

Regolamento Urbanistico

PROGETTO



Comune di Fucecchio Città Metropolitana di Firenze

III VARIANTE AL RU

Sindaco
Assessore all'Urbanistica
Alessio Spinelli

Responsabile del Procedimento
Arch. Paola Pollina

Garante dell'informazione e della partecipazione
Geom. Teodoro Epifanio

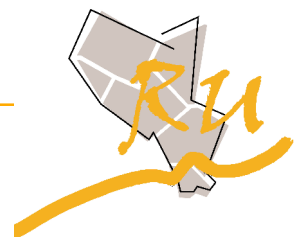
Gruppo di progettazione
(Coordinatore progetto) Arch. Paola Pollina
Arch. Andrea Colli Franzone
Arch. Donatella Varallo

Indagini geologico-tecniche
Studio associato Geoprogetti - Consulenze geologiche
Geol. Francesca Franchi
Geol. Emilio Pistilli

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

STATO COMPARATO

Testo comparato estratto della
B.1 Relazione generale
e quadro previsionale strategico quinquennale



6 - QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO QUINQUENNALE

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

6.1 - PREVISIONI EDILIZIA RESIDENZIALE P.S.

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

6.2 - PREVISIONI EDILIZIA PRODUTTIVA P.S.

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

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

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

Rispetto alle dimensioni massime sostenibili e alle quantità del Piano Strutturale, le previsioni edificatorie del primo Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio 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 R.U.C., 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 R.U.C. prevedeva un incremento di 37 alloggi e 95 abitanti rispetto al dato del primo R.U.C., per un dimensionamento abitativo di 2.390 mq. di SUL. La maggior incidenza sul dimensionamento del primo R.U.C. trovava copertura nella SUL prevista dal P.S. per le singole UTOE di riferimento. L'incremento dimensionale era stato oggetto di VAS e incideva relativamente sulla previsione di standards urbanistici, che passavano 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 R.U.C. prevedeva un incremento di 17 alloggi e 44 abitanti rispetto al dato del R.U.C. vigente, per un dimensionamento abitativo di 2.620 mq. di SUL. L'incremento dimensionale trovava copertura nella SUL prevista dal PS per le singole UTOE di riferimento. Gli standard urbanistici passavano dalla misura di 36,25 mq./abitante a 36,85 mq./abitante.

Il dimensionamento della terza variante al R.U.C. prevede un incremento di 4 alloggi e 10 abitanti rispetto al dato del Regolamento vigente, per un dimensionamento abitativo di 930



mq. di SUL. La maggior incidenza sul dimensionamento del R.U.C. trova copertura nella SUL prevista dal P. per l'UTOE di riferimento. Gli standard urbanistici passano dalla misura di 36,85 mq./abitante a 36,83 mq./abitante.

Il tutto è riportato nel dettaglio delle tabelle seguenti, modificate di conseguenza rispetto dimensionamento del primo R.U.C. 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.

6.4 - PREVISIONI EDILIZIA RESIDENZIALE 3° VARIANTE AL R.U.C.

Tabella 1 - DIMENSIONAMENTO 3° 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				Previsioni 3° Variante RUC				Totale RUC										
	Popolaz. 30/12/2007	Abitanti Previsi	Abitanti Totali	Alloggi	Popolaz. 30/12/2013	Alloggi previsi	Abitanti previsi	1° RUC/PS	Alloggi previsi	Abitanti previsi	Varianti RUC/PS	Alloggi previsi	Abitanti previsi	RUC/PS	Alloggi previsi	Abitanti previsi	Varianti RUC/PS	Alloggi previsi	Abitanti previsi	RUC/PS	Alloggi previsi	Abitanti previsi	Varianti RUC/PS	Alloggi previsi	Abitanti previsi	RUC/PS	Alloggi previsi	Abitanti previsi	Varianti RUC/PS	Alloggi previsi	Abitanti previsi	RUC/PS	Alloggi previsi	Abitanti previsi	Varianti RUC/PS	Alloggi previsi	Abitanti previsi	RUC/PS	
	1 - CITTA' STORICA	2.228	50	2.276	20	2.309	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	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%	12	30	1%	477	1192	59%	4	10	0%	0	0	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	
3 - ARNO	220	0	220	0	228	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	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 PIERNO	1.898	200	2.098	80	1.970	17	43	21%	0	0	0%	17	43	21%	0	0	0%	17	43	21%	0	0	0	0	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
5 - MONTELLORI	347	3	350	1	360	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	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	1.012	70	1.082	28	1.050	15	38	54%	4	11	16%	19	49	68%	0	0	0%	19	49	69%	0	0	0	0	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	
7 - MEZZOPANO	737	40	777	16	765	-8	-20	-50%	0	0	0%	-8	-20	-50%	0	0	0%	-8	-20	-50%	0	0	0	0	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	
8 - PADULE	10	0	10	0	10	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0	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%	0	0	0	0	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	1.709	83	1.792	33	1.773	27	66	81%	6	16	19%	33	84	101%	0	0	0%	33	84	101%	0	0	0	0	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
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%	0	0	0	0	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	
12 - GALLENOPINETE	822	160	982	64	853	41	103	64%	0	0	0%	41	103	64%	0	0	0%	41	103	64%	0	0	0	0	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	
13 - QUIRCE	786	90	876	36	815	43	108	119%	5	13	14%	48	121	134%	0	0	0%	48	121	134%	0	0	0	0	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	
TOTALI	22.668	3.000	25.668	1.200	23.514	616	1.543	51%	37	95	3%	653	1.638	56%	17	44	1%	670	1.682	56%	4	10	0%	674	1.682	56%	4	10	0%	674	1.682	56%	4	10	0%	674	1.682	56%	



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

RESIDENZA - SUL

UTOE	SUL_PS		SUL_RE_RUC		SUL_1° RUC		TOTALE 1° RUC		SUL_1° VAR RUC		TOTALE RUC		SUL_2° VAR RUC		TOTALE RUC		SUL_3° VAR RUC		TOTALE RUC		
	mq	%	mq	%	mq	%	mq	% RUC/PS	mq	%	mq	% VAR 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	0	0	0	0	
2 - CITTA' NUOVA	122.700	100	38.088	31	26.920	22	65.008	53	150	0	65.158	53	2020	2	67.178	55	930	3	68.108	56	
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4 - SAN PIERNO	12.000	100	0	0	1.200	10	1.200	10	0	0	1.200	10	0	0	1.200	10	0	0	1.200	10	
5 - MONTELLORI	150	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
6 - BOTTEGHE	4.200	100	1.212	29	1.400	33	2.612	62	490	12	3.102	74	0	0	3.102	74	0	0	3.102	74	
7 - MEZZORIANO	2.400	100	980	41	-2.085	-87	-1.105	-46	0	0	-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	0	0	0	0	
9 - PONTE A CAPPANO	12.600	100	3.082	24	2.600	21	5.682	45	0	0	5.682	45	450	4	6.132	49	0	0	6.132	49	
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	4.950	100	1.530	31	2.020	41	3.550	72	850	17	4.400	89	0	0	4.400	89	0	0	4.400	89	
11 - CERBAIE	3.000	100	0	0	167	6	167	6	150	5	317	11	150	5	467	16	0	0	467	16	
12 - GALLENOPNETE	9.600	100	555	6	4.820	50	5.375	56	0	0	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	0	0	4.280	79	
TOTALI	180.000	100	46.597	26	39.422	22	86.019	48	2.390	1	88.409	49	2.620	1	91.029	51	930	2	91.959	51	
SUL disponibile per le VARIAZIONI DELLA DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE AGRICOLE																					
						</															

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

RESIDENZA - ALLOGGI

UTOE	ALLOGGLPS		ALLOGGI PRE RUC		ALLOGGI 1° RUC		TOTALE 1° RUC		ALLOGGI 1° VAR RUC		TOTALE RUC		ALLOGGI 1° VAR RUC		TOTALE RUC		ALLOGGI 3° VAR RUC		TOTALE RUC	
	N	%	N	%	N	%	N	% RUC/PS	N	%	N	% VAR 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	0	0	0	0
2 - CITTA' NUOVA	768	100	261	34	183	24	444	58	21	3	465	61	12	2	477	62	4	2	481	63
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PERINO	80	100	0	0	17	21	17	21	0	0	17	21	0	0	17	21	0	0	17	21
5 - MONTELLORI	1	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 - BOTTEGHE	28	100	6	21	9	32	15	54	4	14	19	68	0	0	19	68	0	0	19	68
7 - MEZZOFANO	16	100	6	38	-14	-88	-8	-50	0	0	-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	0	0	0	0
9 - PONTE A CAPPANO	84	100	17	20	18	21	35	42	0	0	35	42	4	5	39	46	0	0	39	46
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	33	100	10	30	17	52	27	82	6	18	33	100	0	0	33	100	0	0	33	100
11 - CERBAIE	20	100	0	0	2	10	2	10	1	5	3	15	1	5	4	20	0	0	4	20
12 - GALLENOPNETE	64	100	6	9	35	55	41	64	0	0	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	0	0	48	56
TOTALI	1.200	100	315	26	301	25	616	51	37	3	653	54	17	1	670	56	4	1	674	56

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



6.5 - PREVISIONI EDILIZIA PRODUTTIVA 2° VARIANTE AL R.U.C.

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	16.620	14	52.310	44
7** - MEZZOPIANO	60.000	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48.090	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 - GALLENOPINETE	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	64.848	34	89.929	47

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



6.6 - PREVISIONI EDILIZIA COMMERCIALE-DIREZIONALE 3° VARIANTE AL R.U.C.

Tabella 5 - DIMENSIONAMENTO 3° 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		SUL_3° VAR RUC		TOTALE RUC	
	mq	%	mq	%	mq	%	mq	%	mq	%	mq	%	mq	%	mq	%
1 - CITTA' STORICA	0	0	0	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	1282	11	18.916	167	700	6	19.616	174
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PIERNO	33.440	100	0	0	2.500	7	2.500	7	0	0	2.500	7	0	0	2.500	7
5 - MONTELLORI	0	0	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	4.060	0	3.360	0	700	0	4.060	100	750	18	4.810	118	0	0	4.810	118
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 - PONTE A CAPPANO	1.300	100	0	0	1.300	100	1.300	100	0	0	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	0	0	0
11 - CERBAIE	0	0	0	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	0	0	0
13 - QUERCE	760	100	0	0	320	42	320	42	0	0	320	42	0	0	320	42
tot.	50.860	100	9.719	19	16.095	32	25.814	51	2032	4	27.846	55	700	1	28.546	56

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



6.7 - PREVISIONI EDILIZIA TURISTICO-RICETTIVA 1° VARIANTE AL R.U.C.

Tabella 6 - DIMENSIONAMENTO 1° 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	
	n.	%	n.	%	n.	%	n.	% RUC/PS	n.	%	n.	% VAR RUC/PS
1 - CITTA' STORICA	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
3 - ARNO	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
5 - MONTELLORI	20	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 - BOTTEGHE	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
8 - PADULE	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
10 - TORRE- MASSARELLA-VEDUTE	252	100	0	0	95	38	95	38	0	0	95	38
11 - CERBAIE	132	100	0	0	42	32	42	32	0	0	42	32
12 - GALLENOPINETE	50	100	0	0	0	0	0	0	20	40	20	40
13 - QUERCE	20	100	0	0	20	100	20	100	0	0	20	100
tot.	634	100	0	0	257	41	257	41	30	5	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



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

6.8 - PREVISIONI EDILIZIA RESIDENZIALE - RECUPERO ESISTENTE

Tabella 7 - RESIDENZA - ALLOGGI RECUPERO							
UTOE	Pre RUC			RUC			TOTALE 1° RUC (Pre RUC + RUC + Lotti)
	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto-Attuale)	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto-Attuale)	
1 - CITTA' STORICA	3	3	0	0	0	0	0
2 - CITTA' NUOVA	4	108	104	18	63	45	149
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PIERINO	0	0	0	0	9	9	9
5 - MONTELLORI	1	1	0	0	0	0	0
6 - BOTTEGHE	2	4	2	5	5	0	2
7 - MEZZOPIANO	0	0	0	14	0	-14	-14
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0
9 - PONTE A CAPPIANO	0	17	17	0	15	15	32
10 - TORRE-MASSARELLA-VEDUTE	0	0	0	13	16	3	3
11 - CERBAIE	0	0	0	9	11	2	2
12 - GALLENO-PINETE	0	0	0	0	0	0	0
13 - QUERCE	0	0	0	0	8	8	8
TOTALI	10	133	123	59	127	68	191

Tabella 8 - RESIDENZA - SUL RECUPERO							
UTOE	Pre RUC			RUC			TOTALE 1° RUC (Pre RUC + RUC + Lotti)
	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto-Attuale)	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto-Attuale)	
1 - CITTA' STORICA	480	480	0	0	0	0	0
2 - CITTA' NUOVA	638	17.868	17.230	2.770	8.700	5.930	23.160
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PIERINO	0	0	0	0	0	0	0
5 - MONTELLORI	600	600	0	0	0	0	0
6 - BOTTEGHE	250	662	412	800	800	0	412
7 - MEZZOPIANO	0	0	0	2.085	0	-2.085	-2.085
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0
9 - PONTE A CAPPIANO	0	3.082	3.082	0	2.170	2.170	5.252
10 - TORRE-MASSARELLA-VEDUTE	0	0	0	1.932	1.932	0	0
11 - CERBAIE	0	0	0	1.371	1.538	167	167
12 - GALLENO-PINETE	0	0	0	0	0	0	0
13 - QUERCE	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	1.968	22.692	20.724	8.958	15.140	6.182	26.906



6.9 - PREVISIONI EDILIZIA RESIDENZIALE - NUOVA COSTRUZIONE

Tabella 9 - RESIDENZA - ALLOGGI NUOVA COSTRUZIONE								
UTOE	Pre RUC			RUC			LOTTI LIBERI	TOTALE 1° RUC (Pre RUC + RUC + Lotti)
	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto-Attuale)	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto-Attuale)		
1 - CITTA' STORICA	0	0	0	0	0	0	0	0
2 - CITTA' NUOVA	0	157	157	4	102	98	40	295
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PIERINO	0	0	0	0	8	8	0	8
5 - MONTELLORI	0	0	0	0	0	0	0	0
6 - BOTTEGHE	0	4	4	0	0	0	9	13
7 - MEZZOPIANO	0	6	6	0	0	0	0	6
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0
9 - PONTE A CAPPIANO	0	0	0	2	2	0	3	3
10 - TORRE-MASSARELLA-VEDUTE	0	10	10	0	0	0	14	24
11 - CERBAIE	0	0	0	0	0	0	0	0
12 - GALLENO-PINETE	0	6	6	0	23	23	12	41
13 - QUERCE	0	9	9	0	21	21	5	35
TOTALI	0	192	192	6	156	150	83	425

Tabella 10 - RESIDENZA - SUL NUOVA COSTRUZIONE								
UTOE	Pre RUC			RUC			LOTTI LIBERI	TOTALE 1° RUC (Pre RUC + RUC + Lotti)
	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto-Attuale)	Attuale	Progetto	Saldo netto (Progetto-Attuale)		
1 - CITTA' STORICA	0	0	0	0	0	0	0	0
2 - CITTA' NUOVA	0	20.858	20.858	650	16.360	15.710	5.280	41.848
3 - ARNO	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - SAN PIERINO	0	0	0	0	1.200	1.200	0	1.200
5 - MONTELLORI	0	0	0	0	0	0	0	0
6 - BOTTEGHE	0	800	800	0	0	0	1.400	2.200
7 - MEZZOPIANO	0	980	980	0	0	0	0	980
8 - PADULE	0	0	0	0	0	0	0	0
9 - PONTE A CAPPIANO	0	0	0	300	300	0	430	430
10 - TORRE-MASSARELLA-VEDUTE	0	1.530	1.530	0	0	0	2.020	3.550
11 - CERBAIE	0	0	0	0	0	0	0	0
12 - GALLENO-PINETE	0	555	555	0	3.200	3.200	1.620	5.375
13 - QUERCE	0	1.150	1.150	0	1.400	1.400	980	3.530
TOTALI	0	25.873	25.873	950	22.460	21.510	11.730	59.113



6.10 - EDILIZIA RESIDENZIALE - STANDARDS PER ISTRUZIONE

TABELLA 11 - RESIDENZA - STANDARDS PER ISTRUZIONE - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 3

UTOE	ABITANTI					AREE PER ISTRUZIONE (4,5 mq/ab.)				
	Esistenti	Previsti	Totali	Previsti	Totali	Esistenti	Previsti	Previsti	Complessivi	
	31/12/2013	1* RUC	1* RUC	1* VAR RUC	RUC	31/12/2013	1* RUC	1* VAR RUC	RUC	
	N.	N.	N.	N.	N.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq./Ab.
1 - CITTA' STORICA	2.309	0	2.309	0	2.309	5.358	0	0	5.358	2,3
2 - CITTA' NUOVA	11.045	1.110	12.155	52	12.207	36.843	39.342	0	76.185	6,3
3 - ARNO	228	0	228	0	228	0	0	0	0	0,0
4 - SAN PIERINO	1.970	43	2.013	0	2.013	4.798	5.374	0	10.172	5,1
5 - MONTELLORI	360	0	360	0	360	0	0	0	0	0,0
6 - BOTTEGHE	1.050	38	1.088	11	1.099	3.558	0	0	3.558	3,3
7 - MEZZOPIANO	765	-20	745	0	745	0	0	0	0	0,0
8 - PADULE	10	0	10	0	10	0	0	0	0	0,0
9 - PONTE A CAPPIANO	1.040	88	1.128	0	1.128	1.098	3.000	0	4.098	3,6
10 - TORRE-MASSARELLA- VEDUTE	1.773	68	1.841	16	1.857	3.508	9.505	-4.196	8.817	4,7
11 - CERBAIE	1.296	5	1.301	3	1.304	0	0	0	0	0,0
12 - GALLENO-PINETE	853	103	956	0	956	4.727	5.114	0	9.841	10,3
13 - QUERCE	815	108	923	13	936	0	6.590	0	6.590	7,1
TOTALI	23.514	1.543	25.057	95	25.152	59.890	68.925	-4.196	124.619	5,0

6.11 - EDILIZIA RESIDENZIALE - STANDARDS PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

TABELLA 12 - RESIDENZA - STANDARDS PER ATTREZZATURE - D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 3

UTOE	ABITANTI					AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (2 m q/ab.)				
	Esistenti	Previsti	Totali	Previsti	Totali	Esistenti	Previsti	Previsti	Complessivi	
	31/12/2013	1* RUC	1* RUC	1* VAR RUC	RUC	31/12/2013	1* RUC	1* VAR RUC	RUC	
	N.	N.	N.	N.	N.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq./Ab.
1 - CITTA' STORICA	2.309	0	2.309	0	2.309	5.240	2.826	0	8.066	3,5
2 - CITTA' NUOVA	11.045	1.110	12.155	52	12.207	12.861	11.692	0	24.553	2,0
3 - ARNO	228	0	228	0	228	0	0	0	0	0,0
4 - SAN PIERINO	1.970	43	2.013	0	2.013	2.956	1.150	0	4.106	2,0
5 - MONTELLORI	360	0	360	0	360	0	0	0	0	0,0
6 - BOTTEGHE	1.050	38	1.088	11	1.099	7.079	0	0	7.079	6,5
7 - MEZZOPIANO	765	-20	745	0	745	2.052	0	0	2.052	2,8
8 - PADULE	10	0	10	0	10	0	0	0	0	0,0
9 - PONTE A CAPPIANO	1.040	88	1.128	0	1.128	777	2.550	0	3.327	2,9
10 - TORRE-MASSARELLA- VEDUTE	1.773	68	1.841	16	1.857	3.164	707	0	3.871	2,1
11 - CERBAIE	1.296	5	1.301	3	1.304	4.068	0	0	4.068	3,1
12 - GALLENO-PINETE	853	103	956	0	956	8.642	0	0	8.642	9,0
13 - QUERCE	815	108	923	13	936	1.111	0	0	1.111	1,2
TOTALI	23.514	1.543	25.057	95	25.152	47.950	18.925	0	66.875	2,7



6.12 - EDILIZIA RESIDENZIALE - STANDARDS PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

UTOE		ABITANTI												AREE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab.)															
		Esistenti 31/12/2013		Previsi 1° RUC		Totali 1° RUC		Previsi 2° VAR RUC		Totali 2° VAR RUC		Previsi 3° VAR RUC		Totali 3° VAR RUC		Esistenti 31/12/2013		Previsi 1° RUC		Compressivi 1° VAR RUC		Previsi 2° VAR RUC		Compressivi 2° VAR RUC		Previsi 3° VAR RUC		Compressivi 3° VAR RUC	
		N.	Mq.	N.	Mq.	N.	Mq.	N.	Mq.	N.	Mq.	N.	Mq.	N.	Mq.	N.	Mq.	Mq.	Mq./Ab.	Mq.	Mq./Ab.	Mq.	Mq./Ab.	Mq.	Mq./Ab.	Mq.	Mq./Ab.	Mq.	Mq./Ab.
1 - CITTA' STORICA		2.309	0	2.309	0	2.309	0	2.309	0	2.309	0	2.309	0	2.309	0	2.309	0	23.613	10,2	23.613	10,2	0	0	23.613	10,2	0	0	23.613	10,2
2 - CITTA' NUOVA		11.045	1.110	12.155	52	12.207	30	12.237	30	12.237	10	12.247	10	12.247	10	12.247	10	238.310	19,52	238.310	19,52	302	302	238.612	19,5	0	0	238.612	19,48
3 - ARNO		228	0	228	0	228	0	228	0	228	0	228	0	228	0	228	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - SANPIERINO		1.970	43	2.013	0	2.013	0	2.013	0	2.013	0	2.013	0	2.013	0	2.013	0	39.990	19,9	39.990	19,9	0	0	39.990	19,9	0	0	39.990	19,9
5 - MONTELLORI		360	0	360	0	360	0	360	0	360	0	360	0	360	0	360	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 - BOTTEGHE		1.050	38	1.088	11	1.099	0	1.099	0	1.099	0	1.099	0	1.099	0	1.099	0	23.126	21,3	23.126	21,3	0	0	23.126	21,3	0	0	23.126	21,3
7 - MEZZOPANO		765	-20	745	0	745	0	745	0	745	0	745	0	745	0	745	0	7.792	10,5	7.792	10,5	0	0	7.792	10,5	0	0	7.792	10,5
8 - PADULE		10	0	10	0	10	0	10	0	10	0	10	0	10	0	10	0	26.504	2,650,40	26.504	2,650,40	0	0	26.504	2,650,40	0	0	26.504	2,650,40
9 - FONTE A CAPPANO		1.040	88	1.128	0	1.128	11	1.139	11	1.139	0	1.139	0	1.139	0	1.139	0	14.987	13,3	14.987	13,3	450	450	15.437	13,55	0	0	15.437	13,55
10 - TORRE-MASSARELLA- VEDUTE		1.773	68	1.841	16	1.857	0	1.857	0	1.857	0	1.857	0	1.857	0	1.857	0	52.010	28	52.010	28	0	0	52.010	28	0	0	52.010	28
11 - CERBAIE		1.296	5	1.301	3	1.304	3	1.307	3	1.307	0	1.307	0	1.307	0	1.307	0	7.429	5,7	7.429	5,7	0	0	7.429	5,7	0	0	7.429	5,7
12 - GALLENOPINETE		853	103	956	0	956	0	956	0	956	0	956	0	956	0	956	0	35.373	37,0	35.373	37,0	0	0	35.373	37,0	0	0	35.373	37,0
13 - QUERCE		815	108	923	13	936	0	936	0	936	0	936	0	936	0	936	0	28.441	30,8	28.441	30,8	0	0	28.441	30,8	0	0	28.441	30,8
TOTALI		23.514	1.543	25.057	95	25.152	44	25.196	44	25.196	10	25.206	10	25.206	10	25.206	10	497.675	19,7	497.675	19,7	752	752	498.427	19,8	0	0	498.427	19,8



6.14 - EDILIZIA PRODUTTIVA - STANDARDS PER VERDE E PARCHEGGI

TABELLA 15 - AREE PRODUTTIVE - STANDARDS PER VERDEE PARCHEGGI (D.M. 2/4/1988 n. 1444 art. 5 = 10% ST)

UTOE	PREVISIONI 1° REGOLAMENTO URBANISTICO						PREVISIONI 1° VARIANTE E REGOLAMENTO URBANISTICO						RUC						PREVISIONI 2° VARIANTE RUC						RUC					
	SUL		ST		VERDE		PARCHEGGI		Compressivi		SUL		ST		VERDE		PARCHEGGI		Compressivi		SUL		ST		VERDE		PARCHEGGI		Compressivi	
	Mq.		Mq.		Mq.		Mq.		Mq.	Mq./ST	Mq.		Mq.		Mq.		Mq.		Mq.	Mq./ST	Mq.		Mq.		Mq.		Mq.		Mq.	Mq./ST
6 - BOTTEGHE	1.300		5.200		416		364		780	15,0%	0		0		0		0		780	15,0%	0		0		0		0		780	15,0%
7 - MEZZOPIANO	35.130		140.520		11.242		9.836		21.078	15,0%	560		0		0		-500		20.578	14,6%	65.410		234.118		99.692		19.965		140.235	56,4%
9 - PONTE A CAPPANO	0		0		0		0		0	0%	0		0		0		0		0	0%	0		0		0		0		0	0%
13 - QUERCE	0		0		0		0		0	0%	0		0		0		0		0	0%	0		0		0		0		0	0%
TOTALI	36.430		145.720		11.658		10.200		21.858	15,0%	560		0		0		-500		21.358	14,7%	65.410		234.118		99.692		19.965		141.015	37,1%

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

TABELLA 16 - AREE COMMERCIALI / DIREZIONALI - STANDARDS PER VERDEE PARCHEGGI (D.M. 2/4/1988 n. 1444 art. 5 = 80% SUL)

UTOE	PREVISIONI 1° REGOLAMENTO URBANISTICO						PREVISIONI 2° VARIANTE RUC						RUC						PREVISIONI 3° VARIANTE RUC						RUC							
	SUL		VERDE		PARCHEGGI		Compressivi		SUL		VERDE		PARCHEGGI		Compressivi		SUL		VERDE		PARCHEGGI		Compressivi		SUL		VERDE		PARCHEGGI		Compressivi	
	Mq.		Mq.		Mq.		Mq.	Mq./SUL	Mq.		Mq.		Mq.		Mq.	Mq./SUL	Mq.		Mq.		Mq.		Mq.	Mq./SUL	Mq.		Mq.		Mq.	Mq./SUL		
2 - CITTA' NUOVA	17.634		7.054		7.054		7.054		14.107	80,0%	1.000		-2.155		-280		11.672		62,6%	700		0		-270		11.402		59,0%				
4 - SAN PIERINO	2.500		1.000		1.000		2.000		2.000	80,0%	0		0		0		2.000		80,0%	0		0	0		2.000		80,0%					
7 - MEZZOPIANO	4.060		1.624		1.624		3.248		3.248	80,0%	950		-1.200		-800		1.248		24,9%	0		0	0		1.248		24,9%					
9 - PONTE A CAPPANO	1.300		520		520		1.040		1.040	80,0%	0		0		0		1.040		80,0%	0		0	0		1.040		80,0%					
13 - QUERCE	32		128		128		256		256	80,0%	0		0		0		256		80,0%	0		0	0		256		80,0%					
TOTALI	25.814		10.326		10.326		20.651		20.651	80,0%	1.950		-3.355		-1.080		16.216		58,4%	700		0	0	-270		15.946		56,0%				



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

TABELLA 17 - AREE TURISTICO / RICETTIVE - STANDARDS PER VERDE E PARCHEGGI (D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 5 = 40% SUL)

UTOE	PREVISIONI 1° REGOLAMENTO URBANISTICO						PREVISIONI 1° VARIANTE REGOLAMENTO URBANISTICO				RUC	
	POSTI LETTO	SUL	VERDE	PARCHEGGI	Complessivi		POSTI LETTO	SUL	VERDE	PARCHEGGI	Complessivi	
	N.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq./SUL	N.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq./SUL
4 - SAN PIERINO	100	3.200	640	640	1.280	40,0%					1.280	40,0%
7 - MEZZOPIANO							10	650	125	125	250	40,0%
10 - TORRE-MASSARELLA- VEDUTE	95	4.072	814	814	1.629	40,0%					1.629	40,0%
11 - CERBAIE	42	2.752	550	550	1.101	40,0%					1.101	40,0%
12 - GALLENOPINETE							20	1.250	250	250	500	40,0%
13 - QUERCE	20	1.300	260	260	520	40,0%					520	40,0%
TOTALI	257	11.324	2.265	2.265	4.530	40,0%	30	1.900	375	375	5.280	40,0%

6.17 - RIEPILOGO STANDARDS REGOLAMENTO URBANISTICO

TABELLA 18 - STANDARDS NECESSARI PER LE PREVISIONI DELLA 3° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO																												
UTOE	RESIDENZIALE 1° RUC				RESIDENZIALE 1° VARIANTE RUC			RESIDENZIALE 2° VARIANTE RUC		PRODUTTIVO 1° RUC		PRODUTTIVO 2° VARIANTE RUC		COMMERCIALE 1° RUC		COMMERCIALE 1° VARIANTE RUC		COMMERCIALE 2° VARIANTE RUC		COMMERCIALE 3° VARIANTE RUC		RICETTIVO 1° RUC			COMPLESSIVI RUC			
	Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	Istruzione	Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Verde	Attrezzature	Istruzione	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.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.
1 - CITA' 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	0	0	5.358	8.066	23.613	13.090	0	0
2 - CITA' NUOVA	76.185	24.553	233.173	89.395	0	-1.817	-480	302	552	0	0	0	0	7.054	7.054	-2.155	-280	0	-270	0	0	0	76.185	24.553	236.557	95.971	0	0
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	0	0	0	0
4 - SAN PIERNO	10.172	4.106	38.350	13.543	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.000	1.000	0	0	0	0	0	0	640	4.106	10.172	4.106	39.990	15.183	0
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	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	0	0	0	0	0	0	0	0
7 - MEZZORIANO	0	2.052	668	28.462	0	0	0	0	0	11.242	9.836	99.692	19.965	1.624	1.624	-1.200	-800	0	0	0	0	125	2.052	7.079	23.128	112.151	58.712	0
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	0	0	0	0	0	0
9 - PONTA A CAPPIANO	4.098	3.327	14.467	20.105	0	0	0	450	-700	0	0	0	0	520	520	0	0	0	0	0	0	0	4.098	3.327	15.437	19.925	0	0
10 - TORREMASSARELLA-VEDETE	13.013	3.871	51.196	3.298	-4.196	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	814	3.871	8.817	3.871	52.010	4.112	0
11 - CERBAIE	0	4.068	6.879	-325	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	550	4.068	0	4.068	7.429	225	0
12 - GALLENOPNETE	9.841	8.642	35.373	9.518	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	250	8.642	9.841	8.642	35.623	9.768	0	0
13 - QUERCE	6.590	1.111	28.053	5.432	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128	128	0	0	0	0	0	260	1.111	6.590	1.111	28.441	5.820	0	0
TOTALI	128.815	66.875	480.986	199.835	-4.196	-1.817	-480	752	-148	11.658	10.200	118.303	20.285	10.326	10.326	1.040	60	0	-270	2.640	2.640	124.619	66.875	600.881	240.488	2.640	2.640	



