



Comune di Fucecchio

(Città Metropolitana di Firenze)

II VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Sindaco
Alessio Spinelli

Assessore all'Urbanistica
Alessio Sabatini

Responsabile del Procedimento
Arch. Marco Occhipinti

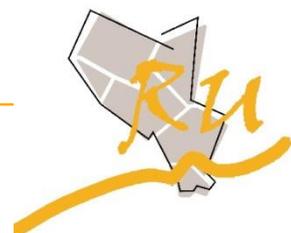
Garante dell'informazione e della partecipazione
Geom. Teodoro Epifanio

Gruppo di progettazione
(Coordinatore progetto) Arch. Marco Occhipinti
Arch. Andrea Colli Franzone
Arch. Donatella Varallo

Valutazione Ambientale Strategica
Società D.R.E.Am. Italia Soc.Coop.
Dott. Geol. Leonardo Moretti
Dott. Ing. Simone Garaldini
Dott. For. Lorenzo Mini

VAS
Documento preliminare

OTTOBRE 2018



Regolamento Urbanistico

SOMMARIO

PREMESSA.....	1
1. ASPETTI PROCEDURALI	1
1.1. La normativa regionale in tema di Valutazione Ambientale Strategica	1
1.2. La procedura e le autorità.....	2
2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE	4
3. FASE PRELIMINARE DELLA VAS. RAPPORTO METODOLOGICO	4
3.1. Generalità	4
3.2. La verifica di coerenza	6
4. IL PROCESSO PARTECIPATIVO	7
5. LA VARIANTE N.2 AL REGOLAMENTO URBANISTICO	9
5.1. Gli aspetti procedurali della Variante n.2	9
5.2. Gli Atti dell'Amministrazione Comunale	10
5.3. Gli Obiettivi della Variante n. 2 al R.U.....	11
5.4. L'elenco delle aree di variante	12
5.5. Gli elementi del progetto di Variante n.2.....	14
5.6. Le tabelle del dimensionamento della Variante n.2	16
5.7. Lo stato di attuazione della pianificazione	24
6. INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO E NELL'AMBIENTE DELLE AREE DI VARIANTE	24
7. IL PTC DELLA PROVINCIA DI FIRENZE	34
7.1. I Sistemi territoriali e Invarianti strutturali	35
7.2. Lo Statuto del Territorio.....	35
8. IL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO.....	38
9. IL RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE	53
9.1. I contenuti.....	53
9.2. Gli ambiti di studio e indagine	54
9.3. Dati demografici.....	55
9.4. Attività economiche.....	56
9.5. Le emergenze ambientali	60
9.6. Le criticità del territorio	60
9.7. Le condizioni ambientali	61
9.8. Il Distretto conciaro di Santa Croce sull'Arno	62
10. LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI	65
10.1. Criteri metodologici.....	65
10.2. Gli indicatori ambientali.....	65
10.3. Le schede di valutazione ambientale	65
11. LA VALUTAZIONE PRELIMINARE DELLE PREVISIONI PRODUTTIVE SETTORE CONCIARIO	71
CONCLUSIONI.....	74

ALLEGATI:

Tav.01 VAS Carta delle emergenze ambientali e delle risorse naturali

Tav.02 VAS Carta delle criticità del territorio

PREMESSA

Questa relazione è relativa al documento preliminare della VAS relativo alla Variante n.2 al Regolamento Urbanistico del comune di Fucecchio, con riferimento alle ipotesi progettuali formulate dai progettisti all'ottobre 2018. Si tratta in particolare di una variante ordinaria secondo l'Art. 18 della L.R. 65/2014.

Gli atti di Pianificazione Urbanistica, in Toscana, sono regolati, in materia di Valutazioni Ambientali, dalla LRT n.10 del 12/02/2010 sue modifiche e integrazioni e dalla LRT n.17 del 25/02/2016 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)".

Il testo coordinato della L.R.T. 10/2010, specifica, in particolare, il ruolo delle varie Autorità che, con il Garante della comunicazione, supportano il processo autorizzativo e partecipativo della valutazione, disponendo la separazione di ruoli fra Autorità Competente e Amministrazione Comunale. L'Autorità Competente è identificata nella Città Metropolitana di Firenze - Direzione Ambiente - Ufficio VIA/VAS.

Il documento preliminare della VAS ha, di norma, lo scopo principale di esporre la metodologia di studio e analisi che si intende adottare e le varie fasi in cui si svilupperà il processo di valutazione nell'ambito del Rapporto Ambientale.

Questa relazione, in particolare, è da intendersi introduttiva alla procedura di VAS e descrive la localizzazione delle aree oggetto di variante relazionandole con i principali caratteri ambientali e del territorio; la procedura è gestita da D.R.E.Am. Italia incaricata direttamente dalla Amministrazione Comunale (A.C.).

Per la definizione degli aspetti relativi alle componenti ambientali di maggiore rilevanza sono stati acquisiti i dati e le informazioni presso la stessa Amministrazione Comunale, sono in fase di acquisizione altri dati depositati presso altri enti e in particolare il Distretto Appennino Settentrionale, il Consorzio Aquarno, il Consorzio Conciatori, A.R.P.A.T., il gestore dei servizi idrici integrati.

Nell'ambito della valutazione si opereranno le necessarie verifiche di coerenza con i diversi atti pianificatori, il dettaglio dell'analisi non potrà essere che di massima e prevalentemente qualitativo; infine si affronterà la valutazione delle azioni previste nell'ambito della variante al RU con la formulazione di stime quali - quantitative sulla base dei criteri generali che anche in passato hanno fondato le procedure **Valutazione degli Effetti Ambientali**.

1. ASPETTI PROCEDURALI

1.1. La normativa regionale in tema di Valutazione Ambientale Strategica

La Regione Toscana ha emanato all'inizio del 2012 la Legge Regionale n.6, 17/02/2012, che ha modificato quanto disposto dalla LRT 1/2005 e dalla LRT 10/2010 in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e Valutazione di Incidenza eliminando di fatto tutto quanto relativo agli aspetti procedurali della Valutazione Integrata ma mantenendone invariati i contenuti tecnici in tema di Valutazione degli Effetti Ambientali sulle componenti ambientali caratteristiche del territorio toscano.

Nel febbraio 2016 la LRT 10/2012 è stata modificata con l'emanazione della LRT n.17 del 25/02/2016 " *Nuove disposizioni in materia di VAS, VIA, AIA e di AUA in attuazione della l.r. n.22/2015. Modifiche alla l.r. n. 10/2010 e alla l.r. n. 65/2014*" - Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA).

Il contesto normativo viene ricondotto quindi alle disposizioni dello Stato: Dlgs 152/2006 ss.mm.ii. e della Commissione Europea: "*Attuazione della Direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente*". Il definitivo testo coordinato della LRT 10/2010, specifica il ruolo delle **Autorità** che con il **Garante dell'Informazione e della Partecipazione** devono supportare il processo autorizzativo e partecipativo della valutazione.

1.2. La procedura e le autorità

Per l'attivazione delle procedure di VAS, ai fini della formazione della variante urbanistica in oggetto, il Comune, tramite delibera di Consiglio Comunale nomina il Garante per la Partecipazione (Art.9 L.R.T. 10/2010 e Art. 17 L.R.T. 65/2014) e provvede alla nomina delle varie Autorità (Art. 4. e seguenti della L.R.T. 10/2010):

Il Garante della Informazione e della Partecipazione: con Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016, è stato designato il Garante dell'informazione e della partecipazione (Geom. Teodoro Epifanio).

Autorità competente: enti o soggetti competenti in materia ambientale. L'Autorità Competente è identificata nella Città Metropolitana di Firenze - Direzione Ambiente - Ufficio VIA/VAS.

Autorità procedente: usualmente il Consiglio Comunale, che approva la variante, con il supporto dell'Autorità competente.

Azioni iniziali dell'Autorità:

Art. 23 co.1 Ai fini dello svolgimento della fase preliminare di definizione dei contenuti del rapporto ambientale, l'Autorità procedente o il proponente predispone un documento preliminare contenente:

- a) le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;
- b) i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

Art. 23 co.2 L'autorità procedente o il proponente trasmette il documento preliminare all'autorità competente e agli altri soggetti competenti in materia ambientale, ai fini delle consultazioni che devono concludersi entro sessanta giorni dall'invio del documento medesimo.

La normativa regionale, coordinata con quella dello stato (D.Lgs. 152/2006 ss.mm.ii.), prevede che in una fase iniziale l'Autorità Competente si esprima in merito alla assoggettabilità o non assoggettabilità a VAS dell'atto di pianificazione proposto.

A seguito dei risultati della fase di Verifica di Assoggettabilità a VAS del piano o programma, l'Autorità competente comunica la necessità di procedere alla valutazione o di ritenere la procedura non necessaria. Nel caso di assoggettabilità si procede come descritto di seguito.

L'Autorità proponente (Ufficio Urbanistica), predispone il Documento Preliminare della VAS che illustra il piano e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato I della L.R.T. 10/2010.

Questo documento viene trasmesso all'Autorità competente che recepisce l'atto e attiva le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere, di norma, entro novanta giorni dall'invio, riducibili sulla base di accordi.

L'Autorità competente, sulla base delle osservazioni e contributi acquisiti, avvia le procedure per la redazione delle successive fasi del processo di valutazione.

Il Garante della Informazione e della Partecipazione, al fine di assicurare l'informazione al pubblico e di accertare che il procedimento sia svolto secondo le regole di massima pubblicità, provvede al-

la stesura di un rapporto per certificare le iniziative intraprese al fine della partecipazione civica al Processo di Valutazione dei Piani Urbanistici nella forma coordinata con la Valutazione Ambientale Strategica.

Il procedimento per la VAS è ricompreso all'interno di quello previsto per l'elaborazione, l'adozione, l'approvazione dei Piani Urbanistici. La VAS è avviata dall'Autorità precedente o dal proponente contemporaneamente all'avvio del procedimento di formazione del piano o programma e deve concludersi anteriormente alla sua approvazione.

Ai sensi dell'art.7, comma 1bis della L.R.T. 10/2010, il procedimento di VAS si intende avviato alla data in cui l'autorità precedente o proponente trasmette all'autorità competente il Documento preliminare di cui all'art.23 della stessa L.R.T. 10/2010.

Il **Documento Preliminare della VAS** viene messo a disposizione presso il sito web del comune e inviato ai seguenti Enti e agenzie individuati in via preliminare:

- Regione Toscana,
- Città metropolitana di Firenze,
- Unione dei Comuni Circondario dell'Empolese Valdelsa e Comuni dell'Unione (Capraia e Limite, Castelfiorentino, Cerreto Guidi, Certaldo, Empoli, Gambassi Terme, Montaione, Montelupo Fiorentino, Montespertoli, Vinci),
- Comuni confinanti: Altopascio, Castelfranco di Sotto, Cerreto Guidi, Chiesina Uzzanese, Larciano, Ponte Buggianese, San Miniato e Santa Croce sull'Arno,
- Comuni del Distretto del Cuoio: Castelfranco di Sotto, Montopoli in Val d'Arno, Santa Croce sull'Arno, Santa Maria a Monte e San Miniato,
- Azienda USL Toscana centro,
- A.R.P.A.T. – Dipartimento provinciale di Firenze,
- Ufficio del Genio Civile Valdarno Superiore,
- Autorità di Distretto Appennino Settentrionale,
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana,
- Soprintendenza per i beni Ambientali e paesaggistici delle province di Firenze,
- Soprintendenza per i beni Archeologici della Toscana,
- Associazioni di categoria,
- Associazioni ambientaliste sedi regionali,
- Camera di Commercio Firenze,
- Ente gestore servizi idrici integrati Acquedotto: Acque s.p.a.,
- Ente gestore servizi idrici integrati Fognature: Acque s.p.a.,
- Ente gestore servizio raccolta e smaltimento rifiuti: Publiambiente s.p.a.,
- Autorità Idrica Toscana,
- ATO Rifiuti Toscana Centro,
- Ordini professionali degli ingegneri, architetti, geologici, agronomi e forestali, geometri,
- Gestori delle reti infrastrutturali di energia elettrica (Enel Distribuzione), gas (Toscana Energia),

2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Di seguito si sintetizza lo stato della pianificazione urbanistica del comune,

1. Con Delibera del Consiglio Comunale n.23 del 15/04/2009, l'Amministrazione Comunale di Fucecchio ha approvato, ai sensi della L.R. 1/2005 "Norme per il governo del territorio", il Piano Strutturale (P.S.); le previsioni del P.S. hanno acquistato efficacia a seguito della pubblicazione su BURT n.17 del 29/04/2009.
2. Per dare piena attuazione alle norme sul governo del territorio contenute nella L.R. 1/2005 e alle indicazioni del P.S., con Delibera n.16 del 07/04/2014 il Consiglio Comunale ha adottato il Regolamento Urbanistico (R.U.) e la contestuale variante di adeguamento al P.S., ai sensi degli artt.53 e 55 della L.R. 1/2005.
3. Ai sensi delle disposizioni transitorie per i comuni dotati di R.U. adottato, regolate dalla subentrata L.R. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" (BURT n.65 del 12/11/2014), con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 14/05/2015, l'AC ha approvato il R.U. e la contestuale variante di adeguamento al P.S.; lo strumento ha acquistato efficacia a seguito della pubblicazione su BURT n.28 del 15/07/2015.
4. Con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 07/11/2017 è stata adottata la prima Variante al R.U.
5. Con Delibera di Consiglio Comunale n.4 del 07/02/2018 è stata approvata la prima Variante al R.U.

3. FASE PRELIMINARE DELLA VAS. RAPPORTO METODOLOGICO

3.1. Generalità

La fase preliminare della VAS viene descritta in questa relazione che definisce anche i contenuti del Quadro Conoscitivo preliminare dell'ambiente; in particolare, nei limiti dei dati resi attualmente disponibili e delle indicazioni fornite dai progettisti della Variante n.2, si definiscono:

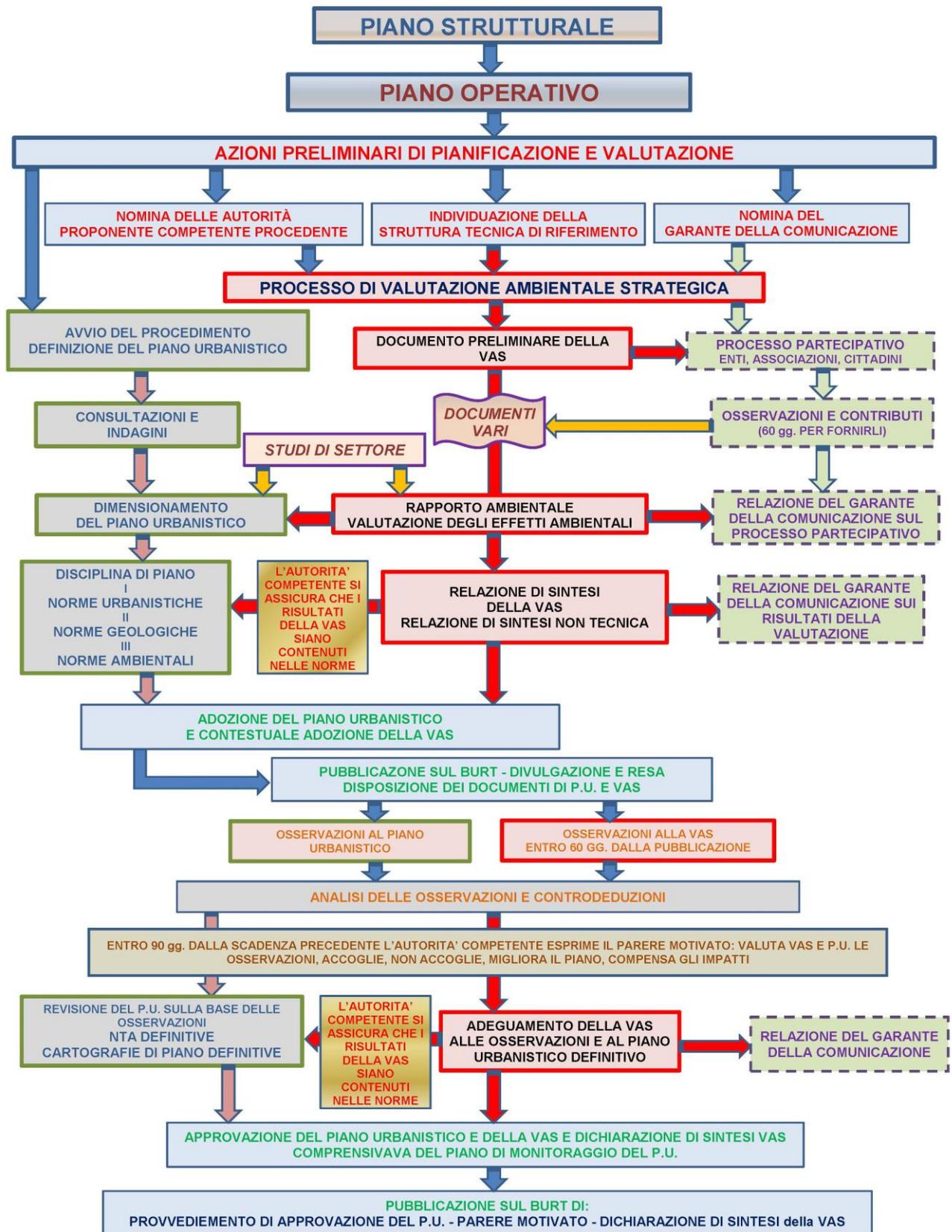
- ✓ Gli elementi essenziali del progetto.
- ✓ I possibili effetti ambientali indotti dalla attuazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali.
- ✓ I criteri per l'impostazione del Rapporto Ambientale definitivo e della valutazione degli effetti sugli aspetti ambientali, sociali, economici e sulla salute umana.

La procedura di valutazione viene descritta nel Rapporto Ambientale. La valutazione delle interazioni fra Previsioni Urbanistiche, territorio e ambiente è essenzialmente legata alla tipologia di intervento, alle dimensioni, al numero di soggetti coinvolti, alla localizzazione geografica e morfologica, alle relazioni di distanza e interferenza per la compartecipazione all'uso di risorse e servizi. Il livello di approfondimento richiesto è proprio delle valutazioni di tipo quali-quantitativo secondo le linee metodologiche proprie della più complessa Procedura di Valutazione di Impatto Ambientale.

Lo scopo principale di questa fase di valutazione è quello di individuare le principali problematiche connesse con l'attuazione delle previsioni nei confronti delle trasformazioni prevedibili dei suoli, delle risorse essenziali del territorio e dei servizi, confrontandosi con le sue criticità, le sue risorse ed emergenti ambientali, architettoniche, storiche e della cultura. Si dovrà determinare l'entità delle modificazioni, prescrivere i limiti alla trasformabilità e individuare le misure idonee a rendere sostenibili gli interventi.

Nella figura della pagina seguente si mostra come è strutturata la procedura, che ha validità generale per qualsiasi piano venga valutato, quello che cambia è ovviamente l'impegno del pianificatore e del valutatore.

Tabella 1 - Schema generale di processo di Valutazione Ambientale Strategica.



Sulla parte sinistra dell'albero si sviluppa l'azione del pianificatore, su quella destra l'azione del Garante della partecipazione, al centro quella del team di valutazione che acquisisce i dati, gli studi di settore, li valuta, li trasmette, finalizza la valutazione in disposizioni da inserire nelle norme di attuazione del piano, dopo che l'autorità competente ne ha valutato completezza e accuratezza.

Struttura ed elaborati della VAS

Considerando altre esperienze di valutazione di piani urbanistici si prevede di redigere i seguenti elaborati, finalizzati alle successive fasi di adozione e approvazione:

A. Il Rapporto Ambientale

- ✓ Allegato A1. Quadro delle conoscenze (aggiornamento del Quadro Conoscitivo del P.S.)
- ✓ Allegato A2. Rapporto di coerenza P.I.T. P.P.R. – P.T.C.

B1. La Carta delle Emergenze Ambientali e delle Risorse Naturali

B2. La Carta delle Criticità del territorio

C. La Relazione di sintesi non tecnica

D. La Dichiarazione di sintesi (fase di approvazione)

Faranno parte dei documenti della valutazione finalizzata all'adozione della variante anche i seguenti elaborati del progetto e derivanti dagli studi di settore:

- ✓ La Relazione geologica,
- ✓ Lo studio idrologico e idraulico,
- ✓ Le carte di pericolosità geologica, sismica e idraulica,

3.2. La verifica di coerenza

Con riferimento alla documentazione fornita dal proponente, viene valutata la coerenza della variante nei confronti del sistema dei vincoli, del P.I.T. del P.T.C.P. e con gli altri principali piani sovraordinati e di pari gerarchia, oltre al rispetto delle disposizioni della "65".

Tabella 2 - Piani e programmi sovraordinati.

P.I.T. PPR	Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PAER	Piano Energetico Regionale
PRAA	Piano Regionale di Azione Ambientale
PRQA	Piano Regionale di risanamento e mantenimento della qualità dell'aria e dell'ambiente
PRRB	Piano Regionale Rifiuti e Bonifiche
PIGR	Piano di Gestione dei Rifiuti
PRAER	Piano Regionale delle Attività Estrattive, di Recupero delle Aree Escavate e di Riutilizzo dei Residui Recuperabili
PRTAT	Piano Regionale di Tutela delle Acque della Toscana
PICARSR	Piano Interventi di Contenimento e Abbattimento Rumore sulle Strade Regionali
PEAPP	Piano Energetico Ambientale Provinciale
PCCA	Piano Comunale di Classificazione Acustica
SSAM	Schema Strutturale per l'Area Metropolitana
PRML	Piano Regionale della Mobilità e della Logistica

PGRA	Piano di Gestione Rischio Alluvioni Distretto Idrografico Appennino Settentrionale
PAI	Piano Assetto Idrogeologico Autorità di Bacino del Fiume Arno
PSQA	Piano Stralcio Qualità delle Acque Autorità di Bacino del Fiume Arno
PSBI	Piano Stralcio Bilancio Idrico Autorità di Bacino del Fiume Arno
PPPC	Piano Provinciale di Protezione Civile

Si individuano **sette principali gradi di coerenza** riferiti alle relazioni fra obiettivi, linee guida e strumenti attuativi della Variante n.2 al Regolamento Urbanistico.

Tabella 3 - Classi di coerenza.

6	Coerenza Forte: si riscontra una forte relazione fra obiettivi e strumenti attuativi CF.6.
5	Coerenza Debole 5: obiettivi e linee guida concordano, ma il risultato può essere conseguito in ambito normativo di R.U. (prescrizioni speciali) o piani di settore CD.5.
4	Coerenza Debole 4: obiettivi e linee guida concordano ma gli strumenti attuativi non garantiscono il conseguimento del risultato CD.4.
3	Coerenza Debole 3: si riscontra una relazione certa fra alcuni obiettivi e strumenti attuativi e condizionamenti significativi riferibili ad altri obiettivi e strumenti attuativi CD.3.
2	Coerenza Debole 2: si riscontra una relazione certa fra alcuni obiettivi e strumenti attuativi e limiti riferibili ad altri obiettivi e strumenti attuativi CD.2.
1	Incoerenza: le linee guida del piano urbanistico, a seguito dell'approfondimento delle indagini, risultano contrastanti con gli obiettivi del P.T.C. del P.I.T. e di altri piani CI.1.
0	Coerenza Nulla – Indifferente (1): Non si riscontrano relazioni fra elementi normati dal piano sovraordinato ed elementi o fattori effettivamente presenti nel territorio. CN.0.

Nota (1): Obiettivi e linee guida generali concordano, ma gli strumenti attuativi risultano inapplicabili o non sono stati definiti o non sono definibili non essendoci relazioni dirette.

I gradi di coerenza 1 e 6 sono chiaramente definiti.

La coerenza 0 indifferente si verifica in alcuni casi normati dal P.I.T. e dal P.T.C.

Fra il grado 3 e il grado 2 si vuole marcare una certa differenza di importanza, perché nel primo (3) si parla di condizionamenti (per es. le fattibilità geologiche G.3, elevate che comunque si possono attuare anche se a costi maggiori) nel grado 2 di limiti (quali le fattibilità G4 per interventi in pericolosità geologiche o idrauliche molto elevate che si possono realizzare solo con opere strutturali e accordi sovracomunali).

Il grado 5 corrisponde alle situazioni per le quali con prescrizioni speciali si rendono fattibili le previsioni a costi ragionevoli. Per la 4 invece la riuscita (la completa attuazione) è legata all'evolversi di situazioni per le quali il comune ha poca possibilità di intervento diretto, come ad es. l'andamento del mercato immobiliare o la crisi del tessile o del commercio, ma senza alcuna azione si potrebbero verificare condizioni locali ancora peggiori.

Al Rapporto Ambientale definitivo sarà allegato un documento descrivente i risultati delle analisi tramite l'elaborazione di una matrice.

4. IL PROCESSO PARTECIPATIVO

L'Amministrazione Comunale, di concerto con i Progettisti della variante urbanistica e la struttura tecnica di riferimento per la VAS (gli scriventi facenti parte del team di studio strutturato da D.R.E.Am. Italia), intende attivare un rapporto diretto, non solo informativo, ma di partecipazione con i cittadini, gli enti pubblici e privati operanti sul territorio e i soggetti privilegiati organizzando incontri pubblici e incontri tecnici presso le sedi istituzionali ai fini della pianificazione.

Il processo di coinvolgimento dei cittadini e delle principali realtà economiche e sociali operanti sul territorio persegue, in particolare, le seguenti finalità:

- creare attenzione ed interesse rispetto ai temi oggetto della variante;
- aprire un canale di comunicazione ed informazione con i cittadini e i portatori di interesse;
- raccogliere informazioni e suggerimenti da parte di diverse tipologie di attori al fine di implementare il quadro conoscitivo, individuare i temi di principale interesse della comunità locale e successivamente raccogliere proposte utili ad integrare i contenuti degli strumenti da elaborare;
- sintetizzare le informazioni raccolte attraverso i vari momenti di ascolto e partecipazione in una serie di documenti di sintesi (report della partecipazione);
- informare il pubblico delle attività in corso attraverso una comunicazione on line.

5. LA VARIANTE N.2 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Fonte: Relazione Tecnica per l'Avvio del Procedimento

5.1. Gli aspetti procedurali della Variante n.2

Sulla base dei documenti forniti dall'Amministrazione Comunale la Variante n.2 al R.U. comporterà impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, si rende necessaria l'attivazione della Conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

Ai sensi dell'art.16 della L.R. 65/2014, occorre procedere all'avvio del procedimento della Variante di cui all'art.17 della medesima Legge Regionale. Di norma l'atto di avvio del procedimento deve contenere:

- la definizione degli Obiettivi della Variante e delle azioni conseguenti comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'art.25 della L.R. 65/2014, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'art.3, comma 2 della medesima Legge Regionale, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico, specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- l'indicazione degli enti e organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi, comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione della Variante;
- il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'art.36 della L.R. 65/2014, responsabile dell'attuazione del programma di cui sopra.

La variante è da assoggettarsi a VAS ai sensi dell'Art.5 della L.R.T. 10/2010 e della Determina Dirigenziale n.1689 del 01/08/2017 dell'Autorità Competente (Città Metropolitana di Firenze nel proseguo detta anche CMF).

L'Avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio del Documento Preliminare della VAS di cui all'art.23, comma 2 della stessa LR 10/2010.

Ai sensi dell'art.7, comma 1bis della L.R. 10/2010, il procedimento di VAS si intende avviato alla data in cui l'autorità procedente o proponente trasmette all'autorità competente il Documento preliminare di cui all'art.23, comma 2 della stessa L.R. 10/2010.

Il procedimento, disciplinato dagli art.17, 18, 19 e 20 della L.R. 65/2014, si articola quindi nelle seguenti fasi:

1. avvio delle procedure urbanistiche e conseguenti consultazioni di enti, organi e organismi pubblici;
2. svolgimento della Conferenza di copianificazione (art.25 della L.R. 65/2014);
3. svolgimento di attività di partecipazione del pubblico;
4. adozione dell'atto;
5. pubblicazione su BURT e presentazione di osservazioni (60 giorni);
6. istruttoria e controdeduzioni alle osservazioni pervenute;
7. approvazione e pubblicazione su BURT.

L'elaborazione della Variante al R.U. in oggetto, ai sensi dell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione - sottoscritto il 17/05/2018, non prevede lo svol-

gimento di apposita conferenza paesaggistica di cui all'art.21 della "Disciplina del Piano" del PIT/PPR.

I documenti di progetto della variante n.2

1. Avvio del procedimento di formazione della Seconda Variante al Regolamento Urbanistico,
2. Relazione Tecnica per l'Avvio del procedimento (con allegati estratti cartografici e tabelle del dimensionamento),
3. Relazione istruttoria - comprensiva degli esiti delle istruttorie non accoglibili,
4. Registri istruttori
5. Proposte di variante:
 - "A" (conciario),
 - "B" (Ufficio)
 - "C" (privati)

5.2. Gli Atti dell'Amministrazione Comunale

Di seguito si espongono gli atti formali dell'A.C. che hanno portato alla proposta di Variante n.2 al R.U. con riferimento all'iter di approvazione della Variante n.1.

1. Piano Strutturale: approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.23 del 15/04/2009, ai sensi della L.R. 1/2005 "Norme per il governo del territorio". Pubblicazione sul B.U.R.T. n.17 del 29/04/2009.
2. Regolamento Urbanistico e contestuale Variante di adeguamento al P.S.: approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 14/05/2015. Pubblicazione sul B.U.R.T. n.28 del 15/07/2015.
3. Documenti di indirizzo per la predisposizione di una Variante al R.U. per i seguenti Obiettivi prioritari:
 - Specifiche esigenze del settore conciario e delle altre attività produttive e scenari territoriali attuabili;
 - Allineamento alle normative statali e regionali - Proposte segnalate dall'U.T. durante la gestione del R.U. - Correzioni di errori o imprecisioni rilevate dall'U.T. o segnalate dai tecnici privati;
 - Richieste pervenute da cittadini, attività economiche e altri portatori di interessi, compatibili, prioritariamente, con la predisposizione di una Variante configurabile come "semplificata" ai sensi dell'art.30 della L.R. 65/2014.
4. Atto di indirizzo per la formazione della prima Variante al Regolamento Urbanistico: approvato con Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016. Affidamento dell'incarico per la redazione della Variante al R.U. al Servizio Urbanistica.
5. Integrazione all'Atto di indirizzo" di cui alla Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016: Delibera della Giunta Comunale n.13 del 25/01/2017. Incarico al Servizio Urbanistica di predisporre gli atti necessari all'adozione della Variante semplificata al R.U., prendendo in esame anche le richieste di Variante pervenute da cittadini, attività economiche e altri portatori di interessi entro dieci giorni dalla data di pubblicazione della medesima Deliberazione (06/02/2017). Disposto che ulteriori richieste sarebbero state prese in esame nell'ambito della predisposizione di una successiva Variante ordinaria al R.U. Attivazione della procedura di verifica di Assoggettabilità a VAS.

6. Autorità Competente Determina Dirigenziale n.1689 del 01/08/2017, ha assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui agli artt. 23 e seguenti della L.R. 10/2010, la prima Variante al R.U. per la parte descritta nel Documento preliminare come "*Proposta di Variante del gruppo A - conciaro*".
7. Integrazione all'Atto di indirizzo" di cui alla Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016: Delibera della Giunta Comunale n.174 del 13/09/2017. Incarico al Servizio Urbanistica di predisporre gli atti necessari all'adozione della Variante semplificata al R.U. rinviando la "Proposta di Variante del gruppo A - conciaro" alla predisposizione di una successiva Variante ordinaria al R.U., avente per oggetto anche trasformazioni che comportino impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, che sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.
8. Variante n.1 al Regolamento Urbanistico: approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.4 del 07/02/2018 per le previsioni risultate attuabili nell'ambito della Verifica di assoggettabilità a VAS.
9. Integrazione all'Atto di indirizzo" di cui alla Delibera della Giunta Comunale n.33 del 02/03/2016: Delibera della Giunta Comunale n.186 del 08/08/2018. Incarico al Servizio Urbanistica per la predisposizione degli atti necessari all'adozione della seconda Variante al R.U.

In definitiva la sintesi degli atti di indirizzo della Variante n.2 al Regolamento Urbanistico:

- ✓ Delibera della GC n.33 del 02/03/2016
- ✓ Delibera della Giunta Comunale n.186 del 08/08/2018

In materia di VAS, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e della L.R. 10/2010, con Delibera n.10 del 13/04/2016, il Consiglio Comunale ha:

1. confermato la Deliberazione di C.C. n.62 del 15/11/2012 limitatamente alla parte in cui il Consiglio Comunale svolge le funzioni di autorità procedente per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza di questa A.C. e si individua nel Servizio Urbanistica il soggetto proponente, nel rispetto dei requisiti previsti dalla L.R. 10/2010 e s.m.i.;
2. dato atto che con la firma della convenzione allegata alla Delibera n.10 del 13/04/2016, il Comune individuava, nell'ambito della propria autonomia, nella Città Metropolitana di Firenze il soggetto cui affidare le funzioni di autorità competente per le procedure di VAS per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza di questo Comune, ai sensi degli artt.12 e 13 della L.R. 10/2010 e del D.Lgs. 152/2006, utilizzando a tal fine la struttura operativa già presente nell'Ufficio Alta Professionalità Pianificazione Territoriale, Strategica e Sviluppo Economico della Città Metropolitana.

5.3. Gli Obiettivi della Variante n. 2 al R.U.

L'Amministrazione Comunale nei vari documenti predisposti per l'avvio del procedimento ha esplicitato gli obiettivi della Variante n.2.

- a) Individuare le aree di cui alla "*Proposta di Variante del gruppo A - conciaro*", rimandata alla seconda Variante al R.U. con Delibera della G.C. n.174 del 13/09/2017 e alle proposte di Variante nn.6, 7 e 8 di cui alla prima Variante, destinate in parte al potenziamento del nucleo produttivo conciaro presente a Ponte a Cappiano, per mezzo di nuove attività che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, e in parte al trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel Comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo conciaro esistenti nel Comparto di Via del Collettore;

- b) Determinare le aree da mettere a disposizione in parte per il trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel Comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello e delle residue attività del ciclo conciarario esistenti nel Comparto di Via del Collettore, e in parte per il potenziamento del nucleo produttivo conciarario presente a Ponte a Cappiano per mezzo di nuove attività che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, destinando a tale fine quelle comprese tra la strada vicinale di Taccino, la SP Pisana per Fucecchio (N11), Via del Puntone e l'arginatura che delimita a nord l'UTOE 7 - Mezzopiano, comprendenti quelle di cui all'art. 109 delle NTA del R.U. "*Aree Produttive Strategiche*" come individuate dal R.U. adottato con Delibera di C.C. n.16 del 07/04/2014, attingendo al dimensionamento delle attività del ciclo produttivo conciarario previsto dal P.S. per l'UTOE 7;
- c) Prendere in esame le proposte di Variante nn.3, 5, 13 e 41 di cui alla prima Variante, rimandate alla seconda ai sensi del succitato "*Atto di indirizzo*";
- d) Prendere in esame le richieste di Variante pervenute da cittadini, attività economiche e altri portatori di interesse entro 30 giorni la data di pubblicazione della suddetta Deliberazione (08/09/2018);
- e) Indicare, ai fini di quanto disposto con deliberazioni di Giunta Comunale n.13 del 28/01/2015 e n.111 del 06/05/2015, le aree di cui all'ex Discarica Comunale "*Il Campaccio*" in Via della Querciola, secondo le destinazioni d'uso individuate con le suddette deliberazioni, fatti salvi gli esiti e gli interventi previsti dal *Piano di caratterizzazione* approvato con Determina 115/2007 e le prescrizioni di cui alla determinazione n.24 del 22/01/2016 e successive disposizioni, compresa l'opportunità di un approfondimento in merito alla presenza di pregresse attività di discarica e/o escavazione nel lotto a est del corpo di discarica comunale, coincidente con la proposta di Variante n.5 di cui alla prima Variante al R.U.;
- f) Identificare le aree di cui all'osservazione n.54 al R.U. adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.16 del 07/04/2014, con la quale il proponente chiedeva, tra l'altro, di "*Inserire tale area in zona "D7" - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetta a Piano Attuativo*" e all'osservazione n.93 al R.U., con la quale il proprietario chiedeva di "*Variare la destinazione dell'area da "E2" a commerciale/direzionale*";
- g) Riconsiderare la Proposta di Variante n.11, di cui alla Prima Variante al R.U., rispetto alla quale, con proprio parere, la 3° Commissione Consiliare Permanente - Lavori Pubblici e Urbanistica deliberò di "*rinviare la valutazione alla prossima Variante ordinaria al R.U.*" e individuare, a riguardo, un'area esterna al limite degli insediamenti dell'UTOE 2 - Città nuova, quale Comparto di atterraggio della Sul da far decollare dal Comparto PA01;
- h) Definire la proposta di Variante predisposta dall'Ufficio di Piano e SIT con il concorso dell'UT (Servizi Urbanistica, Vincoli e Edilizia del Comune di Fucecchio), in virtù dell'esperienza maturata e su segnalazione dei tecnici privati, contenente proposte di modifiche e integrazioni agli elaborati del R.U., al fine di migliorarne la fase prettamente applicativa e attuativa, allineando pienamente lo strumento alle normative statali e regionali, e correggerne gli errori formali.

5.4. L'elenco delle aree di variante

Per quanto riguarda l'elenco completo delle aree di variante, per l'esame delle motivazioni e procedure adottate ai fini del conseguimento degli obiettivi specifici occorre fare riferimento alla Relazione Tecnica per l'Avvio del procedimento, nel proseguo si fornisce una sintesi delle aree di variante con evidenziazione di quelle aventi relazioni dirette con l'ambiente.

Trasformazioni conseguenti al raggiungimento degli Obiettivi "a)" e "b)", e dell'Obiettivo "d)" - proposta di Variante n.64, di cui alla Delibera della Giunta Comunale n.186 del 08/08/2018.

- modifica dimensionale dei Comparti PA57 e PA58
- individuazione di un nuovo Comparto da destinare a ZTO "D7" - *Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo* (UTOE 7 - Mezzopiano - Via del Puntone/Circonvallazione S.P. 11/Strada vicinale di Taccino).

Trasformazioni conseguenti al raggiungimento dell'Obiettivo "c)" - proposte di Variante nn.13 e 41: modifica dimensionale del Comparto PA31 di cui al R.U. vigente (UTOE 2 - Città nuova - Via Fucecchiello).

Trasformazioni conseguenti al raggiungimento dell'Obiettivo "d)", proposte di Variante:

- n.60, con l'individuazione di un nuovo Comparto da destinare a ZTO "BE" - *Interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo* (UTOE 5 - Montelori - Via Castelrapiti);
- n.72, con l'individuazione di un nuovo Comparto da destinare a ZTO "D7" - *Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo* (UTOE 10 - Torre/Massarella/Vedute - Via di Montebuono);
- n.74, con l'individuazione di una nuova area da destinare a ZTO "F3" - *Attrezzature ad uso pubblico di interesse generale* (UTOE 8 - Padule - Via Porto dello Stillo);
- n.78, con la modifica dimensionale del Comparto PA75 di cui al R.U. vigente (UTOE 12 - Galleno - Via Colonna);
- n.92, con l'individuazione di un nuovo Comparto da destinare a ZTO "BE" - *Interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo* (UTOE 4 - San Pierino - Via di Ventignano);
- n.93, con l'individuazione di un nuovo Comparto da destinare a ZTO "D7" - *Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetta a Piano Attuativo* (UTOE 11 - Cerbaie - Via Romana Lucchese);
- n.103, con l'individuazione di un nuovo Comparto da destinare a ZTO "BE" - *Interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo* (UTOE 10 - Torre/Massarella/Vedute - Via Burello);
- n.105, con l'individuazione di un nuovo Comparto da destinare a ZTO "BE" - *Interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo* (UTOE 10 - Torre/Massarella/Vedute - Via Poggio Osanna).

Trasformazioni conseguenti al raggiungimento dell'Obiettivo "f)" e dell'Obiettivo "c)" - proposta di Variante n.3: individuazione di un nuovo Comparto da destinare a ZTO "D7" - *Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo* (UTOE 7 - Mezzopiano - Via di Burello).

Obiettivo "e)" e dell'Obiettivo "c)" - proposta di Variante n.5, non ha per sua natura valore localizzativo né caratteristiche di vincolo espropriativo. Il recepimento della proposta di Variante comporta la modifica/sostituzione di specifici elaborati del R.U. vigente; è possibile individuare un primo elenco:

Obiettivi "a)" e "b)", e Obiettivo "d)" - proposte di Variante nn.64 e 65 - L'individuazione delle aree di cui alla "Proposta di Variante del gruppo A - conciaro".

- la modifica delle B.4 - *Norme Tecniche di Attuazione* (artt.94 e 109),
- la modifica delle B.4.2 - *Schede normative e di indirizzo progettuale* (modificando le Schede Progetto PA55, PA57 e PA58,
- nuova Scheda Progetto di Comparto da destinare a Zona "D7" - *Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo*), della *Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni* (B.2 tavv.14 e 15) e delle A.1.4 - *Schede Piani Attuativi realizzati* (allo Stato di attuazione del PAQC30).

Obiettivo "c)" - proposte di Variante nn.3, 13 e 41 e Obiettivo "f)" - L'individuazione delle aree di cui alle relative proposte di Variante.

- la modifica delle B.4.2 - *Schede normative e di indirizzo progettuale* (modificando la Scheda Progetto PA31.
- nuova Scheda Progetto di Comparto da destinare a Zona "C2" - *Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo*,
- determinando una nuova Scheda Progetto da destinare a Zona "D7" - *Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo*),
- modifica della *Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni* (B.2 tavv.15 e 18).

Obiettivo "d)" - proposte di Variante 60, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 76, 78, 82, 86, 89, 92, 98, 62 e 99, 100, 101, 102, 103 e 105.

- La modifica delle *B.4 - Norme Tecniche di Attuazione* (artt.55, 94, 98, 100, 106, 107 e 140), delle *B.4.2 - Schede normative e di indirizzo progettuale*,
- Modifica delle Schede Progetto PA32, PA35, PA61, PA64, PA70, PA75 e PA87, e L13 e L50,
- quattro nuove Schede Progetto di Comparto da destinare a Zona "BE" - *Interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo*,
- nuova Scheda Progetto da destinare a Zona "C2" - *Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo*, una nuova Scheda Progetto da destinare a Zona "D10" - *Nuovi interventi a prevalente destinazione commerciale/direzionale soggetti a Piano Attuativo*,
- due aree da destinare a Zona "B10" - *Lotti Liberi* e un'area da destinare a Zona "C1" - *Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire convenzionato*,
- modifica della *Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni* (B.3.1 tavv.6, 8 e 12, e B.2 tavv.4, 5, 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18, 19, 20 e 22).

Obiettivo "h)" - La proposta dell'UT di modifica e integrazione agli elaborati del R.U.

- La modifica delle *B.4 - Norme Tecniche di Attuazione* (artt.79, 82, 85, 86, 87, 88, 89, 122, 152, 155, 165, 172, 177, 185 e 194),
- Modifica delle *B.4.2 - Schede normative e di indirizzo progettuale* (modificando le Schede Progetto PA01 e PA17),
- Modifica della *Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni* (B.2 tav.7).

5.5. Gli elementi del progetto di Variante n.2

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

Il dimensionamento del primo RUC, sia per le previsioni insediative che per gli standards urbanistici, era stato verificato su una previsione di incremento di 616 alloggi e 1.543 abitanti rispetto al dato della popolazione al 31/12/2013; per un dimensionamento abitativo di 88.200 mq. di SUL, comprensivo di 2.181 mq. riservati alle variazioni di destinazione d'uso nelle zone agricole, in modo trasversale a tutte le UTOE.

Il dimensionamento della prima variante al RUC prevede un incremento di 37 alloggi e 95 abitanti rispetto al dato del primo RUC, per un dimensionamento abitativo di 2.390 mq. di SUL. La maggior incidenza sul dimensionamento del primo RUC trova copertura nella SUL prevista dal PS per le singole UTOE di riferimento. L'incremento dimensionale incide relativamente sulla previsione di standards urbanistici, che passano dalla misura di 37 mq./abitante a 36,25 mq./abitante, a fronte di un minimo obbligatorio di 18 mq./abitante.

Il dimensionamento della seconda variante al RUC prevede un incremento di 20 alloggi e 53 abitanti rispetto al dato del RUC vigente, per un dimensionamento abitativo di 2.910 mq. di SUL. La maggior incidenza sul dimensionamento del primo RUC trova copertura nella SUL prevista dal PS per le singole UTOE di riferimento. L'incremento dimensionale incide relativamente sulla previsione di standards urbanistici, che passano dalla misura di 36,25 mq./abitante a 41,00 mq./abitante, a fronte di un minimo obbligatorio di 18 mq./abitante.

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

In definitiva:

Previsioni del Piano Strutturale vigente

Residenziale	Alloggi n. 1.200	SUL mq. 180.000	Abitanti 3.000
Produttivo non conciaro		SUL mq. 115.000	
Produttivo conciaro		SUL mq. 60.000	
Commerciale direzionale		SUL mq. 50.840	
Turistico ricettivo		Posti letto 634	

Previsioni del primo Regolamento Urbanistico

Residenziale	Alloggi n. 616	SUL mq. 88.200	Abitanti 1.543
Produttivo		SUL mq. 24.831	
Commerciale direzionale		SUL mq. 25.814	
Turistico ricettivo		Posti letto 257	

Previsioni Variante 1 al Regolamento Urbanistico

Residenziale	Alloggi n. 653	SUL mq. 90.590	Abitanti 1.638
Produttivo		SUL mq. 25.081	
Commerciale direzionale		SUL mq. 25.814	
Turistico ricettivo		Posto letto 287	

Previsioni Variante 2 al Regolamento Urbanistico

Residenziale	Alloggi n. 673	SUL mq. 93.500	Abitanti 1.691
Produttivo		SUL mq. 72.119	
Commerciale direzionale		SUL mq. 27.196	
Turistico ricettivo		Posto letto 287	

5.6. Le tabelle del dimensionamento della Variante n.2

Tabella 1 - DIMENSIONAMENTO 2° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE																				
UTOE	Previsioni Piano Strutturale				Previsioni 1° RUC				Previsioni 1° Variante RUC			Totale RUC			Previsioni 2° Variante RUC			Totale RUC		
	Popolaz. 30/12/2007	Abitanti		Alloggi	Popolaz. 30/12/2013	Alloggi previsti	Abitanti previsti	1° RUC/PS	Alloggi previsti	Abitanti previsti	Variante RUC/PS	Alloggi previsti	Abitanti previsti	RUC/PS	Alloggi previsti	Abitanti previsti	Variante RUC/PS	Alloggi previsti	Abitanti previsti	RUC/PS
	Previsti	Totali																		
1 - CITTA' STORICA	2.226	50	2.276	20	2.309	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
2 - CITTA' NUOVA	10.648	2.044	12.692	818	11.045	444	1.110	54%	21	52	3%	465	1162	57%	10	25	1%	475	1187	58%
3 - ARNO	220	0	220	0	228	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
4 - SAN PIERINO	1.899	200	2.099	80	1.970	17	43	21%	0	0	0%	17	43	21%	1	3	2%	18	46	23%
5 - MONTELLORI	347	3	350	1	360	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	1	3	100%	1	3	100%
6 - BOTTEGHE	1.012	70	1.082	28	1.050	15	38	54%	4	11	16%	19	49	69%	0	0	0%	19	49	69%
7 - MEZZOPIANO	737	40	777	16	765	-8	-20	-50%	0	0	0%	-8	-20	-50%	0	0	0%	-8	-20	-50%
8 - PADULE	10	0	10	0	10	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
9 - PONTE A CAPPANO	1.003	210	1.213	84	1.040	35	88	42%	0	0	0%	35	88	42%	4	11	5%	39	99	47%
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	1.709	83	1.792	33	1.773	27	68	81%	6	16	19%	33	84	101%	3	8	10%	36	92	110%
11 - CERBAIE	1.249	50	1.299	20	1.296	2	5	10%	1	3	6%	3	8	16%	1	3	6%	4	11	22%
12 - GALLENOPINETE	822	160	982	64	853	41	103	64%	0	0	0%	41	103	64%	0	0	0%	41	103	64%
13 - QUERCE	786	90	876	36	815	43	108	119%	5	13	14%	48	121	134%	0	0	0%	48	121	134%
TOTALI	22.668	3.000	25.668	1.200	23.514	616	1.543	51%	37	95	3%	653	1.638	55%	20	53	2%	673	1.691	56%

Seconda Variante al Regolamento Urbanistico del comune di Fucecchio
DOCUMENTO PRELIMINARE DELLA VAS

Tabella 2 - DIMENSIONAMENTO 2° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE

RESIDENZA - SUL																	
UTOE	SUL_PS		SUL_PRE_RUC		SUL 1° RUC		TOTALE 1° RUC		SUL 1° VAR RUC		TOTALE RUC		SUL 2° VAR RUC		TOTALE RUC		
	mq	%	mq	%	mq	%	mq	% RUC/PS	mq	%	mq	% VAR RUC/PS	mq	%	mq	% VAR RUC/PS	
1 - CITTA' STORICA	3.000	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2 - CITTA' NUOVA	122.700	100	38.088	31	26.920	22	65.008	53	150	0	65.158	53	1770	1	66.928	55	
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4 - SAN PIERINO	12.000	100	0	0	1.200	10	1.200	10	0	0	1.200	10	70	1	1.270	11	
5 - MONTELLORI	150	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90	60	90	60	
6 - BOTTEGHE	4.200	100	1.212	29	1.400	33	2.612	62	490	12	3.102	74	0	0	3.102	74	
7 - MEZZOPIANO	2.400	100	980	41	-2.085	-87	-1.105	-46	0	0	-1.105	-46	0	0	-1.105	-46	
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
9 - PONTE A CAPPIANO	12.600	100	3.082	24	2.600	21	5.682	45	0	0	5.682	45	450	4	6.132	49	
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	4.950	100	1.530	31	2.020	41	3.550	72	850	17	4.400	89	380	8	4.780	97	
11 - CERBAIE	3.000	100	0	0	167	6	167	6	150	5	317	11	150	5	467	16	
12 - GALLENOPINETE	9.600	100	555	6	4.820	50	5.375	56	0	0	5.375	56	0	0	5.375	56	
13 - QUERCE	5.400	100	1.150	21	2.380	44	3.530	65	750	14	4.280	79	0	0	4.280	79	
TOTALI	180.000	100	46.597	26	39.422	22	86.019	48	2.390	1	88.409	49	2.910	2	91.319	51	
SUL disponibile per le VARIAZIONI DELLA DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE AGRICOLE							2.181				2.181				2.181		
SUL - TOTALE GENERALE 1° RUC							88.200				SUL - TOTALE RUC	90.590			SUL - TOTALE RUC	93.500	

Seconda Variante al Regolamento Urbanistico del comune di Fucecchio
DOCUMENTO PRELIMINARE DELLA VAS

Tabella 3 - DIMENSIONAMENTO 2° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE

RESIDENZA - ALLOGGI																
UTOE	ALLOGGI_PS		ALLOGGI_PRE_RUC		ALLOGGI 1° RUC		TOTALE 1° RUC		ALLOGGI 1° VAR RUC		TOTALE RUC		ALLOGGI 1° VAR RUC		TOTALE RUC	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	% RUC/PS	N.	%	N.	% VAR RUC/PS	N.	%	N.	% VAR RUC/PS
1 - CITTA' STORICA	20	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 - CITTA' NUOVA	765	100	261	34	183	24	444	58	21	3	465	61	10	1	475	62
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PIERINO	80	100	0	0	17	21	17	21	0	0	17	21	1	1	18	23
5 - MONTELLORI	1	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	100	1	100
6 - BOTTEGHE	28	100	6	21	9	32	15	54	4	14	19	68	0	0	19	68
7 - MEZZOPIANO	16	100	6	38	-14	-88	-8	-50	0	0	-8	-50	0	0	-8	-50
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 - PONTE A CAPPIANO	84	100	17	20	18	21	35	42	0	0	35	42	4	5	39	46
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	36	100	10	28	17	47	27	75	6	17	33	92	3	8	36	100
11 - CERBAIE	20	100	0	0	2	10	2	10	1	5	3	15	1	5	4	20
12 - GALLEN0-PINETE	64	100	6	9	35	55	41	64	0	0	41	64	0	0	41	64
13 - QUERCE	86	100	9	10	34	40	43	50	5	6	48	56	0	0	48	56
TOTALI	1.200	100	315	26	301	25	616	51	37	3	653	54	20	2	673	56
La previsione dell'Utoe 13 è stata adeguata attingendo all'Utoe 2, in applicazione dell'art. 84 c.7 del Piano Strutturale																
La previsione dell'Utoe 10 è stata adeguata attingendo all'Utoe 2, in applicazione dell'art. 84 c.7 del Piano Strutturale																

Seconda Variante al Regolamento Urbanistico del comune di Fucecchio
DOCUMENTO PRELIMINARE DELLA VAS

Tabella 4 - DIMENSIONAMENTO 2° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE

EDILIZIA PRODUTTIVA - SUL																
UTOE	SUL_PS		SUL_PRE_RUC		SUL 1° RUC		TOTALE 1° RUC		SUL 1° VAR RUC		TOTALE RUC		SUL 2° VAR RUC		TOTALE RUC	
	mq	%	mq	%	mq	%	mq	% RUC/PS	mq	%	mq	% VAR RUC/PS	mq	%	mq	% VAR RUC/PS
1 - CITTA' STORICA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 - CITTA' NUOVA	0	0	1.867	0	-5.016	0	-3.149	0	0	0	-3.149	0	68	0	-3.081	0
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PIERINO	0	0	0	0	-2.850	0	-2.850	0	0	0	-2.850	0	0	0	-2.850	0
5 - MONTELLORI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 - BOTTEGHE	0	0	0	0	1.300	0	1.300	0	0	0	1.300	0	0	0	1.300	0
7* - MEZZOPIANO	119.100	100	3.360	3	31.770	27	35.130	29	560	0	35.690	30	-1.190	-1	34.500	29
7** - MEZZOPIANO	60.000	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48090	80	48.090	80
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 - PONTE A CAPPANO	8.390	100	-2.380	-28	-3.330	-40	-5.710	-68	0	0	-5.710	-68	0	0	-5.710	-68
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70	0	70	0
11 - CERBAIE	0	0	0	0	-290	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12 - GALLEN0-PINETE	0	0	0	0	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13 - QUERCE	5.850	100	0	0	-200	-3	-200	-3	0	0	-200	-3	0	0	-200	-3
tot.	193.340	100	2.847	1	21.984	11	24.831	13	560	0	25.081	13	47038	24	72.119	37

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

Seconda Variante al Regolamento Urbanistico del comune di Fucecchio
DOCUMENTO PRELIMINARE DELLA VAS

Tabella 5 - DIMENSIONAMENTO 2° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE

EDILIZIA EDILIZIA COMMERCIALE/DIREZIONALE - SUL													
UTOE	SUL_PS		SUL_PRE_RUC		SUL 1° RUC		TOTALE 1° RUC		SUL 2° VAR RUC		TOTALE RUC		
	mq	%	mq	%	mq	%	mq	% RUC/PS	mq	%	mq	% VAR RUC/PS	
1 - CITTA' STORICA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 - CITTA' NUOVA	11.300	100	6.359	56	11.275	100	17.634	156	382	3	18.016	159	
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PIERINO	33.440	100	0	0	2.500	7	2.500	7	0	0	2.500	7	
5 - MONTELLORI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 - BOTTEGHE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 - MEZZOPIANO	4.060	0	3.360	0	700	0	4.060	100	1.000	25	5.060	125	
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 - PONTE A CAPPIANO	1.300	100	0	0	1.300	100	1.300	100	0	0	1.300	100	
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - CERBAIE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12 - GALLENOPINETE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13 - QUERCE	760	100	0	0	320	42	320	42	0	0	320	42	
tot.	50.860	100	9.719	19	16.095	32	25.814	51	1382	3	27.196	53	

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

Seconda Variante al Regolamento Urbanistico del comune di Fucecchio
DOCUMENTO PRELIMINARE DELLA VAS

Tabella 6 - DIMENSIONAMENTO 2° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO / PIANO STRUTTURALE

EDILIZIA TURISTICO-RICETTIVA - POSTI LETTO																
UTOE	PL_PS		PL_PRE_RUC		PL 1° RUC		TOTALE 1° RUC		SUL 1° VAR RUC		TOTALE RUC		SUL 2° VAR RUC		TOTALE RUC	
	n.	%	n.	%	n.	%	n.	% RUC/PS	n.	%	n.	% VAR RUC/PS	n.	%	n.	% VAR RUC/PS
1 - CITTA' STORICA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 - CITTA' NUOVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PIERINO	130	100	0	0	100	63	100	63	0	0	100	63	0	0	100	77
5 - MONTELLORI	20	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 - BOTTEGHE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 - MEZZOPIANO	10	0	0	0	0	0	0	0	10	100	10	100	0	0	10	100
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 - PONTE A CAPPIANO	20	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	252	100	0	0	95	38	95	38	0	0	95	38	0	0	95	38
11 - CERBAIE	132	100	0	0	42	32	42	32	0	0	42	32	0	0	42	32
12 - GALLENOPINETE	50	100	0	0	0	0	0	0	20	40	20	40	0	0	20	40
13 - QUERCE	20	100	0	0	20	100	20	100	0	0	20	100	0	0	20	100
tot.	634	100	0	0	257	41	257	41	30	5	287	45	0	0	287	45

Le previsioni dell'Utoe 12 e dell'Utoe 7 sono state adeguate attingendo all'Utoe 4, in applicazione dell'art. 84 c.7 del Piano Strutturale

Seconda Variante al Regolamento Urbanistico del comune di Fucecchio
DOCUMENTO PRELIMINARE DELLA VAS

TABELLA 18 - STANDARDS NECESSARI PER LE PREVISIONI DELLA 2ª VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO																								
UTOE	RESIDENZIALE 1ª RUC				RESIDENZIALE 1ª VARIANTE RUC			RESIDENZIALE 2ª VARIANTE RUC		PRODUTTIVO 1ª RUC		PRODUTTIVO 1ª VAR. RUC	PRODUTTIVO 2ª VAR. RUC		COMMERCIALE 1ª RUC		COMMERCIALE 2ª VAR. RUC		RICETTIVO 1ª RUC		COMPLESSIVI RUC			
	Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	Istruzione	Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi
	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.
1 - CITTA' STORICA	5.358	8.066	23.613	13.090	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.358	8.066	23.613	13.090
2 - CITTA' NUOVA	76.185	24.553	233.173	89.395	0	-1.817	-480	302	552	0	0	0	0	0	7.054	7.054	1.040	60	0	0	76.185	24.553	239.752	96.581
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PIERINO	10.172	4.106	38.350	13.543	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.000	1.000	0	0	640	640	10.172	4.106	39.990	15.183
5 - MONTELLORI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 - BOTTEGHE	3.558	7.079	22.710	17.318	0	0	0	0	0	416	364	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.558	7.079	23.126	17.682
7 - MEZZOPIANO	0	2.052	668	28.462	0	0	0	0	0	11.242	9.836	-500	118.303	20.285	1.624	1.624	0	0	125	125	0	2.052	131.962	59.832
8 - PADULE	0	0	26.504	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26.504	0
9 - PONTE A CAPPIANO	4.098	3.327	14.467	20.105	0	0	0	450	-700	0	0	0	0	0	520	520	0	0	0	0	4.098	3.327	15.437	19.925
10 - TORRE-MASSARELLA- VEDUTE	13.013	3.871	51.196	3.298	-4.196	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	814	814	8.817	3.871	52.010	4.112
11 - CERBAIE	0	4.068	6.879	-325	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	550	550	0	4.068	7.429	225
12 - GALLENOPINETE	9.841	8.642	35.373	9.518	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	250	250	9.841	8.642	35.623	9.768
13 - QUERCE	6.590	1.111	28.053	5.432	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128	128	0	0	260	260	6.590	1.111	28.441	5.820
TOTALI	128.815	66.875	480.986	199.835	-4.196	-1.817	-480	752	-148	11.658	10.200	-500	118.303	20.285	10.326	10.326	1.040	60	2.640	2.640	124.619	66.875	623.837	242.218

Seconda Variante al Regolamento Urbanistico del comune di Fucecchio
DOCUMENTO PRELIMINARE DELLA VAS

TABELLA 19 - VERIFICA STANDARDS COMPLESSIVI PER LE PREVISIONI DELLA 2° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO																						
UTOE	ABITANTI 1° RUC	ABITANTI 1° VARIANTE RUC	ABITANTI 2° VARIANTE RUC	ABITANTI COMPLESSIVI RUC	AREE PER ISTRUZIONE 1° RUC		AREE PER ISTRUZIONE 1° VARIANTE RUC	AREE PER ATTREZZATURE COMUNI 1° RUC		AREE PER ATTREZZATURE COMUNI 2° VARIANTE RUC	AREE PER VERDE ATTREZZATO 1° RUC		AREE PER VERDE ATTREZZATO 1° VARIANTE RUC	AREE PER VERDE ATTREZZATO 2° VARIANTE RUC	AREE PER PARCHEGGIO 1° RUC		AREE PER PARCHEGGIO 1° VARIANTE RUC	AREE PER PARCHEGGIO 2° VARIANTE RUC	STANDARDS COMPLESSIVI RUC			
	N.	N.	N.	N.	MQ.	MQ./AB	MQ.	MQ.	MQ./AB	MQ.	MQ.	MQ./AB	MQ.	MQ.	MQ.	MQ./AB	MQ.	MQ.	MQ.	MQ.	MQ.	MQ./AB
1 - CITTA' STORICA	2.309	0	0	2.309	5.358	2,32	0	8.066	3,49	0	23.613	10,23	0	0	13.090	5,67	0	0	0	0	50.127	21,71
2 - CITTA' NUOVA	12.155	52	25	12.232	76.185	6,27	0	24.553	2,02	0	234.530	19,29	-1.817	1.342	96.449	7,93	-480	612	0	0	429.520	35,11
3 - ARNO	228	0	0	228	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
4 - SAN PIERINO	2.013	0	3	2.016	10.172	5,05	0	4.106	2,04	0	39.990	19,87	0	0	15.183	7,54	0	0	0	0	69.451	34,44
5 - MONTELLORI	360	0	3	363	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
6 - BOTTEGHE	1.088	11	0	1.099	3.558	3,27	0	7.079	6,51	0	23.126	21,26	0	0	17.682	16,25	0	0	0	0	51.445	46,81
7 - MEZZOPIANO	745	0	0	745	0	0,00	0	2.052	2,75	0	13.534	18,17	125	118.303	39.922	53,59	-375	20.285	0	0	173.561	232,96
8 - PADULE	10	0	0	10	0	0,00	0	0	0,00	0	26.504	2650,40	0	0	0	0,00	0	0	0	0	26.504	2650,40
9 - PONTE A CAPPIANO	1.128	0	11	1.139	4.098	3,63	0	3.327	2,95	-1150,00	14.987	13,29	0	450	20.625	18,28	0	-700	0	0	42.337	37,17
10 - TORRE-MASSARELLA-VEDUTE	1.841	16	8	1.965	13.013	7,07	-4.196	3.871	2,10	0	52.010	28,25	0	0	4.112	2,23	0	0	0	0	73.006	37,15
11 - CERBAIE	1.301	3	3	1.307	0	0,00	0	4.068	3,13	0	7.429	5,71	0	0	225	0,17	0	0	0	0	11.722	8,96
12 - GALLENOPINETE	956	0	0	956	9.841	10,29	0	8.642	9,04	0	35.373	37,00	250	0	9.518	9,96	250	0	0	0	63.874	66,81
13 - QUERCE	923	13	0	936	6.590	7,14	0	1.111	1,20	0	28.441	30,81	0	0	5.820	6,31	0	0	0	0	41.962	45,46
TOTALI	25.057	95	53	25.205	128.815	5	-4.196	66.875	3	-1.150	499.537	20	-1.442	120.095	222.626	9,00	-405	20.197	0	0	1.033.509	41,00

5.7. Lo stato di attuazione della pianificazione

Il livello di attuazione del R.U., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 14/05/2015, si evince dalle seguenti tabelle.

Tabella 4 - Stato di attuazione del R.U. vigente.

Descrizione	Anno di approvazione R.U.	Anno di scadenza previsione	Incremento
Popolazione residente	23.618	25.945	2.327
Alloggi	8.808	9.424	616

Ambiti di pianificazione	Previsione di nuove superfici vigente		
	Totale	Di cui realizzata	Di cui da realizzare
Superficie edificabile (Mq)	173.032,00	4.869,00	168.163,00

Comparti residenziali Stato di attuazione	Superficie Territoriale		Superficie Edificabile	
	Mq	%	Mq	%
P.A. previsione totale	269.960,00	61,71%	35.736,00	47,36%
P.A. previsione in corso di attuazione	119.580,00	27,34%	30.398,00	40,29%
P.A. Approvati	53.795,00	9,80%	15.217,00	10,20%
P.A. in istruttoria	1.400,00	1,15%	1.400,00	2,15%
Totale	444.735,00	100,00%	82.751,00	100,00%

Comparti non residenziali Stato di attuazione	Superficie Territoriale		Superficie Edificabile	
	Mq	%	Mq	%
P.A. previsione totale	399.312,00	94,55%	87.192,00	90,44%
P.A. previsione in corso di attuazione	0,00	0,00%	0,00	0,00%
P.A. Approvati	23.000,00	5,45%	9.220,00	9,56%
P.A. in istruttoria	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Totale	422.312,00	100,00%	96.412,00	100,00%

P.E.E.P.			
Superficie Territoriale (St)	Superficie Utile Lorda (Sul)	Delibera / Data di approvazione	Soggetto Attuatore
49.837,00	11.200,00	C.C. n.113 del 27/11/2000 e n.65 del 9/07/2003	Società Cooperative

6. INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO E NELL'AMBIENTE DELLE AREE DI VARIANTE

Nelle pagine seguenti si inquadrano le aree di variante nel territorio comunale e si mostrano le relazioni con l'ambiente circostante. Con “***” si indicano le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, da subordinare al parere della conferenza di copianificazione.

INQUADRAMENTO DELLE AREE DI VARIANTE NELL'AMBIENTE

F3.4 **



L50



L56



L57



L58



PA61



PA70 **



PA75 **



PA87



PA92



PA94 **



PA86



PA95 **



PA95 decollo



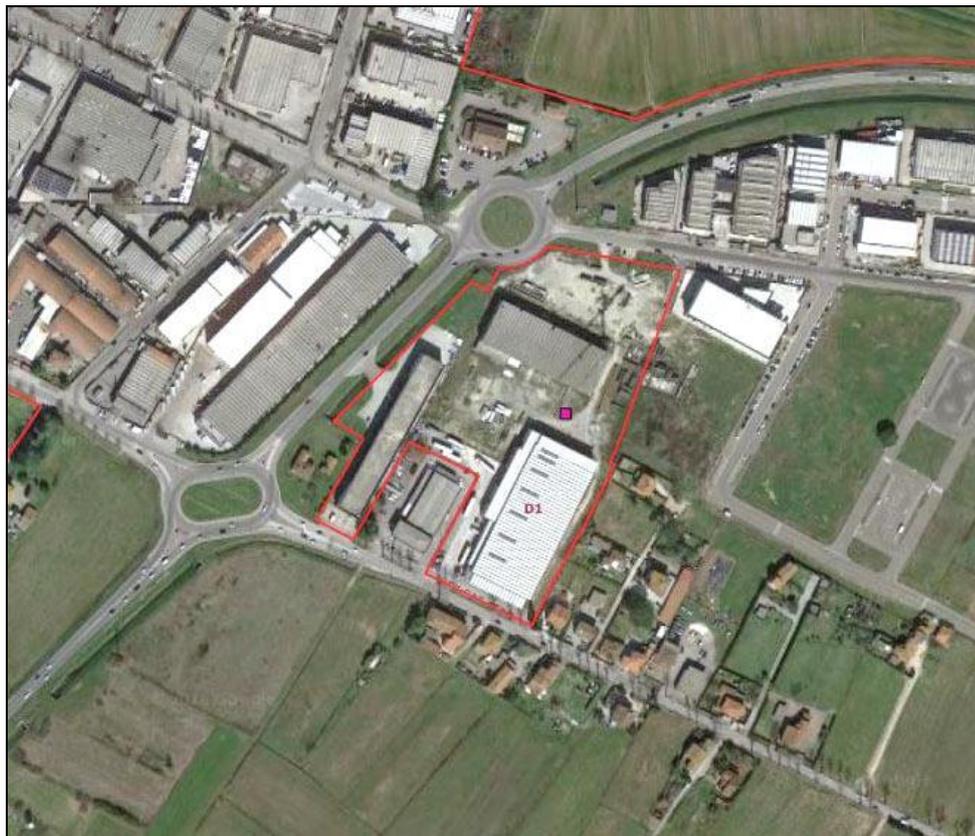
PA65



PA93 **



D1



DISC ** (discarica)



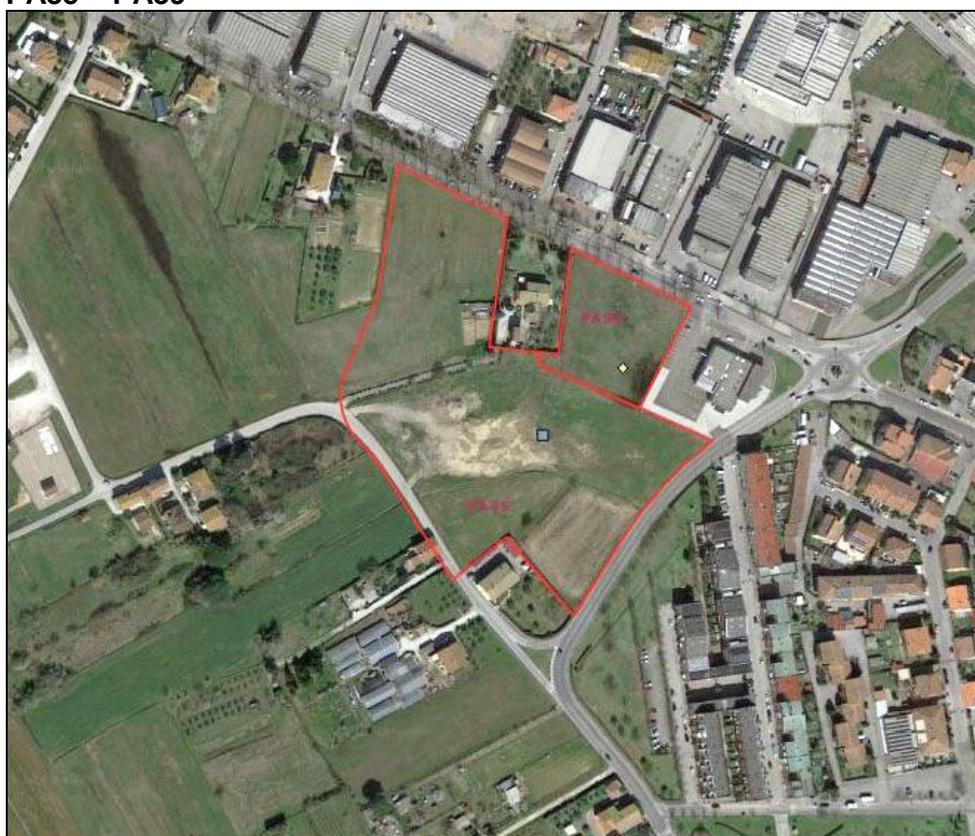
PA57 – PA58 – PA90 **



PA31 ** – PA32 – L13



PA35 – PA39



PA91 **



PA99 **



PAQC30 – PA55



R1



7.1. I Sistemi territoriali e Invarianti strutturali

Viene ora fatto riferimento agli ambiti e alla invarianti del P.I.T. a valenza di piano paesaggistico.

7.2. Lo Statuto del Territorio

Lo Statuto del Territorio, la Relazione Generale e le Monografie dei Sistemi Territoriali Locali contengono i dati e le analisi urbanistiche, sociali, demografiche, idrogeologiche ed ambientali che costituiscono il quadro conoscitivo di riferimento fondamentale per la redazione degli S.U. dei Comuni. Le prescrizioni, le direttive e i criteri di localizzazione, nonché gli indirizzi, le indicazioni e i parametri ivi formulati, hanno l'efficacia stabilita nelle norme.

Nell'ambito della redazione del primo Regolamento Urbanistico e della Variante N.1 al Piano Strutturale nel 2015 l'Amministrazione ha promosso l'adeguamento del piano alla nuova disciplina adeguando e sostituendo i relativi precedenti documenti del Piano Strutturale del 2009:

Figura 3. Carta della Statuto estratto sud Fucecchio.

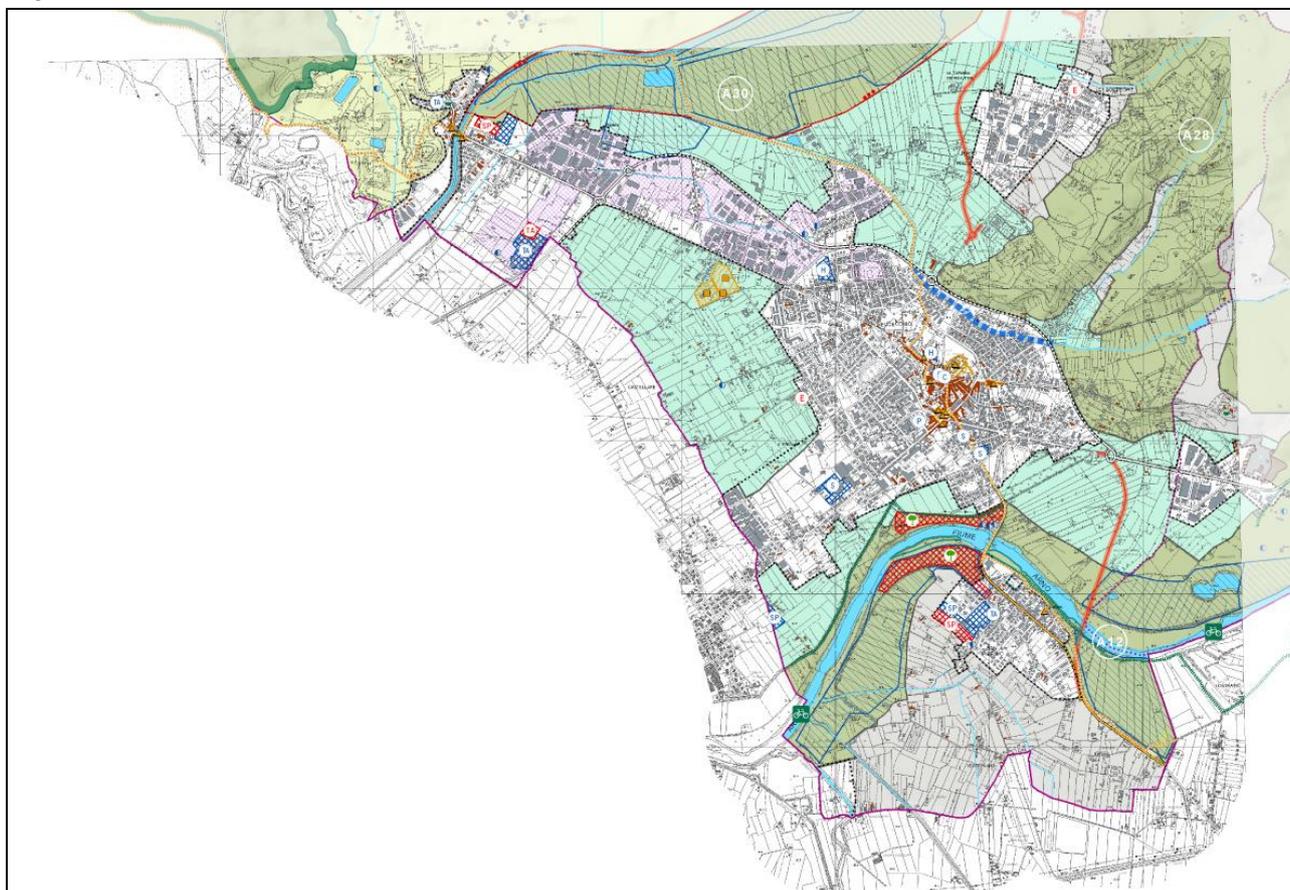
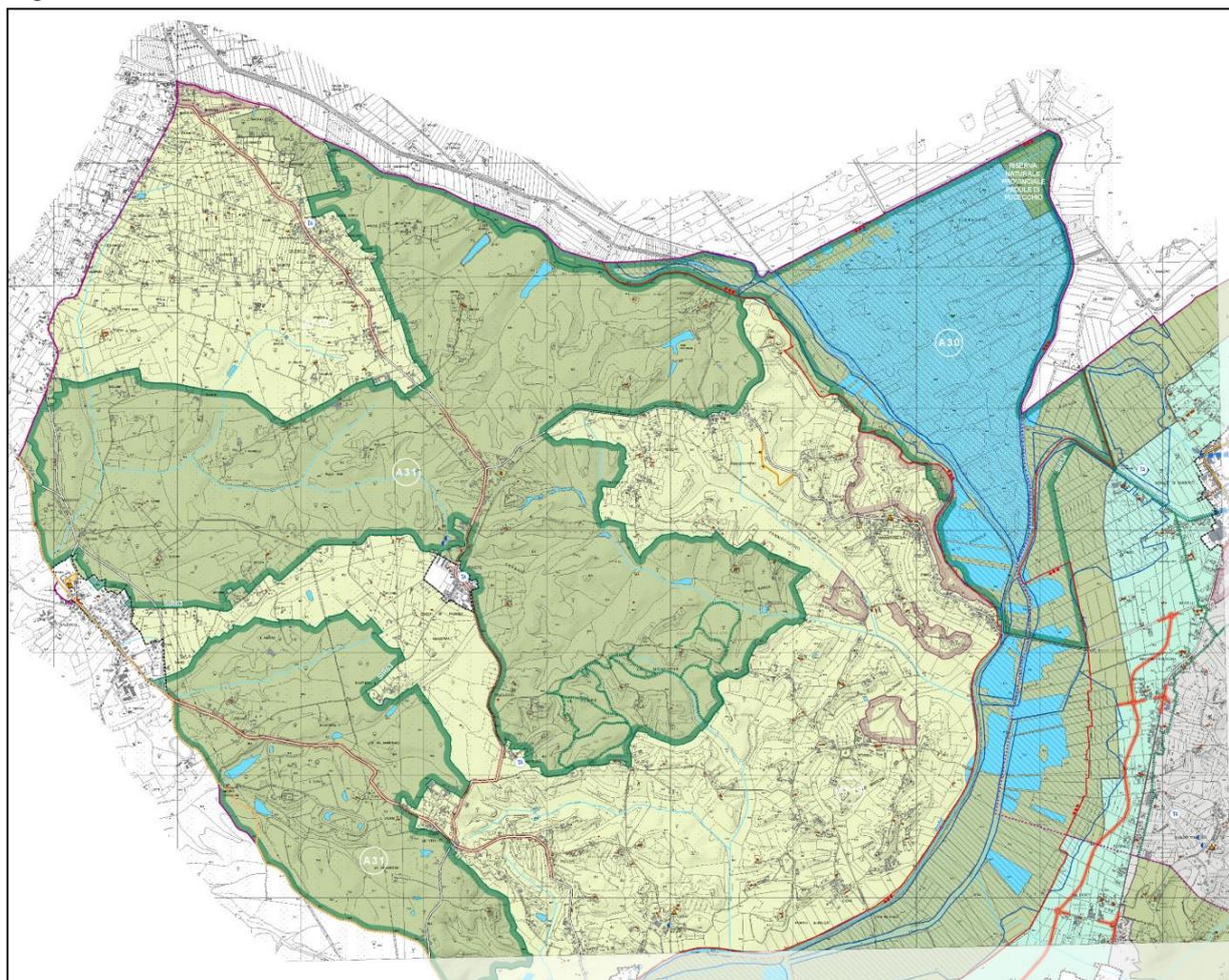


Figura 4. Carta della Statuto estratto nord Fucecchio.

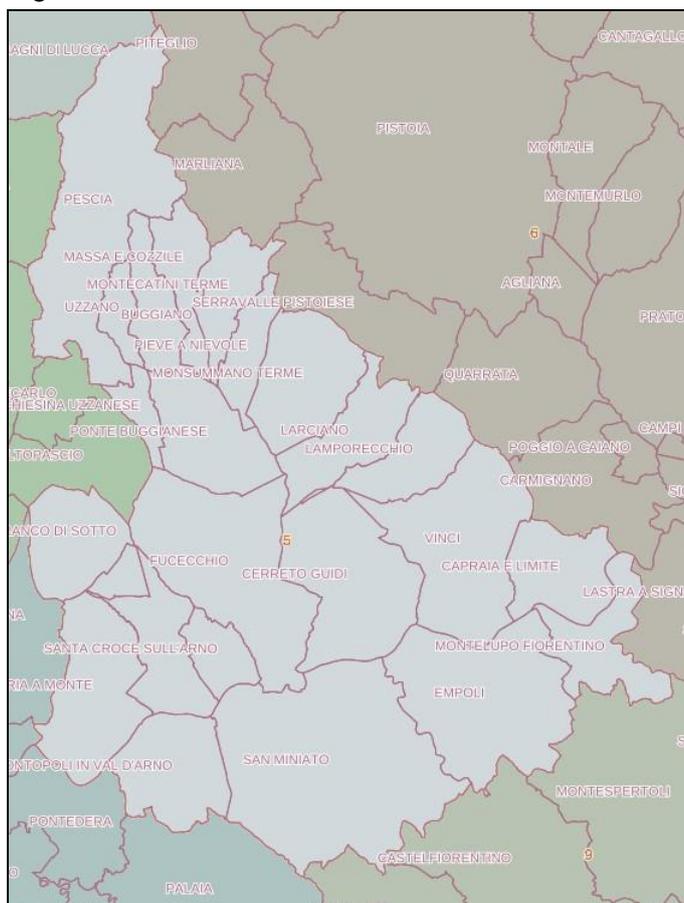


8. IL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n.37 del 27 marzo 2015, e pubblicato sul BURT n. 28 del 20/05/2015, il piano che ha effetti dispositivi significativi anche sugli strumenti urbanistici previgenti.

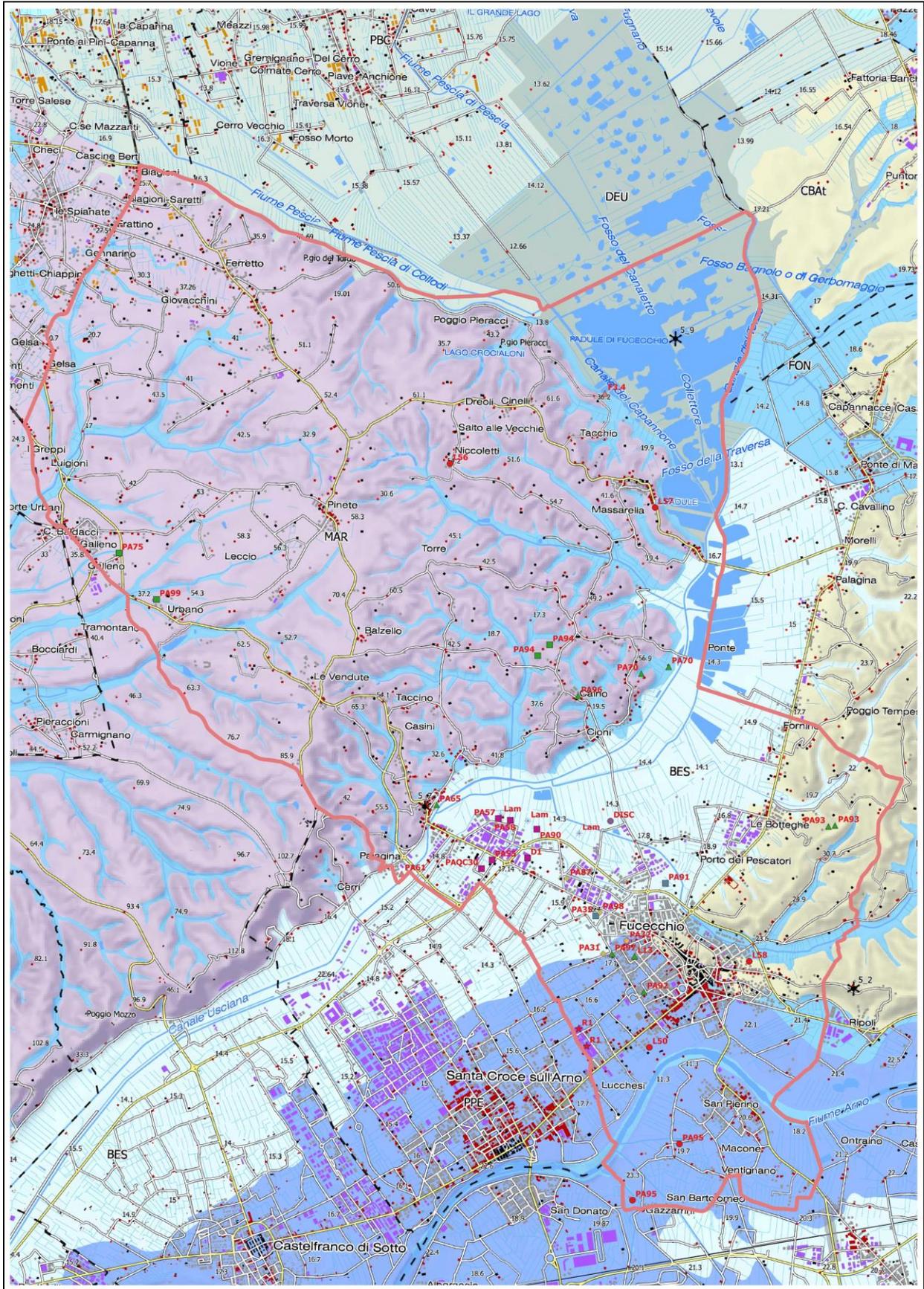
Il territorio di Fucecchio ricade nell'Ambito n. 5 Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore, del quale fanno parte anche i comuni di Cerreto Guidi (FI), Chiesina Uzzanese (PT), Empoli (FI), Lamporecchio (PT), Larciano (PT), Massa e Cozzile (PT), Monsummano Terme (PT), Montecatini Terme (PT), Montelupo Fiorentino (FI), Montopoli in Val D'Arno (PI), Pescia (PT), Pieve a Nievole (PT), Ponte Buggianese (PT), Santa Croce sull'Arno (PI), Santa Maria a Monte (PI), San Miniato (PI), Uzzano (PT), Vinci (FI).

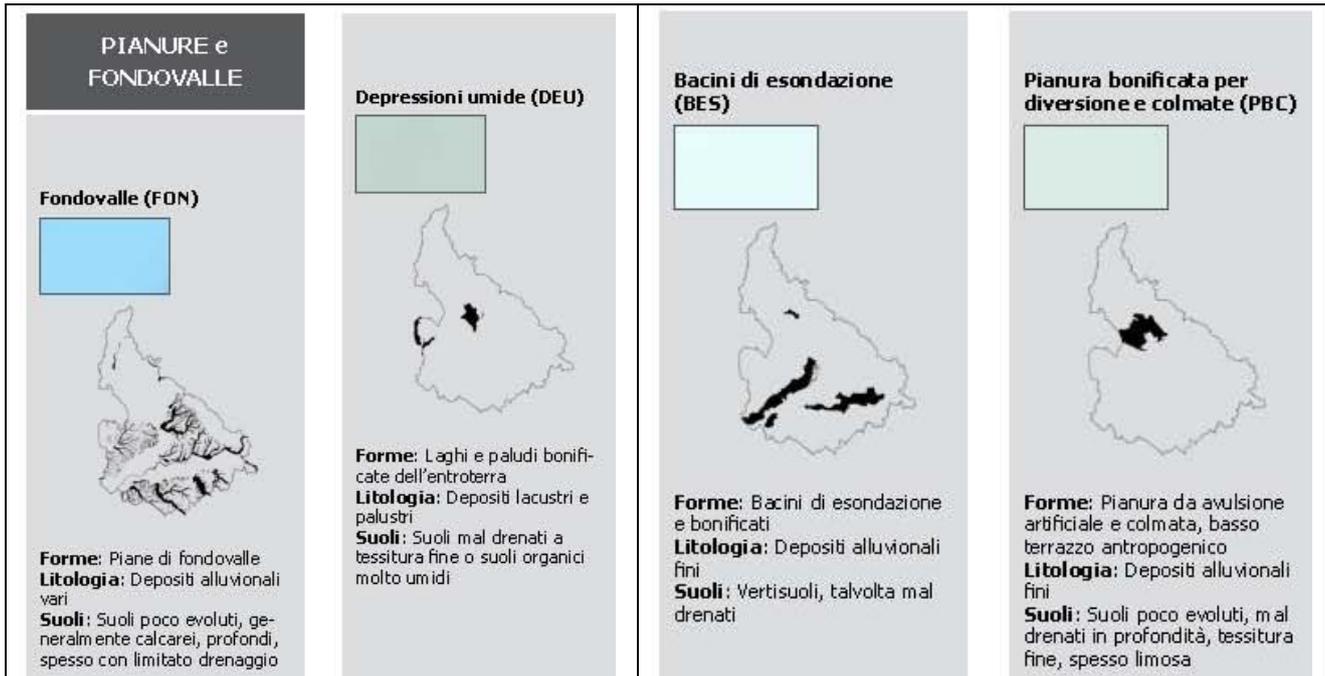
Figura 6. L'ambito 5.



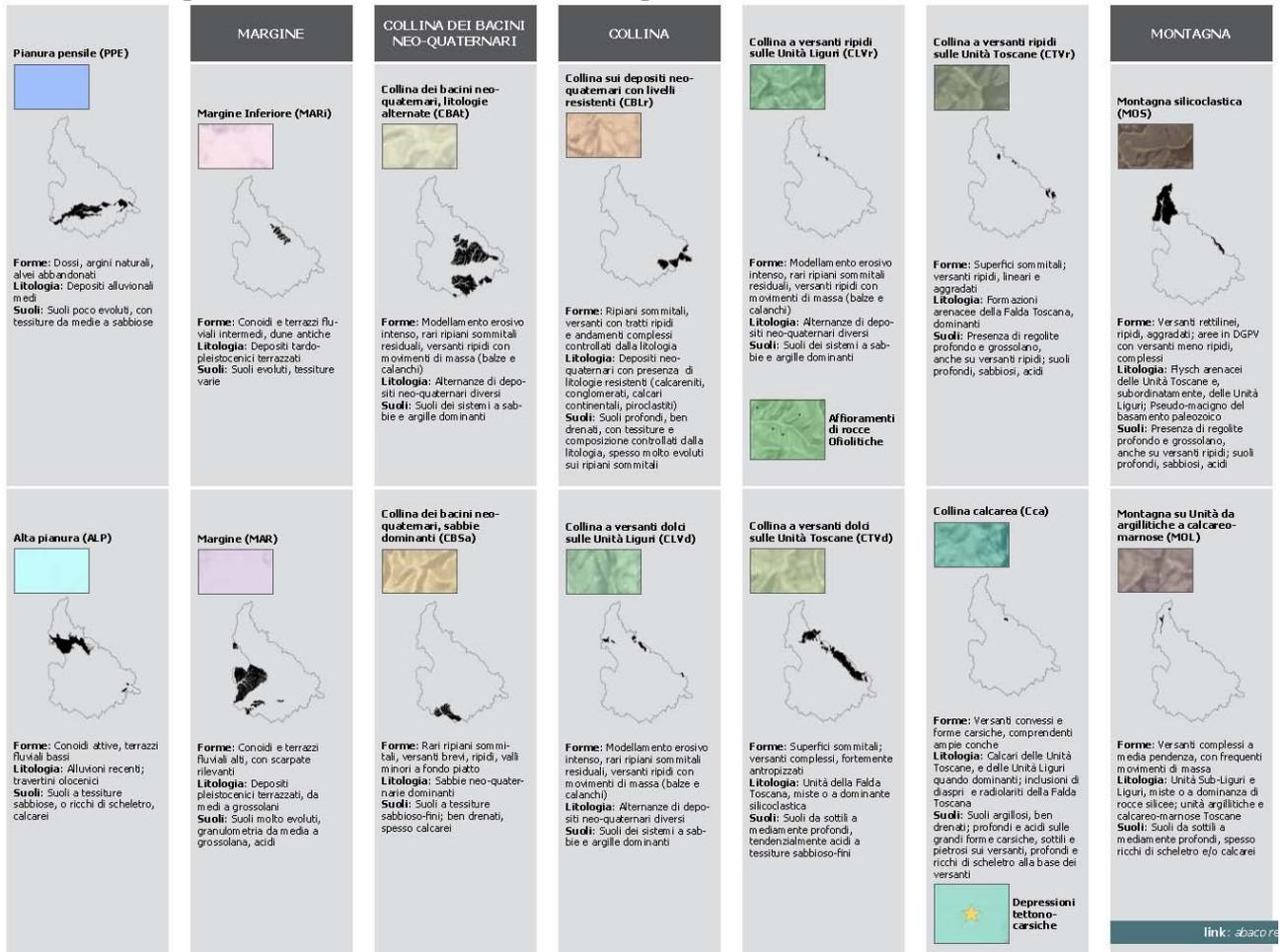
Nelle cartografie delle pagine seguenti si descrivono le relazioni fra le aree di previsione della variante e i principali temi del P.I.T. che originano vincoli e condizionamenti alla pianificazione

Figura 8. I sistemi morfogenetici.





Continua la legenda della Carta dei sistemi morfogenetici.



link: [#basco](#)

Figura 9. I caratteri del paesaggio nord.

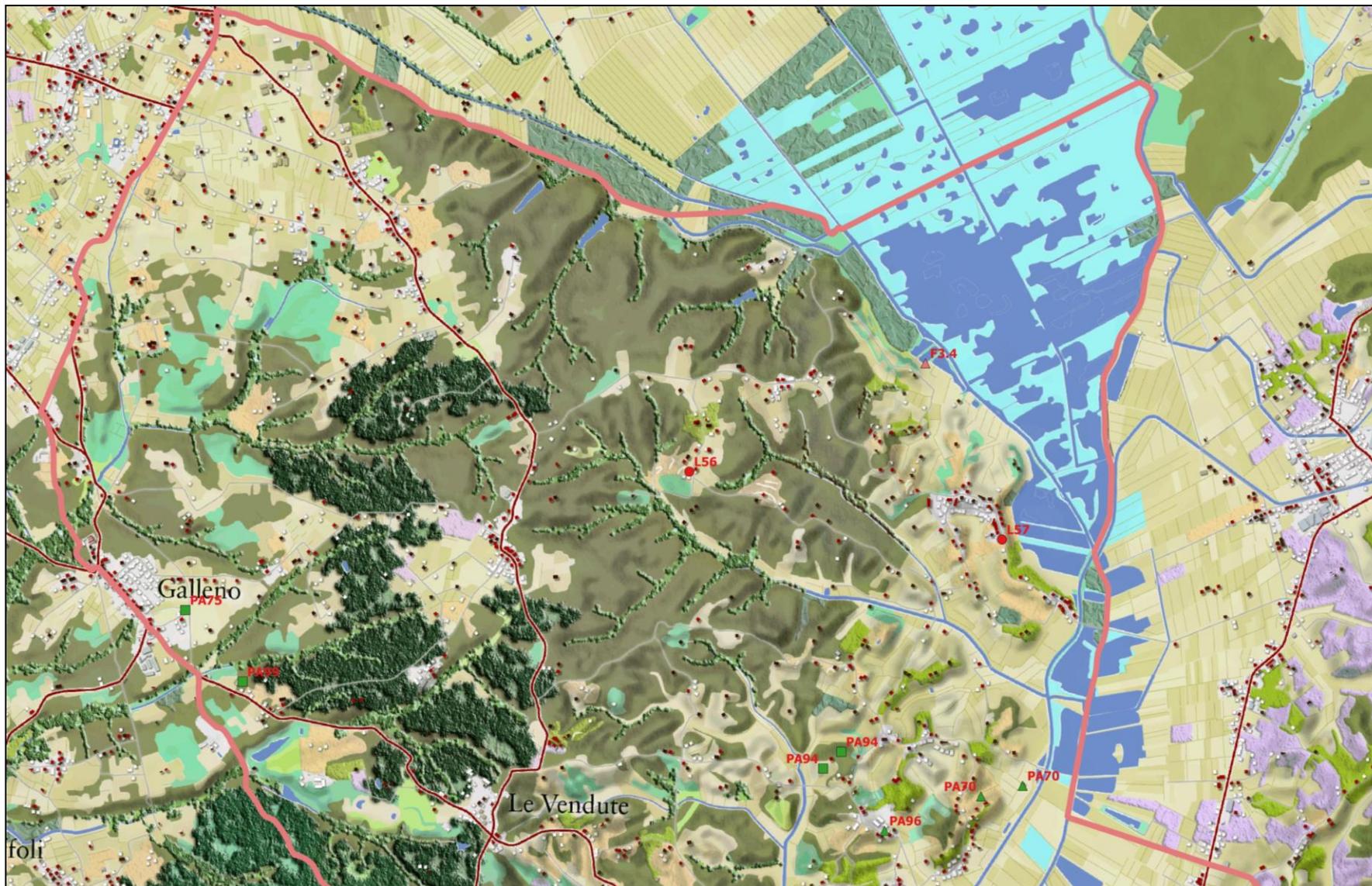
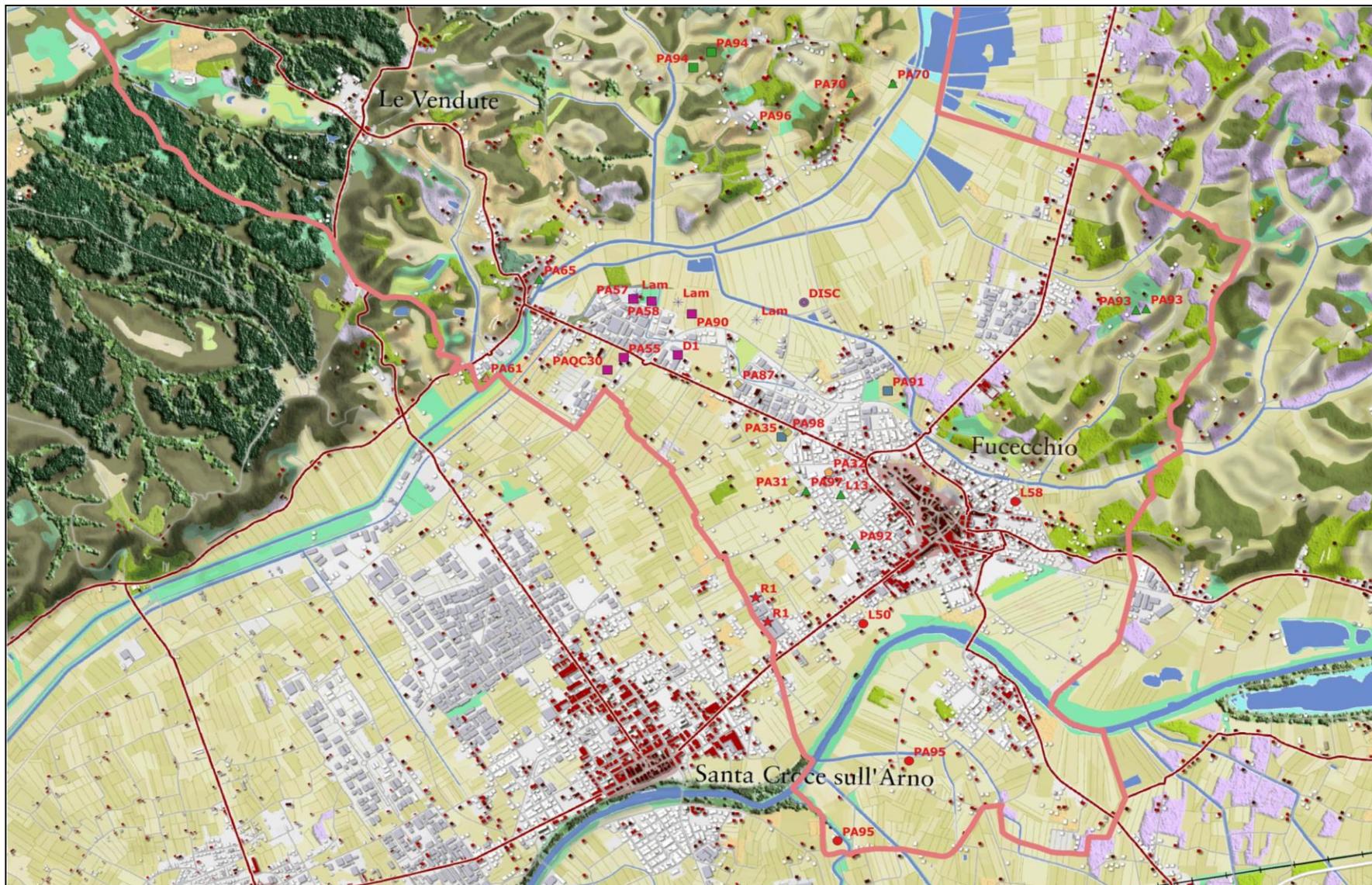


Figura 10. I caratteri del paesaggio sud.

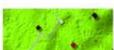


Legenda della Carta I caratteri del paesaggio.

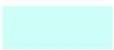
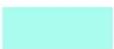
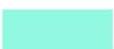
INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE

	centri matrice
	insediamenti al 1850
	insediamenti al 1954
	insediamenti civili recenti
	insediamenti produttivi recenti
	percorsi fondativi
	viabilità recente
	aeroporti
	aree estrattive

COLTIVI E SISTEMAZIONI IDRULICHE-AGRARIE

	trama dei seminativi di pianura
	aree a vivaio
	serre
	vigneti
	oliveti
	zone agricole eterogenee
	vigneti terrazzati
	oliveti terrazzati
	zone agricole eterogenee terrazzate

FASCE BATIMETRICHE

	0-10
	10-50
	50-100
	100-200
	200-500
	>500

CARATTERIZZAZIONE VEGETAZIONALE DEI BOSCHI E DELLE AREE SEMI-NATURALI

	boschi a prevalenza di leccio
	boschi a prevalenza di sughera
	boschi a prevalenza di rovere
	boschi a prevalenza di faggio
	boschi a prevalenza di pini
	boschi a prevalenza di cipresso
	boschi di abete rosso
	boschi di abete bianco
	macchia mediterranea
	gariga
	vegetazione ofiolitica
	pascoli e incolti di montagna
	castagneti da frutto

CARATTERIZZAZIONE FISIOGRAFICA DEI BOSCHI E DELLE AREE SEMI-NATURALI

	Vegetazione ripariale
	Boschi planiziali
	Boschi di collina
	Boschi di dorsale
	Boschi di montagna

AREE UMIDE ED ELEMENTI IDRICI

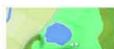
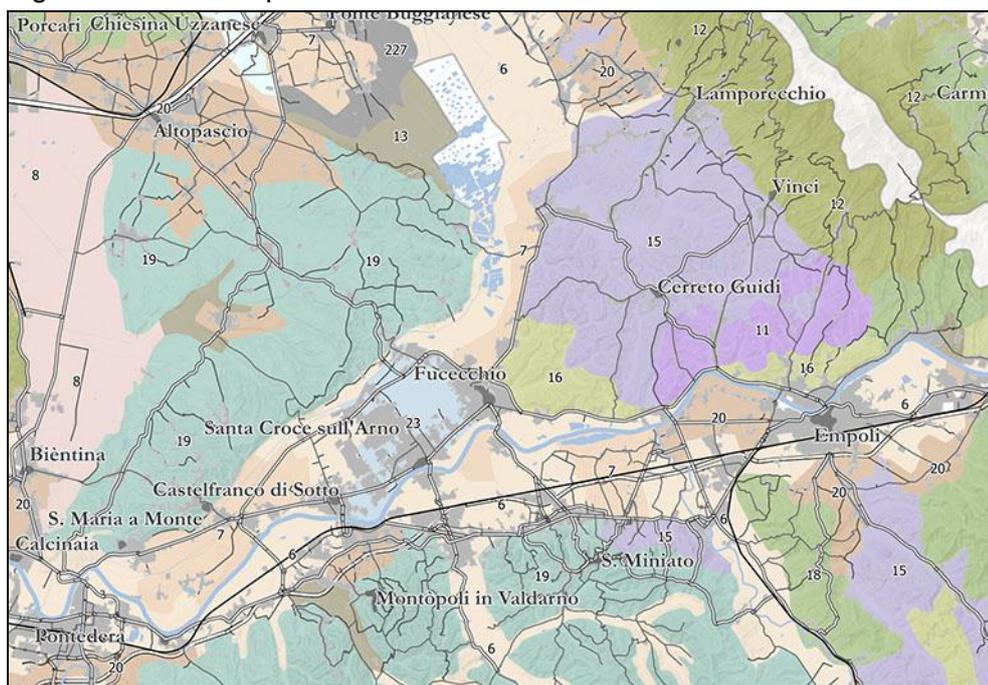
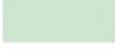
	aree umide
	corsi d'acqua
	bacini d'acqua

Figura 11. I morfotipi rurali.



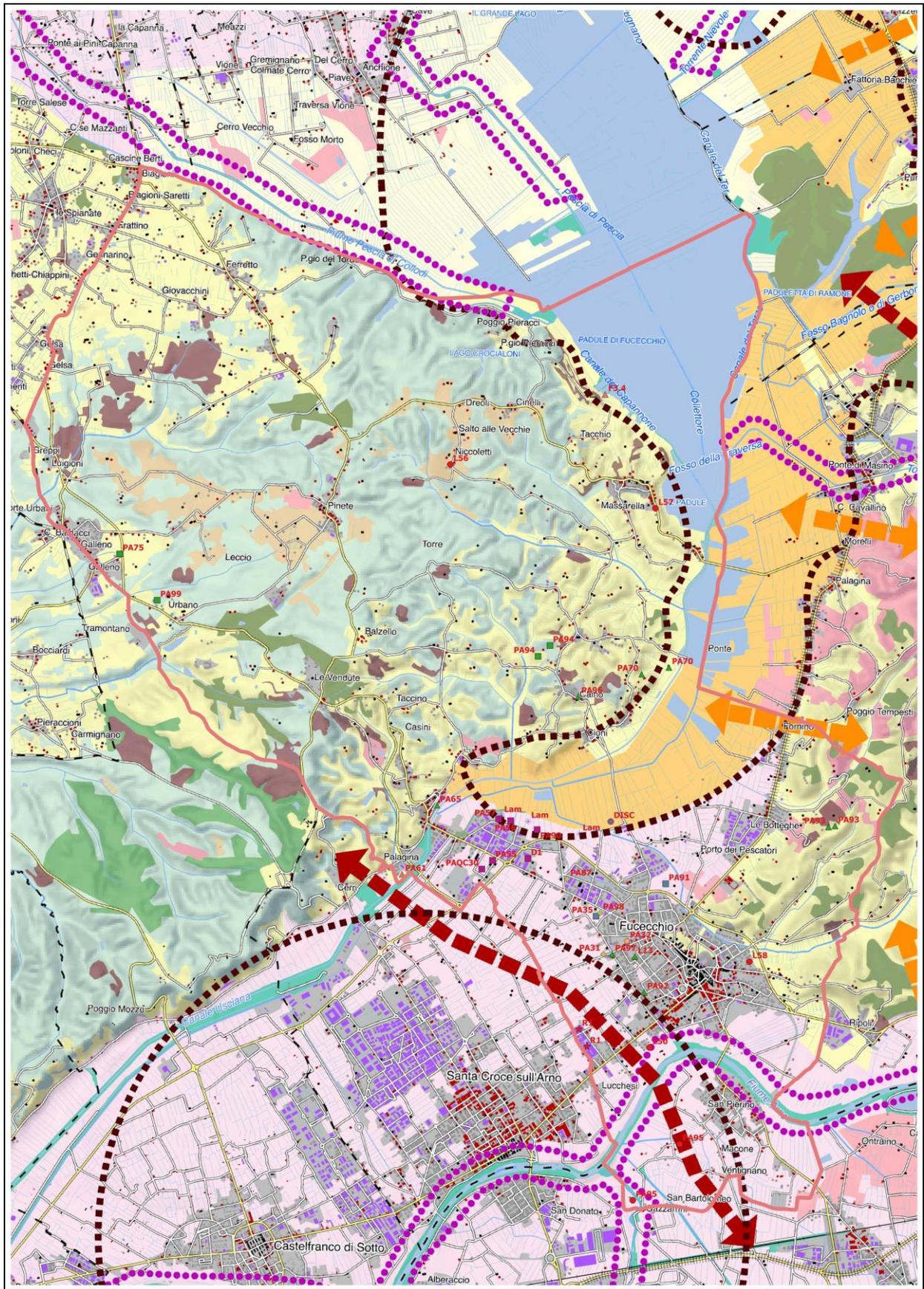
morfotipi complessi delle associazioni culturali

-  13.morfotipo dell'associazione tra seminativi e monoculture arboree
-  14.morfotipo dei seminativi arborati
-  15.morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto
-  16.morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina
-  17.morfotipo complesso del seminativo, oliveto e vigneto specializzato di pianura e delle prime pendici collinari
-  18.morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
-  19.morfotipo del mosaico culturale boscato
-  20.morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari
-  21.morfotipo del mosaico culturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna

morfotipi frammentati della diffusione insediativa

-  22.morfotipo dell'ortoflorovivaismo
-  23.morfotipo delle aree agricole intercluse

Figura 12. La rete ecologica.



ELEMENTI STRUTTURALI DELLA RETE ECOLOGICA

rete degli ecosistemi forestali

-  nodo forestale primario
-  nodo forestale secondario
-  matrice forestale ad elevata connettività
-  nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
-  aree forestali in evoluzione a bassa connettività
-  corridoio ripariale

ecosistemi palustri e fluviali

-  zone umide
-  corridoi fluviali

ecosistemi costieri

-  coste sabbiose prive di sistemi dunali
-  coste sabbiose con ecosistemi dunali integri o parzialmente alterati
-  coste rocciose

ecosistemi rupestri e calanchivi

-  ambienti rocciosi o calanchivi

superficie artificiale

-  area urbanizzata

rete degli ecosistemi agropastorali

-  nodo degli agroecosistemi
-  matrice agroecosistemica collinare
-  matrice agroecosistemica di pianura
-  agroecosistema frammentato attivo
-  agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea\arbustiva
-  matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
-  agroecosistema intensivo

ELEMENTI FUNZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA

-  direttrice di connettività extraregionale da mantenere
-  direttrice di connettività da ricostituire
-  direttrice di connettività da riqualificare
-  corridoio ecologico costiero da riqualificare
-  corridoio ecologico fluviale da riqualificare
-  barriera infrastrutturale da mitigare
-  aree ad elevata urbanizzazione con funzione di barriera da mitigare
-  aree critiche per processi di artificializzazione
-  aree critiche per processi di abbandono e di artificializzazione
-  aree critiche per processi di abbandono culturale e dinamiche naturali

Figura 16. I vincoli architettonici. Area centro abitato.

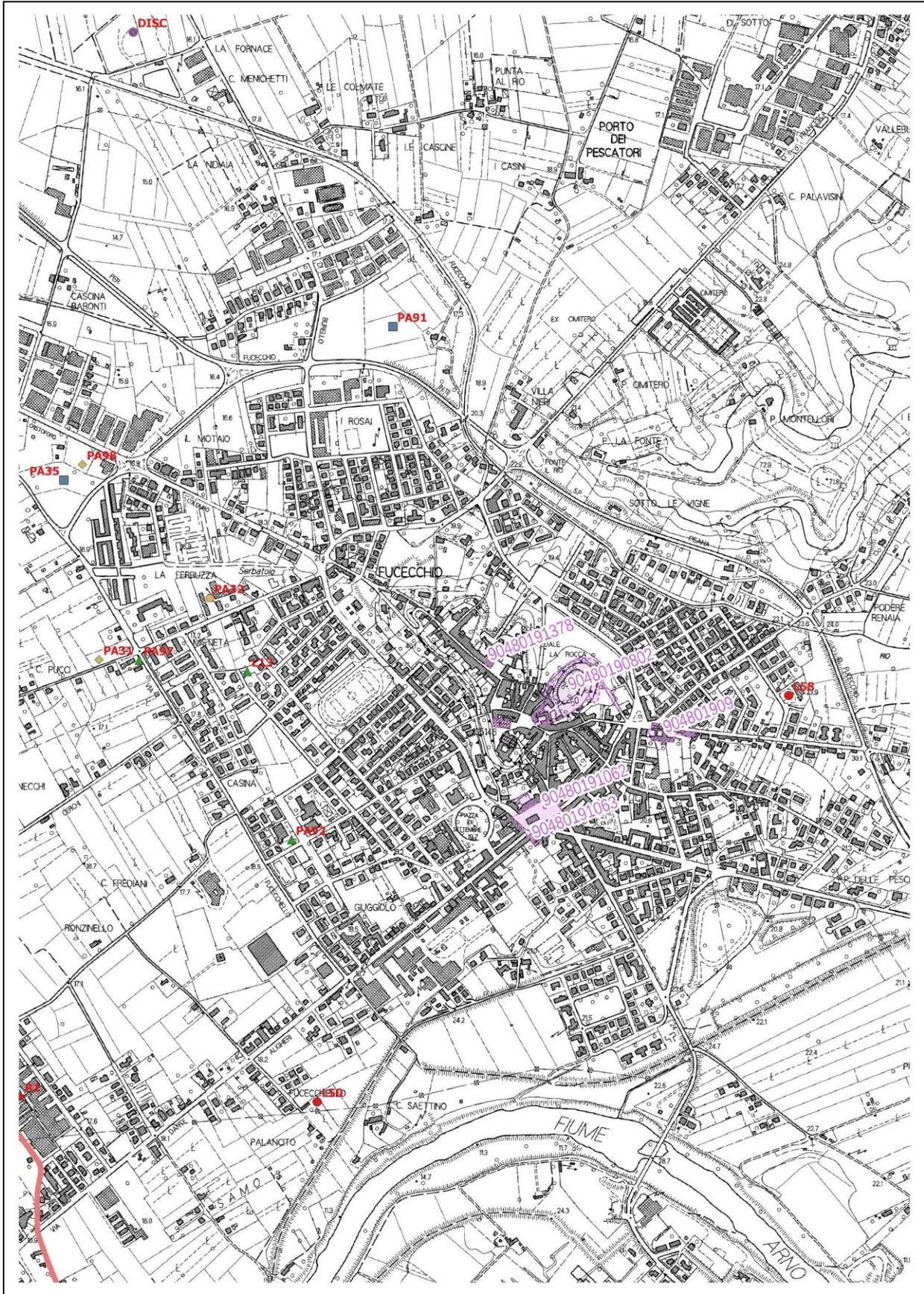
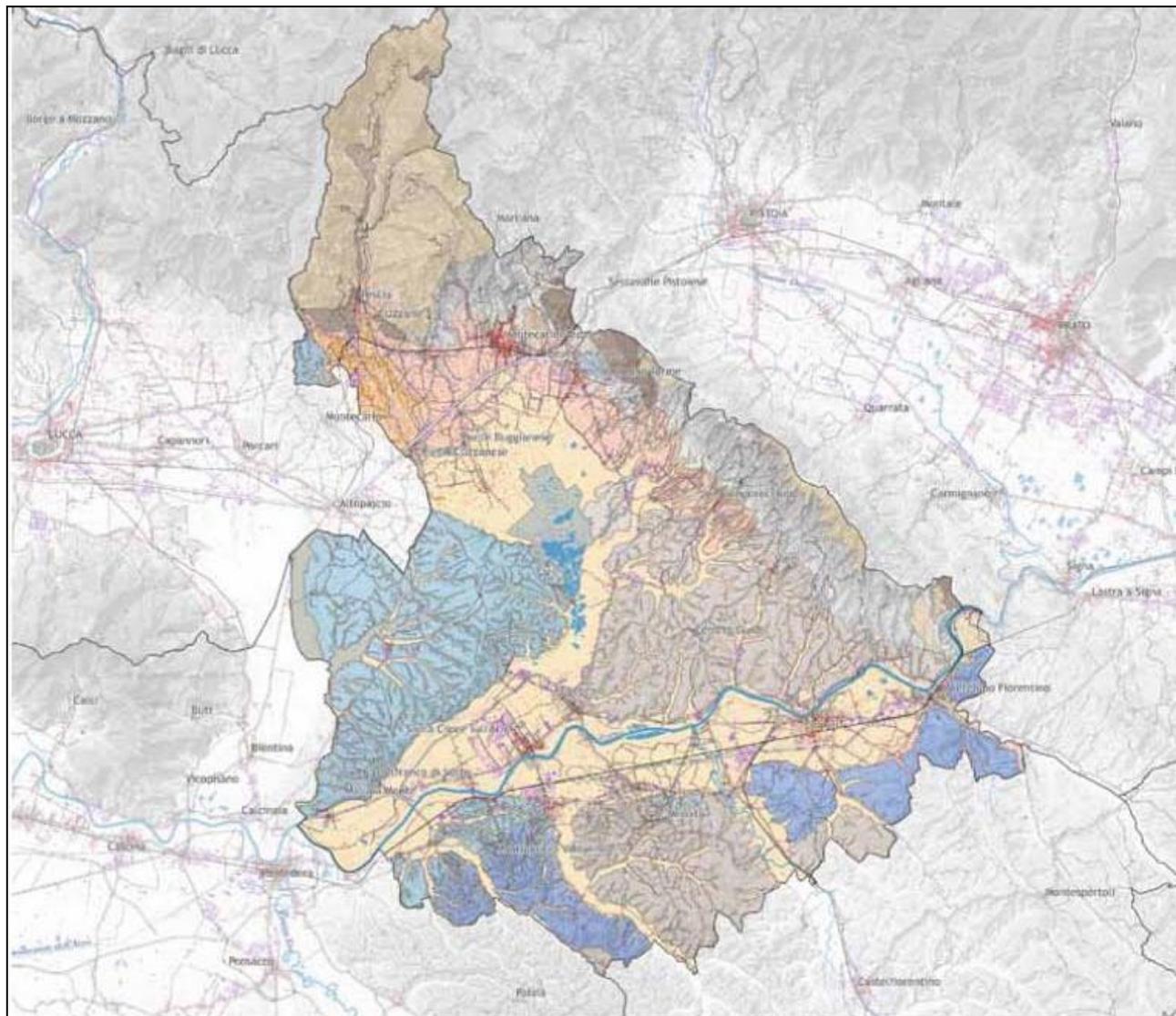


Figura 17. Le criticità idro – geo – morfologiche.



9. IL RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE

9.1. I contenuti

Il processo di VAS contiene il Rapporto Ambientale, secondo una generale impostazione metodologica, già utilizzata in occasione della VAS del primo Regolamento Urbanistico di Fucecchio e per alcuni aspetti con maggiori riferimenti in occasione della Verifica di Assoggettabilità a VAS della variante n.1, si esplica nelle seguenti fasi di studio e indagine:

- L'inquadramento normativo e procedurale,
- La descrizione degli elementi di pianificazione (il progetto),
- La gestione del processo partecipativo - informativo,
- La verifica delle coerenze interne ed esterne,
- Il Rapporto Ambientale (RA).

Il Rapporto Ambientale descrive:

- ✓ Il Quadro Conoscitivo dell'ambiente,
- ✓ I documenti di sintesi ambientale (Carta delle Relazioni con l'Ambiente),
- ✓ la definizione dello stato dell'ambiente,
- ✓ l'analisi delle possibili alternative,
- ✓ la procedura di Valutazione degli Effetti Ambientali (VEA),
- ✓ le misure di mitigazioni finalizzate alla sostenibilità delle previsioni.

La definizione del quadro conoscitivo preliminare dell'ambiente e del territorio, funzionale alla valutazione e che va a costituire parte integrante del Rapporto Ambientale, si basa sui contenuti degli studi disponibili all'ottobre del 2018 e dei rilievi diretti sul territorio condotti nei mesi di aprile e maggio 2017 in occasione della Variante n.1. Si fa notare che le indagini del 2017 si sono concentrate sulle problematiche indotte dalle previsioni urbanistiche nel settore produttivo conciario, con un significativo approfondimento delle problematiche d'area; anche in occasione della Variante n.2 l'impegno maggiore riguarderà questo settore.

Le principali fonti di informazione:

- Annuario dei dati ambientali ARPAT2017 Provincia di Pisa.
- Annuario dei dati ambientali ARPAT2017 Provincia di Firenze.
- Analisi Ambientale del Distretto - Conciario Toscano - Scheda – Analisi settoriale 2016. Comitato EMAS Distretto Conciario S. Croce sull'Arno.
- Analisi Ambientale del Distretto - Conciario Toscano – 10 Schede – 2010. Comitato EMAS Distretto Conciario S. Croce sull'Arno.
- Il Rapporto di Sostenibilità del Distretto Conciario di Santa Croce sull'Arno – Progetto COOPERATE 2008. Scuola Superiore Sant'Anna, Associazione Conciatori, Consorzio Conciatori di Ponte ad Egola, ASSA (Associazione Lavorazioni Conto Terzi), Provincia di Pisa.
- Provincia di Pisa campagna indicativa di rilevamento di qualità dell'aria con mezzo mobile n° 1 presso Castelfranco di Sotto – Via Usciana 6 marzo 2015 – 5 marzo 2016. Area Vasta Toscana Costa – Settore “Centro Regionale per la Tutela della Qualità dell'Aria” A.R.P.A.T. 2016.
<http://www.arpat.toscana.it/documentazione/report/campagna-di-rilevamento-della-qualita-dellaria-con-mezzo-mobile-a-castelfranco-di-sotto-pi-anni-2015-2016>.
- Provincia di Pisa campagne di rilevamento indicative Con mezzo mobile n° 3. Area Vasta Toscana Costa – Settore “Centro Regionale per la Tutela della Qualità dell'Aria” A.R.P.A.T. 2015
<http://www.arpat.toscana.it/documentazione/report/campagna-di-rilevamento-della-qualita-dellaria-con-mezzo-mobile-nel-comprensorio-del-cuoio-anni-2014-2015>
- Osservatorio Nazionale Distretti Italiani Il Rapporto 2011.
- Consorzio Cuiodepur.

<http://www.consorzioconciatori.it/wp-content/uploads/2014/06/distrettoConciario.pdf>.

- Depuratore Aquarno (<http://www.depuratoreaquarno.it/>).
- Rapporto annuale sui rifiuti in Toscana ex art. 15 comma 2ter LR 25/98 Il Ciclo dei Rifiuti Speciali in Toscana. Agenzia Regionale Recupero Risorse (ARRR) 2013.
- Studi geologici e idraulici preliminari finalizzati alla verifica di fattibilità delle previsioni urbanistiche localizzate all'esterno degli attuali sistemi insediativi del R.U. vigente, Ing. Gesualdo Bavecchi e Dott. Geol. Emilio Pistilli (aprile – settembre 2018).

9.2. Gli ambiti di studio e indagine

In generale la valutazione delle interazioni fra Previsioni Urbanistiche e territorio è essenzialmente legata alla tipologia di intervento, alle dimensioni, al numero di soggetti coinvolti, alla localizzazione geografica e morfologica, alle relazioni di distanza e interferenza per la compartecipazione all'uso di risorse e servizi.

Il Rapporto Ambientale della VAS considera le seguenti componenti ambientali evidenziando quelle che secondo gli scriventi possono essere potenzialmente e significativamente interessate dalla variante proposta.

Tabella 5 - Le componenti ambientali.

COMPONENTI FISICHE	COMPONENTI ANTROPICHE
ASPETTI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI	ASPETTI SOCIALI
ASPETTI AGROFORESTALI E VEGETAZIONALI	ASPETTI ECONOMICI
ACQUE SUPERFICIALI	PIANI E PROGRAMMI
ACQUE PROFONDE	VINCOLI TERRITORIALI
ATMOSFERA - CLIMA	EMERGENZE STORICHE, CULTURALI E ARCHITETTONICHE
EMERGENZE AMBIENTALI RISORSE NATURALI	USO DEL SUOLO
PAESAGGIO	SERVIZI
ESTETICA DEI LUOGHI	INFRASTRUTTURE
FAUNA – ECOSISTEMI	CRITICITÀ DEL TERRITORIO

Lo scopo principale di questa fase è quello di individuare le principali problematiche connesse con l'attuazione delle previsioni, valutando, di massima, l'entità delle modificazioni e individuando le misure idonee a rendere sostenibili gli interventi e adeguando di conseguenza le norme della variante.

9.3. Dati demografici

Nella tabella seguente l'andamento della popolazione e composizione delle famiglie dal 2002 al 2016 (al 31 dicembre di ogni anno).

Tabella 6 - Andamento della popolazione. Fonte: URBISTAT 2017.

Anno	Popolazione	Variariazione % su anno prec.	Famiglie	Componenti medi
	N.	%	N.	N.
2002	21.368	+ 1,00	7.708	2,77
2003	21.621	+ 1,18	8.043	2,69
2004	21.912	+ 1,35	8.543	2,56
2005	22.081	+ 0,77	8.421	2,62
2006	22.297	+ 0,98	8.503	2,62
2007	22.668	+ 1,66	8.743	2,59
2008	23.182	+ 2,27	9.000	2,58
2009	23.340	+ 0,68	9.053	2,58
2010	23.496	+ 0,67	9.075	2,59
2011	22.800	- 2,96	9.096	2,51
2012	23.161	+ 1,58	8.995	2,57
2013	23.515	+ 1,53	9.043	2,60
2014	23.731	+ 0,92	9.103	2,61
2015	23.618	- 0,48	9.164	2,57
2016	23.403	- 0,91	9.177	2,55
2017	23.275	- 0,99	9.121	2,54

Il Comune di Fucecchio comprende un capoluogo e sei frazioni (Galleno, Massarella, Pinete, Querce, S. Pierino e Torre). La popolazione totale al 31/12/2016 è di 23.275 abitanti di cui il 73% vive nel capoluogo. La frazione più popolata è S. Pierino con il 10% dei residenti.

Dal 1965 la popolazione è cresciuta rapidamente fino al 1979, dopodiché è rimasta stabile fino agli inizi degli anni '90. Dal 1994 si è verificata una nuova crescita, dovuta principalmente al fenomeno immigratorio da altri paesi. Dal 2016 al 2017, tuttavia, la popolazione è diminuita di 128 unità.

La percentuale dei cittadini stranieri risulta in aumento nel corso del tempo: dal 4,1% del 2000 - con meno di 900 abitanti - al 17,6% del 2016 con 4.304 stranieri residenti.

Nel 2016 i cittadini stranieri provengono prevalentemente dalla Cina (44%), dall'Albania (20%), dal Marocco (9%), dal Senegal (7%) e dalla Romania (6%).

Rispetto all'anno 2000, i cittadini stranieri che sono aumentati in misura maggiore sono cinesi (rapporto 1/7,06), senegalesi (rapporto 1/4,84) e marocchini (rapporto 1/4,02).

La crescita della popolazione è dovuta prevalentemente alla presenza di cittadini stranieri, non solo adulti ma anche nuovi nati.

La maggiore concentrazione di individui nella popolazione totale si ha nella fascia di età compresa tra 15 e 65 anni. La percentuale più alta è compresa tra 29 e 50 anni che rappresenta infatti la po-

popolazione in età lavorativa. Notevole contributo, anche in questo caso, è dovuto agli stranieri che sono in genere giovani e in piena età lavorativa. L'età media dei cittadini stranieri è infatti di 32 anni contro i 47 degli italiani.

Per il secondo anno consecutivo il numero dei residenti nel Comune di Fucecchio diminuisce. Nel corso del 2016, secondo i dati diffusi dai servizi demografici del Comune, il numero di cittadini residenti è passato da 23.618 a 23.403 con una riduzione di 215 unità. La decrescita è dovuta principalmente ad una minore presenza di residenti stranieri che sono passati da 4304 a 4115.

Il segno meno si registra sia nel saldo naturale, con 188 nati e 236 morti, sia nel saldo migratorio con 871 nuovi iscritti all'anagrafe a fronte di 1038 persone che hanno abbandonato il territorio comunale. Quest'ultimo dato, in assoluto molto significativo, è dovuto non soltanto ai trasferimenti in altri comuni o in altre nazioni (669 persone) ma anche all'impegno dell'amministrazione comunale sul controllo delle residenze che ha portato nel corso del 2016 alla cancellazione per irreperibilità o per violazione dell'art 7. DPR 223/89 (rinnovo dichiarazione dimora abituale) di 369 persone.

In assoluto quindi la diminuzione del numero di residenti è dovuta soprattutto al saldo migratorio degli stranieri che ha fatto registrare un "pesante" meno 253. Il numero delle famiglie sul territorio comunale è di 9.171, di queste 1392 hanno almeno un cittadino straniero al proprio interno.

Il totale degli stranieri sulla popolazione complessiva, in termini percentuali, nel corso del 2016 è passato dal 18,22% al 17,58%. La comunità più numerosa è sempre quella cinese con 1829 residenti, seguita da quella albanese con 816, da quella marocchina con 382, da quella senegalese con 276, poi quella romena con 236, quella georgiana con 115 e via via tutte le altre. In totale sono 60 le nazioni rappresentate sul territorio comunale con cittadini provenienti da tutti i continenti ad eccezione dell'Oceania.

9.4. Attività economiche

Nelle tabelle delle pagine seguenti si riportano i dati essenziali sulle attività presenti nel territorio. In particolare si evidenziano le attività impegnate nella fabbricazione e commercializzazione degli articoli in pelle. Fra queste 35 sono di tipo conciario.

Tabella 7 - Attività economiche e produttive generali 4° trimestre 2016 (Fonte comune di Fucecchio e Camera di Commercio).

		Sede	U.L. con sede in PV	1.a U.L. con sede F.PV	Altre U.L. con sede F.PV	TOTALE
Settore		Attive	Attive	Attive	Attive	Attive
A	Agricoltura, silvicoltura pesca	152	10	3	-	165
B	Estrazione di minerali da cave e miniere	1	-	-	-	1
C	Attività manifatturiere	625	61	27	7	720
D	Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condiz...	1	-	1	2	4
E	Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione d...	4	2	2	-	8
F	Costruzioni	308	13	11	-	332
	DETTAGLIO COMMERCIO AL DETTAGLIO	288	40	18	11	357
G	Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di aut...	616	69	49	12	746
H	Trasporto e magazzinaggio	66	6	8	5	85
I	Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	106	19	11	1	137
J	Servizi di informazione e comunicazione	58	4	6	-	68
K	Attività finanziarie e assicurative	38	4	6	7	55
L	Attività immobiliari	167	4	1	-	172
M	Attività professionali, scientifiche e tecniche	58	5	4	-	67
N	Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imp...	56	3	3	1	63
P	Istruzione	5	2	1	1	9
Q	Sanità e assistenza sociale	8	3	-	-	11
R	Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e diver...	19	8	3	-	30
S	Altre attività di servizi	103	7	5	1	116
X	Imprese non classificate	2	0	5	2	9
Totale generale		2.393	220	146	39	2.798

Tabella 8 - Localizzazioni attività Artigiane 4° trimestre 2016 (Fonte comune di Fucecchio e Camera di Commercio).

Settore	Divisione	Sede Artigiana		U.L. Artigiana		Altre U.L.		TOTALE	
		Registrate	di cui attive	Registrate	di cui attive	Registrate	di cui attive	Registrate	di cui attive
A Agricoltura, silvicoltura pesca	A 01 Coltivazioni agricole e produzione di prodotti animali, c...	2	2	-	-	1	1	3	3
	A 02 Silvicoltura ed utilizzo di aree forestali	4	4	-	-	-	-	4	4
	A 03 Pesca e acquacoltura	1	1	-	-	-	-	1	1
A Agricoltura, silvicoltura pesca Total		7	7	-	-	1	1	8	8
C Attività manifatturiere	C 10 Industrie alimentari	9	9	1	1	2	2	12	12
	C 13 Industrie tessili	4	4	-	-	-	-	4	4
	C 14 Confezione di articoli di abbigliamento; confezione di ar...	35	35	-	-	-	-	35	35
	C 15 Fabbricazione di articoli in pelle e simili	207	205	1	1	1	1	209	207
	C 16 Industria del legno e dei prodotti in legno e sughero (es...	8	8	-	-	1	1	9	9
	C 17 Fabbricazione di carta e di prodotti di carta	2	2	-	-	-	-	2	2
	C 18 Stampa e riproduzione di supporti registrati	3	3	-	-	-	-	3	3
	C 22 Fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche	1	1	-	-	-	-	1	1
	C 23 Fabbricazione di altri prodotti della lavorazione di miner...	2	2	-	-	-	-	2	2
	C 25 Fabbricazione di prodotti in metallo (esclusi macchinari ...	15	15	-	-	1	1	16	16
	C 28 Fabbricazione di macchinari ed apparecchiature nca	5	5	-	-	-	-	5	5
	C 31 Fabbricazione di mobili	4	4	-	-	-	-	4	4
	C 32 Altre industrie manifatturiere	6	6	1	1	-	-	7	7
	C 33 Riparazione, manutenzione ed installazione di macchine ed...	6	6	-	-	-	-	6	6
C Attività manifatturiere Total		307	305	3	3	5	5	315	313
D Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condiz...	D 35 Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condiz...	-	-	-	-	1	1	1	1
D Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condiz... Total		-	-	-	-	1	1	1	1
E Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione d...	E 37 Gestione delle reti fognarie	1	1	-	-	-	-	1	1
	E 38 Attività di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiu...	1	1	-	-	-	-	1	1
E Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione d... Total		2	2	-	-	-	-	2	2
F Costruzioni	F 41 Costruzione di edifici	28	26	-	-	-	-	28	26
	F 42 Ingegneria civile	1	1	1	1	-	-	2	2
	F 43 Lavori di costruzione specializzati	169	169	3	3	6	6	178	178
F Costruzioni Total		198	196	4	4	6	6	208	206

Seconda Variante al Regolamento Urbanistico del comune di Fucecchio
DOCUMENTO PRELIMINARE DELLA VAS

Settore	Divisione	Sede Artigiana		U.L. Artigiana		Altre U.L.		TOTALE	
		Registrate	di cui attive	Registrate	di cui attive	Registrate	di cui attive	Registrate	di cui attive
G Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di aut...	G 45 Commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di au...	36	36	-	-	3	3	39	39
	G 46 Commercio all'ingrosso (escluso quello di autoveicoli e d...	1	1	-	-	-	-	1	1
	G 47 Commercio al dettaglio (escluso quello di autoveicoli e d...	-	-	-	-	2	2	2	2
G Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di aut... Total		37	37	-	-	5	5	42	42
H Trasporto e magazzinaggio	H 49 Trasporto terrestre e mediante condotte	33	33	-	-	-	-	33	33
	H 52 Magazzinaggio e attività di supporto ai trasporti	1	1	-	-	-	-	1	1
	H 53 Servizi postali e attività di corriere	1	1	-	-	-	-	1	1
H Trasporto e magazzinaggio Total		35	35	-	-	-	-	35	35
I Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	I 56 Attività dei servizi di ristorazione	12	12	-	-	1	1	13	13
I Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione Total		12	12	-	-	1	1	13	13
J Servizi di informazione e comunicazione	J 59 Attività di produzione cinematografica, di video e di pro...	1	1	-	-	-	-	1	1
	J 62 Produzione di software, consulenza informatica e attività...	4	4	-	-	-	-	4	4
	J 63 Attività dei servizi d'informazione e altri servizi infor...	2	2	-	-	-	-	2	2
J Servizi di informazione e comunicazione Total		7	7	-	-	-	-	7	7
M Attività professionali, scientifiche e tecniche	M 73 Pubblicità e ricerche di mercato	2	2	-	-	-	-	2	2
	M 74 Altre attività professionali, scientifiche e tecniche	6	6	-	-	-	-	6	6
M Attività professionali, scientifiche e tecniche Total		8	8	-	-	-	-	8	8
N Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imp...	N 81 Attività di servizi per edifici e paesaggio	17	17	-	-	-	-	17	17
N Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imp... Total		17	17	-	-	-	-	17	17
R Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e diver...	R 90 Attività creative, artistiche e di intrattenimento	1	1	-	-	-	-	1	1
R Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e diver... Total		1	1	-	-	-	-	1	1
S Altre attività di servizi	S 95 Riparazione di computer e di beni per uso personale e per...	10	10	-	-	-	-	10	10
	S 96 Altre attività di servizi per la persona	77	77	-	-	2	2	79	79
S Altre attività di servizi Total		87	87	-	-	2	2	89	89
Totale generale		718	714	7	7	21	21	746	742

9.5. Le emergenze ambientali

Le emergenze ambientali, storiche e culturali caratterizzanti il territorio comunale e le aree limitrofe sono già state definite nell'ambito degli studi di primo Regolamento Urbanistico:

- Il centro storico del capoluogo,
- Gli insediamenti in collina,
- Il paesaggio collinare (area delle Cerbaie 34% del territorio),
- Gli edifici di valore storico architettonico e paesistico,
- Aree agricole di pregio: oliveti, vigneti e frutteti,
- Le pertinenze visuali dei crinali principali,
- Le pertinenze visuali degli insediamenti storici,
- Le aree di interesse archeologico,
- Le risorse del bosco: le aree boscate in genere, le aree a prato, pascolo e arbusteto,
- La vegetazione riparia, di argine e di golena, i corsi d'acqua minori, la rete drenante,
- Le risorse del paesaggio agrario: i seminativi, le colture arboree, i filari, gruppi di alberi e alberi isolati, le siepi, i muretti, i terrazzamenti, i ciglionamenti,
- Le Aree Protette e i SIR (padule di Fucecchio e Cerbaie),
- Il fondovalle del Fiume Arno.

Questi temi sono descritti in **Tavola 1 VAS Carta delle Emergenze Ambientali e delle Risorse Naturali** del R.U. 2015, aggiornata in occasione di questa seconda variante, che reca le relazioni fra essi e le previsioni urbanistiche. La valutazione verifica che le previsioni non comportino una interazione negativa con esse o ne riducano la valenza.

La qualità dell'abitare nella porzione collinare e di fondovalle è elevata: è elevata la qualità ambientale e immediatamente fruibile, è elevata la qualità dell'ambiente urbano dei nuclei dei paesi, è articolata, rispetto alle dimensioni, la presenza dei servizi di base.

Le condizioni nella porzione di aperta pianura del territorio comunale, più antropizzato, inevitabilmente cambiano, la significativa industrializzazione dell'area caratterizza fortemente l'ambiente.

9.6. Le criticità del territorio

Anche questo elaborato, **Tav. 2 VAS Carta delle criticità del territorio**, è stato aggiornato in occasione di questa seconda variante rispetto alla versione del 2015. Le criticità ambientali di maggiore rilevanza si riscontrano presso la principale aree protetta costituita dal Padule di Fucecchio e sono dovute a fattori che derivano prevalentemente da altri territori, in particolare per il Padule:

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

Per la porzione collinare del territorio:

- i frequenti incendi,
- la carenze della rete acquedotto,
- l'impatto degli ungulati sulla flora,
- la diffusione di specie vegetali esotiche negli ecosistemi forestali (robinia),
- l'abbandono delle attività agricole e forestali,
- localizzati fenomeni di dissesti ed erosione dei suoli.

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

Inoltre si rileva una scadente qualità delle acque di falda e superficiali, le carenze della rete acquedotto, scarichi diretti non depurati nelle poche parti non servite dalla rete di depurazione.

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

Nella **Carta delle criticità del Territorio** del R.U. si descrivono parte dei temi sopra enunciati, i principali capaci di condizionare effettivamente la pianificazione.

9.7. Le condizioni ambientali

Le indagini e gli studi eseguiti a supporto del primo Regolamento Urbanistico 2015 hanno confermato quanto emerso a suo tempo in occasione della redazione del Piano Strutturale: ci si trova davanti a un territorio dotato di significative emergenze ma fragile in alcune delle componenti essenziali.

Queste fragilità assumono connotati diversi in funzione agli ambiti morfologici per i quali può essere diviso il territorio, criteri che si riscontrano anche nella definizione delle U.T.O.E. del Piano Strutturale. Il Canale Maestro in sostanza divide il territorio in due mondi completamente diversi per usi, vocazioni d'area, emergenze e criticità.

La zona di "Mezzopiano", poco al di sotto di questo limite determinato dal canale, che ospita l'abitato di Ponte a Cappiano, risulta anch'essa afflitta da processi naturali e interessata dalle dinamiche legate all'attività dell'uomo.

Queste dinamiche caratterizzano ancora più marcatamente la parte più meridionale della pianura, che ha visto uno sviluppo piuttosto consistente delle attività produttive e di pari passo problemi legati all'inquinamento, alle pressioni del traffico veicolare, allo svilupparsi di attività produttive nel tessuto residenziale e lungo le direttrici viarie, aree di degrado urbano e abbandono dovuto alla crisi economica degli ultimi anni.

La popolazione è stata in costante moderata crescita sino al 2014, poi negli ultimi due anni si è registrato un significativo calo, che potrebbe essere stato però determinato da una azione degli uffici comunali per la verifica degli effettivi residenti, il calo è avvenuto infatti fra la popolazione di recente immigrazione dai territori della ex Jugoslavia.

Le scuole di grado inferiore sono ben frequentate, questo fatto lascia presupporre che si debba far fronte in futuro a fabbisogni propri di una popolazione media più giovane rispetto all'attuale.

Questo avviene nell'area più urbanizzata del comune, mentre l'area delle Cerbaie ha visto scomparire nel periodo 1970 – 2010 un numero rilevante di aziende agricole di piccole dimensioni, con superfici minori di 1 ha. – 90%, seguite dalle aziende con superfici tra 1 e 4,99 ha. che sono diminuite del 75% circa. Questi dati hanno un'importanza rilevante dal punto di vista sociale, in quanto,

sono scomparse quasi del tutto quelle piccole realtà agricole a conduzione familiare che si erano andate a formare in gran parte del territorio toscano nel dopoguerra a seguito della riforma agrarie.

È invece rimasto invariato il numero delle aziende con superficie compresa tra i 20 ed i 49,99 ha. è rimasto invariato, come più o meno il numero delle aziende tra i 10 ed 19,99 ha.

Le criticità maggiori che possono porre veri limiti alla pianificazione sono legate al rischio idraulico e interessano le previsioni ricadenti nelle U.T.O.E. 3 Arno, 4 San Pierino, anche l'U.T.O.E. 8 Padule è interessata, ovviamente, dal rischio molto elevato, ma è praticamente priva di previsioni. L'U.T.O.E. più importante per previsioni, la 2 Città Nuova, è interessata da problematiche idrauliche di minore peso, ma che comunque le condizionano e obbligano alla adozione di accorgimenti di un certo impegno. Sempre per quanto riguarda questa componente soluzioni sono state individuate di concerto con i comuni di San Miniato e Cerreto Guidi per la realizzazione di opere idrauliche di messa in sicurezza, che occuperanno vasti territori che a loro volta quindi saranno gravati da vincoli significati d'uso. si tratta della cassa di espansione sul T. Vallebuia, quella sul Rio di Fucecchio che, con la prevista cassa di espansione Roffia, contribuirà a ridurre il rischio idraulico. Inoltre a tutela del reticolo idrografico minore e compensare le problematiche dovute alla impermeabilizzazione dei suoli, il piano localizza alcune aree di compenso i cui usi saranno regolati con i proprietari dei fondi. Come detto le pericolosità queste opere sono localizzate nella carta delle criticità del territorio.

Nella zona collinare delle Cerbaie le emergenze sono quelle legate alle condizioni seminaturali, alla vegetazione, alla morfologia dei luoghi, al clima e ai nuclei abitati storici, nella zona di valle sono più frequenti le testimonianze storiche e architettoniche.

È in questo contesto che la pianificazione si è sviluppata prendendo come riferimento il bisogno di più abitazioni e servizi, infrastrutture e reti tecnologiche, l'economia tutto sommato regge, pare che la crisi si stia sopportando meglio che in altre zone del paese, forse i primi cenni di una ripresa nel 2016 contribuiscono al diffondersi di un certo, moderato, ottimismo che ha pervaso gli amministratori.

Il turismo è diminuito considerevolmente, come presenze e permanenze, principalmente per quanto riguarda gli italiani, meno per gli stranieri, come è accaduto del resto in tutta la Toscana; ma probabilmente questo è dovuto anche ad una assenza di strutture adeguate a supportare le nuove forme di turismo e assenza di una politica di collegamento con le altre aree notoriamente più vocate al turismo e alla ospitalità come quella di Montecatini Terme da quanto si evince dagli studi agronomici sono solo tre le strutture agrituristiche nella zona collinare, realtà come quelle di Lamporecchio non distante, presentano connotati di ben maggiore rilevanza.

9.8. Il Distretto conciario di Santa Croce sull'Arno

Fonte: Progetto COOPERATE Il Rapporto di Sostenibilità del Distretto Conciario di Santa Croce sull'Arno e altre fonti del settore fra le quali il Consorzio Conciatori.

Il distretto di Santa Croce sull'Arno si estende in un raggio di 10 chilometri, e conta circa 100.000 abitanti. Comprende i Comuni di Castelfranco di Sotto, Montopoli Valdarno, Santa Croce sull'Arno, Santa Maria a Monte e San Miniato, nella provincia di Pisa e Fucecchio nella provincia di Firenze. Il distretto rappresenta una delle principali realtà nel campo della lavorazione conciaria a livello italiano ed internazionale.

Nel distretto è concentrato circa il 35% della produzione nazionale di pelli ed il 98% della produzione nazionale di cuoio da suola.

Il modello produttivo si caratterizza per una struttura estremamente frammentata di piccole e medie imprese, integrate con attività conto terzi specializzate in alcune fasi di lavorazione. Nel distretto sono presenti circa 600 aziende tra concerie e lavorazioni conto terzi, con 8.000 addetti ed una dimensione media di circa 12 addetti.

Nel corso degli anni si sono affiancate attività collegate direttamente o indirettamente alle attività principali che hanno dato origine ad un'altro importante settore di occupazione e che riguardano prodotti chimici, macchine per conceria, servizi, manifatture dell'abbigliamento, della pelletteria e delle calzature. Alcune di queste attività rappresentano realtà importanti nel contesto nazionale, seppure all'interno di nicchie di mercato (il settore macchine per conceria presente nel distretto rappresenta il 30% della produzione nazionale). L'intera economia dell'area, con i suoi 100.000 abitanti, si regge sul settore e sulle attività ad esso collegate, direttamente o indirettamente.

Tabella 9 - Principali dati del distretto (valori assoluti e percentuali 2011).

Concerie	300
Lavorazioni c.to terzi e altre aziende del settore	300
Numero di addetti	6.000
Movimentazione merci in ingresso ed in uscita	250-300 Tir/giorno
Fatturato conciario complessivo del distretto	Circa € 1.500.000.000
Incidenza delle esportazioni sul fatturato	70%

Tabella 10 - Principali investimenti e costi ecologici del distretto al 31/12/2011 (Milioni di €).

A - Realizzazione Opere Collettive (depuratori e altri impianti smaltimento)	237,562
B - Interventi a piè di fabbrica	577,595
C - Costo Esercizio dei depuratori dal 1979	881.242
A+B+C	1.696,399

Relativamente ai flussi commerciali il 75% delle materie prime, pelli grezze o semilavorate, provengono dal macello europeo e dall'Est- Europa, il 15% da quello nazionale e il 10% da altri mercati soprattutto dell'America del Nord e America Latina. Quest'ultima quota è in continuo aumento. Le esportazioni rappresentano circa il 70% del fatturato e sono indirizzate prevalentemente al mercato europeo a quello asiatico e nord americano.

Il distretto si caratterizza per un forte sviluppo del modello organizzativo fondato su soluzioni di tipo associativo. La partecipazione integrata degli attori economici e istituzionali è una condizione favorevole per affrontare e risolvere le difficoltà dello sviluppo locale. Questo modello trova una base fondamentale nelle modeste dimensioni delle singole unità produttive, le quali fanno sì che i rapporti tra le stesse siano fondati su un'interdipendenza reciproca.

Nel distretto quindi le associazioni rappresentano uno strumento valido per affrontare i problemi collegati alle limitate dimensioni aziendali, rispondendo, in particolare, alla necessità di far fronte alle dinamiche di mercato, all'esigenza di un migliore accesso all'informazione, specie in campo ambientale ed economico, e di una sua più efficace gestione, alla necessità di individuare nuove sinergie.

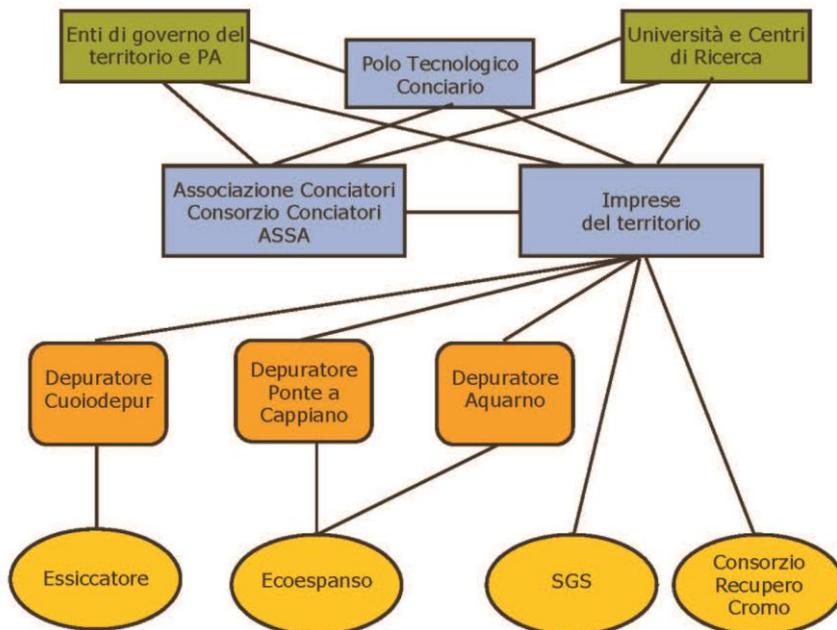
Nel distretto di Santa Croce sull'Arno il percorso di crescita del settore è stato caratterizzato dalla concertazione delle politiche di sviluppo fra le amministrazioni pubbliche locali e le imprese, grazie alla collaborazione delle proprie associazioni di categoria.

- Le principali organizzazioni di categoria locali sono tre, due riferite ai conciatori e una ai terzisti:
- l'Associazione Conciatori di S.Croce, che raccoglie concerie ubicate nei Comuni di S.Croce, Fucecchio e Castelfranco,
- il Consorzio Conciatori di Ponte a Egola a cui aderiscono concerie del Comune di San Miniato,
- L'Associazione Lavorazioni Conto Terzi (ASSA) che svolge principalmente servizi per le imprese di lavorazione conto terzi.

Relativamente alla Tutela Ambientale la collaborazione tra imprese del territorio e associazioni industriali, con il contributo di investimenti pubblici e privati, ha portato alla nascita di "società collaterali" al fine di trattare le principali problematiche ambientali territoriali:

- Consorzio Aquarno è un impianto centralizzato di depurazione con sede a Santa Croce sull'Arno a servizio dei comuni di S. Croce, Castelfranco e Fucecchio,
- Consorzio Conciatori di Fucecchio è un impianto centralizzato di depurazione a servizio delle aziende conciari di Ponte a Cappiano (frazione del Comune di Fucecchio)
- Consorzio Cuioidepur è un impianto centralizzato di depurazione a servizio delle concerie di Ponte a Egola e di San Romano. Presso il depuratore è ubicato l'impianto di essiccazione dei fanghi reflui della depurazione finalizzata al riutilizzo in altri cicli produttivi.
- Consorzio Recupero Cromo è un impianto per il recupero del cromo presente nei liquami di conceria. Le concerie associate conferiscono i liquori di cromo, questo viene recuperato e restituito ai conferitori che lo riutilizzano direttamente nel processo di concia.
- Consorzio S.G.S. è una società avente come scopo di ritirare e trattare il carniccio (materia prima secondaria, sottoprodotto della pelle) estraendone grassi e proteine inviate a commercializzazione.
- Ecoespanso srl è un impianto di trattamento dei fanghi prodotti dai depuratori comprensoriali Aquarno e Ponte a Cappiano. fanghi trattati vengono trasformati in materiale.

Il grafico successivo schematizza i rapporti presenti tra i vari attori locali (all'interno della categoria enti di governo del territorio e PA sono compresi: i comuni, la provincia e gli organi di controllo).



10. LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

10.1. Criteri metodologici

La Valutazione degli Effetti Ambientali, contenuta nel Rapporto Ambientale del primo Regolamento Urbanistico di Fucecchio, applica la procedura sovrapponendo i dati di progetto con i dati descrittivi lo stato dell'ambiente anche tramite l'analisi eseguita tramite GIS e applicazione di tecniche di geoprocessing ai temi contenuti nei due documenti cartografici cardine della valutazione:

- **Carta delle emergenze Ambientali e delle Risorse naturali**
- **Carta delle Criticità del territorio**

Questa procedura è stata applicata anche in occasione degli studi ambientali della Variante n.1 e sarà confermata per la Variante n.2.

10.2. Gli indicatori ambientali

Ai fini della valutazione si rende necessario stabilire parametri utili alla stima degli effetti ambientali, da assumersi anche come **indicatori ambientali** di ognuna delle principali componenti ambientali potenzialmente impattate dalla pianificazione.

Gli indicatori ambientali sono quelle entità misurabili (quali-quantitative) utili a definire lo stato dell'ambiente (indicatori di stato) nelle condizioni di pre-progetto e dei quali è possibile prevedere il comportamento a seguito della messa in opera di un progetto (indicatori di pressione), nel caso della pianificazione meglio dire *a seguito della attuazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali*.

Oltre nel testo si descrivono principali indicatori tenendo conto che un indicatore può "servire" più componenti ambientali (qualità dell'aria e salute hanno in comune diversi indicatori).

Nelle tabelle delle pagine seguenti si descrivono gli indicatori di stato e di pressione, le prime caratterizzanti lo stato dell'ambiente le seconde il progetto a fasi attuate. Questi dati sono parzialmente aggiornati in occasione della verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante n.1 nel 2017.

Nel Rapporto Ambientale finalizzato all'adozione della Variante n.2 saranno ricercati indicatori specifici relativi alle previsioni produttive conciarie.

10.3. Le schede di valutazione ambientale

Per le previsioni di maggiore rilevanza, in sostanza i PA, verranno redatte le Schede di Valutazione Ambientale, documento di sintesi principale della valutazione. Redatte in due formati:

1. nella forma complessa, descrittiva: problematiche, vincoli, condizionamenti, limiti e opere di compatibilizzazione;
2. nella forma semplificata o ridotta, per le previsioni di minore rilevanza, quali i "Lotti liberi".

Nelle pagine seguenti si riportano i modelli utilizzati in occasione della Variante n.1 del 2017.

Tabella 11 - Indicatori di stato (dati del R.U. 2015 con recenti aggiornamenti).

INDICATORI DI STATO	
Superficie territoriale ha.:	6.510
Superficie boscata 1.860,80 ha. %:	28,58
Superficie boscata percorsa dal fuoco 2003-2012 ha.:	78,6
Aree urbanizzate (2015) 889,60 ha. %:	13,66
Aree edificate (2015) 1.139,50 ha. %:	17,50
Densità popolazione 2015 ab/kmq.:	362,79
Abitanti residenti 2015 n.:	23.618
Famiglie 2015 n.:	9.164
Abitanti residenti 2016 n.:	23.403
Trend popolazione (Variazione % Media Annuale (2009 - 2015):	+ 0,20
Andamento popolazione residente 2002 – 2016 %:	+ 9,52
Età media maschi 2015 anni.:	42,72
Età media femmine 2015 anni.:	54,70
Indice di vecchiaia 2015:	161,22
Composizione famiglie 2015:	2,57
Attività produttive attive 2016 n.	2.798
Attività produttive manifatturiere attive 2016 n.	720
Attività produttive attive 2011 n.	2.194
Addetti nelle attività produttive attive 2011 n	6.859
Attività produttive manifatturiere attive 2011 n.	493
Pericolosità geologica elevata 1.214 ha. %:	18,64
Pericolosità geologica molto elevata 842 ha. %:	12,93
Pericolosità idraulica elevata 1.784 ha. %:	27,40
Pericolosità idraulica molto elevata 1.076 ha. %:	16,53
SAU 2010 1.238,67 ha %:	19,02
SAT 2010 1.938,30 ha. %:	29,77
Aziende Agricole 2010 n.:	317
Addetti agricoltura 2010 n.:	709
Indice di consumo 2012:	107
Tasso attività 2012:	51,80
Tasso occupazione 2012:	61,90
Tasso disoccupazione 2012:	10,40
Reddito 2011:	19.058
AETU urbani 2005 calcolati ISTAT AE n.:	35.617
AET con contributo agro-zootecnico 2005 calcolati ISTAT AE:	79.964
Perdite rete acquedotto 2009 %:	7,56
Risorsa idrica erogata media 2007 – 2010 l./sec.	46
Risorsa idrica fatturata 2004 mc.:	1.032.929
Coefficiente consumo idrico 2004 domestico l./ab. giorno	150
Autovetture circolanti per 1.000 abitanti:	666
Autovetture circolanti nel 2013 stimate riferite abitanti:	15.660
Produzione RSU 2012 (8.906.451 kg.) kg./ab. anno:	1,04
Prestazioni della Raccolta Differenziata 2012 %:	87

Ai fini della definizione degli **indicatori di pressione** si prevede di utilizzare alcuni dati quantitativi fra quelli descritti nella tabella seguente che razionalizza i dati di progetto.

Seconda Variante al Regolamento Urbanistico del comune di Fucecchio
DOCUMENTO PRELIMINARE DELLA VAS

Tabella 12 - Dati dimensionali delle previsioni urbanistiche utilizzabili come indicatori di pressione.

Sigla	Destinazione	Sup. Terr. Mq.	Sup. Fond. Mq.	SUL Mq.	Alloggi N.	Residenti N.	Note
D1	Produttivo conciario						Modifica destinazioni d'uso. Stoccaggio materi prime
DISC	Deposito inerti e materiali edili						Deposito inerti e materiali edili
F3.4	Attrezzature ad uso pubblico						Nuovo F3.4
L13	Residenziale da recupero	600	600	150	2	5	Modifica L13
L50	Residenziale	693	693	200	1	3	Modifica L50
L56	Residenziale	987	987	150	1	3	Nuovo L56
L57	Residenziale	722	722	150	1	3	Nuovo L57
L58	Residenziale	1.520	1.520	300	3	7	Nuovo L58
Lam	Cassa di laminazione						Cassa di laminazione
Lam	Cassa di laminazione						Cassa di laminazione
Lam	Cassa di laminazione						Cassa di laminazione
PA31	Commerciale - direzionale	11.253	8.453	2.200			Modifica PA31
PA32	Residenziale e attrezzature	15.250	9.250	3.350	16	40	Piano di recupero
PA35	Produttivo - commerciale - direzionale	25.245	17.655	5.700			Modifica PA35
PA55	Produttivo conciario	15.650	12.450	8.390			Modifica PA55. Comparto di atterraggio da R1
PA57	Produttivo conciario	12.746	3.316	1.800			Modifica PA57
PA58	Produttivo conciario	26.320	12.000	9.000			Modifica PA58
PA61	Attrezzature ad uso pubblico	9.200					Modifica PA61
PA65	Residenziale da recupero	4.400	3.150	1.200	1	25	Piano di Recupero. Modifica PA64
PA70	Residenziale da recupero	3.380	3.380	590	5	12	Piano di recupero
PA70	Residenziale da recupero						Piano di recupero. Area di decollo
PA75	Produttivo	9.128	3.800	600			Modifica PA75
PA87	Commerciale - direzionale	4.350	2.350	700			Modifica PA87
PA90	Produttivo conciario	122.562	40.633	30.000			Nuovo PA90
PA91	Produttivo - commerciale - direzionale	87.928	25.000	10.000			Nuovo PA91
PA92	Residenziale da recupero	3.240	2.690	1.000	7	17	Piano di recupero
PA93	Residenziale da recupero						Piano di recupero. Area di decollo
PA93	Residenziale da recupero	4.777	4.777	90	1	3	Piano di recupero
PA94	Produttivo	3.214	3.214	70			Piano di recupero
PA94	Produttivo						Piano di recupero. Area di decollo
PA95	Residenziale						Area di decollo
PA95	Residenziale	2.180	2.180	70	1	3	Nuovo PA95. Comparto di atterraggio
PA96	Residenziale da recupero	1.490	1.490	203	2	5	Piano di recupero
PA97	Residenziale da recupero	1.653	1.653	1.272	2	5	Piano di recupero
PA98	Commerciale - direzionale	4.155	2.245	700			Nuovo PA98
PA99	Produttivo	14.147	14.147	263			Nuovo PA99. Piano di recupero
PAQC30	Produttivo conciario	37.628	21.636	10.600			Modifica PAQC30
R1	Produttivo conciario trasferito. Decollo						Decollo per atterraggio su PA55 e PA90
R1	Produttivo conciario trasferito. Decollo						Decollo per atterraggio su PA55 e PA90
Totale:		424.418	199.991	88.748	52	131	
Totale ha.:		42	20	9			

MODELLI DELLE SCHEDE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE UTILIZZATI IN OCCASIONE DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DELLA VARIANTE N.1.

SCHEDE DI VALUTAZIONE SEMPLIFICATA

L54



Tabella 1 - L54. Valutazione qualitativa degli effetti ambientali. Condizioni non mitigate.

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI	ASPETTI AGRO-FORESTALI E VEGETAZIONALI	ACQUE SUPERFICIALI	ACQUE PROFONDE	ATMOSFERA CLIMA	PAESAGGIO ESTETICA LUOGHI	EMERGENZE AMBIENTALI
★	★★	★★	★	★★	★★	★★
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	PIANI E PROGRAMMI	VINCOLI TERRITORIALI	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE	USO DEL SUOLO	SERVIZI E INFRASTRUTTURE	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
🌀	★	★★	↔	★★	★	★

★ - Probabile effetto negativo. Il numero di simboli il grado di effetto negativo probabile.

🌀 - Certo effetto positivo. Il numero di simboli il grado di effetto positivo.

★★ 🌀🌀🌀 - la presenza di simboli relativi ad effetti sia positivi che negativi indica che su quella componente sono prevedibili effetti negativi locali ed effetti positivi a livello di bacino o di area o territorio comunale nel suo complesso.

★★★ - per gli aspetti geologici e di rischio idraulico dominano questi ultimi sui primi.

↔ Effetti irrilevanti.

La previsione ha relazioni con i vincoli del P.I.T.: Lett. G territori coperti da foreste e da boschi.

SCHEMA DI VALUTAZIONE COMPLESSA

PAQC30



PAQC30		U.T.O.E. 7 - MEZZOPIANO	SCHEDA N. 2
ATTIVITÀ PREVISTE	PA01	ALTRE PREVISIONI COINVOLTE	GRADO DI INTERAZIONE
Produttive settore conciario		Produttive: PA56 -, PA55	ALTO
		Commerciali - direzionali	MEDIO BASSO
		Parcheggi pubblici	MEDIO
		Viabilità	MEDIO ALTO
		Attrezzature	MEDIO
		Aree residenziali esistenti	MEDIO ALTO

ELEMENTI DI INTERAZIONE AMBIENTALE E TERRITORIALE	ENTITÀ DELL'INTERAZIONE			GRADO DI ADEGUAMENTO
AREA DI PREVISIONE	GRADO			GRADO
ELEMENTI CARATTERISTICI DEL TERRITORIO INTERESSATO	ALTO	MEDIO	BASSO	
Localizzazione in aperta pianura		X		MEDIO
Area ex agricola (attualmente incolto)	X			MEDIO BASSO
Limitrofa ad area edificata prevalentemente produttiva	X			BASSO
Limitrofa ad area edificata residenziale	X			ALTO

FATTORI AMBIENTALI COINVOLTI	ENTITÀ DELL'INTERAZIONE			GRADO DI ADEGUAMENTO
EMERGENZE AMBIENTALI - RISORSE NATURALI	ALTO	MEDIO	BASSO	
Area con vegetazione arborea e arbustiva spontanea			X	BASSO
Corso d'acqua (distanza 675 m.)		X		BASSO
Filari alberati e siepi			X	BASSO
CRITICITÀ DEL TERRITORIO	ALTO	MEDIO	BASSO	
Fonti di inquinamento elettromagnetico		X		MEDIO BASSO
Fonti di inquinamento di aria, acque, suoli	X			ALTO
Impianto di depurazione di Fucecchio		X		MEDIO
Area produttiva	X			MEDIO ALTO
Area degradata		X		MEDIO
Corso d'acqua arginato		X		MEDIO BASSO
Pericolosità geologica media		X		MEDIO BASSO
Pericolosità geosismica media		X		MEDIO
Pericolosità idraulica elevata		X		MEDIO
Fattore dequalificante l'estetica dei luoghi		X		MEDIO ALTO
Viabilità interessata da intenso traffico veicolare	X			MOLTO ALTO
Inquinamento della falda idrica		X		MEDIO ALTO
Elemento dequalificante il paesaggio (detrattore)		X		MEDIO

SERVIZI, RETI E INFRASTRUTTURE				SISTEMA DEI VINCOLI	
Rete acquedotto.	X	Rete gas.	X	Vincolo PGRA. Pericolosità idraulica elevata	
Rete fognatura.	X	Raccolta RSU.	X	Vincoli del P.I.T. aree boscate.	

Seconda Variante al Regolamento Urbanistico del comune di Fucecchio
DOCUMENTO PRELIMINARE DELLA VAS

SERVIZI, RETI E INFRASTRUTTURE			SISTEMA DEI VINCOLI	
Rete energia elettrica.	X	Trasporti pubblici locali.	X	Fascia di rispetto depuratore
Opere di urbanizzazione primaria	X			

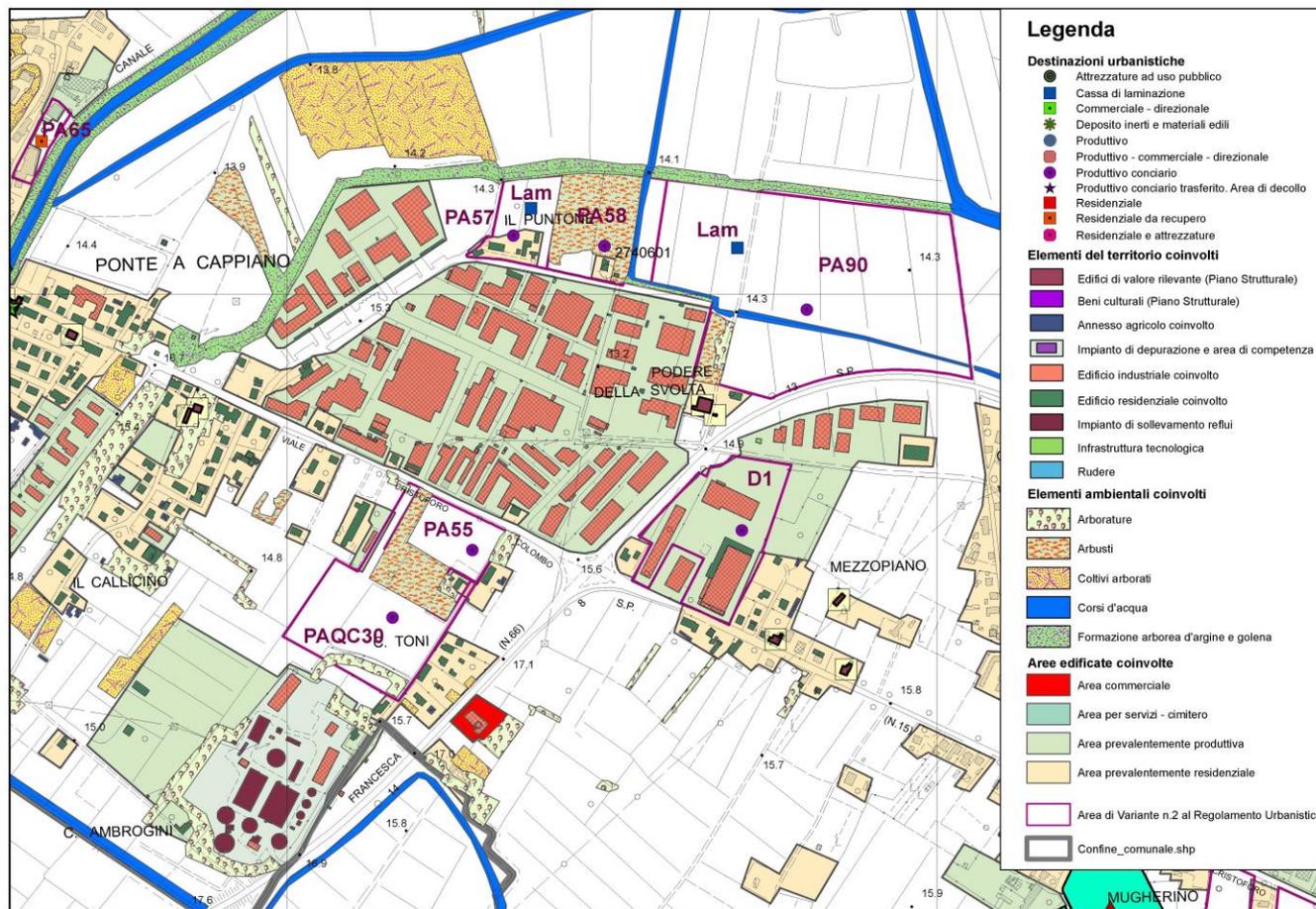
SOSTENIBILITÀ DELLA PREVISIONE	
ELEMENTI DI COMPATIBILIZZAZIONE E MITIGAZIONE	<p>Opere di compatibilizzazione estetico paesaggistica. Opere di protezione da fonti di inquinamento acustico. Opere di messa in sicurezza idraulica anche non strutturali. Opere di riqualificazione estetico ambientale. Opere di protezione da fonti inquinanti dell'aria. Opere di protezione da fonti di propagazione maleodoranze. Opere di monitoraggio degli effetti ambientali. Opere di prevenzione del rischio di incidenti. Impianti per la riduzione delle emissioni di solfuro di idrogeno (H₂S). Impianti per la riduzione delle maleodoranze. Opere di compatibilizzazione delle aree di scarico delle materie prime in ingresso.</p>
ADEGUAMENTI DI RETI INFRASTRUTTURE SERVIZI	<p>Realizzazione di condotta fognaria adeguata al sistema depurativo AQUARNO. Adeguamento rete distribuzione energia elettrica. Adeguamento rete acquedotto. Adeguamento sistema di approvvigionamento idrico. Adeguamento servizi pubblici generici. Approvvigionamento idrico non domestico autonomo.</p>
APPROFONDIMENTO DI STUDI E INDAGINI PRESCRIZIONI DI PROGETTO	<p>Studi geologici, geotecnici e sismici di dettaglio. Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Simulazioni dell'inserimento paesaggistico, rendering fotorealistico. Progettazione specialistica in relazione ai fattori di risparmio energetico. Studio di Valutazione degli Effetti Ambientali (VEA). Verifica di assoggettabilità a VIA Studio di monitoraggio degli effetti ambientali.</p>

11. LA VALUTAZIONE PRELIMINARE DELLE PREVISIONI PRODUTTIVE SETTORE CONCIARIO

Le previsioni di maggiore rilevanza in ambito VAS sono quelle relative al settore conciario, in particolare quelle dei piani attuativi localizzati al di fuori degli attuali sistemi insediativi del Regolamento Urbanistico vigente: **PA57, PA58, PA90**.

La figura seguente descrive le relazioni fra le principali previsioni di questo settore e i principali caratteri ambientali in un intorno significativo di territorio.

Figura 18. Relazioni con l'ambiente delle previsioni produttivo conciario.



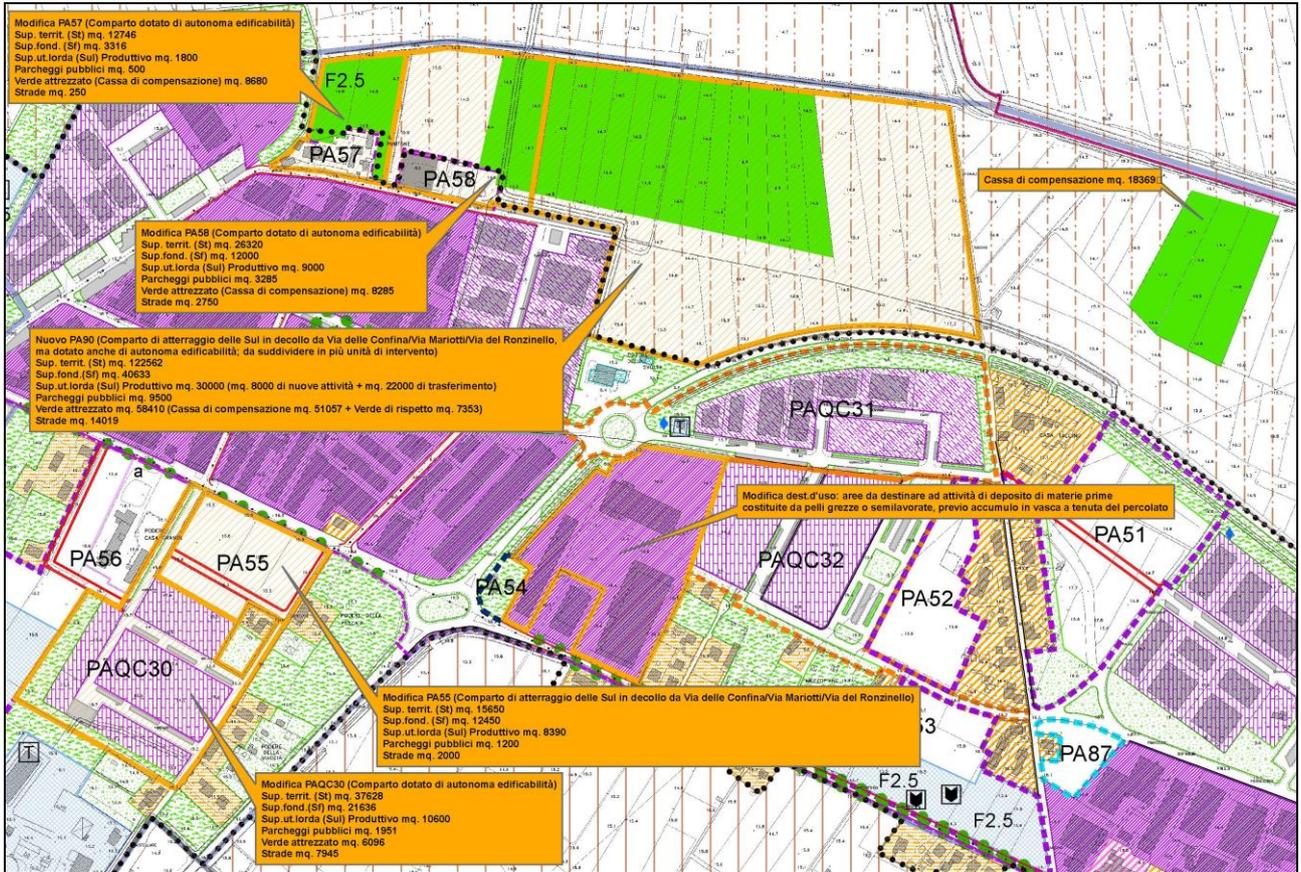
Queste previsioni, oltre che coinvolgenti componenti paesaggistiche e, indirettamente, naturalistiche, ricadono in ambiti già a suo tempo valutati dalla Provincia di Firenze in occasione del primo R.U. e da questo successivamente stralciati.

Oltre a queste componenti sono interessate da vincoli relativi al rischio idraulico, ricadenti in pericolosità elevate e parzialmente in quelle molto elevate.

Di conseguenza sono condizionate alla loro preventiva messa in sicurezza mediante opere strutturali. Nella figura seguente si mostra lo stralcio di variante descrivente la preliminare localizzazione, in colore verde, di queste opere.

Negli studi idrologici e idraulici preliminari dell'Ing. G. Bavecchi si forniscono di dati preliminari di queste opere relazionandole alle dimensioni dei tre piani attuativi.

Figura 19. Previsioni ricadenti nelle pericolosità idrauliche elevate e molto elevate.



PREVISIONI E INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO NELL'AREA PRODUTTIVA DI PONTE A CAPPIANO Analisi preliminare.

PA57 (comparto dotato di autonoma edificabilità)

Sup. territ. (St) mq. 12746
Sup.fond.(Sf) mq. 3316
Sup.ut.lorda (Sul) mq. Produttivo 1800
Parcheggi pubblici mq. 500
Verde attrezzato mq. 8680

In questo comparto , come su tutta l'area produttiva di Ponte A Cappiano, sono attesi battenti , per $T_r=200$ anni , in quota assoluta pari a 16.2 m slm.

Il piano campagna, in questo comparto, varia tra 14.8 / 15.00 m slm .

I nuovi fabbricati (Sul 1800 mq + 500 mq di parcheggi) dovranno essere posizionati ad una quota minima di circa 16.50 m slm.

Si dovrà operare un compenso di circa 3000/3500 mc , attraverso un abbassamento dell'area destinata a verde pubblico di circa 40 cm.

PA58 (comparto dotato di autonoma edificabilità)

Sup. territ. (St) mq. 26320
Sup.fond.(Sf) mq. 12000
Sup.ut.lorda (Sul) mq. Produttivo 9000

Parcheggi pubblici mq. 3285
Verde attrezzato mq. 8285
Strade mq. 2750

In questo comparto , sono attesi battenti , per $Tr=200$ anni , in quota assoluta pari a 16.2 m slm.

Il piano campagna, in questo comparto, è pari a circa 15.00 m slm .

I nuovi fabbricati (Sul 9000 mq + 3285mq) dovranno essere posizionati ad una quota minima di circa 16.50 m slm.

Si dovrà operare un compenso di circa 15.000 mc : tale compenso potrà essere fatto insieme al comparto **PA90**, essendo tale aree a verde confinanti

PA55 (comparto di atterraggio delle Sul decollate da Via delle Confina)

Sup. territ. (St) mq. 15650
Sup.fond.(Sf) mq. 12450
Sup.ut.lorda (Sul) mq. Produttivo 8390
Parcheggi pubblici mq. 1200
Strade mq. 2000

In questo comparto , sono attesi battenti , per $Tr=200$ anni , in quota assoluta pari a 16.2 m slm.

Il piano campagna, in questo comparto, è pari a circa 15.50 m slm .

I nuovi fabbricati (Sul 8390 mq + 1200 mq) dovranno essere posizionati ad una quota minima di circa 16.50 m slm.

Si dovrà operare un compenso di circa 7.000 mc : tale compenso potrà essere fatto insieme al comparto **PA90**, essendo tale aree a verde confinanti

PA90 (comparto di atterraggio delle Sul decollate da Via delle Confina, ma dotato anche di autonomia edificabilità, da suddividere in più unità di intervento)

Sup. territ. (St) mq. 122562
Sup.fond.(Sf) mq. 40633
Sup.ut.lorda (Sul) mq. Produttivo 30000 (mq. 8000 di nuove attività + mq. 22000 di trasferimento)
Parcheggi pubblici mq. 9500
Verde attrezzato mq. 58410
Strade mq. 14019

In questo comparto , sono attesi battenti , per $Tr=200$ anni , in quota assoluta pari a 16.2 m slm.

Il piano campagna, in questo comparto, è pari a circa 14.00 m slm .

I nuovi fabbricati (Sul 30.000 mq + 9500 mq di parcheggi) dovranno essere posizionati ad una quota minima di circa 16.50 m slm, con un riporto di materiale pari a circa 100.000 mc.

Si dovrà operare un compenso di circa 88.000 mc a cui si aggiungono i 15.000 mc del comparto PA58 e i 7.000 mc del comparto PA55, a fronte di un'area a verde complessiva stimata in circa 66.500 mq.

Oltre a tali aree a verde il comune mette a disposizione un'area di sua proprietà da utilizzare come cassa di compenso, pari ad una superficie di circa 18.000 mq e quota campagna variabile tra i 14 e 14.5 msl.

Quindi a fronte di 110.000 mc da recuperare, dovrò scavare, **nell'aree a verde circa 1.30 metri**.

Tale materiale di scavo, almeno in parte, e previa valutazione delle caratteristiche geotecniche potrà essere utilizzato per il rialzamento dell'area destinata ad edificazione.

PAQC30 (comparto dotato di autonoma edificabilità)

Sup. territ. (St) mq. 37628

Sup.fond.(Sf) mq. 21636

Sup.ut.lorda (Sul) mq. Produttivo 10600

Parcheggi pubblici mq. 1951

Verde attrezzato mq. 6096

Strade mq. 7945

I battenti attesi , per $Tr=200$ anni , in quota assoluta pari a 16.2 m slm.

Il piano campagna, in questo comparto, è pari a circa 15.50 m slm .

I nuovi fabbricati (Sul 10600 mq + 1951 mq) dovranno essere posizionati ad una quota minima di circa 16.50 m slm.

Si dovrà operare un compenso di circa 8.800 mc : tale compenso potrà essere fatto abbassando le aree a verde previste (mq 6096) di circa 1.50 metri. In alternativa di potrà abbassare tali arre in maniera meno accentuata e recuperare il volume mancante nelle aree di compenso dell'area PA90.

CONCLUSIONI

In questo Documento Preliminare della VAS applicata alla "*Variante n. 2 al Regolamento Urbanistico del comune di Fucecchio*" si sono localizzate le aree di previsione, come definite allo stato attuale della pianificazione, e descritte di massima le relazioni con i principali caratteri dell'ambiente e del territorio, fornendo indicazioni sulla metodologia che si intende applicare nelle fasi successive di studio.

Pistoia 30 ottobre 2018

Gli esperti di settore		
Dott. Leonardo Moretti Ordine Geologi della Toscana n. 312	Dott. Ing. Simone Galardini Ordine Ingegneri Prov. Pistoia n.783	Dott. For. Lorenzo Mini Ordine dottori agronomi e forestali Prov. Firenze n. 1200

Documento firmato digitalmente