



**Comune di Rignano Sull'Arno**  
*Città Metropolitana di Firenze*

## ***PIANO OPERATIVO***

### ***Variante n. 1 “Sentiero ciclo-pedonale dell’Arno”***

*Art. 34 “Varianti mediante approvazione del progetto” della L.R. 65/2014*

Variante contestuale all’approvazione del Progetto definitivo denominato “Realizzazione di un sentiero ciclo-pedonale dal Comune di Fiesole al Comune di Figline e Incisa Valdarno” - Piano Operativo Fondo Sviluppo e Coesione 2014-2020 – Intervento “Infrastrutture ciclabili di interesse regionale: Sistema integrato Ciclopista Arno, Sentiero della bonifica e Ciclopista Tirrenica”

### ***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***

#### ***ALLEGATO 4 - Calcolo del fabbisogno di standard urbanistici per le singole U.T.O.E.***

***Adozione***

Settembre 2022

**Sindaco**

Giacomo Certosi

**Assessore all'Urbanistica**

Andrea Tatini

**Responsabile del procedimento**

Arch. Stefano Casali

**Garante dell'Informazione e della partecipazione**

Dott.ssa Serena Semplici

**Progettisti**

Arch. Stefano Casali

Arch. Fabio Nardini

**Supporto geologico idraulico**

Dott. Geol. Michele Sani

Ing. Claudia lombardi

## Gli Standard urbanistici

La formazione del Piano Operativo ha posto in primo piano la necessità di migliorare la dotazione e la qualità degli spazi e dei servizi pubblici. Per tale ragione è stata condotta una specifica analisi volta a verificare la presenza degli spazi pubblici anche al fine di verificare l'effettiva accessibilità degli spazi. (vedi Allegato alle NTA n. 5 " *Prgramma degli interventi per l'acceibilità univérale*" )

L'analisi quantitativa degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968 si è avvalsa di tecniche di misurazione delle aree mediante sistemi GIS partendo da informazioni provenienti dal DataBase topografico di Regione Toscana e dalla bacna dati catastale GisCA.

il Piano Strutturale stabilisce uno standard minimo per abitante pari complessivamente a 24 mq. per abitante<sup>1</sup>.

Seppur la verifica di tale standard deve essere verificata a livello comunale si riportano di seguito le quantità misurate per ciascuna Utoe.

Gli abitanti indicati in tabella sono stati conteggiati mediati dati dell'anagrafe ai quali sono stati aggiunti gli abitanti insediabili a seguito delle previsioni connesse alle aree di trasformazione ove si prevede la nuova realizzazione di abitazioni.

UTOE	Abitanti insediati e insediabili
Rignano	5.369
Rosano	1.074
Troghi - Cellai - San Donato	2.686
<b>TOTALE Abitanti COMUNE</b>	<b>9.129</b>

### STANDARD URBANISTICI esterno aree di trasformazione - Superfici mq.

UTOE	Parcheggi			Scuole			Servizi			Verde			Totale complessivo
	ATTUATO	PROGETTO	TOTALE	ATTUATO	PROGETTO	TOTALE	ATTUATO	PROGETTO	TOTALE	ATTUATO	PROGETTO	TOTALE	
Rignano	42.451,86	432,34	42.884,20	12.346,50	4.767,01	17.113,51	32.024,65	108,00	32.132,65	106.036,67	3.392,81	109.429,48	201.559,85
Rosano	2.850,67	149,99	3.000,66				22.192,79		22.192,79	6.715,25	1.256,50	7.971,75	33.165,19
Troghi - Cellai - San Donato	14.143,53		14.143,53	5.750,31		5.750,31	27.659,88		27.659,88	45.933,46	7.832,29	53.765,76	101.319,48
<b>Totale</b>	<b>59.446,05</b>	<b>582,33</b>	<b>60.028,38</b>	<b>18.096,81</b>	<b>4.767,01</b>	<b>22.863,83</b>	<b>81.877,32</b>	<b>108,00</b>	<b>81.985,32</b>	<b>158.685,38</b>	<b>12.481,61</b>	<b>171.166,99</b>	<b>336.044,52</b>

### STANDARD URBANISTICI interno aree di trasformazione - Superfici mq.

UTOE	Parcheggi			Scuole			Servizi			Verde			Totale complessivo
	ATTUATO	PROGETTO	TOTALE	ATTUATO	PROGETTO	TOTALE	ATTUATO	PROGETTO	TOTALE	ATTUATO	PROGETTO	TOTALE	
Rignano		2.049,66	2.049,66		0,00	0,00		117,19	117,19		11.376,40	11.376,40	13.543,25
Rosano		2.003,14	2.003,14		0,00	0,00		0,00	0,00		10.212,26	10.212,26	12.215,40
Troghi - Cellai - San Donato		7.063,90	7.063,90		8.094,81	8.094,81		0,00	0,00		6.429,19	6.429,19	21.587,90
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>11.116,70</b>	<b>11.116,70</b>	<b>-</b>	<b>8.094,81</b>	<b>8.094,81</b>	<b>-</b>	<b>117,19</b>	<b>117,19</b>	<b>-</b>	<b>28.017,85</b>	<b>28.017,85</b>	<b>47.346,55</b>

### STANDARD URBANISTICI TOTALI - Superfici mq.

UTOE	Parcheggi			Scuole			Servizi			Verde			Totale complessivo
	ATTUATO	PROGETTO	TOTALE	ATTUATO	PROGETTO	TOTALE	ATTUATO	PROGETTO	TOTALE	ATTUATO	PROGETTO	TOTALE	
Rignano	42.451,86	2.482,00	44.933,86	12.346,50	4.767,01	17.113,51	32.024,65	225,19	32.249,84	106.036,67	14.769,21	120.805,88	215.103,10
Rosano	2.850,67	2.153,13	5.003,80	0,00	0,00	0,00	22.192,79	0,00	22.192,79	6.715,25	11.468,76	18.184,01	45.380,59
Troghi - Cellai - San Donato	14.143,53	7.063,90	21.207,43	5.750,31	8.094,81	13.845,12	27.659,88	0,00	27.659,88	45.933,46	14.261,48	60.194,95	122.907,38
<b>Totale complessivo</b>	<b>59.446,05</b>	<b>11.699,03</b>	<b>71.145,08</b>	<b>18.096,81</b>	<b>12.861,82</b>	<b>30.958,64</b>	<b>81.877,32</b>	<b>225,19</b>	<b>82.102,51</b>	<b>158.685,38</b>	<b>40.499,46</b>	<b>199.184,84</b>	<b>383.391,07</b>

### STANDARD URBANISTICI TOTALI - Superfici per abitante mq/ab

UTOE	Parcheggi			Scuole			Servizi			Verde			Totale complessivo
	ATTUATO	PROGETTO	TOTALE	ATTUATO	PROGETTO	TOTALE	ATTUATO	PROGETTO	TOTALE	ATTUATO	PROGETTO	TOTALE	
Rignano	7,91	0,46	8,37	2,30	0,89	3,19	5,96	0,04	6,01	19,75	2,75	22,50	40,06
Rosano	2,65	2,00	4,66	-	-	-	20,66	-	20,66	6,25	10,68	16,93	42,25
Troghi - Cellai - San Donato	5,27	2,63	7,90	2,14	3,01	5,15	10,30	-	10,30	17,10	5,31	22,41	45,76
<b>Totale complessivo</b>	<b>6,51</b>	<b>1,28</b>	<b>7,79</b>	<b>1,98</b>	<b>1,41</b>	<b>3,39</b>	<b>8,97</b>	<b>0,02</b>	<b>8,99</b>	<b>17,38</b>	<b>4,44</b>	<b>21,82</b>	<b>42,00</b>

Qualora tutte le previsioni del Piano Operativo fossero attuate e considerando l'incremento di abitanti teorico derivante dai nuovi insediamenti residenziali, le dotazioni sarebbero complessivamente pari a 42,00 mq. per abitante, con un miglioramento della dotazione attuale (pari a 7,15 mq./ab.).

1 Il Piano Operativo ha assunto che la suddivisione per tipologia di standard debba corrispondere ripetivamente a: 3,5 mq/ab. per parcheggi ; 4,5 mq/ab. per scuole; 2 mq/ab. per servizi ; 14 mq/ab. per verde.

Le quantità di dotazioni pubbliche complessive del Piano Operativo risultano dunque verificate da una disponibilità di 42,00 mq.mq./ab. che risultano superiori al minimo di 18 mq./ab. Stabilito dal D.M. 1444/68 e al minimo stabilito dal P.S.

Appare importante sottolineare come il Piano Operativo contiene una serie di previsioni utili al reperimento di aree a standard urbanistico al fine di migliorare le dotazioni pubbliche degli standard attualmente presenti; tale stato di fatto è migliorato da numerose previsioni che tendono a recuperare standard urbanistici dove ve ne è maggior bisogno sia mediante interventi connessi a compensazioni urbanistiche sia prevedendo l'esproprio di aree ove poi realizzare le dotazioni pubbliche.

In questa ottica risulta di particolare importanza la previsione di acquisire al patrimonio pubblico oltre 11.000 mq. nell'Utoe di Rosano ove la dotazione attuale risulta inferiore ai minimi previsti.

Più in generale il Piano Operativo reperisce, in tutte le UTOE, aree da destinare prevalentemente a Verde e a Parcheggi pubblici così da garantire una miglior qualità della vita degli abitanti innalzando la qualità degli insediamenti. Complessivamente abbiamo già visto come lo standard calcolato sull'intero territorio comunale risulti soddisfacente rispetto ai minimi fissati dalla normativa; appare però ancora da colmare l'equilibrio interno alle diverse categorie di standard:

- le aree destinate a verde pubblico dal P.O. sono pari a 21,82 mq./ab. (minimo 9 mq./ab.);
- le aree destinate a parcheggio pubblico dal P.O. sono pari a 7,79 mq./ab. (minimo 2,5 mq./ab.);
- le aree destinate alla scuola dell'obbligo e dell'infanzia dal P.O. sono pari a 3,39 mq./ab. (minimo 4,5 mq./ab.);
- le aree destinate alle attrezzature di interesse collettivo dal P.O. sono pari a 8,99 mq./ab. (minimo 2,00 mq./ab.).

L'unico dato critico riguarda le dotazioni per l'istruzione per le quali rimane non garantito il pieno rispetto dei parametri di standard, anche se in numerosi contesti come anche in questo la composizione demografica risulta ben diversa dagli anni in cui è stato individuato il minimo dello standard urbanistico riguardante l'istruzione, per il calo della fascia di età corrispondente alla popolazione più giovane.

Si ribadisce che comunque il rispetto della normativa in materia di standard è rispettata in quanto la dotazione complessiva di standard previsti dal PO è pari a 40,82 mq./ab. (minimo 18,0 mq./ab.)