIE	132		1.650	1.650	3.300	25,0
12 - GALLENO-PINETE	30		375	375	750	25,0
13 - QUERCE	20		250	250	500	25,0
<b>TOTALI</b>	<b>474</b>	<b>160</b>	<b>7.925</b>	<b>7.925</b>	<b>15.850</b>	<b>25,0</b>

<b>TABELLA 23 - NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI - PREVISIONE STANDARDS - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 5</b>							
<b>NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI</b>		<b>AREE PER VERDE ATTREZZATO</b>		<b>AREE PER PARCHEGGIO</b>		<b>STANDARDS COMPLESSIVI</b>	
		<b>MQ.</b>	<b>MQ./PL</b>	<b>MQ.</b>	<b>MQ./PL</b>	<b>MQ.</b>	<b>MQ./PL</b>
	<b>Posti Letto</b>						
EDILIZIA NUOVA	160	2.000	12,5	2.000	12,5	4.000	25,0
RECUPERO	474	5.925	12,5	5.925	12,5	11.850	25,0
<b>TOTALI</b>	<b>634</b>	<b>7.925</b>	<b>12,5</b>	<b>7.925</b>	<b>12,5</b>	<b>15.850</b>	<b>25,0</b>

La verifica degli standard complessivi, espressa nelle Tabelle 24 e 25, evidenzia come il dato complessivo delle dotazioni, risultante dalle sommatorie delle singole previsioni, raggiunge ampiamente l'obiettivo di qualità generale stabilito preventivamente nella misura di 33 mq./abitante, con un incremento dell'85% rispetto allo standard minimo di 18 mq./abitante stabilito dall'Art.3 del D.M. n.1444/1968.

<b>TABELLA 24 - STANDARDS NECESSARI PER LE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE</b>														
<b>UTOE</b>	<b>RESIDENZIALE</b>				<b>PRODUTTIVO</b>		<b>COMMERCIALE</b>		<b>RICETTIVO</b>		<b>COMPLESSIVI</b>			
	<b>Istruzione</b>	<b>Attrezzature</b>	<b>Verde</b>	<b>Parcheeggi</b>	<b>Verde</b>	<b>Parcheeggi</b>	<b>Verde</b>	<b>Parcheeggi</b>	<b>Verde</b>	<b>Parcheeggi</b>	<b>Istruzione</b>	<b>Attrezzature</b>	<b>Verde</b>	<b>Parcheeggi</b>
	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>	<b>Mq.</b>
1 - CITTA' STORICA	4.225	9.104	41.470	12.180							4.225	9.104	41.470	12.180
2 - CITTA' NUOVA	66.302	45.669	152.166	69.008			4.520	4.520			66.302	45.669	156.686	73.528
3 - ARNO	0	5.580	2.640	0								5.580	2.640	
4 - SAN PIERINO	10.495	8.396	44.595	10.495	1.600	1.400	15.280	15.280	2.000	2.000	10.495	8.396	63.475	29.175
5 - MONTELLORI	0	0	4.194	0					250	250			4.444	250
6 - BOTTEGHE	5.410	5.704	20.657	9.956							5.410	5.704	20.657	9.956
7 - MEZZOPIANO	0	3.533	21.544	18.710	57.488	50.302						3.533	79.032	69.012
8 - PADULE	0	0	120	50									120	50
9 - PONTE A CAPPIANO	6.115	4.892	25.525	6.250	1.228	1.075	240	240	250	250	6.115	4.892	27.243	7.815
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	15.312	7.166	28.721	9.020					3.150	3.150	15.312	7.166	31.871	12.170
11 - CERBAIE	0	896	15.588	6.495					1.650	1.650		896	17.238	8.145
12 - GALLENOPINETE	11.405	10.569	23.344	4.910					375	375	11.405	10.569	23.719	5.285
13 - QUERCE	9.139	1.163	10.512	4.380	808	707	304	304	250	250	9.139	1.163	11.874	5.641
<b>TOTALI</b>	<b>128.403</b>	<b>102.672</b>	<b>391.076</b>	<b>151.454</b>	<b>61.124</b>	<b>53.484</b>	<b>20.344</b>	<b>20.344</b>	<b>7.925</b>	<b>7.925</b>	<b>128.403</b>	<b>102.672</b>	<b>480.469</b>	<b>233.207</b>



<b>TABELLA 25 - VERIFICA STANDARDS COMPLESSIVI PER LE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE</b>											
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	2.276	4.225	1,86	9.104	4,00	41.470	18,22	12.180	5,35	66.979	29,43
2 - CITTA' NUOVA	12.681	66.302	5,23	45.669	3,60	156.686	12,36	73.528	5,80	342.185	26,99
3 - ARNO	220		0,00	5.580	25,36	2.640	12,00		0,00	8.220	37,36
4 - SAN PIERINO	2.099	10.495	5,00	8.396	4,00	63.475	30,24	29.175	13,90	111.541	53,14
5 - MONTELLORI	350		0,00		0,00	4.444	12,72	250	0,72	4.694	13,43
6 - BOTTEGHE	1.082	5.410	5,00	5.704	5,27	20.657	19,09	9.956	9,20	41.727	38,56
7 - MEZZOPIANO	777		0,00	3.533	4,55	79.032	101,71	69.012	88,82	151.577	195,08
8 - PADULE	10		0,00		0,00	120	12,00	50	5,00	170	17,00
9 - PONTE A CAPPIANO	1.213	6.115	5,04	4.892	4,03	27.243	22,46	7.815	6,44	46.065	37,98
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	1.804	15.312	8,49	7.166	3,97	31.871	17,67	12.170	6,75	66.519	36,87
11 - CERBAIE	1.299		0,00	896	0,69	17.238	13,27	8.145	6,27	26.279	20,23
12 - GALLENOPINETE	982	11.405	11,61	10.569	10,76	23.719	24,15	5.285	5,38	50.978	51,91
13 - QUERCE	876	9.139	10,43	1.163	1,33	11.874	13,55	5.641	6,44	27.817	31,75
<b>TOTALI</b>	<b>25.668</b>	<b>128.403</b>	<b>5</b>	<b>102.672</b>	<b>4</b>	<b>480.469</b>	<b>19</b>	<b>233.207</b>	<b>9</b>	<b>944.751</b>	<b>37</b>

