

Sintesi dei criteri di lettura dei morfotipi insediativi urbani

Avvio del Procedimento



Marzo 2017

Progettista e responsabile unico del procedimento
Lorenzo Paoli

Sindaco
Sandro Fallani

Garante della informazione
e della partecipazione
Cinzia Rettori

Vice Sindaco / Assessore all'urbanistica
Andrea Giorgi

Ufficio di Piano
Settore edilizia e urbanistica:
Cinzia Rettori
Palma Di Fidio
Fabrizio Fissi
Simonetta Cirri
Alessandra Chiarotti
Chiara Narduzzi

Portavoce del Sindaco
Responsabile Ufficio informazione
Claudia Sereni

Supporto tecnico
Linea Comune s.p.a.
Suzete Amirato
Tommaso Di Pietro
Fabrizio Milesi
Ilaria Scatarzi

Ufficio Stampa
Matteo Gucci

Collaborazioni intersettoriali:
Opere pubbliche e ambiente
Paolo Calastrini
Paolo Giambini

PS

La determinazione del perimetro del territorio urbanizzato è stata condotta sulla base delle indicazioni metodologiche definite dal PIT/PPR (*Abachi delle invarianti strutturali*, pagg. 133-135). Coerentemente, si è proceduto all'individuazione dei tessuti urbani di formazione storica (nel caso del Comune di Scandicci, gli strumenti della pianificazione vigenti hanno preso quale riferimento i tessuti urbani presenti al 1940) e alla classificazione delle urbanizzazioni contemporanee secondo l'abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee definiti dal PIT (*Abachi delle invarianti strutturali*, pag. 116). In relazione ai centri urbani presenti nel territorio comunale, sono risultati presenti i seguenti morfotipi:

1. Capoluogo:

- T.R.0 Tessuti urbani storici
- T.R.1 Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
- T.R.3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prev. residenziali di edilizia pianificata
- T.R.6 Tessuto a tipologie miste
- T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine
- T.R.8 Tessuto lineare
- AS Addizioni singole
- T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali

2. Rinaldi:

- T.R.0 Tessuti urbani storici
- T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto

3. San Vincenzo a Torri:

- T.R.0 Tessuti urbani storici
- T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prev. residenziali di edilizia pianificata
- T.R.8 Tessuto lineare
- T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare

Inoltre, sono stati classificati nel territorio urbanizzato due ambiti, localizzati lungo il confine comunale, che appartengono ai centri abitati di Romola e Cerbaia, nel Comune di San Casciano

Val di Pesa. La porzione appartenente al centro urbano di Romola, localizzata all'estremità nord dell'abitato, è costituita da tipologie residenziali isolate, disposte prevalentemente su due piani lungo la via per Treggiaia, riconducibili al morfotipo T.R.6, Tessuto puntiforme.

La porzione appartenente al centro urbano di Cerbaia è costituita da un isolato di edilizia pianificata riconducibile al morfotipo T.R.4, relativamente compatto e dai margini definiti, composto da tipologie in linea su due o tre piani, variamente articolate intorno a due edifici rurali preesistenti.

Per quanto riguarda il territorio rurale, la struttura insediativa presente è riconducibile al morfotipo T.R.10 - Campagna abitata; l'unica eccezione è costituita dal piccolo aggregato di formazione recente sorto in loc. San Michele a Torri, riconducibile al morfotipo T.R.12 - *Piccoli agglomerati isolati extraurbani*. Sono stati inoltre individuati gli ambiti paesaggistici dei nuclei rurali di matrice storica di San Martino alla Palma, Mosciano, Marciola, Scandicci Alto. Per quanto riguarda il centro urbano del Capoluogo, il territorio urbanizzato si estende in maniera continua per una superficie di poco inferiore ai 9 Km², delimitato a nord e a est dal confine con il Comune di Firenze, a sud dal torrente Vingone e dalla collina di Scandicci alto, presentando un andamento che presenta una certa omogeneità e regolarità, interrotta soltanto nella fascia di territorio ricompresa tra l'Arno e la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno, dove persiste una compresenza tra i tessuti urbanizzati e il territorio rurale che, presentando una continuità con la zona di Ugnano-Mantignano, si insinua all'interno del costruito anche oltre il limite rappresentato dall'infrastruttura viaria.

All'interno di questo territorio sono facilmente riconoscibili due porzioni distinte, vale a dire la parte orientale, ricompresa tra il fiume Greve e il tracciato autostradale, che comprende i tessuti prevalentemente residenziali e la quasi totalità delle funzioni urbane, e l'estesa piattaforma a destinazione produttiva/artigianale, racchiusa tra l'autostrada, il torrente Vingone e la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno, la cui continuità risulta a tratti interrotta dalla presenza dei tessuti prevalentemente residenziali sviluppatisi lungo il tracciato della via pisana. Completano questo schema la porzione localizzata all'estremità est, tra il fiume Greve e il Comune di Firenze, che ricomprende l'abitato di formazione storica di San giusto e quello di formazione più recente de Le Bagnese, e la zona nord, dove sono localizzati i centri di San Colombano e Badia a Settimo.

Si rileva la presenza di parchi urbani, aree di verde attrezzato e altre aree inedificate intercluse (prive delle caratteristiche di cui all'art. 4, comma 5 della L.R. 65/2014) che, per caratteristiche e dimensioni, risultano non riconducibili alle tipologie di morfotipi urbani definiti dal PIT. Pertanto, in riferimento a tali ambiti prevalentemente inedificati, si è ritenuto di procedere alla definizione delle seguenti categorie:

- A.I.1 Spazi inedificati interclusi in area urbana
- A.I.2 Aree con Piano Attuativo approvato e convenzione stipulata
- A.I.3 Aree con Piano Attuativo approvato
- A.I.4 Aree con Piano Attuativo adottato
- A.I.5 Aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale
- A.I.6 Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato esistenti o di progetto

Di seguito si riporta una descrizione sintetica delle caratteristiche dei morfotipi individuati all'interno del perimetro del territorio urbanizzato del Capoluogo.

T.R.0 - Tessuti urbani storici

L'edilizia storica, nel centro abitato di Scandicci, risulta attestata principalmente lungo due percorsi matrice (via di Scandicci e via Pisana), seguendo uno sviluppo sostanzialmente lineare, senza costituire un centro capace di generare uno sviluppo urbano concentrico. L'espansione contemporanea, a partire dal dopoguerra, in una prima fase ha seguito la medesima regola generatrice, attestandosi lungo le direttrici primarie storiche. Successivamente, le espansioni più consistenti si articolano su una trama viaria ortogonale, organizzata per isolati relativamente regolari, che ha avviato un processo di 'saldatura' fra gli abitati storici di Scandicci e Casellina, dando vita, in tempi recenti, a un nuovo centro urbano qualificante, tuttora in fase di completamento. A questo schema si aggiungono, a nord della S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno, gli abitati storici di Badia a Settimo e San Colombano, con le relative espansioni contemporanee. L'estesa piattaforma a prevalente destinazione produttiva-artigianale determina una sostanziale continuità con i tessuti urbanizzati che costituiscono il territorio del capoluogo.

T.R.1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi

I Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi occupano una superficie che rappresenta circa il 9% del totale delle aree edificate del capoluogo. Gli isolati, che determinano una maglia relativamente regolare, risultano localizzati in posizione contigua ai tessuti storici, principalmente in corrispondenza dell'abitato di Scandicci e, in misura minore, degli abitati di Casellina e San Giusto. Presentano una superficie media pari a circa mq 6.000, con un rapporto di copertura intorno al 40% e una densità edilizia media di 5 mc/mq. La tipologia edilizia prevalente è costituita da edifici residenziali in linea di grandi dimensioni, attestati lungo strada con presenza di attività commerciali e di servizio ai piani terreni.

T.R.2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto

I Tessuti ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto occupano una superficie che rappresenta circa il 14% del totale delle aree edificate del capoluogo. Questi tessuti, se si eccettua l'abitato di 'Le Bagnese', contribuiscono in maniera limitata alla definizione della struttura urbana del capoluogo. Gli isolati, presentano una superficie media pari a circa mq 6.000, con un rapporto di copertura intorno al 30% e una densità edilizia media di 3 mc/mq. La tipologia edilizia si presenta eterogenea, con prevalenza di edifici residenziali in linea disposti su tre o quattro piani.

T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

Questi tessuti, che occupano una superficie che rappresenta circa il 35% del totale delle aree edificate del capoluogo, risultano costituiti principalmente da isolati di grande dimensione, con una superficie media superiore a mq 12.000, un rapporto di copertura intorno al 30% e una densità edilizia che presenta valori riscontrabili sul singolo isolato che variano tra i 2,5 e i 4,5 mc/mq. In ragione della loro consistenza e diffusione, contribuiscono in misura consistente a determinare la struttura e l'immagine urbana del capoluogo.

T.R.6 - Tessuto a tipologie miste e altre aree con attrezzature di interesse comune

Nel centro abitato del capoluogo i tessuti classificati all'interno del morfotipo T.R.6 sono caratterizzati da una importante presenza di attrezzature e servizi pubblici (scuole, attrezzature sportive, edifici religiosi, sedi amministrative, ecc.), costituendo così il polo centrale della città, componente fondamentale e caratterizzante della struttura e della qualità urbana.

T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine

Il perimetro del territorio urbanizzato del capoluogo si presenta sostanzialmente definito. Si rilevano episodi di parziale sfrangiamento dei tessuti urbani esclusivamente all'estremità sud dell'abitato di Scandicci e nella parte nord dell'abitato di Badia a Settimo.

T.R.8 - Tessuto lineare

Si tratta di tessuti sviluppati principalmente lungo la via Pisana, formatisi come espansioni lungo strada dei preesistenti abitati di matrice storica.

AS - Addizioni singole

Sono stati classificati in questa categoria alcuni insediamenti residenziali presenti ai margini dei tessuti a destinazione produttiva che per caratteristiche non sono risultati classificabili all'interno di alcun morfotipo.

T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare

T.P.S.2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali

All'interno del morfotipo T.P.S.1 è stato classificato unicamente l'insediamento sviluppatosi lungo la via del Pantano, sul lato est del tracciato autostradale che, per localizzazione e caratteristiche, risulta isolato rispetto alla grande piattaforma produttiva che costituisce la parte orientale dei tessuti urbanizzati del capoluogo.