



CHIESINA
UZZANESE

PIANO STRUTTURALE

(ART. 92 L.R. 65/14)

COMUNE DI CHIESINA UZZANESE

(PROVINCIA DI PISTOIA)

PROGETTO - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - ELABORAZIONE GIS
BENEDETTA E GIANNINO BIAGGINI ARCHITETTI ASSOCIATI

RUP E PM DEL PROCEDIMENTO
CLAUDIO BIANCHI

UFFICIO URBANISTICA
SHEILA RICOTTI
LILIANA CROCETTI

STUDI IDRAULICI
CRISTIANO CAPPELLI

STUDI GEOLOGICI
ANDREA CARMIGNANI
COLLABORATORI: MATTEO CARMIGNANI, MATILDE CARMIGNANI, IRENE CALONACI

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E INFORMAZIONE
SHEILA RICOTTI

SINDACO CON DELEGA A URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO
FABIO BERTI

DOC.

2

DIMENSIONAMENTO

SETTEMBRE 2025

Indice generale

RIFERIMENTO NORMATIVO.....	3
POPOLAZIONE E FAMIGLIE.....	4
dati relativi a popolazione e famiglie.....	6
ANDAMENTO E PROIEZIONI.....	10
popolazione e famiglie, proiezioni al 2045.....	13
IL FABBISOGNO ABITATIVO.....	15
gli alloggi necessari.....	15
superficie edificabile e volume edificabile necessari.....	16
IL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE.....	17
dati relativi al patrimonio edilizio residenziale.....	18
RISPOSTA AL FABBISOGNO ABITATIVO.....	25
ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....	26
unità locali e addetti.....	26
IL FABBISOGNO DI EDILIZIA NON-RESIDENZIALE.....	27
PATRIMONIO EDILIZIO NON RESIDENZIALE.....	28
RISPOSTA AL FABBISOGNO DI EDILIZIA NON RESIDENZIALE.....	29
GLI STANDARD URBANISTICI.....	31

RIFERIMENTO NORMATIVO

La LR 65/14 all'art.92 comma 4, con riferimento alla strategia dello sviluppo sostenibile, stabilisce che il PS debba definire:

- gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE;
- le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana, previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE e per categorie funzionali;
- i servizi e le dotazioni territoriali pubblici necessari per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/1968, articolati per UTOE.

Il PS, in considerazione dell'esigua dimensione e della sostanziale omogeneità del territorio in termini morfologici e insediativi, individua nell'ambito comunale un'unica UTOE.

Il PS fissa le linee strategiche per il governo del territorio prendendo in considerazione un intervallo temporale di 20 anni, un termine ampio che obbliga il pianificatore a prescindere in qualche misura dalle dinamiche demografiche e della produzione edilizia del recente passato pur tenendone necessariamente conto.

POPOLAZIONE E FAMIGLIE

La situazione demografica e abitativa di Chiesina Uzzanese può essere così sintetizzata:

	2021	2023	Dati recenti (01/01/2025)
Abitanti	4468	4495	4557
Famiglie	1780	1837	
Famiglia media (ab/fam)	2,51	2,45	
Abitazioni	2152		
Abitazioni occupate	1756		
Abitazioni non occupate	185		

Sintesi della situazione demografica del Comune di Chiesina Uzzanese

I dati relativi alla popolazione e alle famiglie sono stati dedotti dalle pubblicazioni ISTAT e dalle informazioni pervenute dagli uffici comunali. La popolazione residente al momento del censimento del 2021 (4.468) e quella registrata dall'Ufficio Anagrafe alla stessa data non coincidono esattamente con la popolazione cui devono essere garantiti i servizi. Nell'elaborare il dimensionamento, sarà necessario infatti tener conto delle “persone non dimoranti abitualmente” cioè di tutti coloro che per varie ragioni (lavoro, turismo, ecc.), si recano giornalmente a Chiesina Uzzanese.

Le tabelle e i grafici che seguono danno conto della situazione riguardante popolazione residente e famiglie articolata per sezioni di censimento, località ISTAT, fasce di età, ecc.

Il dato riguardante la popolazione residente nelle case sparse (1472 abitanti, pari a circa il 33% della popolazione) deve essere analizzato tenendo conto che il territorio aperto è stato considerato un luogo ambito per la residenza da famiglie non necessariamente legate al settore agricolo. A tal proposito, al fine cioè di valutare la destinazione funzionale delle costruzioni extraurbane, sono stati presi in considerazione gli edifici esistenti al 1954, quale importante indicatore di ruralità. Si tratta di 1027 entità volumetriche comprendenti abitazioni e annessi rustici che hanno subito nel tempo importanti alterazioni architettoniche e riconversioni funzionali verso la residenza civile. Se al patrimonio edilizio più antico, così trasformato, si affiancano i 1430 immobili edificati successivamente al 1954, prevalentemente destinati alla residenza, si ha la misura della importante urbanizzazione della campagna nel territorio di Chiesina.

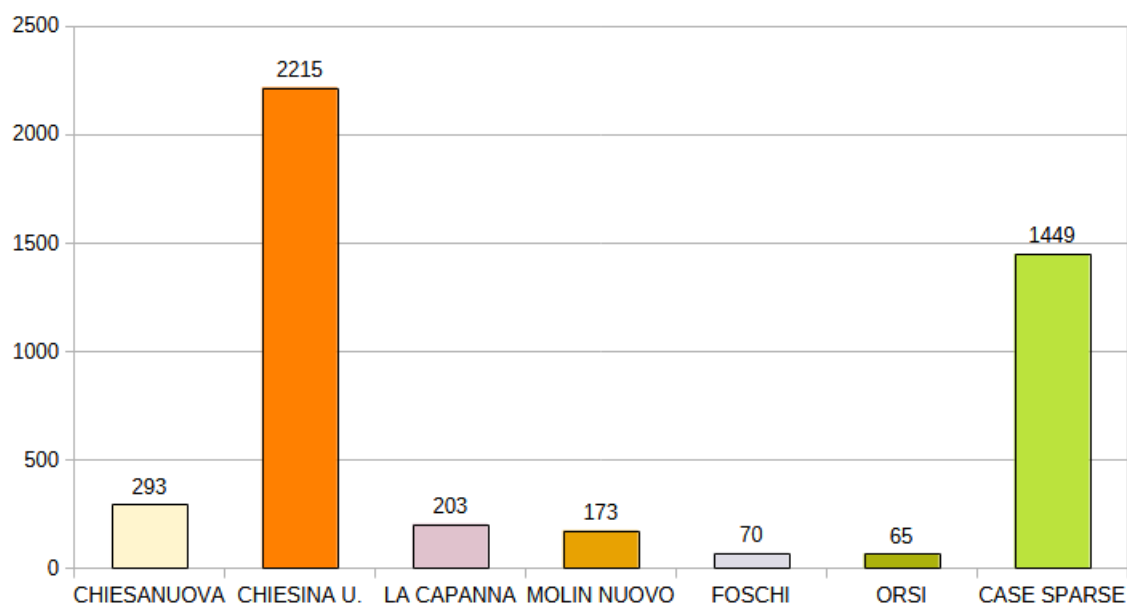
L'utilizzo dei dati censuari del 2011 e del 2021, non aggiornati, risulta tuttavia corretto oltre che per l'esattezza dei valori anche perché gli andamenti della popolazione,

della produzione edilizia e di altri indicatori rilevati nel corso dei due censimenti non si discostano in maniera significativa.

Dati relativi a popolazione e famiglie

LOCALITÀ	POPOLAZIONE	%
CHIESANUOVA	293	6,56
CHIESINA U.	2.215	49,57
LA CAPANNA	203	4,54
MOLIN NUOVO	173	3,87
FOSCHI	70	1,57
ORSI	65	1,45
CASE SPARSE	1.449	32,44
TOTALE	4.468	100

Popolazione residente per "località" ISTAT, Censimento 2021



Popolazione residente per "località" ISTAT, Censimento 2021

COMUNE DI CHIESINA UZZANESE – PIANO STRUTTURALE

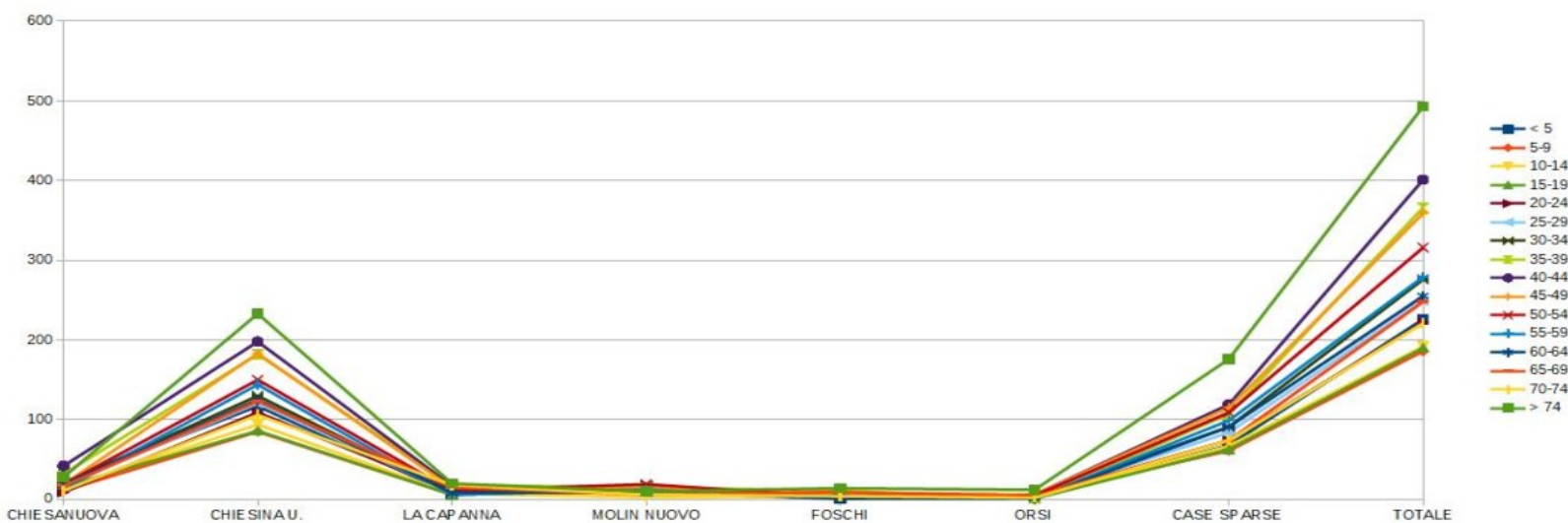
SEZIONI CENSUARIE	POPOLAZIONE TOTALE	%
1	411	9,20
2	248	5,55
3	666	14,91
4	556	12,45
5	330	7,39
6	203	4,54
7	346	7,75
8	246	5,50
9	262	5,86
10	293	6,56
11	159	3,56
12	280	6,26
13	150	3,36
14	173	3,87
15	57	1,27
16	70	1,57
19	8	0,18
20	6	0,13
8888888	4	0,09
TOTALE	4.468	100,00

Popolazione residente per sezioni di censimento , Censimento 2021

COMUNE DI CHIESINA UZZANESE – PIANO STRUTTURALE

LOCALITÀ	< 5	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	> 74	TOTALE
CHIESANUOVA	9	11	24	14	12	16	5	19	25	30	34	22	13	14	18	27	293
CHIESINA U.	78	99	119	98	96	91	131	111	151	180	199	184	151	139	121	267	2215
LA CAPANNA	8	11	11	7	12	9	11	11	13	22	17	17	6	8	5	35	203
MOLIN NUOVO	6	8	9	11	5	10	11	13	12	12	13	14	9	13	9	18	173
FOSCHI	0	2	3	2	3	7	3	4	3	6	7	7	2	6	3	12	70
ORSI	5	0	2	4	3	7	3	5	3	1	6	9	6	2	2	7	65
CASE SPARSE	47	65	77	58	70	51	67	95	107	109	123	110	102	92	84	192	1449
TOTALE	153	196	245	194	201	191	231	258	314	360	399	363	289	274	242	558	4468
%	3,42	4,39	5,48	4,34	4,50	4,27	5,17	5,77	7,03	8,07	8,93	8,12	6,47	6,13	5,41	12,50	100,00

Popolazione residente per età e località, Censimento 2021

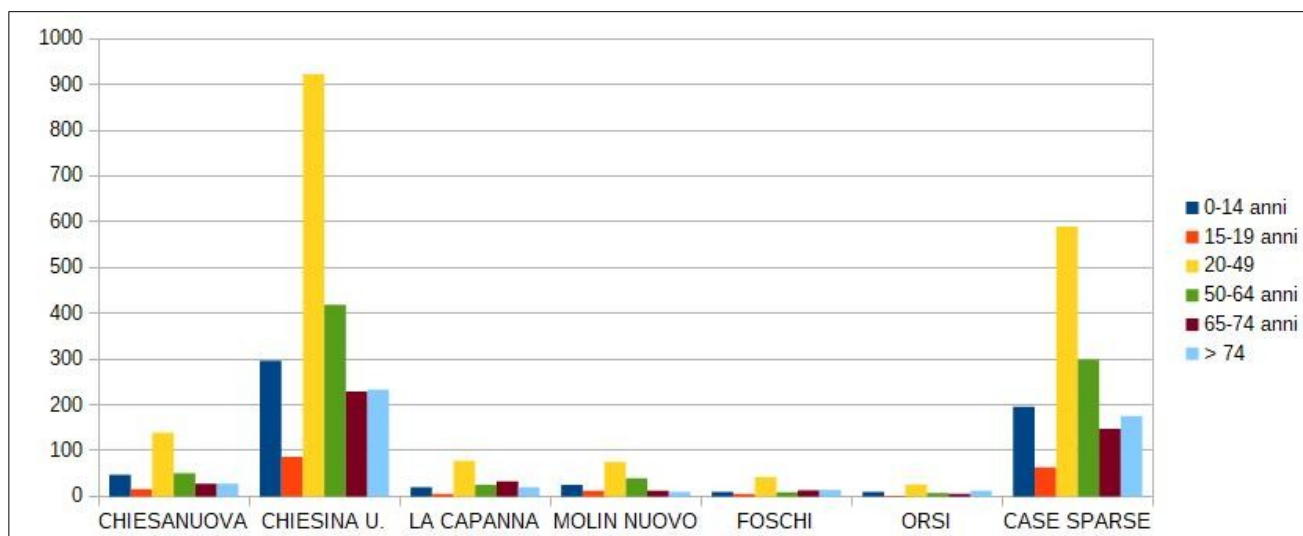


Popolazione residente per età e località, Censimento 2021

COMUNE DI CHIESINA UZZANESE – PIANO STRUTTURALE

LOCALITÀ	0-14	15-19	20-49	50-64	65-74	>74	TOTALE
CHIESANUOVA	44	14	107	69	32	27	293
CHIESINA U.	296	86	760	534	260	267	2215
LA CAPANNA	30	7	78	40	13	35	203
MOLIN NUOVO	23	11	63	36	22	18	173
FOSCHI	5	2	26	16	9	14	70
ORSI	7	4	22	21	4	7	62
CASE SPARSE	189	58	499	335	176	192	1449
TOTALE	594	194	1555	1051	516	558	4468
%	13,29	4,34	34,81	23,52	11,55	12,49	100,00

Popolazione residente per fasce di età e per località con minori numero di aggregazioni, Censimento 2021



Popolazione residente per fasce di età e per località con minori numero di aggregazioni, Censimento 2021

ANDAMENTO E PROIEZIONI

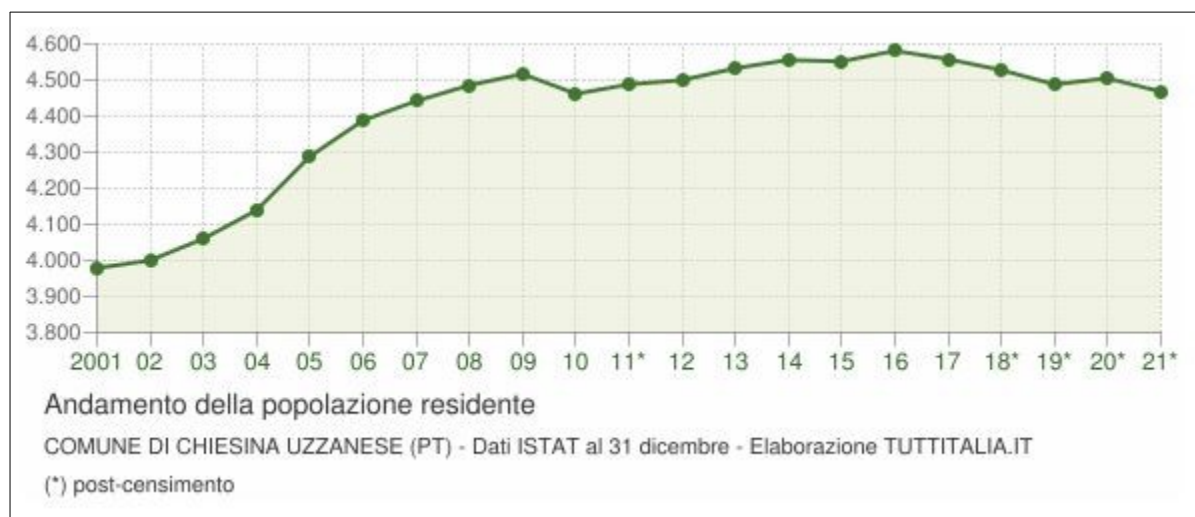
L'andamento demografico nel periodo 2001-2016 rivela una crescita della popolazione ed una crescita maggiore del numero delle famiglie dovuta a una costante diminuzione del valore medio dei componenti il nucleo familiare.

La popolazione di Chiesina Uzzanese nel periodo 2001-2021 è aumentata di 489 unità con un andamento non costante, caratterizzato da una crescita nell'intervallo 2001-2009 e da una sostanziale stasi dal 2009 al 2021 con variazioni negative nel 2010, 2015, 2017, 2018, 2019 e 2021. Negli ultimi anni la popolazione di Chiesina Uzzanese è sostanzialmente ferma intorno alle 4500 unità.

Parallelamente il numero delle famiglie è aumentato di 230 unità passando dalle 1519 registrate nel 2003 alle 1837 del 2023 (non sono disponibili dati più recenti).

Questa crescita rispecchia, seppure in misura contenuta, un fenomeno di livello regionale e nazionale, che registra un ridimensionamento della famiglia dovuto alla crescente presenza di coppie con un unico figlio e di persone sole. La media dei componenti delle famiglie è passata a Chiesina Uzzanese dai 2,67 del 2003 al 2,45 del 2023 mentre il confronto a livello regionale e nazionale registra rispettivamente i valori 2,2 e 2,3

Un fenomeno poco significativo nel territorio comunale di Chiesina Uzzanese riguarda la popolazione dimorante non stabilmente, costituita dalle persone domiciliate in comune che conservano la residenza altrove. Poco incidente sul calcolo del fabbisogno è altresì l'erosione delle volumetrie residenziali a favore di altri usi, fenomeno che peraltro il Piano Strutturale sceglie di compensare mediante il recupero di volumi di grandi dimensioni precedentemente destinati a attività produttive, ora in disuso o parzialmente utilizzati.



Movimento popolazione residente nell'intervallo temporale 2001 – 2021

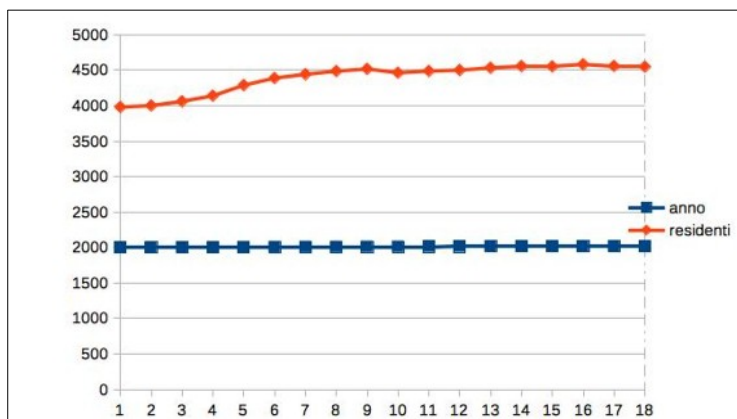
grafico ripreso dal sito "TUTTITALIA.IT"

COMUNE DI CHIESINA UZZANESE – PIANO STRUTTURALE

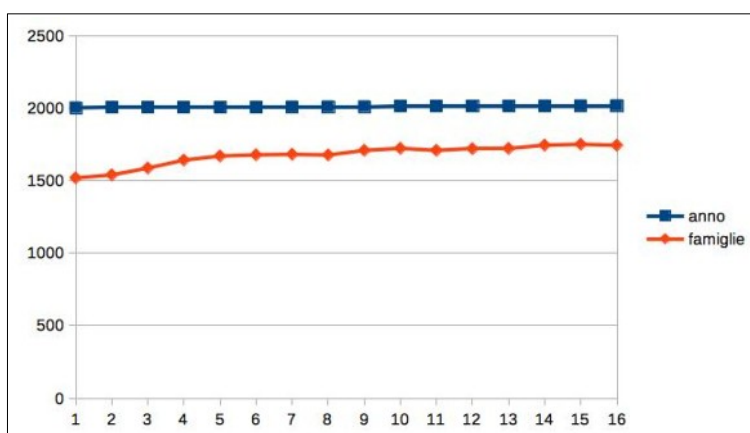
Anno	Residenti	Variazione %	Famiglie	Variazione %	Famiglia media
2001	3.979				
2002	4.000	21			
2003	4.060	60	1.519		2,67
2004	4.139	79	1.540	1,38	2,69
2005	4.288	149	1.587	3,05	2,70
2006	4.388	100	1.642	3,46	2,67
2007	4.442	54	1.670	1,70	2,66
2008	4.486	44	1.678	0,47	2,67
2009	4.517	31	1.682	0,24	2,69
2010	4.462	-55	1.677	-0,30	2,66
2011	4.488	26	1.709	1,90	2,63
2012	4.500	12	1.723	0,82	2,61
2013	4.533	33	1.709	-0,81	2,65
2014	4.556	23	1.720	0,64	2,65
2015	4.552	-4	1.722	0,12	2,64
2016	4.581	29	1.745	1,33	2,63
2017	4.558	-23	1.751	0,34	2,60
2018	4.528	-30	1.744	-0,40	2,61
2019	4.488	-40	1.749		2,57
2020	4.505	17			
2021	4.468	-37			

Andamento di popolazione e famiglie 2001 – 2021

fonte : dati ISTAT



Andamento popolazione 2001 – 2018



Andamento famiglie 2003 – 2018

Popolazione e famiglie, proiezioni al 2045

Al fine di valutare la crescita della popolazione, si assumono un intervallo temporale di 20 anni e un incremento percentuale medio annuo dello 0,35% pari a 16 abitanti, che tiene conto dell'andamento della popolazione rappresentato nelle tabelle e nei grafici sopra riportati.

Per le famiglie si assume un indice di incremento costante dello 0,60% annuo, pari 11 famiglie, maggiorato rispetto all'incremento registrato nell'intervallo 2010 - 2021, considerando la tendenza alla diminuzione dell'ampiezza media della famiglia, per allinearsi ai valori regionali che risultano assai inferiori a quelli di Chiesina.

Applicando gli indici come sopra determinati ad un andamento lineare, si ottengono i numeri dei residenti e delle famiglie.

Secondo questa stima, la crescita della popolazione residente prevista per il 2045 ammonta a 320 unità e il numero delle famiglie aumenta di 220 nuclei per raggiungere rispettivamente le 4877 unità e i 2080 nuclei familiari con una media per famiglia pari a 2,34 persone. Questo valore risulta ancora superiore alla media regionale nonché alla soglia minima dei componenti, da non valicare secondo gli studi del settore.

Nelle tabelle che seguono sono rappresentate le previsioni di crescita della popolazione e dell'incremento dei nuclei familiari, secondo un andamento lineare.

Anno di partenza	Popolazione	Incremento medio	Anno di previsione	Popolazione prevista
2.025	4.557	16	2026	4.573
2.026	4.573	16	2027	4.589
2.027	4.589	16	2028	4.605
2.028	4.605	16	2029	4.621
2.029	4.621	16	2030	4.637
2.030	4.637	16	2031	4.653
2.031	4.653	16	2032	4.669
2.032	4.669	16	2033	4.685
2.033	4.685	16	2034	4.701
2.034	4.701	16	2035	4.717
2.035	4.717	16	2036	4.733
2.036	4.733	16	2037	4.749
2.037	4.749	16	2038	4.765
2.038	4.765	16	2039	4.781
2.039	4.781	16	2040	4.797
2.040	4.797	16	2041	4.813
2.041	4.813	16	2042	4.829
2.042	4.829	16	2043	4.845
2.043	4.845	16	2044	4.861
2.044	4.861	16	2045	4.877
TOTALE INCREMENTO		320		

Previsione popolazione nel ventennio 2025 - 2045

Anno di partenza	Popolazione	Famiglie	Incremento medio	Anno di previsione	Famiglie previste	Famiglia media
2.025	4.557	1.860	11	2026	1.871	2,44
2.026	4.573	1.871	11	2027	1.882	2,44
2.027	4.589	1.882	11	2028	1.893	2,43
2.028	4.605	1.893	11	2029	1.904	2,43
2.029	4.621	1.904	11	2030	1.915	2,42
2.030	4.637	1.915	11	2031	1.926	2,42
2.031	4.653	1.926	11	2032	1.937	2,41
2.032	4.669	1.937	11	2033	1.948	2,41
2.033	4.685	1.948	11	2034	1.959	2,40
2.034	4.701	1.959	11	2035	1.970	2,40
2.035	4.717	1.970	11	2036	1.981	2,39
2.036	4.733	1.981	11	2037	1.992	2,39
2.037	4.749	1.992	11	2038	2.003	2,38
2.038	4.765	2.003	11	2039	2.014	2,38
2.039	4.781	2.014	11	2040	2.025	2,37
2.040	4.797	2.025	11	2041	2.036	2,37
2.041	4.813	2.036	11	2042	2.047	2,36
2.042	4.829	2.047	11	2043	2.058	2,36
2.043	4.845	2.058	11	2044	2.069	2,35
2.044	4.861	2.069	11	2045	2.080	2,34
2.045	4.877					
TOTALE INCREMENTO			220			

Previsione famiglie nel periodo 2025 – 2045

IL FABBISOGNO ABITATIVO

Gli alloggi necessari

Per calcolare il fabbisogno abitativo è necessario tener conto di fenomeni inerenti l'andamento demografico naturale e di alcuni fattori legati all'andamento del mercato. A questo proposito, scorrendo le tabelle seguenti, è facile notare come nell'intervallo temporale 2005-2008 si abbia un picco positivo nella variazione della popolazione, dovuto alla migrazione dai comuni contermini, che può essere attribuito ad una rilevante offerta di alloggi.

Basandoci sulla crescita lineare di popolazione e famiglie, è possibile ipotizzare il numero di alloggi necessari a coprire il fabbisogno, partendo dal presupposto che il numero degli alloggi debba corrispondere al numero delle famiglie previste.

	popolazione	famiglie
Presente al 01/01/25	4.557	1.860
Prevista al 2045	4.877	2.080
incremento	320	220
Incremento nuovi alloggi corrispondente all'incremento delle famiglie		220
Incremento per: disagio abitativo, residenze temporanee, erosione da residenza ad altri usi, mobilità residenziale, vincoli igienico-sanitari, alloggi destinati a vacanza e tempo libero (20%)		44
Totale nuovi alloggi		264

Fabbisogno alloggi nel periodo 2025 - 2045

Superficie edificabile e volume edificabile necessari

La superficie edificabile SE, corrispondente al numero di alloggi individuato nella tabella precedente, viene determinata partendo dal rapporto superficie alloggio/abitante il cui valore medio nel territorio comunale è di 46,82 mq incrementato del coefficiente 1,25 che tiene conto delle superfici accessorie. Al fine di ottenere la SE complessiva, il prodotto di questi due fattori (58,52 mq) viene moltiplicato per il numero medio dei componenti la famiglia (2,39 ab.) e per il numero di alloggi necessari (264). Analogamente, per ottenere il VE complessivo, il volume di ogni singolo alloggio, determinato dal prodotto della SE per l'altezza utile HU di m 2,70, viene moltiplicato per il numero di alloggi previsti.

I due valori così determinati, riferiti esclusivamente alla funzione residenziale, vengono incrementati del 20% per tener conto di possibili parziali destinazioni degli immobili a funzioni diverse quali il commercio, l'artigianato di servizio, il terziario avanzato, ecc.

In definitiva, la SE e il VE così determinati corrispondono rispettivamente a 45.000 mq e 120.000 mc (valori arrotondati).

Valori a base della stima		Fam. media	SE /alloggio	n. alloggi al 2040	SE totale	VE/alloggio SE x HU	VE totale
SE/ab	46,82	n. ab.	mq	n. alloggi	mq	mc	mc
Coeff. superfici accessorie	1,25						
SE/ab totale	58,52	2,39*	140	264	36.960	378	99.792
Incremento per la presenza negli immobili di una quota di superficie non residenziale pari al 20%					7.392		19.958
TOTALE					44.352		119.750
<i>Valori arrotondati</i>					45.000		120.000

Residenze: dimensionamento della superficie edificabile(SE) e del volume edificabile (VE)

* media delle medie nell'intervallo temporale 2025-2045

IL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE

Secondo i dati disponibili più recenti, il patrimonio edilizio residenziale consiste in 1860 abitazioni, di cui 1675 occupate e 185 non occupate. Le stanze sono 7790 con una media di 4,66 stanze ad alloggio. Le abitazioni occupate costituiscono dunque il 90% del totale, mentre quelle non occupate ammontano al 10% del totale.

Riguardo al titolo di godimento dell'abitazione, il 75,1% delle famiglie vive in alloggi di proprietà mentre il 24,1% vive in alloggi affitto o occupa alloggi a titolo diverso.

Il 69% delle abitazioni occupate insistono nel territorio urbanizzato mentre il 31% delle stesse si trova in territorio rurale. Il 67% delle abitazioni non occupate si trova all'interno del territorio urbanizzato mentre il 33% delle stesse ricade nella categoria delle case sparse, presumibilmente collocate nel territorio rurale e presumibilmente in cattivo stato di conservazione.

La superficie delle abitazioni occupate ammonta complessivamente a mq 191.277 con una media per abitazione pari a mq 114,4, decisamente superiore alla media toscana e nazionale. La superficie totale, comprensiva di quella riferita alle abitazioni non occupate, risulta pari a mq 213.000 circa con una disponibilità di superficie per abitante di mq 46,80 circa.

Il patrimonio edilizio residenziale del comune è costituito per il 31,46% da edifici costruiti anteriormente al 1960 e per il 53,48% da costruzioni realizzate nel trentennio 1961-1990. Le costruzioni anteriori al 1919 rappresentano il 17,11% dell'intero patrimonio residenziale, mentre l'intervallo temporale 1971-1980 rappresenta, con il 20,45 delle costruzioni, il periodo di maggiore attività edilizia in epoca recente.

Gli edifici costruiti prima del 1919 sono per il 36,78% localizzati nel capoluogo e per il 32,18% nelle case sparse.

L'84,5 % degli edifici è costruito in muratura portante, il 14,5% in conglomerato cementizio armato, l'1% in altra modalità.

Dati relativi al patrimonio edilizio residenziale

LOCALITÀ	ABITAZIONI E FAMIGLIE								
	A2	A3	A5	A44	A46	A47	A48	PF1	PF2
CHIESANUOVA	111	2	0	12572	26	71	17	114	309
CHIESINA	840	78	1	92554	160	641	54	856	2186
LA CAPANNA	71	28	0	7699	7	51	13	71	182
MOLIN NUOVO	64	14	0	6749	12	49	4	65	174
FOSCHI	42	2	0	3868	14	19	9	42	94
ORSI	25	1	0	2973	1	23	1	25	62
CASE SPARSE	519	60	2	64888	47	418	62	527	1472
TOTALE	1672	185	3	191303	267	1272	160	1700	4479

Consistenza del patrimonio edilizio articolata per località

CODICI ISTAT

- A2** *Abitazioni occupate da almeno una persona residente*
- A3** *Abitazioni vuote e abitazioni occupate solo da persone non residenti*
- A5** *Altri tipi di alloggio occupati*
- A44** *Superficie delle abitazioni occupate da almeno una persona residente*
- A46** *Famiglie in abitazioni in affitto*
- A47** *Famiglie in abitazioni di proprietà*
- A48** *Famiglie che occupano l'abitazione ad altro titolo*
- PF1** *Famiglie residenti totale*
- PF2** *Famiglie residenti totale componenti*

LOCALITÀ	A - ABITAZIONI	%	P - POPOLAZIONE	%	P/A
CHIESANUOVA	113	6,07	309	6,90	2,73
CHIESINA U.	919	49,42	2.186	48,81	2,38
LA CAPANNA	99	5,32	182	4,06	1,84
MOLIN NUOVO	78	4,19	174	3,88	2,23
FOSCHI	44	2,36	94	2,10	2,14
ORSI	26	1,39	62	1,38	2,38
CASE SPARSE	581	31,25	1.472	32,87	2,53
TOTALE	1.860	100	4.479	100	2,40

Totale abitazioni e popolazione per località

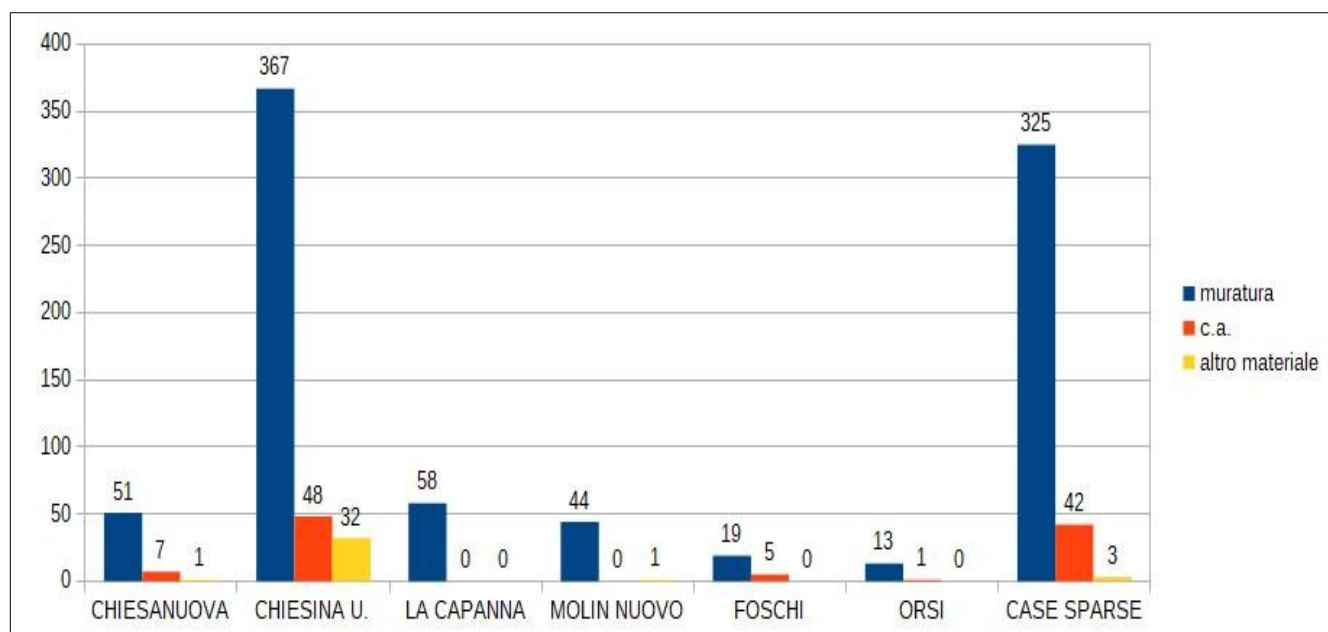
COMUNE DI CHIESINA UZZANESE - PIANO STRUTTURALE

LOCALITÀ	<1919	1919-'45	1946-'60	1961-'70	1971-'80	1981-'90	1991-2000	2000-'05	>2005	TOTALE
CHIESANUOVA	4	3	4	17	11	8	8	1	3	59
CHIESINA U.	64	28	45	79	103	60	26	12	30	447
LA CAPANNA	26	1	4	20	3	2	2	0	0	58
MOLIN NUOVO	22	2	1	8	6	0	3	3	0	45
FOSCHI	4	0	1	8	6	1	3	1	0	24
ORSI	1	0	0	0	0	13	0	0	0	14
CASE SPARSE	53	30	27	49	79	71	42	6	13	370
TOTALE	174	64	82	181	208	155	84	23	46	1.017
%	17,11	6,29	8,06	17,79	20,45	15,24	8,26	2,26	4,52	100,00

Edifici per epoca di costruzione per località

LOCALITÀ	Muratura portante	Cemento armato	altro	TOTALE
CHIESANUOVA	51	7	1	59
CHIESINA U.	367	48	32	447
LA CAPANNA	58	0	0	58
MOLIN NUOVO	44	0	1	45
FOSCHI	19	5	0	24
ORSI	13	1	0	14
CASE SPARSE	325	42	3	370
TOTALE	877	103	37	1.017
%	86,23	10,13	3,64	100,00

Edifici per tipologia costruttiva, per località

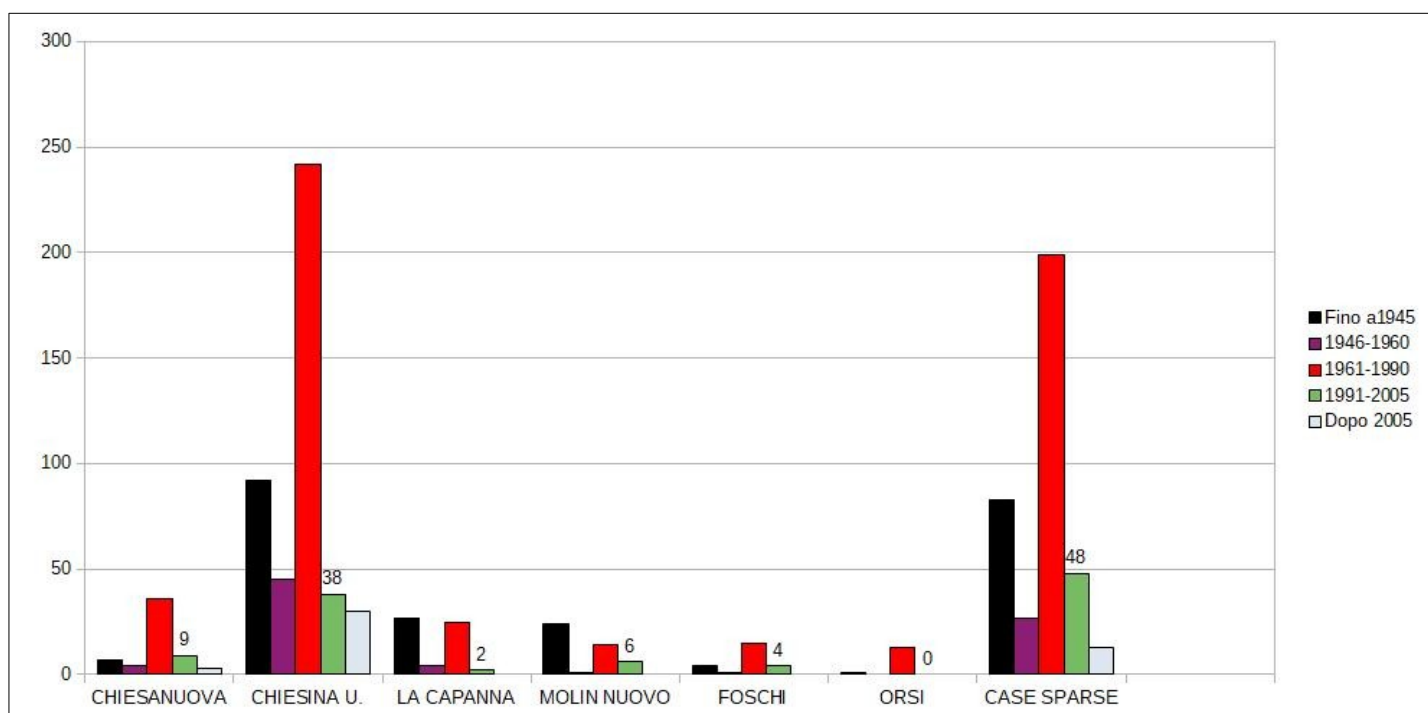


Edifici per tipologia costruttiva, per località

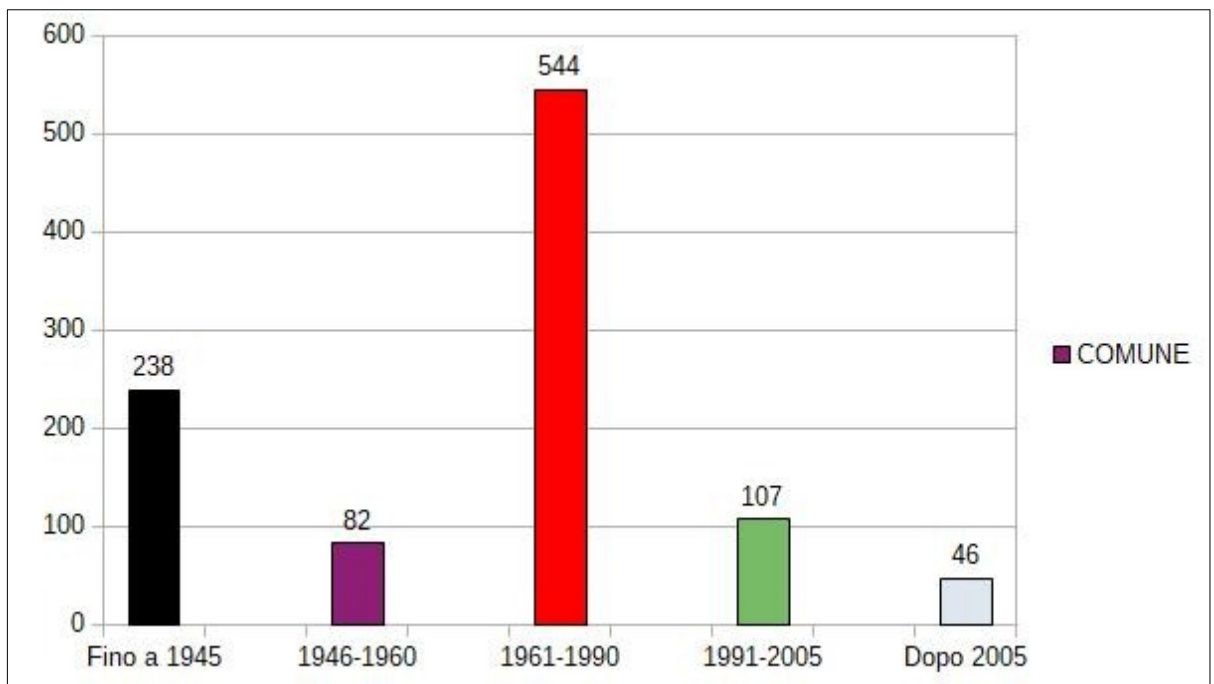
COMUNE DI CHIESINA UZZANESE - PIANO STRUTTURALE

LOCALITÀ	<1919	1919-'45	1946-'60	1961-'70	1971-'80	1981-'90	1991-2000	2000-'05	>2005	TOTALE
CHIESANUOVA	4	3	4	17	11	8	8	1	3	59
CHIESINA U.	64	28	45	79	103	60	26	12	30	447
LA CAPANNA	26	1	4	20	3	2	2	0	0	58
MOLIN NUOVO	22	2	1	8	6	0	3	3	0	45
FOSCHI	4	0	1	8	6	1	3	1	0	24
ORSI	1	0	0	0	0	13	0	0	0	14
CASE SPARSE	53	30	27	49	79	71	42	6	13	370
TOTALE	174	64	82	181	208	155	84	23	46	1.017
%	17,11	6,29	8,06	17,79	20,45	15,24	8,26	2,26	4,52	100,00

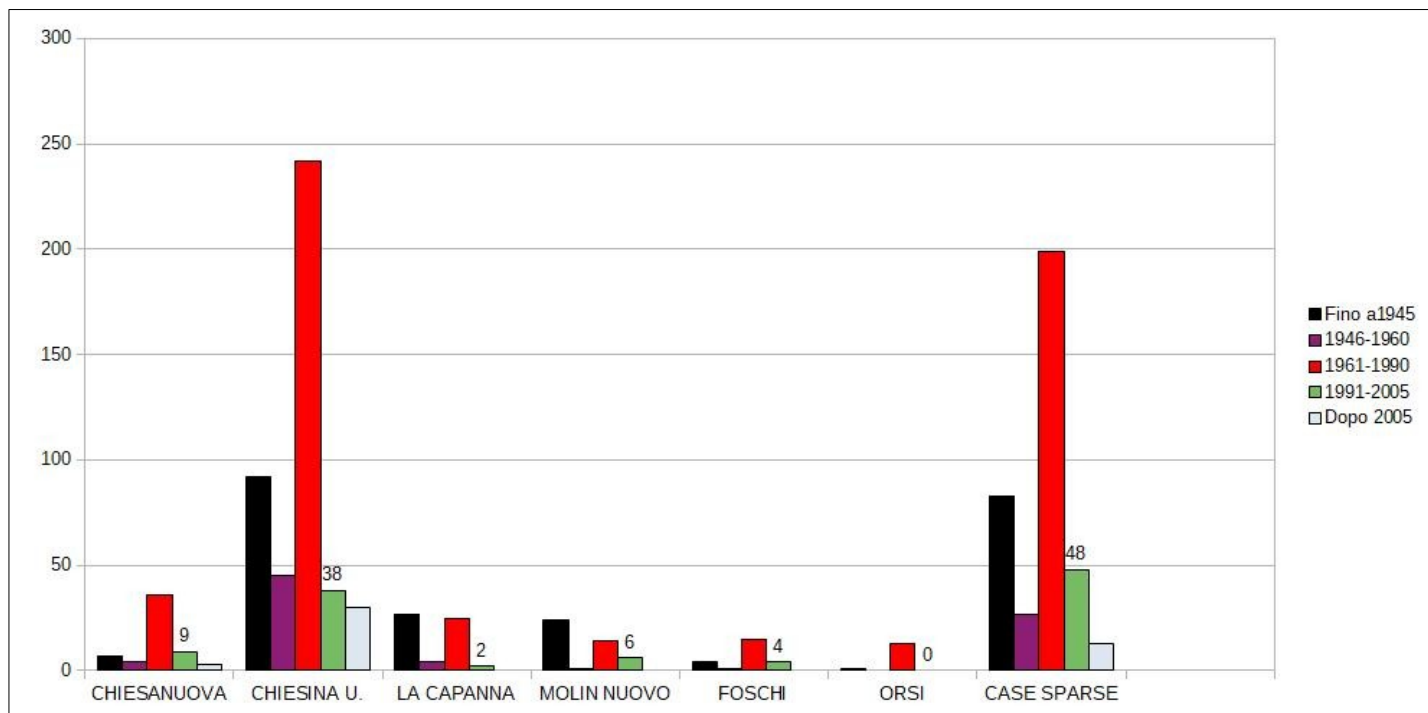
Edifici per epoca di costruzione per località



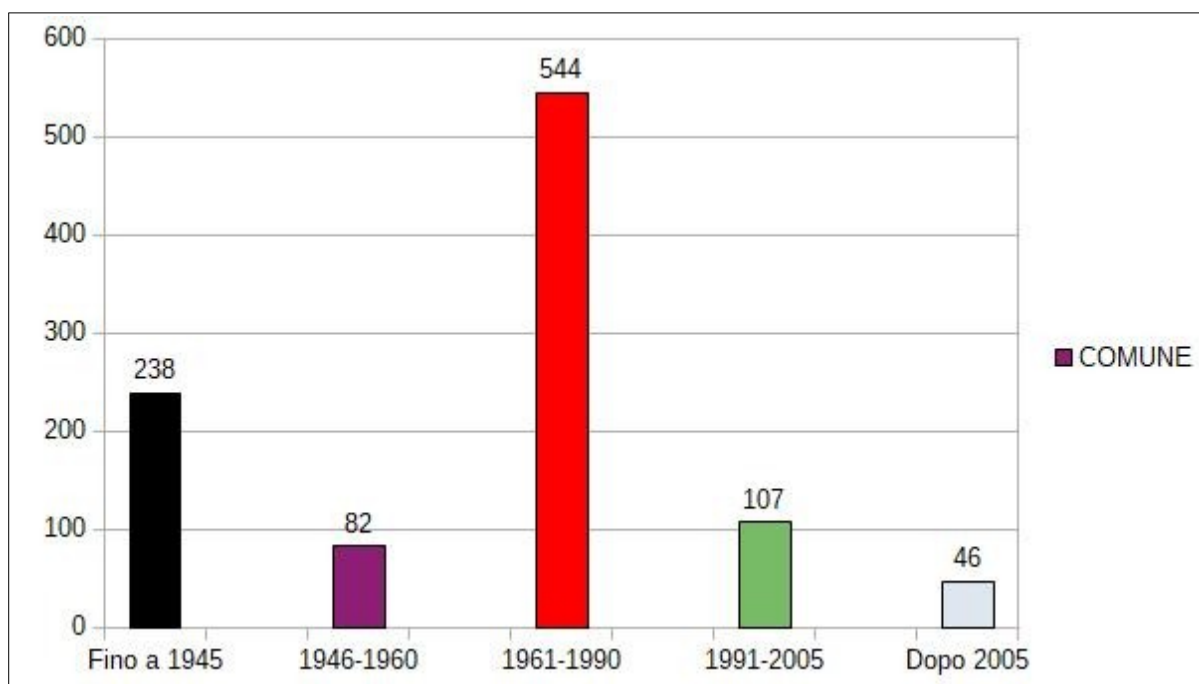
Edifici per epoca di costruzione per località



Edifici per epoca di costruzione con riferimento all'intero territorio comunale



Edifici per epoca di costruzione per località

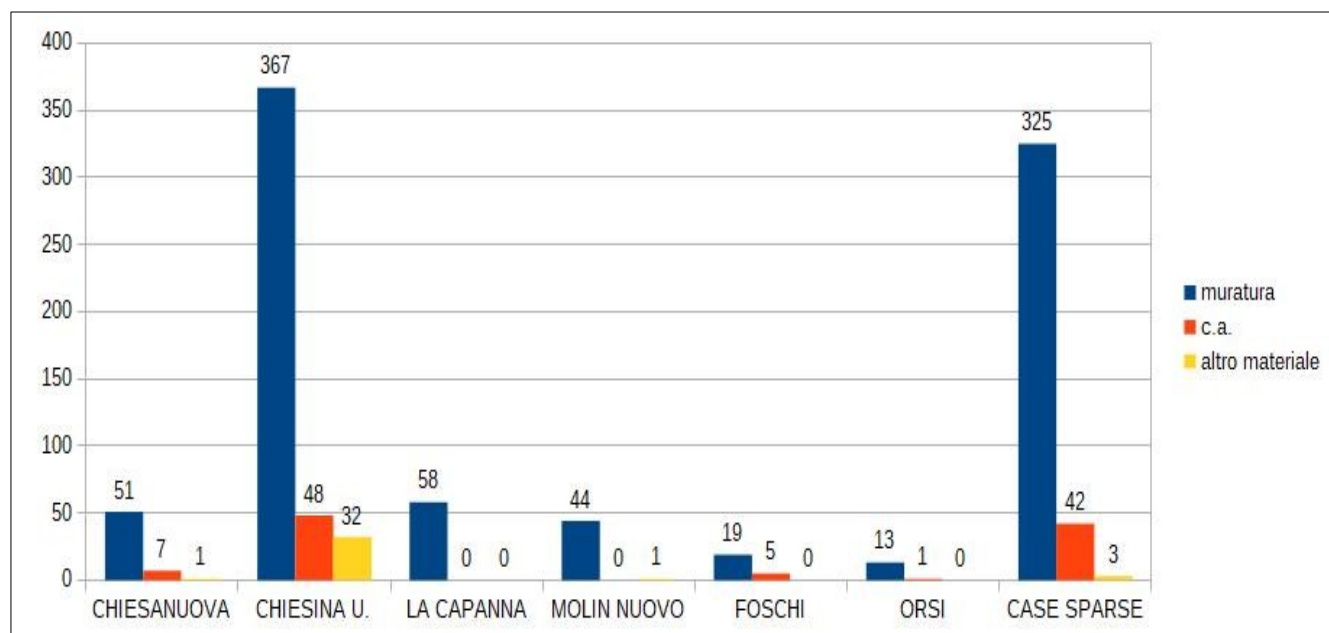


Edifici per epoca di costruzione con riferimento all'intero territorio comunale

COMUNE DI CHIESINA UZZANESE – PIANO STRUTTURALE

LOCALITÀ	Muratura portante	Cemento armato	altro	TOTALE
CHIESANUOVA	51	7	1	59
CHIESINA U.	367	48	32	447
LA CAPANNA	58	0	0	58
MOLIN NUOVO	44	0	1	45
FOSCHI	19	5	0	24
ORSI	13	1	0	14
CASE SPARSE	325	42	3	370
TOTALE	877	103	37	1.017
%	86,23	10,13	3,64	100,00

Edifici per tipologia costruttiva, per località

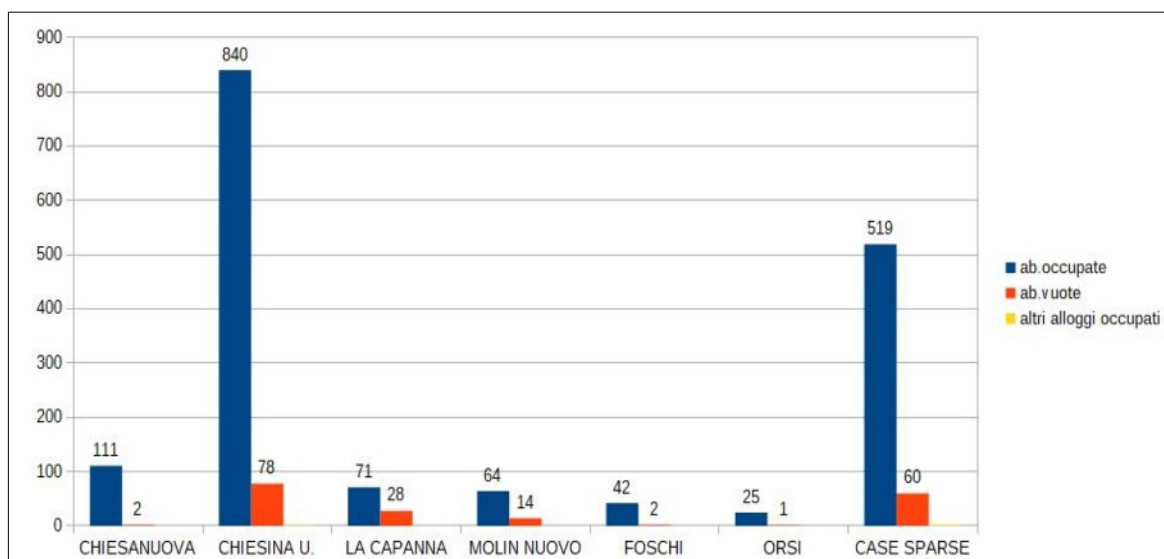


Edifici per tipologia costruttiva, per località

LOCALITÀ	A2	A3	A5	A6	A7	A44
CHIESANUOVA	111	2	0	2	0	12.572
CHIESINA U.	840	78	1	78	0	92.554
LA CAPANNA	71	28	0	28	0	7.699
MOLIN NUOVO	64	14	0	14	0	6.749
FOSCHI	42	2	0	2	0	3.868
ORSI	25	1	0	1	0	2.973
CASE SPARSE	519	60	2	60	0	64.888
TOTALE	1.672	185	3	185	0	191.303
%	100	11,06				

Abitazioni per grado di occupazione per località

- A2 *Abitazioni occupate da almeno una persona residente*
- A3 *Abitazioni vuote e abitazioni occupate solo da persone non residenti*
- A5 *Altri tipi di alloggio occupati*
- A6 *Abitazioni vuote*
- A7 *Abitazioni occupate solo da persone non residenti*
- A44 *Superficie delle abitazioni occupate da almeno una persona residente*



Abitazioni per grado di occupazione per località

RISPOSTA AL FABBISOGNO ABITATIVO

Il PS si prefigge l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo suolo al fine dell'edificazione.

Coerentemente con l'obiettivo, il fabbisogno abitativo viene soddisfatto ricorrendo in gran parte al patrimonio esistente secondo i criteri sintetizzati nella seguente tabella:

Area di reperimento	NE/R*	n. alloggi	%	SE/alloggio	SE	Valori arrotondati
				140		
Alloggi non occupati	R	50	19		7.000	7.000
Quantità residue PA approvati	R	24	9		3.360	3.000
Recupero e rigenerazione urbana	R	50	19		7.000	7.000
Aree di trasformazione	NE	60	23		8.400	8.500
Aree di integrazione dei tessuti residenziali esistenti	NE	40	15		5.600	6.000
Interventi diretti in aree di completamento edilizio	NE	40	15		5.600	6.000
sommano		264	100		36.960	37.500
Incremento di SE per la presenza negli immobili di funzioni compatibili ma diverse da quella residenziale (20%)					7.392	7.500
Arrotondamento					648	0
TOTALE					45.000	45.000

Residenze: reperimento degli alloggi necessari nel ventennio successivo all'adozione del piano

*NE: nuova edificazione; R: riuso

ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Secondo i dati disponibili più recenti, le unità locali presenti a Chiesina Uzzanese risultano 394 e gli addetti 1757.

La rilevazione ISTAT del 2022 riguardante le imprese attive, la struttura e le dimensioni delle imprese in Toscana, rivela una decrescita del numero delle imprese e un notevole aumento del numero degli addetti e, all'interno di questi valori di insieme, un calo del numero delle imprese e degli addetti nel settore produttivo a favore degli altri settori con l'eccezione degli addetti nel settore delle costruzioni, in crescita nel 2022 rispetto alla precedente rilevazione.

Il dato più rilevante risulta tuttavia quello relativo alla forte crescita del numero degli addetti nel settore "Commercio, trasporti, alberghi" che passa dai 310 del 2015 ai 734 del 2022, a conferma di una costante vocazione dell'economia del territorio per le attività turistico-ricettive e di intrattenimento.

Unità locali e addetti

Le tabelle seguenti danno conto delle unità locali e degli addetti presenti nel territorio comunale raffrontando i valori riferiti al 2015 e al 2022.

Unità locali					addetti				
Settori economici					Settori economici				
Industria	costruzioni	Commercio, trasporti, alberghi	Altri servizi	TOTALE	Industria	costruzioni	Commercio, trasporti, alberghi	Altri servizi	TOTALE
42	84	149	156	431	295	135	310	247	987

Unità locali delle imprese e addetti per settore di attività economica (2015)

Unità locali					addetti				
Settori economici					Settori economici				
Industria	costruzioni	Commercio, trasporti, alberghi	Altri servizi	TOTALE	Industria	costruzioni	Commercio, trasporti, alberghi	Altri servizi	TOTALE
37	60	148	149	394	225	225	734	307	1757

Unità locali delle imprese e addetti per settore di attività economica (2022)

IL FABBISOGNO DI EDILIZIA NON-RESIDENZIALE

La previsione per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia non residenziale deve tener conto del patrimonio immobiliare esistente, dell'andamento della produzione degli ultimi anni e delle eventuali previsioni in via di attuazione.

La consistenza del patrimonio edilizio non residenziale ammonta mq 145.000 di SE. Il rapporto tra le superfici edificate che si sviluppano al piano terra e quelle ripartite tra più piani risulta pari a 60/40.

Una quota dei valori sopra indicati, pari a 7600 mq di SE e 45600 mc di VE è riferita alla funzione turistico-ricettiva.

Trascurando la quantità degli immobili in fase di progetto o di realizzazione, perché irrilevante, è possibile valutare il fabbisogno di edilizia non residenziale per il prossimo ventennio nella misura del 50% del patrimonio attuale e cioè, arrotondando, in mq 70.000.

Tenendo conto di un indice di copertura (IC) pari al 40%, e mantenendo l'attuale rapporto tra le superfici edificabili ripartite tra uno e più piani, si individuano le superfici fondiarie necessarie a soddisfare il fabbisogno di edilizia non residenziale, parte della quale sarà reperita nell'ambito del recupero delle aree degradate.

PATRIMONIO EDILIZIO NON RESIDENZIALE

Attingendo i valori dalle basi cartografiche regionali, il patrimonio edilizio non residenziale consta di 121 immobili su una superficie fondiaria di 300.000 mq circa con una superficie coperta (SC) di mq 90.000 e una superficie edificata (SE) di mq 145.000.

Tali valori sono supportati dall'analisi riportata nella seguente tabella.

	Superfici Edificate non residenziali esistenti	SF	SC	SE	IC	IF
a	Superfici non residenziali da recupero di aree degradate			1.400		
b	Superfici non residenziali interne alle aree residenziali			7.392		
c	Tessuti produttivi come da morfotipo TPS1	160.524	42.948	64.422	27%	0,40
d	Tessuti produttivi come da morfotipo TPS2	118.192	44.932	67.398	38%	0,57
e	Tessuti destinati prevalentemente ad attività terziarie	22.270	2.977	5.954	13%	0,27
sommano		300.986	90.857	146.566		
Valori arrotondati		300.000	90.000	145.000	30%	0,48

Consistenza del patrimonio edilizio non residenziale

RISPOSTA AL FABBISOGNO DI EDILIZIA NON RESIDENZIALE

La SE non residenziale sarà reperita ricorrendo alle superfici fondiari delle aree produttive esistenti riferibili al morfotipo TPS1 elevando l'IF attuale di 0,48 mq/mq fino al valore di 0,65 mq/mq, integrando gli stessi tessuti con aree ad essi intercluse, recuperando all'uso non residenziale parte delle superfici edificate presenti nelle aree degradate e prendendo in considerazione le parti delle superfici residenziali che, per una quota del 20%, possono essere destinate a funzioni diverse dalla residenza. Nel computo delle superfici destinate all'attività produttiva non vengono annoverate quelle destinate alle attività turistico-ricettive e gli insediamenti produttivi in territorio rurale in quanto sovradimensionate le prime o modelli da non replicare i secondi.

Coerentemente con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo suolo al fine dell'edificazione, la risposta del PS al fabbisogno di edilizia non residenziale fa riferimento alle aree individuate nella seguente tabella:

COMUNE DI CHIESINA UZZANESE – PIANO STRUTTURALE

Superfici non residenziali da reperire in aree edificate o degradate (R)					
	SF	SE edificat a	SE edificabile	SE edificabile residua (c-b)	Valori arrotondati
			IF = 0,65		
	a	b	c	d	
Superfici non residenziali da recupero di aree degradate				7.392	7.500
Superfici non residenziali interne alle aree residenziali				1.400	1.500
Tessuti produttivi come da morfotipo TPS1 oggetto di riqualificazione e riuso	160.524	64.422	104.341	39.919	40.000
Tessuti produttivi come da morfotipo TPS2	118.192	67.398	0	0	
Tessuti destinati prevalentemente ad attività terziarie	22.270	5.954	14.475	8.521	8.500
sommano	300.986	137.774	118.816	55.832	57.000
Superfici non residenziali da reperire mediante nuove previsioni (NE)					
	ST		SE		
			IT=0,35		
Interventi in aree integrative dei tessuti esistenti	38.994		13.648	13.648	14.000
Arrotondamento				520	0
TOTALE				70.000	70.000

Non residenze: Reperimento delle superfici non residenziali

GLI STANDARD URBANISTICI

Il PS, con riferimento agli standard urbanistici del DM 1444/1968, fissa il parametro minimo di 24 mq/abitante per il dimensionamento degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi secondo la seguente articolazione:

Attività Collettive, Verde Pubblico, Parcheggi		
aree per l'istruzione	mq/ab	4,50
aree per attrezzature di interesse comune	mq/ab	3,50
aree a verde pubblico attrezzato	mq/ab	12,00
aree per parcheggi	mq/ab	4,00
TOTALE	mq/ab	24,00

Articolazione degli standard urbanistici

Il fabbisogno degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi è calcolato sulla popolazione insediata al 2025 e sulla popolazione prevista dal PS nel 2045 con riferimento all'intero territorio comunale.

Le aree per servizi di interesse collettivo vengono ripartite secondo la seguente tabella:

Attività Collettive, Verde Pubblico, Parcheggi	mq/ab	Anno adozione PS			Termine ventennio di riferimento		
		ab. 4.557*			ab. 4.877		
		standard	esistente	Fabbisogno	standard	Esistente al 2025	Fabbisogno
		a	b	a-b	c	d	c-d
Aree per l'istruzione	4,50	20.506	16.987	3.519	21.946	16.987	4.959
Aree per attrezzature di interesse comune	3,50	15.949	19.801	-3.852	17.069	19.801	-2.732
Aree per spazi pubblici attrezzati	12,00	54.684	53.501	1.183	58.524	53.501	5.023
Aree per parcheggi pubblici	4,00	18.228	28.807	-10.581	19.508	28.807	-9.299
TOTALE	24,00	109.367	119.096	-9.731	117.047	119.096	-2.049

Aree per servizi al 2025 e al 2045 nel territorio comunale valutate in mq/abitante

* popolazione al 01/01/25, fonte: ISTAT