

COMUNE DI FUCECCHIO

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore n.3 - Assetto del territorio e Lavori Pubblici

Servizio Urbanistica

Via Lamarmora, 34 - 50054 Fucecchio - Tel. 0571 2681 - Fax 0571 268246



OGGETTO: Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/2014 e finalizzata alla approvazione del progetto denominato *“Parcheggio pubblico sotterraneo ed ascensori in Via Sbrilli, per la fruibilità pedonale del Centro Storico, della mobilità dolce ed miglioramento della viabilità sia in ambito comunale che sovracomunale”*.

RELAZIONE DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

PREMESSA

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 15/04/2009, questa Amministrazione Comunale ha approvato, ai sensi della L.R. 1/2005, il Piano Strutturale; le previsioni del PS hanno acquistato efficacia a seguito della pubblicazione sul BURT n. 17 del 29/04/2009.

Per dare piena attuazione alle norme sul governo del territorio contenute nella L.R. 1/2005 e alle indicazioni del PS, con Delibera n. 16 del 07/04/2014 il C.C. ha adottato il Regolamento Urbanistico e la contestuale Variante di adeguamento al PS, ai sensi degli artt. 53 e 55 della L.R. 1/2005.

Ai sensi delle disposizioni transitorie per i comuni dotati di RUC adottato, regolate dalla subentrata L.R. 65/2014 (BURT n. 65 del 12/11/2014), con Delibera di C.C. n. 22 del 14/05/2015, questa A.C. ha approvato il RUC e la contestuale Variante di adeguamento al PS; lo strumento ha acquistato efficacia a seguito della pubblicazione sul BURT n. 28 del 15/07/2015.

Con Delibera di C.C. n. 4 del 07/02/2018 è stata approvata la prima Variante al RUC; l'atto ha acquistato efficacia a seguito della pubblicazione su BURT n. 8 del 21/02/2018.

Con Delibera di C.C. n. 61 del 04/11/2019 è stata approvata la seconda Variante al RUC; l'atto ha acquistato efficacia a seguito della pubblicazione su BURT n. 49 del 04/12/2019.

Con Delibera di C.C. n. 109 del 29/11/2021 è stata approvata la terza Variante al RUC; l'atto ha acquistato efficacia a seguito della pubblicazione su BURT n. 50 del 15/12/2021.

Con deliberazione del Consiglio Comunale di San Miniato n. 92 del 19/12/2019, è stato approvato l'avvio del procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale intercomunale tra i Comuni di San Miniato e di Fucecchio, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, il cui procedimento è in corso.

Al fine di meglio rispondere alle esigenze di mobilità e di servizio nel Capoluogo, l'Amministrazione ha dato avvio alle verifiche istruttorie preliminari sulla fattibilità di realizzazione

di un parcheggio interrato nell'area del Parco Corsini, per consentire una più agevole fruibilità pedonale sia al Centro Storico, sia alla parte alta del Parco comprendente le Torri Medioevali; l'area idonea a tale scopo è stata individuata nella parte di collina di Parco Corsini adiacente a Via Mario Sbrilli e a Via Sotto la Valle.

Al fine di poter formulare un parere archeologico sulla fattibilità dell'opera, la bozza del progetto di fattibilità è stata inviata, nell'agosto 2021, alla Soprintendenza per la valutazione preventiva del rischio archeologico. La stessa Soprintendenza ha prescritto l'esecuzione di saggi preventivi sotto il controllo di un archeologo professionista.

Con deliberazione n. 174 del 23/09/2021, la Giunta Comunale ha approvato il progetto di fattibilità tecnico-economica per la *“Realizzazione di parcheggio pubblico sotterraneo ed ascensori in Via Sbrilli, per la fruibilità pedonale del Centro Storico, della mobilità dolce ed miglioramento della viabilità sia in ambito comunale che sovracomunale”*.

Le verifiche preliminari sull'interesse archeologico, espletate con il coinvolgimento della Soprintendenza, non hanno evidenziato situazioni di interesse archeologico e le stesse sono state inviate alla stessa il giorno 28/10/2021.

Con deliberazione n. 204 del 28/10/2021, la Giunta Comunale ha approvato, in linea tecnica, il progetto definitivo per la *“Realizzazione di parcheggio pubblico sotterraneo ed ascensori in Via Sbrilli, per la fruibilità pedonale del Centro Storico, della mobilità dolce ed miglioramento della viabilità sia in ambito comunale che sovracomunale”*.

In data 28/10/2021, è stata depositata istanza alla Soprintendenza per l'acquisizione sul progetto del nulla osta cui all'art. 21 D.lgs. 42/2004.

Con Decreto n. 22281 del 10/12/2021, la Regione Toscana ha approvato la graduatoria delle proposte progettuali e sono stati assunti i relativi impegni di spesa relativamente al *“Bando per l'assegnazione di contributi regionali a favore dei comuni per la realizzazione di interventi destinati a parcheggi pubblici (DD 10521/2021 e DD 13718/2021)”*, e ha riconosciuto un finanziamento al Comune di Fucecchio di una rata annua per il pagamento del mutuo fino all'annualità 2040.

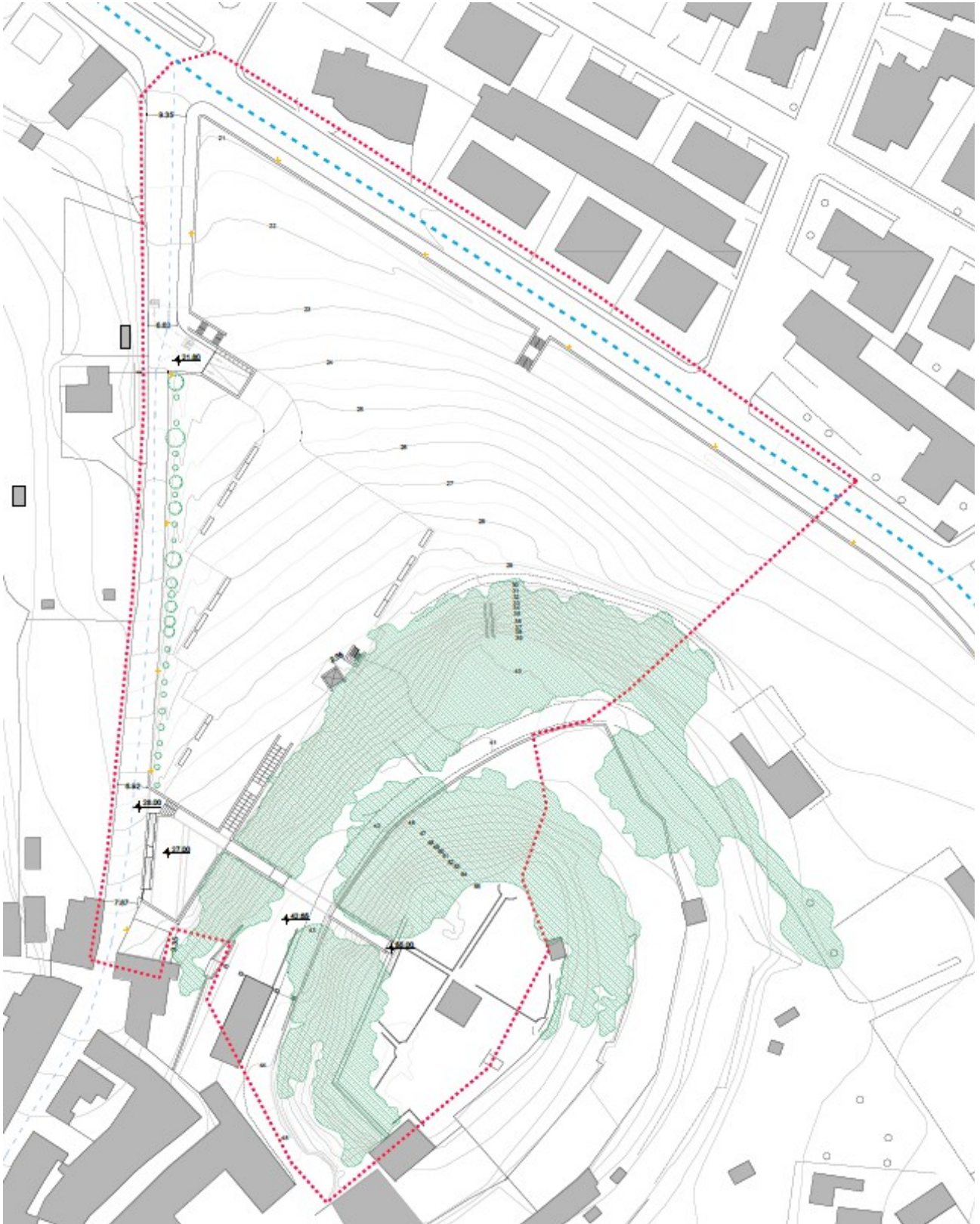
Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 11/02/2022 avente a oggetto *“Variazioni al Bilancio di previsione 2022-2024 e autorizzazione all'indebitamento per l'intervento “Parcheggio pubblico sotterraneo in Via Sbrilli”*.

IL PROGETTO

Il progetto si propone di migliorare la qualità della fruizione del Centro Storico della Città, ed in particolare di liberare Piazza Vittorio Veneto dalle zone dedicate alla sosta degli autoveicoli. Il nuovo parcheggio interrato infatti potrà ospitare ottantasette posti auto, con un disegno che permetterà al contempo di adattarsi alla conformazione esistente della collina di Parco Corsini, rispettandone pendenze e assetto vegetazionale. La nuova piazza ed il sistema di risalita costituito da ascensori obliqui permetteranno di raggiungere con comodità e rapidità il nucleo storico principale del paese, valorizzando ulteriormente il suo patrimonio storico-architettonico già oggetto di recenti interventi.

L'intervento contribuirà alla messa a sistema degli elementi di valore del borgo, realizzando un percorso che dal parco di Via Sotto la Valle conduce alla soprastante Torre di Mezzo ed alla Fattoria Corsini, per giungere quindi a Piazza Vittorio Veneto.

Segue estratto della Tavola n. A05_STATO DI PROGETTO Planimetria del progetto



Il parcheggio di progetto ha una superficie calpestabile complessiva di mq 2.867, configurandosi quindi come un unico compartimento conformemente alla nuova normativa vigente; lo stesso raccoglie di cui cinque a servizio dei disabili e cinque riservati ai veicoli elettrici con apposita colonna di ricarica.

L'ingresso/uscita carrabile al parcheggio avviene attraverso il primo tratto a valle di Via Sbrilli, che subirà un ampliamento per ospitare una carreggiata a doppio senso in modo da favorirne la fruizione. Al parcheggio si accede tramite una rampa a doppio senso impostata alla quota di metri s.l.m. 21.80, che con una pendenza del 12% raggiunge la quota di metri s.l.m. 20.10 assunta come caposaldo del progetto.

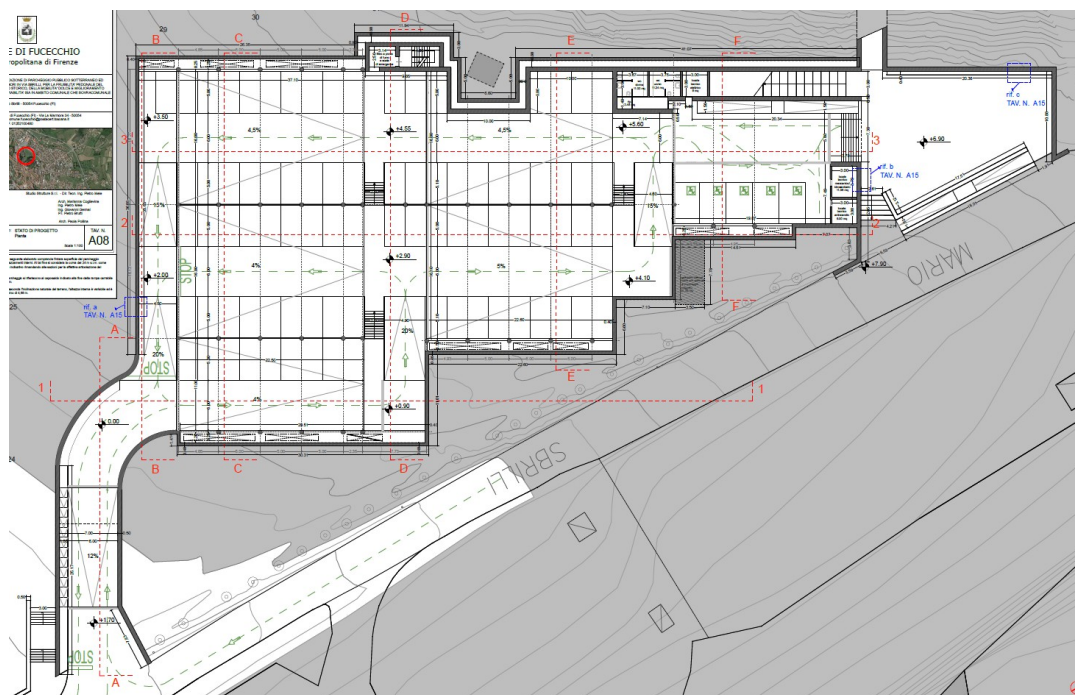
L'unico piano di progetto del parcheggio è organizzato in terrazzamenti in pendenza (4% - 5%) che ospitano gli stalli e sono raccordati tra loro da rampe aventi una pendenza maggiore (12% - 20%). Il terrazzamento più elevato, a monte, è in piano ed è dedicato alla sosta dei disabili, quota a cui si trovano anche i servizi igienici e dalla quale si accede alla piazza posta più in alto (metri 1,30), attraverso un'uscita esclusivamente pedonale costituita da una breve scalinata ed una rampa avente una pendenza del 7%.

Oltre all'ingresso carrabile a valle e a quello pedonale a monte, è presente un'ulteriore via di esodo costituita da una scala di emergenza, e relativo spazio di filtro, alla mezzeria sul lato lungo contrapposto a Via Sbrilli.

Il piano di parcheggio sarà costituito da una pavimentazione industriale in calcestruzzo con finitura al quarzo liscia, mentre le rampe avranno una finitura a spina di pesce. Le strutture in elevazione in calcestruzzo armato saranno lasciate a vista; solo i locali tecnici e i servizi igienici saranno rivestiti con elementi ceramici o similari secondo le normative vigenti.

Ad assicurare la continuità della collina sarà la copertura verde inclinata, disegnata come un unico piano obliquo che racchiude il parcheggio raccordandosi al profilo del terreno limitrofo. Il solaio di copertura avrà quindi una pendenza di circa il 3% sull'asse principale di sviluppo del giardino, e dell'8% su quello trasversale verso Via Sbrilli. Un sistema intensivo tipo Daku sarà utilizzato come tecnologia di inverdimento della copertura. Sulla copertura, in corrispondenza dello scannafosso, saranno allestite apposite sedute che, insieme alle superfici dei due ingressi, andranno a costituire gli elementi di aerazione naturale necessari per soddisfare il requisito di 1/40 della superficie del parcheggio.

Segue estratto della Tavola n. A08_STATO DI PROGETTO Pianta del progetto



La nuova piazza di progetto, per una superficie complessiva di mq 394, viene impostata ad una quota inferiore rispetto all'adiacente Via Sbrilli, cui viene raccordata con pochi gradini ed apposita rampa con pendenza al 6,5 %. Le murature emergono e si mostrano come fronti di scavo regolari, seguendo rette inclinate che assecondano le pendenze del terreno, raggiungendo nello spigolo un'altezza massima di metri 5.90 rispetto alla quota della piazza.

Qui si incrociano i due assi principali di progetto: quello nord-sud, rappresentato dalla scalinata che raccorda la piazza col piano verde di copertura, e quindi col parco, e quello est-ovest che, in asse con la Torre di Mezzo, conduce al sistema di risalita dato da due ascensori obliqui con struttura in acciaio e vetro.

Il progetto, dell'importo complessivo stimato di € 4.000.000,00, è composto dai seguenti elaborati:

1. G-1 – Relazione Geologica;
2. G-2 – Planimetria Geologica stato attuale;
3. G-3 – Planimetria Geologica stato di progetto;
4. A1 - Relazione Generale;
5. A2 - Relazione Tecnico-Illustrativa;
6. A3 - Studio di Impatto e fattibilità ambientale;
7. A4 - Computo Metrico Estimativo opere architettoniche;
8. A5 - Elenco Prezzi Unitari opere architettoniche;
9. A6 - Disciplinare descrittivo-prestazionale opere architettoniche;
10. TavA00 – Stato di fatto: inquadramento area rispetto agli strumenti urbanistici;
11. TavA01 – Stato di fatto: planimetria 1:500;
12. TavA02 – Stato di fatto: ortofoto 1:500;
13. TavA03 – Stato di progetto: planimetria di inquadramento 1:2000;
14. TavA04 – Stato di progetto: planivolumetrico 1:500;
15. TavA05 – Stato di progetto: planimetria 1:500;
16. TavA06 – Stato di progetto: planimetria 1:200;
17. TavA07 – Stato di progetto: sezioni ambientali 1:200;
18. TavA08 – Stato di progetto: pianta 1:100;

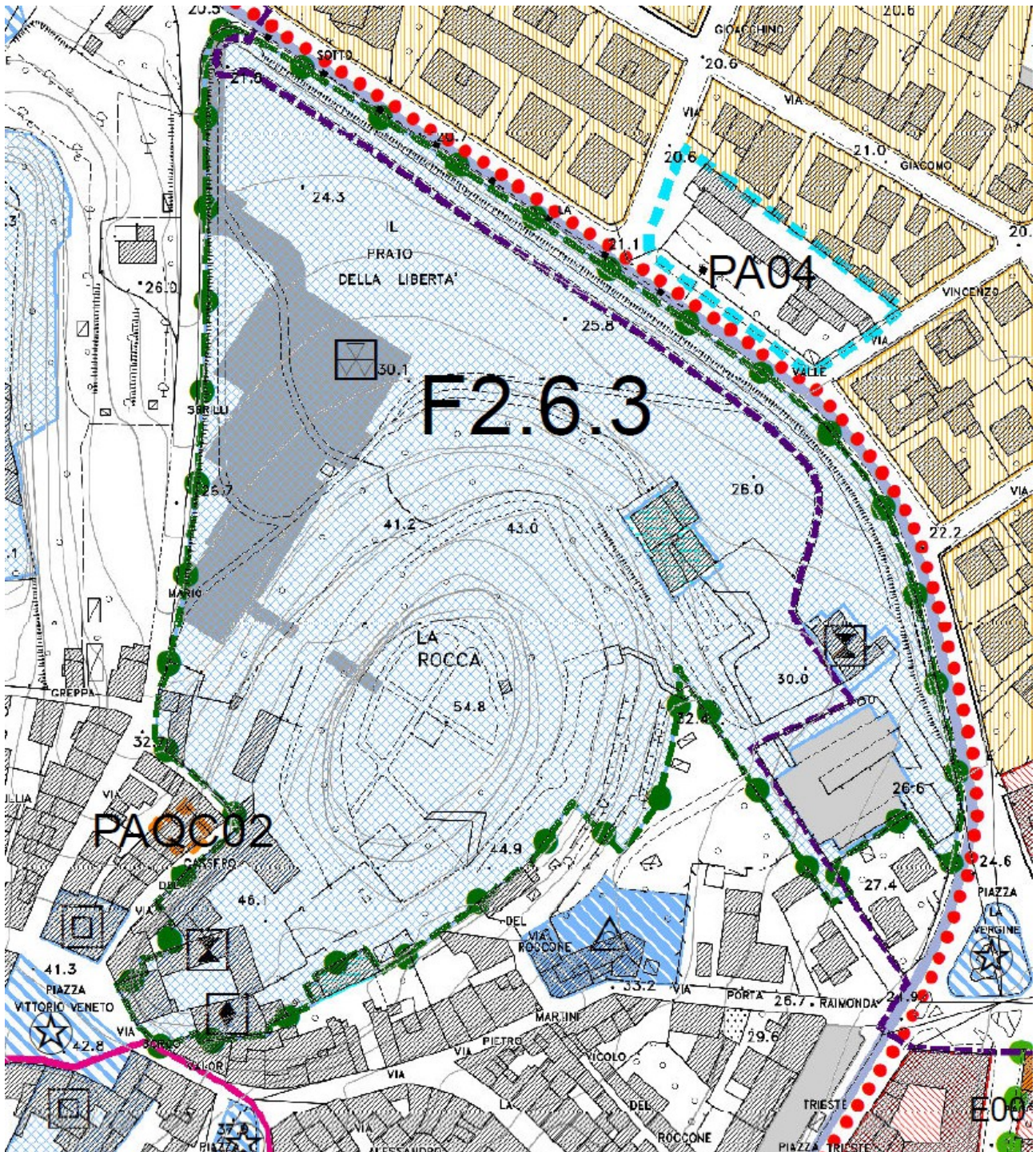
19. TavA09 – Stato di progetto: sezioni longitudinali 1:100;
20. TavA10 – Stato di progetto: sezioni trasversali 1:100;
21. TavA11 – Stato di progetto: prospetti scala 1:100;
22. TavA12 – Stato sovrapposto: sezioni longitudinali 1:100;
23. TavA13 – Stato sovrapposto: sezioni trasversali 1:100;
24. TavA14 – Stato di progetto: pianta accessibilità 1:100;
25. TavA15 – Stato di progetto: dettagli costruttivi 1:100;
26. S-1 – Relazione Descrittiva;
27. S-2 – Relazione Materiali;
28. S-3 – Relazione di Calcolo;
29. S-4 - Computo Metrico Estimativo Strutture;
30. S-5 - Elenco Prezzi Unitari Strutture;
31. S-6 - Analisi Prezzi Strutture;
32. TAV 1S – Elaborati Strutturali: Pianta Fondazioni;
33. TAV 2S – Elaborati Strutturali: Pianta Elevazione;
34. TAV 3S – Elaborati Strutturali: Pianta Copertura;
35. TAV 4S – Elaborati Strutturali: Carpenteria travi e pilastri, solaio;
36. TAV 5S – Elaborati Strutturali: Carpenteria Fondazioni;
37. TAV 6S – Elaborati Strutturali: Pareti contro-terra, pareti interne;
38. TAV 7S – Elaborati Strutturali: Paratia di Pali;
39. TAV 8S – Elaborati Strutturali: Impianto di risalita;
40. E01-01 Relazione tecnica impianti elettrici;
41. E02-01 Schemi quadri elettrici;
42. E03-01 Planimetria distribuzione impianti elettrici;
43. E03-02 Planimetria distribuzione impianti speciali;
44. E03-03 Planimetria distribuzione impianti rilevazione automatica e allarme incendio;
45. E05-CME Computo metrico estimativo impianti elettrici e speciali;
46. E06-EPU Elenco prezzi impianti elettrici e speciali;
47. M01 – Relazione Tecnica Impianti Meccanici;
48. M02 – Disciplinare Tecnico Impianti Meccanici;
49. M03 – Elenco Prezzi Unitari;
50. M04 – Computo Metrico Estimativo;
51. M05 – Elaborato Grafico Impianto Idrico;
52. M06 – Elaborato Grafico Impianto Scarico;
53. M07 – Elaborato Grafico Impianto Meccanico Antincendio;
54. MA01 – Relazione Tecnica Valutazione Progetto Antincendio;
55. MA02 – Elaborato Grafico Antincendio Ing. Gennai Giovanni;
56. Prime Indicazioni PSC;
57. Quadro Economico Generale;
58. Relazione archeologica;
59. Piano di ammortamento del contratto di mutuo per la realizzazione dell'intervento;
60. Preliminare del piano di gestione finanziaria della struttura.

CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA












































La Variante segue l'iter ed è disciplinata dall'art.34 della L.R. 65/2014 “*Varianti mediante approvazione di progetto*”, in quanto l'oggetto è un'opera pubblica e la sua approvazione costituisce contestuale variante agli strumenti urbanistici.

La Variante comporta la modifica degli elaborati del Regolamento Urbanistico comunale vigente, come modificati con la terza Variante al RUC approvata con Del. C.C. n.109 del 29/11/2021; in particolare l'area interessata ricade nella Zona Territoriale Omogenea "F2.6-Parchi pubblici territoriali: F2.6.3-Parco Corsini" (Rif. art.132 delle NTA del RUC), **nella quale si prevede l'inserimento dell'opera (G1.4-Parcheggi pubblici - Rif. art.148 delle NTA del RUC).**

Segue estratto della Tavola n.19 della serie B.2 - *Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni* del RUC **VARIANTE** e Legenda.

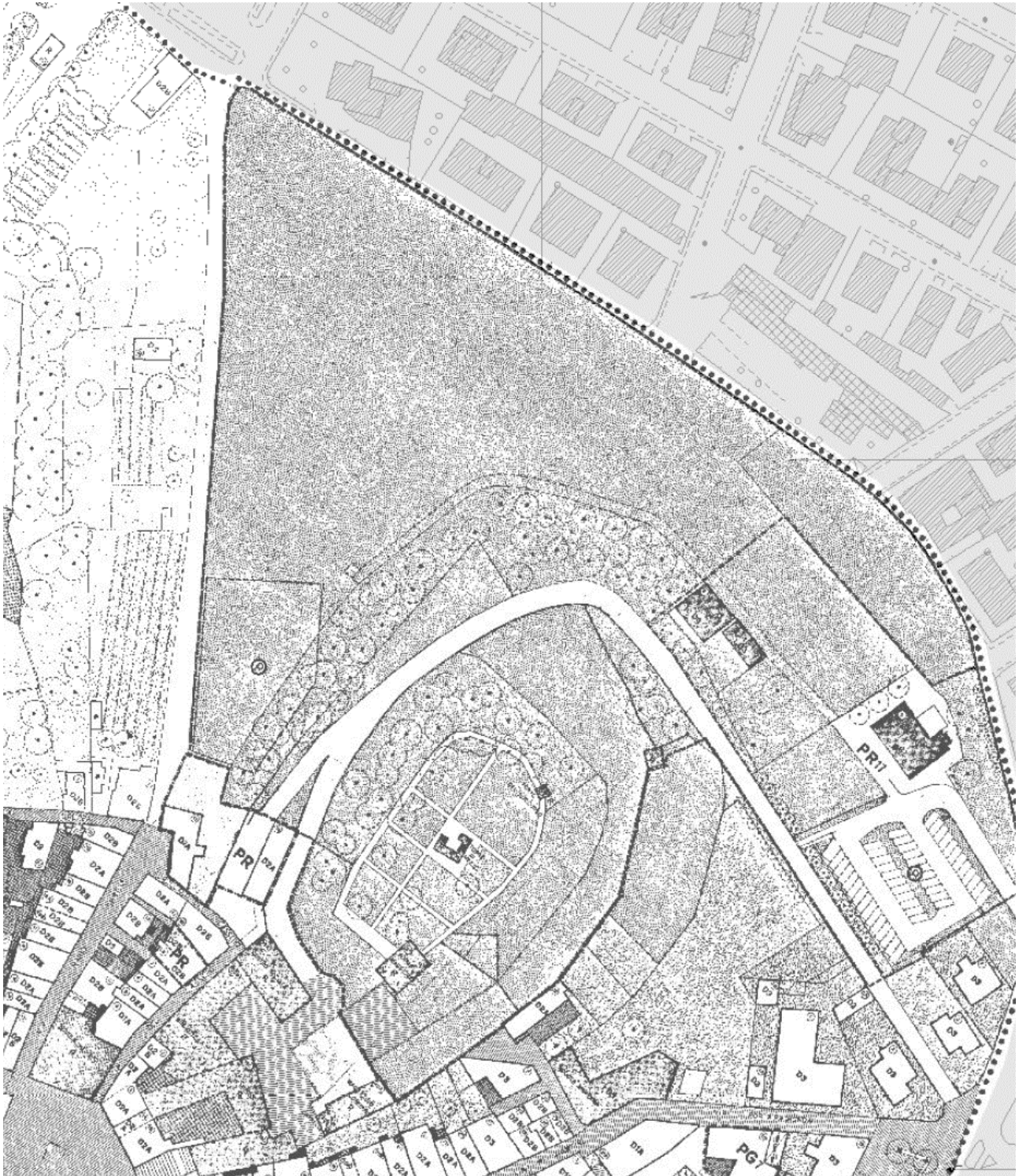


Zone territoriali omogenee "F2"

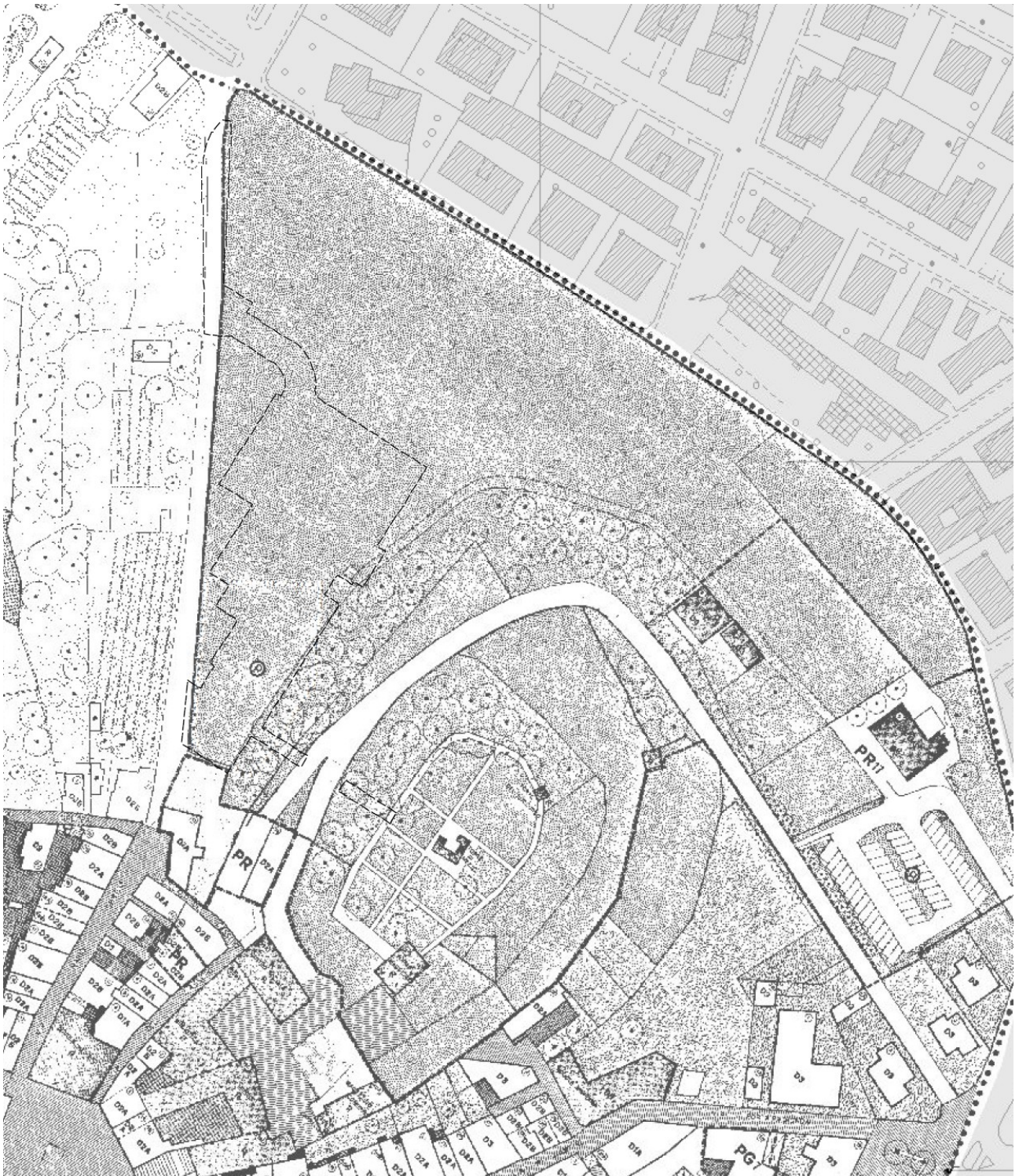
|  Attrezzature pubbliche di interesse generale | | Esistenti | Progetto |
|--|--------------------------------------|---|---|
| F2.1 | | | |
| | Istruzione superiore all'obbligo |  |  |
| | Sanitarie ed ospedaliere |  |  |
| | Socio/Culturali |  |  |
| | Religiose |  |  |
| | Amministrative |  |  |
| | Ricettive |  |  |
| F2.2 | Aree attrezzate per lo sport |  |  |
| F2.3 | Attrezzature tecnologiche |  |  |
| | Reti e infrastrutture tecnologiche | | |
| | Linee elettriche |  |  |
| | Antenne, stazioni radio-base |  |  |
| | Pozzi pubblici |  |  |
| F2.4 | Aree Cimiteriali |  |  |
| F2.5 | Casse di esondazione/compensazione |  |  |
| F2.6 | Parchi pubblici territoriali |  |  |
| F2.6.1 | Parco della Rimenbranza |  |  |
| F2.6.2 | Parco Città Nuova |  |  |
| F2.6.3 | Parco Corsini |  |  |
| F2.6.4 | Parco Fluviale dell'Arno |  |  |
| F2.6.5 | Parco Fluviale di Navetta e Scaletta |  |  |
| F2.6.6 | Villa Fattoria Landini Marchiani |  |  |
| G1.4 | Aree per parcheggi pubblici |  |  |

La Variante comporta inoltre la modifica degli elaborati del Piano per il Centro Storico vigente, come modificati con la terza Variante al RUC approvata con Del. C.C. n.109 del 29/11/2021; in particolare l'opera in oggetto è già prevista nella Tavola 4/b - *Prescrizioni di Intervento*, nella quale si prevede la **riperimetrazione dell'area di intervento**.

Segue estratto della Tavola n. 4/b - *Prescrizioni di Intervento* del Piano per il Centro Storico, stato **VIGENTE**.



Segue estratto della Tavola n. 4/b - *Prescrizioni di Intervento* del Piano per il Centro Storico, stato **VARIANTE**.



PROCEDIMENTO URBANISTICO

Il Comune di Fucecchio, essendo dotato di Regolamento Urbanistico adottato all'entrata in vigore della L.R. 65/2014 (27 novembre 2014), può adottare e approvare varianti al Piano Strutturale e al RUC secondo quanto disposto all'art.231 della medesima Legge Regionale; resta fermo l'obbligo di avviare il provvedimento di formazione del nuovo PS entro cinque anni dalla stessa data di entrata in vigore della Legge, avvio avvenuto, per il Piano Strutturale Intercomunale, con deliberazione del Consiglio Comunale di San Miniato n.92 del 19/12/2019 e procedimento in corso.

Ai sensi di quanto disposto dall'art.224 della L.R. 65/2014, nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della suddetta Legge, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel PS vigente al momento dell'entrata in vigore della L.R. 65/2014 o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento provinciale.

Il procedimento di approvazione della presente Variante al RUC è disciplinato dall'art.34 (Varianti mediante approvazione del progetto) della L.R. 65/2014, in quanto:

- a) opera pubblica o di pubblica utilità;
- b) **non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'art. 4, commi 3 e 4 della L.R. 65/2014, e quindi non rientra nella casistica disciplinata dall'art. 25 della medesima Legge Regionale e non risulta necessaria una valutazione della Conferenza di copianificazione;**
- c) non introduce previsioni di grandi strutture di vendita né di aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetto.

Il suddetto procedimento rientra nelle disposizioni procedurali semplificate di cui al TITOLO II CAPO IV della L.R. 65/2014, per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al Piano Strutturale e al Piano Operativo.

La Variante al RUC in oggetto non è sottoposta a VAS, in quanto rientra nei casi di esclusione previsti dall'art.6, comma 1 bis della L.R. 10/2010: *“Per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale urbanistica o della destinazione dei suoli conseguenti all'approvazione dei piani di cui all'articolo 5, comma 4 ter, nonché a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante ai suddetti piani e programmi, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA, la VAS non è necessaria per la localizzazione delle singole opere”.*

Ai sensi dell'art.104 della L.R. 65/2014, il Comune provvederà al deposito, presso l'Ufficio regionale del Genio Civile Valdarno Superiore, della documentazione indicata all'art.6 del Regolamento regionale 30 gennaio 2020, n.5/R.

COERENZA INTERNA ED ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Il progetto dell'opera pubblica risulta coerente con i vigenti strumenti di pianificazione sovra ordinata regionale (Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico - PIT) e

provinciale (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP) e con gli indirizzi, le prescrizioni e le direttive dei vigenti Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico.

Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico - PIT

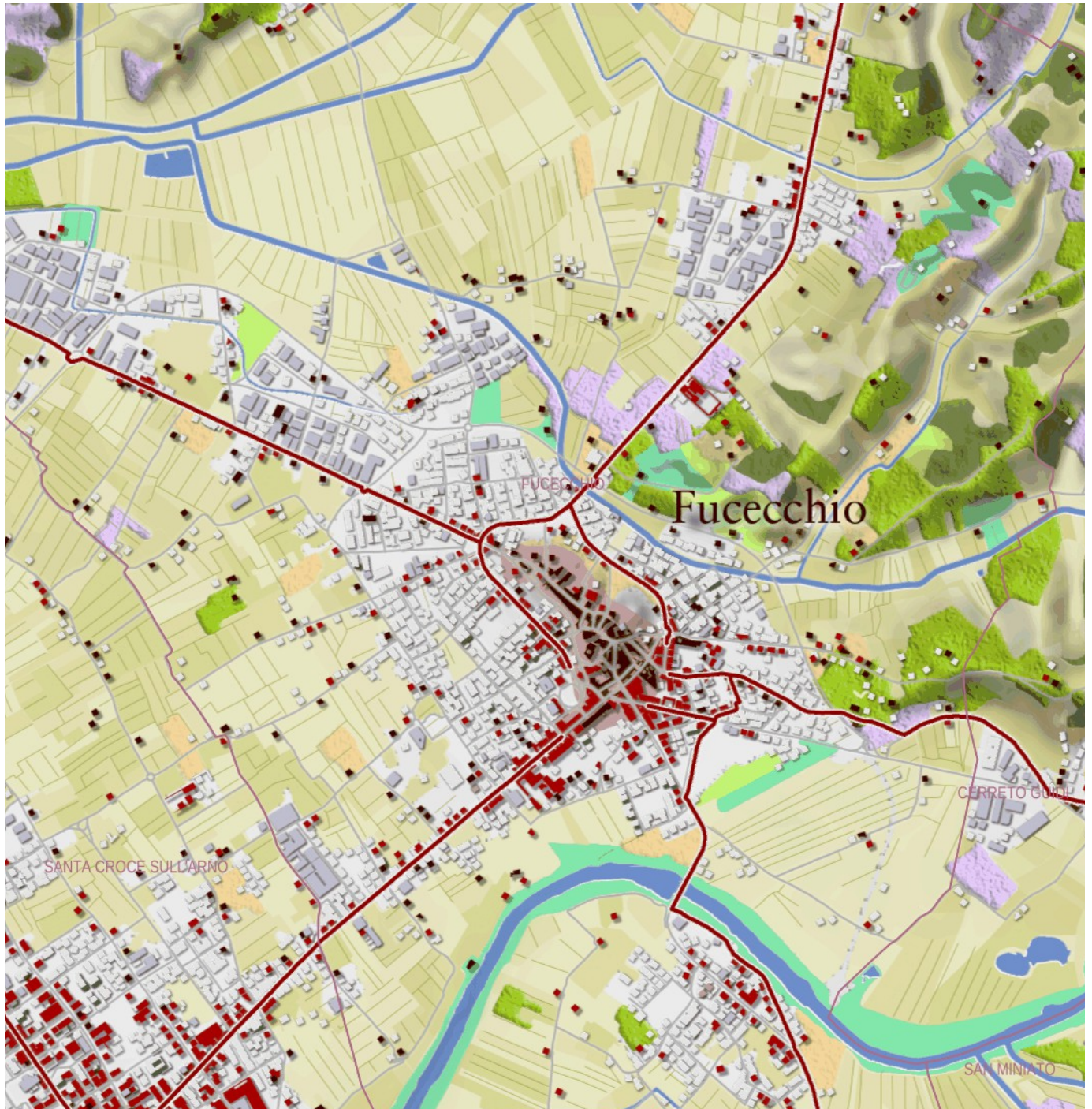
Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico regionale è stato approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015.

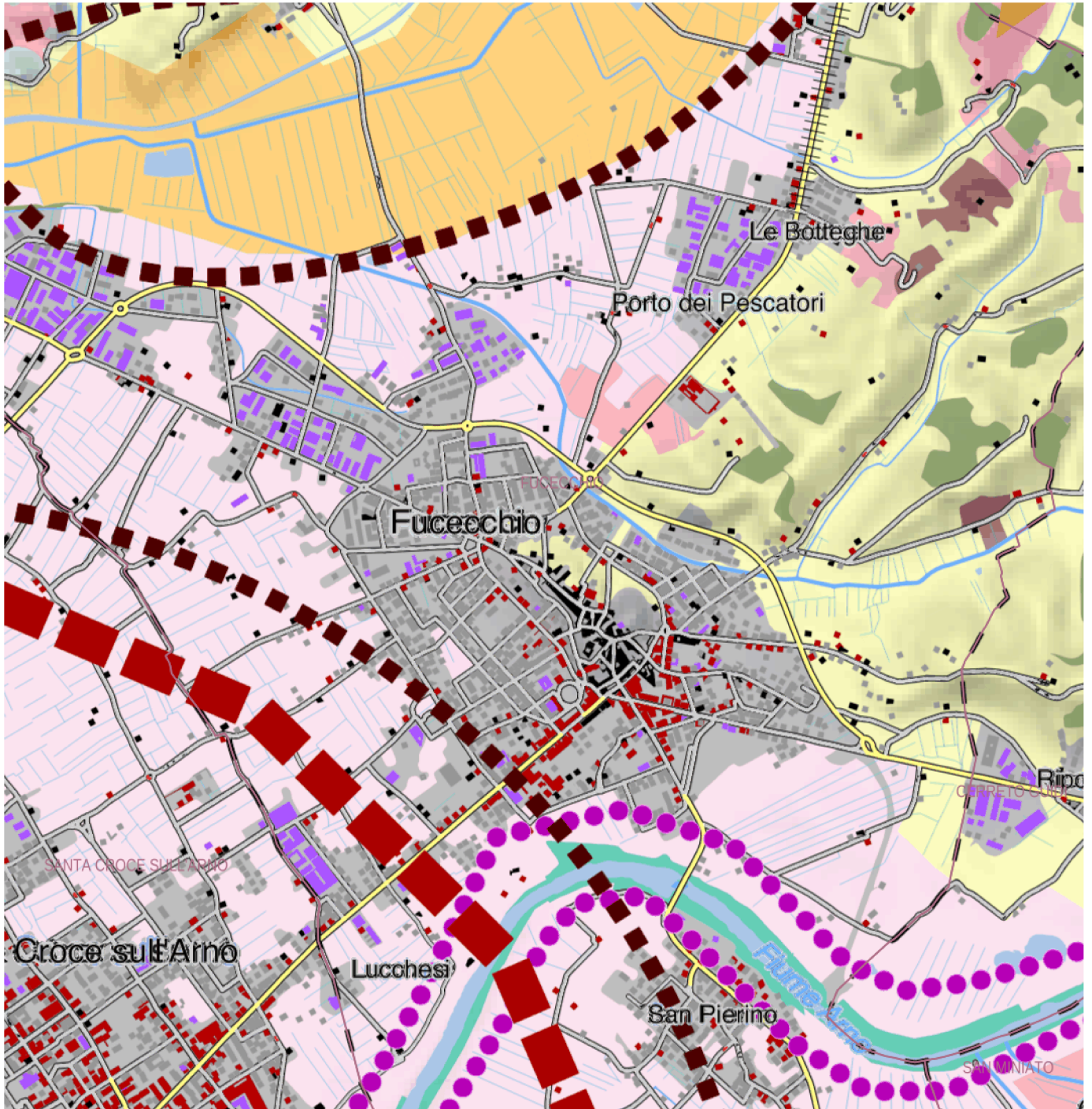
Per i Regolamenti Urbanistici già adottati, l'art.38 del PIT con valenza di Piano Paesaggistico prevede, a far data dalla sua adozione (D.C.R. del 02/07/2014), precise disposizioni in merito alle misure di salvaguardia, precisate più dettagliatamente con specifica Circolare della Direzione Generale - Governo del Territorio della Regione, acquisita al prot. n. 21041 del Comune di Fucecchio in data 14/08/2014. Il RUC di Fucecchio è stato dunque approvato nel rispetto dei contenuti e delle prescrizioni della disciplina del Piano Paesaggistico.

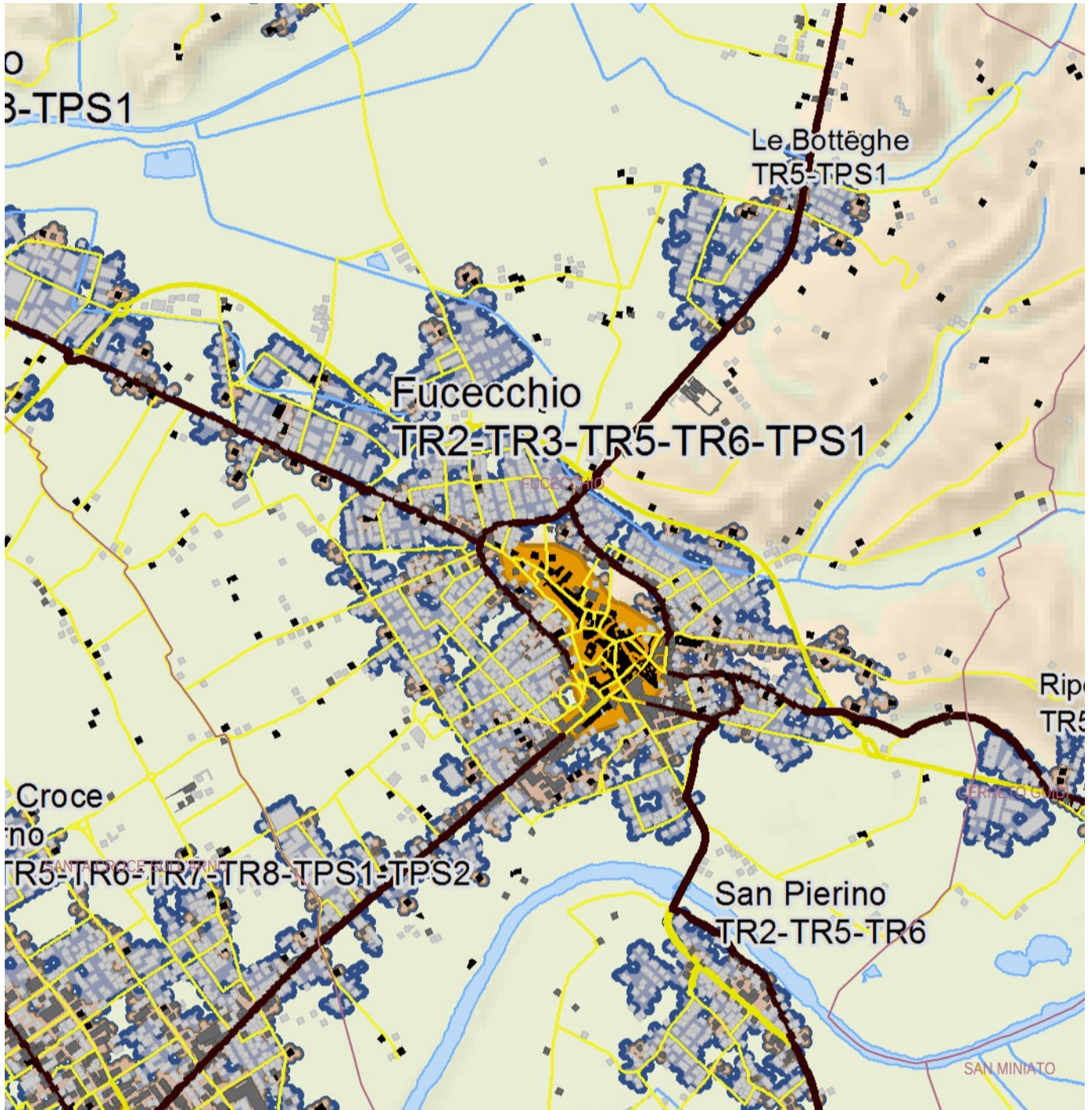
Il Comune di Fucecchio è posto all'interno dell'ambito paesaggistico n.5 Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore. I terreni oggetto dell'opera pubblica sono posti nel "*Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale*" con l'articolazione 2.2 - Medio Val d'Arno, Sistema insediativo di tipo pianiziale densamente abitato e caratterizzato storicamente dalla dominanza della funzione di collegamento esercitata da un elemento idrografico importante e dalla viabilità lungofiume ad esso connesso, le cui dinamiche di trasformazione - orientate dall'evoluzione contemporanea del ruolo del supporto infrastrutturale - rischiano però di incidere pesantemente e di snaturarne l'organizzazione spaziale e gli equilibri territoriali.

Nella programmazione di nuovi interventi è necessario evitare l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo, nonché ulteriori effetti di frammentazione e marginalizzazione del territorio agricolo da questo derivanti.

Seguono estratti degli elaborati cartografici del PIT.







Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP

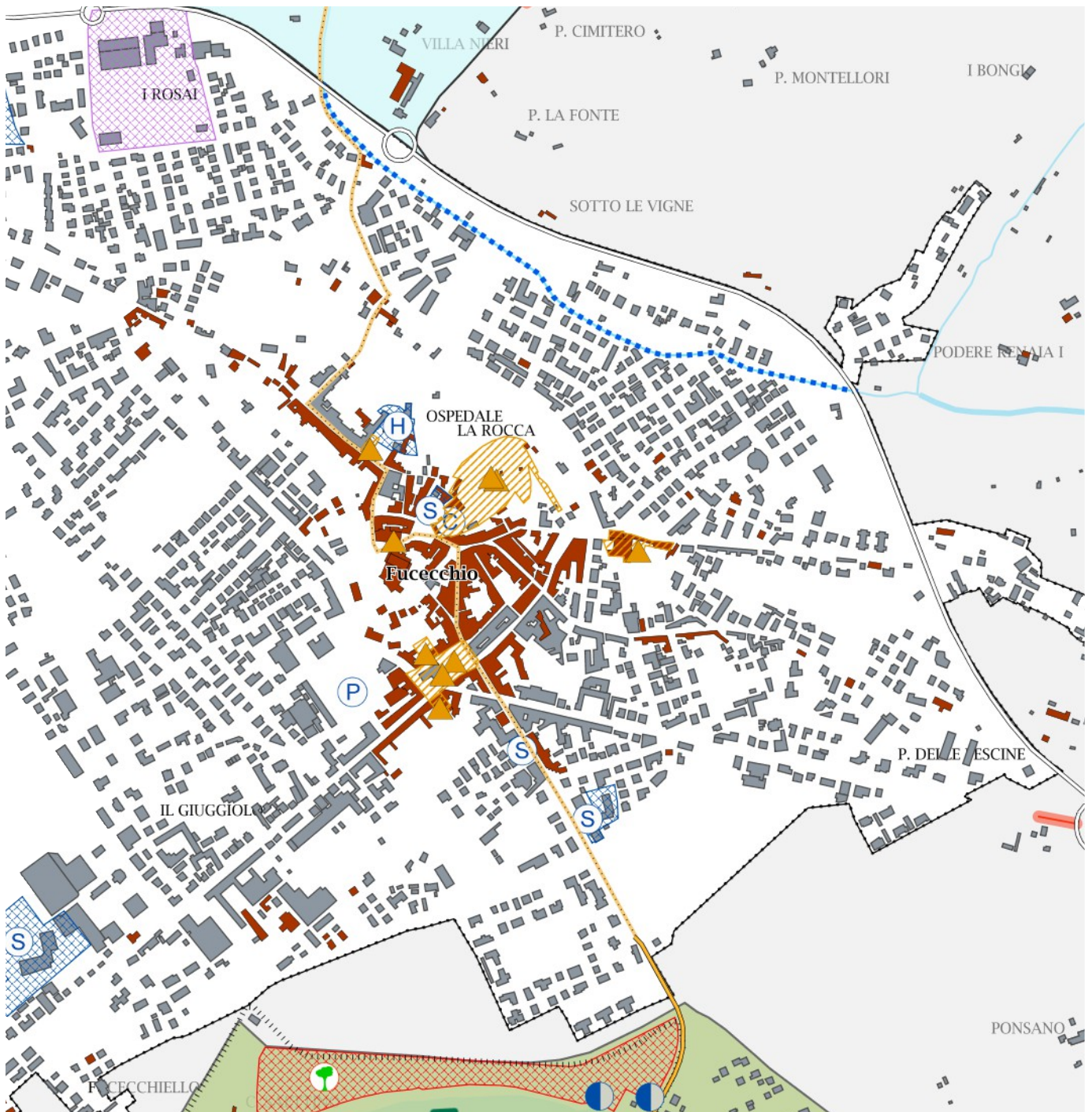
La Variante di adeguamento del PTCP, approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n.1 del 10/01/2013, assume particolare rilievo quale piano di coordinamento per la pianificazione degli enti locali, poiché contiene una serie di indicazioni e di criteri che devono essere seguiti dai Comuni per la formazione e l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

Il Comune di Fucecchio è posto all'interno dell'ambito dei sistemi territoriali del Circondario Empolese Valdelsa. I terreni oggetto dell'opera pubblica sono posti nel Limite degli insediamenti di cui all'artt.22 e 22bis delle Norme di attuazione.

Il PS del Comune di Fucecchio ha recepito nel proprio quadro conoscitivo le indicazioni dei piani regionali e del PTCP, e incluso l'ambito in oggetto nelle Invarianti Strutturali *Ambiti di interesse panoramico* (Art.36 delle NTA del RUC), *Centri storici* (Art.37-78 delle NTA del RUC) e *Sistemi insediativi* (Art.15 delle NTA del RUC).

La predisposizione degli atti inerenti all'approvazione della Variante semplificata al RUC, ha assunto la Variante di adeguamento del PTCP, e provvede in questa sede a certificarne la conformità. Verificati gli elaborati della Variante semplificata al RUC, non si rilevano in generale difformità tra la stessa, e la normativa sovracomunale.

Segue estratto dello Statuto del territorio del PTCP.



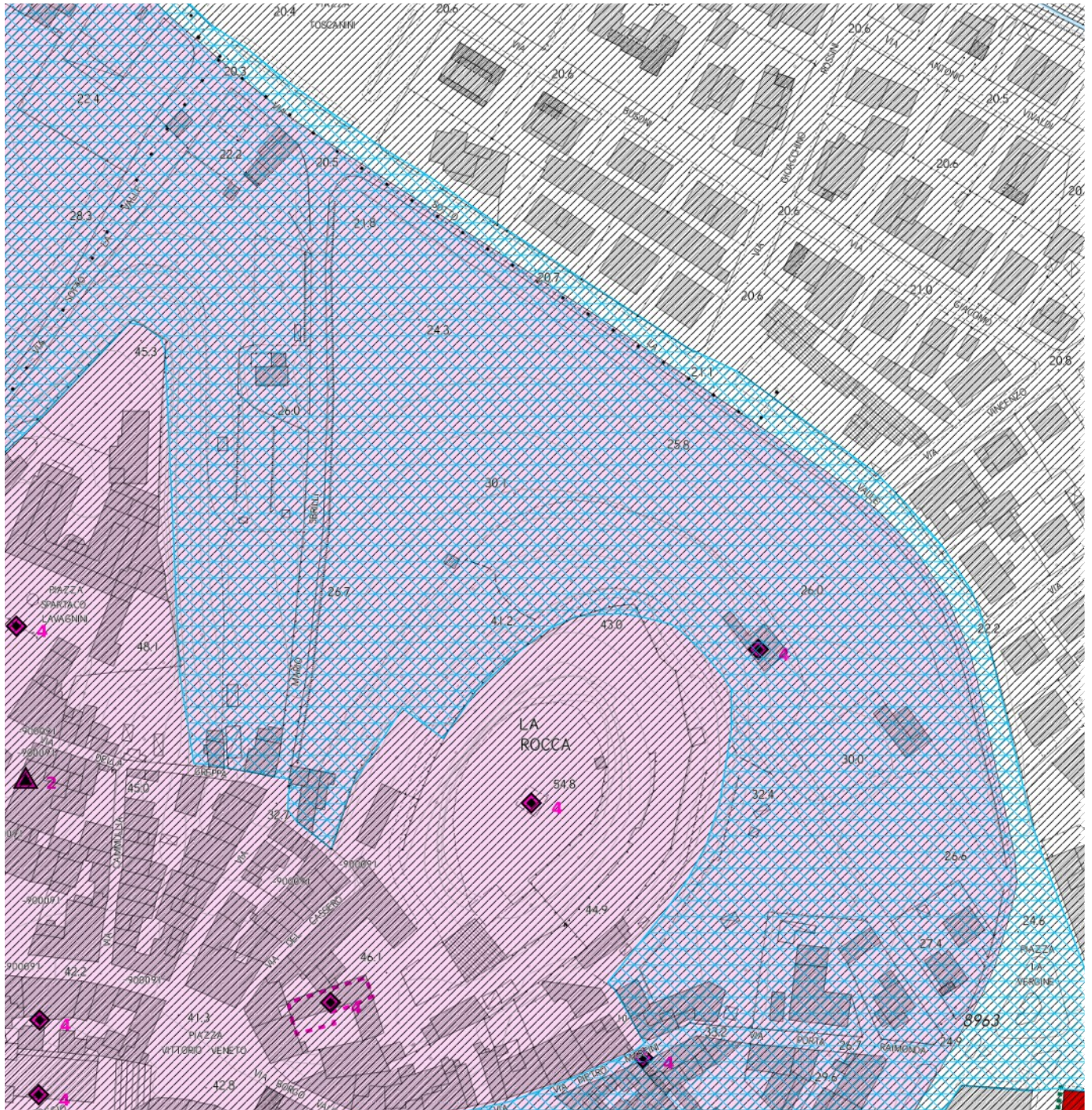
Piano Strutturale comunale - PS

Il vigente Piano Strutturale (PS) assume come uno degli obiettivi territoriali per l'UTOE di riferimento (UTOE n. 1 CITTA' STORICA) quello di *“Ottimizzare il sistema dei parcheggi, con la*

realizzazione di aree pedonali e l'individuazione di appositi parcheggi in adiacenza al centro storico, con un ridimensionamento massimo dell'uso del mezzo privato" (art.51, c. 4, lett. c delle NTA).

Segue estratto delle Invarianti Strutturali del PS e Legenda.

| PAESAGGIO E TERRITORIO RURALE | | CITTA' E INSEDIAMENTI | |
|---|--|---|--|
| Il reticolo idrografico | | Centri storici | |
| Laghi e invasi | | Siti archeologici | |
| Art. 3 PTCP - "Aree sensibili di fondovalle" | | zone II | |
| Boschi | | puntuali | |
| Art. 10 PTCP - "Ambiti di riferimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL" | | classe 1 | |
| Art.11 PTCP - "Aree fragili del territorio aperto" | | classe 2 | |
| Art.12 PTCP - "Aree di protezione storico-ambientale" | | classe 3a | |
| SIR Cerbaie | | classe 3b | |
| SIR Padule di Fucecchio | | classe 4 | |
| Riserva Naturale Provinciale del Padule di Fucecchio | | Via Francigena | |
| Art.8 PTCP - "Area contigua alle aree protette" | | Pozzi pubblici | |
| Cigionamenti | | Beni di pregio storico-architettonico-testimoniale interni ai sistemi insediativi | |
| Beni di pregio storico-architettonico-testimoniale esterni ai sistemi insediativi | | Ex complessi cimiteriali | |
| Emergenze vegetazionali puntuali di valore | | INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' | |
| Emergenze vegetazionali areali di valore | | Art. 30 PTCP - "Strade di rilievo sovracomunale" | |
| Corridoi alberati urbani ed extraurbani | | Infrastrutture stradali da potenziare | |
| Coni visivi di pregio | | Strade di progetto | |
| Ambiti di interesse panoramico | | Strade regionali | |
| Art. 4 PTCP - "Interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico" | | Strade provinciali | |
| | | Sistemi insediativi | |
| | | Confine Comunale | |



Verifica della coerenza esterna ed interna

L'analisi della Variante urbanistica in oggetto con gli obiettivi del PIT/PPR, e nello specifico con le quattro invariati, non rileva situazioni di contrasto poiché, per quanto concerne l'Invariante

I, l'intervento ricade nella Collina dei bacini neo-quaternari, litologi alternate (CBAt) e per l'Invariante II, nella Matrice agroecosistemica collinare. Per l'Invariante III, l'intervento previsto ricade nel perimetro dei Tessuti storici e, infine, per la IV Invariante nel Morfotipo delle aree agricole intercluse.

Dall'analisi di coerenza con il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico si evidenzia come gli obiettivi del progetto e della correlata Variante urbanistica risultino in coerenza con gli obiettivi e le prescrizioni fissate di suddetti atti di pianificazione comunale.

DIRIGENTE DEL SETTORE 3
Arch. Paola Pollina