

# Indice

<b>Abstract</b> .....	5
<b>1. Sviluppo area commerciale “Ex fabbrica fratelli Sanesi” Campi Bisenzio (FI)</b> .....	6
1.1. Inquadramento territoriale.....	6
1.1.1 Particolarità statistiche del comune .....	7
1.1.2 L’accessibilità dell’ area.....	9
1.1.3 La destinazione d’uso ammessa dal vigente Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.).....	10
1.2. Il vincolo della Regione Toscana in materia di commercio .....	11
1.3. Il caso studio.....	15
1.3.1 Strategia d’intervento.....	16
1.3.2 Anagrafica del complesso edilizio da riqualificare.....	17
1.3.3 Schede Tecniche riassuntive delle principali componenti dell’ ex Fabbrica.....	20
1.3.4 Descrizione del progetto di riqualificazione.....	28
1.3.4.1 Edifici ed Attività.....	28
1.3.4.2 Accessi – Viabilità interna e Parcheggi.....	31
1.3.4.3 Calcolo per la progettazione dei parcheggi.....	31
1.4 Business plan.....	33
1.4.1 W.B.S.....	33
1.4.2 Stima dei ricavi.....	34
1.4.3 Calcolo Van.....	35
1.5 Finanziarizzazione.....	36

1.5.1	Prospetto di Mutuo.....	36
<b>2.</b>	<b>Il caso inglese “Blue Water” e le trasformazioni del paesaggio urbano.....</b>	<b>39</b>
2.1	Il centro commerciale Blue-water.....	39
2.1.2	La storia del Blue-water.....	40
2.1.3	Il layout e il parco.....	41
2.2	Le trasformazioni del paesaggio italiano-toscano.....	43
<b>3.</b>	<b>Un nuovo modello di sviluppo rurale: i parchi agricoli.....</b>	<b>47</b>
3.1	Strategie e politiche per il governo della campagna urbana: il caso dei parchi agricoli.....	47
3.2	L’agricoltura periurbana.....	52
3.2.1	Che cosa si fa all'estero per valorizzare l'agricoltura periurbana?.....	55
3.3	Il progetto “ Periurban Parks”.....	62
<b>4.</b>	<b>Il Parco della Piana.....</b>	<b>64</b>
4.1	La Val Bisenzio: Territorio, comuni interessati e popolazioni.....	64
4.1.1	La storia dell’economia locale.....	66
4.1.2	La rete viaria e ferrovia.....	68
4.2	Che tipo di Parco e i suoi confini.....	69
4.3	Obiettivi del parco.....	71

4.4	Accessibilità al futuro parco.....	72
4.5	Le attività produttive.....	73
4.6	L'ambiente e il territorio.....	74
4.7	Gli enti coinvolti.....	77
4.8	Le linee guida del parco della piana.....	78
<b>5.</b>	<b>La legislazione.....</b>	<b>83</b>
5.1	Legislazione urbanistica nazionale-regionale....	83
5.2	Pianificazione dopo gli anni '90.....	84
5.3	La regione Toscana.....	86
5.3.1	Legge regionale 1/2005.....	86
5.3.2	V.I.A e V.A.S. (L.R. n°10/2010).....	87
5.3.2.1	V.I.A. (Valutazione di Impatto Ambientale)....	87
5.3.2.2	V.A.S.( Valutazione Ambientale Strategica)...	92
5.4	Il P.I.T.( Piano di Indirizzo Territoriale).....	95
5.5	Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).....	98
5.6	Toscana, il dopo P.R.G.: il piano strutturale e il regolamento urbanistico (R.U.C.).....	104
<b>6.</b>	<b>Collegamento ciclo-pedonale area artigianale al "Parco della Piana" .....</b>	<b>107</b>
6.1	Stato di fatto dell' area.....	107
6.2	Il Parco della "Marinella".....	109
6.3	Il collegamento ciclo pedonale.....	111

BIBLIOGRAFIA.....	113
WEBGRAFIA.....	113
INDICE DELLE FIGURE.....	114
INDICE DELLE TABELLE.....	114
INDICE DEI GRAFICI.....	114
TAVOLE A3.....	115