



COMUNE DI FUCECCHIO  
(Città Metropolitana di Firenze)

# PIANO OPERATIVO COMUNALE e variante al RU anticipatrice del POC

*Sindaco*

**Alessio Spinelli**

*Dirigente Settore 3 - Assetto del Territorio e Lavori Pubblici*

**Arch. Paola Pollina**

*Ufficio Urbanistica*

**Arch. Andrea Colli Franzone**

**Arch. Donatella Varallo**

**Geom. Teodoro Epifanio**

*Garante dell'informazione e della comunicazione*

**Dott. Simone Cucinotta**

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE:**

*Urbanistica e Paesaggio*

**Arch. Mauro Ciampa** (*capogruppo - coordinatore*) - *Architetti Associati Ciampa*

**Arch. Chiara Ciampa**

**Arch. Giovanni Giusti**

*restituzione ed elaborazione cartografica*

**Pianificatore Junior. Anita Pieroni**

*Territorio rurale*

**Dott. Agr. Elisabetta Norci**

*Studi Geologici, VAS e Vinca*

**Dott. Geol. Fabio Mezzetti**

*Studi Idraulici*

**Dott. Ing. Alessio Gabbrielli**

*Aspetti legali*

**Avv. Frida Scarpa**

**Documento di avvio del procedimento**

**Allegato II – Schede RU relative agli immobili e aree oggetto di variante**

# **VARIANTE AL RU ai sensi art. 238 L.R. 65/14**

## **ESTRATTO RU – SCHEDE URBANISTICHE “A” RELATIVE AGLI EDIFICI “EX OPERA PIA” OGGETTO DI VARIANTE**

- A2 – Podere Formicola
- A3 – Podere Fonda
- A4 – Podere La Maniera
- A5 – Podere Le Forre
- A6 – Podere La Menchina
- A7- Podere Birra
- A8 – Podere Fucecchiello
- A9 – Podere Turchino
- A10 – Podere Lupacchino I e II
- A12 – Podere Pannocchino
- A13 – Podere Le Colmate



**COMUNE DI FUCECCHIO** (Provincia di Firenze)

**PROPRIETA' EX OPERA PIA CARLO LANDINI MARCHIANI**

**Scheda Urbanistica**

**OGGETTO** : **PODERE FORMICOLA**

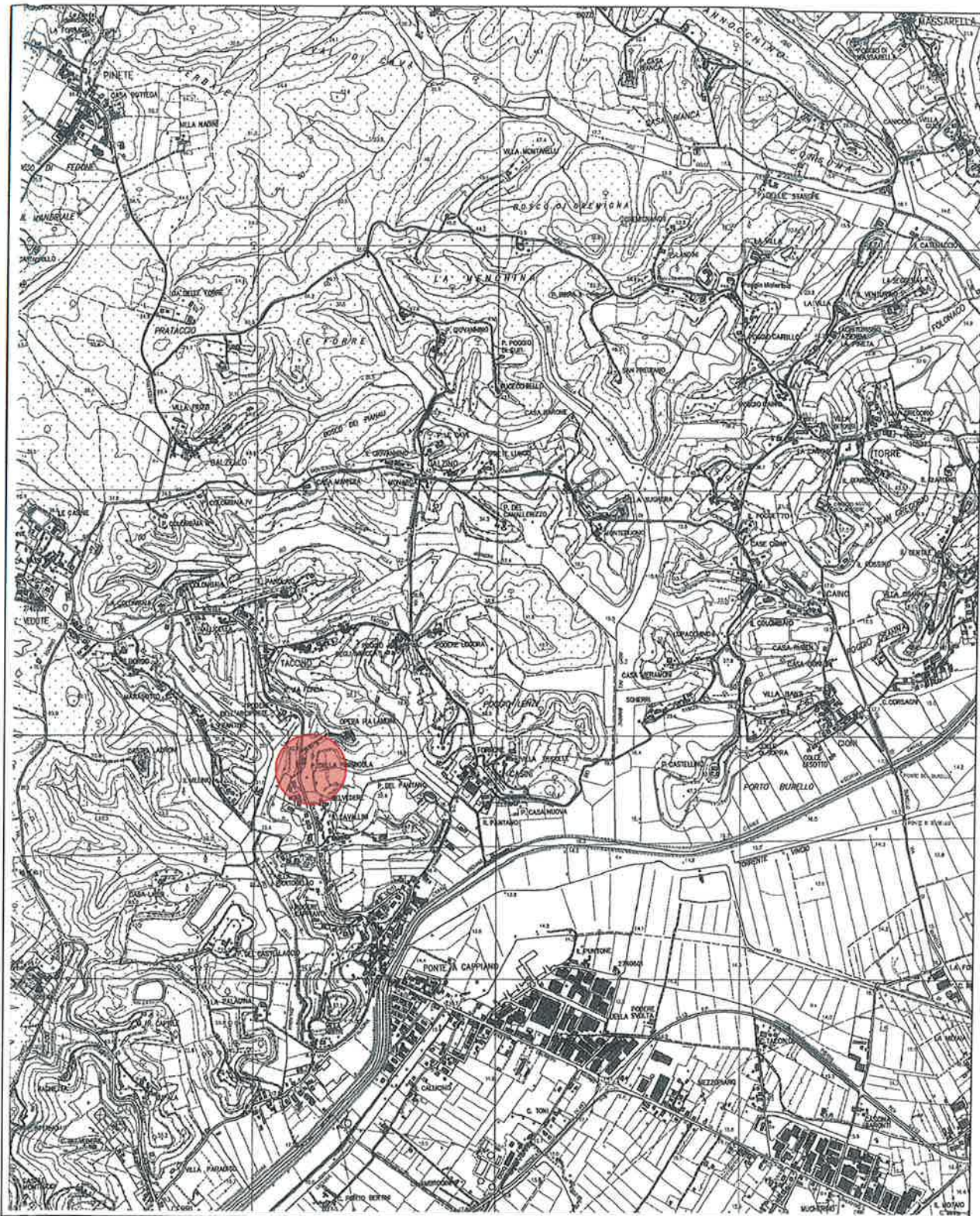
**UBICAZIONE** : PONTE A CAPPIANO - VIA ROMANA LUCCHESE, ANGOLO DELLA STRADA PRIVATA CHE PORTA AL COMPLESSO DELLA VILLA.

**DESCRIZIONE** : E' UN UNICO CORPO COSTITUITO DAI FABBRICATI E DALLA PROPRIA RESEDE, CHE SI CONSIDERA SEPARATAMENTE DALLA VILLA PUR RIMANENDO AFFERENTE A QUESTA PER LA VICINANZA.

**GIACITURA** : COLLINARE

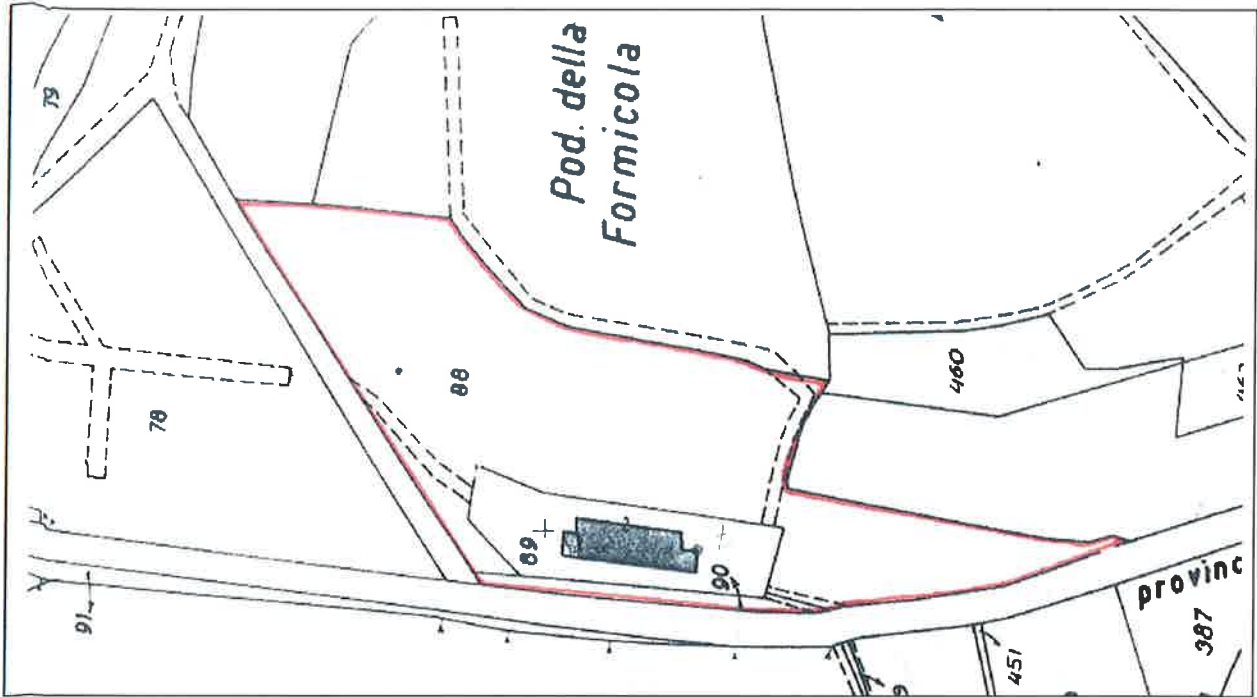


LOCALIZZAZIONE – Planimetria 1:25.000



**SCHEDA A<sub>2</sub>**

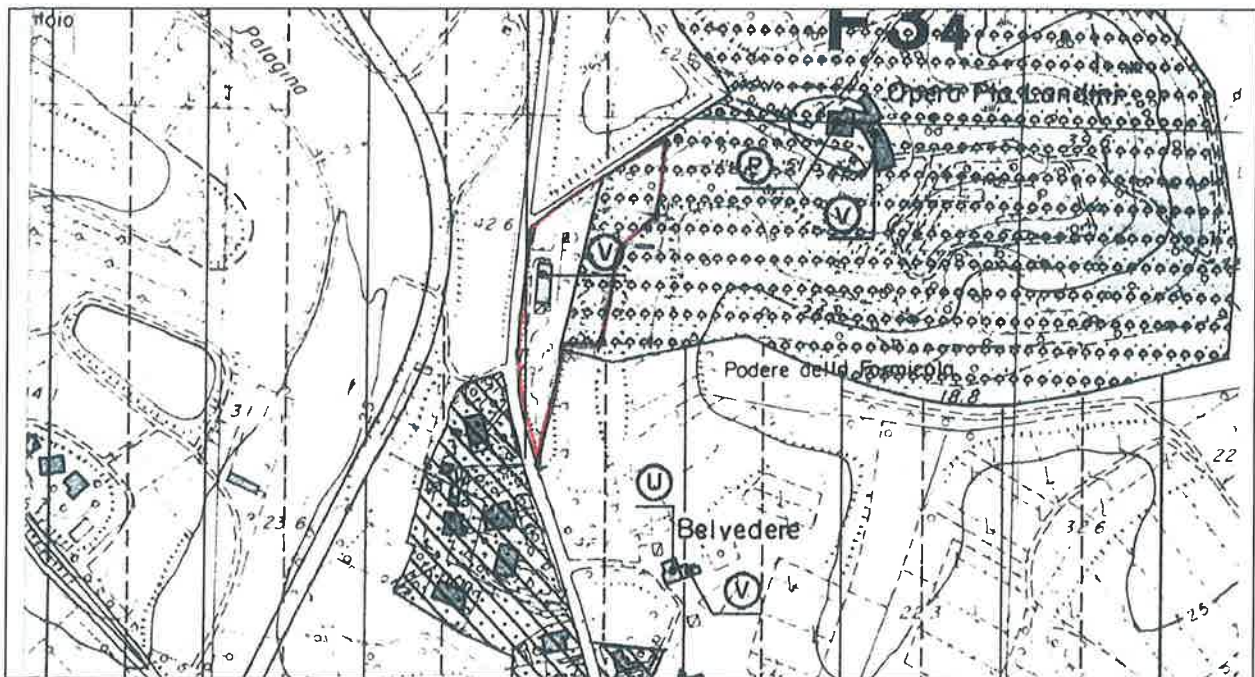
**FOGLIO** : 41  
**PARTICELLE** : 88-89-90  
**SUPERFICIE** : 8.560 mq



ESTRATTO CATASTALE

(FUORI SCALA)

**DESTINAZIONE URBANISTICA** : PARCO NATURALISTICO "O.P. LANDINI" (F34) circa 3.110mq  
ZONE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE (E3) circa 5.450mq



ESTRATTO P.R.G. - TAV. 2/8

(FUORI SCALA)

**SCHEDA A<sub>2</sub>**

**TIPOLOGIA E VINCOLI**

<b>EPOCA DI COSTRUZIONE</b>	
Anteriore al 1880	X
1880-1954	
Posteriore al 1954	

<b>DISPONIBILITA'</b>			
<b>Fabbricati</b>		<b>Terreni</b>	
Disponibile		Disponibile	
Affitto	X	Affitto	X
Affitto contestato		Affitto contestato	
Contenzioso		Contenzioso	

<b>POSIZIONE ED INTORNO AMBIENTALE</b>			
Pianura		Cigionamenti	X
Collina	X	Giardino e/o parco	
Centro abitato		Interessanti elementi di arredo ambientale	
Nucleo abitato		Essenze e coltivazioni di pregio ambientale	X
Case sparse	X		

<b>VINCOLI</b>	
Legge Galasso n.431/1985	
Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926	X

<b>IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO</b>	
Edificio singolo	X
Insieme di edifici singoli	
NUMERO EDIFICI	NUMERO UNITA' EDILIZIE
1	2

<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	
Civile abitazione	
Abitazione rurale	X
Produttivo agricolo	
Servizi e/o attrezzature pubbliche	
Inutilizzato/ in abbandono	

<b>VEGETAZIONE DELL'INTORNO</b>	
Coltivi continui	
Coltivi e prati	X
Coltivi e boschi	
Incolto	

<b>ELEMENTI DI ARREDO RURALE</b>	
Chiesino	
Pozzo	
Forno	

**SCHEDA A<sub>2</sub>**

<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>					
<b>Fabbricati</b>			<b>Terreni</b>		
Buona			Buona		X
Scarsa		X	Scarsa		
Nulla		Presenza di rilevanti lesioni	Nulla		Presenza di vegetazione infestante
		Presenza di parti crollate			Presenza di frane e smottamenti

<b>VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI</b>		
<b>R</b>	Rilevante	
<b>V</b>	Valore	X
<b>U</b>	Interesse urbanistico	
<b>S</b>	Scarso	
<b>N</b>	Nulla	

<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	
Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Demolizione	
Ristrutturazione edilizia	X
Ristrutturazione urbanistica	
Nuova edificazione	

<b>TABELLE INDICI</b>	
Superficie coperta	269 mq
Volume	1.770 mc
Altezza massima	6,6 m

USO DEL SUOLO – Planimetria 1:5.000



 SEMINATIVO	 PRATIVO	 BOSCO CEDUO
 SEMINATIVO INCOLTO	 PRATIVO INCOLTO	 FABBRICATO
 OLIVETO	 INCOLTO RIMBOSCHITO	 RESEDE DEL FABBRICATO
 OLIVETO INCOLTO	 FILARI DI CIPRESSI	 PARCO/GIARDINO
 VIGNETO	 BOSCO MISTO	 INCOLTO
 SEMINATIVO ARBORATO	 BOSCO MISTO DI PREGIO	
 SEMINATIVO RIMBOSCHITO	 BOSCO ALTO FUSTO	

Settore n. 4 Assetto del Territorio Ambiente  
Servizio Urbanistica



**SITUAZIONE GIURIDICA**

<b>CONDUTTORE</b>	Scifò Rosa per la porzione sud, sig. Di Corcia la restante porzione.
<b>DATA STIPULAZIONE</b>	01.09.1990
<b>DURATA</b>	1 anno decorrente dallo 01.09.1990.
<b>SCADENZA</b>	31.08.2002
<b>CANONE</b>	Canone mensile di L. 20.000.
<b>STATO DEI PAGAMENTI</b>	Rate semestrali anticipate di L. 120.000. I pagamenti risultano regolari.
<b>REGIME GIURIDICO</b>	L. 392/1978
<b>DISDETTA</b>	12.11.1991
<b>REGISTRAZIONE</b>	Non effettuata
<b>SITUAZIONE DI FATTO</b>	Edificio abitato da Scifò Rosa, pensionata, Lunetta Michele, pensionato, suo convivente, Lunetta Calogero, autista, figlio, Di Vincenzo Michela, domestica, nipote della Scifò.
<b>STATO DELL'IMMOBILE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Non è stato eseguito il sopralluogo nella porzione detenuta dal Sig. Di Corcia in quanto non era presente.</li> <li>- Nella porzione locata dalla Sig.ra Slifò, i solai al piano primo sono elastici;</li> <li>- la copertura presenta infiltrazioni e manto in pessimo stato;</li> <li>- l'impianto elettrico è a vista in piattina chiodata;</li> <li>- le tettoie sul fronte sud presentano una struttura precaria con manto in lastre ondulate in fibrocemento;</li> <li>- il servizio igienico al piano primo è fornito del solo wc;</li> <li>- al piano terra, sul retro, una stanza è stata ristrutturata recentemente con accesso dall'esterno e piccolo bagno;</li> <li>- da parecchi anni non è stata eseguita una tinteggiatura interna;</li> <li>- la cucina è in pessimo stato;</li> <li>- non c'è impianto di riscaldamento;</li> <li>- recentemente l'Amministrazione Comunale ha effettuato riparazioni al tetto per ridurre il pericolo di crollo e la situazione di insalubrità.</li> </ul>
<b>SITUAZIONE GIURIDICA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per quanto riguarda la Sig.ra Slifò Rosa, ricadendo il rapporto nella L. 392/78, la durata convenuta in un anno, si prolunga a quattro anni. Se si accede alla tesi del rinnovo tacito, nonostante la disdetta del 1991, l'ultimo rinnovo è del 31.08.1998, per cui il contratto viene a scadenza il 31.08.2002.</li> <li>- Per il Sig. Di Corcia è stata emessa l'11.03.1999, sentenza di rilascio dell'immobile per finita locazione, a cui Di Corcia non ha ottemperato, per cui è stato affidato incarico legale per l'esecuzione forzata della sentenza.</li> </ul>



**COMUNE DI FUCECCHIO** (Provincia di Firenze)

**PROPRIETA' EX OPERA PIA CARLO LANDINI MARCHIANI**

**Scheda Urbanistica**

**OGGETTO** : **PODERE FONDA**

**UBICAZIONE** : PONTE A CAPPIANO - VIA ROMANA LUCCHESE, ANGOLO DI VIA TACCINO

**DESCRIZIONE** : E' UN PICCOLO COMPLESSO IMMOBILIARE COMPOSTO DAL FABBRICATO E DALLA SUA RESEDE, UBICATO IN PROSSIMITA' DI VIE DI COMUNICAZIONE IMPORTANTI E CON OTTIMA POSIZIONE, NEI PRESSI DEL COMPLESSO DELLA FATTORIA.

**GIACITURA** : COLLINARE



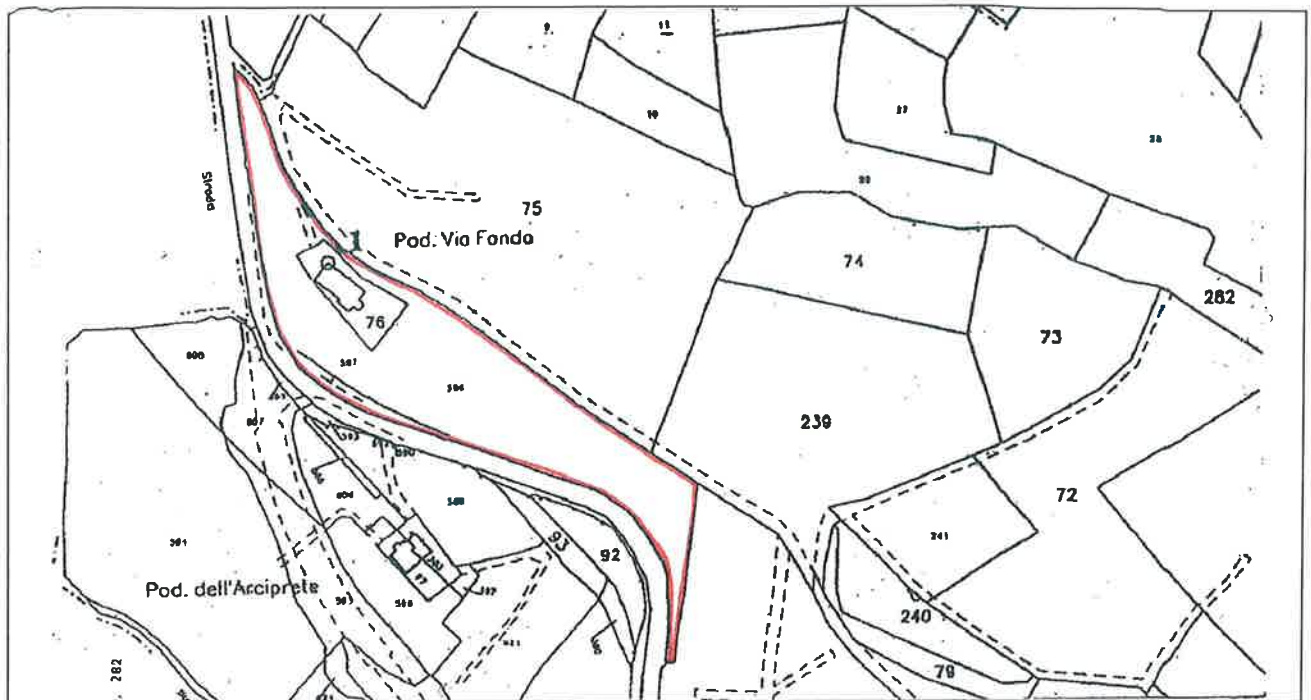
LOCALIZZAZIONE – Planimetria 1:25.000



Settore n. 4 Assetto del Territorio Ambiente  
Servizio Urbanistica

## SCHEDA A<sub>3</sub>

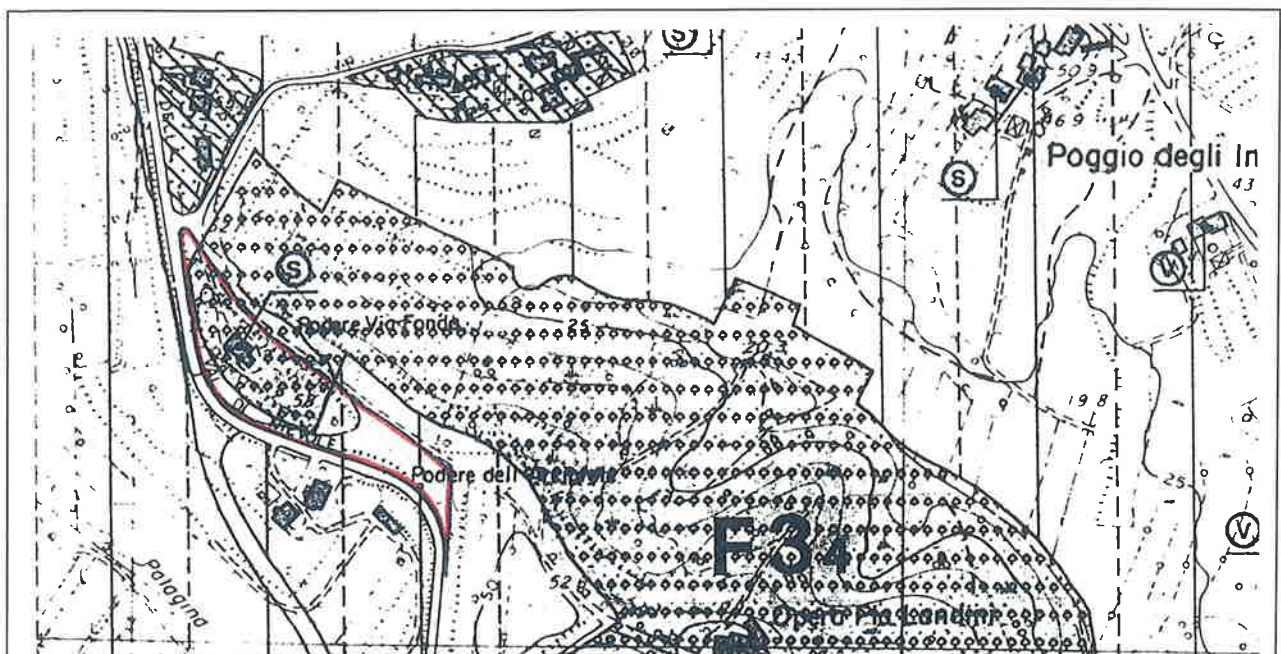
**FOGLIO** : 41  
**PARTICELLE** : 76- 586  
**SUPERFICIE** : 8.490 mq



ESTRATTO CATASTALE

(FUORI SCALA)

**DESTINAZIONE URBANISTICA** : PARCO NATURALISTICO "O.P. LANDINI" (F34) circa 3.690mq  
ZONE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE (E3) circa 4.800mq



ESTRATTO P.R.G. - TAV. 2/8  
(FUORI SCALA)

Settore n. 4 Assetto del Territorio Ambiente  
Servizio Urbanistica

## SCHEDA A<sub>3</sub>

### TIPOLOGIA E VINCOLI

EPOCA DI COSTRUZIONE	
Anteriore al 1880	X
1880-1954	
Posteriore al 1954	

DISPONIBILITA'			
Fabbricati		Terreni	
Libero		Libero	
Affitto	X	Affitto	X
Affitto contestato		Affitto contestato	
Contenzioso		Contenzioso	

POSIZIONE		INTORNO AMBIENTALE	
Pianura		Cigionamenti	X
Collina	X	Giardino e/o parco	
Centro abitato		Interessanti elementi di arredo ambientale	
Nucleo abitato		Essenze e coltivazioni di pregio ambientale	
Case sparse	X		

VINCOLI	
Legge Galasso n.431/1985	
Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926	X

IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO	
Edificio singolo	X
Insieme di edifici singoli	
NUMERO EDIFICI	NUMERO UNITA' ABITATIVE
/	/

DESTINAZIONE D'USO	
Civile abitazione	X
Abitazione rurale	
Produttivo agricolo	
Servizi e/o attrezzature pubbliche	
Inutilizzato/ in abbandono	

VEGETAZIONE DELL'INTORNO	
Coltivi continui	
Coltivi e prati	X
Coltivi e boschi	
Incolto	X

ELEMENTI DI ARREDO RURALE	
Chiesino	
Pozzo	
Forno	

**SCHEDA A<sub>3</sub>**

<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>					
<b>Fabbricati</b>			<b>Terreni</b>		
Buona		X	Buona		
Scarsa			Scarsa		X
Nulla	Presenza di rilevanti lesioni		Nulla	Presenza di vegetazione infestante	
	Presenza di parti crollate			Presenza di frane o smottamenti	

<b>VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI</b>		
<b>R</b>	Rilevante	
<b>V</b>	Valore	
<b>U</b>	Interesse urbanistico	
<b>S</b>	Scarso	X
<b>N</b>	Nulla	

<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	
Manutenzione ordinaria	
Manutenzione straordinaria	
Restauro e risanamento conservativo	
Demolizione	
Ristrutturazione edilizia	X
Ristrutturazione urbanistica	
Nuova edificazione	

<b>VOLUMI E SUPERFICI</b>	
Superficie coperta	<i>188 mq</i>
Volume	<i>1300 mc</i>
Altezza	<i>6,9 m</i>

**USO DEL SUOLO – Planimetria 1:5.000**



 SEMINATIVO	 PRATIVO	 BOSCO CEDUO
 SEMINATIVO INCOLTO	 PRATIVO INCOLTO	 FABBRICATO
 OLIVETO	 INCOLTO RIMBOSCHITO	 RESEDE DEL FABBRICATO
 OLIVETO INCOLTO	 FILARI DI CIPRESSI	 PARCO/GIARDINO
 VIGNETO	 BOSCO MISTO	 INCOLTO
 SEMINATIVO ARBORATO	 BOSCO MISTO DI PREGIO	
 SEMINATIVO RIMBOSCHITO	 BOSCO ALTO FUSTO	

Settore n. 4 Assetto del Territorio Ambiente  
Servizio Urbanistica

**SCHEDA A<sub>3</sub>****SITUAZIONE GIURIDICA**

<b>CONDUTTORE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Cenci Quirino (edificio)</li><li>- Chesi Deanna (terreno foglio 41, part. 486; per tale terreno non esiste contratto ma dichiarazione dell'Opera Pia)</li></ul>
<b>DATA STIPULAZIONE</b>	01.12.1998
<b>DURATA</b>	4 anni decorrenti dal 01.12.1998.
<b>SCADENZA</b>	30.11.2006
<b>CANONE</b>	L. 450.000 mensili.
<b>STATO DEI PAGAMENTI</b>	Rate bimestrali anticipate di L. 900.000.
<b>REGIME GIURIDICO</b>	Art. 11 del D.L. n. 333/92, convertito nella legge n. 359/92: "Patti in deroga".
<b>DISDETTA</b>	no
<b>REGISTRAZIONE</b>	14.12.1998
<b>SITUAZIONE DI FATTO</b>	Edificio abitato dai coniugi Cenci, pensionati e dal figlio Cenci Claudio.
<b>STATO DELL'IMMOBILE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Effettuati dall'Ente lavori di straordinaria manutenzione alla copertura come pattuito nell'art.7 del contratto di affitto del 1998.</li><li>- Struttura della copertura in legno con tabelle in laterizio; primo piano controsoffittato dal conduttore con pannelli in polistirolo e truciolare.</li><li>- Impianto elettrico esterno con piattina chiodata.</li><li>- Il pluviale sul retro non arriva a terra; si è perciò creata una notevole umidità in quel punto; il canale di gronda della capanna laterale è marcio e manca il pluviale.</li></ul>
<b>SITUAZIONE GIURIDICA</b>	Il rapporto è regolato dall'art. 11 del D.L. 333/1992, che consente la stipulazione di accordi in deroga alla legge sull'equo canone nel caso in cui il locatore rinunci alla facoltà di disdetta alla prima scadenza: in questo caso il 30.12.2002, rinuncia effettuata con l'art. 4 del contratto di Cenci.





**COMUNE DI FUCECCHIO** (Provincia di Firenze)

**PROPRIETA' EX OPERA PIA CARLO LANDINI MARCHIANI**

**Scheda Urbanistica**

**OGGETTO** : **PODERE LA MANIERA**

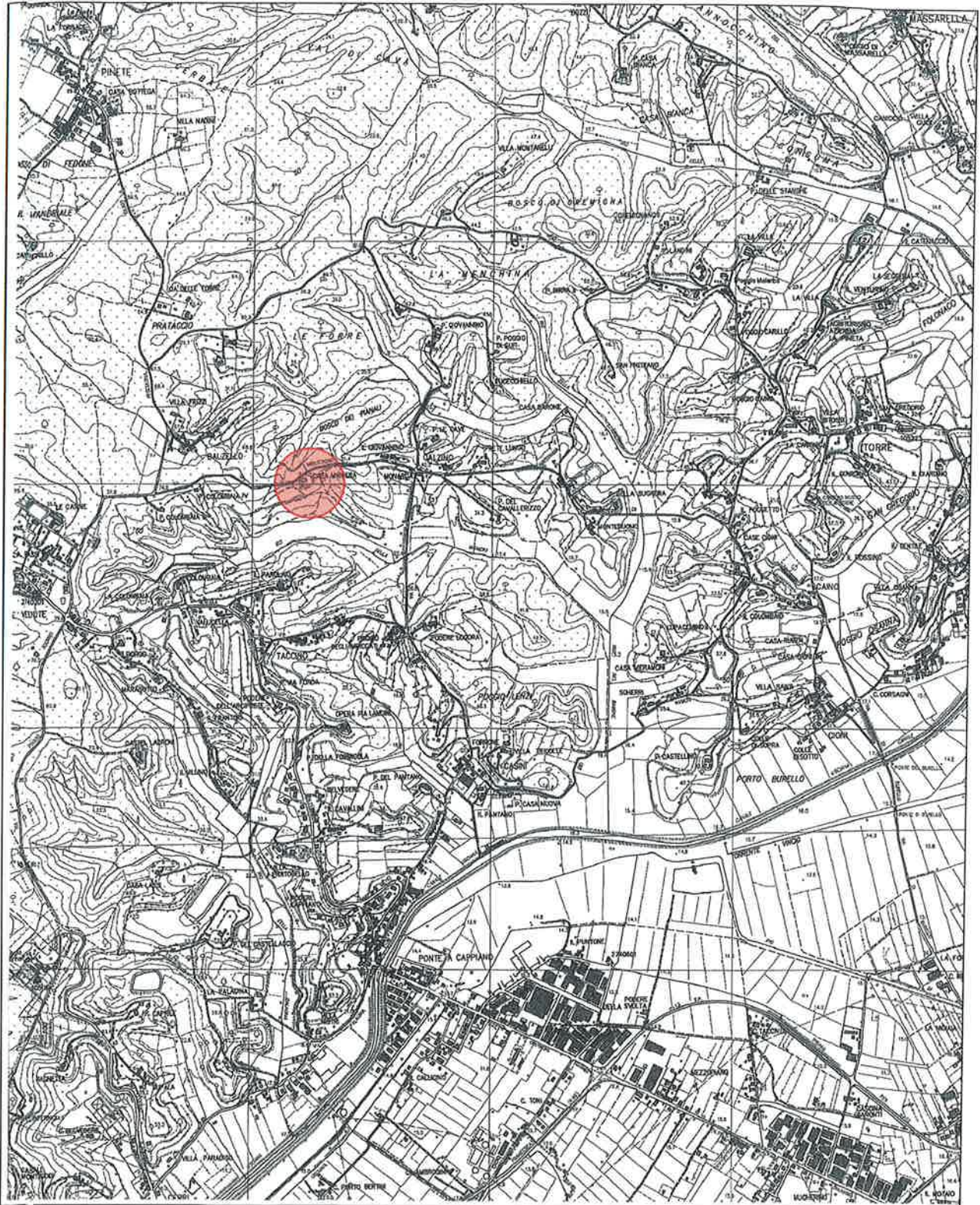
**UBICAZIONE** : LE VEDUTE – LUNGO VIA DI MONTEBUONO, SPINGENDOSI GIU' FINO  
FINO ALLA VALLE DEL RIO DELLA MANIERA.

**DESCRIZIONE** : E' COSTITUITO DA UN UNICO CORPO, CON APPEZZAMENTI IN PARTE  
DECLIVI, SISTEMATI A CIGLIONI, IN PARTI VALLIVI PIANEGGIANTI.

**GIACITURA** : COLLINARE

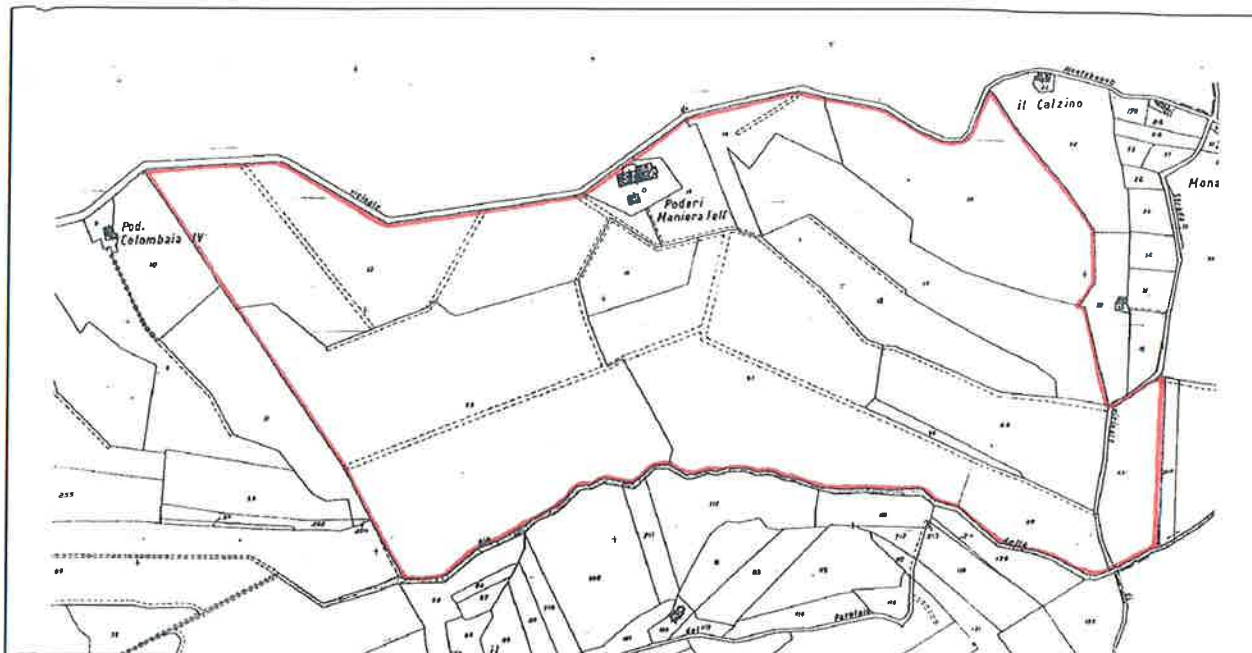


LOCALIZZAZIONE – Planimetria 1:25.000



## SCHEDA A<sub>4</sub>

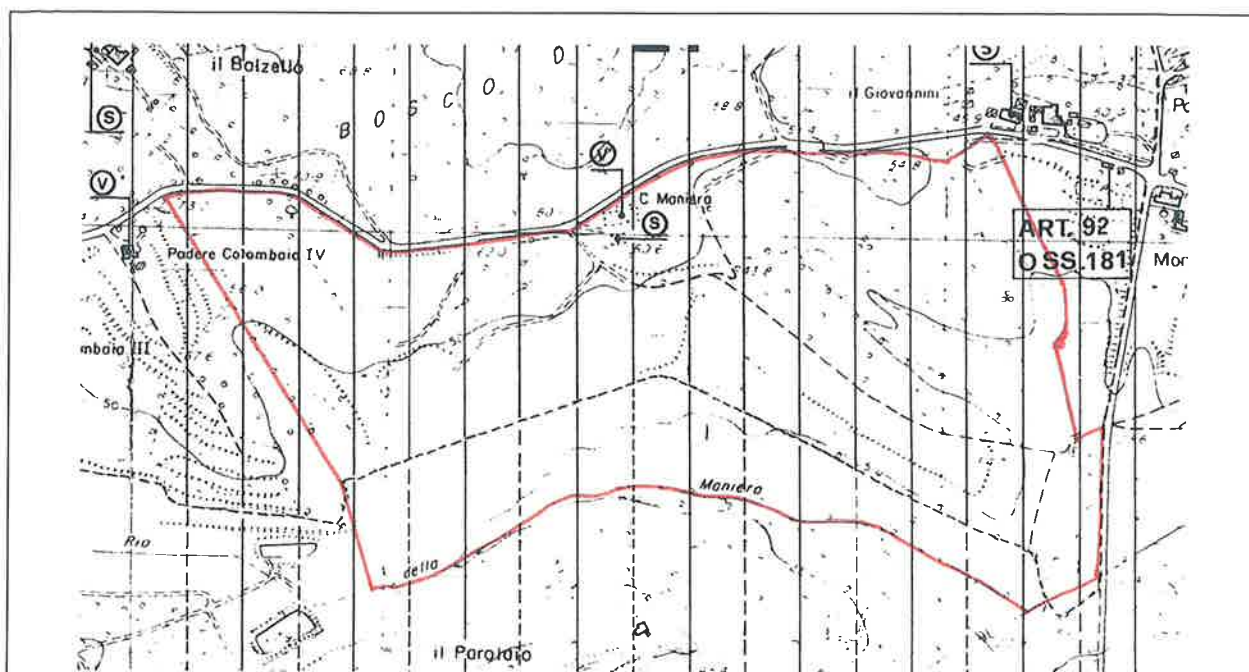
**FOGLIO** : 40  
**PARTICELLE** : 12- 13- 14- 15- 16- 17- 18- 20- 48- 49- 50- 51- 52- 221  
**SUPERFICIE** : 206.070 mq



ESTRATTO CATASTALE

(FUORI SCALA)

**DESTINAZIONE URBANISTICA** : ZONE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE (E3) circa 25.000 mq  
ZONE PREVALENTEMENTE BOSCADE DI VALORE  
PAESISTICO - AMBIENTALE (E1) circa 136.990 mq



ESTRATTO P.R.G. - TAV.2/8

(FUORI SCALA)

**SCHEDA A<sub>4</sub>**

**TIPOLOGIA E VINCOLI**

<b>EPOCA DI COSTRUZIONE</b>	
Anteriore al 1880	X
1880-1954	
Posteriore al 1954	

<b>DISPONIBILITA'</b>			
<b>Fabbricati</b>		<b>Terreni</b>	
Libero	X	Libero	
Affitto		Affitto	X
Affitto contestato		Affitto contestato	
Contenzioso		Contenzioso	

<b>POSIZIONE</b>		<b>INTORNO AMBIENTALE</b>	
Pianura		Cigionamenti	X
Collina	X	Giardino e/o parco	
Centro abitato		Interessanti elementi di arredo ambientale	
Nucleo abitato		Essenze e coltivazioni di pregio ambientale	
Case sparse	X		

<b>VINCOLI</b>	
Legge Galasso n.431/1985	X
Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926	X

<b>IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO</b>	
Edificio singolo	
Insieme di edifici singoli	X
NUMERO EDIFICI	NUMERO UNITA' ABITATIVE
2	1

<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	
Civile abitazione	
Abitazione rurale	X
Produttivo agricolo	X
Servizi e/o attrezzature pubbliche	
Inutilizzato/ in abbandono	X

<b>VEGETAZIONE DELL'INTORNO</b>	
Coltivi continui	
Coltivi e prati	
Coltivi e boschi	X
Incolto	X

<b>ELEMENTI DI ARREDO RURALE</b>	
Chiesino	
Pozzo	
Forno	

**SCHEDA A<sub>4</sub>**

<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>					
<b>Fabbricati</b>			<b>Terreni</b>		
Buona			Buona		
Scarsa			Scarsa		
Nulla	X	Presenza di rilevanti lesioni	X	Nulla	Presenza di vegetazione infestante
		Presenza di parti crollate			Presenza di frane o smottamenti

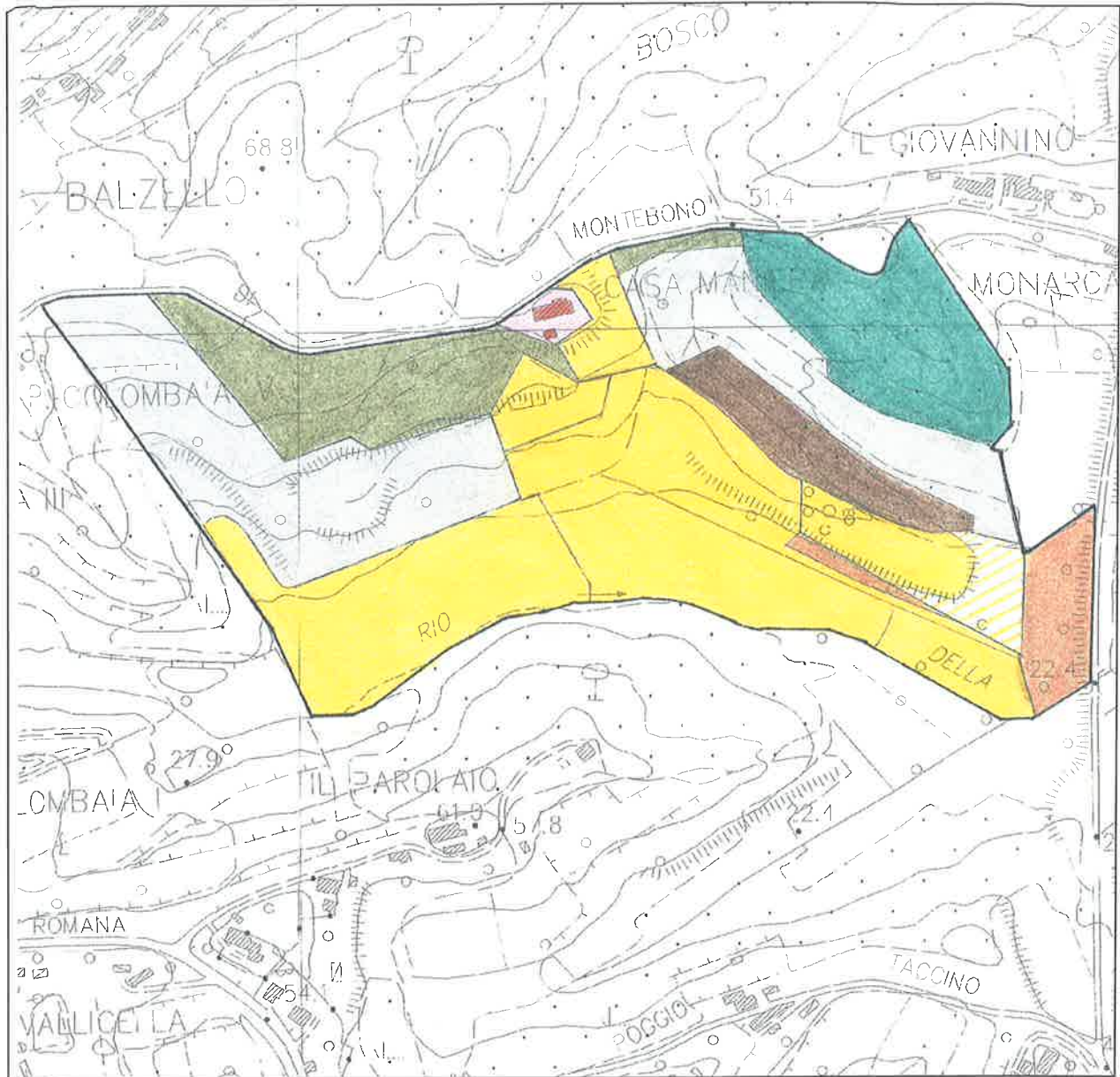
<b>VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI</b>		
<b>R</b>	Rilevante	
<b>V</b>	Valore (abitazione)	X
<b>U</b>	Interesse urbanistico	
<b>S</b>	Scarso (annesso)	X
<b>N</b>	Nulla	

<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	
Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Demolizione	
Ristrutturazione edilizia	X
Ristrutturazione urbanistica	
Nuova edificazione	

<b>VOLUMI E SUPERFICI</b>	
Superficie coperta	457 mq
Volume	2.970 mc
Altezza	6,5 m

# SCHEDA A<sub>4</sub>

## USO DEL SUOLO – Planimetria 1:5.000



	SEMINATIVO		PRATIVO		BOSCO CEDUO
	SEMINATIVO INCOLTO		PRATIVO INCOLTO		FABBRICATO
	OLIVETO		INCOLTO RIMBOSCHITO		RESEDE DEL FABBRICATO
	OLIVETO INCOLTO		FILARI DI CIPRESSI		PARCO/GIARDINO
	VIGNETO		BOSCO MISTO		INCOLTO
	SEMINATIVO ARBORATO		BOSCO MISTO DI PREGIO		
	SEMINATIVO RIMBOSCHITO		BOSCO ALTO FUSTO		

Settore n. 4 Assetto del Territorio Ambiente  
Servizio Urbanistica

**SITUAZIONE GIURIDICA**

<b>CONDUTTORE</b>	1. Commellini Stefano 2. Campinoti Franco
<b>CANONE</b>	-
<b>SITUAZIONE GIURIDICA</b>	1. Rapporto non regolamentato da atto scritto, ma dichiarato dall'Opera Pia. Si tratta dei seguenti terreni: foglio 40, part. 12, 14, 16. 2. Rapporto non regolamentato da atto scritto, ma dichiarato dall'Opera Pia. Si tratta dei seguenti terreni: foglio 40, part. 48 e 51.



**COMUNE DI FUCECCHIO** (Provincia di Firenze)

**PROPRIETA' EX OPERA PIA CARLO LANDINI MARCHIANI**

**Scheda Urbanistica**

**OGGETTO** : LE FORRE

**UBICAZIONE** : TORRE – TRA VIA DI RIMEDIO E VIA DI MONTEBUONO CON ACCESSO DA VIA DI RIMEDIO.

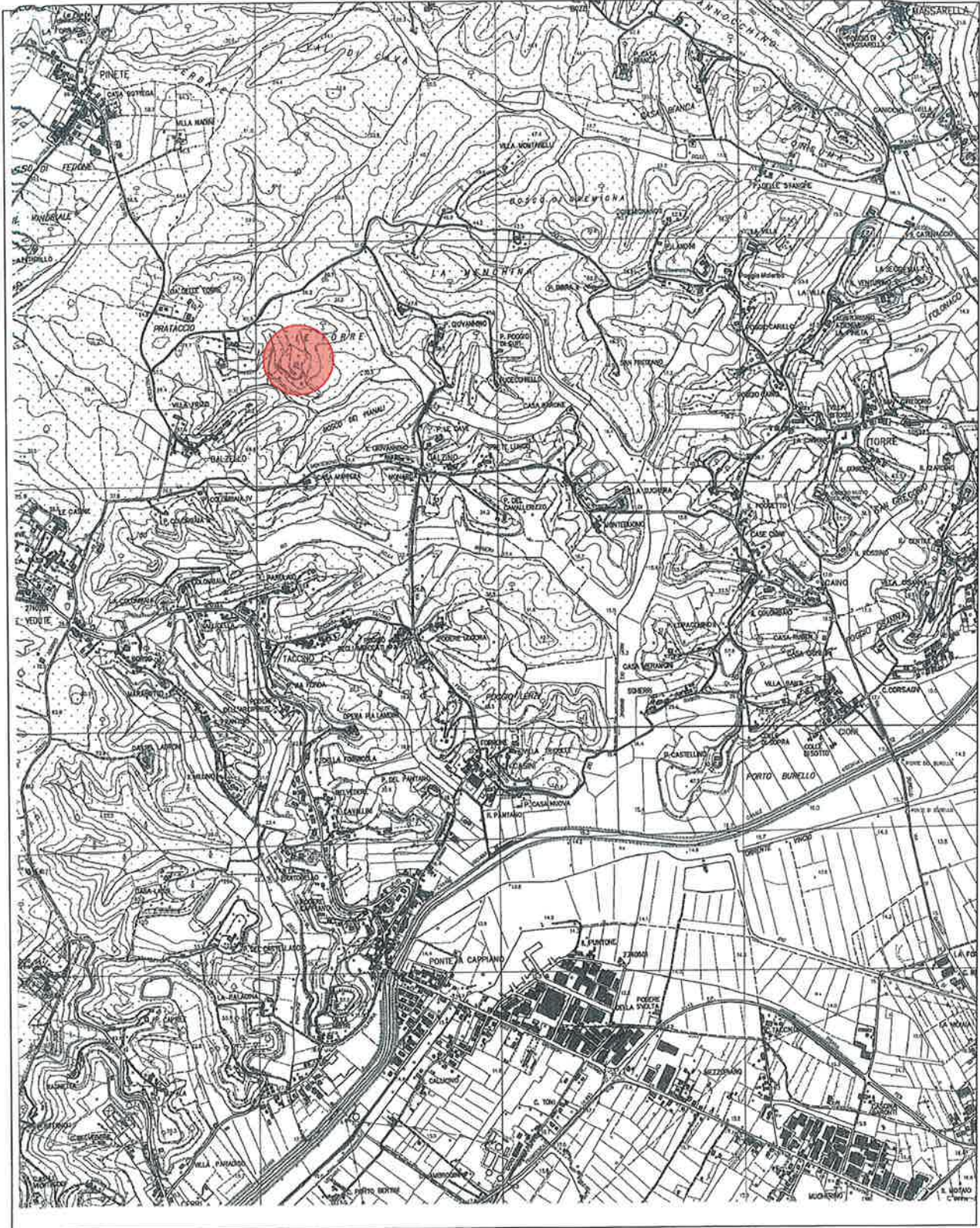
**DESCRIZIONE** : E' UN PODERE COMPOSTO DA UN UNICO CORPO, PER LO PIU' CON TERRENI BOSCATI, MISTI DI ESSENZE QUERCINE E PINI. MORFOLOGIA PREVALENTEMENTE DECLIVE, CON FALSIPIANI E UN FONDOVALLE PIANEGGIANTE DI UNA CERTA ESTENSIONE.

**GIACITURA** : COLLINARE



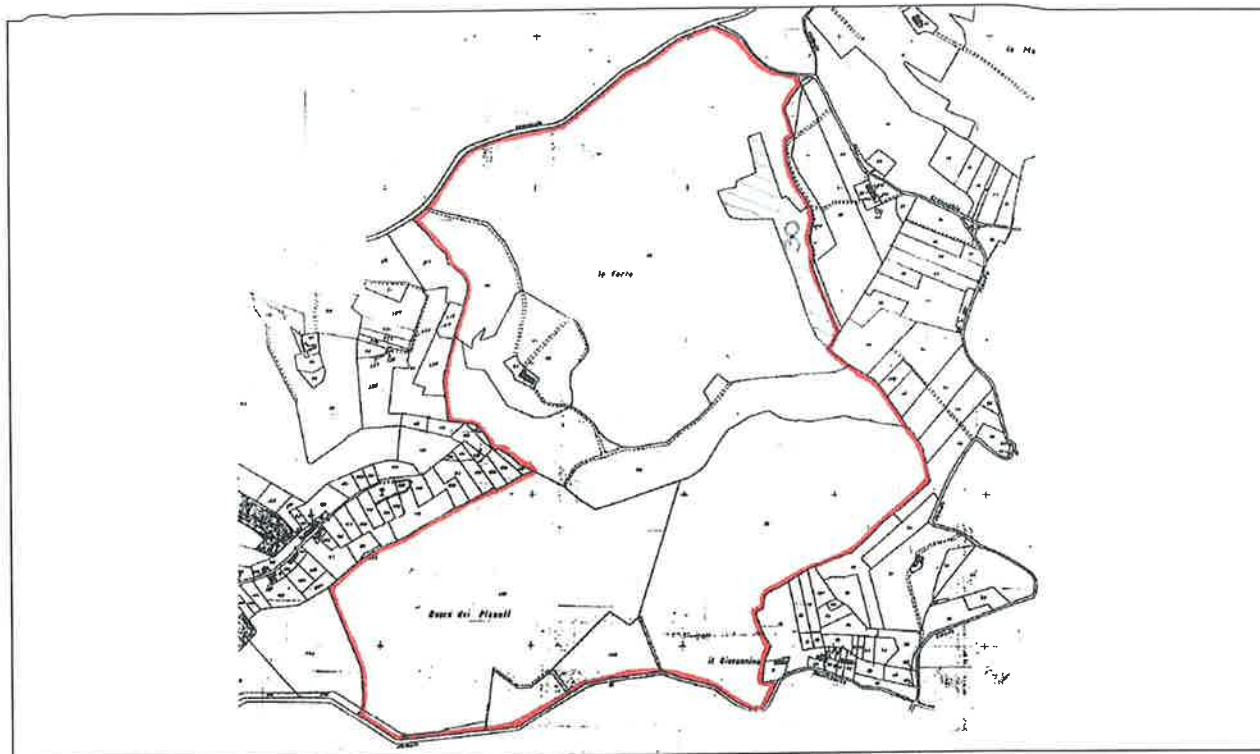


LOCALIZZAZIONE – Planimetria 1:25.000



# SCHEDA A<sub>5</sub>

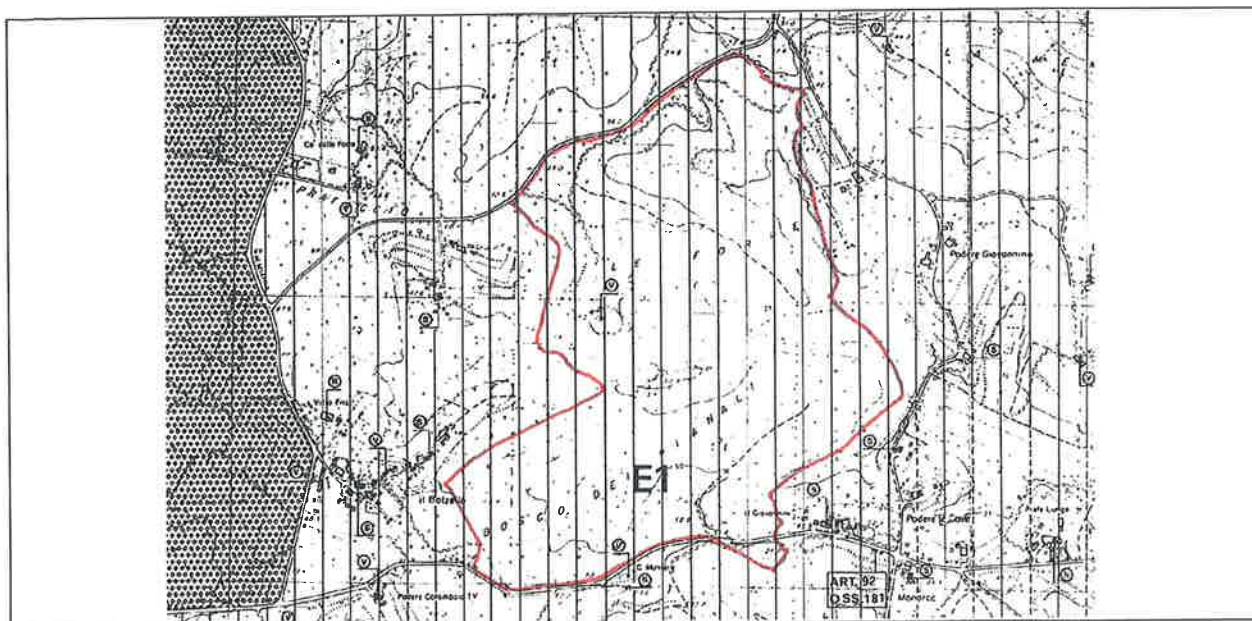
**FOGLIO** : 33  
**PARTICELLE** : 83- 84- 85- 86- 87- 88- 187- 192- 194- 241-245-30  
**SUPERFICIE** : 432.370 mq



ESTRATTO CATASTALE

(FUORI SCALA)

**DESTINAZIONE URBANISTICA** : ZONE PREVALENTEMENTE BOSCADE DI VALORE  
PAESISTICO - AMBIENTALE (E1) circa 432.370mq



ESTRATTO P.R.G. - TAV. 2/8

(FUORI SCALA)

**SCHEDA A<sub>5</sub>**

**TIPOLOGIA E VINCOLI**

<b>EPOCA DI COSTRUZIONE</b>	
Anteriore al 1880	X
1880-1954	
Posteriore al 1954	

<b>DISPONIBILITA'</b>			
<b>Fabbricati</b>		<b>Terreni</b>	
Libero	X	Libero	
Affitto		Affitto	X
Affitto contestato		Affitto contestato	
Contenzioso		Contenzioso	

<b>POSIZIONE</b>		<b>INTORNO AMBIENTALE</b>	
Pianura		Cigionamenti	X
Collina	X	Giardino e/o parco	
Centro abitato		Interessanti elementi di arredo ambientale	
Nucleo abitato		Essenze e coltivazioni di pregio ambientale	
Case sparse	X		

<b>VINCOLI</b>	
Legge Galasso n.431/1985	X
Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926	X

<b>IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO</b>			
Edificio singolo		X	
Insieme di edifici singoli			
NUMERO EDIFICI	NUMERO UNITA' ABITATIVE		
/	/		

<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	
Civile abitazione	
Abitazione rurale	X
Produttivo agricolo	
Servizi e/o attrezzature pubbliche	
Inutilizzato/ in abbandono	X

<b>VEGETAZIONE DELL'INTORNO</b>	
Coltivi continui	
Coltivi e prati	
Coltivi e boschi	X
Incolto	X

<b>ELEMENTI DI ARREDO RURALE</b>	
Chiesino	
Pozzo	
Forno	

**SCHEDA A<sub>5</sub>**

<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>							
<b>Fabbricati</b>				<b>Terreni</b>			
<b>Buona</b>				<b>Buona</b>			
<b>Scarsa</b>				<b>Scarsa</b>			
<b>Nulla</b>	X	Presenza di rilevanti lesioni		<b>Nulla</b>	X	Presenza di vegetazione infestante	X
		Presenza di parti crollate	X			Presenza di frane o smottamenti	

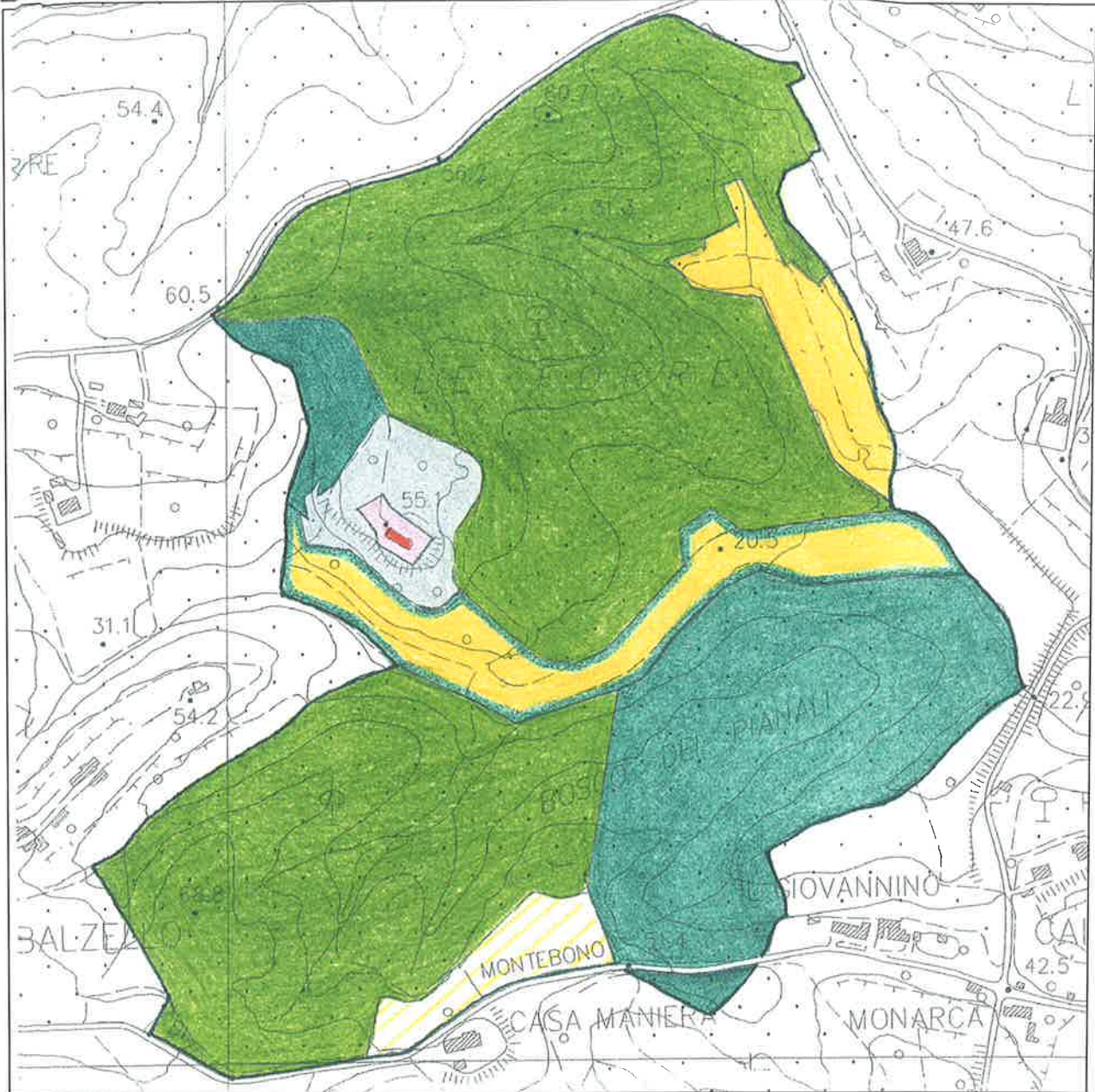
<b>VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI</b>		
<b>R</b>	Rilevante	
<b>V</b>	Valore	X
<b>U</b>	Interesse urbanistico	
<b>S</b>	Scarso	
<b>N</b>	Nulla	

<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	
Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Demolizione	
Ristrutturazione edilizia	X
Ristrutturazione urbanistica	
Nuova edificazione	

<b>VOLUMI E SUPERFICI*</b>	
Superficie coperta	121 mq
Volume	627 mc
Altezza massima	5,5 m

- Dati desunti da rilievo fornito dall'ENTE

**USO DEL SUOLO – Planimetria 1:5.000**



 SEMINATIVO	 PRATIVO	 BOSCO CEDUO
 SEMINATIVO INCOLTO	 PRATIVO INCOLTO	 FABBRICATO
 OLIVETO	 INCOLTO RIMBOSCHITO	 RESEDE DEL FABBRICATO
 OLIVETO INCOLTO	 FILARI DI CIPRESSI	 PARCO/GIARDINO
 VIGNETO	 BOSCO MISTO	 INCOLTO
 SEMINATIVO ARBORATO	 BOSCO MISTO DI PREGIO	
 SEMINATIVO RIMBOSCHITO	 BOSCO ALTO FUSTO	

Settore n. 4 Assetto del Territorio Ambiente  
Servizio Urbanistica

**SCHEDA A<sub>5</sub>****SITUAZIONE GIURIDICA**

<b>CONDUTTORE</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Cioni Antonio</li><li>2. Commellini Stefano</li></ol>
<b>CANONE</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. L. 50.000 mensili.</li></ol>
<b>SITUAZIONE GIURIDICA</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Rapporto non regolamentato da atto scritto, ma dichiarato dall'Opera Pia. Si tratta del seguente terreno: foglio 33, part. 30.</li><li>2. Rapporto non regolamentato da atto scritto, ma dichiarato dall'Opera Pia. Si tratta del seguente terreno: foglio 33, part. 194.</li></ol>



**COMUNE DI FUCECCHIO** (Provincia di Firenze)

**PROPRIETA' EX OPERA PIA CARLO LANDINI MARCHIANI**

**Scheda Urbanistica**

**OGGETTO** : LA MENCHINA

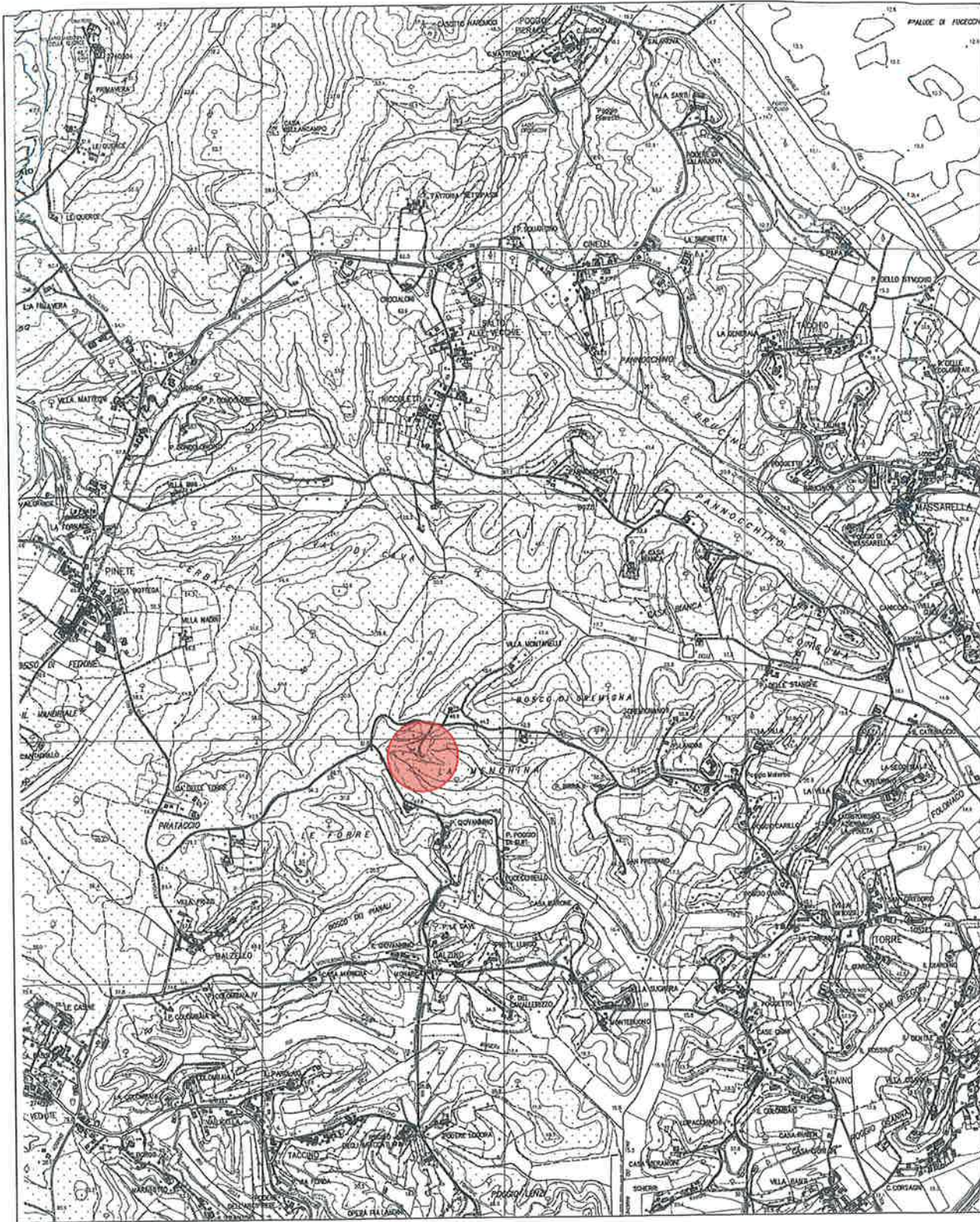
**UBICAZIONE** : TORRE – VIA DI RIMEDIO.

**DESCRIZIONE** : TRATTASI DI TERRENI RIUNITI IN UN UNICO CORPO, PREVALENTEMENTE  
BOSCATI .

**GIACITURA** : COLLINARE



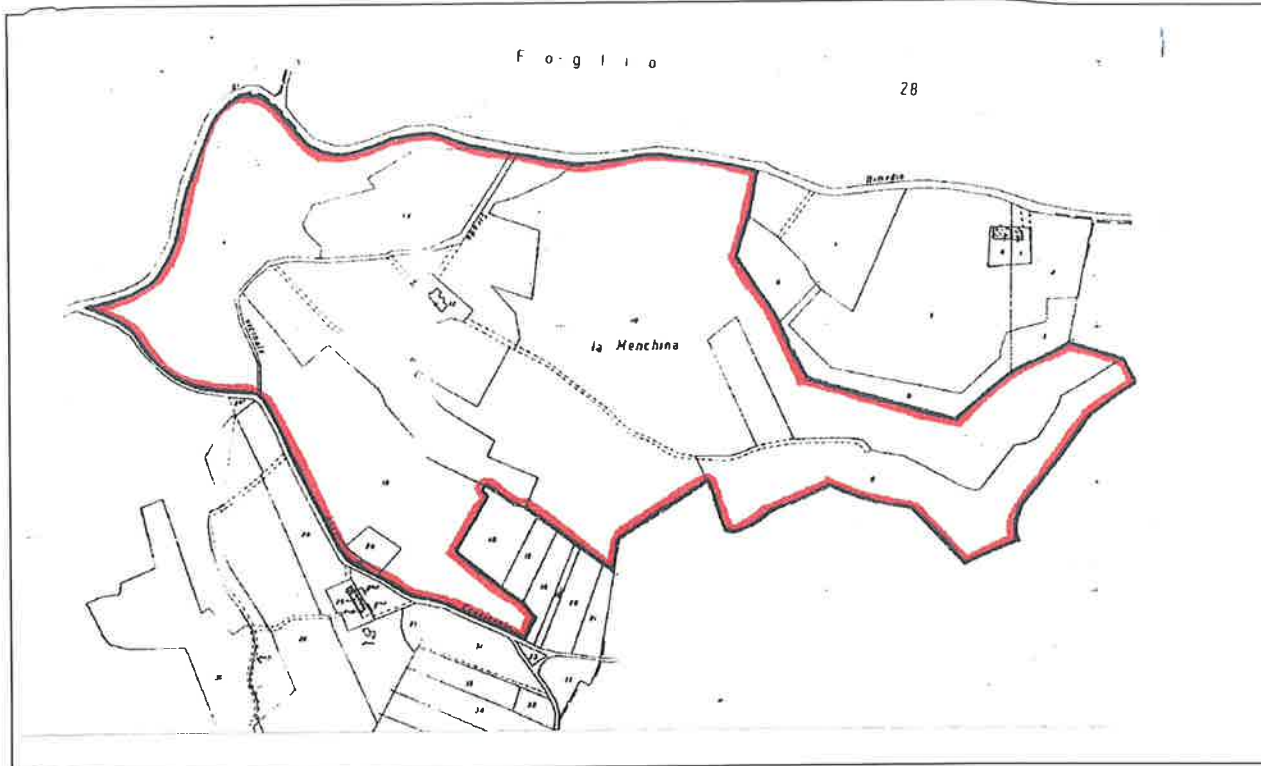
LOCALIZZAZIONE – Planimetria 1:25.000





# SCHEDA A<sub>6</sub>

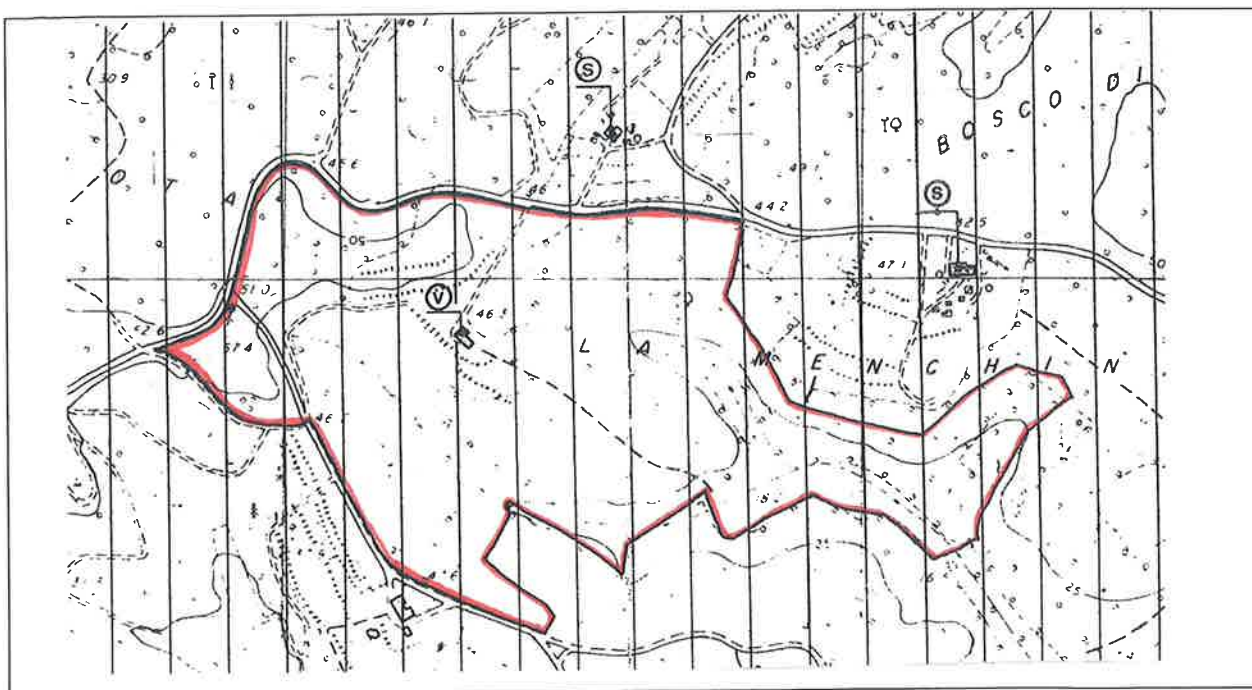
**F O G L I O** : 33  
**PARTICELLE** : 9- 10- 11- 12- 13- 14- 15- 24-25  
**SUPERFICIE** : 148.450 mq



ESTRATTO CATASTALE

(FUORI SCALA)

**DESTINAZIONE URBANISTICA** : ZONE PREVALENTEMENTE BOScate DI VALORE  
PAESISTICO - AMBIENTALE (E1) circa 148.450mq



ESTRATTO P.R.G. - TAV. 2/8

(FUORI SCALA)

Settore n. 4 Assetto del Territorio Ambiente  
Servizio Urbanistica

**SCHEDA A<sub>6</sub>**

**TIPOLOGIA E VINCOLI**

<b>EPOCA DI COSTRUZIONE</b>	
Anteriore al 1880	X
1880-1954	
Posteriore al 1954	

<b>DISPONIBILITA'</b>			
<b>Fabbricati</b>		<b>Terreni</b>	
Libero		Libero	
Affitto		Affitto	
Affitto contestato	X	Affitto contestato	X
Contenzioso		Contenzioso	

<b>POSIZIONE</b>		<b>INTORNO AMBIENTALE</b>	
Pianura		Cigionamenti	
Collina	X	Giardino e/o parco	
Centro abitato		Interessanti elementi di arredo ambientale	
Nucleo abitato		Essenze e coltivazioni di pregio ambientale	
Case sparse	X		

<b>VINCOLI</b>	
Legge Galasso n.431/1985	X
Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926	X

<b>IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO</b>			
Edificio singolo		X	
Insieme di edifici singoli			
NUMERO EDIFICI	NUMERO UNITA' ABITATIVE		
/	/		

<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	
Civile abitazione	
Abitazione rurale	X
Produttivo agricolo	X
Servizi e/o attrezzature pubbliche	
Inutilizzato/ in abbandono	

<b>VEGETAZIONE DELL'INTORNO</b>	
Coltivi continui	
Coltivi e prati	
Coltivi e boschi	X
Incolto	

<b>ELEMENTI DI ARREDO RURALE</b>	
Chiesino	
Pozzo	
Forno	

**SCHEDA A<sub>6</sub>**

<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>					
<b>Fabbricati</b>			<b>Terreni</b>		
Buona			Buona		
Scarsa			X	Scarsa	
Nulla	Presenza di rilevanti lesioni		Nulla	Presenza di vegetazione infestante	
	Presenza di parti crollate			Presenza di frane o smottamenti	

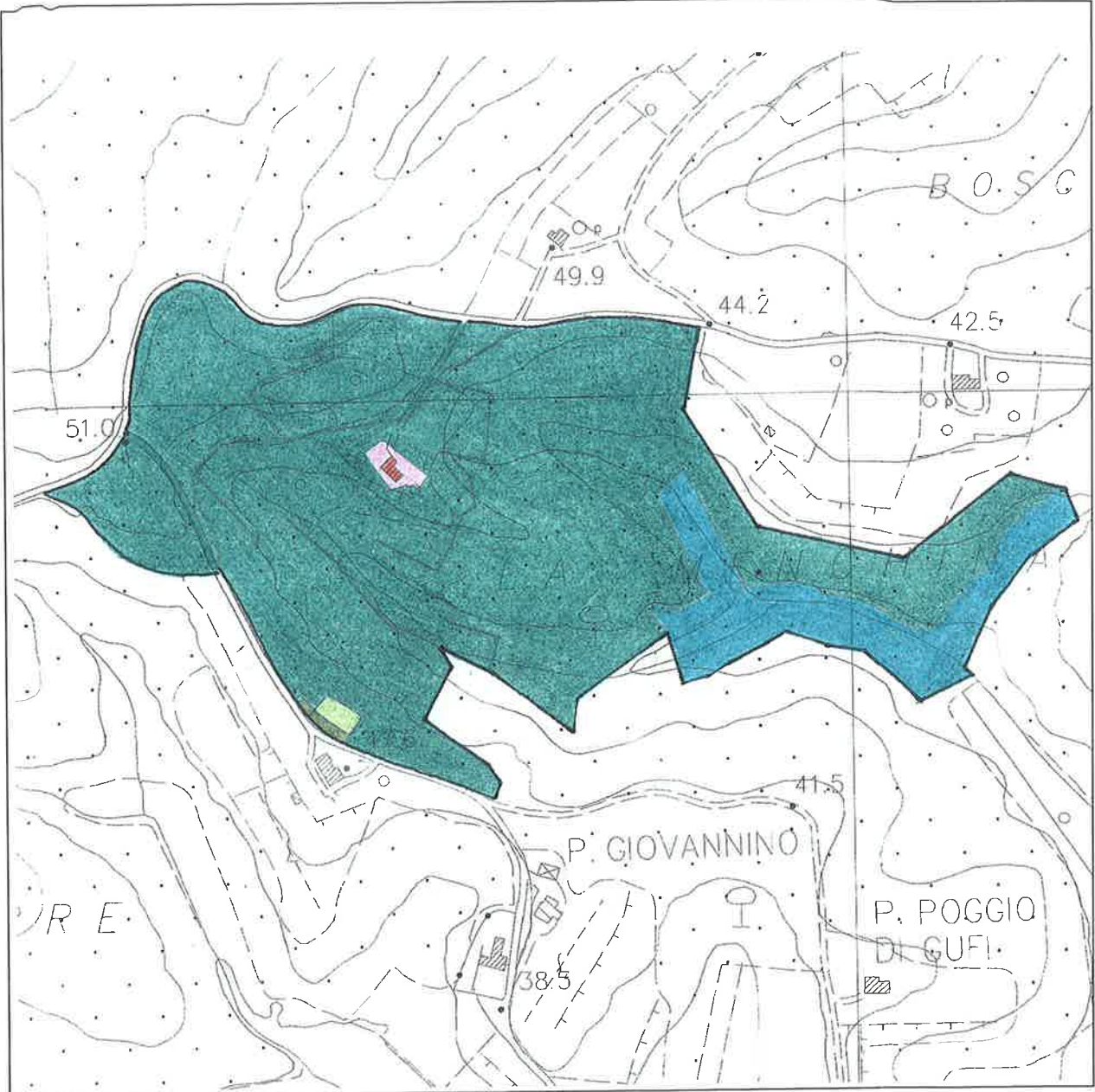
<b>VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI</b>		
R	Rilevante	
V	Valore	X
U	Interesse urbanistico	
S	Scarso	
N	Nulla	

<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	
Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Demolizione	
Ristrutturazione edilizia	X
Ristrutturazione urbanistica	
Nuova edificazione	

<b>VOLUMI E SUPERFICI</b>	
Superficie coperta	124 mq
Volume	744 mc
Altezza	6 m

**SCHEDA A<sub>6</sub>**

**USO DEL SUOLO – Planimetria 1:5.000**



- SEMINATIVO
- SEMINATIVO INCOLTO
- OLIVETO
- OLIVETO INCOLTO
- VIGNETO
- SEMINATIVO ARBORATO
- SEMINATIVO RIMBOSCHI'TO

- PRATIVO
- PRATIVO INCOLTO
- INCOLTO RIMBOSCHITO
- FILARI DI CIPRESSI
- BOSCO MISTO
- BOSCO MISTO DI PREGIO
- BOSCO ALTO FUSTO

- BOSCO CEDUO
- FABBRICATO
- RESEDE DEL FABBRICATO
- PARCO/GIARDINO
- INCOLTO

Settore n. 4 Assetto del Territorio Ambiente  
Servizio Urbanistica

**SITUAZIONE GIURIDICA**

<b>CONDUTTORE</b>	Matteoni Orlando
<b>DATA STIPULAZIONE</b>	01.09.1995
<b>DURATA</b>	-
<b>SCADENZA</b>	31.09.2010
<b>CANONE</b>	L. 50.000 mensili.
<b>STATO DEI PAGAMENTI</b>	L. 600.000 annue.
<b>REGIME GIURIDICO</b>	Contratto non riconosciuto dall'Opera Pia, in quanto il Presidente aveva agito senza poteri di rappresentanza; con sentenza n. 25 del 28.01.1998, il Tribunale di Firenze ha ordinato l'immediata restituzione dei beni.



**COMUNE DI FUCECCHIO** (Provincia di Firenze)

**PROPRIETA' EX OPERA PIA CARLO LANDINI MARCHIANI**

**Scheda Urbanistica**

**OGGETTO** : **PODERE BIRRA**

**UBICAZIONE** : TORRE, LOC. SAN FREDIANO – VIA DI RIMEDIO.

**DESCRIZIONE** : IL PODERE BIRRA E' COSTITUITO DA UN UNICO CORPO, IN CUI SONO

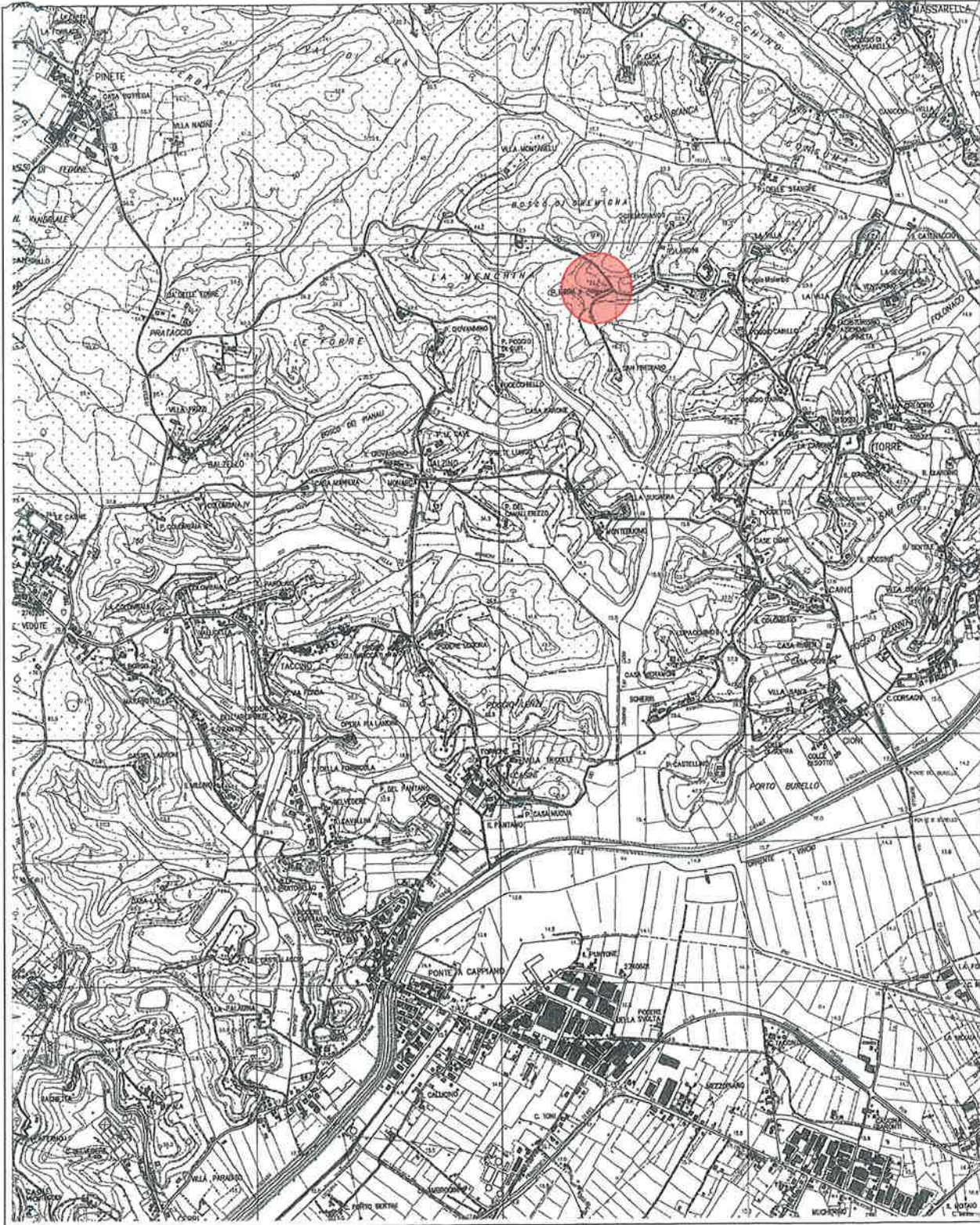
INDIVIDUABILI TRE DIVERSI:

- FABBRICATO RURALE CON RESEDE;
- TERRENI COLTIVATI A COLTURE AGRARIE, TRATTASI DI TERRENI DI BUONA FERTILITA', FRESCHI E SCIOLTI;
- TERRENI COLTIVATI A BOSCO.

**GIACITURA** : COLLINARE

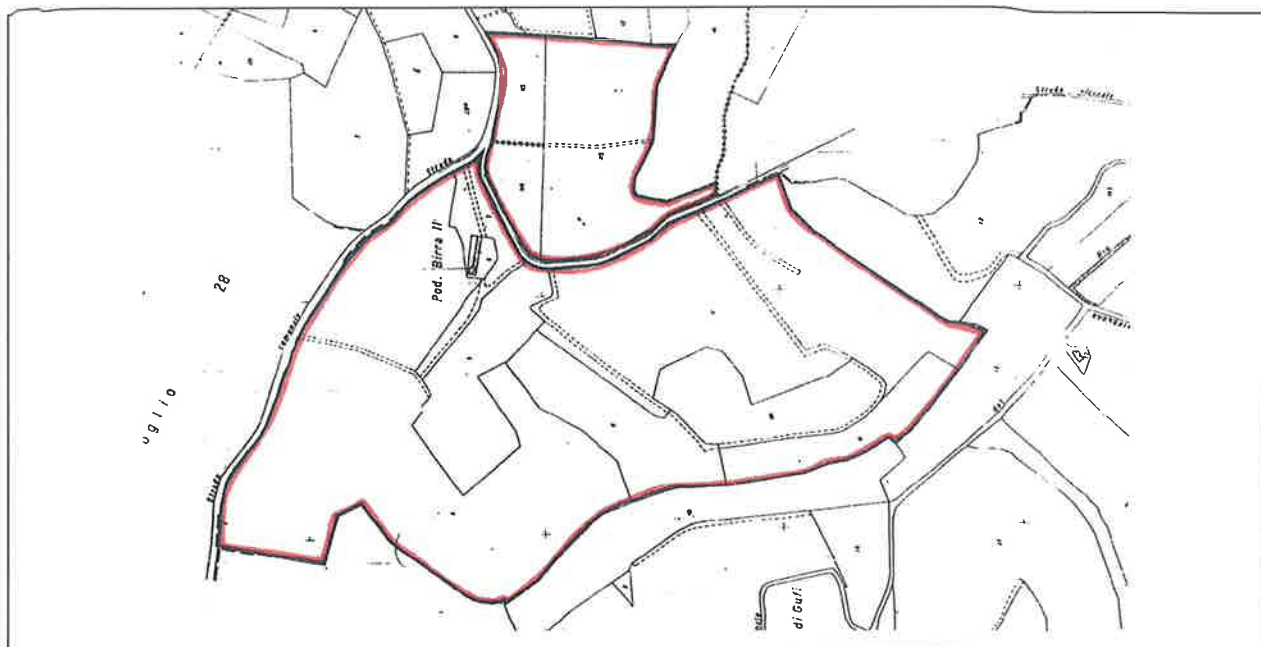


LOCALIZZAZIONE – Planimetria 1:25.000



## SCHEDA A7

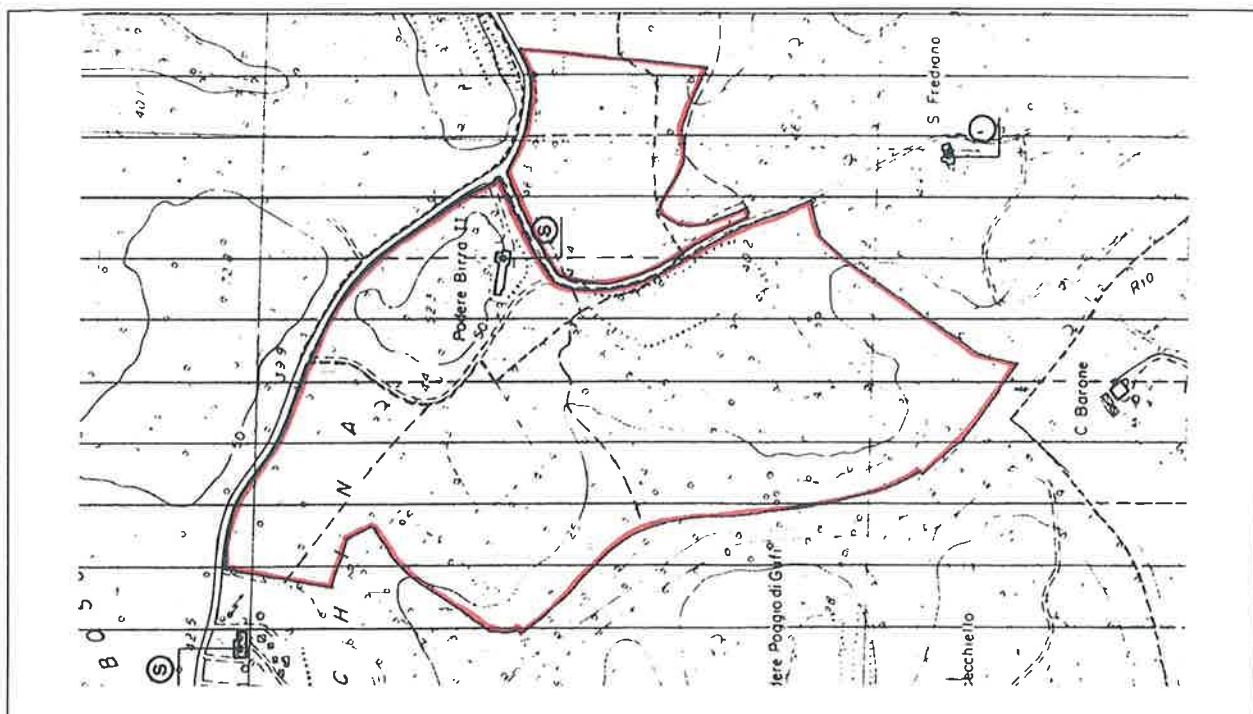
**FOGLIO** : 34-35  
**PARTICELLE** : 4-5-6-7-8-9-10-11-113-114-115-116  
**SUPERFICIE** : 176.130 mq



ESTRATTO CATASTALE

(FUORI SCALA)

**DESTINAZIONE URBANISTICA** : ZONE PREVAL. BOSCADE DI VALORE PAES. – AMBIENT. (E1) circa 135.490 mq  
ZONE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE (E3) circa 40.640 mq



ESTRATTO P.R.G. – TAV.2/8

(FUORI SCALA)



# SCHEDA A<sub>7</sub>

## TIPOLOGIA E VINCOLI

EPOCA DI COSTRUZIONE	
Anteriore al 1880	X
1880-1954	
Posteriore al 1954	

DISPONIBILITA'			
Fabbricati		Terreni	
Libero		Libero	
Affitto	X	Affitto	X
Affitto contestato		Affitto contestato	
Contenzioso		Contenzioso	

POSIZIONE		INTORNO AMBIENTALE	
Pianura		Cigionamenti	
Collina	X	Giardino e/o parco	
Centro abitato		Interessanti elementi di arredo ambientale	
Nucleo abitato		Essenze e coltivazioni di pregio ambientale	
Case sparse	X		

VINCOLI	
Legge Galasso n.431/1985	X
Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926	X

IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO	
Edificio singolo	X
Insieme di edifici singoli	
NUMERO EDIFICI	NUMERO UNITA' ABITATIVE
/	/

DESTINAZIONE D'USO	
Civile abitazione	
Abitazione rurale	X
Produttivo agricolo	X
Servizi e/o attrezzature pubbliche	
Inutilizzato/ in abbandono	

VEGETAZIONE DELL'INTORNO	
Coltivi continui	
Coltivi e prati	
Coltivi e boschi	X
Incolto	

ELEMENTI DI ARREDO RURALE	
Chiesino	
Pozzo	
Forno	

**SCHEDA A<sub>7</sub>**

<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>					
<b>Fabbricati</b>			<b>Terreni</b>		
Buona	X		Buona		
Scarsa			Scarsa		X
Nulla	Presenza di rilevanti lesioni		Nulla	Presenza di vegetazione infestante	
	Presenza di parti crollate			Presenza di frane o smottamenti	

<b>VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI</b>		
<b>R</b>	Rilevante	
<b>V</b>	Valore	
<b>U</b>	Interesse urbanistico	
<b>S</b>	Scarso	X
<b>N</b>	Nulla	

<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	
Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Demolizione	
Ristrutturazione edilizia	X
Ristrutturazione urbanistica	
Nuova edificazione	

<b>VOLUMI E SUPERFICI</b>	
Superficie coperta	146 mq
Volume	905 mc
Altezza	6,2 m

USO DEL SUOLO – Planimetria 1:5.000



- SEMINATIVO
- SEMINATIVO INCOLTO
- OLIVETO
- OLIVETO INCOLTO
- VIGNETO
- SEMINATIVO ARBORATO
- SEMINATIVO RIMBOSCHITO

- PRATIVO
- PRATIVO INCOLTO
- INCOLTO RIMBOSCHITO
- FILARI DI CIPRESSI
- BOSCO MISTO
- BOSCO MISTO DI PREGIO
- BOSCO ALTO FUSTO

- BOSCO CEDUO
- FABBRICATO
- RESEDE DEL FABBRICATO
- PARCO/GIARDINO
- INCOLTO

Settore n. 4 Assetto del Territorio Ambiente  
Servizio Urbanistica

**SITUAZIONE GIURIDICA**

<b>CONDUTTORE</b>	1.Tosi Graziosa 2.Tonioni Francesco
<b>DATA STIPULAZIONE</b>	1. 27.12.1996
<b>DURATA</b>	1. 4 anni decorrenti dal 01.01.1997.
<b>SCADENZA</b>	1. 31.12.2004
<b>CANONE</b>	1. L. 450.000 mensili.
<b>STATO DEI PAGAMENTI</b>	1. Rate bimestrali anticipate di L. 900.000.
<b>REGIME GIURIDICO</b>	1. Art. 11 del D.L. n. 333/92, convertito nella legge n. 359/92: "Patti in deroga". 2. Rapporto non regolamentato da atto scritto, ma dichiarato dall'Opera Pia. Si tratta dei seguenti terreni: foglio 41, part. 84 e 87.
<b>DISDETTA</b>	1. no
<b>REGISTRAZIONE</b>	1. 03.01.1997
<b>SITUAZIONE DI FATTO</b>	1. Edificio abitato da Tosi Graziosa, il marito e i due figli; al piano terra vi ha sede la Tranceria R.T. s.n.c.
<b>STATO DELL'IMMOBILE</b>	1. Dal sopralluogo l'edificio risulta in buono stato; al piano terra, sede della tranceria, l'impianto elettrico sembra a norma. Il conduttore ha eseguito lavori di impermeabilizzazione al tetto. Il piano primo è controsoffittato con pannelli di polistirolo, l'impianto elettrico è esterno in piattina chiodata.
<b>SITUAZIONE GIURIDICA</b>	1. Entro sei mesi dalla scadenza del contratto, cioè entro il 30.06.2004, si può dare disdetta per cessata locazione. Si può contestare l'uso diverso rispetto a quello previsto dal contratto (tranceria); si eviterebbero così, le pretese di indennizzo da parte del locatario per le modifiche apportate all'edificio.



**COMUNE DI FUCECCHIO** (Provincia di Firenze)

**PROPRIETA' EX OPERA PIA CARLO LANDINI MARCHIANI**

**Scheda Urbanistica**

**PODERE** : FUCECCHIELLO

**UBICAZIONE** : PONTE A CAPPIANO – A META' TRA VIA DI MONTEBUONO E VIA DI RIMEDIO. SI RAGGIUNGE DA VIA DI FUCECCHIELLO, STRADA VICINALE CHE COLLEGA LE SUDDETTE STRADE COMUNALI, E PER UN TRATTO DI VIABILITA' PODERALE.

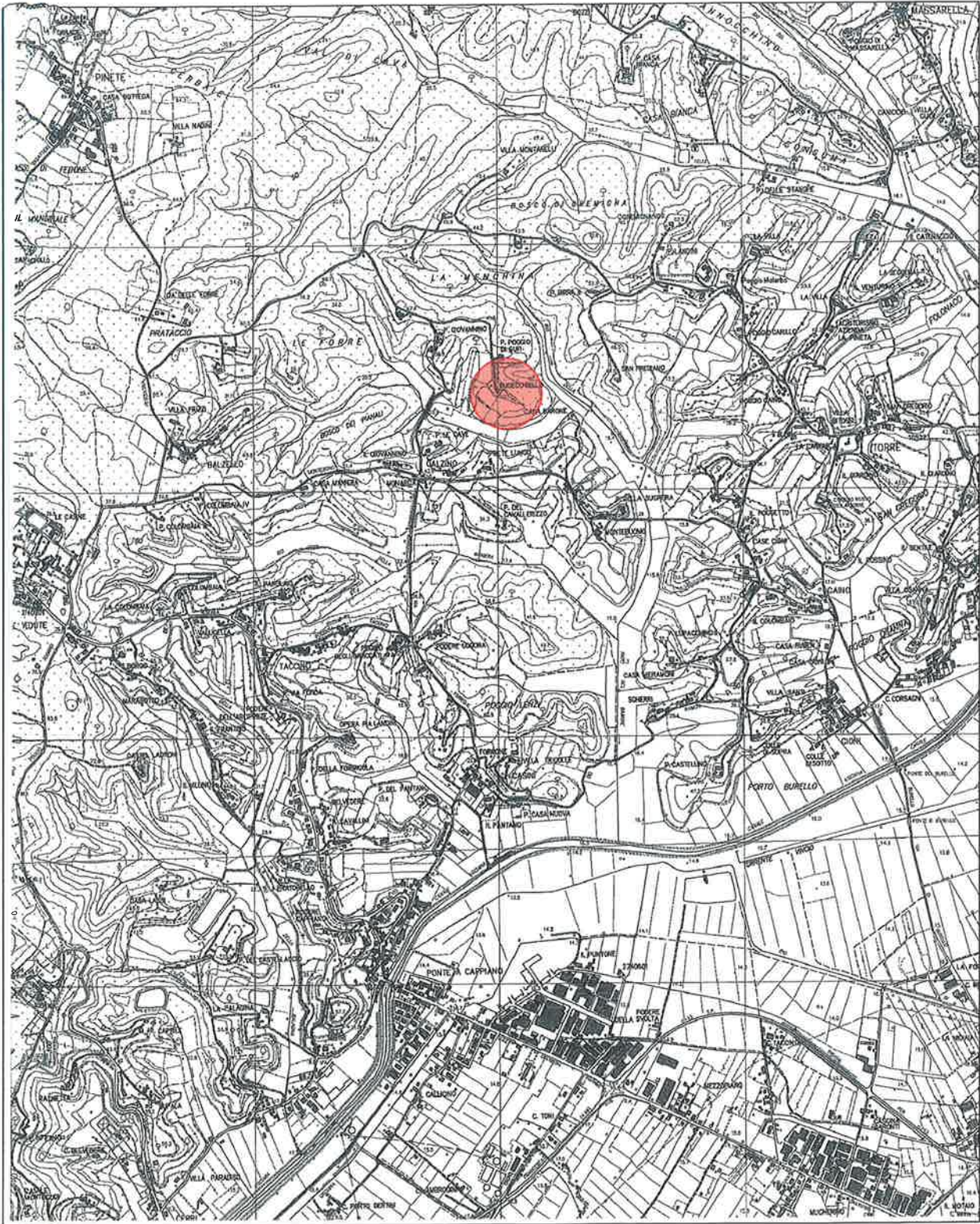
**DESCRIZIONE** : IL PODERE FUCECCHIELLO E' COSTITUITO DA UN UNICO CORPO, SUDDIVISIBILE IN DUE PARTI: UNA PRETTAMENTE AGRICOLA, CONDOTTA NON DIRETTAMENTE E UN APPEZZAMENTO BOSCATO, CONDOTTO DIRETTAMENTE.  
I TERRENI COLTIVATI A SEMINATIVO SONO TUFACEI, PERTANTO SCIOLTI, FRESCHI DI BUONA FERTILITA'.

**GIACITURA** : COLLINARE



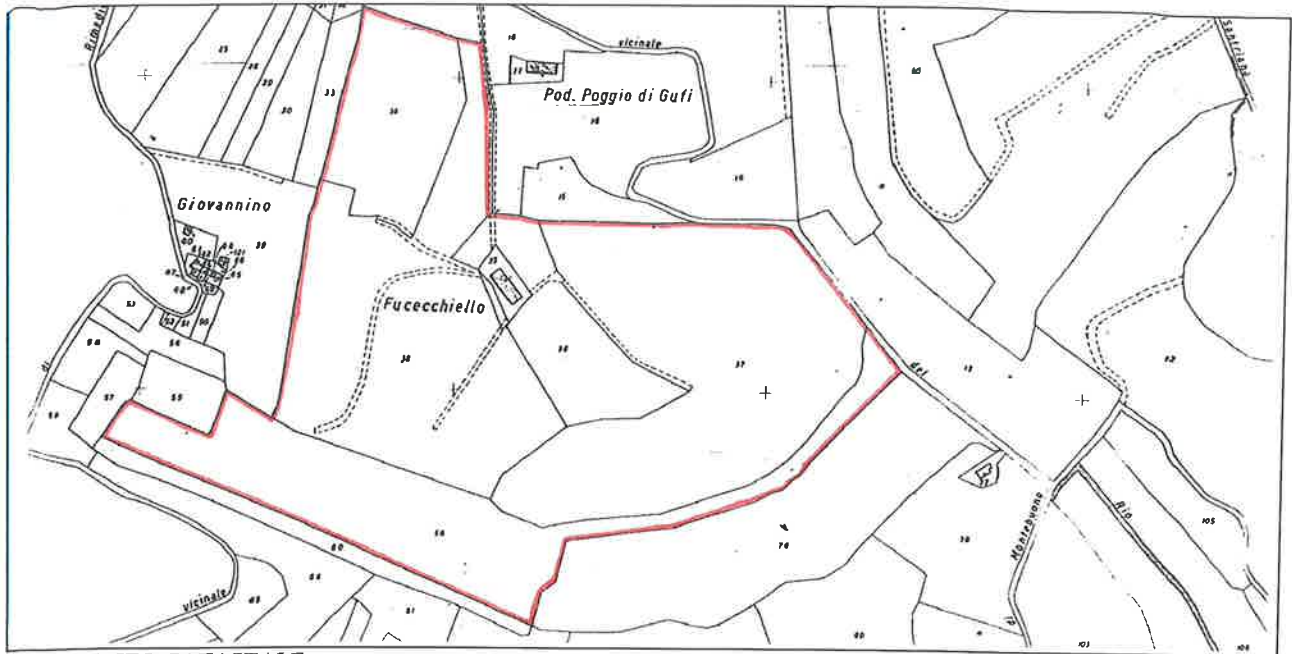
**SCHEDA A<sub>8</sub>**

**LOCALIZZAZIONE – Planimetria 1:25.000**



## SCHEDA A<sub>8</sub>

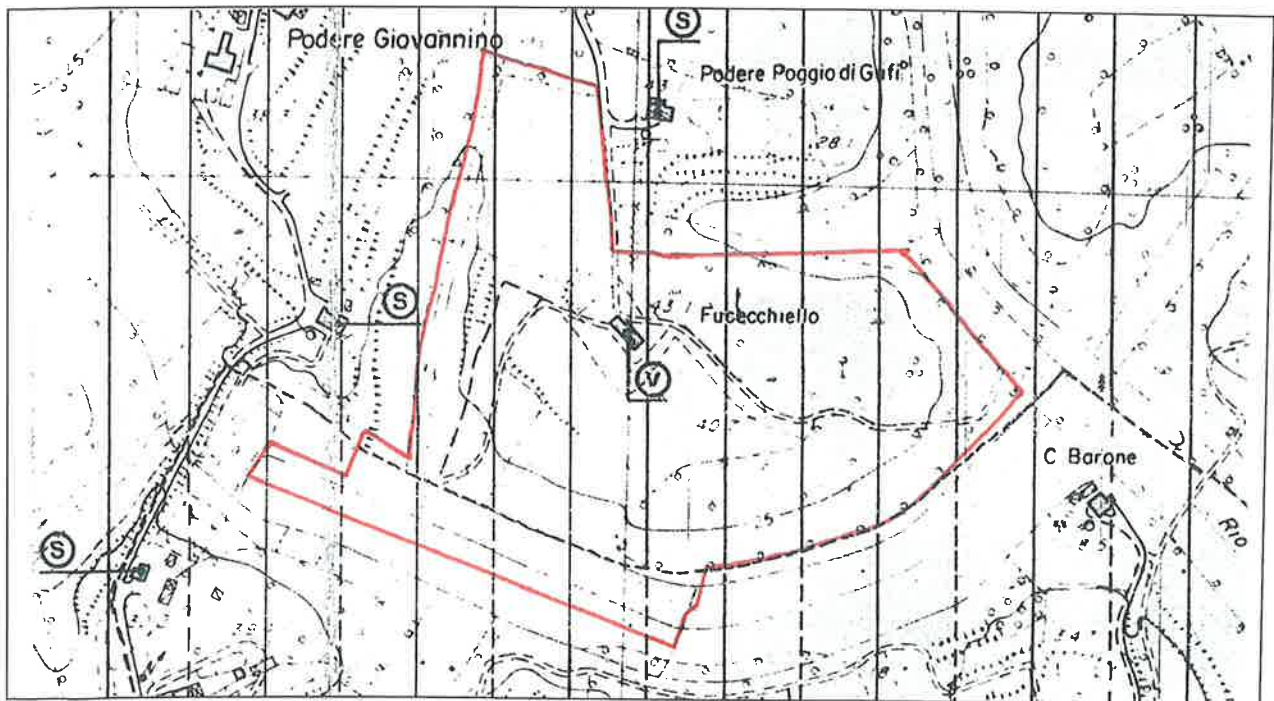
**FOGLIO** : 34  
**PARTICELLE** : 34- 35- 36- 37- 38- 56  
**SUPERFICIE** : 90.840mq



ESTRATTO CATASTALE

(FUORI SCALA)

**DESTINAZIONE URBANISTICA** : ZONE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE (E3) circa mq 72.170  
ZONE PREVAL. BOSCADE DI VAL. PAES.-AMBIENT. (E1) circa mq 18.670



ESTRATTO P.R.G. - TAV. 2/8

(FUORI SCALA)

## SCHEDA A<sub>8</sub>

### TIPOLOGIA E VINCOLI

EPOCA DI COSTRUZIONE	
Anteriore al 1880	X
1880-1954	
Posteriore al 1954	

DISPONIBILITA'			
Fabbricati		Terreni	
Libero	X	Libero	X
Affitto		Affitto	
Affitto contestato		Affitto contestato	
Contenzioso		Contenzioso	

POSIZIONE		INTORNO AMBIENTALE	
Pianura		Cigionamenti	X
Collina	X	Giardino e/o parco	
Centro abitato		Interessanti elementi di arredo ambientale	
Nucleo abitato		Essenze e coltivazioni di pregio ambientale	
Case sparse	X		

VINCOLI	
Legge Galasso n.431/1985	X
Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926	X

IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO	
Edificio singolo	X
Insieme di edifici singoli	
NUMERO EDIFICI      NUMERO UNITA' ABITATIVE	
/	/

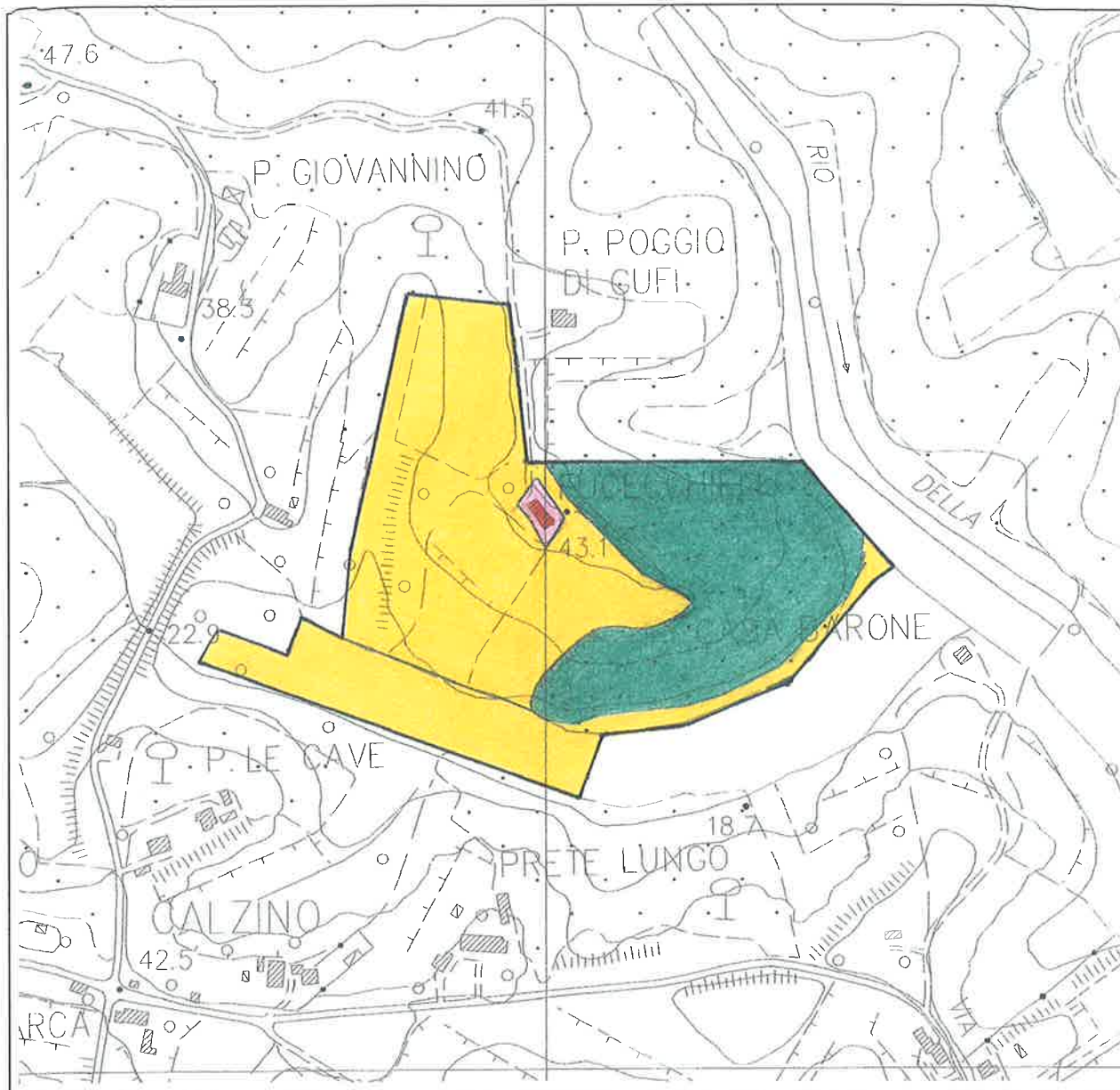
DESTINAZIONE D'USO	
Civile abitazione	
Abitazione rurale	X
Produttivo agricolo	X
Servizi e/o attrezzature pubbliche	
Inutilizzato/ in abbandono	X

VEGETAZIONE DELL'INTORNO	
Coltivi continui	
Coltivi e prati	
Coltivi e boschi	X
Incolto	X

ELEMENTI DI ARREDO RURALE	
Chiesino	
Pozzo	
Forno	



USO DEL SUOLO – Planimetria 1:5.000



 SEMINATIVO	 PRATIVO	 BOSCO CEDUO
 SEMINATIVO INCOLTO	 PRATIVO INCOLTO	 FABBRICATO
 OLIVETO	 INCOLTO RIMBOSCHITO	 RESEDE DEL FABBRICATO
 OLIVETO INCOLTO	 FILARI DI CIPRESSI	 PARCO/GIARDINO
 VIGNETO	 BOSCO MISTO	 INCOLTO
 SEMINATIVO ARBORATO	 BOSCO MISTO DI PREGIO	
 SEMINATIVO RIMBOSCHITO	 BOSCO ALTO FUSTO	

Settore n. 4 Assetto del Territorio Ambiente  
Servizio Urbanistica

## SCHEDA A<sub>8</sub>

STATO DI CONSERVAZIONE					
Fabbricati			Terreni		
Buona			Buona		
Scarsa			X	Scarsa	
Nulla	Presenza di rilevanti lesioni		Nulla	Presenza di vegetazione infestante	
	Presenza di parti crollate			Presenza di frane o smottamenti	

VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI		
R	Rilevante	
V	Valore	X
U	Interesse urbanistico	
S	Scarso	
N	Nulla	

INTERVENTI AMMESSI	
Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Demolizione	
Ristrutturazione edilizia	X
Ristrutturazione urbanistica	
Nuova edificazione	

VOLUMI E SUPERFICI*	
Superficie coperta	197 mq
Volume	1,079 mc
Altezza	5,5 m

\* Dati desunti da rilievo fornito dall'ENTE



**COMUNE DI FUCECCHIO** (Provincia di Firenze)

**PROPRIETA' EX OPERA PIA CARLO LANDINI MARCHIANI**

**Scheda Urbanistica**

**OGGETTO** : **PODERE TURCHINO**

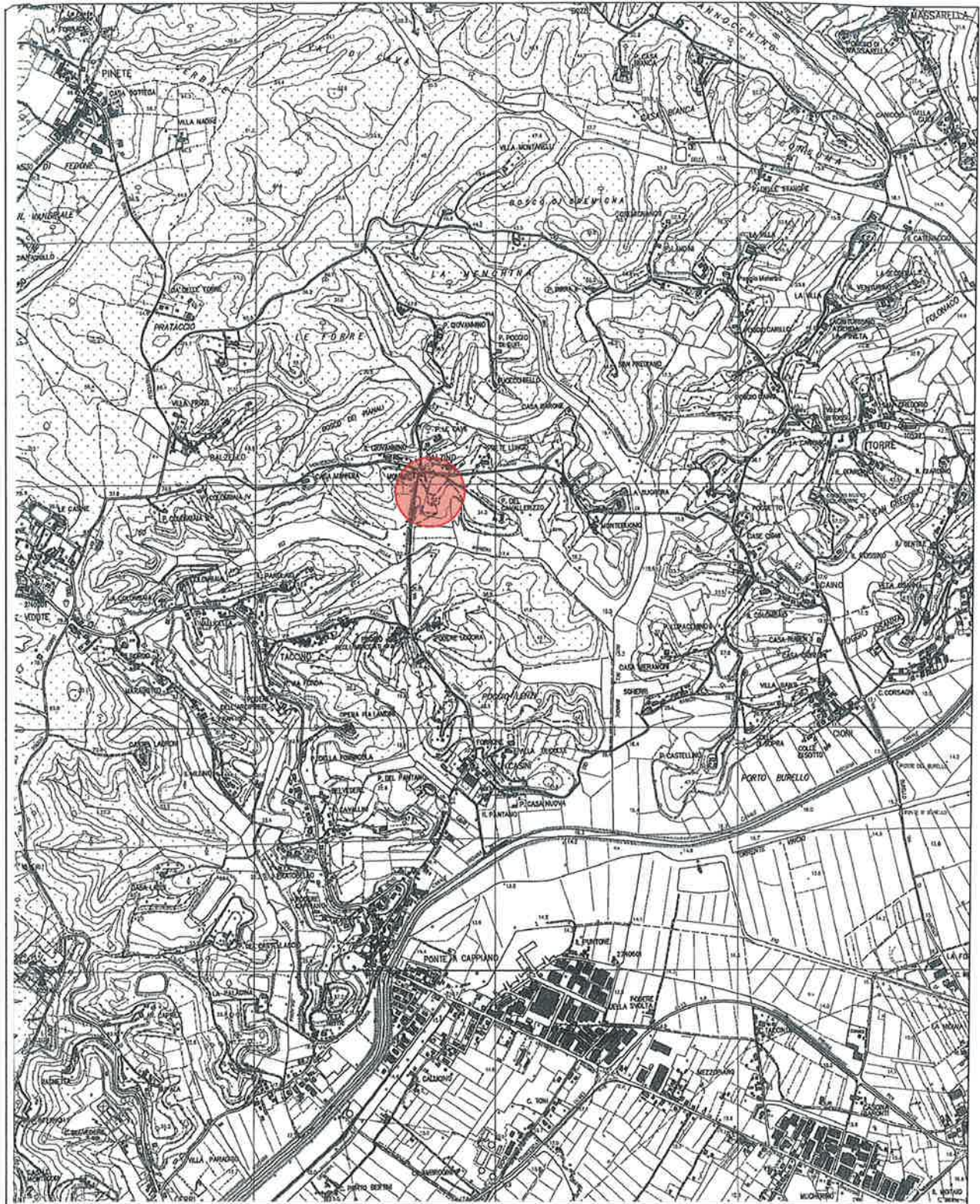
**UBICAZIONE** : PONTE A CAPPIANO – ANGOLO FRA VIA DEL FORRONE E VIA MONTEBUONO.

**DESCRIZIONE** : IL PODERE TURCHINO E' COMPOSTO DA UN APPEZZAMENTO DI LIMITATA ESTENSIONE, CON DUE FABBRICATI RURALI SEMI DIRUTI. IL TERRENO NELLA PARTE ALTA E' TENDENZIALMENTE SABBIOSO, PERTANTO SOFFRE DI ARIDITA', MENTRE LA PARTE BASSA, VALLIVA FORMATO DA TERRENI SCIOLTI E FRESCHI, DI BUONA FERTILITA'.

**GIACITURA** : COLLINARE

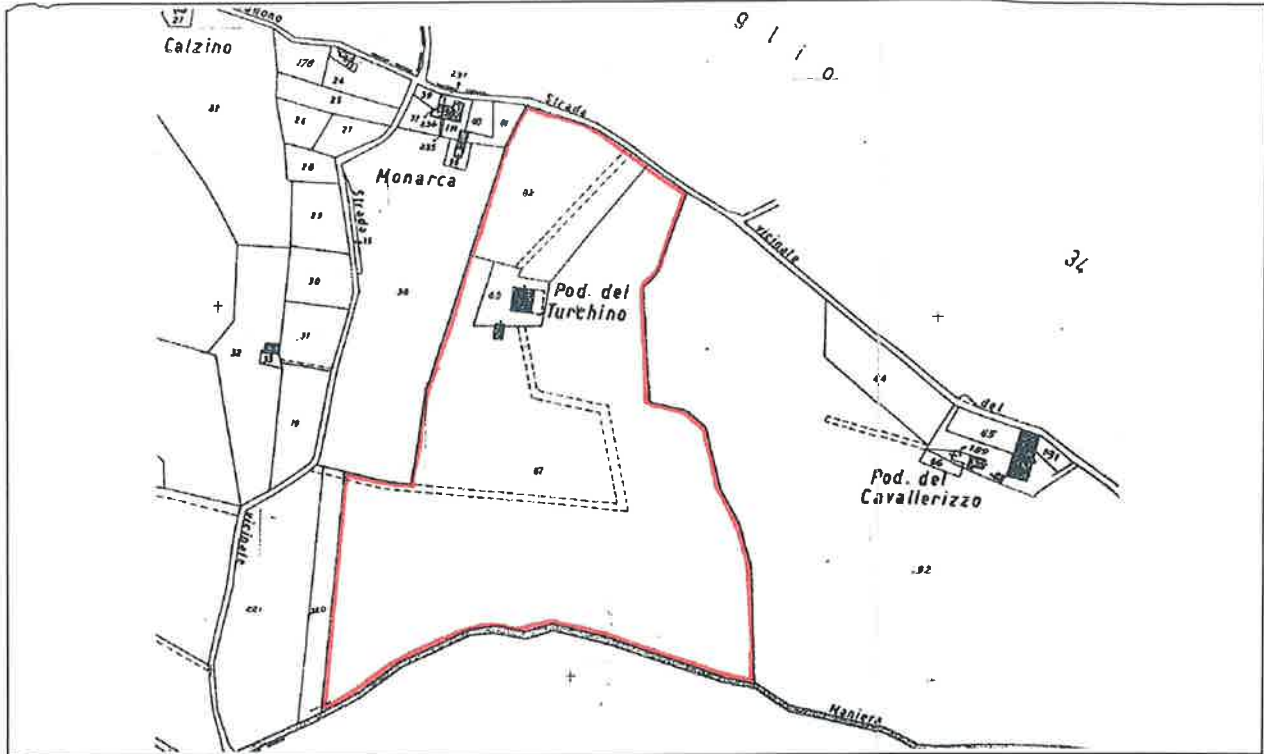


LOCALIZZAZIONE – Planimetria 1:25.000



## SCHEDA A<sub>9</sub>

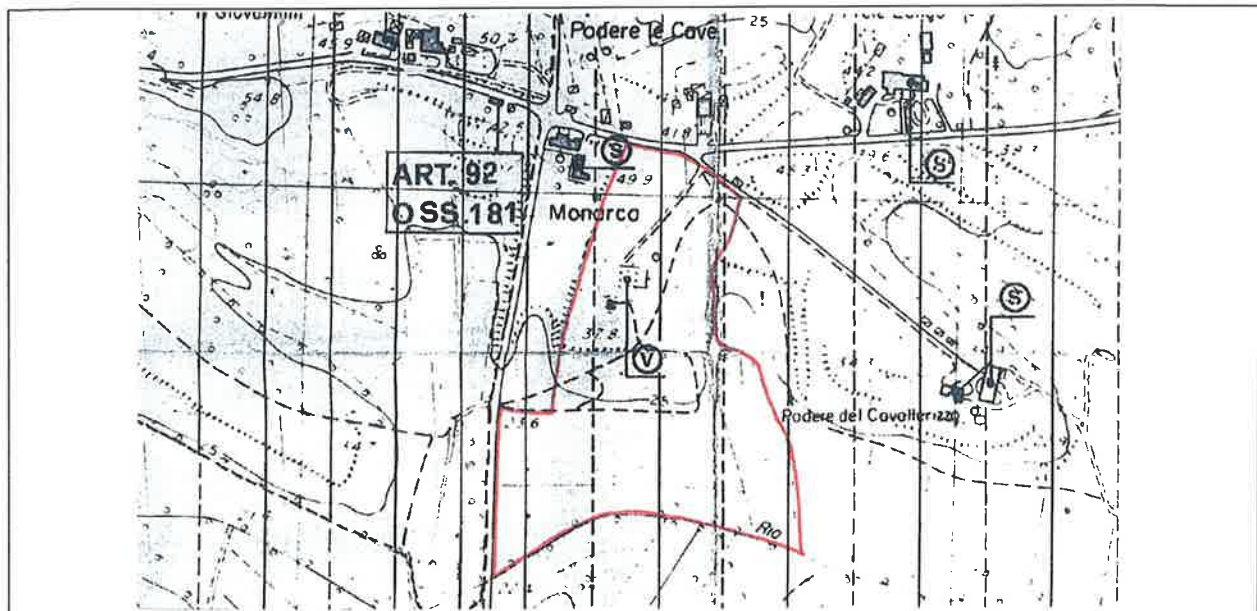
**FOGLIO** : 40  
**PARTICELLE** : 42-43-47  
**SUPERFICIE** : mq 52.260



ESTRATTO CATASTALE

(FUORI SCALA)

**DESTINAZIONE URBANISTICA : ZONE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE (E3) circa mq 52.260**



ESTRATTO P.R.G. - TAV. 2/8

(FUORI SCALA)

**SCHEDA A<sub>9</sub>**

**TIPOLOGIA E VINCOLI**

<b>EPOCA DI COSTRUZIONE</b>	
Anteriore al 1880	
1880-1954	X
Posteriore al 1954	

<b>DISPONIBILITA'</b>			
<b>Fabbricati</b>		<b>Terreni</b>	
Libero	X	Libero	X
Affitto		Affitto	
Affitto contestato		Affitto contestato	
Contenzioso		Contenzioso	

<b>POSIZIONE</b>		<b>INTORNO AMBIENTALE</b>	
Pianura		Cigionamenti	
Collina	X	Giardino e/o parco	
Centro abitato		Interessanti elementi di arredo ambientale	
Nucleo abitato		Essenze e coltivazioni di pregio ambientale	
Case sparse	X		

<b>VINCOLI</b>	
Legge Galasso n.431/1985	X
Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926	X

<b>IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO</b>	
Edificio singolo	
Insieme di edifici singoli	X
NUMERO EDIFICI	NUMERO UNITA' ABITATIVE
2	1

<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	
Civile abitazione	
Abitazione rurale	X
Produttivo agricolo	
Servizi e/o attrezzature pubbliche	
Inutilizzato/ in abbandono	X

<b>VEGETAZIONE DELL'INTORNO</b>	
Coltivi continui	
Coltivi e prati	
Coltivi e boschi	
Incolto	X

<b>ELEMENTI DI ARREDO RURALE</b>	
Chiesino	
Pozzo	
Forno	

## SCHEDA A<sub>9</sub>

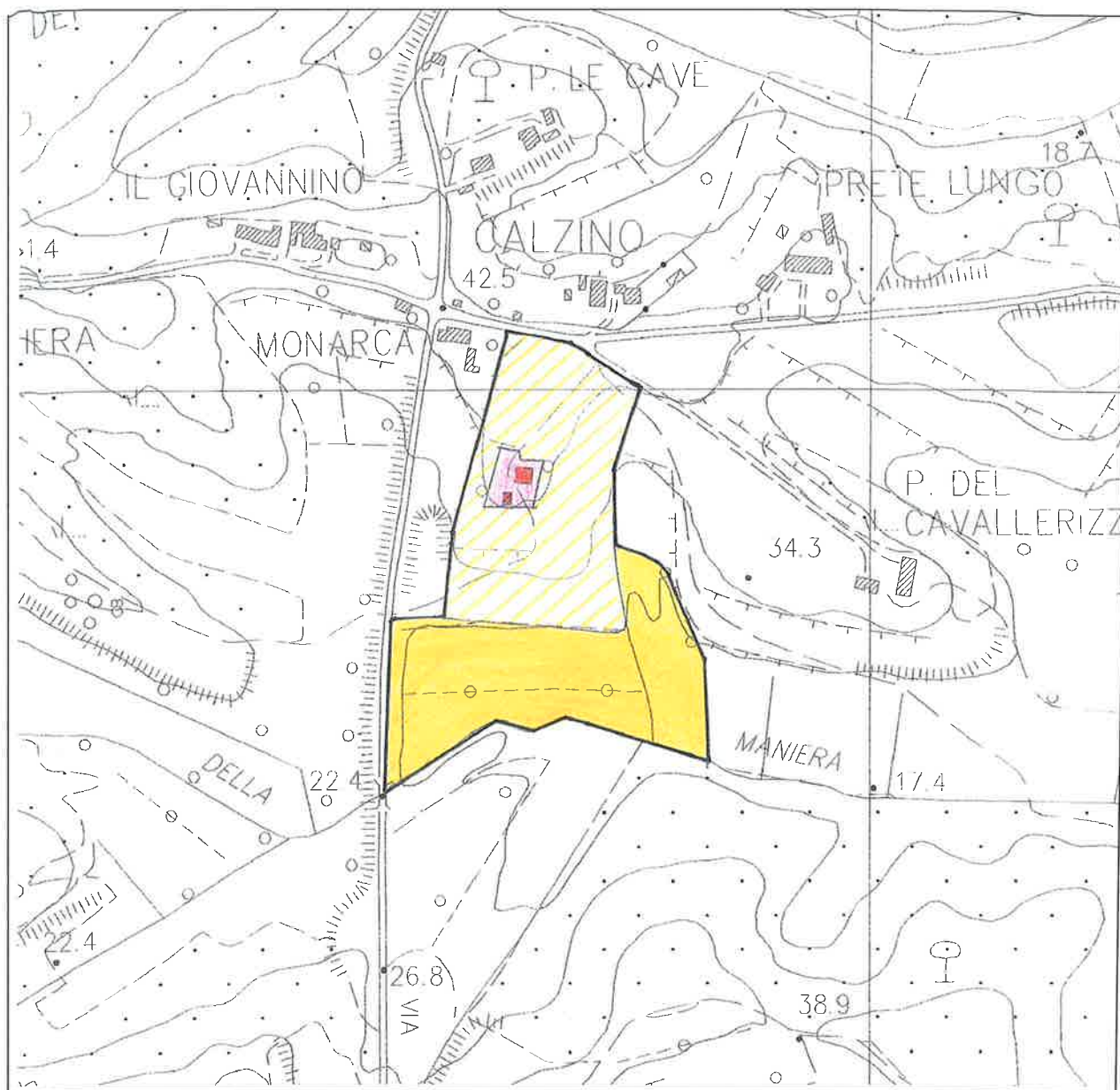
STATO DI CONSERVAZIONE						
Fabbricati				Terreni		
Buona				Buona		
Scarsa				Scarsa		
Nulla	X	Presenza di rilevanti lesioni		Nulla	X	Presenza di vegetazione infestante
		Presenza di parti crollate	X			Presenza di frane o smottamenti

VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI		
<b>R</b>	Rilevante	
<b>V</b>	Valore	X
<b>U</b>	Interesse urbanistico	
<b>S</b>	Scarso	
<b>N</b>	Nulla	

INTERVENTI AMMESSI	
Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Demolizione	
Ristrutturazione edilizia	X
Ristrutturazione urbanistica	
Nuova edificazione	

VOLUMI E SUPERFICI	
Superficie coperta	183 mq
Volume	1.098 mc
Altezza	6 m

**USO DEL SUOLO – Planimetria 1:5.000**



 SEMINATIVO	 PRATIVO	 BOSCO CEDUO
 SEMINATIVO INCOLTO	 PRATIVO INCOLTO	 FABBRICATO
 OLIVETO	 INCOLTO RIMBOSCHITO	 RESEDE DEL FABBRICATO
 OLIVETO INCOLTO	 FILARI DI CIPRESSI	 PARCO/GIARDINO
 VIGNETO	 BOSCO MISTO	 INCOLTO
 SEMINATIVO ARBORATO	 BOSCO MISTO DI PREGIO	
 SEMINATIVO RIMBOSCHITO	 BOSCO ALTO FUSTO	





**COMUNE DI FUCECCHIO** (Provincia di Firenze)

**PROPRIETA' EX OPERA PIA CARLO LANDINI MARCHIANI**

**Scheda Urbanistica**

**OGGETTO** : **PODERE LUPACCHINO**

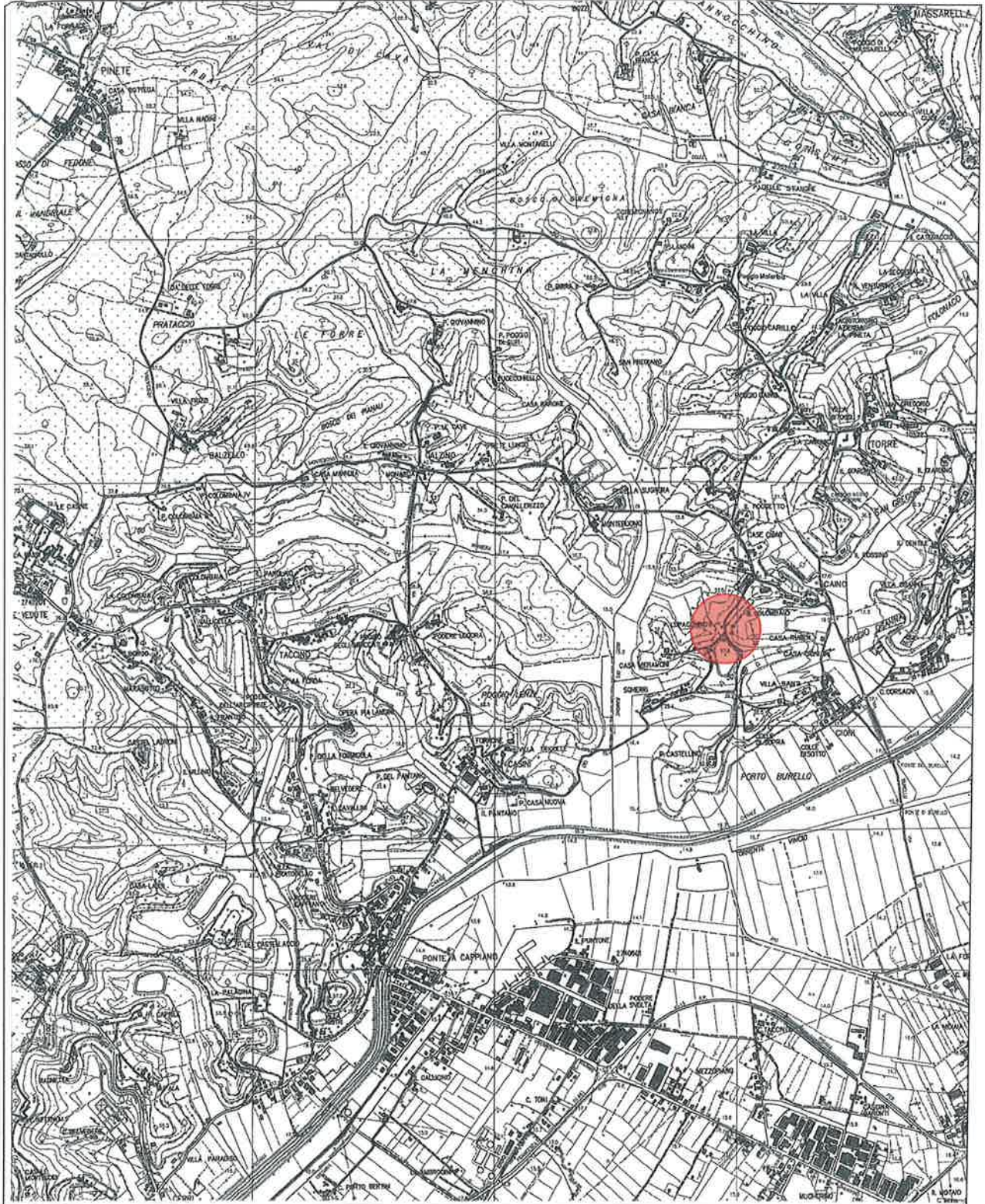
**UBICAZIONE** : TORRE – VIA DI RAIMONI.

**DESCRIZIONE** : TRATTASI DI PODERE IN UN UNICO CORPO, IN PARTE POSTO SU TERRENI PIANEGGIANTI E IN PARTE DECLIVI. L'AMBIENTE E' TIPICO DEI PRIMI RILIEVI DELLE CERBAIE.

**GIACITURA** : IN PARTE COLLINARE E IN PARTE PIANEGGIANTE.

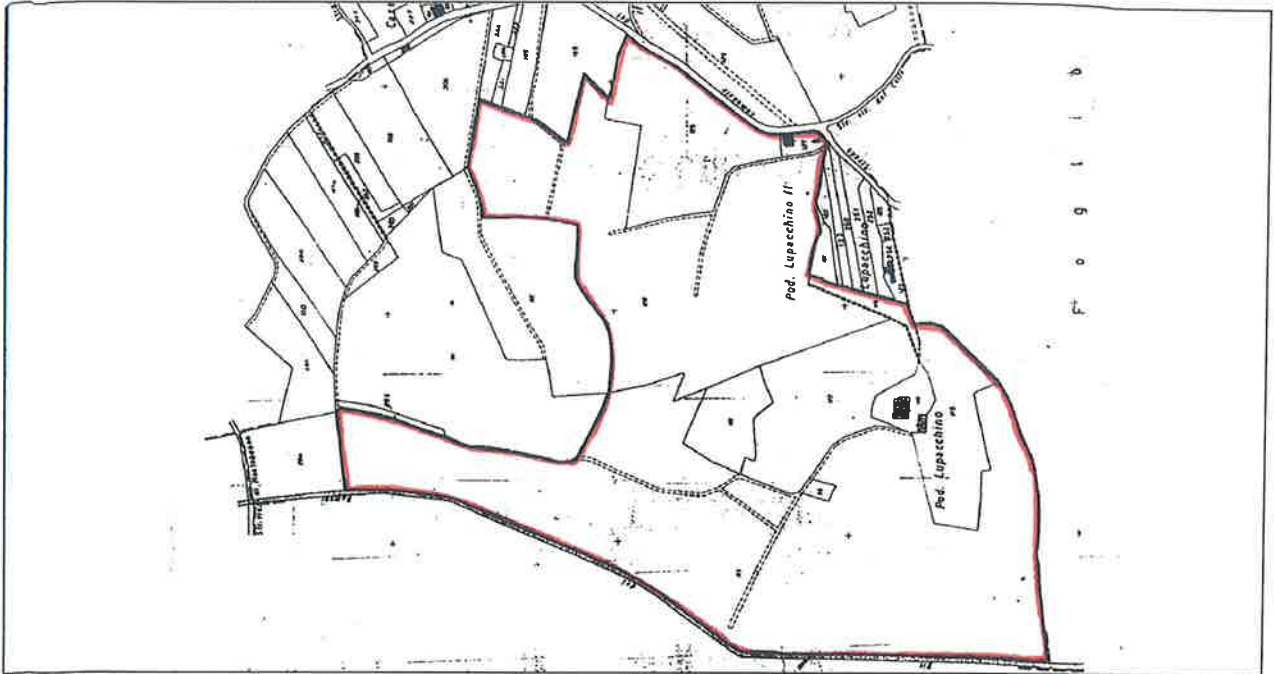


LOCALIZZAZIONE – Planimetria 1:25.000



# SCHEDA A<sub>10</sub>

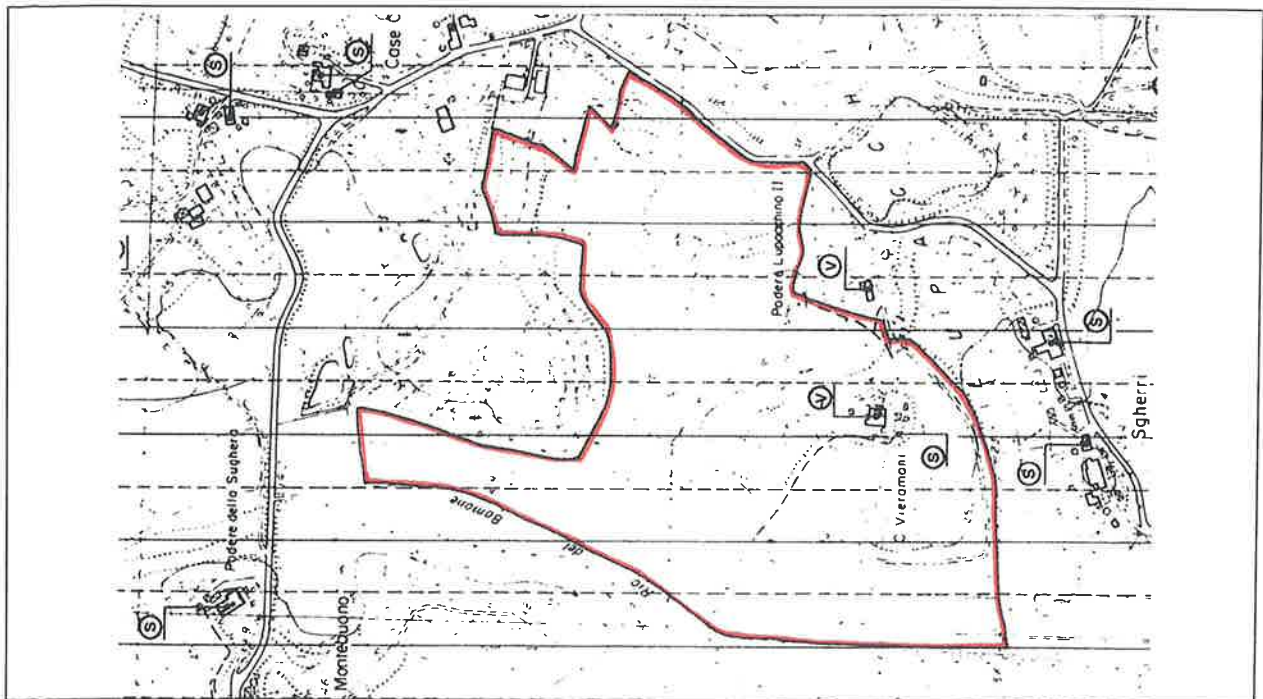
**FOGLIO** : 43  
**PARTICELLE** : 113- 114- 115- 116- 117- 118- 119- 120- 126- 127  
**SUPERFICIE** : 168.510 mq



ESTRATTO CATASTALE

(FUORI SCALA)

**DESTINAZIONE URBANISTICA : ZONE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE (E3) circa 168.510mq**



ESTRATTO P.R.G. - TAV. 2/8

(FUORI SCALA)

**SCHEDA A<sub>10</sub>**

**TIPOLOGIA E VINCOLI**

<b>EPOCA DI COSTRUZIONE</b>	
Anteriore al 1880	X
1880-1954	
Posteriore al 1954	

<b>DISPONIBILITA'</b>			
<b>Fabbricati</b>		<b>Terreni</b>	
Libero		Libero	
Affitto		Affitto	
Affitto contestato	X	Affitto contestato	X
Contenzioso		Contenzioso	

<b>POSIZIONE</b>		<b>INTORNO AMBIENTALE</b>	
Pianura		Cigionamenti	X
Collina	X	Giardino e/o parco	
Centro abitato		Interessanti elementi di arredo ambientale	
Nucleo abitato		Essenze e coltivazioni di pregio ambientale	
Case sparse	X		

<b>VINCOLI</b>	
Legge Galasso n.431/1985	X
Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926	X

<b>IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO</b>			
Edificio singolo			
Insieme di edifici singoli		X	
NUMERO EDIFICI		NUMERO UNITA' ABITATIVE	
4		2	

<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	
Civile abitazione	
Abitazione rurale	X
Produttivo agricolo	X
Servizi e/o attrezzature pubbliche	
Inutilizzato/ in abbandono	X

<b>VEGETAZIONE DELL'INTORNO</b>	
Coltivi continui	
Coltivi e prati	
Coltivi e boschi	X
Incolto	X

<b>ELEMENTI DI ARREDO RURALE</b>	
Chiesino	
Pozzo	
Forno	

**SCHEDA A<sub>10</sub>**

<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>					
<b>Fabbricati</b>			<b>Terreni</b>		
Buona			Buona		
Scarsa			Scarsa		
Nulla	X	Presenza di rilevanti lesioni	X	Nulla	Presenza di vegetazione infestante
		Presenza di parti crollate			Presenza di frane o smottamenti

<b>VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI</b>		
<b>R</b>	Rilevante	
<b>V</b>	Valore	X
<b>U</b>	Interesse urbanistico	
<b>S</b>	Scarso	X
<b>N</b>	Nulla	

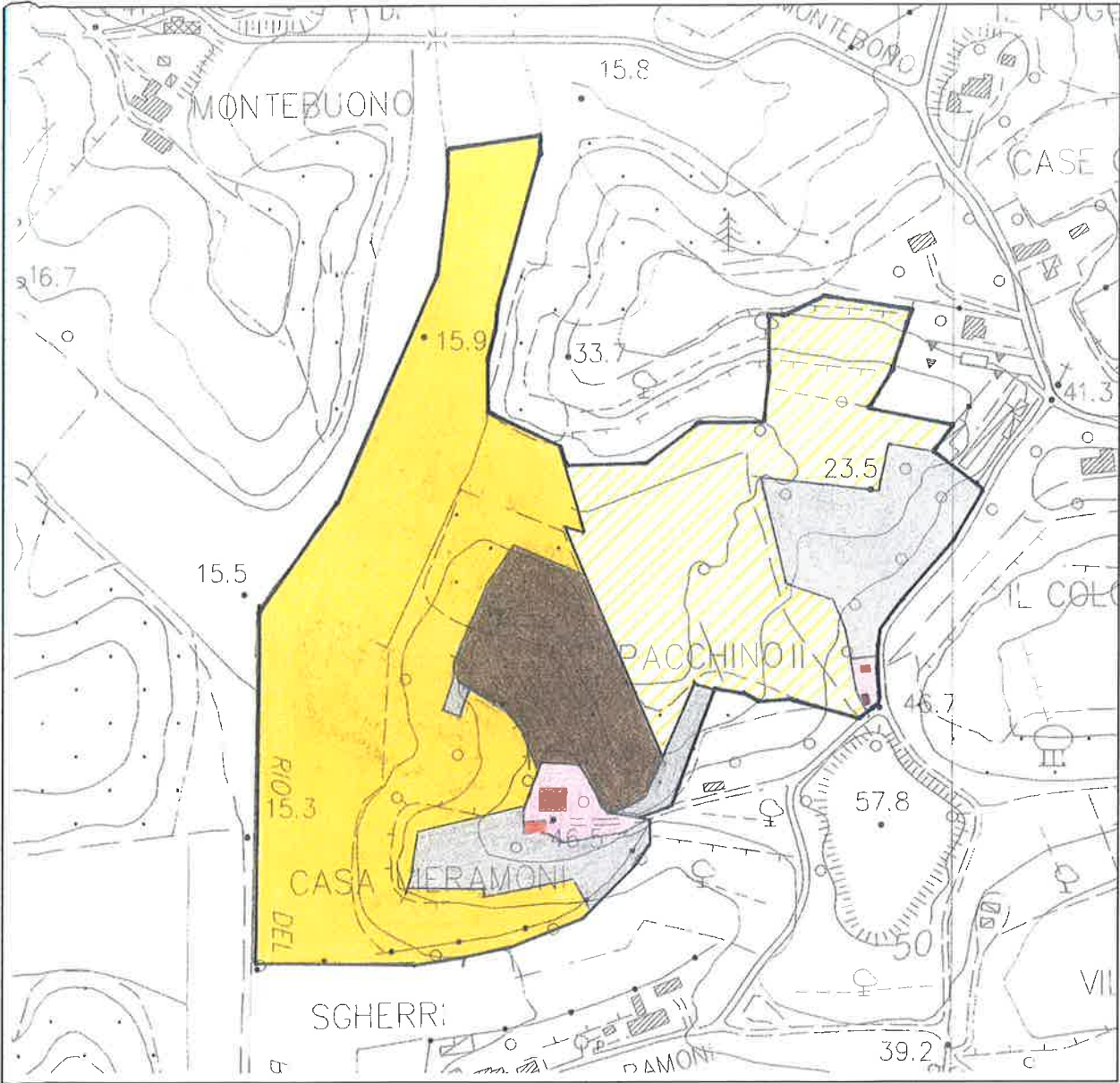
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	
Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Demolizione	
Ristrutturazione edilizia	X
Ristrutturazione urbanistica	
Nuova edificazione	

<b>VOLUMI E SUPERFICI (Lupacchino)</b>	
Superficie coperta	380 mq
Volume	2.350 mc
Altezza	6,2 m

<b>VOLUMI E SUPERFICI* (Lupacchino II)</b>	
Superficie coperta	125 mq
Volume	561 mc
Altezza massima	5,5 m

\* Dati desunti da rilievo fornito dall'ENTE

**USO DEL SUOLO – Planimetria 1:5.000**



 SEMINATIVO	 PRATIVO	 BOSCO CEDUO
 SEMINATIVO INCOLTO	 PRATIVO INCOLTO	 FABBRICATO
 OLIVETO	 INCOLTO RIMBOSCHITO	 RESEDE DEL FABBRICATO
 OLIVETO INCOLTO	 FILARI DI CIPRESSI	 PARCO/GIARDINO
 VIGNETO	 BOSCO MISTO	 INCOLTO
 SEMINATIVO ARBORATO	 BOSCO MISTO DI PREGIO	
 SEMINATIVO RIMBOSCHITO	 BOSCO ALTO FUSTO	

**SITUAZIONE GIURIDICA**

<b>CONDUTTORE</b>	- Bonafè Aldo (F. 43, part. 114,115,116,117,118,119,120) - Cei Lorianò (F. 43, part. 126 e parte della 120)
<b>DATA STIPULAZIONE</b>	- 01.10.1995 - 01.08.1995
<b>DURATA</b>	-
<b>SCADENZA</b>	- 30.09.2010 - 31.07.2010
<b>CANONE</b>	- L. 100.000 mensili. - L. 50.000 mensili.
<b>STATO DEI PAGAMENTI</b>	Rate di L. 1.200.000 annue. Rate di L. 600.000 annue.
<b>DISDETTA</b>	No
<b>REGISTRAZIONE</b>	Non effettuata
<b>SITUAZIONE DI FATTO</b>	- Il Bonafè non ha mai occupato di fatto il fabbricato, in quanto detenuto abusivamente da Ferrari Romano che ha comunque riconsegnato le chiavi al Comune. -
<b>STATO DELL'IMMOBILE</b>	
<b>SITUAZIONE GIURIDICA</b>	- L'Ente e Bonafè si sono accordati per un rinvio al fine di raggiungere un accordo amichevole. - Il Cei è disponibile ad un incontro con il Comune per raggiungere un accordo amichevole.



**COMUNE DI FUCECCHIO** (Provincia di Firenze)

**PROPRIETA' EX OPERA PIA CARLO LANDINI MARCHIANI**

**Scheda Urbanistica**

**OGGETTO** : PANNOCCHINO

**UBICAZIONE** : MASSARELLA LOC. CINELLI – SI RAGGIUNGE DALLA STRADA PRINCIPALE DI MASSARELLA ATTRAVERSO UNA VICINALE.

**DESCRIZIONE** : IL PODERE PANNOCCHINO E' UN PODERE DI LIMITATA SUPERFICIE, IN UN UNICO CORPO, CON TERRENI PIANEGGIANTI.

**GIACITURA** : PIANEGGIANTE



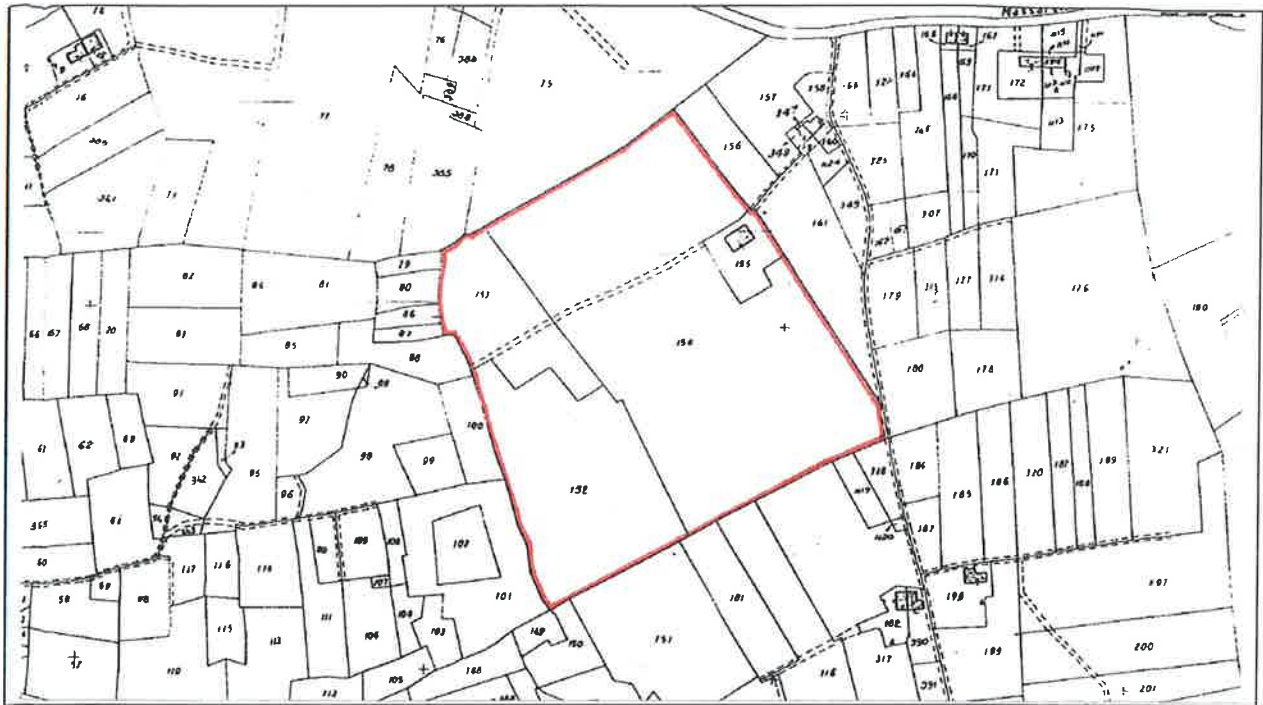


LOCALIZZAZIONE – Planimetria 1:25.000



# SCHEDA A<sub>12</sub>

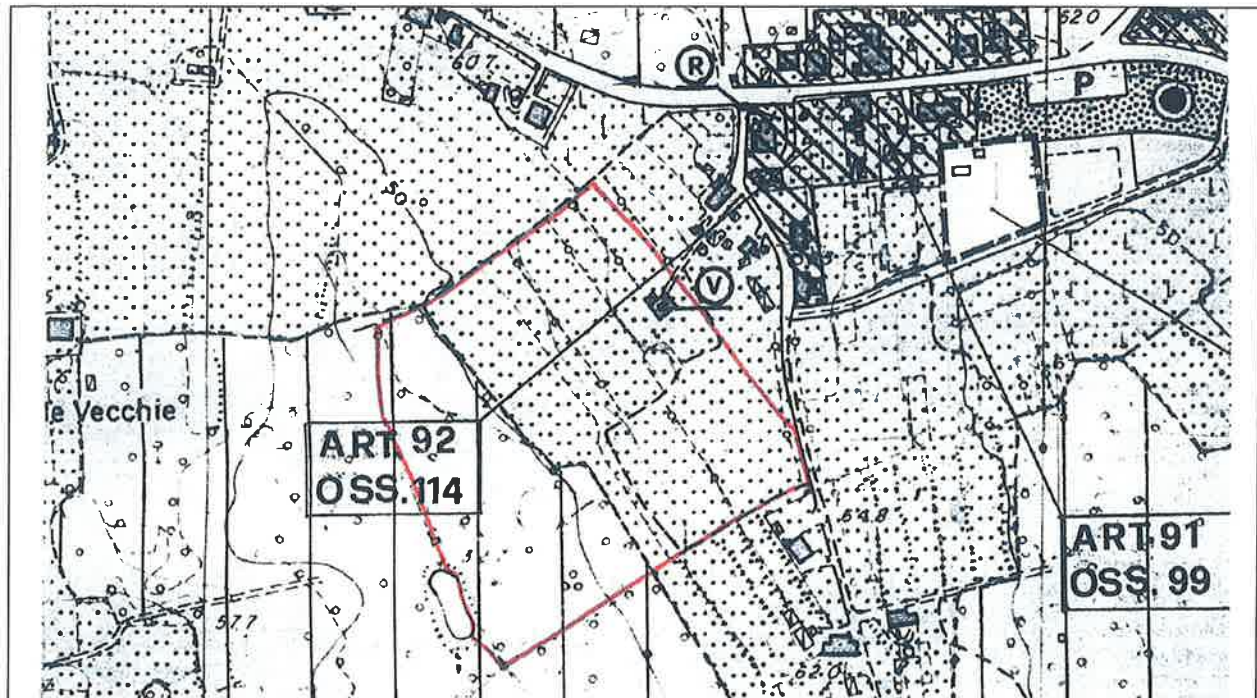
**FOGLIO** : 20  
**PARTICELLE** : 152- 153- 154- 155  
**SUPERFICIE** : 42.110mq



ESTRATTO CATASTALE

(FUORI SCALA)

**DESTINAZIONE URBANISTICA** : ZONE PREVAL. BOSCADE DI VAL. PAES.-AMBIENT (E1). circa mq 14.230  
ZONE AGRICOLE DI RECUPERO (E4) circa mq 27.880



ESTRATTO P.R.G. - TAV. 2/5

(FUORI SCALA)

**TIPOLOGIA E VINCOLI**

<b>EPOCA DI COSTRUZIONE</b>	
Anteriore al 1880	
1880-1954	
Posteriore al 1954	

<b>DISPONIBILITA'</b>			
<b>Fabbricati</b>		<b>Terreni</b>	
Libero	X	Libero	X
Affitto		Affitto	
Affitto contestato		Affitto contestato	
Contenzioso		Contenzioso	

<b>POSIZIONE</b>		<b>INTORNO AMBIENTALE</b>	
Pianura		Cigionamenti	
Collina	X	Giardino e/o parco	
Centro abitato		Interessanti elementi di arredo ambientale	
Nucleo abitato		Essenze e coltivazioni di pregio ambientale	
Case sparse	X		

<b>VINCOLI</b>	
Legge Galasso n.431/1985	
Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926	X

<b>IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO</b>			
Edificio singolo		X	
Insieme di edifici singoli			
NUMERO EDIFICI	NUMERO UNITA' ABITATIVE		
/	/		

<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	
Civile abitazione	
Abitazione rurale	X
Produttivo agricolo	
Servizi e/o attrezzature pubbliche	
Inutilizzato/ in abbandono	X

<b>VEGETAZIONE DELL'INTORNO</b>	
Coltivi continui	
Coltivi e prati	X
Coltivi e boschi	
Incolto	

<b>ELEMENTI DI ARREDO RURALE</b>	
Chiesino	
Pozzo	
Forno	

**SCHEDA A<sub>12</sub>**

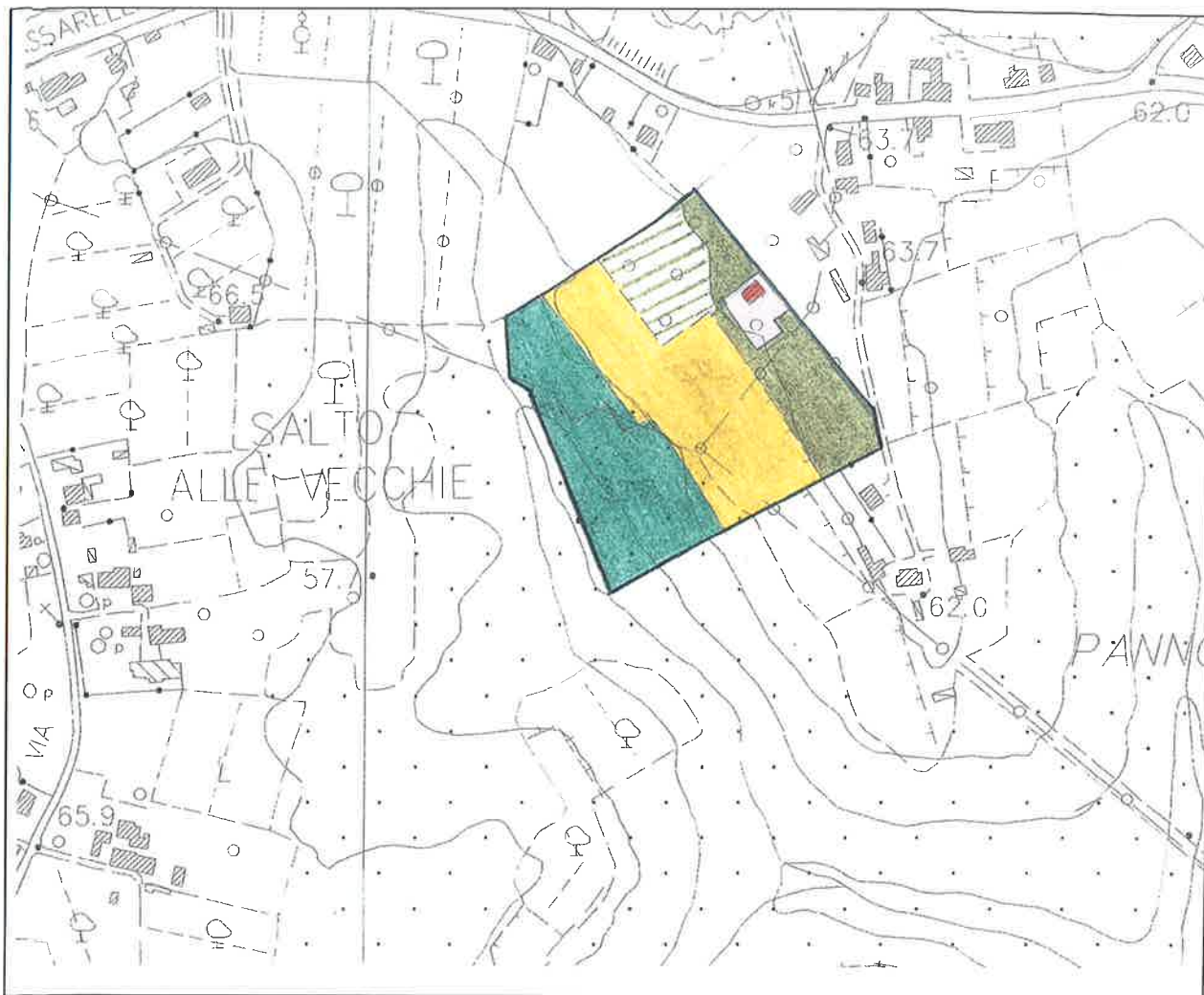
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>					
<b>Fabbricati</b>			<b>Terreni</b>		
Buona			Buona		
Scarsa			X	Scarsa	
Nulla	Presenza di rilevanti lesioni		Nulla	Presenza di vegetazione infestante	
	Presenza di parti crollate			Presenza di frane o smottamenti	

<b>VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI</b>		
<b>R</b>	Rilevante	
<b>V</b>	Valore	X
<b>U</b>	Interesse urbanistico	
<b>S</b>	Scarso	
<b>N</b>	Nulla	

<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	
Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Demolizione	
Ristrutturazione edilizia	X
Ristrutturazione urbanistica	
Nuova edificazione	

<b>VOLUMI E SUPERFICI</b>	
Superficie coperta	139 mq
Volume	765 mc
Altezza	5,5 m

USO DEL SUOLO – Planimetria 1:5.000



 SEMINATIVO	 PRATIVO	 BOSCO CEDUO
 SEMINATIVO INCOLTO	 PRATIVO INCOLTO	 FABBRICATO
 OLIVETO	 INCOLTO RIMBOSCHITO	 RESEDE DEL FABBRICATO
 OLIVETO INCOLTO	 FILARI DI CIPRESSI	 PARCO/GIARDINO
 VIGNETO	 BOSCO MISTO	 INCOLTO
 SEMINATIVO ARBORATO	 BOSCO MISTO DI PREGIO	
 SEMINATIVO RIMBOSCHITO	 BOSCO ALTO FUSTO	



**COMUNE DI FUCECCHIO** (Provincia di Firenze)

**PROPRIETA' EX OPERA PIA CARLO LANDINI MARCHIANI**

**Scheda Urbanistica**

**OGGETTO** : **PODERE LE COLMATE**

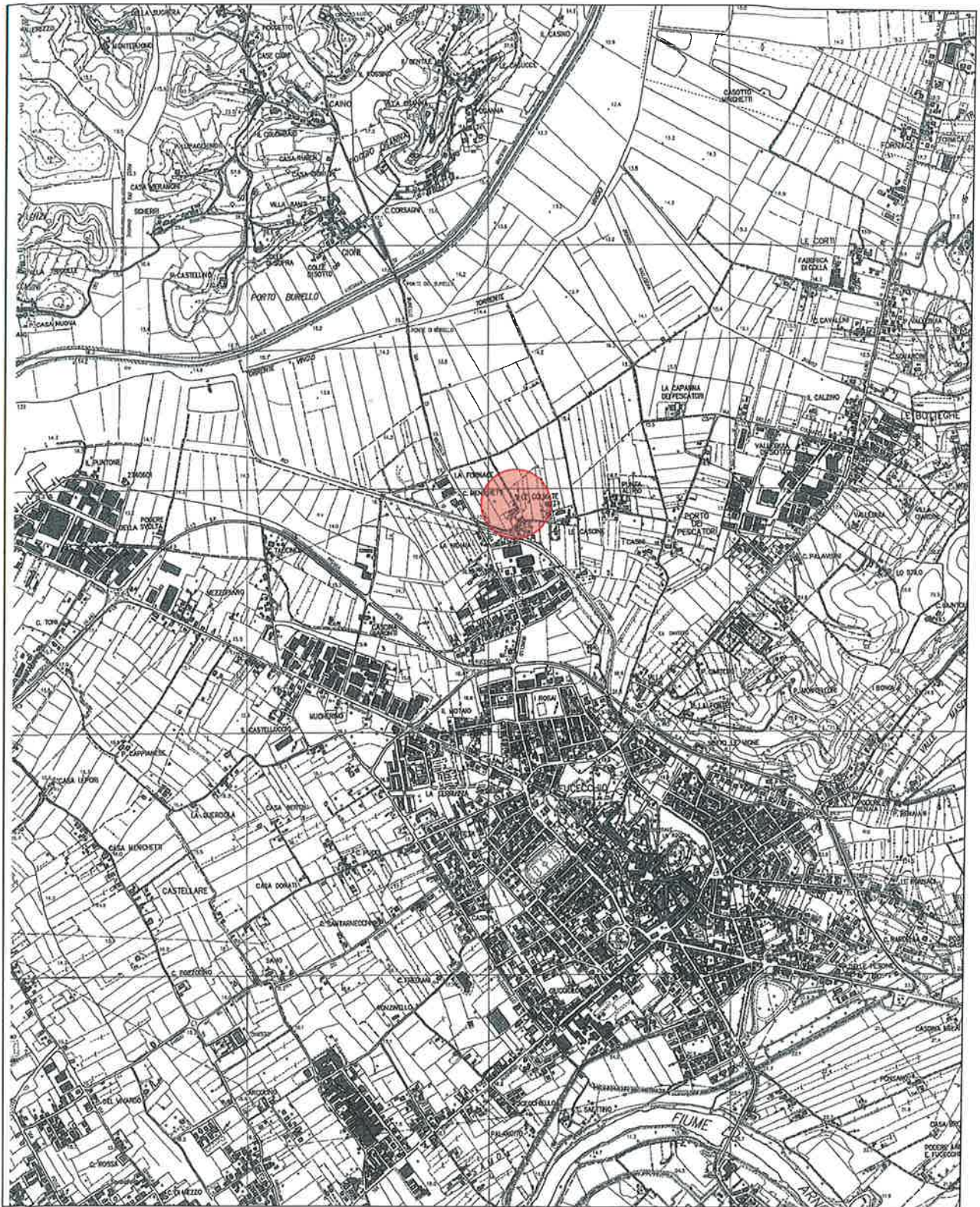
**UBICAZIONE** : TORRE – LUNGO VIA DI BURELLO. L'APPEZZAMENTO SEPARATO E' LUNGO LA VIA NUOVA DI CIRCONVALLAZIONE.

**DESCRIZIONE** : E' COMPOSTO DA UN CORPO PRINCIPALE CON FABBRICATO RURALE. I TERRENI SONO PIANEGGIANTI DI OTTIMA FERTILITA', ANCHE SE TALVOLTA ALLAGATI NEL PERIODO INVERNALE.

**GIACITURA** : PIANEGGIANTE

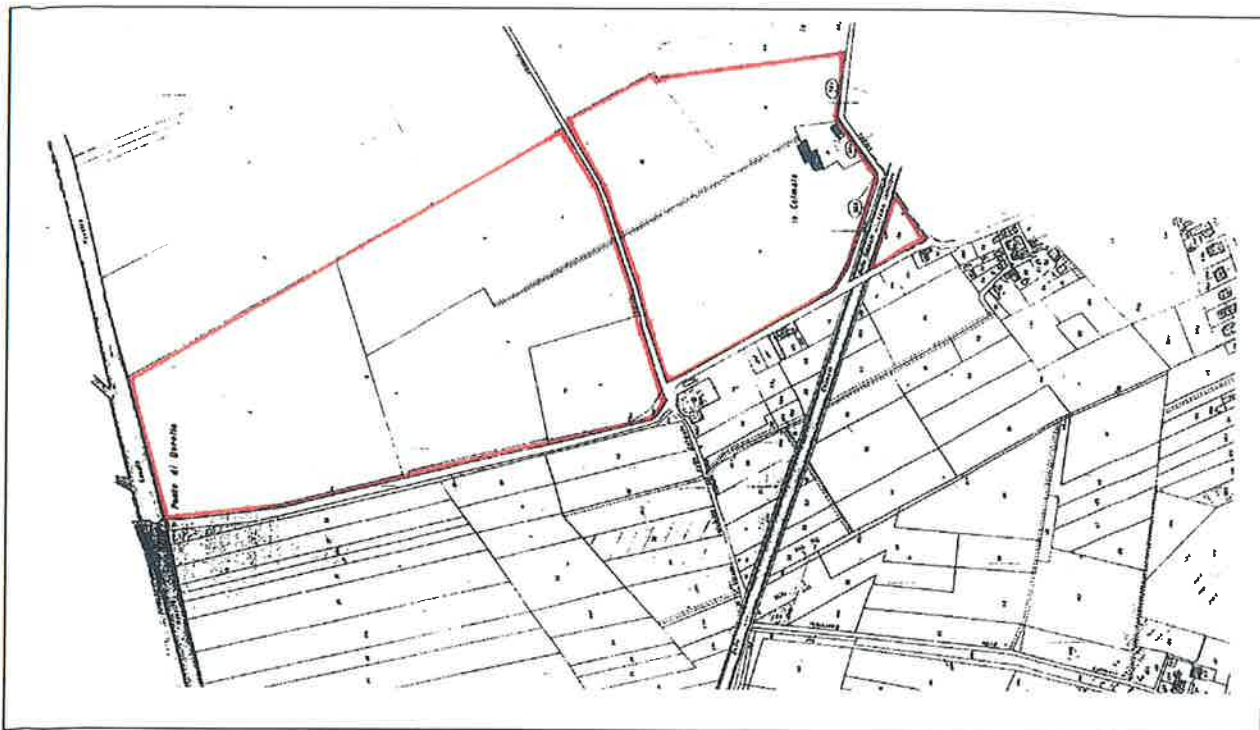


LOCALIZZAZIONE – Planimetria 1:25.000



# SCHEDA A<sub>13</sub>

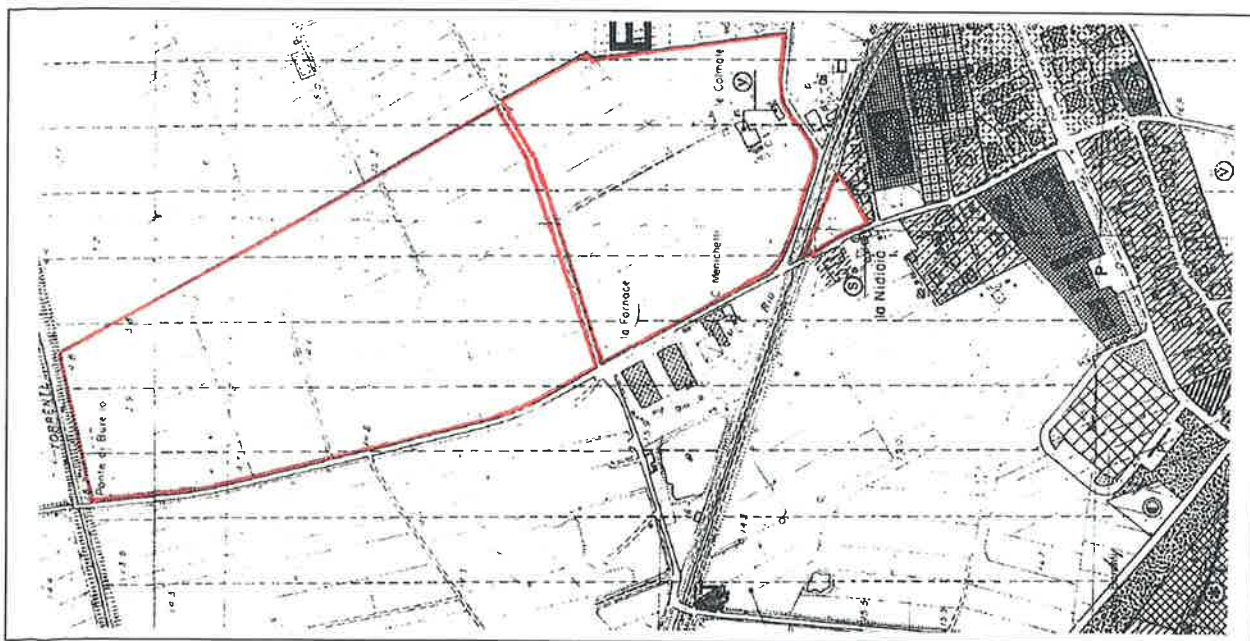
**FOGLI** : 51  
**PARTICELLE** : 2-3-4-5-6-7-15-16-17-18-170  
**SUPERFICIE** : 250.080 mq



ESTRATTO CATASTALE

(FUORI SCALA)

**DESTINAZIONE URBANISTICA** : ZONA AGRICOLA DI BONIFICA DEL PADULE(E5) circa 250.080 mq



ESTRATTO P.R.G. - TAV. 2/12

(FUORI SCALA)



**TIPOLOGIA E VINCOLI**

EPOCA DI COSTRUZIONE	
Anteriore al 1880	
1880-1954	
Posteriore al 1954	

DISPONIBILITA'			
Fabbricati		Terreni	
Libero		Libero	
Affitto	X	Affitto	X
Affitto contestato		Affitto contestato	
Contenzioso		Contenzioso	

POSIZIONE		INTORNO AMBIENTALE	
Pianura	X	Cigionamenti	
Collina		Giardino e/o parco	
Centro abitato		Interessanti elementi di arredo ambientale	
Nucleo abitato		Essenze e coltivazioni di pregio ambientale	
Case sparse	X		

VINCOLI	
Legge Galasso n.431/1985	
Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926	

IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO	
Edificio singolo	
Insieme di edifici singoli	X
NUMERO EDIFICI	NUMERO UNITA' ABITATIVE
2	

DESTINAZIONE D'USO	
Civile abitazione	
Abitazione rurale	X
Produttivo agricolo	X
Servizi e/o attrezzature pubbliche	
Inutilizzato/ in abbandono	

VEGETAZIONE DELL'INTORNO	
Coltivi continui	
Coltivi e prati	X
Coltivi e boschi	
Incolto	

ELEMENTI DI ARREDO RURALE	
Chiesino	
Pozzo	
Forno	

**SCHEDA A<sub>13</sub>**

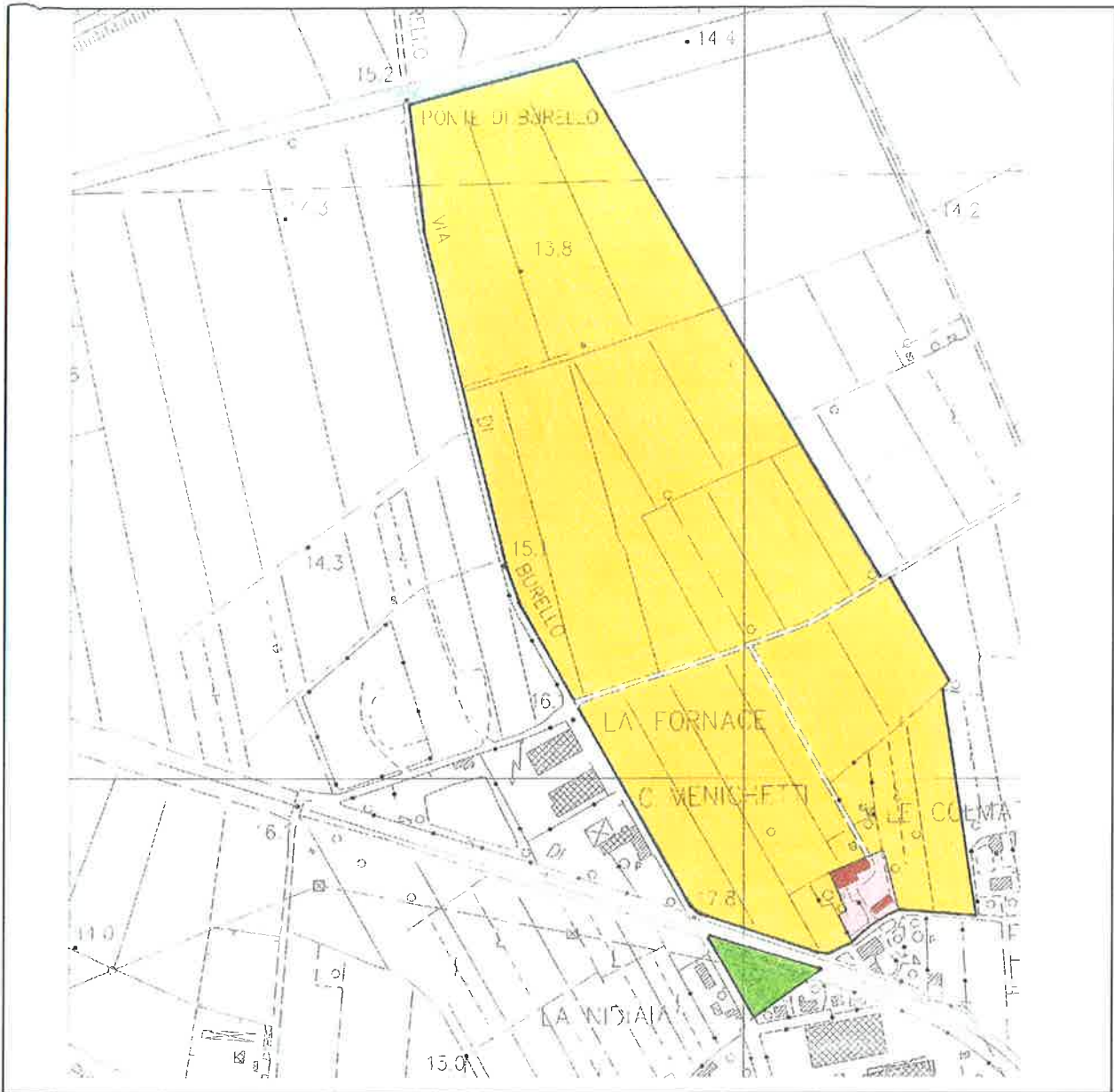
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>					
<b>Fabbricati</b>			<b>Terreni</b>		
Buona		X	Buona		X
Scarsa			Scarsa		
Nulla	Presenza di rilevanti lesioni		Nulla	Presenza di vegetazione infestante	
	Presenza di parti crollate			Presenza di frane o smottamenti	

<b>VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI</b>		
<b>R</b>	Rilevante	
<b>V</b>	Valore	X
<b>U</b>	Interesse urbanistico	
<b>S</b>	Scarso	
<b>N</b>	Nulla	

<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	
Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Demolizione	
Ristrutturazione edilizia	X
Ristrutturazione urbanistica	
Nuova edificazione	

<b>VOLUMI E SUPERFICI</b>	
Superficie coperta	<i>390 mq</i>
Volume	<i>2.450 mc</i>
Altezza	<i>6,3 m</i>

**USO DEL SUOLO – Planimetria fuori scala.**



 SEMINATIVO	 PRATIVO	 BOSCO CEDUO
 SEMINATIVO INCOLTO	 PRATIVO INCOLTO	 FABBRICATO
 OLIVETO	 INCOLTO RIMBOSCHITO	 RESEDE DEL FABBRICATO
 OLIVETO INCOLTO	 FILARI DI CIPRESSI	 PARCO/GIARDINO
 VIGNETO	 BOSCO MISTO	 INCOLTO
 SEMINATIVO ARBORATO	 BOSCO MISTO DI PREGIO	
 SEMINATIVO RIMBOSCHITO	 BOSCO ALTO FUSTO	

**SITUAZIONE GIURIDICA**

<b>CONDUTTORI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Sollazzi Giovacchino:</b> 1° contratto la parte di edificio al n°48+120.000 mq di terreno; 2° contratto, 80.000 mq circa di terreno.</li> <li>- <b>Corsagni Ugo,</b> la parte di edificio al n°50, il fienile+40.000 mq circa di terreno.</li> </ul>
<b>DATA STIPULAZIONE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1° contratto Sollazzi e contratto Corsagni 31.12.1981.</li> <li>- 2° contratto Sollazzi 05.12.1983.</li> </ul>
<b>DURATA</b>	15 anni
<b>SCADENZA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1° contratto Sollazzi e contratto Corsagni: 31.12.2007.</li> <li>- 2° contratto Sollazzi: 09.05.2013.</li> </ul>
<b>CANONE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1° contratto Sollazzi: canone mensile L. 29.653.</li> <li>- 2° contratto Sollazzi: canone mensile L. 25.853.</li> <li>- Contratto Corsagni: canone mensili L. 18.732.</li> </ul>
<b>STATO DEI PAGAMENTI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1° contratto Sollazzi: rate semestrali anticipate di L. 177.642.</li> <li>- 2° contratto Sollazzi: rate semestrali anticipate di L. 155.022.</li> <li>- Contratto Corsagni: rate semestrali anticipate di L. 112.392.</li> </ul>
<b>REGIME GIURIDICO</b>	L. n. 203/1982
<b>DISDETTA</b>	No
<b>REGISTRAZIONE</b>	Non effettuata
<b>SITUAZIONE DI FATTO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1° contratto Sollazzi: dal 1988 il conduttore non risiede nell'edificio, ma vi risiede il fratello Sollazzi Pietro.</li> <li>- Contratto Corsagni: Corsagni Ugo e la moglie hanno qui la residenza ma di fatto risultano residenti in altro luogo.</li> </ul>
<b>STATO DELL'IMMOBILE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1° contratto Sollazzi: dal sopralluogo non è stato possibile rilevare lo stato di conservazione dell'edificio; ci sono notizie su infiltrazioni dal tetto, manca l'impianto di riscaldamento, quello elettrico non è a norma.</li> <li>- Contratto Corsagni: si presume sia nelle stesse condizioni dell'abitazione attigua, con notizie di pericolosità nell'accesso all'edificio per la possibilità del verificarsi di improvvisi cedimenti strutturali.</li> </ul>
<b>SITUAZIONE GIURIDICA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1° contratto Sollazzi: ricadendo nel regime della l. 203/82, due sono le possibilità: la prima, disdire il contratto un anno prima della scadenza e nel frattempo rideterminare il canone; la seconda, contestando l'inadempimento contrattuale in quanto l'edificio è abitato dal fratello del conduttore.</li> <li>- 2° contratto Sollazzi: L. n. 203/1982</li> <li>- Contratto Corsagni: ricadendo nel regime della l. 203/82, due sono le possibilità: la prima, disdire il contratto un anno prima della scadenza e nel frattempo rideterminare il canone; la seconda, contestando l'inadempimento contrattuale in quanto il contratto non è stato eseguito secondo buona fede.</li> </ul>

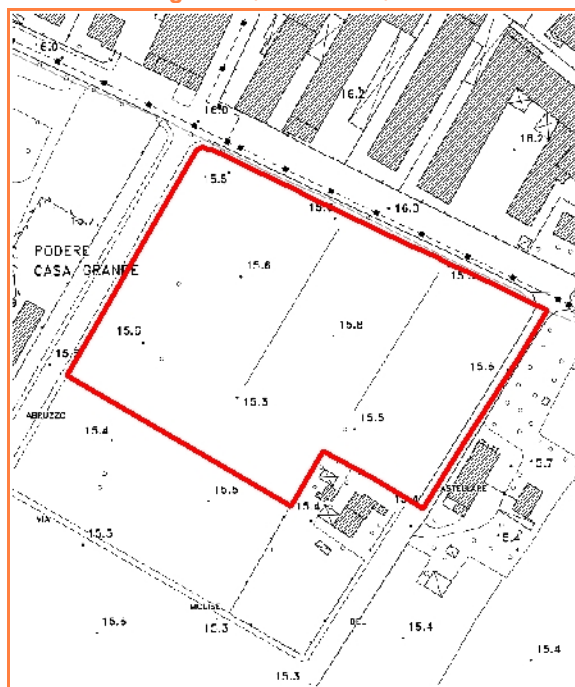
# **VARIANTE AL RU ai sensi art. 252ter L.R. 65/14**

## **ESTRATTO RU – ELABORATO B.2.4 “SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE”**

Scheda Progetto PA55

Scheda Progetto PA90

Estratto cartografico (scala 1:3000):



Estratto ortofoto 2009 (scala 1:3000):



**Ubicazione:**

Viale C.Colombo Località Ponte a Cappiano
UTOE : UTOE 7 - Mezzopiano
Inv. Strutturali: --
RUC: D7 - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo

**Fattibilità e pericolosità:**

	Pericolosità PAI	Pericolosità 53/R	Fattibilità
Geologica		G2	F3
Idraulica		I3	F3
Sismica		S3	F3

**Obiettivi:**

Soddisfare la domanda di insediamento produttivo, potenziando l'efficacia della zona industriale, offrendo nuove possibilità di servizi alle imprese, incrementando gli standard.

**Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse:**

Sup.terr.(St)	Esistente	Progetto	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:		
			Parcheggi pubblici	Verde attrezzato	Strade
Sup.fond.(Sf)		15650			
Sup.ut.lorda(Sul)	8390	8390	1200		2000
Dest.d'uso: residenziale			Attrezzature di interesse comune:		
produttivo		8390	Istruzione:		
comm/direz.	/	/	Edilizia residenziale con finalità sociali :		
Rapp.cop. (Rc)/Sup.cop.(Sc)		40% /			
Altezza massima (Hmax)		10			
Numero dei piani (Np)		2			
Num.all. (Na)/ Abitanti		/			

**Disposizioni e modalità di attuazione:**

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato che prevede la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Il P.A. è destinato ad attività appartenenti al ciclo produttivo conciaro che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera. Sono dovute, a carico del soggetto attuatore, tutte le misure di mitigazione e abbattimento degli impatti che risulteranno necessarie per la sostenibilità e il benessere insediativo, con particolare riferimento alle barriere alberate (zone cuscinetto) da prevedere rispetto agli insediamenti residenziali e al monitoraggio delle emissioni mediante specifici accordi sul telerilevamento. La Sul disponibile è da intendersi destinata al trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di Via delle Confina - Via Mariotti - Via del Ronzinello.



**Specifiche fattibilità:**

**Fattibilità geologica condizionata F3**

L'area è ubicata all'interno del fondovalle del Fiume Arno, immediatamente a valle del Padule di Fucecchio. Considerando la possibile presenza di terreni dalle scadenti caratteristiche geotecniche, le indagini geognostiche e geotecniche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo, ed alla verifica dei cedimenti. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi alluvionali. Ricadendo l'area all'interno dei depositi alluvionali, nella facies a componente prevalentemente sabbiosa e potenzialmente liquefacibile, la campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, e le indagini saranno finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione.

**Fattibilità sismica condizionata F3**

La misura tromometrica effettuata (Tr21) nelle immediate vicinanze dell'area, indica la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 20 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi pleistocenici. La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare l'entità degli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto. Per la caratterizzazione geofisica sono da preferire indagini che consentano ricostruzioni bidimensionali del sottosuolo, orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico, in modo da definire le variazioni laterali dei depositi.

**Fattibilità idraulica condizionata F3**

L'area è ricompresa nella classe di pericolosità I3.

Gli interventi previsti, dovranno essere realizzati in condizioni di sicurezza ad una quota non inferiore a 16,78 mslm, valore comprensivo di 50 cm di franco sul livello duecentennale (Cella di riferimento VI\_009; Tr200 16,28 mslm), tenendo comunque conto della necessità di non determinare aggravamenti di pericolosità nelle aree al contorno.

Ai sensi della lettera c) del punto 3.2.2.2 dell'Allegato A del D.P.G.R. 53-R/2011 la compensazione è richiesta solo per i volumi sottratti alla naturale esondazione per eventi con Tr fino a 200 anni.

Considerando che allo stato attuale la quota del piano di campagna è compresa tra 15,5 e 15,6 mslm, poco al di sotto delle quote di sicurezza definite dallo studio idraulico, la compensazione di tali volumi potrà essere realizzata all'interno delle casse di laminazione ubicate all'interno della stessa cella di riferimento del PAI VI\_009, immediatamente a SudOvest dell'area.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche allo stato attuale ed in quello di progetto. Le modifiche apportate al sistema di scolo dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità.

Estratto cartografico (scala 1:10.000):



Estratto ortofoto 2009 (scala 1:10.000):



**Ubicazione:**

Via del Puntone Località Ponte a Cappiano
UTOE : UTOE 7 - Mezzopiano
Inv. Strutturali: artt.3, 4, 8, 10, 30 PTCP. Reticolo idrografico
RUC: D7 - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo

**Fattibilità e pericolosità:**

	Pericolosità PAI	Pericolosità 53/R	Fattibilità
Geologica		G2/G3	F4
Idraulica		I4	F4
Sismica		S3	F4

**Obiettivi:**

Garantire il trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di via delle Confina - via Mariotti - via Ronzinello e delle residue attività del ciclo conciario esistenti nel comparto di via del Collettore, e potenziare il nucleo produttivo conciario esistente per mezzo di nuove attività.

**Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse:**

Sup.terr.(St)	Esistente	Progetto	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:		
			Parcheggi pubblici	Verde attrezzato	Strade
Sup.fond.(Sf)		122562	9500	58410	14019
Sup.ut.lorda(Sul)		40633	Attrezzature di interesse comune:		
Dest.d'uso: residenziale		30000	Istruzione:		
produttivo		30000	Edilizia residenziale con finalità sociali :		
comm/direz.	/	/			
Rapp.cop. (Rc)/Sup.cop.(Sc)		40% /			
Altezza massima (Hmax)		10			
Numero dei piani (Np)		2			
Num.all. (Na)/ Abitanti		/			

**Disposizioni e modalità di attuazione:**

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano per Inseadimenti Produttivi (P.I.P.) che prevede la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a P.A., nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. La superficie destinata a verde attrezzato di mq.58410 è da considerarsi in parte come cassa di compensazione (mq. 51057) e in parte come barriera alberata (mq.7353) lungo la S.P. Pisana per Fucecchio (n.11). In fase di redazione del Piano Attuativo si dovranno tutelare i varchi inedificati (e/o fasce a verde) e le principali visuali secondo le direttive dell'Obiettivo 1 della Disciplina d'uso della Scheda Ambito di Paesaggio 05 "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore" del PIT/PPR. Il P.A. è destinato ad attività appartenenti al ciclo produttivo conciario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera, e potrà essere realizzato in più unità di intervento. La Sul disponibile è da intendersi destinata per mq.8000 al potenziamento del nucleo produttivo conciario per mezzo di nuove attività, e mq.22000 al trasferimento, nel medio - lungo termine, delle attività produttive conciarie esistenti nel comparto di via delle Confina - via Mariotti - via Ronzinello. E' a carico del soggetto attuatore delle nuove attività conciarie (con l'esclusione, quindi, di quelle di trasferimento) quota parte dei costi necessari al ripristino dell'arginatura che delimita a nord l'area destinata all'inseadimento delle attività conciarie in trasferimento da via delle Confina - via Mariotti - via del Ronzinello.





I comparti PA57, PA58 e PA 90, rappresentano l'ampliamento della zona produttiva nella quale sono previsti alcuni nuovi interventi edificatori ed il completamento di aree già urbanizzate.

Trattandosi di aree dalle forti criticità idrauliche, il Comune di Fucecchio ha incaricato l'Ing. Gesualdo Bavecchi di condurre uno studio idrologico-idraulico allo scopo di definire le fragilità allo stato attuale e gli interventi necessari per la messa in sicurezza delle nuove edificazioni, nel rispetto dei criteri e delle limitazioni imposte dal PGRA e dalla LR 41/2018.

Il giudizio di fattibilità idraulica riportato di seguito discende dai risultati dello studio idraulico al quale si rimanda per il dettaglio degli interventi necessari e propedeutici alle nuove edificazioni.

#### **Specifiche fattibilità:**

##### **Fattibilità geologica condizionata F3**

L'area è ubicata al limite Nord della zona industriale che si estende ad Est di Ponte a Cappiano, in corrispondenza del contatto tra i depositi palustri del Padule di Fucecchio ed i depositi alluvionali a componente principalmente sabbiosa del Fiume Arno.

Considerando la possibile presenza di terreni dalle scadenti caratteristiche geotecniche, le indagini geognostiche e geotecniche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo, ed alla verifica dei cedimenti.

Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi alluvionali.

Ricadendo l'area all'interno dei depositi alluvionali, nella facies a componente prevalentemente sabbiosa e potenzialmente liquefacibile, la campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, e le indagini saranno finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione.

##### **Fattibilità sismica condizionata F3**

Le misure tromometriche effettuate in questa sede Tr25 e TR26 confermano i dati a disposizione (Tr18, Tr21 e Tr23) eseguiti nelle immediate vicinanze dell'area, indicando la possibilità che si generino amplificazioni stratigrafiche a profondità comprese tra 15 e 30 metri, al contatto tra i depositi alluvionali attuali ed i depositi pleistocenici. La campagna geofisica dovrà definire geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare l'entità degli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Per la caratterizzazione geofisica sono da preferire indagini che consentano ricostruzioni bidimensionali del sottosuolo, orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico, in modo da definire le variazioni laterali dei depositi.

##### **Fattibilità idraulica limitata F4**

L'edificazione della zona produttiva esistente si è sviluppata da sud verso nord, in direzione del Padule, alle quote comprese tra 15 e 16 m.slm.

Alle stesse quote sono poste anche le viabilità, sia interne che esterne ai comparti.

Dato che il profilo morfologico naturale tende a scendere in quota procedendo verso il Padule, i comparti esistenti sono stati realizzati in gran parte su rilevati con spessori variabili, compresi entro 2 metri.

I nuovi comparti rientrano all'interno della cella di riferimento VI021\_5. La quota dell'episodio alluvionale con tempo di ricorrenza pari a 200 anni corrisponde a 16,2 m.slm, ed è stata definita nello studio idraulico redatto a supporto del RU comunale nel 2015.

La quota di riferimento per la messa in sicurezza dei nuovi interventi corrisponde quindi a 16,7 m.slm, valore comprensivo di 0,5 m del franco di sicurezza sul livello duecentennale.

La compensazione dei volumi sottratti dalla messa in sicurezza dei fabbricati è già stata considerata dall'Ing. Bavecchi nel dimensionamento delle aree di compenso.

Per il dettaglio degli interventi si rimanda alla relazione a firma dell'Ing. Gesualdo Bavecchi.

##### **Limitazioni derivanti dalla L.R. n.41/2018**

Allo stato attuale, le aree in esame ricadono all'interno delle zone soggette ad alluvioni frequenti (classe I4 D.P.G.R. 53/r), e la magnitudo è molto severa, essendo i battenti idraulici anche superiori a 150 cm.

Le fragilità idrauliche derivano sia dal Canale Usciana che dal Fiume Arno. In particolare, il Canale Usciana determina esondazioni per tempi di ricorrenza anche inferiori a 30 anni, mentre le esondazioni del Fiume Arno raggiungono la zona con tempi di ricorrenza compresi tra 30 e 200 anni.

Per eliminare le esondazioni con tempi di ricorrenza fino a 30 anni, è previsto di rinforzare un rilevato arginale esistente al margine nord dei comparti, chiudendo le brecce esistenti e portando ovunque il coronamento a quota 16,00 m.slm, al fine di garantire oltre un metro di sicurezza sul massimo battente trentennale.

Nello studio idraulico è stato quindi valutato l'aggravio di rischio determinato da tale intervento per le zone al contorno, il quale è risultato non significativo dato che l'area è completamente adibita ad uso agricolo.

Una volta ridotta la fragilità idraulica dell'area ad alluvioni poco frequenti (classe I3 D.P.G.R. 53/r), e potendo considerare la zona come interna al perimetro del territorio urbanizzato (essendo stata inserita nella presente variante a seguito della conferenza di copianificazione), si potrà intervenire con gli interventi di nuova edificazione applicando l'art. 11 comma 2 della L.R. 41/2018, che prevede di poter intervenire anche con opere di sopraelevazione (lettera C articolo 8) senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

La distribuzione delle aree in rilevato e di quelle di compenso, ed il dimensionamento di queste ultime è riportata negli elaborati a firma dell'Ing. Gesualdo Bavecchi.

L'altezza degli scavi da realizzare, all'interno delle aree di compenso, è compresa tra 1,30 e 1,50 metri. Per verificare la compatibilità di tali scavi con l'altezza della falda freatica, sono stati installati tre piezometri con profondità di 1, 1,5 e 2 metri.

Le misure eseguite fino ad oggi hanno evidenziato come i due piezometri profondi 1 e 1,5 m siano risultati sempre asciutti,



anche immediatamente le piogge del 13 marzo.

Il piezometro profondo 2 metri ha evidenziato la presenza di acqua a 1,60m di profondità nei giorni immediatamente successivi alla pioggia del 13 marzo.

Data	Installazione piezometri 14/09/2018		
	Piez 1 prof 1 m	Piez 1 prof 1,5 m	Piez 1 prof 2 m
01/11/18	asciutto	asciutto	asciutto
24/01/19	asciutto	asciutto	asciutto
14/03/19	asciutto	asciutto	-1,6
15/03/19	asciutto	asciutto	-1,6
17/03/19	asciutto	asciutto	-1,65

E' comunque da precisare che la stagione invernale 2018/2019 si è caratterizzata per l'assenza di piovosità, per cui le misure dovranno essere ripetute nel tempo fino alla progettazione esecutiva.

Nello studio idraulico a firma dell'Ing Gesualdo Bavecchi sono state formulate anche considerazioni in merito alla compatibilità degli interventi rispetto al reticolo secondario.

#### **Cronologia degli interventi**

Qui di seguito viene riportata la cronologia degli interventi da realizzare preliminarmente all'edificazione dei nuovi comparti:

- 1) approvazione seconda Variante RU Comune di Fucecchio;
- 2) stipula di convenzione tra Regione, Consorzio e Comune per la progettazione esecutiva delle opere idrauliche necessarie alla riduzione della pericolosità da alluvioni frequenti ad alluvioni poco frequenti (consolidamento dell'arginatura);
- 3) acquisizione di tutti i pareri necessari;
- 4) realizzazione del nuovo argine;
- 5) collaudo del nuovo argine;
- 6) riduzione del livello di pericolosità;
- 7) progettazione esecutiva delle aree di nuova edificazione e di quelle di compenso.

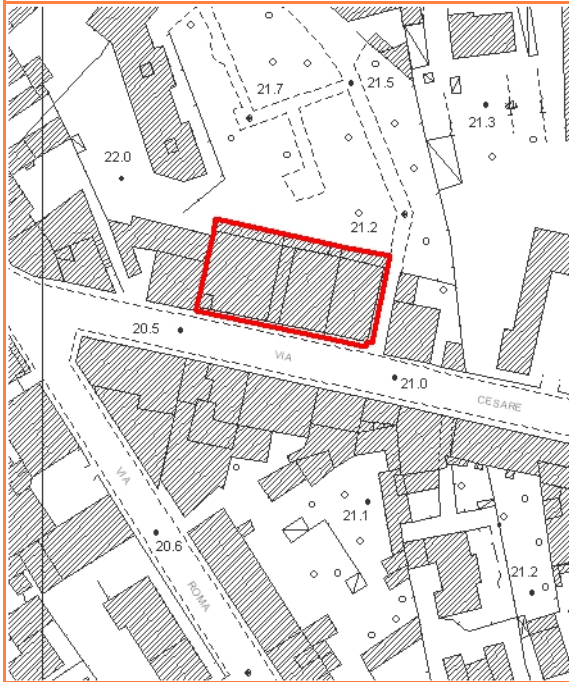


**VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU**  
**ai sensi art. 30 L.R. 65/14**

**ESTRATTO RU – ELABORATO B.2.4 “SCHEDE NORMATIVE  
E DI INDIRIZZO PROGETTUALE”**

Scheda Progetto PA10

**Estratto cartografico (scala 1:2000):**



**Estratto ortofoto 2009 (scala 1:2000):**



**Ubicazione:**

<b>Via C.Battisti n.21 Fucecchio</b>
<b>UTOE :</b> UTOE 2 - Città nuova
<b>Inv. Strutturali:</b> --
<b>RUC:</b> C2 - Interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo

**Pericolosità 5/R 2020 :**

	Pericolosità PAI	Pericolosità 5/R
<b>Geologica</b>		G2
<b>Idraulica</b>		P1
<b>Sismica</b>		S2

**Obiettivi:**

Migliorare la qualità urbana di questa parte della città, recuperando l'esistente e la qualità dello spazio pubblico, con la finalità di rendere visibile e accessibile da Via C.Battisti il Giardino Tommaso Cardini (già Fattoria Bombicci).

**Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse:**

	Esistente	Progetto	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:		
			Parcheggi pubblici	Verde attrezzato	Strade
<b>Sup.territ.(St)</b>	1150	1150	250		
<b>Sup.fond.(Sf)</b>		900			
<b>Sup.ut.lorda(Sul)</b>	2130	2130	<b>Attrezzature di interesse comune:</b>		
<b>Dest.d'uso: residenziale</b>		2130	<b>Istruzione:</b>		
<b>produttivo</b>			<b>Edilizia residenziale con finalità sociali :</b>		
<b>comm/direz.</b>	/ 2130	/			
<b>Rapp.cop. (Rc)/Sup.cop.(Sc)</b>		45% /			
<b>Altezza massima (Hmax)</b>		10			
<b>Numero dei piani (Np)</b>		3			
<b>Num.all. (Na)/ Abitanti</b>		14 / 35			

**Disposizioni e modalità di attuazione:**

Edificio esistente (Ex Cinema) da demolire.L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art.28 della L. n.457/1978 di iniziativa privata) che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PA, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Dovrà essere garantito il percorso pedonale di uso pubblico di attraversamento per l'accesso al Giardino Tommaso Cardini (già Fattoria Bombicci) . Nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità (Rif.III°VAR.RUC-Mod.n.2). Il progetto dovrà rispettare le prescrizioni dettate da ARPAT in sede di verifica di assoggettabilità a VAS concernente la III Variante al RU e allegate alla relazione tecnica del responsabile del procedimento.



**Criteri di fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 5/R**

Oltre ai criteri generali di fattibilità indicati dal D.P.G.R. 5/R 2020 in relazione alle classi di pericolosità, si dettano i seguenti condizionamenti:

**Aspetti geologici**

L'area è ubicata all'interno dei depositi alluvionali attuali del Fiume Arno, immediatamente a Sud del rilievo collinare su cui sorge il centro storico di Fucecchio.

Le indagini geognostiche e geotecniche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo, ed alla verifica della compressibilità dei terreni. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi alluvionali e dei sottostanti depositi pliocenici.

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione ed alla eventuale esecuzione di verifiche alla liquefazione.

**Aspetti sismici**

La misura tromometrica effettuata immediatamente all'esterno dell'area (Tr32), indica che la zona è ubicata all'interno di un settore di territorio in cui i contrasti di impedenza sismica tendono ad attenuarsi, rispetto alle zone poste più a Ovest.

La campagna geofisica potrà essere integrata da nuove misure tromometriche al fine di valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

**Aspetti Idraulici:**

Nessuna limitazione discende dal D.P.G.R. 5/R e dalla L.R. 41/2018 in riferimento agli aspetti idraulici poiché:

- l'area è ricompresa nella cella di riferimento del PAI VI\_007, per la quale la quota del livello idrico per episodi di esondazione con Tr=200 anni è fissata a 17,32m slm;
- le quote altimetriche dell'area sono comprese tra 20,0 e 20,5m slm, ben al di sopra della quota di riferimento per la sicurezza idraulica di 19,62m slm, valore quest'ultimo comprensivo dei 30 cm di franco sul livello duecentennale;
- l'area è ricompresa inoltre tra quelle a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1) ai sensi del D.P.G.R. 5/R e della L.R. 41/2018.