

**ALLEGATO B**



**COMUNE DI FUCECCHIO**  
Provincia di Firenze

**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
ai sensi dell'Art.55 della Legge Regionale n.1/2005 e s.m.i.

**ATTO DI INDIRIZZO**  
per la formazione del primo Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio

### ***Premessa***

Secondo quanto previsto dalla Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1 e successive modifiche e integrazioni "Norme per il governo del territorio", la disciplina urbanistica comunale si compone di uno strumento della pianificazione, il Piano Strutturale, e di successivi atti di governo del territorio, fra cui il principale è il Regolamento Urbanistico.

Con il doppio regime di pianificazione si è passati da un'urbanistica intesa come mera regola di edificazione, al più generale concetto di governo del territorio che si compie attraverso la considerazione delle potenzialità e dei rischi.

Il modello è basato sullo sviluppo sostenibile mirato ad assicurare uguali potenzialità, a salvaguardare i diritti delle generazioni future e a fruire in modo equilibrato delle risorse del territorio.

Con Delibera del Consiglio Comunale n.23 del 15 aprile 2009, questa Amministrazione Comunale ha approvato, ai sensi della L.R. 1/2005 e s.m.i., il Piano Strutturale, che costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune, definendo le scelte principali relative all'assetto del territorio, sia di carattere statutario di lungo periodo, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni.

Per dare piena attuazione alle norme contenute nella L.R. 1/2005 e s.m.i., nonché alle indicazioni del Piano Strutturale, occorre procedere alla formazione del Regolamento Urbanistico quale atto di governo del territorio che traduce operativamente le indicazioni del Piano Strutturale nella disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni ammesse nell'intero territorio comunale.

La stesura del Regolamento Urbanistico è un momento importante nella politica di pianificazione del Comune di Fucecchio; perciò si ritiene opportuno fissare in modo chiaro gli obiettivi che intendiamo perseguire con questo importante strumento, al fine di conseguire lo sviluppo sostenibile del nostro comune.

### ***Indirizzi generali***

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

Il Piano Strutturale esplicita e anticipa un'impostazione culturale e di metodo che dovrà essere propria del Regolamento Urbanistico, e individua una serie nutrita di obiettivi e di compiti che attribuisce al Regolamento e che quest'ultimo dovrà provvedere a declinare e specificare con puntualità, traducendoli in forma operativa.

Trattandosi del primo Regolamento Urbanistico, le problematiche relative alla sua redazione dovranno necessariamente riguardare, in prima istanza, l'attività di verifica e ricognizione degli strumenti urbanistici comunali pregressi, di differente livello e diversa epoca.

Nel Regolamento Urbanistico dovranno poi confluire, o trovare adeguata coerenza, tutti gli altri Piani di carattere settoriale che già il Piano Strutturale individua, primi fra tutti il Piano del Traffico e della Mobilità e il Programma di Intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

Inoltre, in una logica di stretta coerenza con il Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico dovrà tener conto dei seguenti principi di ordine generale:

1. **impostare una gerarchia di interventi nelle aree strategiche di trasformazione** che tenda a stabilire un rapporto equilibrato tra la programmazione a medio termine e quella a lungo termine;
2. **definire un idoneo dimensionamento degli interventi**, che assicuri una scansione adeguata alle trasformazioni che si intende promuovere ed eviti soluzioni di continuità nei confronti delle previsioni pianificatorie del Piano Regolatore Generale vigente, in corso di attuazione e/o confermate dal Piano Strutturale;

3. **ricercare un sostanziale equilibrio tra le trasformazioni concentrate nelle aree strategiche e le trasformazioni diffuse**, al fine di coniugare le aspettative legate al riassetto di specifiche parti della città con la legittima aspirazione di tutti i cittadini di avvalersi degli effetti del nuovo strumento;
4. **raggiungere standard insediativi più elevati** mediante una pratica coerente di politiche abitative, di compensazioni ambientali, di perequazione urbanistica e di bioarchitettura, che possono contribuire efficacemente a migliorare i contenuti tecnici della progettazione e dunque i suoi esiti concreti, anche definendo un apparato normativo chiaro ed adeguato.

### ***Obiettivi generali***

Questa Amministrazione intende definire fin d'ora, quali tra gli obiettivi ed i contenuti generali del Piano Strutturale si vogliono attuare prioritariamente, quali le azioni ed i risultati che si intendono raggiungere entro i cinque anni di vigenza del primo Regolamento Urbanistico.

In attuazione degli indirizzi e delle strategie contenuti nel Piano Strutturale approvato, il primo Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio dovrà prioritariamente provvedere alla conservazione, la valorizzazione e la gestione delle risorse territoriali ed ambientali, promovendo, al contempo, la valorizzazione delle potenzialità e delle tendenze locali allo sviluppo, l'efficacia dei sistemi dei servizi pubblici e lo sviluppo delle prestazioni da essi derivanti e la maggiore sicurezza possibile delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio.

Tutti gli interventi, pubblici e privati, tanto sul patrimonio edilizio esistente che di nuova realizzazione, dovranno essere ispirati al criterio della sostenibilità e dare attuazione ai principi della qualità, della responsabilità, dell'efficacia ed efficienza.

Le azioni di trasformazione territoriale comportanti nuovo consumo di suolo dovranno essere limitate e circoscritte e, in rapporto alla loro consistenza, correlate a specifiche finalità di carattere generale.

L'obiettivo generale è di consolidare lo sviluppo della città, prevedendo una serie di infrastrutture, di servizi, norme per gli insediamenti e per le attività, tese sostanzialmente al miglior funzionamento e fruizione del territorio ed alla sua maggiore tutela.

Per questo il Regolamento Urbanistico dovrà, in primo luogo:

1. **individuare interventi di tipo strutturale e di regolazione del traffico**, che possano da un lato rendere idonee una serie d'infrastrutture, e dall'altro prevedere nuovi tracciati allo scopo di migliorare le condizioni della circolazione e della sicurezza stradale, disponendo il completamento e miglioramento della viabilità interna e generale, di concerto con le Amministrazioni comunali e provinciali interessate; in particolare:
  - ✓ potenziare la viabilità urbana ed extraurbana, assicurando gli interventi di completamento del nuovo ponte sull'Arno, l'adeguamento progettuale del tracciato alternativo di via Fucecchiello ed i collegamenti con Santa Croce sull'Arno;
  - ✓ riorganizzare i collegamenti tra la Provinciale Fiorentina e Via Gramsci;
  - ✓ verificare la possibilità di realizzare un tracciato alternativo della SR 436 da Fucecchio a Monsummano, nel quadro della razionalizzazione complessiva della stessa;
  - ✓ prevedere il miglioramento della strada provinciale Pesciatina, in prossimità del nucleo abitato di Vedute;
2. **riconoscere il carattere strutturale dell'industrializzazione del sistema della pianura a Nord dell'Arno e tutelare la risorsa rappresentata dagli insediamenti produttivi del Comune**, assicurandone l'accessibilità dalle principali viabilità extraurbane e locali, l'infrastrutturazione tecnologica, la prevenzione del rischio idraulico e la compatibilità ambientale con gli insediamenti residenziali contigui; promuovere lo sviluppo delle attività produttive, con il completamento dei trasferimenti da aree non più idonee, la

riqualificazione e il potenziamento delle aree produttive esistenti e la riqualificazione ambientale di tutto il settore; in particolare:

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

3. **favorire la realizzazione di un insieme coordinato d'interventi finalizzati alla rivitalizzazione commerciale**, qualificando, in via prioritaria, il Centro Storico ed il resto del Capoluogo, per sostenere lo sviluppo dell'intero comparto; inoltre:

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

4. **attuare un "riordino" edilizio** che non muti l'essenza profonda della cultura e del vivere in questa città e nelle sue frazioni, ma che si adegui necessariamente alle mutate esigenze, ai nuovi processi economici, alle nuove linee di sviluppo; prevedere nuove aree di espansione, in via prioritaria, solamente a seguito del completamento degli insediamenti esistenti e di quelli in corso di attuazione; consentire, in generale, nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali, esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; permettere nuovi insediamenti e interventi di sostituzione dei tessuti insediativi solo se esistano o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio; in particolare:

- ✓ prescrivere l'uso di criteri di risparmio delle risorse e di sostenibilità ambientale nelle aree di nuovo impianto, per gli interventi di sostituzione edilizia o per quelli di riqualificazione funzionale;
- ✓ prevedere alloggi in locazione permanente di proprietà pubblica a canone sociale o a canone concordato a tempo indeterminato, ma anche alloggi di proprietà privata in locazione a canone concordato o calmierato;

5. **qualificare il Centro Storico del Capoluogo**, favorendo la realizzazione di un insieme coordinato di interventi finalizzati alla rivitalizzazione commerciale, e predisponendo meccanismi incentivanti finalizzati all'acquisto ed al recupero di unità abitative con particolare attenzione alla qualità degli interventi, tenendo conto dell'ubicazione, delle dimensioni e dei caratteri degli edifici o dei complessi interessati, privilegiando i tipi di destinazioni pre-esistenti, vietando quelle destinazioni che siano in aperto contrasto con la

natura e le prestazioni originarie delle strutture esistenti (variazione d'uso dei piani terra e seminterrato finalizzato all'utilizzo abitativo);

6. **recuperare, riqualificare e valorizzare il Centro Storico di Ponte a Cappiano**, attraverso la manutenzione e ristrutturazione degli edifici, la creazione di spazi ed eventi che ne facilitano la frequentazione ed il mantenimento di attività e servizi, pubblici e privati, e la redazione di un Piano del Colore e del Decoro Urbano;
7. **riqualificare le aree dismesse** di via delle Confina, ex Saffa, ex Macelli, ex Mulino Borgioli, ex concerie di via Ugo Foscolo, via del Puntone, via del Collettore, via del Villaggio e via Ramoni, attraverso la loro riutilizzazione e trasformazione con funzioni compatibili al contesto in cui sono inserite (commerciale, residenziale, servizi, terziario avanzato, artigianato artistico e di qualità);
8. **adeguare gli standard urbanistici** per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e le aree a parcheggio;
9. **potenziare il servizio acquedottistico e fognario**, favorendo, in particolare, la razionalizzazione della struttura di collettamento con l'estensione della copertura del servizio fognario nelle frazioni di San Pierino e Botteghe, nell'ambito della riorganizzazione complessiva del sistema prevista con l'Accordo di Programma Integrativo per la tutela delle risorse idriche del Basso e Medio Valdarno e del Padule di Fucecchio, attraverso la riorganizzazione della depurazione industriale del comprensorio del cuoio e di quella civile del Circondario Empolese, della Valdera, della Valdelsa e della Val di Nievole (c.d. progetto "Tubone");
10. **tutelare il territorio collinare ed agricolo**, garantendo al contempo lo sviluppo delle potenzialità turistiche delle colline delle Cerbaie;
11. **tutelare e valorizzare l'ambiente e le risorse naturali del Padule di Fucecchio** in tutte le loro componenti, con particolare riguardo al miglioramento della qualità delle acque; in particolare, promuovere l'ampliamento degli attuali limiti della Riserva Naturale, al fine di estendere l'area di conservazione integrale degli habitat palustri;
12. **tutelare e valorizzare il Fiume Arno**, il suo ambiente e le risorse naturali in tutte le loro componenti, con particolare riguardo al miglioramento della qualità delle acque; in particolare:
  - ✓ valorizzare il Parco Fluviale dell'Arno, con interventi di rinaturalizzazione e ripristino della vegetazione riparia, consolidamenti spondali secondo le tecniche di ingegneria naturalistica, predisposizione di sentieristica attrezzata sugli argini esistenti per favorire le tradizionali forme di fruizione e di percorrenza delle rive del fiume;
  - ✓ recuperare l'area estrattiva dismessa e l'area di lavorazione inerti, con interventi di integrazione nel Parco Fluviale e di mitigazione sull'ambiente naturale;
  - ✓ prevedere interventi di rifunionalizzazione del vecchio ponte per limitarne l'utilizzo al traffico locale, con la creazione di percorsi pedonali e ciclabili;
13. **realizzare una rete continua di percorsi ciclabili e pedonali** che connetta l'insieme dei luoghi centrali del Capoluogo e delle frazioni con il Sistema funzionale delle aree agricole, forestali ed ambientali, favorendo le tradizionali forme di fruizione e di percorrenza dei corsi d'acqua, dei laghi, delle aree fluviali e palustri, intersecando l'itinerario europeo della Francigena, nell'ambito della valorizzazione turistica, culturale e ambientale dell'antico itinerario medievale; in particolare:
  - ✓ consentire ai pellegrini ed al turismo ciclopedonale la fruibilità dell'intero percorso della Via Francigena, recuperandone il tracciato per la porzione compresa tra Galleno e Ponte a Cappiano, e prevedendo una pista ciclopedonale protetta per il collegamento Ponte a Cappiano/Capoluogo - Capoluogo/stazione ferroviaria di Fucecchio-San Miniato;

- ✓ prevedere sentieri pedonali e ciclabili che, diramandosi dal tracciato della Francigena, permettano la fruizione dei beni storico-architettonici, paesaggistici e ambientali circostanti, e la connessione ai sistemi escursionistici esistenti, quali i sentieri naturalistici delle Cerbaie, realizzati nell'ambito del progetto di valorizzazione, a fini turistici e ricreativi, dei boschi dell'Ex Opera Pia Landini Marchiani;
  - ✓ favorire le tradizionali forme di fruizione e di percorrenza delle rive del Fiume Arno, definendo una rete per la mobilità ciclabile che, dalle arginature del fiume, adeguando alcuni percorsi attualmente già utilizzati per tale finalità, si connetta all'itinerario della "Ciclopista dell'Arno" nell'ambito del progetto generale del Parco Fluviale dell'Arno;
14. **prevedere interventi strutturali atti a migliorare la fruibilità e l'accessibilità degli spazi urbani della città**, valorizzandone le bellezze architettoniche, i servizi di accoglienza, anche al fine di rendere più competitivo il commercio di vicinato.

Per perseguire tali obiettivi, dando attuazione alle linee strategiche del Piano Strutturale, occorrerà preliminarmente approfondire alcuni elementi di conoscenza ed individuare specifici aspetti con carattere di priorità.

### ***Obiettivi specifici***

Alle richiamate finalità generali, si affiancano obiettivi più specifici per le diverse Unità Territoriali Organiche Elementari in cui, con il Piano Strutturale, è stato suddiviso il territorio di Fucecchio.

Nella consapevolezza che, in alcuni casi, il primo Regolamento Urbanistico non potrà realizzare completamente gli specifici obiettivi contenuti in ogni U.T.O.E., è volontà dell'Amministrazione identificare gli obiettivi prioritari afferenti trasversalmente a più Unità Territoriali Organiche Elementari, per il raggiungimento dei quali dovrà operare il Regolamento:

- SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ:
  - Completare e migliorare la viabilità, riducendo l'inquinamento atmosferico ed acustico, mediante la redazione di un Piano del Traffico e della Mobilità;
  - Ottimizzare il sistema dei parcheggi, con la realizzazione di aree pedonali e l'individuazione di appositi parcheggi in adiacenza al Centro Storico del Capoluogo, con un ridimensionamento massimo dell'uso del mezzo privato;
  - Ottimizzare il rapporto tra percorsi del trasporto pubblico e generatori di traffico, anche mediante la diversificazione dei sistemi di mobilità;
  - Attuare interventi volti al recupero e alla salvaguardia dei tratti originali dell'antico tracciato della via Francigena;
- SISTEMA FUNZIONALE DELLA PRODUZIONE SECONDARIA E TERZIARIA:
  - Promuovere le attività commerciali mediante interventi di arredo urbano e segnaletica coordinata e programmi integrati di rivitalizzazione di tutta la rete commerciale;
  - Favorire il recupero del complesso ex-Opera Pia a scopi turistico-recettivi ed a usi pubblici, quale volano per lo sviluppo delle potenzialità turistiche con attività eco-compatibili, mediante la valorizzazione del patrimonio esistente sia pubblico che privato e delle attività artigianali di tradizione locale, o comunque connesse all'utilizzo delle risorse locali, anche al fine di realizzare un sistema escursionistico articolato in percorsi naturalistici;
- SISTEMA FUNZIONALE DELLA RESIDENZA:

- Mantenere e migliorare l'assetto abitativo esistente e completare le aree destinate ad edilizia residenziale pubblica, per soddisfare la domanda di abitazioni per le fasce sociali più deboli;
  - Assicurare per l'edilizia residenziale il mantenimento ed il miglioramento qualitativo dell'assetto esistente, con previsione degli incrementi rispondenti alle diverse tipologie di domanda abitativa;
  - Promuovere l'utilizzo di tecniche costruttive, tipologiche ed impiantistiche atte garantire una qualità edilizia sostenibile;
  - Prevedere limitati incrementi volumetrici sugli edifici di civile abitazione solo previa verifica di compatibilità urbanistica e per esigenze di adeguamento igienico-sanitario e funzionale;
- SISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTREZZATURE, DEGLI SPAZI PUBBLICI E DELLE AREE DI RISPETTO:
- Migliorare e riqualificare gli spazi urbani di vita e di relazione, valorizzando il verde pubblico, le piazze ed eliminando le barriere architettoniche;
  - Individuare aree per attrezzature di interesse comunale pubbliche e private, per manifestazioni di carattere collettivo;
- SISTEMA FUNZIONALE DELLA RETE ECOLOGICA:
- Migliorare il rapporto uomo-natura, mediante l'incentivazione delle attività culturali, promozionali, educative collegate alla fruizione ambientale sostenibile e mediante una corretta utilizzazione delle risorse naturali;
  - Garantire la continuità del sistema funzionale della rete ecologica, attraverso interventi di protezione ed integrazione dei corridoi ecologici e l'attuazione di misure rivolte alla conservazione e al rafforzamento delle matrici, con particolare attenzione alla conservazione dell'uso agricolo della porzione di territorio a nord di Via del Ronzinello ed a cavallo del confine comunale con S.Croce sull'Arno;
- SISTEMA FUNZIONALE DELLE AREE AGRICOLE, FORESTALI E AMBIENTALI:
- Salvaguardare e valorizzare gli elementi del paesaggio agricolo caratterizzato da forme tradizionali di antropizzazione del territorio;
  - Recuperare il patrimonio edilizio esistente, con destinazione d'uso non agricola, a scopi residenziali e di servizio all'uso turistico-ricettivo, ai fini della valorizzazione delle risorse naturalistiche, per la tutela delle aree di pregio e con funzioni di presidio del territorio;
  - Per i complessi già destinati a produzioni non connesse con la conduzione agricola, finalizzare le ristrutturazioni con cambio di destinazione d'uso per l'utilizzo prevalente turistico-ricettivo extra alberghiero.

Resta invariato ogni altro obiettivo contenuto in modo specifico nei Sistemi Territoriali, Funzionali e U.T.O.E. del Piano Strutturale.

Le linee di indirizzo amministrative potranno essere soggette a modifiche ed adattamenti in corso d'opera, il grado di flessibilità del Regolamento Urbanistico consentirà l'adattamento ad esigenze nuove e nuove priorità.

### ***Comunicazione***

L'approvazione del Regolamento Urbanistico rappresenta una fase fondamentale nel processo di pianificazione del territorio; sarà garantita, prima e durante la sua redazione e in ogni fase procedurale, la massima comunicazione ed informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini, delle associazioni di categoria e dei rappresentanti dei diversi soggetti pubblici chiamati a fornire apporti e indicazioni, affinché il regolamento risponda efficacemente alle esigenze di sviluppo ordinato del territorio.