

COMUNE DI FIESOLE

SINDACO

Anna Ravoni

ASSESSORE AL TERRITORIO

Iacopo Zetti

DIPARTIMENTO URBANISTICA

Responsabile del Procedimento

Luca Nespolo

Responsabile Dipartimento Urbanistica

COLLABORATORI

Francesco Tronci

Alberto Biagi

Carlo Cadoni

Angela Rosi

Matteo Piccioli

PROFESSIONISTI ESTERNI

Gianfranco Gorelli (coordinamento generale)

ASPETTI URBANISTICI

Gianfranco Gorelli

Michela Chiti

Chiara Nostrato

Alessandra Pacciani

ASPETTI ARCHEOLOGICI

ATS enterprise

Francesco Pericci

ASPETTI AGRONOMICI - FORESTALI

Ilaria Scatarzi

ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI

GEO ECO Progetti

Gabriele Grandini

Eros Aiello

MODELLAZIONE IDRAULICA

WEST SYSTEM Srl

David Settesoldi

ASPETTI GIS

Chiara Nostrato

Lorenzo Bartali

ASPETTI DI PROGETTAZIONE URBANISTICA

Fabio Turcheschi

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Michela Chiti

Alessandra Pacciani

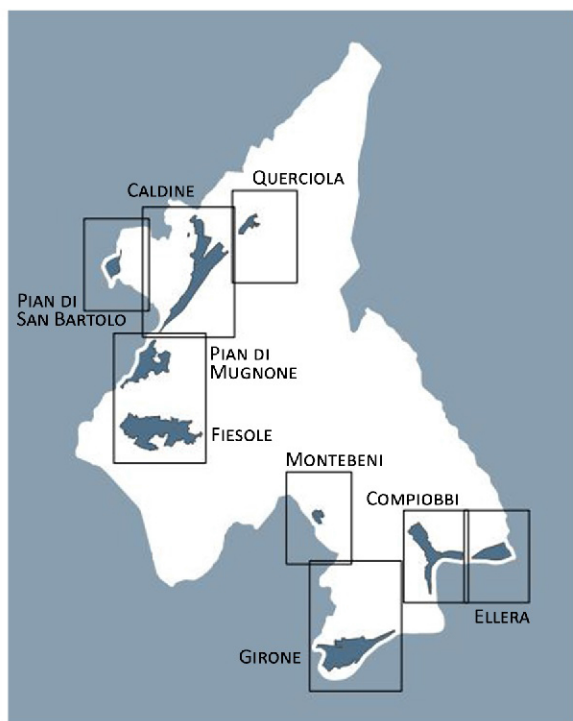
Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Maddalena Rossi

Giulia Fiorentini

ASPETTI GIURIDICO AMMINISTRATIVI

Enrico Amante



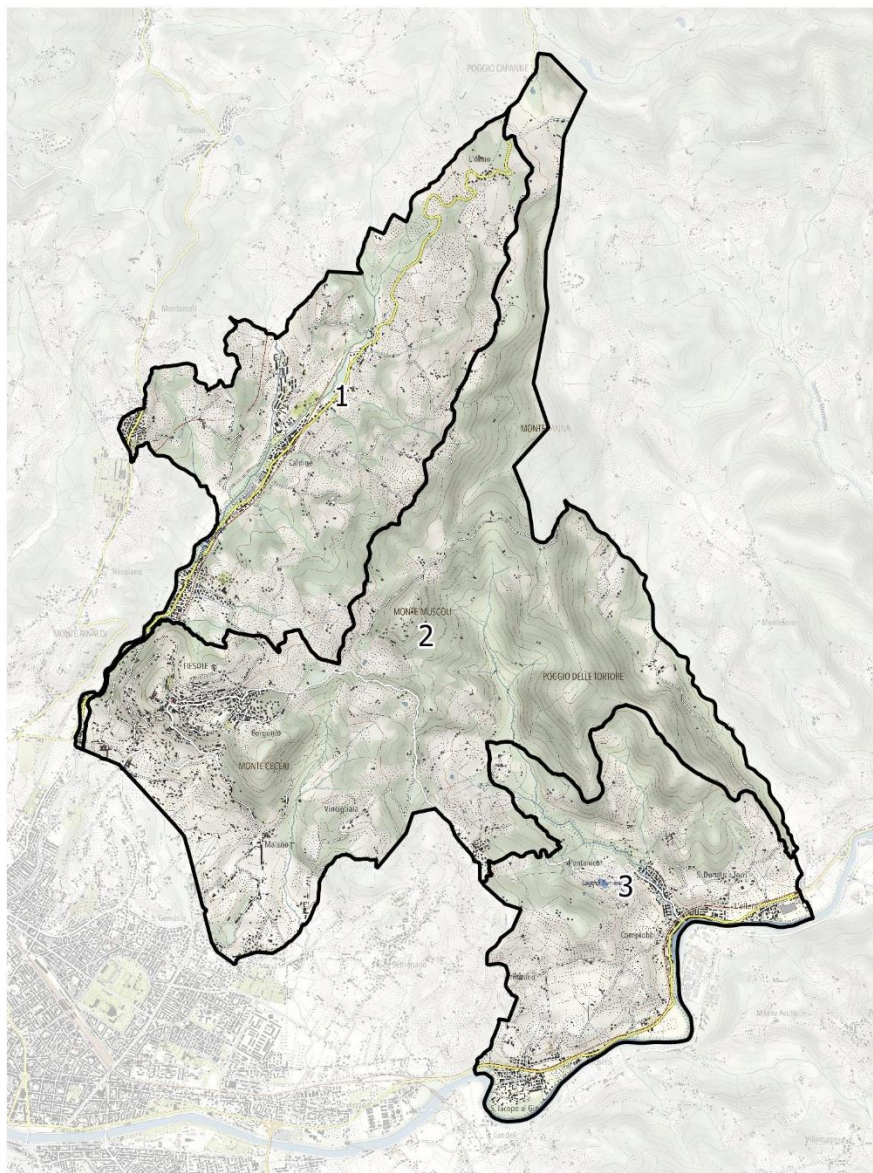
STR.U03 - Atlante delle U.T.O.E.

La definizione delle UTOE nel territorio comunale di Fiesole

Il processo interpretativo che ha portato alla definizione del perimetro delle Utoe del presente Piano Strutturale si fonda sulla lettura condotta attraverso le elaborazioni del Quadro conoscitivo, del rapporto fondativo e tuttavia dinamico che è sotteso agli assetti insediativi oggi osservabili posti in relazione con la configurazione del dato geomorfologico del territorio. In questo senso il significato letterale dell'acronimo (Unità territoriali organiche elementari) non sembra in grado di cogliere tale interpretazione. Infatti le unità territoriali individuate nel presente Piano Strutturale non colgono ambiti organici né tantomeno elementari ma tendono a considerare luoghi nei quali molteplici fenomeni propri della diversità ambientale si combinino con una analoga molteplicità delle forme insediative in una dinamica di lungo corso che ne restituisca coerenza e riproducibilità. Ancora una volta nelle discipline territoriali emerge il ruolo dirimente della struttura di valle che nel territorio fiesolano è in grado di spiegare la totalità delle dinamiche pregresse e di fornire indicazioni prospettiche.

Il Piano Strutturale riconosce le seguenti U.T.O.E.:

- U.T.O.E. 1: Valle del Mugnone
- U.T.O.E. 2: Fiesole
- U.T.O.E. 3: Valle dell'Arno



Le fondamentali figure insediative e paesaggistiche del territorio fiesolano sono infatti riconducibili alle due valli del Mugnone e dell'Arno rispettivamente a ovest e a est e alla dorsale collinare in mezzo disposta secondo un asse nord-sud. Le regole dispositive delle due valli risiedono ovviamente si incentrano sulla direttrice del fiume circondato dagli ambiti perfluviali cui si affianca la viabilità fondativa storica (Faentina e Aretina) lungo la quale, in corrispondenza di derivazioni laterali, si collocano, a intervalli significativi, i centri abitati originari (Pian di Mugnone, Caldine, Querciola, Olmo, nella valle del Mugnone; Girone, Anchetta, Compiobbi, Ellera, nella valle dell'Arno). Parallelamente al sistema così costituito si è collocata, dalla seconda metà dell'ottocento, la ferrovia (Faentina e Firenze-Roma lenta).

A questo assetto di impianto si sono aggiunte le trasformazioni del secondo dopoguerra che in ogni caso, forse per "misura" degli strumenti urbanistici o forse anche per "resistenza e compiutezza" del territorio agricolo circostante, non hanno cancellato i rapporti fondamentali conservandone sostanzialmente gli elementi costitutivi. Le pendici collinari che si affacciano sulla valle (due nel caso della valle del Mugnone e solo quello in destra idrografica per quanto riguarda la valle dell'Arno) presentano assetti riconducibili al perdurare di attività agricole legate per lo più all'olivicoltura con forme insediative sparse del paesaggio mezzadrile addensati nei piccoli nuclei dei centri di fattoria o delle sedi religiose. Le parti più elevate delle pendici collinari conservano la loro copertura boschiva e alcune aree a prato pascolo secondo una antica coerenza tra giacitura dei luoghi e forme di utilizzazione agrosilvopastorale.



La presenza di una direttrice attorno alla quale si dispongono gli insediamenti caratterizza anche la dorsale collinare: in questo caso, in luogo del fondovalle, l'elemento matrice dell'insediamento è la viabilità storica di crinale, lungo la quale si localizzano i centri abitati, disposti lungo le pendici collinari coltivate. Anche in questo caso assume quindi particolare importanza il ruolo della sezione di valle, che merita di essere assunta come riferimento per la prospettazione delle dinamiche future, sono state definite tre UTOE rispettivamente della Valle del Mugnone, della dorsale di Fiesole e della Valle dell'Arno.

Come prescritto dalla disciplina toscana di governo del territorio, le UTOE sono il riferimento per le strategie di sviluppo sostenibile e quindi ad esse è riferito il dimensionamento articolato nelle funzioni previste.

L'individuazione delle UTOE nella modalità esposta consente di valutare le rispettive strategie specifiche a partire dal riconoscimento dei valori patrimoniali presenti in ciascun ambito, con l'obiettivo di tutela e conservazione per i valori sostanzialmente integri e di riqualificazione per quelli in condizioni di criticità secondo quanto emerge dagli elaborati **STA.U05 - Criticità territoriali** e **STA.U06 - Patrimonio territoriale** dello Statuto.

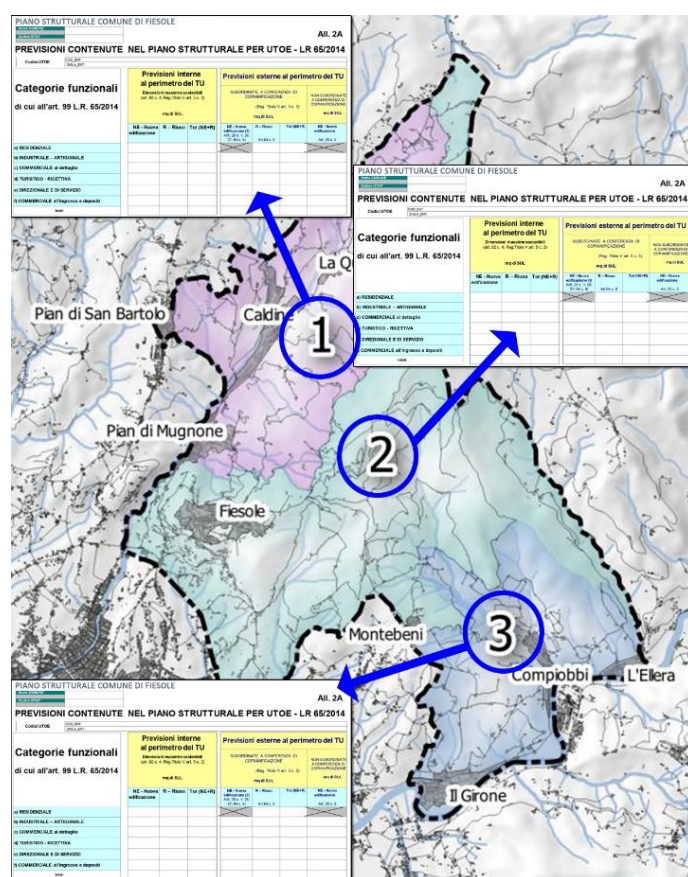
Si sottolinea la differenza con il previgente Piano Strutturale del 1998 che aveva individuato 18 UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari) che non coprivano totalmente il territorio comunale ma che rappresentavano una specie di "comparti attuativi": nella prassi più recente l'individuazione delle UTOE ha infatti assunto un profilo chiaramente più strategico che in passato, riferito a contesti territoriali più complessi e generali, privo di "anticipazioni" attuative, coerente con il carattere non conformativo della pianificazione strutturale. La disciplina attuale indica invece prescrittivamente la copertura dell'intero territorio comunale e la prassi di questi ultimi anni suggerisce di mantenere abbastanza alte le prospettazioni del piano strutturale per favorire un adattamento nel tempo attraverso i diversi piani operativi alle mutevoli esigenze che si manifestano e che sono oggetto del monitoraggio cui i piani stessi sono sottoposti.



Il dimensionamento del Piano Strutturale

Secondo i dispositivi legislativi e regolamentari attualmente in atto, il dimensionamento dei piani strutturali è collocato nella parte strategica (il Piano strutturale, secondo l'art. 92 della l.r.65/2014, si compone del quadro conoscitivo, dello statuto del territorio e della strategia dello sviluppo sostenibile) e deve esprimere le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e di quelli sottoposti ad intervento di riuso, suddivisi per funzioni, articolate per U.T.O.E. e per categorie funzionali, sotto forma di tabelle fornite da Regione Toscana.

Devono inoltre essere dimensionati i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali. Il presente Piano strutturale assume come minima dotazione di standard di cui all'elenco del D.M. 1444/1968, la quantità di mq. 24/abitante, articolati per U.T.O.E.. Il Piano operativo può comunque assicurare il rispetto di tali quantitativi minimi avvalendosi di dotazioni presenti in UTOE limitrofe. L'insieme di questi contenuti della parte strategica del piano strutturale ha valore prescrittivo e validità a tempo indeterminato.



Il Piano strutturale si attua mediante Piani operativi che, con scadenze quinquennali della efficacia delle previsioni di trasformazione, disciplinano gli interventi urbanistici e edilizi, prelevando i quantitativi attribuiti a ciascuna UTOE.

Negli interventi di edilizia residenziale, il Piano operativo riserva una quota da destinarsi a edilizia residenziale pubblica come previsto all'art.63 della LR 65/2014 ovvero a edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 186 della medesima LR 65/2014. In particolare la quota minima da prevedere è non inferiore al 30% per la nuova edificazione e del 15% nel riuso per interventi non inferiori a mq. 500 totali. Il Piano operativo stabilisce inoltre le proporzioni all'interno dei quantitativi suddetti tra edilizia residenziale pubblica, edilizia in affitto a prezzi calmierati, o altre forme contemplate dalle vigenti disposizioni in materia. Il piano operativo può altresì consentire la monetizzazione delle cessioni.

U.T.O.E. 1 – VALLE DEL MUGNONE

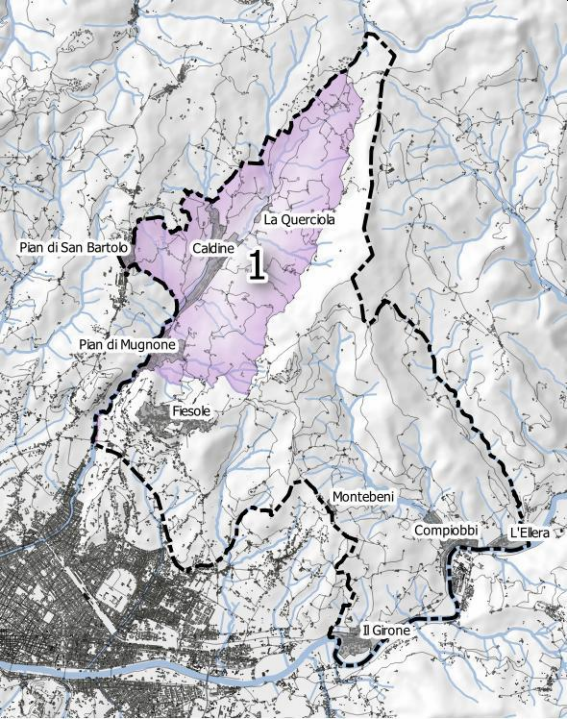
Descrizione	
<p>L'UTOE n. 1 è individuata in corrispondenza della valle del Mugnone nel tratto che va da Ponte alla Badia, comprende la frazione di Pian di Mugnone fino all'apice della valle in prossimità dell'abitato dell'Olmo.</p> <p>La matrice costitutiva del sistema insediativo è data dal tracciato storico della via Faentina che corre in gran parte in aderenza al corso del torrente Mugnone, a sua volta affiancato fino ai rilievi collinari dal tracciato ferroviario, anche esso storico, della ferrovia Faentina.</p> <p>Su questi elementi del fondovalle si situa la serie policentrica degli abitati di Pian di Mugnone, Caldine, Querciola, Olmo contornata dalle pendici collinari agricole densamente insediate di nuclei e case sparse di origine rurale inseriti in un paesaggio dominato dalla coltura dell'olivo.</p>	

Tabella con dati descrittivi dell'U.T.O.E.

	UTOE 1 – VALLE DEL MUGNONE	TERRITORIO COMUNALE
Superficie UTOE	11.947.701,32	42.065.236,29
Popolazione al 2017	5.289	14.086
Popolazione al 2011 **	5.343	13.991
Densità popolazione	442,68	1.154,04
Densità popolazione**	447,20	1.149,90
Famiglie residenti – Totale**	2.281	5.965
Componenti famiglia – Totale**	5.342	13.888
Composizione media familiare**	2,34	2,33
Superficie coperta residenziale (CTR)	195.281,93	641.489,68
S.U.L. Residenziale**	223.263	621.231
S.U.L. Media per residente**	41,79	44,68
S.C. Media per residente	36,92	46,17
Popolazione residente età < 5 anni**	232	592
Popolazione residente età 5 - 9 anni**	236	623
Popolazione residente età 10 - 14 anni**	215	553
Stranieri e apolidi residenti in Italia – totale**	281	919
Abitazioni occupate da almeno una persona residente**	2.235	5.810
Abitazioni vuote**	188	746
Famiglie in alloggi in affitto**	215	779
Famiglie in alloggi di proprietà**	1.836	4.504

Elaborazioni dati anagrafe

** Elaborazione su dati ISTAT del 2011



OLMO



LE COLLINE DELL'U.T.O.E. 1



LA QUERCIOLA



IL PAESAGGIO DELLA QUERCIOLA





SANT'ANDREA A SVEGLIA



SANT'ILARIO A MONTEREGGI E SANTA MARGHERITA A SALETTA





PIAN DI SAN BARTOLO

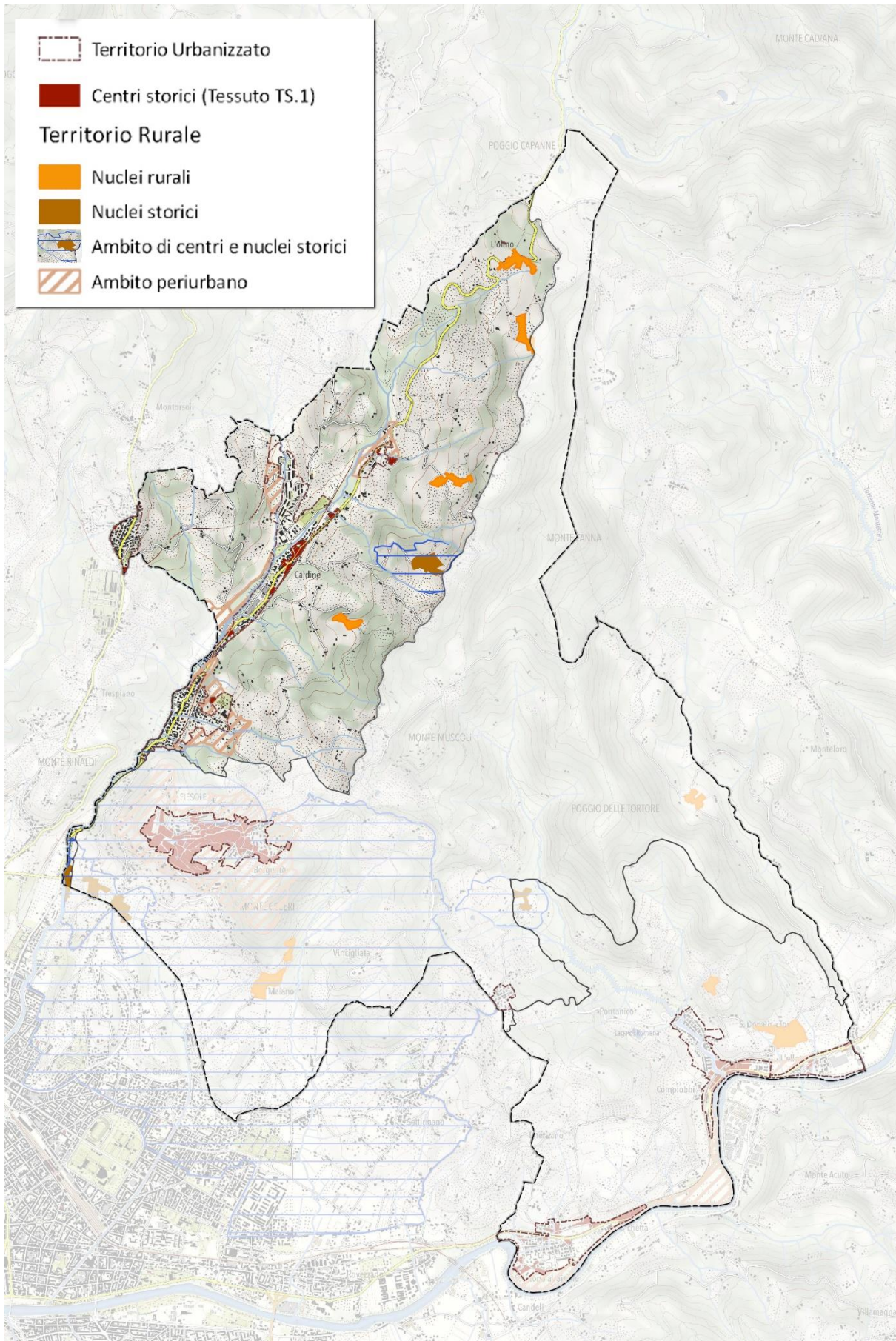


PIAN DI MUGNONE



TORRENTE MUGNONE

Sistema degli insediamenti presenti nell'U.T.O.E. 1



L'individuazione dei "nuclei rurali", così come definiti dall'art.65 della L.R: 65/2014 e dal relativo regolamento attuativo si è avvalsa di alcuni passaggi cognitivi volti a riconoscere, sia pure speditivamente, la genesi di queste forme insediative che dovrà appunto evidenziare e documentare la presenza di organismi edilizi almeno in epoca del secondo dopoguerra (1954). Periodo significativo in quanto alla vigilia delle profonde trasformazioni che hanno riguardato a partire dai primi anni sessanta il contesto socio economico agricolo della Toscana.

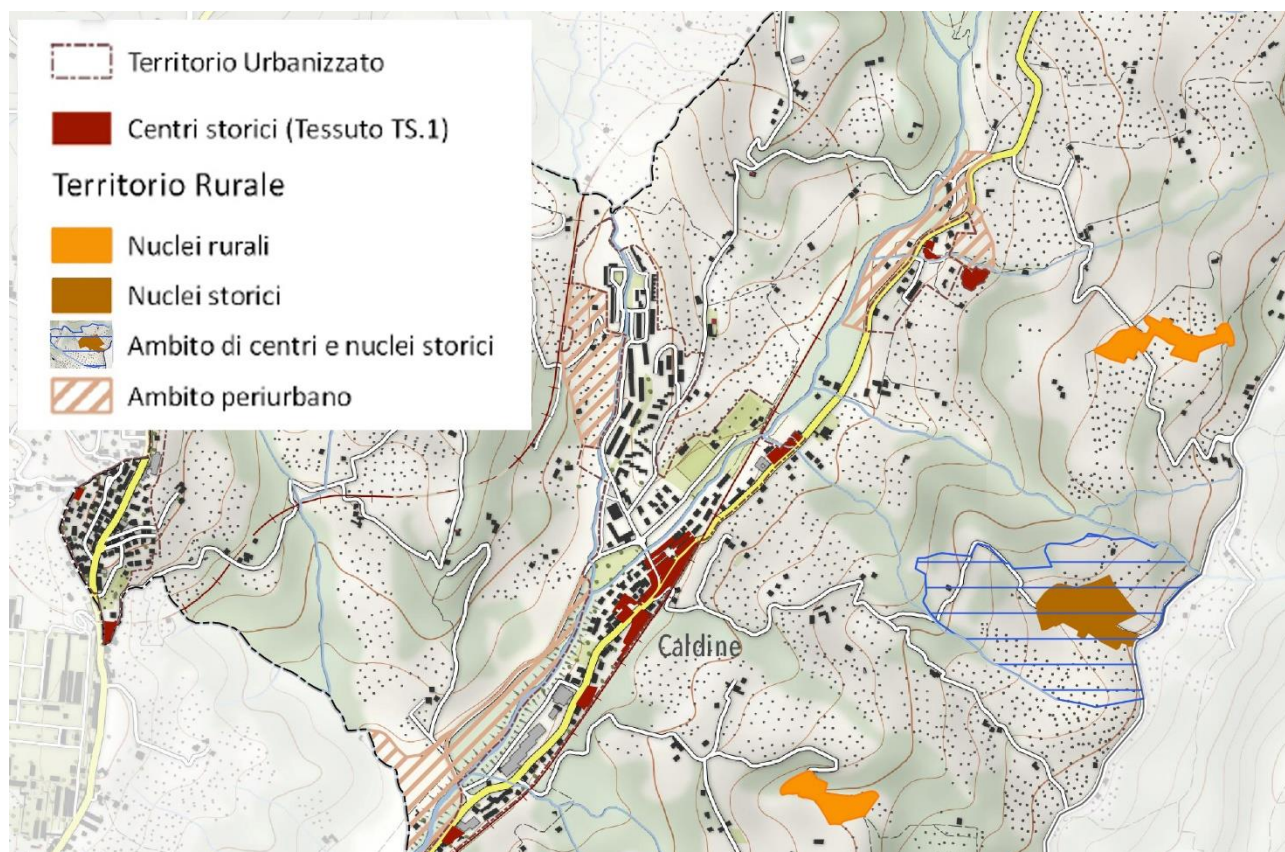
Ulteriore verifica è stata condotta sui documenti del Catasto Toscano (si veda l'elaborato REL.U01-Relazione generale).

Anche se profondamente trasformati nelle funzioni e in parte negli assetti morfologici, tali nuclei mantengono in genere una relazione ancora leggibile di natura morfogenetica con il contesto agricolo e i relativi segni distintivi del paesaggio agrario.

I nuclei individuati rappresentano contemporaneamente le forme storiche del popolamento rurale del territorio fiesolano e pertanto, al fine di garantire il rapporto fondativo fra queste forme insediative e il contesto agro-paesaggistico di riferimento, sono stati individuati con apposito segno grafico gli "Ambiti di pertinenza" di cui all'art.66 della l.r.65/2014 e dell'art.8 del Regolamento 32/R.

Sarà compito del Piano operativo definire per tali ambiti attività di manutenzione e miglioramento degli elementi paesaggistici caratterizzanti connesse alla attività agricole.

Il Piano operativo definirà le funzioni compatibili nei Nuclei rurali nel patrimonio edilizio esistente: la residenza, la ricettività turistica, l'artigianato di servizio compatibile con il contesto rurale, l'attività di commercio di vicinato al servizio per le popolazioni insediate oltre che di vendita dei prodotti agricoli locali. Potranno essere anche disciplinati ampliamenti mediante nuova edificazione di piccoli interventi pubblici per attività sociali, culturali, di servizio alla frequentazione turistica ciclopedonale.



Nell'U.T.O.E. 1 sono presenti il **Nucleo storico** di **Santa Margherita a Saletta**, che sorge a 375 metri sul livello del mare ed già presente nell'anno 1.102 nei possedimenti vescovili come "Curtem di Sala" (Sala è un toponimo di chiara origine longobarda). Anche nel libro di Montaperri (anno 1260) sono segnalati la chiesa e il popolo di S. Margherita a Saletta fino a quando, nel 1654, il vescovo Roberto Strozzi la sottomise alla pieve di Monterecci.

Ci sono inoltre i **Nuclei rurali** dell'**Olmo**, di **Torre di Buiano**, **Le Molina** e **Torrebonsi**.

Obiettivi e azioni per l'U.T.O.E. 1

Il quadro dei valori patrimoniali individuati nell'ambito della UTOE 1 indirizza le scelte di piano verso la sostanziale conferma, e quindi verso azioni di tutela e conservazione, del contesto agro-ambientale e del sistema insediativo. Quest'ultimo negli assetti oggi osservabili, è il risultato di crescite e trasformazioni che tuttavia non hanno in nessun caso cancellato o alterato profondamente il sistema di origine storica.

Le addizioni rimangono "contenute" entro le determinanti geomorfologiche e paesaggistiche della valle e si presentano per insiemi equilibrati e dotati di spazi pubblici privi dei connotati negativi delle aree periferiche. Dalla rilevazione di questo aspetto discende la definizione di un primo obiettivo strategico che consiste nella ipotesi di un possibile e sia pure contenuto e proporzionato potenziamento della offerta abitativa di qualità da proporre nel quadro della Città metropolitana di Firenze.

Il Piano operativo definisce la quota di Edilizia residenziale pubblica come previsto all'art.63 della LR 65/2014 ovvero a edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 186 della medesima LR 65/2014, da realizzare sia nelle nuove edificazioni sia negli interventi di recupero che non dovrà essere inferiore rispettivamente al 30% e al 15%. Attraverso la disciplina del Piano operativo verrà stabilita quale forma di ERS (affitto calmierato, affitto con patto di futura vendita, vendita calmierata, ecc.) adottare. Il piano operativo può altresì consentire la monetizzazione delle cessioni, come già definito nelle premesse di questo documento.

Un rafforzamento della capacità insediativa residenziale è motivato anche dalla presenza in valle di alcune attività manifatturiere di eccellenza fortemente attrattive, a loro volta individuate come elementi di valore patrimoniale la cui permanenza e sviluppo costituiscono fondamentali strategie del territorio fiesolano.

L'ipotesi si fonda inoltre sulla presenza della ferrovia faentina come infrastruttura di grande capacità (ha un margine di incremento del servizio di oltre il 40%), in grado di sostenere un importante ruolo di tpl sostenibile.

Coerentemente con questi obiettivi il piano pone la strategia di potenziamento di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, in particolare nel settore dello sport, delle attività motorie.

Il mantenimento dei quadri paesaggistici che caratterizzano le pendici collinari della valle del Mugnone, è affidato alla tutela e al sostegno della attività agricole nel quadro del Distretto biologico e della prospettiva più complessiva del Parco Agricolo multifunzionale.

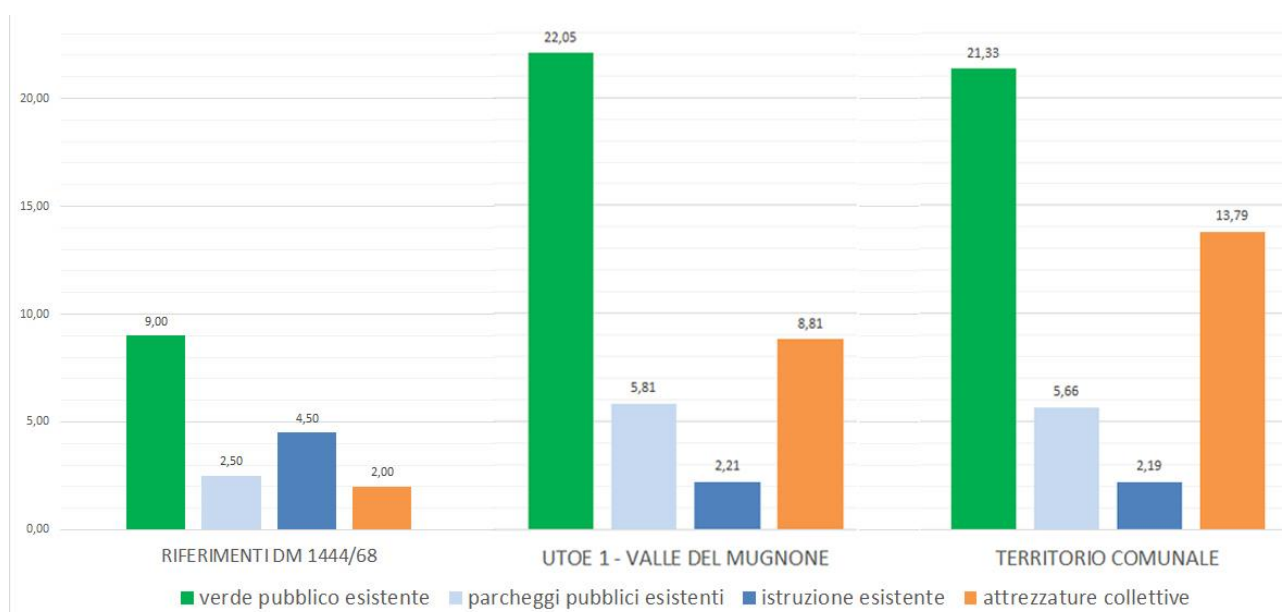
In questo senso il Piano individua una rete di punti insediati in forma di nuclei rurali e nuclei storici costituenti il presidio abitato del territorio: il Piano Operativo definirà per questi insediamenti tipi di intervento idonei a garantire e potenziare il loro rapporto con il contesto agricolo nei limiti della disciplina regionale e del PIT.

Gli Standard Urbanistici dell'U.T.O.E. 1

L'attuale assetto di standard urbanistici per l'UTOE della Valle del Mugnone se pur soddisfa numericamente il fabbisogno (infatti il quantitativo è di gran lunga superiore rispetto ai minimi richiesti per legge (**38,88 mq/abitante** rispetto ai 18 mq/abitante richiesti dal DM 1444/68), necessita di un miglioramento delle prestazioni fornite dal sistema degli spazi pubblici e l'insediamento di attrezzature non presenti nel contesto (si registra l'esigenza, emersa anche dal processo partecipativo, di un'attrezzatura al coperto per lo sport e di un'area all'aperto per le feste, la ristrutturazione e il miglioramento del patrimonio edilizio scolastico, eventualmente anche tramite la realizzazione di nuovi plessi, se necessari).

Come si evince nei dati sottoriportati le distinte voci di standard (verde pubblico comprensivo di impianti sportivi, parcheggi pubblici comprensivi di piazze, aree per l'istruzione e le attrezzature collettive di interesse generale) superano il quantitativo minimo di legge, con un'abbondanza in questa valle delle aree a verde. Il dato più evidente in termini di carenza di quantitativi di legge, dato peraltro sottodimensionato in tutto il territorio comunale, è quello riguardante le *aree a istruzione*. Questa circostanza trae origine dal sovradimensionamento dell'attuale parametro, ideato negli anni Sessanta, quando la struttura della popolazione era caratterizzata da una netta prevalenza delle fasce in età scolare: si ha quindi un minimo richiesto troppo elevato per l'attualità, condizione peraltro ancor più evidente nel caso del comune di Fiesole, caratterizzato da un elevato indice di invecchiamento e quindi da una diminuzione sensibile delle fasce in età scolare sul totale della popolazione residente.

	verde pubblico esistente	parcheggi pubblici esistenti	istruzione esistente	attrezzature collettive	TOTALE
RIFERIMENTI DM 1444/68	9,00	2,50	4,50	2,00	18,00
UTOE 1 - VALLE DEL MUGNONE	22,05	5,81	2,21	8,81	38,88
UTOE 2 - FIESOLE	11,88	4,15	2,53	21,18	39,74
UTOE 3 - VALLE DELL'ARNO	30,07	7,04	1,85	11,39	50,35
TERRITORIO COMUNALE	21,33	5,66	2,19	13,79	42,99





L'individuazione degli standard urbanistici nelle cartografie a seguire assume carattere puramente ricognitivo, così come la ricognizione quantitativa espressa nelle tabelle dimensionali. In sede di pianificazione operativa tale ricognizione potrà essere suscettibile di diversa declinazione in conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio o per effetto delle scelte di trasformazione stabilite.

□ Perimetro del Territorio Urbanizzato

Edificato

■ storico o storicizzato

■ contemporaneo

Standard Urbanistici nel territorio comunale di Fiesole

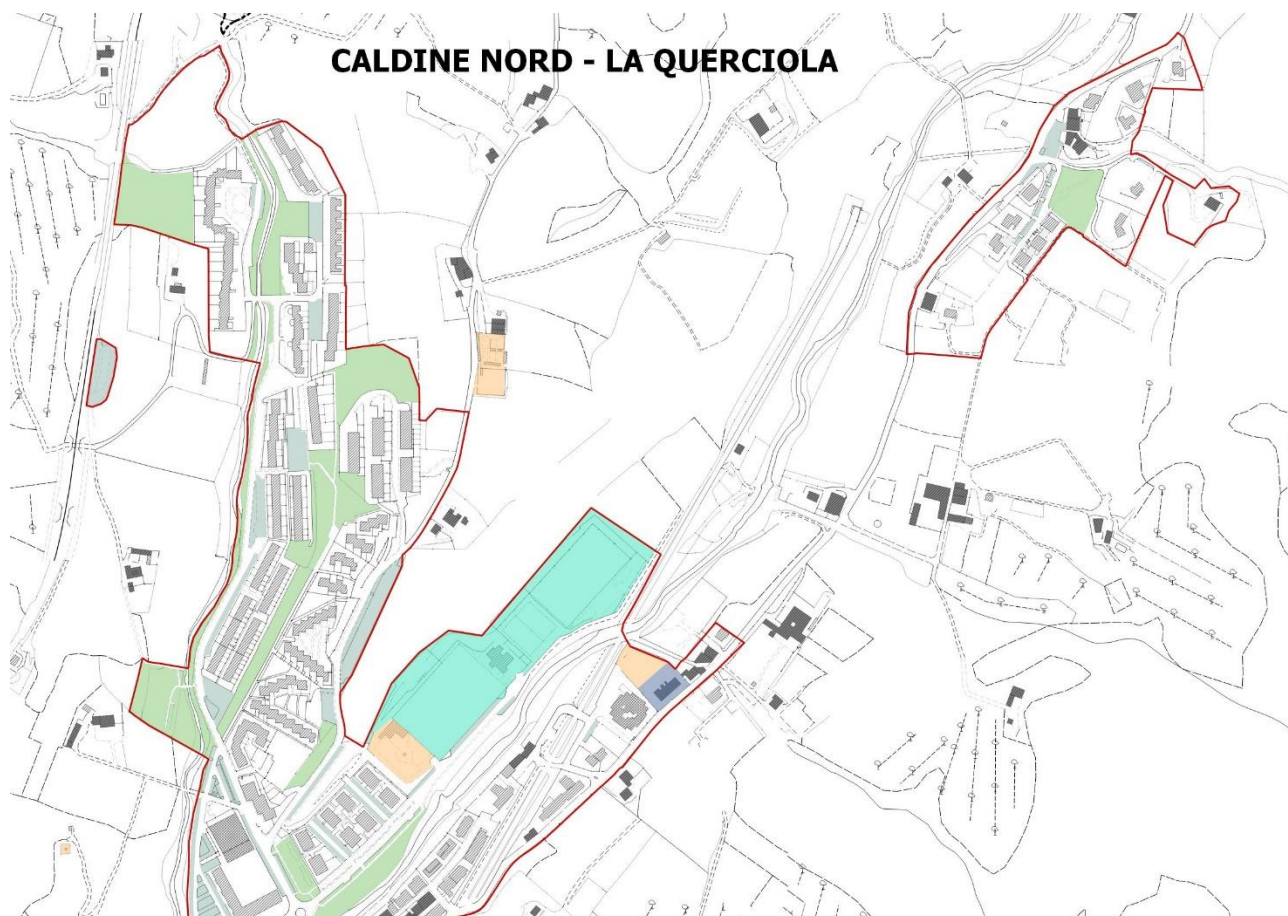
■ Area verde

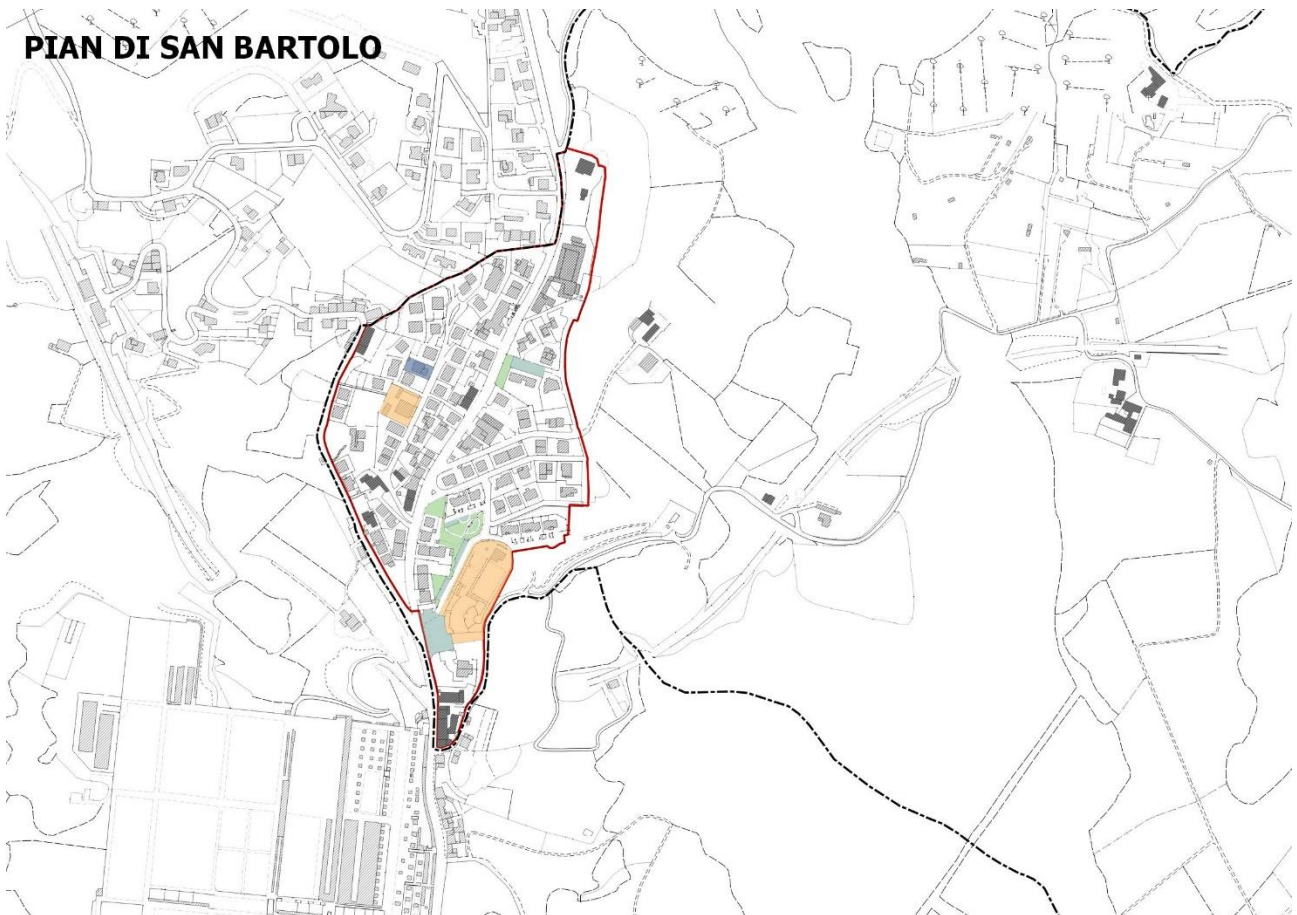
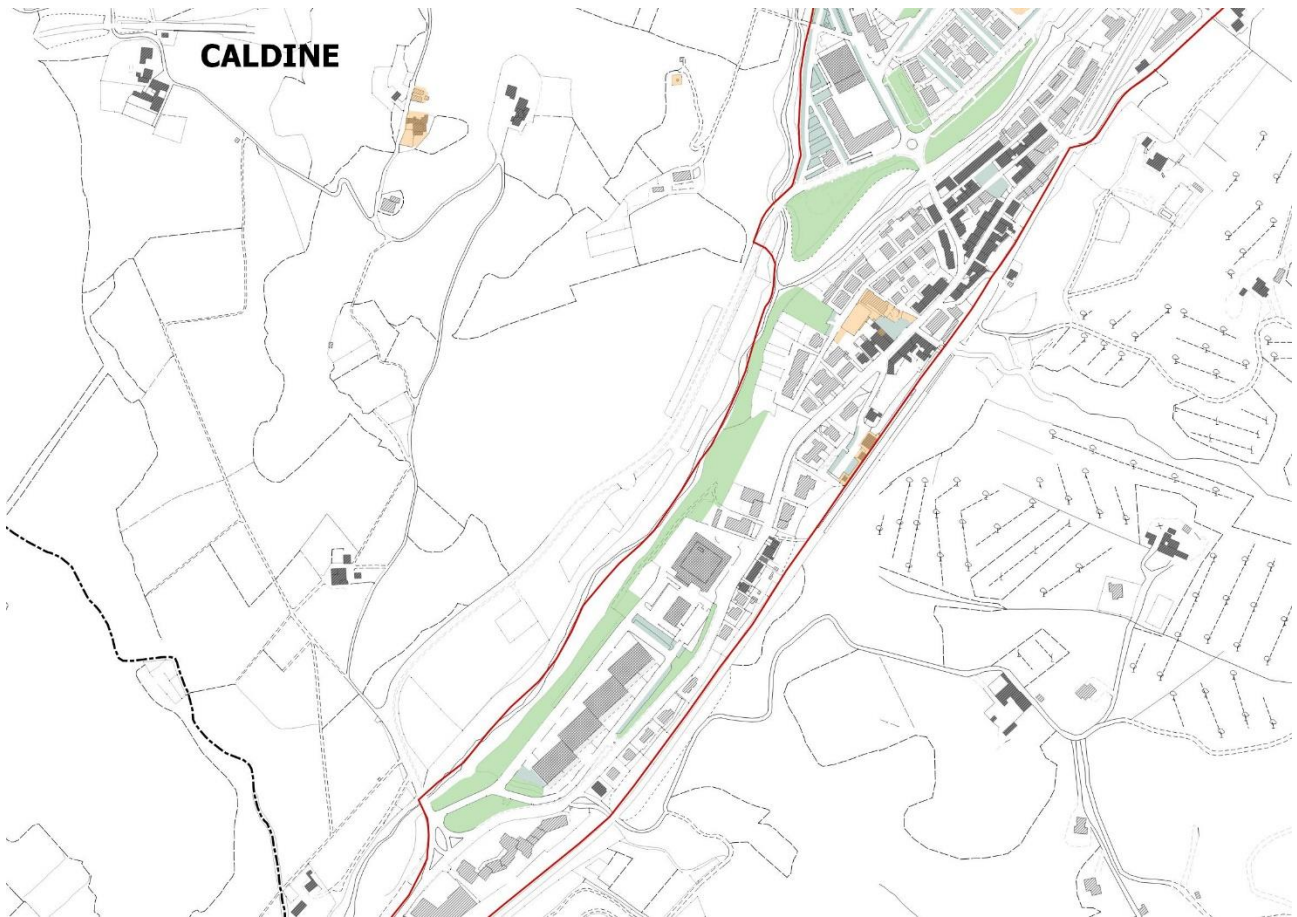
■ Attrezzatura sportiva

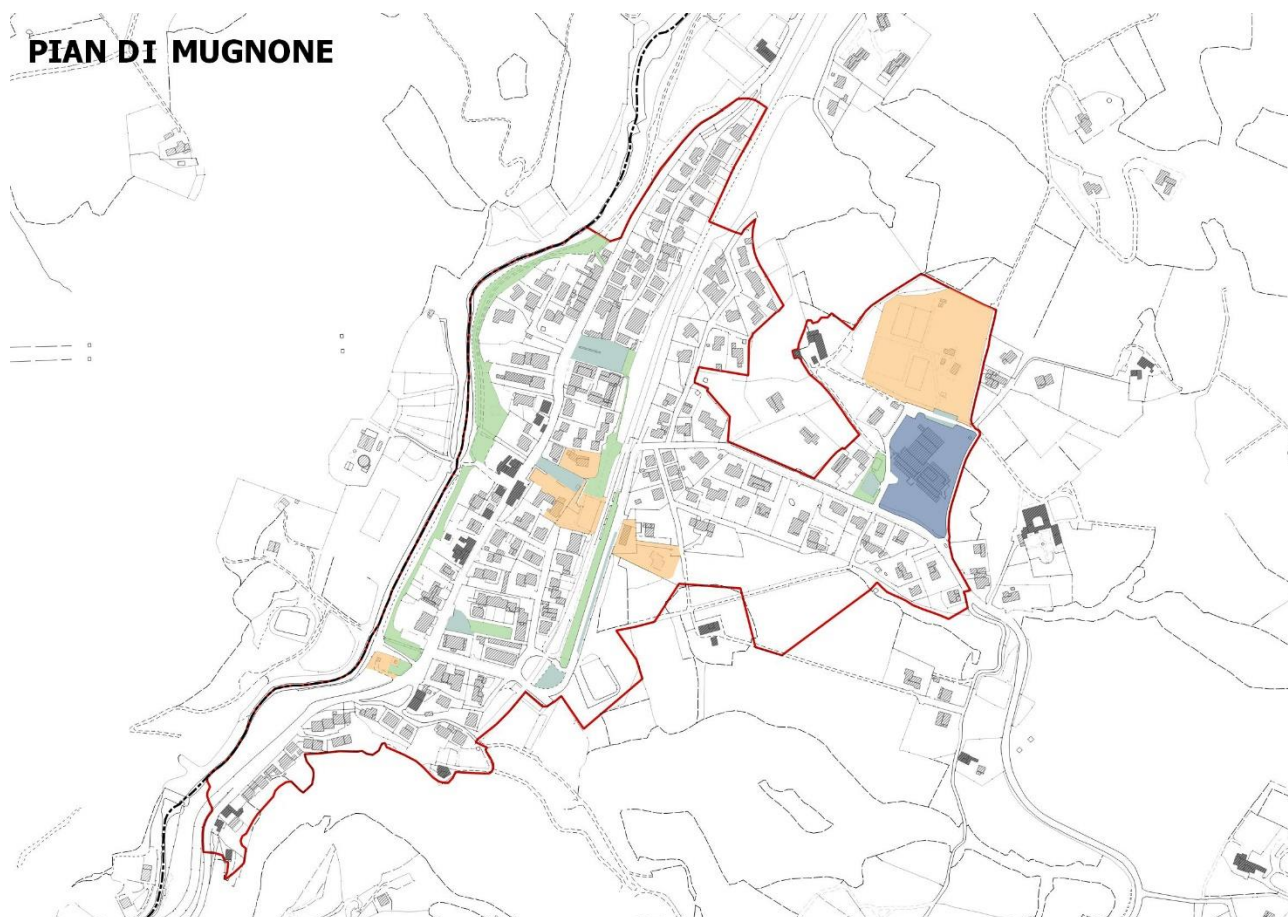
■ Attrezzatura collettiva

■ Attrezzatura scolastica

■ Parcheggio pubblico







Obiettivi e azioni per gli Standard Urbanistici dell'U.T.O.E. 1

Il bilancio delle dotazioni pubbliche presenti nell'ambito del territorio fiesolano evidenzia una ampia disponibilità quantitativa anche rispetto alla dotazione strategica di mq. 24/abitante applicata ai quantitativi tendenziali espressi nelle tabelle sopraesposte. Il Piano strutturale tuttavia persegue per le aree a standard esistenti, in particolar modo per l'UTOE 1, le seguenti strategie:

- il potenziamento delle prestazioni mediante l'inserimento di nuove funzioni nelle aree destinate a verde e sport in particolare con la previsione di un palazzetto idoneo alla pratica degli sport al coperto (basket, palla volo, calcetto, ecc.) a integrazione delle attività già in essere;
- il miglioramento della accessibilità in generale e nei confronti delle ridotta abilità, demandando al PEBA in sede di Piano Operativo le relative opere e provvedimenti regolamentari;
- il miglioramento qualitativo degli elementi di arredo, illuminazione, trattamento delle superfici, ecc.
- miglioramento delle superfici a parcheggio con opere drenanti;
- individuazione in fase di Piano Operativo di aree a parcheggio per sosta camper;
- individuazione in fase di Piano Operativo di un'area all'aperto attrezzata per lo svolgimento di feste e manifestazioni, anche adeguando spazi pubblici già esistenti;
- individuazione in fase di Piano Operativo di aree per mercati contadini;
- il miglioramento qualitativo e il potenziamento di percorsi ciclabili e ciclovie.

MAPPATURA DEI PERCORSI ACCESSIBILI FONDAMENTALI PER LA FRUIZIONE DELLE FUNZIONI PUBBLICHE URBANE AI SENSI DELL'ART.92, COMMA 5, LETT. D)

La fase preliminare

La fase preliminare è stata svolta attraverso la redazione di un elenco di tutte le strutture che saranno esaminate nel P.E.B.A. (Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche) in fase di aggiornamento per il Piano Operativo e attraverso l'individuazione cartografica delle stesse.

Sono stati quindi definiti i tracciati e i percorsi fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche presenti, esaminando ogni centro abitato: con tale approccio sono stati indagati i Centri della Querciola, di Caldine, di Pian di San Bartolo e di Pian di Mugnone. Ogni edificio o attrezzatura pubblica ed ogni area urbana saranno oggetto di esame attraverso sopralluoghi specifici per implementare e aggiornare i documenti dell'esistente P.E.B.A..

I tracciati e i percorsi fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche sono luoghi di interesse per la collettività in quanto:

spazi di collegamento (quindi a fruizione dinamica) principalmente:

1. strade
2. percorsi pedonali
3. fermate del trasporto pubblico

spazi di socializzazione o sosta (quindi a fruizione statica) principalmente:

1. piazze
2. porticati
3. giardini e parchi
4. parcheggi

MAPPATURA DEI PERCORSI ACCESSIBILI FONDAMENTALI PER LA FRUIZIONE DELLE FUNZIONI PUBBLICHE URBANE AI SENSI DELL'ART.92, COMMA 5, LETT. D)

Gli spazi pubblici indicati nella cartografia a seguire non esauriscono lo spazio pubblico di tutto il territorio comunale ma sono l'esito di una selezione finalizzata all'individuazione di ambiti strategici.



i luoghi della socializzazione



percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane e fermate autobus



aree per l'istruzione



ambito periurbano



piazza



parcheggio



verde pubblico



edifici storici o storicizzati

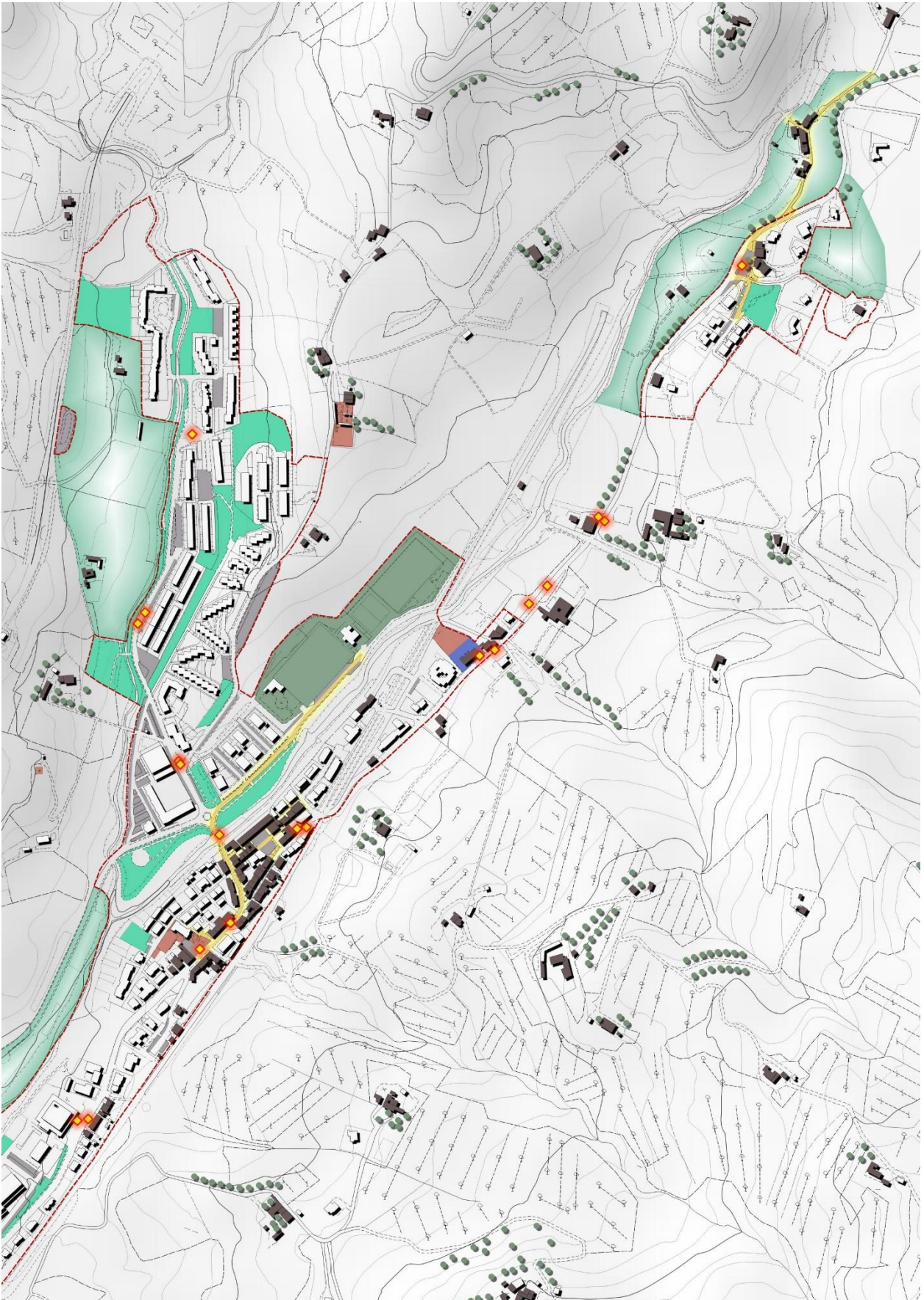


verde sportivo



edificato recente

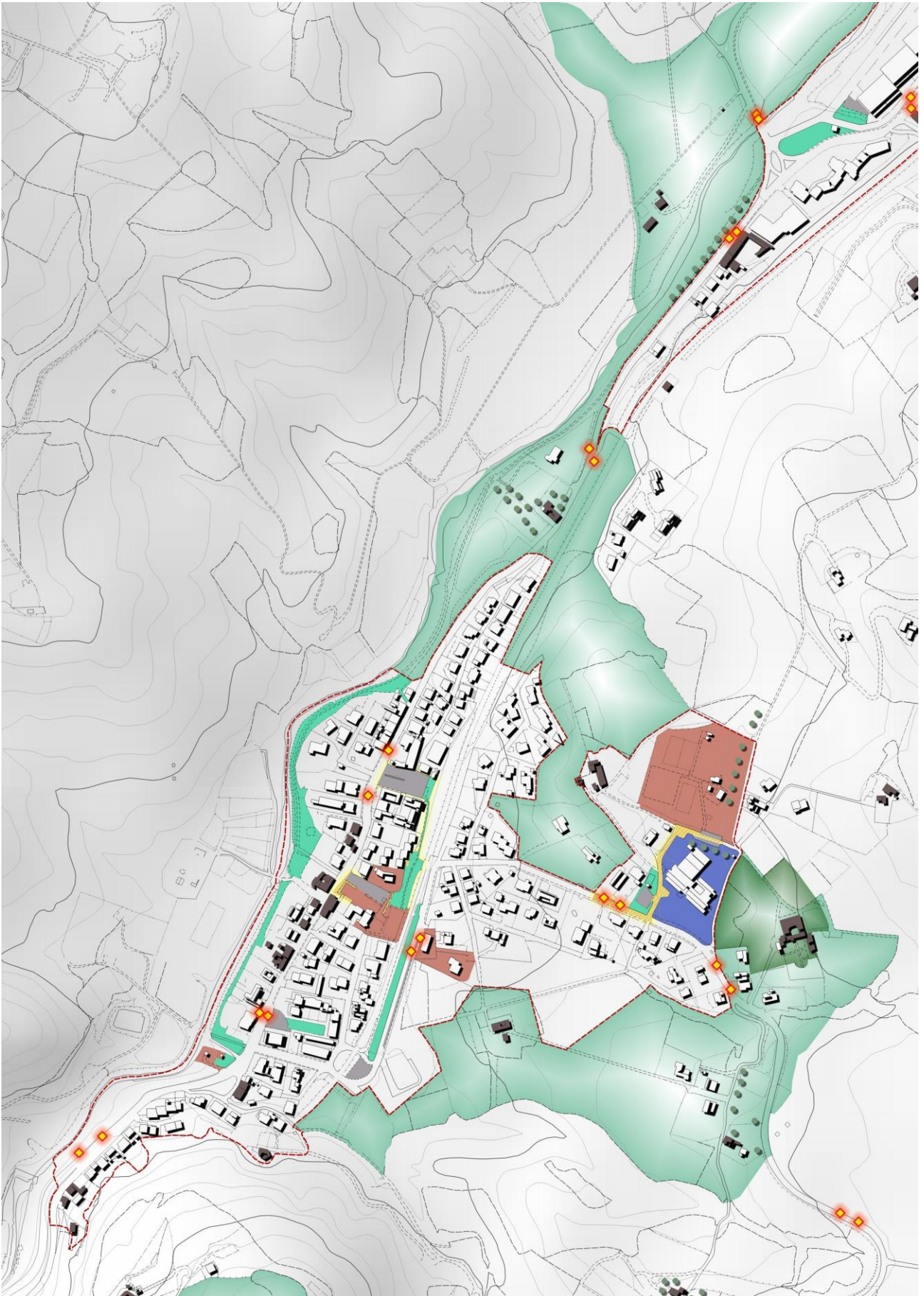
Querciola - Caldine



Caldine Bersaglio



Pian di Mugnone



Pian di San Bartolo



Il trasporto pubblico e collettivo nell'U.T.O.E. 1

Nell'individuare i tracciati e i percorsi fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche, si ritiene di particolare importanza rilevare la presenza del servizio di trasporto pubblico e per questo motivo sono state analizzate le caratteristiche delle principali fermate degli autobus e scuolabus. Sono spesso presenti su tutto il territorio comunale, eccetto alcuni casi minori, fermate lungo le strade con la sola palina segnaletica: spesso è assente la segnaletica a terra che indica la fermata per la sosta della salita/discesa dei pedoni e sono totalmente assenti panchine dedicate per l'attesa del mezzo.

Nell'UTOE 1 solo le fermate a Querciola e a Caldine Nuove presentano pensiline con una panchina per l'attesa mentre le altre fermate presentano la sola palina segnaletica, spesso senza neppure uno slargo che permetta la salita e la discesa dal mezzo pubblico in sicurezza.

Il problema principale è comunque costituito da un sempre non idoneo raccordo tra la strada ed il marciapiede, dove spesso è collocata la fermata.

Di seguito le foto delle fermate nelle frazioni presenti nell'UTOE 1, con la dicitura della "fermata".

Fermata di Querciola



Fermata di Caldine – via Faentina



Fermata di Caldine Nuove



Fermata di Caldine – Bersaglio



Fermata di Caldine – via Faentina



Fermata di Il Bersaglio



Fermata di Pian di Mugnone – Faentina



Fermata di Pian di Mugnone centro



Fermata di Pian di Mugnone -1V



Fermata di Pian di San Bartolo 3



Fermata di Pian di San Bartolo Panicale



Proiezioni dimensionali in base alle quantità ipotizzate della sola funzione residenziale

Di seguito si riporta, in base alle strategie dimensionali per l'UTOE di riferimento, una tabella con la proiezione degli abitanti teorici insediabili: le quantità riportano sia il numero di abitanti ancora da insediare derivante dalle previsioni residenziali dei piani Attuativi convenzionati nell'UTOE, sia gli abitanti teorici aggiuntivi dal Piano Strutturale derivanti sia dalla nuova edificazione che dal recupero dell'esistente.

Abitanti residenti al 31/12/2017			5.289
Abitanti teorici insediabili da Piani Attuativi convenzionati <i>(considerando una SE residenziale di 34 mq per abitante)</i>			164
Piano attuativo AT4 – 1400 mq di residenziale	Piano Attuativo AT29 – 1330 mq di residenziale	PR6 (Bersaglio)- Riuso a fini abitativi di un volume ex industriale. (8.395 mc per 84 abitanti insediabili)	
Abitanti teorici AGGIUNTIVI da PS <i>(considerando una SE di 34 mq di residenziale ad abitante)</i>			162
Da Nuova edificazione 88	Da Recupero 74		
TOTALE Abitanti teorici insediabili			326
MASSIMO SOSTENIBILE – ABITANTI TEORICI <i>(Abitanti residenti al 31/12/2017 + Abitanti teorici insediabili)</i>			5289 + 326 5.615

U.T.O.E. 2- FIOSOLE

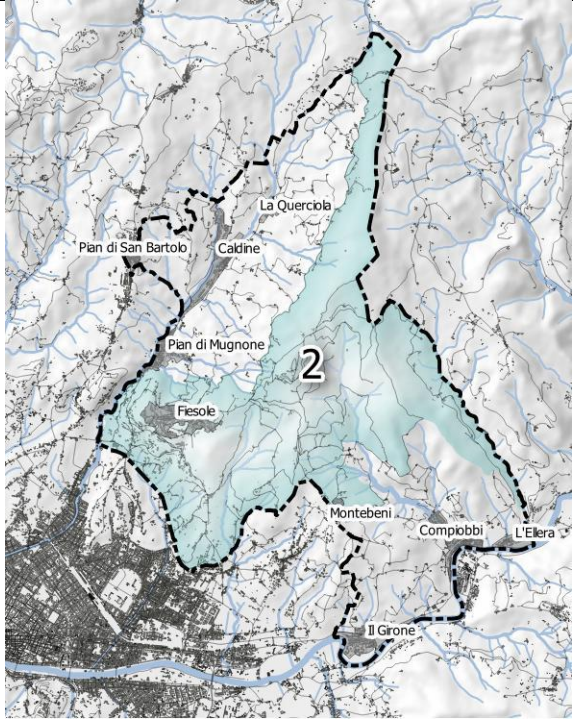
Descrizione	
<p>Il principio generatore che è stato riconosciuto per le due valli attraverso la relazione fondativa tra viabilità/ insediamenti/caratteri geomorfologici si riscontra anche nel sistema collinare della dorsale che dal Passo dell'Alberaccio, passando per Poggio Pratone, si attesta alla sella di Fiesole. Il parallelismo questa volta non è tra fondovalle e strada ma fra crinale e strada lungo la quale si dispongono i nuclei abitati (Fiesole, Saletta, Monterecci, Torre di Buiano) lungo una direttrice di discontinuità colturale tra oliveti e boschi. Il territorio dell'UTOE si apre nella estremità sud a contatto con Firenze con una pendice fortemente caratterizzata da insediamenti sparsi di grande pregio, storico e non, da Montebeni a Fontelucente passando per Vincigliata, Maiano, Montececeri e Villa Medici. Il contesto paesaggistico che ne deriva è quello che ha costruito l'icona idealizzata del paesaggio fiesolano popolato di ville e giardini che si affacciano da nord sulla città di Firenze a partire dal "belvedere" della sommità di San Francesco.</p>	

Tabella con dati descrittivi dell'U.T.O.E.

	UTOE 2 – FIOSOLE	TERRITORIO COMUNALE
Superficie UTOE	21.396.052,45	42.065.236,29
Popolazione al 2017	4.377	14.086
Popolazione al 2011 **	4.253	13.991
Densità popolazione	204,57	1.154,04
Densità popolazione**	198,77	1.149,90
Famiglie residenti – Totale**	1.830	5.965
Componenti famiglia – Totale**	4.151	13.888
Composizione media familiare**	2,27	2,33
Superficie coperta residenziale (CTR)	291.760,22	641.489,68
S.U.L. Residenziale**	223.586	621.231
S.U.L. Media per residente**	52,57	44,68
S.C. Media per residente	66,66	46,17
Popolazione residente età < 5 anni**	195	592
Popolazione residente età 5 - 9 anni**	195	623
Popolazione residente età 10 - 14 anni**	165	553
Stranieri e apolidi residenti in Italia – totale**	418	919
Abitazioni occupate da almeno una persona residente**	1.761	5.810
Abitazioni vuote**	412	746
Famiglie in alloggi in affitto**	303	779
Famiglie in alloggi di proprietà**	1.210	4.504

Elaborazioni dati anagrafe

** Elaborazione su dati ISTAT del 2011



CASTELLO DI VINCIGLIATA



CASTEL DI POGGIO



CAVE DI MONTECECERI



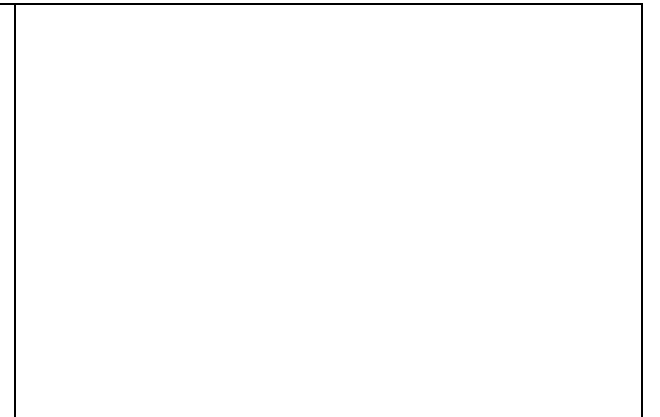
BADIA FIESOLANA



POGGIO PRATONE



CHIESA E CONVENTO DI SAN DOMENICO



CHIESA E CONVENTO DI SAN FRANCESCO



MAIANO



TEATRO E TERME ROMANE



SEMINARIO VESCOVILE



VILLA MEDICI E SANTUARIO DI FONTELUCENTE



VILLA PEYRON



VILLA I TATTI

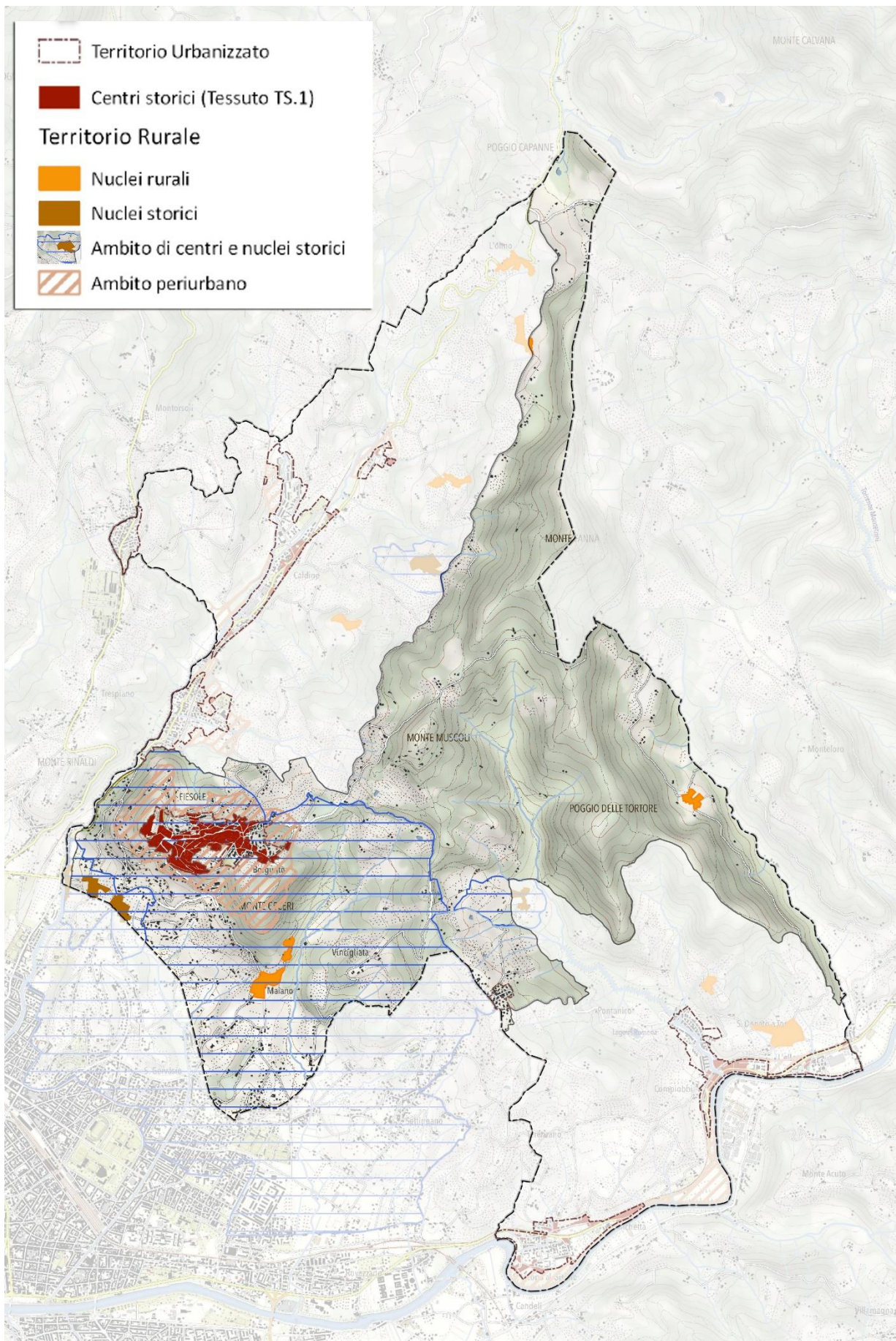


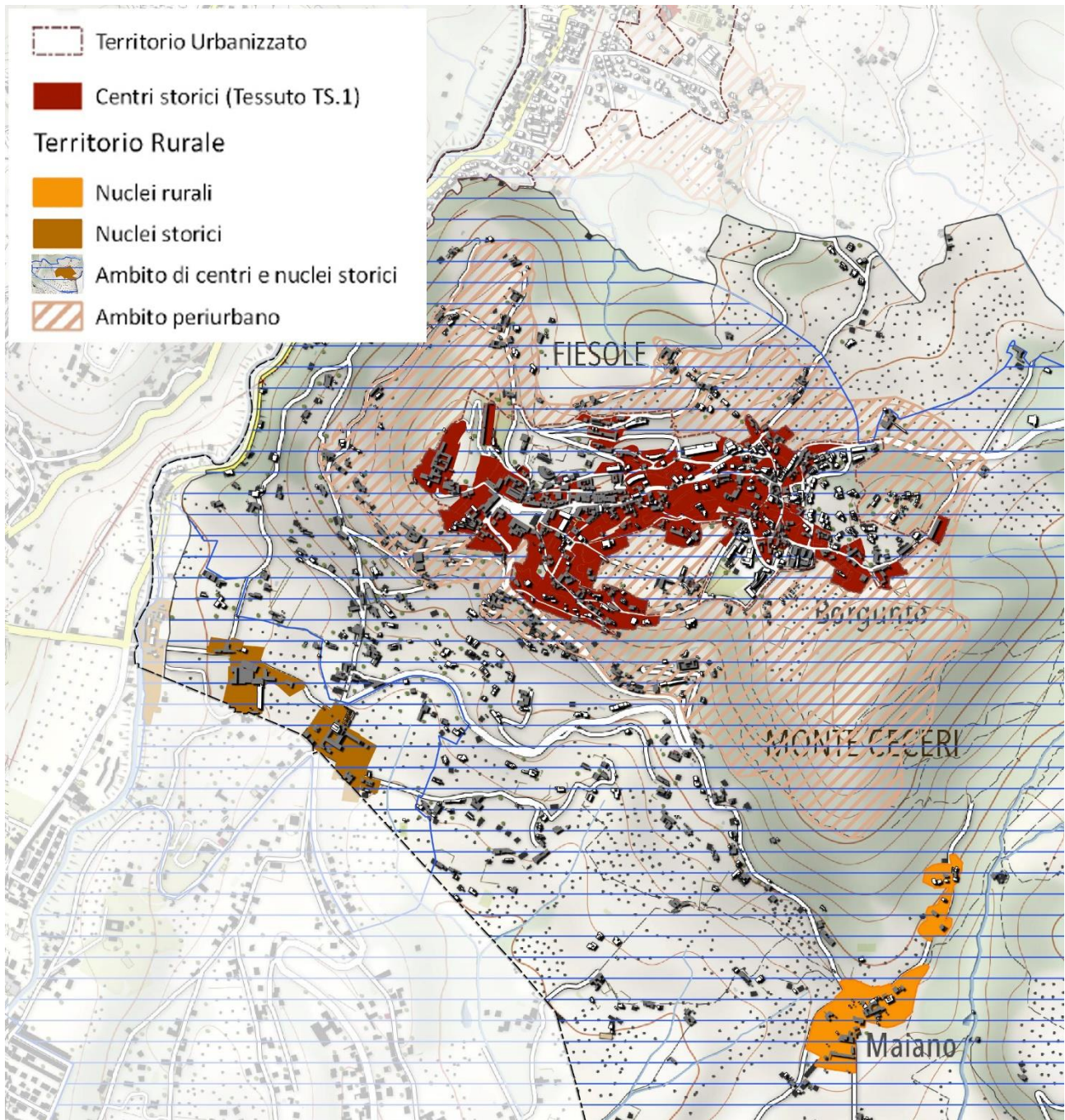
VILLA LE BALZE



VILLA LE COSTE

Sistema degli insediamenti presenti nell'U.T.O.E. 2





Nell'U.T.O.E. 2 sono presenti il **Centro storico di Fiesole** e i **Nuclei storici di Badia Fiesolana e San Domenico**,

Badia Fiesolana: antica Cattedrale di Fiesole intitolata ai Santi Pietro e Romolo e prima sede episcopale della Diocesi, nel XII secolo fu distrutta dai fiorentini a seguito della conquista e del saccheggio di Fiesole. Il periodo di massimo splendore della Badia fu intorno al 1456 quando fu restaurata da Cosimo dei Medici, sotto la direzione di architetti come Brunelleschi e Michelozzo, che finanziò generosamente anche i lavori di ampliamento del convento. E' in questo periodo che il convento viene munito di refettorio, infermeria, noviziato, dormitorio e libreria allo scopo di riunire ed ospitare studiosi e letterati.

Il complesso oggi è sede dell'Università Europea. La Badia possedeva terreni e mulini in prossimità dell'antico ponte sul Mugnone, opera che richiamava l'attenzione dei viaggiatori del Settecento.

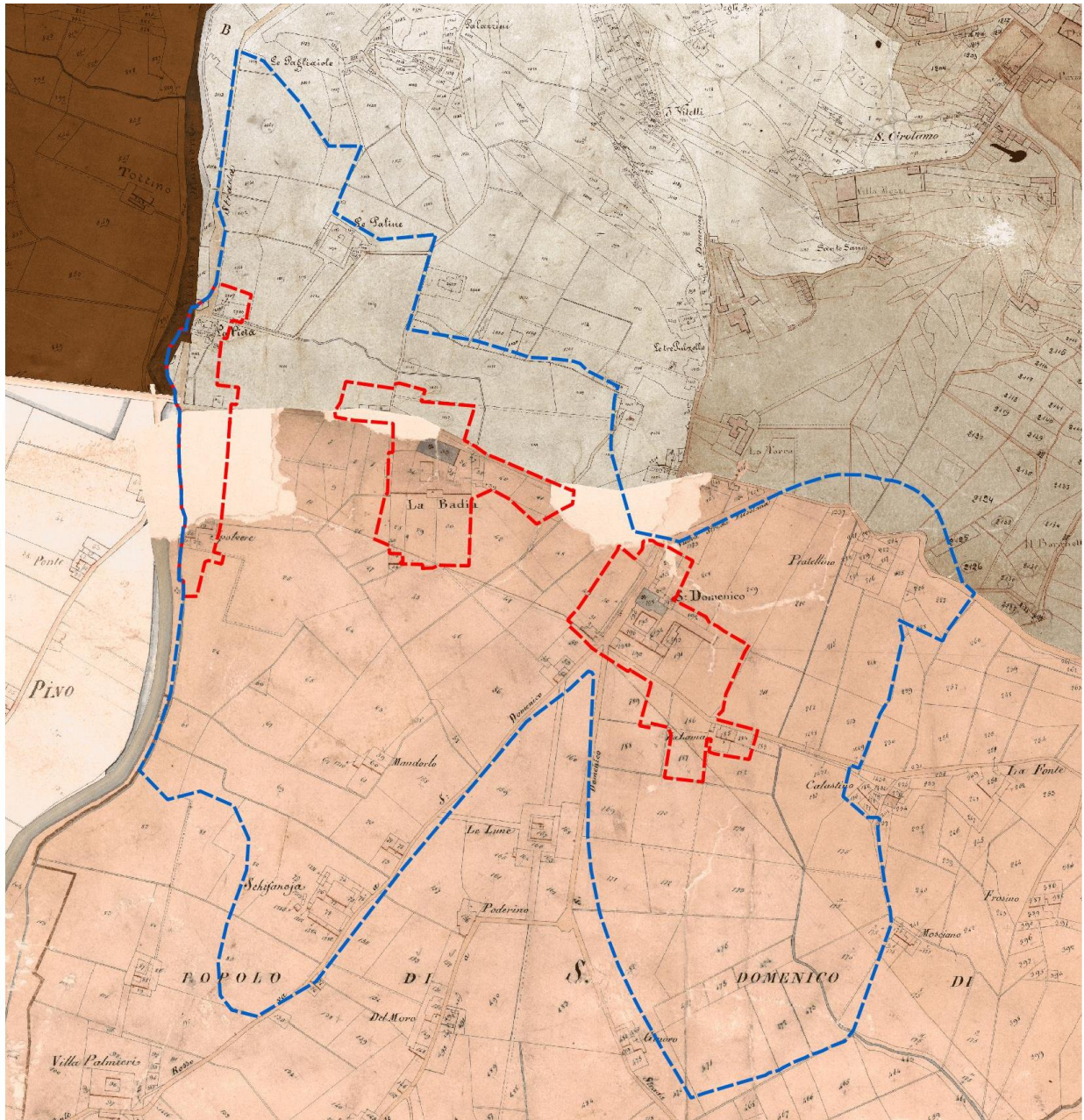
Il Convento di San Domenico è un convento domenicano fondato nel 1406 e finito di costruire nel 1435: fu un importante centro educativo per i giovani frati ed annessa al Convento c'è la Chiesa, che risale alla prima metà del quattrocento. Tra il Seicento ed il Settecento la struttura fu rivisitata con l'aggiunta del campanile e del portico, sempre in quel periodo presero forma il coro ed il presbiterio.

Ci sono inoltre i **Nuclei rurali della Fattoria di Maiano, delle Cave di Maiano e Citerno**.

Il borgo e le cave di Maiano: è il borgo di Giuliano e Benedetto da Maiano architetti e scultori del Rinascimento ma anche delle cave di pietra arenaria, di color grigio-azzurro, meglio conosciuta come Pietra Serena, utilizzata già da Giorgio Vasari nel 1568.

Nel Borgo di Maiano si trova una chiesa di piccole dimensioni, esistente già dal sec. XI e nel 1885 John Temple Leader, che aveva acquistato la villa e la fattoria di Maiano, la ricostruì in stile trecentesco. Notevole un monumento sepolcrale composto di: sarcofago, nicchia, statua in pietra della Madonna della fine del XVII secolo. La fattoria, già monastero delle Benedettine, conserva un chiostro in pietra serena.

Avviandosi oltre la chiesa verso il monte, sulla sinistra si incontra una cava del tipo a cielo aperto o "tagliata" di proporzioni colossali che dà subito un'idea della trasformazione subita dal paesaggio per effetto del lavoro di alcuni secoli di estrazione della pietra nonché della struttura geologica del Monte Ceceri che sovrasta il Borgo di Maiano. Le cave di Fiesole, sfruttate fino agli inizi del Novecento, sono celebri, infatti, per la "pietra serena" ampiamente impiegata da scultori fin dal XV secolo. In passato gli etruschi con la pietra di Fiesole vi costruirono le mura di Fiesole, mentre i romani la usarono a Firenze per il Tempio di Marte. Il trionfo della pietra serena si ebbe però con Filippo Brunelleschi, che la usò nei suoi capolavori a Firenze come l'Ospedale degli Innocenti, la Chiesa di San Lorenzo o la Basilica di Santo Spirito (per citare solo tre casi) e ancora nell'Ottocento fu riutilizzata in modo massiccio da Giuseppe Poggi, soprattutto per i bugnati nelle facciate dei palazzi.



Obiettivi e azioni per l'U.T.O.E. 2

Dalla lettura dei valori patrimoniali censiti sul territorio dell'UTOE 2-Fiesole, emerge, oltre alla eccellenza del capoluogo per la profondità storica del suo insediamento visibile nella consistenza delle testimonianze archeologiche e storiche, una significativa densità di funzioni culturalmente rilevanti che nel tempo si sono insediate in manufatti architettonici di pregio fino a costituire un contesto di qualità straordinaria dato dalla combinazione tra unicità delle funzioni culturali e formative, unicità dei valori storici architettonici che le ospitano, unicità del quadro paesaggistico dell'insieme.

Tutto ciò è assunto come una strategia fondativa del piano strutturale di Fiesole rivolta al mantenimento di questi valori e al loro rafforzamento.

Si ipotizzano azioni per la costruzione di una rete tra le molteplici attività legate alla alta formazione, alla specializzazione, con quelle del turismo lento e riflessivo connesso con le strutture museali a archeologiche e con le mete e gli itinerari tematici ambientali e paesaggistici, con i nodi della attività agricola multifunzionale sostenuta dal distretto biologico, individuando contestualmente servizi e attrezzature comuni in grado di rafforzare la interdipendenza e la coerenza complessiva dello scenario proposto.

Il contesto insediativo riguarda essenzialmente l'abitato di Fiesole e la frazione di Montebeni che si presentano compatte e prive di frange irrisolte verso il territorio rurale. La strategia elaborata circa le trasformazioni ammissibili, non ipotizzano nuova edificazione puntando esclusivamente sul **riuso** a sua volta prevalentemente verso destinazioni non residenziali in rapporto alla natura storico-architettonica dei manufatti interessati.

Il Piano operativo perseguirà per contro una accurata politica di riabilitazione della offerta abitativa del patrimonio residenziale esistente seriale che compone la maggior parte degli abitati di Fiesole e Borgunto.

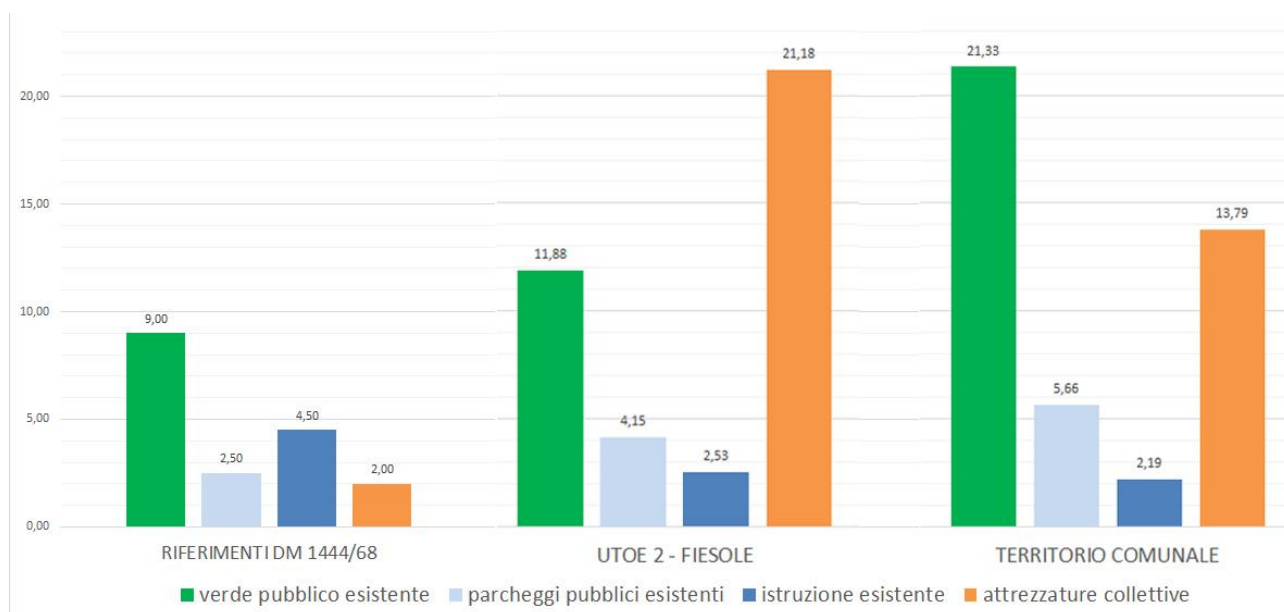
Il Piano operativo definisce la quota di Edilizia residenziale pubblica come previsto all'art.63 della LR 65/2014 ovvero a edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 186 della medesima LR 65/2014, da realizzare sia nelle nuove edificazioni sia negli interventi di recupero che non dovrà essere inferiore rispettivamente al 30% e al 15%. Attraverso la disciplina del Piano operativo verrà stabilita quale forma di ERS (affitto calmierato, affitto con patto di futura vendita, vendita calmierata, ecc.) adottare. Il piano operativo può altresì consentire la monetizzazione delle cessioni, come già definito nelle premesse di questo documento.

Gli Standard Urbanistici dell'U.T.O.E. 2

L'attuale assetto di standard urbanistici per l'UTOE di Fiesole se pur soddisfa numericamente il fabbisogno (infatti il quantitativo è di gran lunga superiore rispetto ai minimi richiesti per legge - **39,74 mq/abitante** rispetto ai 18 mq/abitante richiesti dal DM 1444/68) necessita di un miglioramento delle prestazioni fornite dal sistema degli spazi pubblici e l'insediamento di attrezzature non presenti nel contesto. Come si evince nei dati sottoriportati le distinte voci di standard (verde pubblico comprensivo di impianti sportivi, parcheggi pubblici comprensivi di piazze, aree per l'istruzione e le attrezzature collettive di interesse generale) superano il quantitativo minimo di legge, con un'abbondanza in questa valle delle Attrezzature di interesse collettivo: si tratta come è noto delle Attrezzature culturali di prestigio che hanno da tempo fatto delle colline fiesolane un luogo deputato per la loro ubicazione.

In sintesi si può dire che nelle sue linee fondamentali la pianificazione previgente ha avuto attuazione, e che le conseguenti realizzazioni, pur costituendo come è ovvio, delle addizioni al sistema insediativo preesistente, tuttavia non ne hanno stravolto misura e ruoli, essendo limitate a pochi interventi ad impianto preordinato contigui agli insediamenti medesimi. Il dato più evidente in termini di carenza di quantitativi di legge è sempre quello riguardante le *aree a istruzione*. Questa circostanza trae origine dal sovradimensionamento dell'attuale parametro, ideato negli anni Sessanta, quando la struttura della popolazione era caratterizzata da una netta prevalenza delle fasce in età scolare: si ha quindi un minimo richiesto troppo elevato per l'attualità, condizione peraltro ancor più evidente nel caso del comune di Fiesole, caratterizzato da un elevato indice di invecchiamento e quindi da una diminuzione sensibile delle fasce in età scolare sul totale della popolazione residente.

	verde pubblico esistente	parcheggi pubblici esistenti	istruzione esistente	attrezzature collettive	TOTALE
RIFERIMENTI DM 1444/68	9,00	2,50	4,50	2,00	18,00
UTOE 1 - VALLE DEL MUGNONE	22,05	5,81	2,21	8,81	38,88
UTOE 2 - FIESOLE	11,88	4,15	2,53	21,18	39,74
UTOE 3 - VALLE DELL'ARNO	30,07	7,04	1,85	11,39	50,35
TERRITORIO COMUNALE	21,33	5,66	2,19	13,79	42,99





L'individuazione degli standard urbanistici nelle cartografie a seguire assume carattere puramente ricognitivo, così come la ricognizione quantitativa espressa nelle tabelle dimensionali. In sede di pianificazione operativa tale ricognizione potrà essere suscettibile di diversa declinazione in conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio o per effetto delle scelte di trasformazione stabilite.

□ Perimetro del Territorio Urbanizzato

Edificato

■ storico o storicizzato

■ contemporaneo

Standard Urbanistici nel territorio comunale di Fiesole

■ Area verde

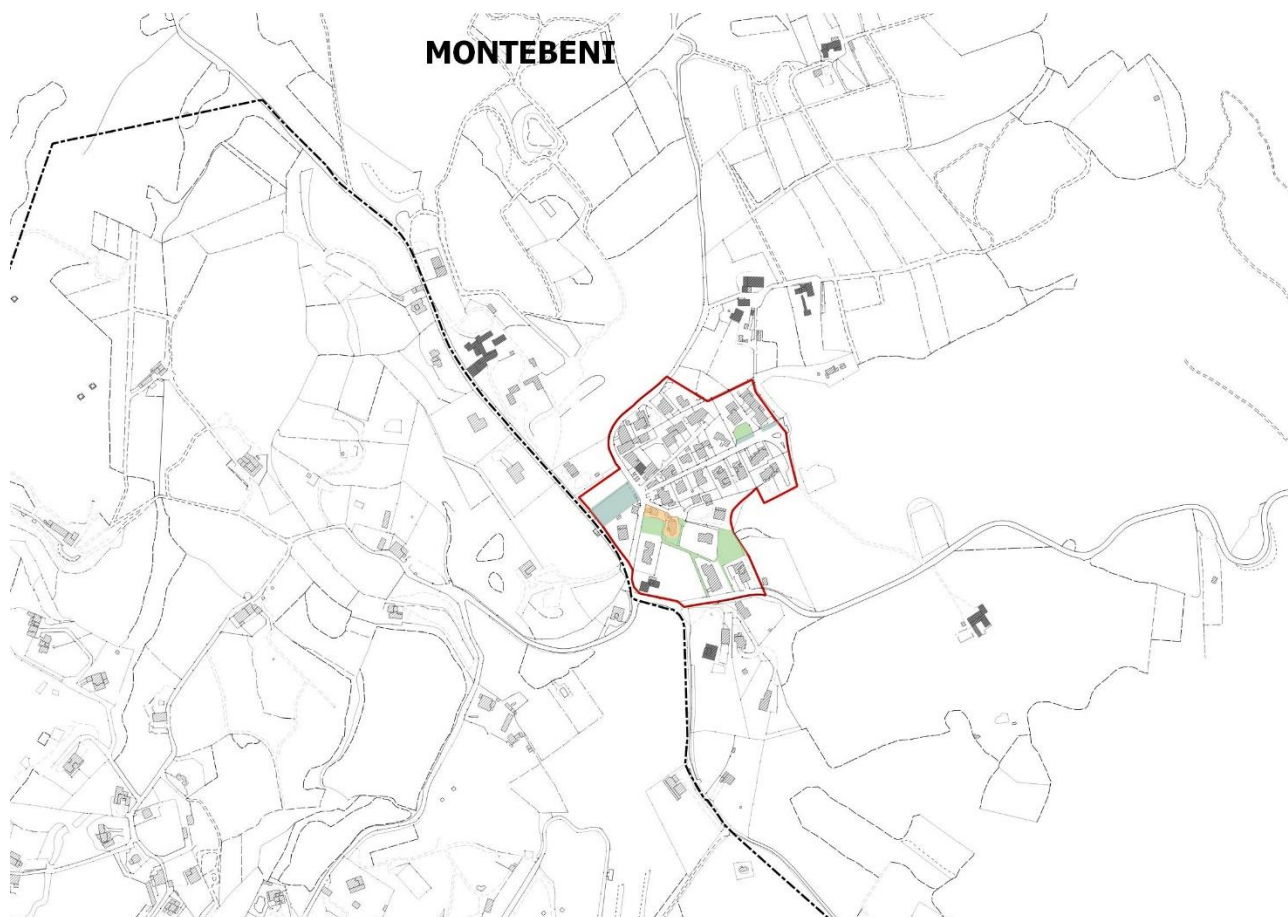
■ Attrezzatura sportiva

■ Attrezzatura collettiva

■ Attrezzatura scolastica

■ Parcheggio pubblico





Obiettivi e azioni per gli Standard Urbanistici dell'U.T.O.E. 2

Il bilancio delle dotazioni pubbliche presenti nell'ambito del territorio fiesolano evidenzia una ampia disponibilità quantitativa anche rispetto alla dotazione strategica di mq. 24/abitante applicata ai quantitativi tendenziali espressi nelle tabelle sopraesposte.

Il Piano strutturale tuttavia persegue per le aree a standard esistenti, in particolar modo per l'UTOE 2 le seguenti strategie:

- il miglioramento della accessibilità in generale e nei confronti delle ridotta abilità, demandando al PEBA in sede di Piano Operativo le relative opere e provvedimenti regolamentari;
- il miglioramento qualitativo degli elementi di arredo, illuminazione, trattamento delle superfici, ecc.
- individuazione in fase di Piano Operativo di aree per mercati contadini.

MAPPATURA DEI PERCORSI ACCESSIBILI FONDAMENTALI PER LA FRUIZIONE DELLE FUNZIONI PUBBLICHE URBANE AI SENSI DELL'ART.92, COMMA 5, LETT. D)

La fase preliminare

La fase preliminare è stata svolta attraverso la redazione di un elenco di tutte le strutture che saranno esaminate nel P.E.B.A. (Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche) in fase di aggiornamento per il Piano Operativo e attraverso l'individuazione cartografica delle stesse.

Sono stati quindi definiti i tracciati e i percorsi fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche presenti, esaminando ogni centro abitato: con tale approccio sono stati indagati i Centri di Fiesole e di Montebeni.

Ogni edificio o attrezzatura pubblica ed ogni area urbana saranno oggetto di esame attraverso sopralluoghi specifici per implementare e aggiornare i documenti dell'esistente P.E.B.A..

I tracciati e i percorsi fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche sono luoghi di interesse per la collettività in quanto:

spazi di collegamento (quindi a fruizione dinamica) principalmente:

1. strade
2. percorsi pedonali
3. fermate del trasporto pubblico

spazi di socializzazione o sosta (quindi a fruizione statica) principalmente:

1. piazze
2. porticati
3. giardini e parchi
4. parcheggi

MAPPATURA DEI PERCORSI ACCESSIBILI FONDAMENTALI PER LA FRUIZIONE DELLE FUNZIONI PUBBLICHE URBANE AI SENSI DELL'ART.92, COMMA 5, LETT. D)

Gli spazi pubblici indicati nella cartografia a seguire non esauriscono lo spazio pubblico di tutto il territorio comunale ma sono l'esito di una selezione finalizzata all'individuazione di ambiti strategici.



i luoghi della socializzazione



aree per l'istruzione



piazza



verde pubblico



verde sportivo



percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane e fermate autobus



ambito periurbano



parcheggio



edifici storici o storicizzati



edificato recente

Fiesole



Montebeni



Il trasporto pubblico e collettivo nell'U.T.O.E. 2

Nell'individuare i tracciati e i percorsi fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche, si ritiene di particolare importanza rilevare la presenza del servizio di trasporto pubblico e per questo motivo sono state analizzate le caratteristiche delle principali fermate degli autobus e scuolabus. Sono spesso presenti su tutto il territorio comunale, eccetto alcuni casi minori, fermate lungo le strade con la sola palina segnaletica: spesso è assente la segnaletica a terra che indica la fermata per la sosta della salita/discesa dei pedoni e sono totalmente assenti panchine dedicate per l'attesa del mezzo.

Nell'UTOE 2 solo la fermata in piazza Mino nel capoluogo è ben attrezzata con: pensilina, panchina di attesa, macchina erogatrice del biglietto e display che indica il tempo di attesa delle corse di linea. Le altre sono la sola palina segnaletica e spesso manca anche la segnaletica su strada.

Il problema principale è comunque costituito da un sempre non idoneo raccordo tra la strada ed il marciapiede, dove spesso è collocata la fermata.

Di seguito le foto dei delle fermate nelle frazioni presenti nell'UTOE 2, con la dicitura della "fermata".

Fermata di Fiesole Piazza Mino



Fermata di Fiesole Fra Giovanni Angelico



Fermata di Fiesole Garibaldi



Fermata di Fiesole Ghirlandaio



Fermata di Fiesole Costa



Fermata di San Domenico



Fermata di Montebeni



Proiezioni dimensionali in base alle quantità ipotizzate della sola funzione residenziale

Di seguito si riporta, in base alle strategie dimensionali per l'UTOE di riferimento, una tabella con la proiezione degli abitanti teorici insediabili: le quantità riportano sia il numero di abitanti ancora da insediare derivante dalle previsioni residenziali dei piani Attuativi convenzionati nell'UTOE, sia gli abitanti teorici aggiuntivi dal Piano Strutturale derivanti sia dalla nuova edificazione che dal recupero dell'esistente.

Abitanti residenti al 31/12/2017		4.377
Abitanti teorici insediabili da Piani Attuativi convenzionati <i>(considerando una SE di 34 mq di residenziale ad abitante)</i>		0
Nessun Piano attuativo		
Abitanti teorici AGGIUNTIVI da PS <i>(considerando una SE di 34 mq di residenziale ad abitante)</i>		74
Da Nuova edificazione 0	Da Recupero 74	
TOTALE Abitanti teorici insediabili		74
MASSIMO SOSTENIBILE – ABITANTI TEORICI <i>(Abitanti residenti al 31/12/2017 + Abitanti teorici insediabili)</i>		4377 + 74 4.451

U.T.O.E. 3- VALLE DELL'ARNO

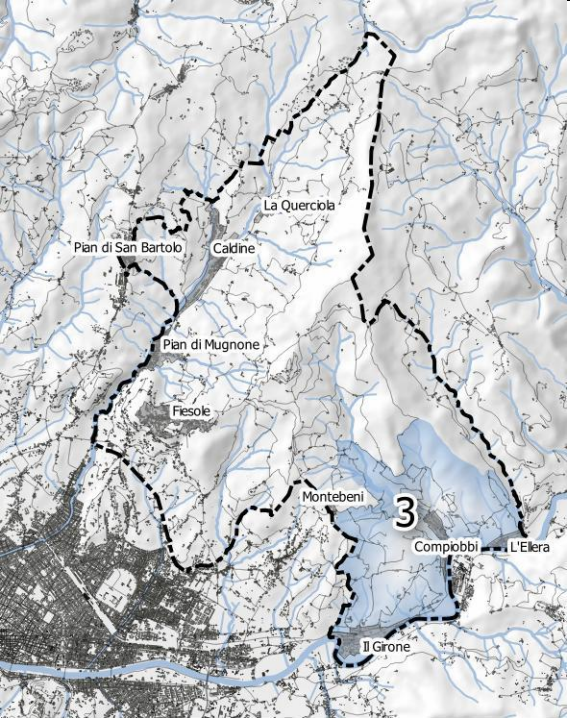
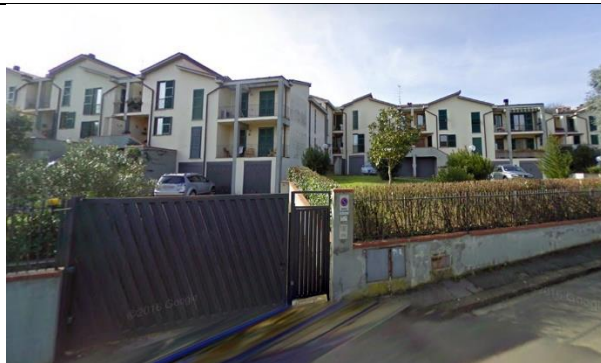
Descrizione	
<p>Anche per il riconoscimento del territorio dell'UTOE 3-Valle dell'Arno, si è adottato il principio di individuare il principio generatore dei principali rapporti tra forme insediative e assetti geomorfologici che ancora una volta consiste nella traslazione lungo una matrice (fiume) di una sezione trasversale che comprende, in questo caso, il fondovalle (fiume, aree perifluviali, strada, ferrovia, insediamenti) , le pendici collinari in destra idrografica dell'Arno coltivate prevalentemente a oliveti, le sommità boschive. Diversamente dal caso della Valle del Mugnone, in questo caso si è compreso anche una vallecola laterale caratterizzata da rilevanti qualità paesaggistiche e ambientali autonome come la valle del Sambre fino all'apice di Ontignano.</p> <p>Gli insediamenti disposti a intervalli che mantengono ancora "varchi" strategici di connessione visiva, ambientale e paesaggistica tra fondovalle e versanti collinari sono quelli di Girone, Anchetta, Compiobbi e Ellera.</p>	

Tabella con dati descrittivi dell'U.T.O.E.		
	UTOE 3 – VALLE DELL'ARNO	TERRITORIO COMUNALE
Superficie UTOE	8.721.482,51	42.065.236,29
Popolazione al 2017	4.420	14.086
Popolazione al 2011 **	4.395	13.991
Densità popolazione	506,79	1.154,04
Densità popolazione**	503,93	1.149,90
Famiglie residenti – Totale**	1.854	5.965
Componenti famiglia – Totale**	4.395	13.888
Composizione media familiare**	2,37	2,33
Superficie coperta residenziale (CTR)	154.447,53	641.489,68
S.U.L. Residenziale**	174.382	621.231
S.U.L. Media per residente**	39,68	44,68
S.C. Media per residente	34,94	46,17
Popolazione residente età < 5 anni**	165	592
Popolazione residente età 5 - 9 anni**	192	623
Popolazione residente età 10 - 14 anni**	173	553
Stranieri e apolidi residenti in Italia – totale**	220	919
Abitazioni occupate da almeno una persona residente**	1.814	5.810
Abitazioni vuote**	146	746
Famiglie in alloggi in affitto**	261	779
Famiglie in alloggi di proprietà**	1.458	4.504

Elaborazioni dati anagrafe

** Elaborazione su dati ISTAT del 2011



COMPIOBBI



IL GIRONE



ELLERA



La rete delle strade storiche quale occasione per la fruizione ciclabile



LA LINEA FERROVIARIA

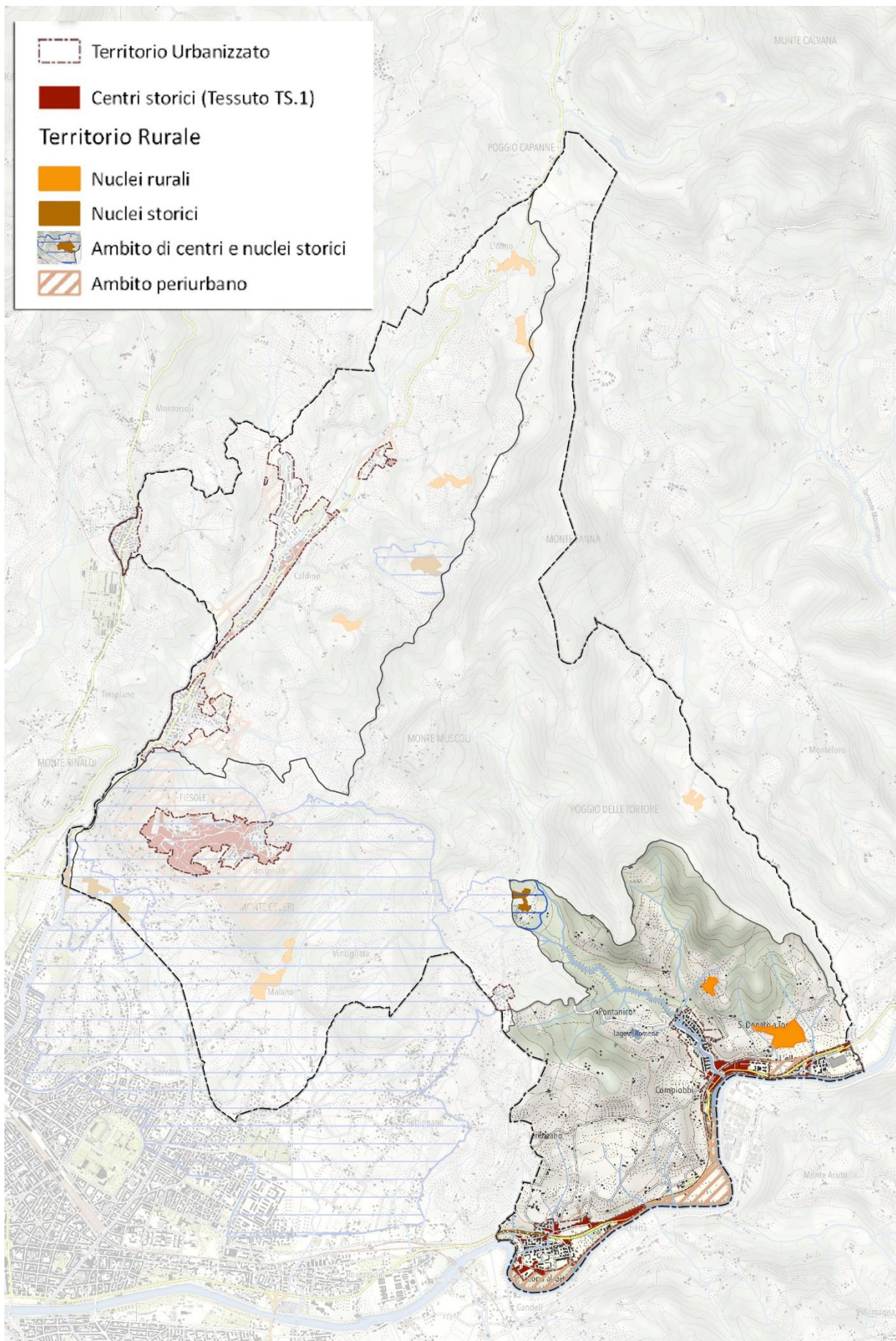


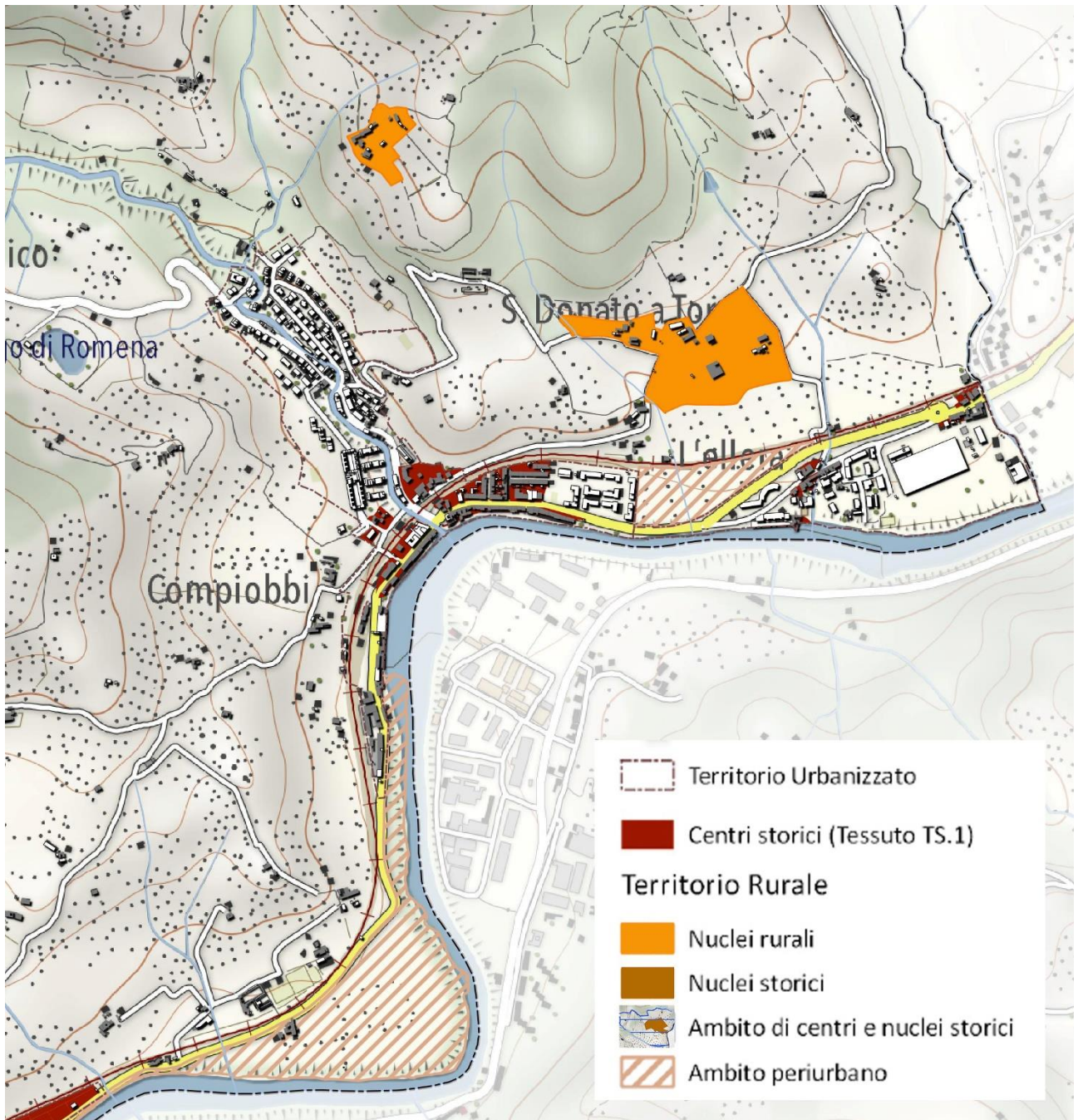
VAL DI SAMBRE



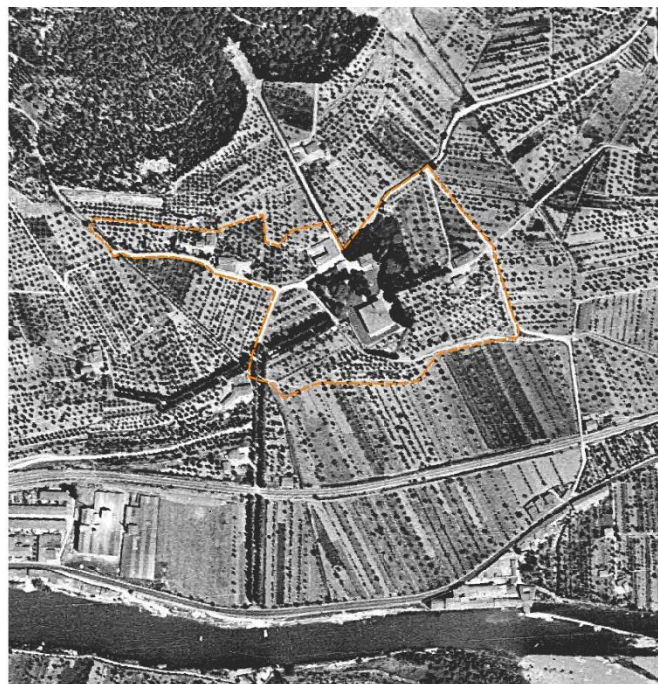
SANTA MARIA A ONTIGNANO E PONTANICO

Sistema degli insediamenti presenti nell'U.T.O.E. 3





Nell'U.T.O.E. 3 sono presenti il **Nucleo storico** di **Ontignano** e i **Nuclei rurali** di **Paiatrici** e **San Donato a Torri**: di quest'ultimo si riportano gli estratti del Catasto Generale Toscano e della foto aerea del VOLO AIMA 1954: la struttura del nucleo rurale è rimasta inalterata per molto più di un secolo.



Obiettivi e azioni per l'U.T.O.E. 3

Insieme alla valle del Mugnone, la valle dell'Arno rappresenta una connessione insediativa con la città di Firenze secondo modalità qualitativamente e quantitativamente misurate e senza con ciò determinare formazioni periferiche estraniare.

Le crescite intervenute nel secondo dopoguerra restano ancorate al sistema policentrico che non sembra avere perso la sua identità. E' probabile che il fenomeno sia ascrivibile anche al fatto che il contatto con Firenze avviene in settori (est) che solo in parte hanno visto forme di espansione consistenti, avendo i piani del dopoguerra privilegiato la direzione Ovest verso la piana.

Da queste constatazioni discendono alcune strategie assunte dal presente piano consistenti, come detto anche per la valle del Mugnone, nella messa in forma di una offerta abitativa misurata e qualitativamente elevata rivolta all'ambito della città metropolitana, sostenuta da una parte dalla conferma del policentrismo esistente e anzi dal suo rafforzamento e contemporaneamente dal sistema infrastrutturale ferroviario in grado di svolgere un ruolo di tpl sostenibile.

Il Piano operativo definisce la quota di Edilizia residenziale pubblica come previsto all'art.63 della LR 65/2014 ovvero a edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 186 della medesima LR 65/2014, da realizzare sia nelle nuove edificazione sia negli interventi di recupero che non dovrà essere inferiore rispettivamente al 30% e al 15%. Attraverso la disciplina del Piano operativo verrà stabilita quale forma di ERS (affitto calmierato, affitto con patto di futura vendita, vendita calmierata, ecc.) adottare. Il piano operativo può altresì consentire la monetizzazione delle cessioni, come già definito nelle premesse di questo documento.

La valle dell'Arno è inoltre interessata dalle politiche di promozione della mobilità dolce, sia in chiave cicloturistica, che di miglioramento delle forme di accessibilità locale. In tal senso il Piano Strutturale riconosce l'importanza del collegamento Firenze-Girone-Compiobbi-Ellera, che dovrà opportunamente integrarsi alle iniziative già in atto (progettazione doppio ponte di Vallina, passerella ciclopedonale di Compiobbi, futura soluzione del nodo di traffico per l'abitato di Anchetta).

In località Ellera è insediata una importante attività manifatturiera la cui permanenza costituisce obiettivo strategico quale componente di un mix di attività (culturali, turistiche, agricole e manifatturiere) unificate da un contesto paesaggistico e ambientale che il presente piano assume come centrale.

Anche nell'UTOE 3 - Valle dell'Arno, si perseguono le strategie già descritte relative al territorio rurale fortemente connesse con l'attività del distretto biologico multifunzionale cui il piano operativo dà forza di disciplina conformativa.

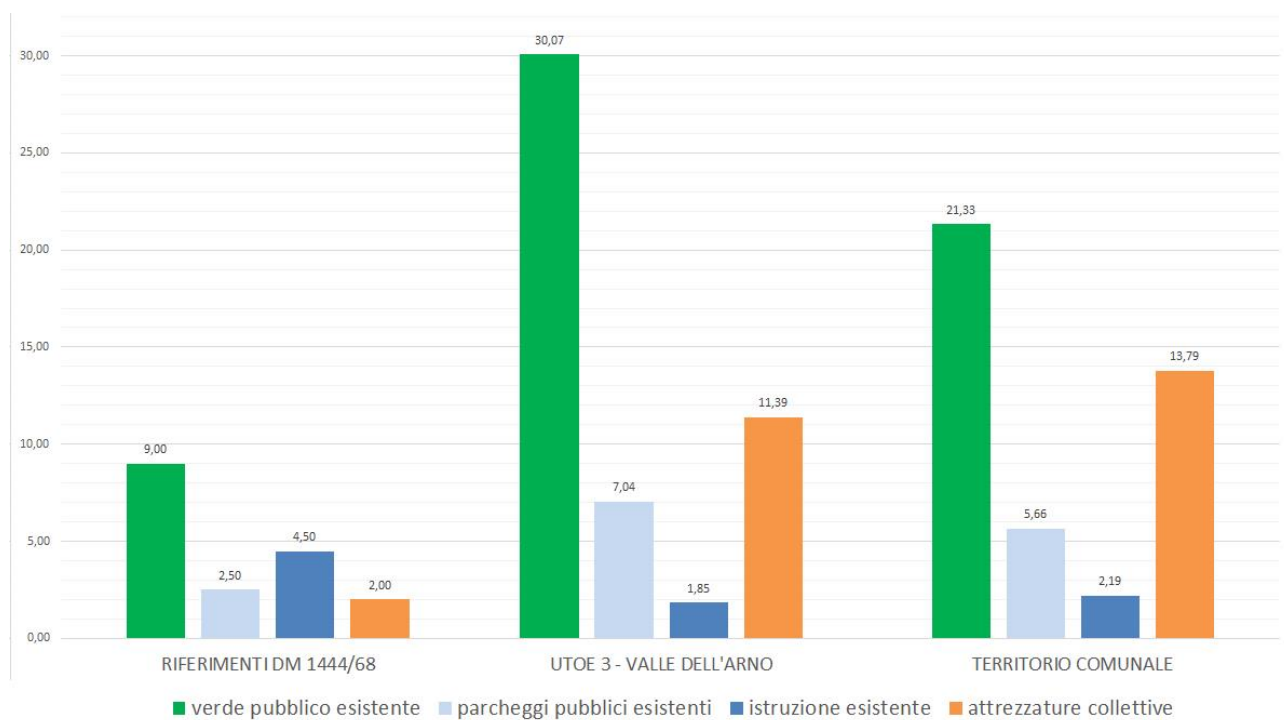
Gli Standard Urbanistici dell'U.T.O.E. 3

L'attuale assetto di standard urbanistici per l'UTOE della Valle dell'Arno se pur soddisfa numericamente il fabbisogno (infatti il quantitativo è di gran lunga superiore rispetto ai minimi richiesti per legge (**50,35 mq/abitante** rispetto ai 18 mq/abitante richiesti dal DM 1444/68), necessita di un miglioramento delle prestazioni fornite dal sistema degli spazi pubblici e l'insediamento di attrezzature non presenti nel contesto (si registra l'esigenza, emersa anche dal processo partecipativo, di considerare il miglioramento degli spazi verdi esistenti, la realizzazione di percorsi protetti interni alle frazioni, la formazione di un collegamento pedonale e ciclabile di fondovalle, il miglioramento del patrimonio edilizio scolastico, eventualmente anche tramite la realizzazione di nuovi plessi, se necessari).

Come si evince nei dati sottoriportati le distinte voci di standard (verde pubblico comprensivo di impianti sportivi, parcheggi pubblici comprensivi di piazze, aree per l'istruzione e le attrezzature collettive di interesse generale) superano il quantitativo minimo di legge, con un'abbondanza in questa valle delle aree a verde, quantitativo elevato grazie anche alla presenza del verde territoriale lungo gli argini dell'Arno.

Il dato più evidente in termini di carenza di quantitativi di legge, dato peraltro sottodimensionato in tutto il territorio comunale, è sempre quello riguardante le *aree a istruzione*. Questa circostanza trae origine dal sovradimensionamento dell'attuale parametro, ideato negli anni Sessanta, quando la struttura della popolazione era caratterizzata da una netta prevalenza delle fasce in età scolare: si ha quindi un minimo richiesto troppo elevato per l'attualità e comunque il Piano Strutturale si pone come obiettivo il miglioramento qualitativo delle attrezzature scolastiche esistenti anche mediante la loro integrazione o sostituzione.

	verde pubblico esistente	parcheggi pubblici esistenti	istruzione esistente	attrezzature collettive	TOTALE
RIFERIMENTI DM 1444/68	9,00	2,50	4,50	2,00	18,00
UTOE 1 - VALLE DEL MUGNONE	22,05	5,81	2,21	8,81	38,88
UTOE 2 - FIESOLE	11,88	4,15	2,53	21,18	39,74
UTOE 3 - VALLE DELL'ARNO	30,07	7,04	1,85	11,39	50,35
TERRITORIO COMUNALE	21,33	5,66	2,19	13,79	42,99





L'individuazione degli standard urbanistici nelle cartografie a seguire assume carattere puramente ricognitivo, così come la ricognizione quantitativa espressa nelle tabelle dimensionali. In sede di pianificazione operativa tale ricognizione potrà essere suscettibile di diversa declinazione in conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio o per effetto delle scelte di trasformazione stabilite.


 Perimetro del Territorio Urbanizzato

Edificato

 storico o storicizzato

 contemporaneo

Standard Urbanistici nel territorio comunale di Fiesole

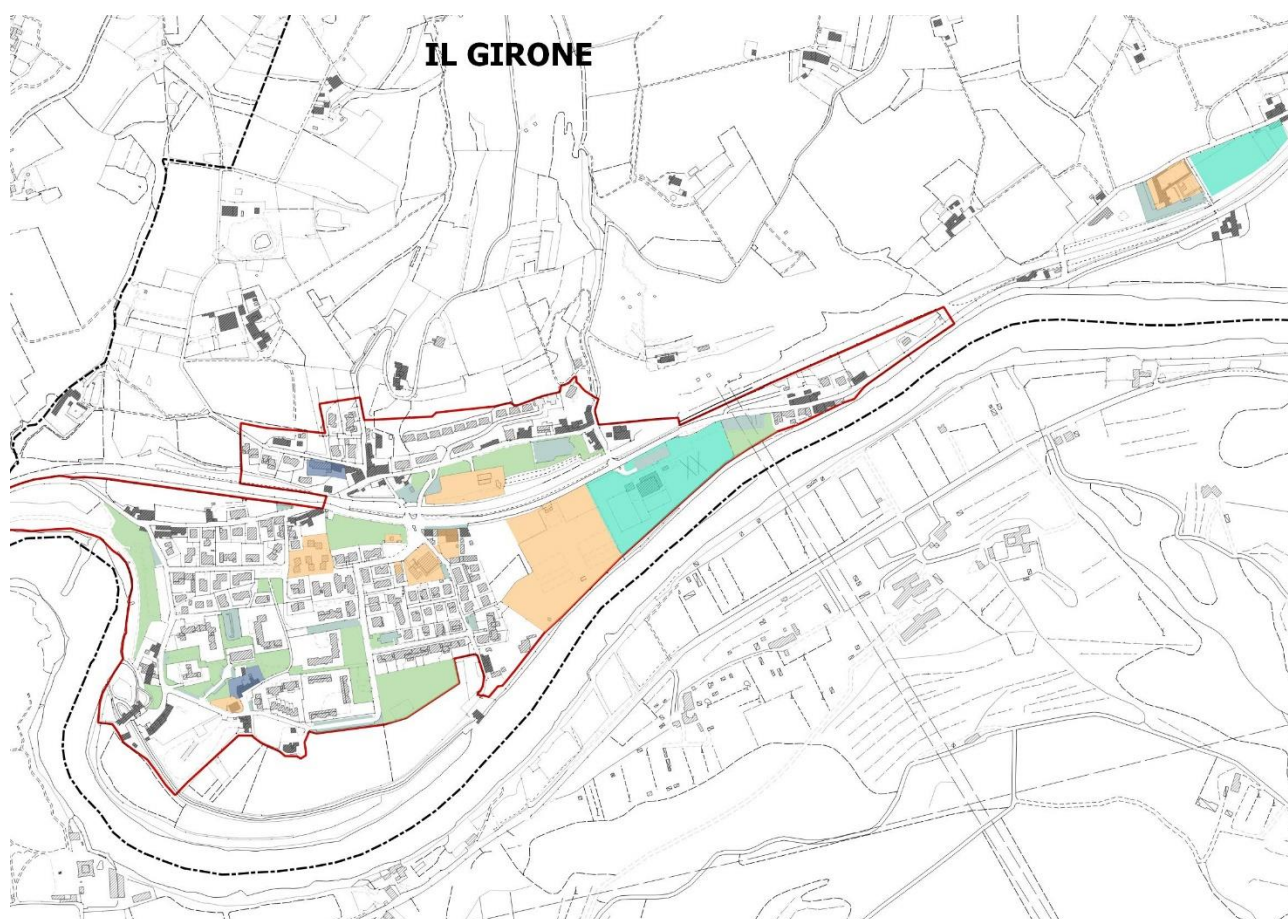
 Area verde

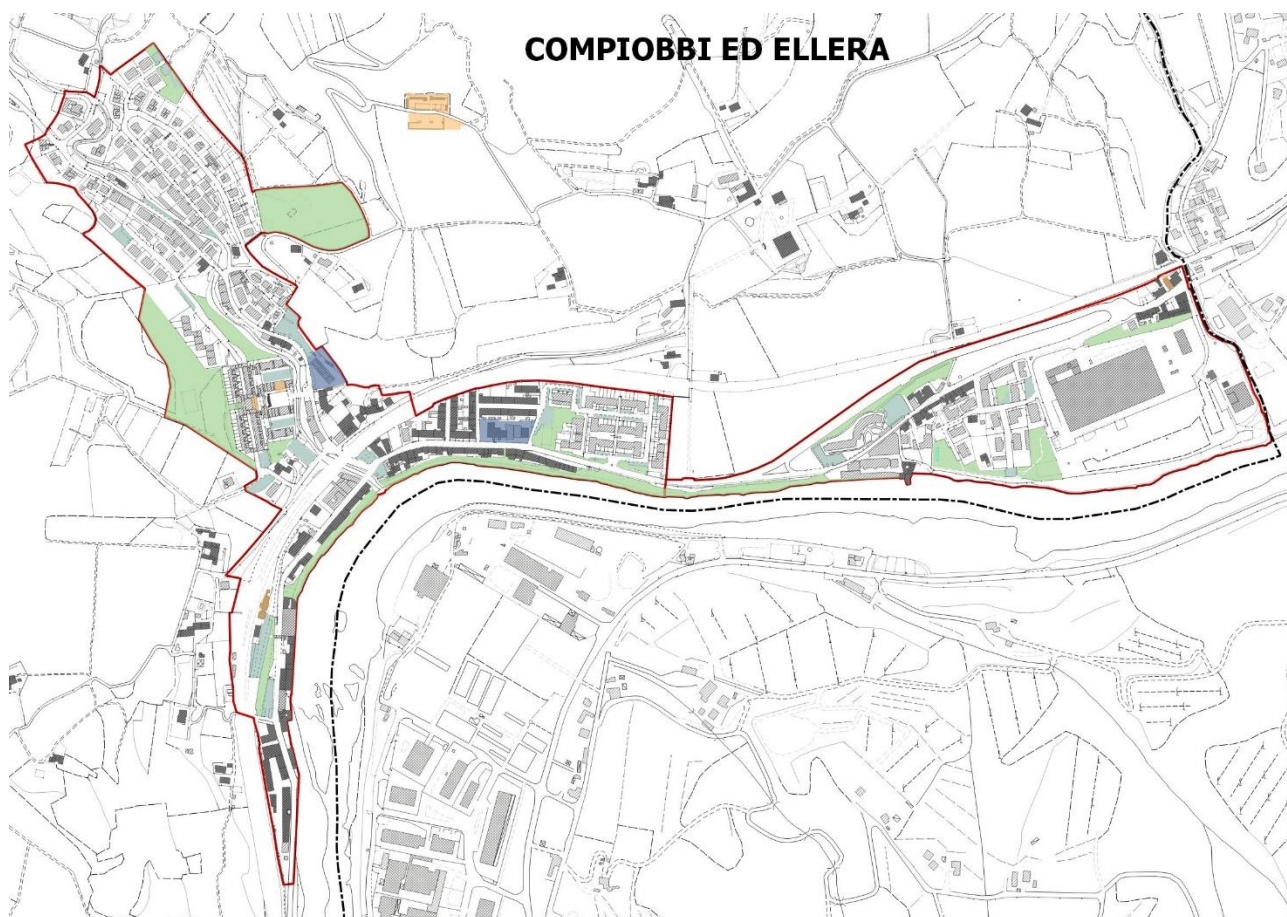
 Attrezzatura sportiva

 Attrezzatura collettiva

 Attrezzatura scolastica

 Parcheggio pubblico





Obiettivi e azioni per gli Standard Urbanistici dell'U.T.O.E. 3

Il bilancio delle dotazioni pubbliche presenti nell'ambito del territorio fiesolano evidenzia una ampia disponibilità quantitativa anche rispetto alla dotazione strategica di mq. 24/abitante applicata ai quantitativi tendenziali espressi nelle tabelle sopraesposte.

Il Piano strutturale tuttavia persegue per le aree a standard esistenti, in particolar modo per l'UTOE 3, le seguenti strategie:

- il miglioramento della accessibilità in generale e nei confronti delle ridotta abilità, demandando al PEBA in sede di Piano Operativo le relative opere e provvedimenti regolamentari;
- il miglioramento qualitativo degli elementi di arredo, illuminazione, trattamento delle superfici, ecc.
- individuazione in fase di Piano Operativo di aree per mercati contadini;
- il miglioramento qualitativo e il potenziamento di percorsi ciclabili e ciclovie;
- il miglioramento qualitativo delle attrezzature scolastiche anche mediante integrazione o sostituzione della dotazione attuale.

MAPPATURA DEI PERCORSI ACCESSIBILI FONDAMENTALI PER LA FRUIZIONE DELLE FUNZIONI PUBBLICHE URBANE AI SENSI DELL'ART.92, COMMA 5, LETT. D)

La fase preliminare

La fase preliminare è stata svolta attraverso la redazione di un elenco di tutte le strutture che saranno esaminate nel P.E.B.A. (Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche) in fase di aggiornamento per il Piano Operativo e attraverso l'individuazione cartografica delle stesse.

Sono stati quindi definiti i tracciati e i percorsi fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche presenti, esaminando ogni centro abitato: con tale approccio sono stati indagati i Centri del Girone, di Compiobbi e di Ellera. Ogni edificio o attrezzatura pubblica ed ogni area urbana saranno oggetto di esame attraverso sopralluoghi specifici per implementare e aggiornare i documenti dell'esistente P.E.B.A..

I tracciati e i percorsi fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche sono luoghi di interesse per la collettività in quanto:

spazi di collegamento (quindi a fruizione dinamica) principalmente:

1. strade
2. percorsi pedonali
3. fermate del trasporto pubblico

spazi di socializzazione o sosta (quindi a fruizione statica) principalmente:

1. piazze
2. porticati
3. giardini e parchi
4. parcheggi

MAPPATURA DEI PERCORSI ACCESSIBILI FONDAMENTALI PER LA FRUIZIONE DELLE FUNZIONI PUBBLICHE URBANE AI SENSI DELL'ART.92, COMMA 5, LETT. D)

Gli spazi pubblici indicati nella cartografia a seguire non esauriscono lo spazio pubblico di tutto il territorio comunale ma sono l'esito di una selezione finalizzata all'individuazione di ambiti strategici.



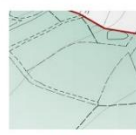
i luoghi della socializzazione



percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane e fermate autobus



aree per l'istruzione



ambito periurbano



piazza



parcheggio



verde pubblico



edifici storici o storicizzati



verde sportivo

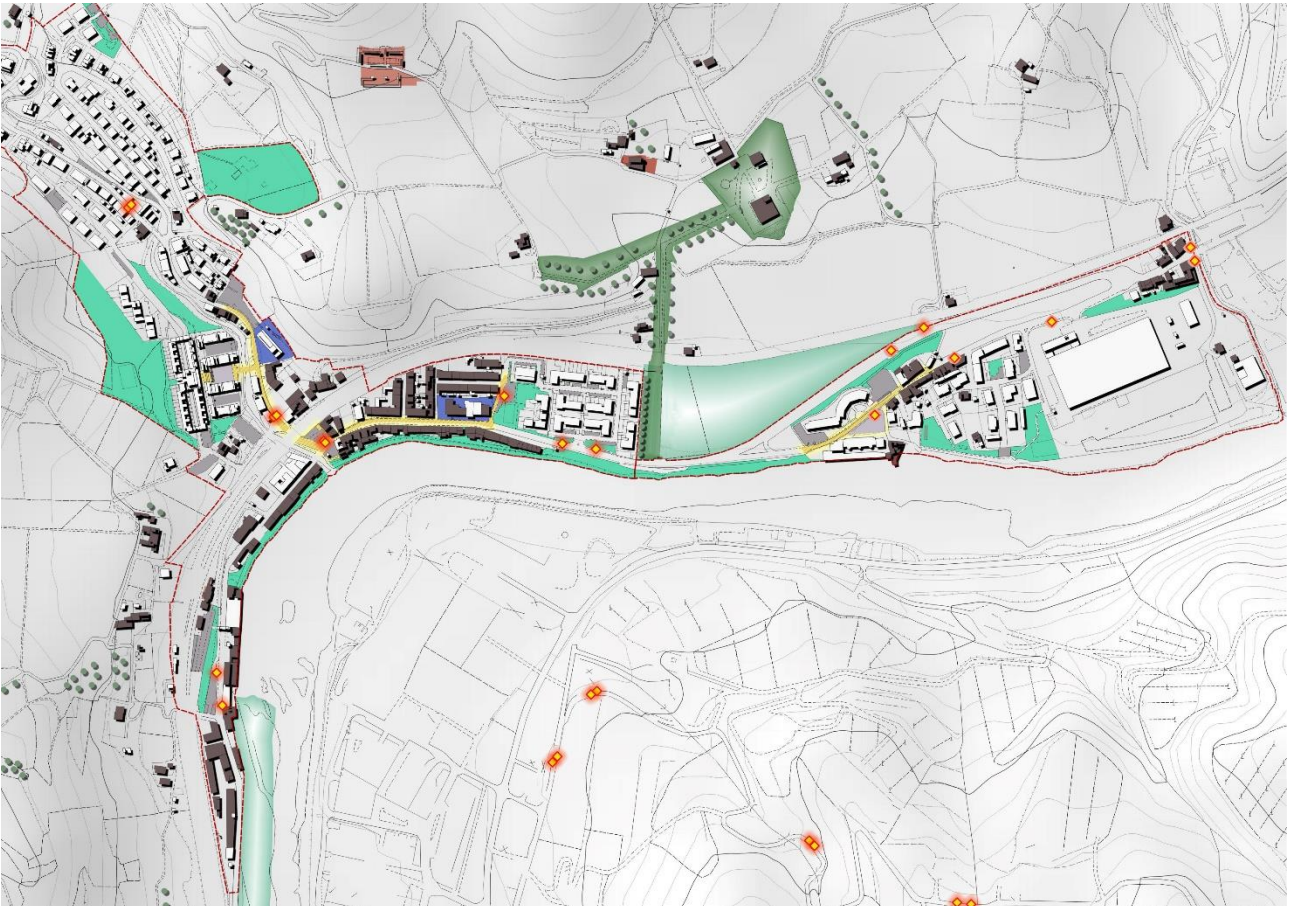


edificato recente

Il Girone



Compiobbi e Ellera



Il trasporto pubblico e collettivo nell'U.T.O.E. 3

Nell'individuare i tracciati e i percorsi fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche, si ritiene di particolare importanza rilevare la presenza del servizio di trasporto pubblico e per questo motivo sono state analizzate le caratteristiche delle principali fermate degli autobus e scuolabus. Sono spesso presenti su tutto il territorio comunale, eccetto alcuni casi minori, fermate lungo le strade con la sola palina segnaletica: spesso è assente la segnaletica a terra che indica la fermata per la sosta della salita/discesa dei pedoni e sono totalmente assenti panchine dedicate per l'attesa del mezzo.

Nell'UTOE 3 la fermata al Girone è ben attrezzata con: pensilina, panchina di attesa e display che indica il tempo di attesa delle corse di linea. Anche le fermate di Compiobbi-Campacci e Compiobbi Mazzini sono provviste di pensiline e panchina, così come le due nuove fermate (in entrambe le direzioni) lungo la variante ad Ellera che sono però prive di illuminazione. Tutte le altre presentano la sola palina segnaletica e spesso manca anche la segnaletica su strada. Il problema principale è comunque costituito da un sempre non idoneo raccordo tra la strada ed il marciapiede, dove spesso è collocata la fermata. Si evidenzia che le tre fermate lungo la via Aretina, in località Ellera, continuano ad essere presenti ma garantite solo in alcune fasce orarie.

Tutte le altre presentano la sola palina segnaletica e spesso manca anche la segnaletica su strada. Il problema principale è comunque costituito da un sempre non idoneo raccordo tra la strada ed il marciapiede, dove spesso è collocata la fermata.

Merita un'attenzione particolare la stazione di Compiobbi per la quale il Piano Strutturale rimanda, in fase di Piano Operativo, la progettazione per una sua accessibilità anche dal lato a monte (ovvero il lato del parcheggio del mercato e dell'area della cooperativa Etrusca).

Di seguito le foto dei delle fermate nelle frazioni presenti nell'UTOE 3, con la dicitura della "fermata".

Fermata del Girone



Fermata del Girone - Viacce



Fermata di Anchetta



Fermata di Anchetta 2



Fermata di Compiobbi - Campacci



Fermata di Compiobbi - Mazzini



Fermata di Compiobbi-Media



Fermata di Compiobbi-Polifemo



Fermata di Compiobbi-Arno



Fermata Ellera- Variante (su entrambe le direzioni)



Fermata Ellera- Le Falle (direzione Arezzo)



Fermata Ellera- Le Falle (direzione Firenze)



*Fermate sulla vecchia Aretina, attive solo in alcune fasce orarie:
Aretina Pignino – Murri - Dorin*



Proiezioni dimensionali in base alle quantità ipotizzate della sola funzione residenziale

Di seguito si riporta, in base alle strategie dimensionali per l'UTOE di riferimento, una tabella con la proiezione degli abitanti teorici insediabili: le quantità riportano sia il numero di abitanti ancora da insediare derivante dalle previsioni residenziali dei piani Attuativi convenzionati nell'UTOE, sia gli abitanti teorici aggiuntivi dal Piano Strutturale derivanti sia dalla nuova edificazione che dal recupero dell'esistente.

Abitanti residenti al 31/12/2017		4.420
Abitanti teorici insediabili da Piani Attuativi convenzionati <i>(considerando una SE di 34 mq di residenziale ad abitante)</i>		
Piano Attuativo AT15 – 1625 mq di residenziale	Piano di Recupero PR 20 - prevede la demolizione e ricostruzione per fini residenziali. Il volume è 1428 mc per 10 abitanti	58
Abitanti teorici AGGIUNTIVI da PS <i>(considerando una SE di 34 mq di residenziale ad abitante)</i>		
Da Nuova edificazione 30	Da Recupero 60	90
TOTALE Abitanti teorici insediabili		148
MASSIMO SOSTENIBILE – ABITANTI TEORICI <i>(Abitanti residenti al 31/12/2017 + Abitanti teorici insediabili)</i>		4420 + 148 4.568

Le tabelle dimensionali secondo l'Al.2A della Delibera n.682 del 26-06-2017 della Regione Toscana

Come prescritto dalle Linee guida della Delibera 682 del 26/06/2017 di Regione Toscana, al fine di orientare i Comuni nell'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, in attuazione delle disposizioni contenute nella legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio) e in coerenza con l'integrazione paesaggistica del Piano di indirizzo territoriale approvato con deliberazione di Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37, si riportano i dimensionamenti del Piano Strutturale di Fiesole suddivisi nelle 3 UTOE ed espressi in mq di SE, ai sensi del DPGR 39/r/2018.

PIANO STRUTTURALE COMUNE DI FIESOLE

Nome COMUNE	
Codice ISTAT	

AII. 2A

PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO STRUTTURALE PER UTOE - LR 65/2014

Codici UTOE **01** COD_ENT
SIGLA_ENT

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
	mq di SE, ai sensi del DPGR 39/r/2018			mq di SE, ai sensi del DPGR 39/r/2018		mq di SE ai sensi del DPGR 39/r/2018	
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R - Riuso Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE	4.000	2.500	6.500				
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	2.500	1.000	3.500				
c) COMMERCIALE al dettaglio	500	500	1.000				
d) TURISTICO - RICETTIVA	-	1.000	1.000				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.000	500	1.500				
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	500	500	1.000				
totali	8.500	6.000	14.500				

PIANO STRUTTURALE COMUNE DI FIESOLE

Nome COMUNE	
Codice ISTAT	

AII. 2A

PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO STRUTTURALE PER UTOE - LR 65/2014

Codici UTOE **02** COD_ENT
SIGLA_ENT

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
	mq di SE, ai sensi del DPGR 39/r/2018			(Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		mq di SE ai sensi del DPGR 39/r/2018	
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R - Riuso Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE	-	2.500	2.500	 			
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	-	500	500				
c) COMMERCIALE al dettaglio	-	500	500				
d) TURISTICO - RICETTIVA	-	2.000	2.000				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	-	4.000	4.000				
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	-	-	-				
totali	-	9.500	9.500				

PIANO STRUTTURALE COMUNE DI FIESOLE

Nome COMUNE	
Codice ISTAT	

AII. 2A

PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO STRUTTURALE PER UTOE - LR 65/2014

Codici UTOE **03** COD_ENT
SIGLA_ENT

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
	mq di SE, ai sensi del DPGR 39/r/2018			(Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		mq di SE ai sensi del DPGR 39/r/2018	
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R - Riuso Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE	1.000	2.000	3.000	 			
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	1.000	500	1.500				
c) COMMERCIALE al dettaglio	500	500	1.000				
d) TURISTICO - RICETTIVA	-	1.000	1.000				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	800	1.500	2.300				
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	-	500	500				
totali	3.300	6.000	9.300				