

# Regolamento Urbanistico

Comune di San Giovanni Valdarno

# RU

approvato con DCC n° 73 del 15 dicembre 2005

IL SINDACO  
Mauro Tarchi

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
dott. Chiara Cheti

LABORATORIO DI PROGETTAZIONE  
arch. Marco Brandolisio  
arch. Giovanni de Pozzo  
arch. Massimo Scheurer  
Studio di Architettura Aassociati - Milano

con arch. Luca Imberti

arch. Vito Disabato  
Dirigente Settore Assetto del Territorio

ing. Carlo Ernes Tonelli  
Dirigente Settore LL PP

arch. Angelica Guida  
Servizio Urbanistica

UFFICIO DI PIANO  
arch. Eleonora Cappelletti  
arch. Lucia Raveggi

collaboratori  
Francesco Cappagli  
Fabio Magni

CONSULENZE  
indagini geologiche  
dott. geol. Michele Sani, Terra&Opere  
studi idrologici - idraulici  
ing. Remo Chiarni

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
arch. Vito Disabato

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE  
arch. Angelica Guida

allegato **A**

Linee guida per le trasformazioni urbane  
Sintesi delle attività di valutazione



Premessa .....	1
UTOE 1_ Renacci.....	4
UTOE 9_ Territorio collinare .....	6
UTOE 2_ Badiola.....	9
UTOE 3_ Oltrarno.....	13
UTOE 4_ Centro .....	21
UTOE 6_ Lucheria - La Gruccia .....	27
UTOE 7_ Ponte alle Forche - Porcellino .....	35
UTOE 8_ Fornaci - Pruneto.....	43
UTOE 10_ Territorio collinare periurbano.....	51



## **Premessa**

Le "Linee Guida per le trasformazioni urbane nelle singole UTOE" costituiscono un elaborato integrativo del Regolamento Urbanistico che intende trasmettere in modo sintetico e schematico alcuni passaggi del percorso logico e metodologico seguito nella elaborazione del Regolamento stesso.

La transizione da uno strumento complesso come il Piano Strutturale - nella sua duplice natura di statuto dei luoghi con l'individuazione delle invarianti e di piano strategico - al piano operativo, quale è il Regolamento Urbanistico, deve affrontare un nodo fondamentale: non lasciare che lo iato tra i due piani, in parte inevitabile, sia tale da rendere i due strumenti indipendenti tra loro, togliendo valore al Piano Strutturale e perdendone la tensione evolutiva.

Legare tra loro i vari atti è quindi un passaggio obbligato, che più in generale si pone a tutte le scale e intersezioni tra i diversi livelli della pianificazione.

Per assicurare coerenza tra gli atti amministrativi e le azioni di trasformazione occorrono procedure flessibili, ma finalizzate al risultato, da applicare continuamente durante tutto l'iter urbanistico, dai piani generali a quelli attuativi, ai progetti edilizi, sino alla conclusione definitiva che si ha con l'attuazione delle opere o delle azioni previste.

Il modello di governo che oggi si persegue ad ogni livello, anche in attuazione delle politiche comunitarie, richiede maggiore trasparenza e partecipazione per assicurare l'efficacia degli interventi sul territorio: segna il passaggio ad una urbanistica più democratica che attribuisce a tutti i soggetti coinvolti un ruolo attivo ed una assunzione di responsabilità per il conseguimento degli obiettivi condivisi.

In questa prospettiva si situano, molto modestamente, le Linee Guida, rendendo accessibili e trasparenti i criteri ispiratori delle scelte che hanno condotto alle determinazioni del Regolamento Urbanistico.

Le Linee Guida si compongono di schede che ricostruiscono per ogni UTOE un indice discorsivo che, enunciandone i contenuti, rinvia per i vari temi e per le valutazioni effettuate ai documenti del piano urbanistico.

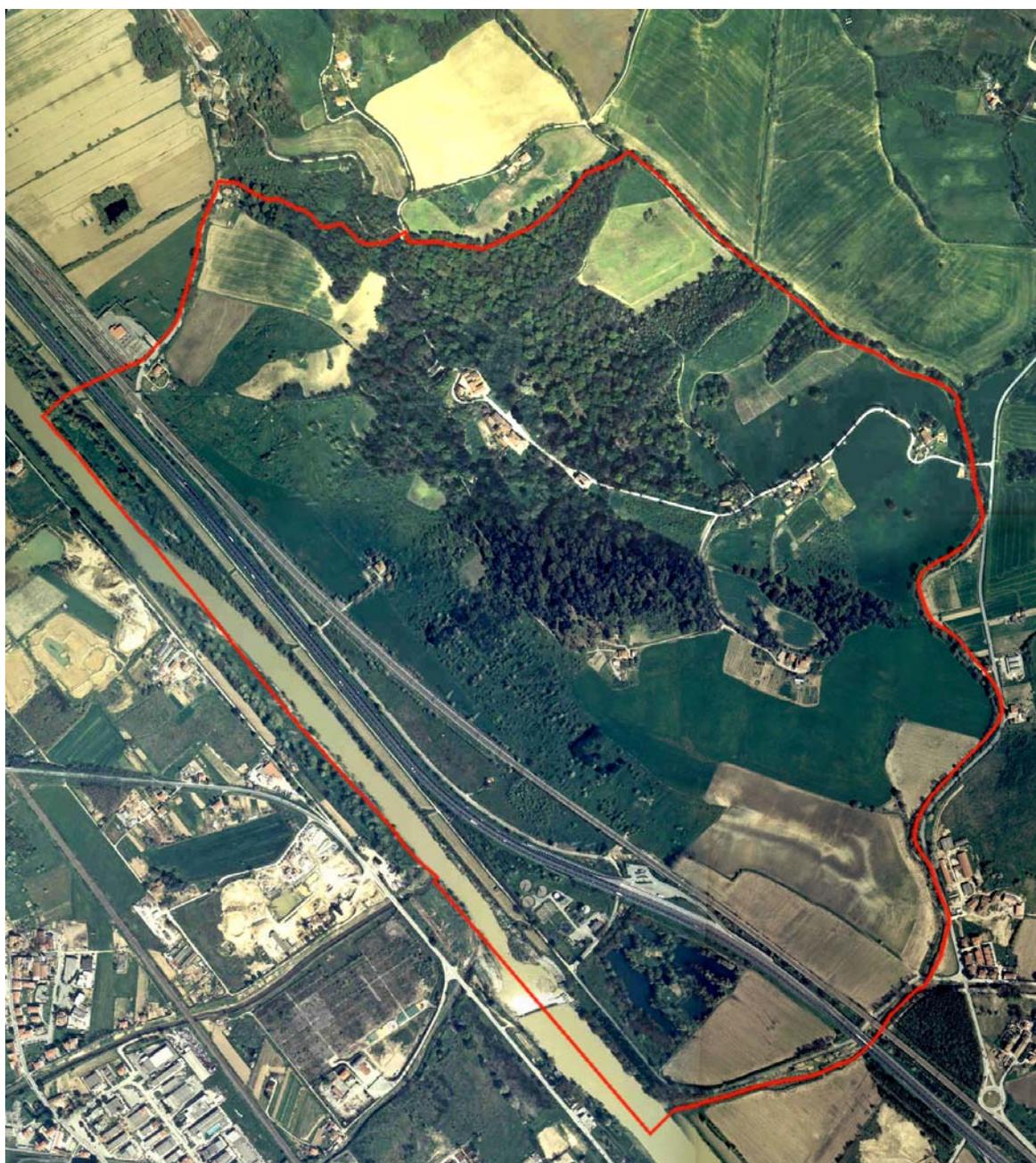
Si tratta di un elaborato i cui limiti sono impliciti nella sua stessa finalità, che è di trasmettere in forma essenziale le informazioni inerenti alle scelte effettuate affinché esse permangano all'attenzione anche nei momenti decisionali a venire, nella elaborazione degli strumenti attuativi e dei progetti e nelle eventuali varianti urbanistiche, in modo che ad ogni nuova sintesi si possano conseguire risultati migliorativi.



Per le UTOE 1 \_Renacci e 9 \_Territorio Collinare, ambiti di prevalente conservazione della orditura e delle attività agroforestali nel territorio e degli insediamenti esistenti, l'attività di valutazione non è articolata per sistemi e riguarda solo le azioni di trasformazione puntuali che in esse vi hanno luogo.

Per la particolarità dei contesti, le alternative considerate non sono tali da configurare una procedura di valutazione comparata.

UTOE 1 \_Renacci



## **UTOE - 1. Renacci**

Il complesso di Renacci fa parte delle invarianti territoriali oggetto di tutela.

L'unico intervento di rilievo previsto è la realizzazione della nuova Strada Regionale Toscana (SRT\_69) con le relative attrezzature di servizio.

E' prevista la realizzazione di un collegamento ciclopedonale verso il centro urbano, con l'obiettivo di superare le numerose barriere costituite dal sistema delle infrastrutture, che tagliano in senso trasversale la piccola vallata precludendo in modo significativo il rapporto tra la città e gli ambiti collinari posti in destra idrografica dell'Arno.

In prospettiva tale ambito, che corrisponde per gran parte alla tenuta della Fattoria di Renacci, potrà essere individuato come area protetta di interesse locale AMPIL e di altre azioni di sostegno delle attività agricole e di valorizzazione degli edifici storici, anche in raccordo con eventuali iniziative regionali o sovracomunali.

La realizzazione della nuova SRT comporta un rilevante consumo di suolo considerando le aree direttamente impegnate per la sede stradale e le aree residuali che si formano tra essa e le altre infrastrutture esistenti (mq. 96000 circa) e un considerevole impatto sull'ambiente e sul paesaggio; essendo conseguenti a scelte di pianificazione sovraordinata, ad essa si rimanda per le valutazioni contestualmente effettuate.

Per quanto riguarda le scelte di competenza comunale, esse si limitano a interventi parzialmente compensativi degli effetti indotti dalle nuove infrastrutture in quanto prevedono barriere verdi accanto alla nuova SRT e assicurano le connessioni tra le parti urbane mitigando l'effetto barriera aggiuntivo prodotto dalla stessa strada.

UTOE 9\_Territorio Collinare



**UTOE            9. Territorio Collinare**

Nell'UTOE 9. Territorio collinare, interamente a destinazione agricola e forestale, non sono previsti interventi di trasformazione del paesaggio, ma solo gestione e tutela secondo le prescrizioni del piano strutturale, recepite ed articolate nelle Norme Tecniche di Attuazione. Sono previsti interventi di recupero e ampliamento della maglia dei percorsi pedonali nelle colline e verso l'area urbana.

Il complesso di queste azioni non rende necessaria una specifica azione di valutazione e un bilancio degli effetti ambientali e sul paesaggio.

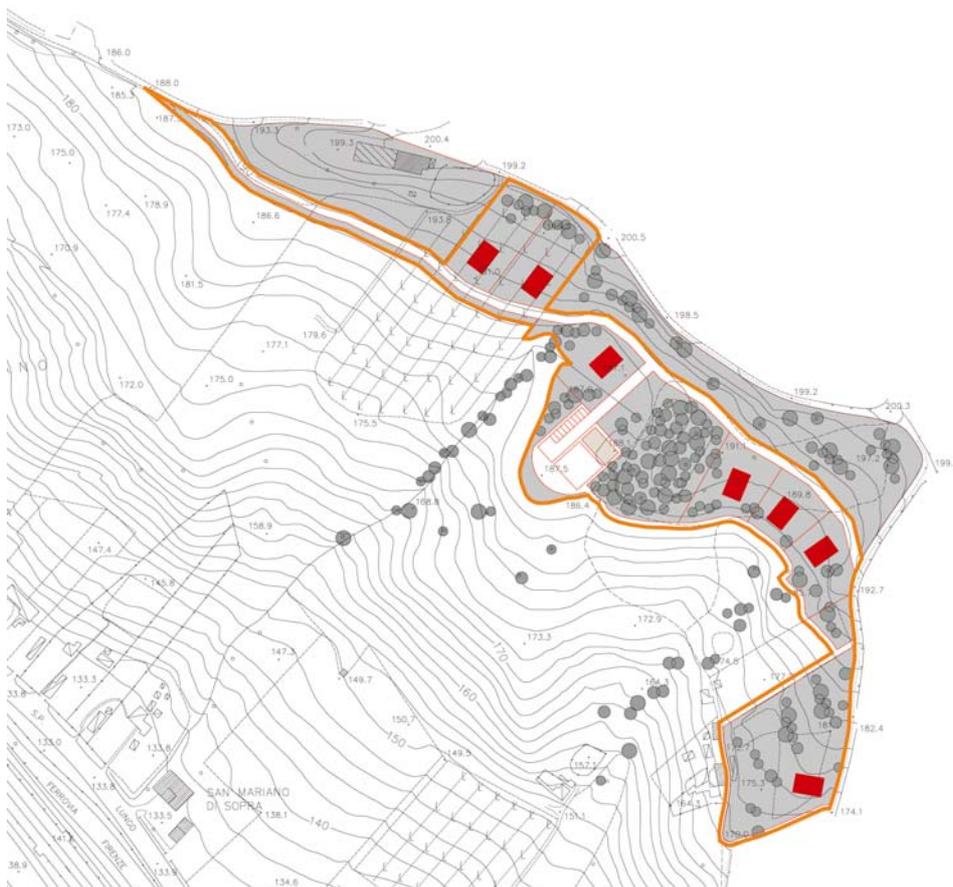


## UTOE 2\_BADIOLA

Dagli studi di settore e dalle valutazioni in essi effettuate emergono le seguenti indicazioni per la realizzazione degli interventi:



## CONDIZIONI PER LA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI



### 1. Azioni da realizzare contestualmente agli interventi:

a. *Sistema dei Servizi:*

b. *Sistema del verde:*

- Creazione di una piazza belvedere;
- Ricomposizione dei sentieri e dei percorsi pedonali collinari.

c. *Sistema della Mobilità:*

- Realizzazione della nuova SRT;
- Riconfigurazione degli accessi urbani contestualmente alla realizzazione della nuova SRT;
- Riquilibratura del percorso collinare di via della Badiola.

d. *Sistema delle Infrastrutture:*

- Rete elettrica: Allacciamenti contestuali alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Rete telecomunicazioni: Allacciamenti contestuali alla edificazione dei nuovi insediamenti.

e. *Sistema Idrogeologico:*

- Reticolo acque superficiali: Messa in sicurezza idraulica dell'asta terminale del Borro di Riofi

**2. Altri interventi da realizzare in via prioritaria o sensibili ai fini della qualità urbana:**

- Interventi mitigativi dell'impatto della SRT;
- Completamento del percorso ciclopedonale verso Oltrarno e il centro città;
- Acquedotto: Interconnessione con l'acquedotto di Terranova;
- Rete fognaria: Collegamento con rete in località S. Maria;
- Depurazione acque: Integrazione impianto di depurazione;
- Reticolo acque superficiali: Ricostruzione del reticolo per la regimazione delle acque superficiali;
- Gas metano: Collegamento con la rete a media pressione in riva sinistra.

**3. Descrizione degli effetti degli interventi in risposta agli obiettivi generali e specifici del Piano Strutturale.**

Gli interventi nell' UTOE Badiola, oltre alla realizzazione della nuova SRT sono limitati alla riqualificazione degli accessi urbani a servizio degli insediamenti esistenti e a interventi di ricomposizione locale del paesaggio, quantitativamente di modesta entità e inseriti nel progetto di recupero del percorso collinare della Badiola.

**4. Bilancio degli effetti delle trasformazioni sugli usi del suolo, sull'ambiente e il paesaggio.***Usi del suolo nello stato attuale:*

Aree di trasformazione urbana = mq. 23.167

di cui:

- ad uso agricolo produttivo = mq. 16632
- incolte e di margine = mq. 4361
- già interessate da previsioni di trasformazione = mq. 3209

*Usi del suolo a trasformazioni attuate:*

- aree edificate = mq. 13367
- di cui a verde privato/agricolo = mq. 8020 (sup. minima da RC)
- aree a verde pubblico o servizi = mq. 3.007
- destinate a viabilità = mq. 2400
- riqualificazione di aree di esterne alle trasformazioni (pista ciclabile) = ml. 500

### *Impatto sull'ambiente e sul paesaggio:*

Gli interventi nella UTOE Badiola per la realizzazione della nuova SRT comportano un rilevante impatto sull'ambiente e sul paesaggio; essi sono conseguenti a scelte di pianificazione sovraordinata e ad essa si rimanda per le valutazioni contestualmente effettuate.

Per quanto riguarda le scelte di competenza comunale, esse a fronte di una contenuta diminuzione di territorio agricolo, conseguono risultati migliorativi del paesaggio e parzialmente compensativi degli effetti indotti dalle nuove infrastrutture in quanto:

- Prevedono barriere verdi da porre a mitigazione dell'impatto visivo della nuova SRT;
- Attuano e rendono possibile una riqualificazione di aree di margine e degradate;
- Rendono fruibili il territorio e i valori del paesaggio esistente;
- Migliorano le connessioni tra le parti urbane mitigando l'effetto barriera aggiuntivo della SRT.

### **Esternalità complessive:**

Miglioramento della viabilità regionale;

Miglioramento dei collegamenti verso il Quartiere Oltrarno e dei percorsi collinari.

### **Alternative considerate:**

Le alternative di tracciato della principale opera da realizzare nella UTOE, la nuova SRT, sono di competenza sovraordinata.

Per le scelte di competenza comunale, data la loro modesta entità non si sono considerate alternative tali da potersi configurare come alternative di intervento oggetto di specifico confronto.

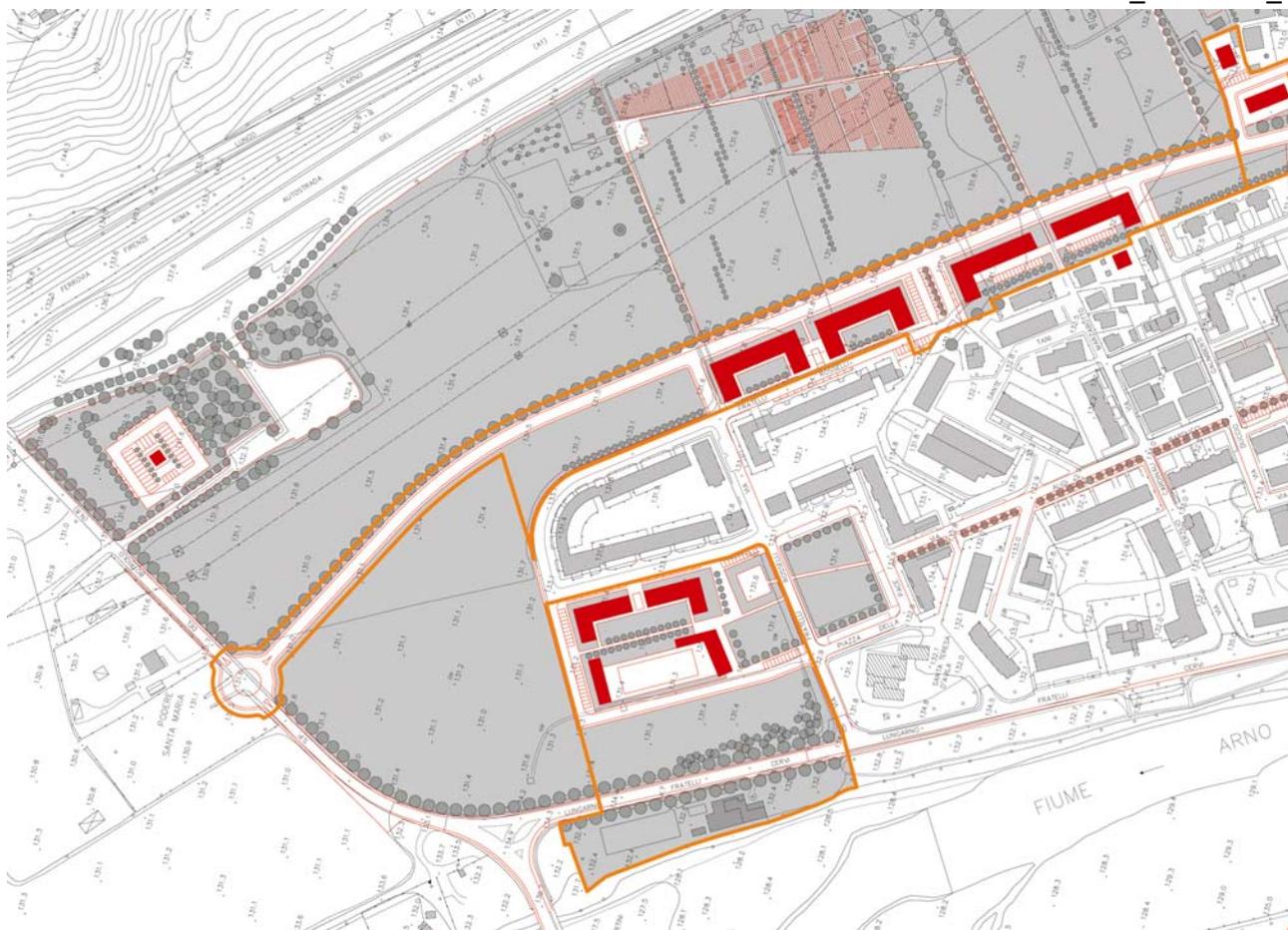
UTOE – 3. Oltrarno



## CONDIZIONI PER LA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Interventi di trasformazione:

ZUT 3\_1 - ZUT 3\_2 - ZUT 3\_3 - ZUT 3\_4 - ZUT  
ZUR 3\_1 – ZUR 3\_2



### 1. Azioni da realizzare contestualmente agli interventi:

a. *Sistema dei Servizi:*

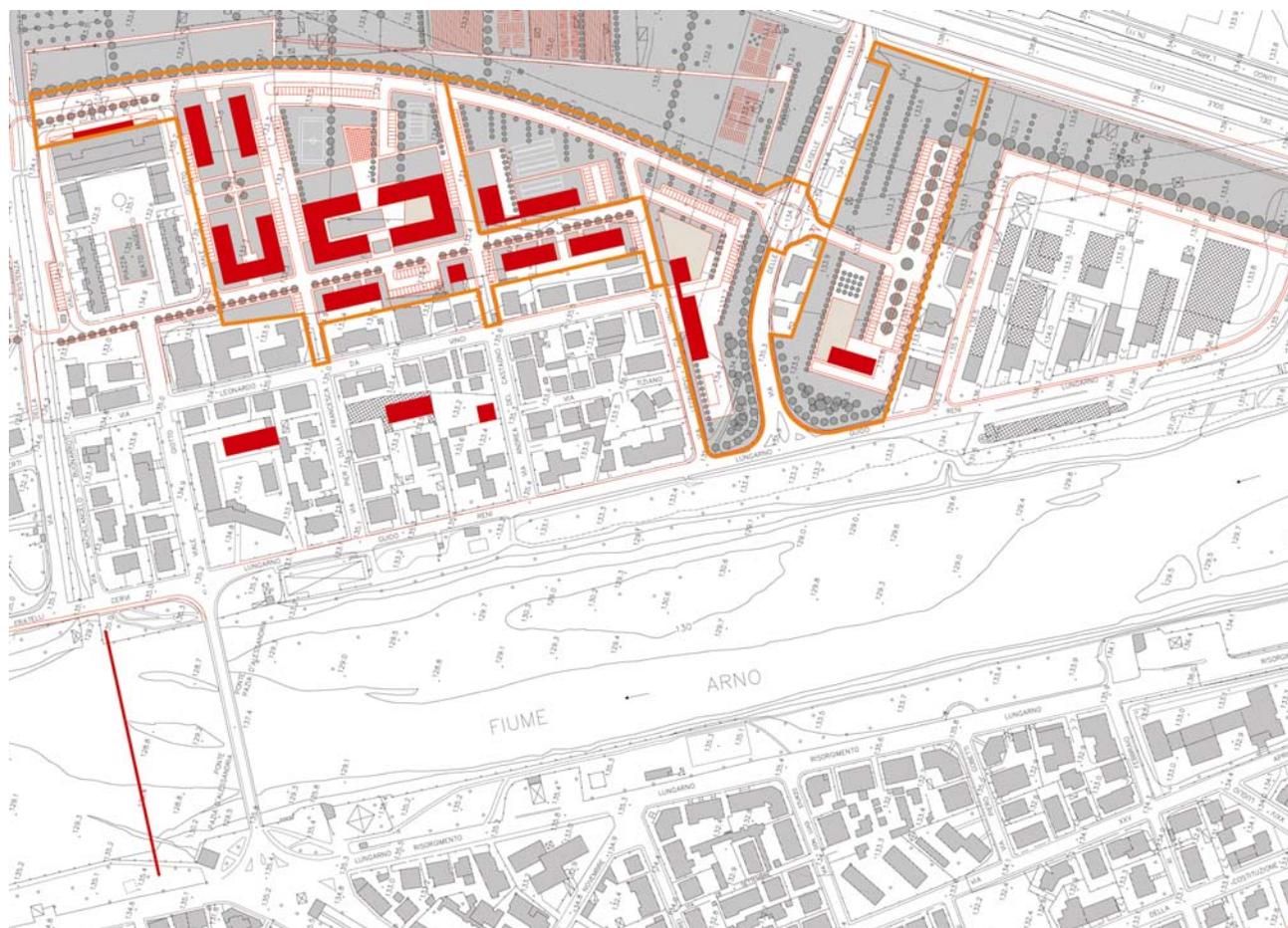
- Acquisire le aree per la formazione del nuovo plesso scolastico;
- Acquisire le aree per il trasferimento delle attrezzature socio-ricreative dall'alveo fluviale (Bocciofila).

b. *Sistema del verde:*

- Realizzare il verde di vicinato interno alle aree di trasformazione.

c. *Sistema della Mobilità:*

- Realizzare la nuova viabilità di collegamento tra Via della Resistenza, Via delle Caselle e Strada Provinciale per Castelfranco.



**d. Sistema delle Infrastrutture:**

**A Sud del Borro delle Ville**

- Acquedotto: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Rete fognaria: Realizzazione di nuova rete e collegamento con il collettore di via Leonardo da Vinci;
- Gas metano: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Rete elettrica: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Rete telecomunicazioni: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti.

**A Nord del Borro delle Ville**

- Acquedotto: Progressivo spostamento dei pozzi di captazione nell'area a Nord del raccordo stradale per Castelfranco;
- Rete fognaria: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Gas metano: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;

- Rete elettrica: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Rete telecomunicazioni: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Reticolo acque superficiali: Realizzazione di un canale di scolo a cielo aperto per regimare le acque lungo la nuova viabilità di progetto.

e. *Sistema Idrogeologico:*

- Interventi di messa in sicurezza idraulica Borro di Riofi e Borro delle Ville

**2. Altri interventi da realizzare in via prioritaria o sensibili ai fini della qualità urbana:**

Costruire il nuovo plesso scolastico;

Costruire il nuovo centro per attrezzature socioricreative;

Realizzare un nuovo ponte pedonale sull'Arno;

Ripristinare i percorsi verso il territorio (Renacci, Badiola, Le Ville);

Riqualificare l'asse centrale di quartiere;

Realizzare una zona naturalistica a nord;

Trasferire le attività dall'ambito fluviale;

Estendere il parco fluviale verso nord;

Riqualificare i viali di accesso alla città;

Reticolo acque superficiali: Nuovo sistema di drenaggio acque superficiali a Sud del Borro delle Ville;

Reticolo acque superficiali: Ricostruzione del reticolo superficiale per la regimazione delle acque superficiali.

**3. Descrizione degli effetti degli interventi in risposta agli obiettivi generali e specifici del Piano Strutturale.**

Gli interventi previsti nella UTOE Oltrarno, in risposta agli obiettivi generali, a quelli specifici per la UTOE e ai requisiti morfologici conseguono i seguenti risultati:

- *Contributo al conseguimento degli obiettivi generali, di sistema e ai progetti per la città:*
  - Rafforzamento del tessuto urbano e ricomposizione del paesaggio costruito;
  - Completamento del sistema dei servizi;
  - Completamento della maglia infrastrutturale;
  - Realizzazione di nuove connessioni pedonali e ciclabili tra il quartiere, la città e la campagna;

- Riqualificazione degli spazi urbani dell'asse centrale di quartiere e dei viali di accesso;
  - Risanamento igienico della zona industriale;
  - Riqualificazione puntuale del paesaggio (barriera verde A1, ambito fluviale).
- *Rispondenza degli interventi ai requisiti morfologici:*
    - Realizzazione di una cortina lungo la nuova strada di progetto che disegni un fronte compatto e ordinato percepibile dall'esterno;
    - Ricucitura ed estensione dell'impianto urbano riprendendone la trama a scacchiera.

#### 4. Bilancio degli effetti delle trasformazioni sugli usi del suolo, sull'ambiente e il paesaggio.

##### *Usi del suolo nello stato attuale:*

Aree di trasformazione urbana	= mq. 164704
di cui	
- già edificate, o già sottratte all'uso agricolo	= mq. 23092
- ad uso agricolo produttivo	= mq. 126327
- già interessate da previsioni di trasformazione	= mq. 15285

##### *Usi del suolo a trasformazioni attuate:*

- aree edificate	= mq. 55807	
di cui aree a verde privato	= mq. 33482	(sup. minima da RC)
- aree a verde pubblico	= mq. 28421	
- aree a servizi pubblici	= mq. 9880	
- aree golenali riconquistate al parco fluviale	= mq. 7659	
- destinate a viabilità e pertinenza stradale	= mq. 41004	
- parcheggi pubblici aggiuntivi	= mq. 2366	
- aree di riqualificazione esterne alle trasformazioni (piste ciclabile)	= mq. 1460	

##### *Impatto sull'ambiente e sul paesaggio:*

Il complesso degli interventi nella UTOE Oltrarno a fronte della diminuzione di territorio agricolo sopra evidenziata consegue i seguenti risultati migliorativi del paesaggio e compensativi degli effetti:

- Riordina il paesaggio costruito e consegue una netta demarcazione tra ambito urbano e ambito agricolo e naturalistico;
- Incrementa gli spazi pubblici e a verde e la loro fruibilità;
- Realizza un'asse centrale nel quartiere, parallelo all'Arno, prevalentemente ciclopedonale e con spazi verdi che lega a se le piazze, i viali e i giardini esistenti e nuovi, i servizi e le funzioni di interesse collettivo superando anche l'ostacolo fisico presente del Borro delle Ville;

- Favorisce il collegamento dell'ossatura verde dell'Arno al paesaggio naturale delle colline di Renacci e della Badiola;
- Attenua l'impatto della A1 e migliora gli ingressi alla città dalla SRT;
- Attua l'adeguamento delle reti infrastrutturali e il risanamento igienico della zona industriale;
- Mantiene una distanza di salvaguardia dall'elettrodotto, cautelativamente superiore ai limiti di legge.

### **Esternalità complessive:**

Completamento della viabilità e dei percorsi di interesse non solo locale;

Formazione di un nuovo plesso scolastico a servizio della intera città;

Estensione del parco fluviale.

### **Alternative insediative considerate:**

*Stato di fatto/opzione zero.*

Nell'eventualità che non abbiano luogo le previsioni di trasformazione non vi sarà il riordino generale del quartiere, che manterrà una morfologia frammentaria e discontinua, né si potranno realizzare i collegamenti interni viabilistici e ciclo pedonali indispensabili per alleggerire il carico viario lungo l'Arno e per migliorare la scarsa accessibilità delle parti che compongono il quartiere. Dal punto di vista dei servizi il quartiere non ha una dotazione autonoma sufficiente e deve quindi gravitare sui quartieri limitrofi di là dell'Arno.

*Opzione 1 – Prescelta.*

La opzione prescelta, e illustrata nella scheda, prevede la localizzazione del plesso scolastico in posizione baricentrica rispetto al quartiere, servito dal percorso centrale ciclopedonale e dalla cintura stradale di nuova realizzazione esterna all'attuale edificato. Le aree di trasformazione sono poste all'interno della nuova viabilità di collegamento tra le due radiali di ingresso alla città.

Le nuove aree di intervento destinate a residenza e servizi sono dislocate in modo da riconfigurare un disegno d'insieme del quartiere più compatto eliminando le sfrangiature perimetrali.

Gli interventi edificatori sono disposti lungo il bordo interno della viabilità di cintura di nuova realizzazione e lontani dall'elettrodotto e si relazionano con il tessuto esistente riprendendo, dove possibile, il reticolo viario a scacchiera.

Vengono migliorate le connessioni viabilistiche e pedonali tra le parti del quartiere.

*Opzione 2 – Riassuntiva delle alternative oggetto di valutazione.*

E' stata presa in considerazione la possibilità di collocare l'edificato sul fronte esterno della viabilità di cintura ma in tal caso la regolarità del fronte urbano verso l'autostrada sarebbe realizzabile solo con vincolanti tipologie edilizie. La vicinanza al elettrodotto ad alta tensione a sud del Borro delle Ville non permette

l'edificazione lungo tutta la viabilità (se non quindi spostando i piloni a fronte di notevoli sforzi economici) compromettendo quindi un disegno ordinato di margine complessivo.

E' stata presa in considerazione la possibilità di insediare il plesso scolastico a nord del quartiere nell'area di proprietà del Comune, ma da un lato la collocazione non è baricentrica al quartiere stesso e dall'altra la presenza dei numerosi pozzi comunali e la necessità di una loro preliminare ricollocazione, rischia di dilatare i tempi di attuazione delle attrezzature di interesse pubblico.

### MATRICE RIASSUNTIVA DELLE VALUTAZIONI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

		ALTERNATIVE		
		0	1	2
CRITERI				
RISPOSTA	obiettivi generali	●	●	●
	obiettivi di sistema	●	●	●
	progetti per la città	●	●	●
	requisiti morfologici di impianto	○	●	●
FATTIBILITA'	tecnica	○	●	●
	idrogeologica	○	●	●
	economico finanziaria e gestionale	○	●	●
COMPATIBILITA'	risorse	●	●	●
	reti e smaltimenti	●	●	●
BILANCIO DI	consumo e usi del suolo	●	●	●
	ambiente e paesaggio	●	●	●
ESTERNALITA'	ambiente	○	●	●
	insediamenti e attività esistenti	●	●	●
	servizi	●	●	●
	mobilità	●	●	●

#### GIUDIZIO SINTETICO

- Negativo: criticità irrisolte
- Medio: compresenza di aspetti positivi e negativi
- Positivo: migliorativo dell'esistente
- Non significativo o senza variazione



UTOE – 4. Centro

**Interventi di trasformazione:**

ARU\_1 Le Mura, ARU\_2 Margini Ferroviari, ARU\_3 Ospedale Vecchio, ARU\_4 Casa del Fascio



Nell'UTOE Centro gli interventi previsti sono essenzialmente di riqualificazione dei tessuti esistenti, con la sola eccezione del completamento del PIP di Sant'Andrea. Essi riguardano infatti:

- Il recupero del tratto est delle mura e la riqualificazione dell'isolato compreso tra Viale Diaz, tra Via Papa Giovanni XXIII e Via Roma (ARU\_1);
- La ricomposizione del fronte ferroviario di via Mannozi e via 2 Giugno (ARU\_2);
- La ricomposizione morfologica e funzionale dell'isolato del vecchio ospedale (ARU\_3)
- Il recupero dell'area dell'ex Casa del Fascio e dell'ex Istituto Professionale;
- Interventi a carattere prevalentemente gestionale di potenziamento del sistema dei servizi pubblici;
- La realizzazione di un nuovo ponte veicolare sull'Arno a nord della città;
- La realizzazione di un nuovo ponte pedonale sull'Arno;
- Interventi minori di riqualificazione degli spazi pubblici verdi e stradali.

I singoli interventi comportano modeste variazioni quantitative dell'edificato: il loro contributo complessivo alla valorizzazione e il miglioramento del tessuto urbano dell'area centrale è rilevante.

Dagli studi di settore e dalle valutazioni in essi effettuate emergono le seguenti indicazioni di intervento:

*a. Sistema dei Servizi:*

- Riqualificazione e adeguamento del sistema scolastico in particolare per le scuole di Via Gramsci, piazza Palermo e nel parco PEEP e ridestinazione ad altri usi della scuola di piazza della Libertà;
- Centralizzazione degli uffici comunali sede scolastica di piazza della Libertà;
- Ridestinazione di Palazzo d'Arnolfo a sede museale e centro per la cultura;
- Potenziamento della zona sportiva nord;
- Creazione di un centro per le attività giovanili.

*b. Sistema del verde:*

- Recupero di spazi a verde lungo il perimetro delle mura (Via Mannozi, via Giovanni XXIII);
- Sistemazione di Viale Diaz nella testata presso il vecchio ospedale;
- Riqualificazione di piazza Dalla Chiesa migliorando la connessione al parco PEEP al centro;
- Riqualificazione dell'arredo stradale di Viale Gramsci e dei giardini del Lungarno;
- Acquisizione di nuovi spazi a verde nell'ambito del PIP in zona nord.

*c. Sistema della Mobilità:*

- Nuovo ponte veicolare sull'Arno nella zona nord;
- Riqualificazione di via Peruzzi in particolare nell'incrocio con viale Gramsci e della parte sud di via Mannozi;

- Nuovi spazi a parcheggio pubblico e privato contestuali agli interventi edilizi.

*d. Sistema delle Infrastrutture:*

- Acquedotto: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Gas metano: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Rete elettrica: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Rete telecomunicazioni: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Reticolo acque superficiali: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti.

*e. Sistema Idrogeologico:*

- Realizzazione di centrale di sollevamento delle acque eccedenti, in concomitanza delle piene del fiume Arno, in Lungarno Risorgimento;
- Interventi di ristrutturazione del Canale Battagli.

## **2. Descrizione degli effetti degli interventi in risposta agli obiettivi generali e specifici del Piano Strutturale.**

Gli interventi previsti nella UTOE Centro, in risposta agli obiettivi generali, a quelli specifici per la UTOE e ai requisiti morfologici conseguono i seguenti risultati:

*Contributo al conseguimento degli obiettivi generali, di sistema e ai progetti per la città:*

- Completamento del sistema dei servizi;
- Riqualificazione degli spazi urbani lungo il tracciato delle vecchie mura;
- Riqualificazione delle connessioni verso i quartieri limitrofi;
- Riqualificazione dei viali d'accesso alla città. (Via Peruzzi, Via Gramsci, Via Lavagnini).

*Rispondenza degli interventi ai requisiti morfologici:*

- Realizzazione di un margine riconoscibile che caratterizzi il vecchio tracciato delle mura del centro storico.

## **3. Bilancio degli effetti delle trasformazioni su ambiente, paesaggio e usi del suolo.**

Gli interventi nella UTOE Centro, in gran parte derivanti da previsioni pregresse di trasformazione, comportano nuove acquisizioni di spazi pubblici, a verde e servizi non completamente quantificabili in quanto demandate nella loro definizione ai piani attuativi e ai progetti specifici .

Pertanto per la UTOE si omette la verifica degli usi del suolo iniziali e finali, stante comunque la positività del bilancio complessivo per i suoi aspetti anche quantitativi, ma preminentemente qualitativi nel paesaggio urbano.

### **Esternalità complessive:**

Miglioramento degli accessi urbani, del collegamento verso il quartiere Oltrarno, incremento della offerta di sosta veicolare;

Riordino dei plessi scolastici;

Centralizzazione degli uffici comunali;

riorganizzazione dei contenitori culturali.

### **Alternative insediative considerate:**

Nel Centro, per la particolarità del contesto le alternative considerate consistono in variazioni di dettaglio che si svilupperanno nei piani attuativi e tali da non configurare una procedura di valutazione comparata.





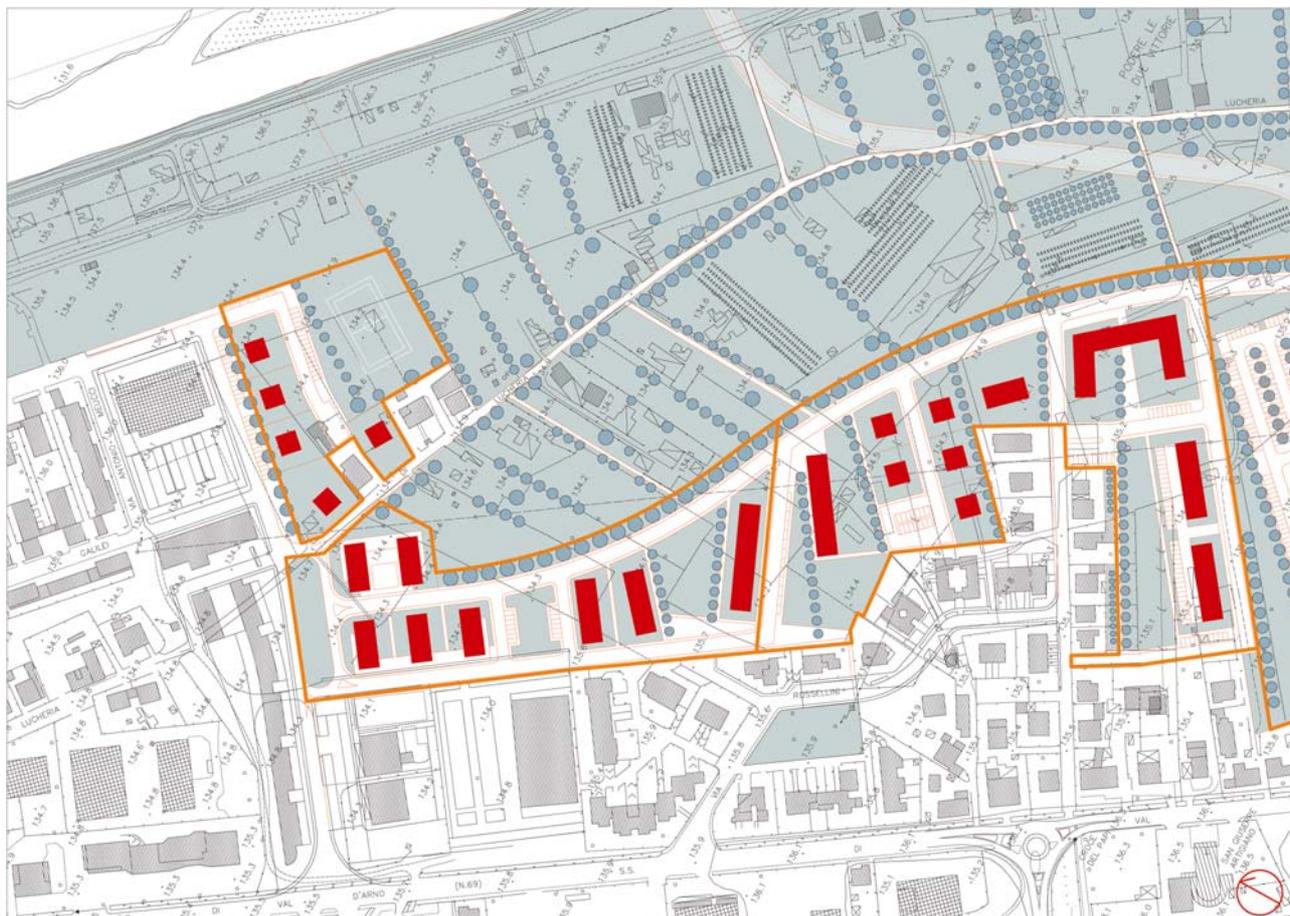
UTOE – 6. Lucheria – La Gruccia



## CONDIZIONI PER LA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

### Interventi di trasformazione:

ZUT 6\_1 - ZUT 6\_2 - ZUT 6\_3 - ZUT 6\_4 – ZUT 6\_5  
ZUR 6\_1



#### a. Sistema dei Servizi:

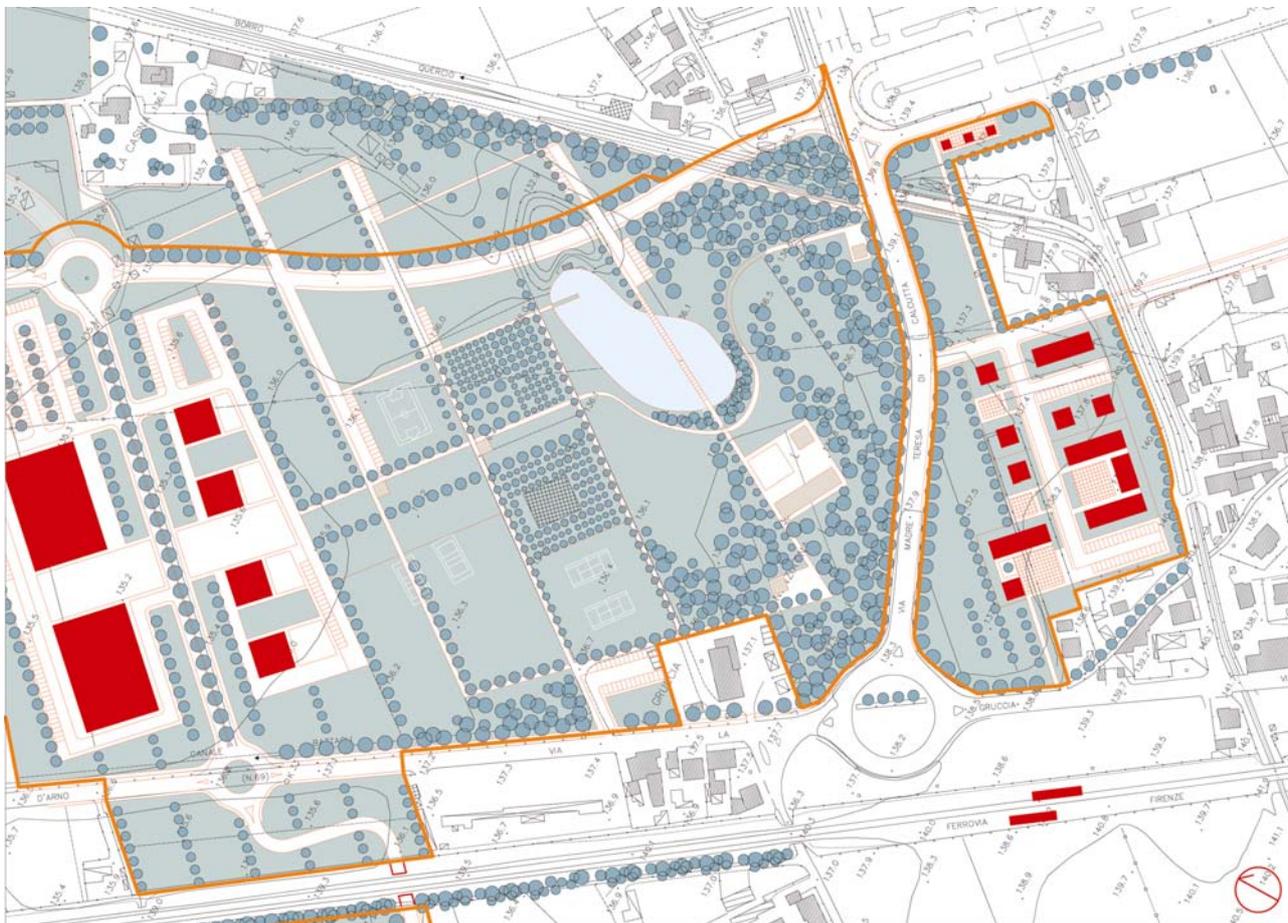
- Creazione di nuovi servizi per lo sport e il tempo libero;
- Creazione di servizi pubblici o privati integrativi della funzione ospedaliera.

#### b. Sistema del verde:

- Dare forma a un progetto integrato per la realizzazione del parco agricolo con componenti naturalistiche, ricreative, attrezzature sportive;
- Avviare la riqualificazione dell'ex Statale S.S. 69.

#### c. Sistema della Mobilità:

- Realizzazione di un nuovo viale di accesso all'ospedale quale proseguimento di Via di Lucheria a transizione tra ambito urbano e parco agricolo;
- Realizzazione di un primo tratto del nuovo collegamento tra la ex SP 69 e la nuova SRT in riva destra dell'Arno.



*d. Sistema delle Infrastrutture:*

- Acquedotto: Interconnessione con l'acquedotto di Monteverchi;
- Rete fognaria: Completamento del collettore tra Croce Papi e Via Maestri del Lavoro;
- Gas metano: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Rete elettrica: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Rete telecomunicazioni: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti.

*e. Sistema Idrogeologico:*

- Interventi di messa in sicurezza, con rialzamenti arginali, del Borro al Quercio
- Spostamento del canale di Croce del Papi

**2. Altri interventi da realizzare in via prioritaria o sensibili ai fini della qualità urbana:**

- Creazione di un sottopasso ferroviario che colleghi l'ex SP 69 con Via del Pruneto e Via Borro Guercio;
- Riqualificare via di Lucheria in percorso pedonale e ciclabile di connessione dell'area urbana con il parco fluviale, con il parco agricolo e con l'ospedale;
- Ripristinare e integrare i percorsi ciclopedonali nel parco dell'Arno e verso il territorio agricolo oltre ferrovia;
- Migliorare la connessione pedonale del quartiere con il centro superando il nodo della ex SS 69;
- Realizzazione di un canale di scolo a cielo aperto drenante le acque meteoriche lungo l'argine Leopoldino, con andamento parallelo al fiume Arno.

**3. Descrizione degli effetti degli interventi in risposta agli obiettivi generali e specifici del Piano Strutturale.**

Gli interventi previsti nella UTOE Lucheria – La Gruccia, in risposta agli obiettivi generali, a quelli specifici per la UTOE e ai requisiti morfologici conseguono i seguenti risultati:

*Contributo al conseguimento degli obiettivi generali, di sistema e ai progetti per la città:*

- Completare verso sud il Parco dell'Arno;
- Caratterizzare il vuoto tra i Comuni di San Giovanni Valdarno e Monteverchi come parco agricolo;
- Collegare la città all'ospedale con un nuovo viale alberato;
- Completare l'edificato ridisegnando un nuovo margine del tessuto urbano verso il parco;
- Rafforzare le connessioni tra il quartiere, la città e l'ambito naturale;
- Collegare l'ospedale con la nuova stazione formando un polo attrezzato con funzioni complementari all'interscambio;
- Realizzare nuove funzioni qualificate e commisurate alla scala territoriale quale nuovo ingresso alla città.

*Rispondenza degli interventi ai requisiti morfologici:*

- Creare un legame tra la trama urbana e la trama dei campi e dei coltivi;
- Realizzare una nuova piazza baricentrica al quartiere quale luogo di incontro dei vecchi e nuovi tracciati;
- Definire una trama urbana e un fronte regolare lungo la nuova viabilità di quartiere che creino dei luoghi di aggregazione e, mediante canali prospettici, interagiscano con la trama agricola.

#### 4. Bilancio degli effetti delle trasformazioni su ambiente, paesaggio e usi del suolo.

*Usi del suolo nello stato attuale:*

Aree di trasformazione urbana	= mq. 240438	
di cui		
- già edificate, o già sottratte all'uso agricolo	= mq. 18005	
- ad uso agricolo produttivo	= mq. 126327	
- incolte e di margine	= mq. 224959	
- già interessate da previsioni di trasformazione	= mq. 10107	

*Usi del suolo a trasformazioni attuate:*

- aree edificate	= mq. 78213	
di cui aree a verde privato	= mq. 46927	(sup. minima da RC)
- aree verdi di uso pubblico integrate al parco	= mq. 51843	
- aree a servizi pubblici	= mq. 34802	
- aree golenali / verde ecologico	= mq. 5377	
- destinate a viabilità e pertinenza stradale	= mq. 34199	
- parcheggi pubblici aggiuntivi	= mq. 3087	
- aree di riqualificazione esterne alle trasformazioni (nuove piste ciclabile)	= mq. 1026	

*Impatto sull'ambiente e sul paesaggio:*

Il complesso degli interventi nella UTOE Lucheria – La Gruccia a fronte di una diminuzione di territorio agricolo consegue i seguenti risultati migliorativi del paesaggio e compensativi degli effetti indotti dai nuovi insediamenti:

- Consolida la separazione tra San Giovanni Valdarno e Monteverchi mediante un consistente vuoto urbano;
- Realizza un grande parco agricolo territoriale attestato all'ospedale e in continuità col parco dell'Arno che idealmente si connette alle colline di Montecarlo;
- Riordina il paesaggio costruito e consegue una netta demarcazione tra ambito urbano e ambito agricolo e naturale;
- Crea un collegamento dalla città verso l'ospedale con una nuova viabilità di quartiere posta tra Via Fermi e la S.S. 69 con caratteristiche di strada parco;
- Prevede uno sviluppo urbano di rilevanza sovracomunale quale testata sud d'ingresso in città;
- Crea un collegamento tra la nuova stazione SFR Ospedale e l'ospedale stesso lungo il quale si attestano attività di servizio.

### **Esternalità complessive:**

Completamento e realizzazione della viabilità urbana;

Formazione di un parco agricolo e naturalistico con attrezzature sportive e ricreative;

Estensione del parco fluviale.

Alternative insediative considerate:

#### *Stato di fatto/opzione zero.*

Nell'eventualità che non abbiano luogo le previsioni di trasformazione non vi sarà il nuovo viale verso l'ospedale e di conseguenza il riordino dell'ambito urbano e la realizzazione di attività e servizi lungo il suo sviluppo; il collegamento tra l'ospedale e la stazione SFR permarrà irrisolto.

#### *Opzione 1.*

La opzione prescelta e illustrata nella scheda prevede che il viale che porta all'ospedale abbia un andamento sinuoso coerente con il suo carattere di concatenazione delle attività site nel parco agricolo.

L'ampliamento residenziale racchiuso dalla nuova viabilità configura un disegno del quartiere più compatto. L'edificato crea luoghi aperti e canali prospettici verso la campagna ponendosi in relazione con la trama dei campi .

Le attività sportive e ricreative si integrano nella trama del territorio agricolo.

Il polo terziario e commerciale è organizzato separando le tipologie principali; commerciale e direzionale/ricettivo.

Il collegamento al nuovo Ponte sull'Arno avviene mediante l'asse centrale del nuovo insediamento terziario – commerciale che si collega all'attuale Statale tramite una rotatoria e prosegue in sottopasso verso il Pruneto.

#### *Opzione 2 – Riassuntiva delle alternative oggetto di valutazione.*

E' stata preso in considerazione un tracciato più lineare della nuova viabilità di quartiere verso l'ospedale, che caratterizzandosi come strada urbana tradizionale anziché come strada parco instaura uno schema di implicita e progressiva saturazione urbana.

La possibilità di edificare oltre il viale presuppone un maggiore consumo di terreno agricolo e un limite urbano meno preciso demandato alla realizzazione di tipologie vincolanti.

Per il collegamento al nuovo Ponte sull'Arno si è considerato la possibilità di un tracciato tutto esterno a Sud del nuovo insediamento, con un lungo tratto in sottopasso all'attuale Statale e alla ferrovia; questa soluzione presenta maggiori difficoltà tecniche e maggiori costi di realizzazione.

## MATRICE RIASSUNTIVA DELLE VALUTAZIONI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

		ALTERNATIVE		
		0	1	2
CRITERI				
RISPOSTA	obiettivi generali	●	●	●
	obiettivi di sistema	●	●	●
	progetti per la città	●	●	●
	requisiti morfologici di impianto	○	●	●
FATTIBILITA'	tecnica	○	●	●
	idrogeologica	○	●	●
	economico finanziaria e gestionale	○	●	●
COMPATIBILITA'	risorse	●	●	●
	reti e smaltimenti	○	●	●
BILANCIO DI	consumo e usi del suolo	●	●	●
	ambiente e paesaggio	●	●	●
ESTERNALITA'	ambiente	●	●	●
	insediamenti e attività esistenti	●	●	●
	servizi	○	●	●
	mobilità	●	●	●

## GIUDIZIO SINTETICO

- Negativo: criticità irrisolte
- Medio: compresenza di aspetti positivi e negativi
- Positivo: migliorativo dell'esistente
- Non significativo o senza variazione



**UTOE – 7. Ponte alle Forche - Porcellino**

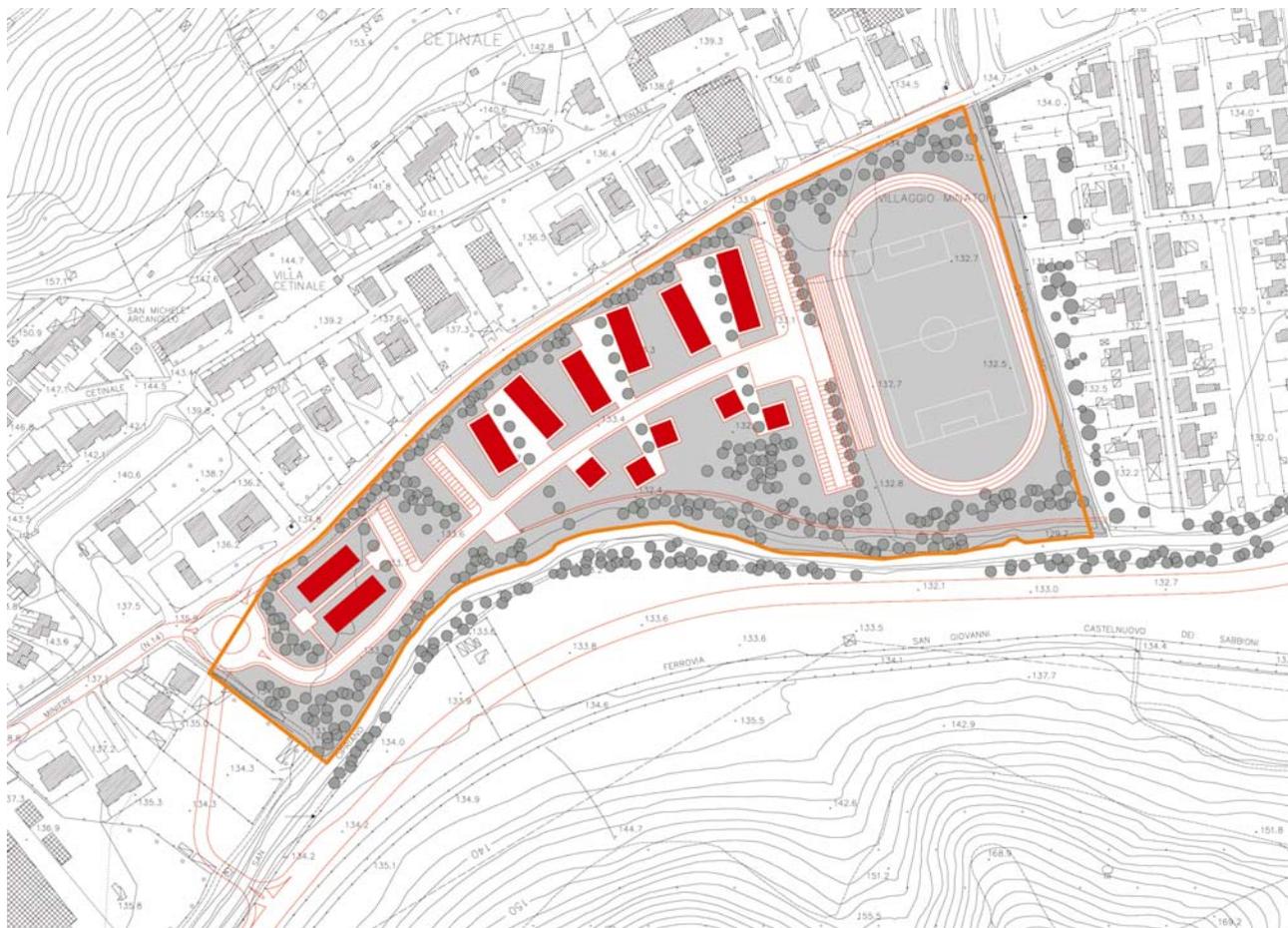


## CONDIZIONI PER LA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

### Interventi di trasformazione:

ZUT 7\_1 - ZUT 7\_2 - ZUT 7\_3 - ZUT 7\_4

ZUR 7\_1 - ZUR 7\_2



### 1. Azioni da realizzare contestualmente agli interventi:

#### a. Sistema dei Servizi:

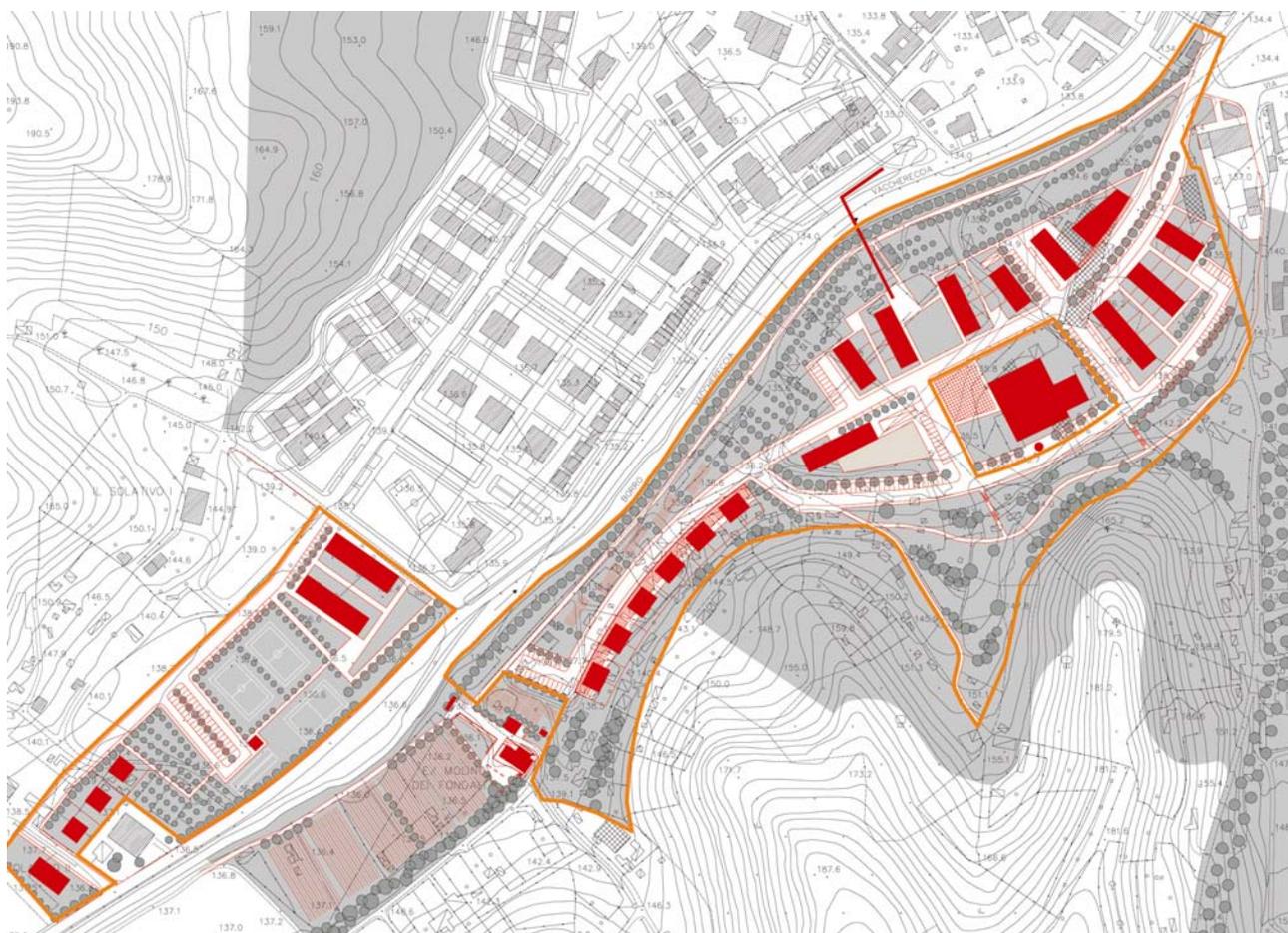
- Recupero del Bricchettificio per servizi privati di interesse generale;
- Recupero del mulino dei Fondali per servizi pubblici;
- Creazioni di nuovi servizi per lo sport e il tempo libero in zona Cetinale e Vacchereccia.

#### b. Sistema del verde:

- Formazione di un nuovo parco pubblico lungo il Vacchereccia;
- Formazione di nuovo verde pubblico lungo il torrente San Cipriano;
- Recupero degli orti urbani, in particolare in località Fondali.

#### c. Sistema della Mobilità:

- Riordino della viabilità esistente e realizzazione della rotonda sul Borro di Vacchereccia;
- Riqualficazione di via dei Fondali.



**d. Sistema delle Infrastrutture:**

- Rete fognaria: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Gas metano: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Rete elettrica: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Rete telecomunicazioni: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti.

**e. Sistema Idrogeologico:**

- Messa in sicurezza idraulica del Borro del Forestello;
- Messa in sicurezza idraulica del Borro di San Cipriano;
- Messa in sicurezza idraulica dell'asta del Borro di Vacchereccia, con la realizzazione di casse di espansione a monte dell'abitato di Vacchereccia;

## 2. Altri interventi da realizzare in via prioritaria o sensibili ai fini della qualità urbana:

Creazione e completamento di un percorso pedonale interno che connetta tra loro i servizi e i diversi insediamenti che compongono il quartiere;

Ampliamento del sottopasso ciclopedonale alla ferrovia;

Riqualificazione dell'accesso al parco collinare della Ciulla;

Interconnessione con l'acquedotto del Comune di Figline e, lungo via di Vacchereccia, con quello del Comune di Caviglia.

## 3. Descrizione degli effetti degli interventi in risposta agli obiettivi generali e specifici del Piano Strutturale.

Gli interventi previsti nella UTOE Ponte alle Forche, in risposta agli obiettivi generali, a quelli specifici per la UTOE e ai requisiti morfologici conseguono i seguenti risultati:

*Contributo al conseguimento degli obiettivi generali, di sistema e ai progetti per la città:*

- Recupero del contenitore storico del Bricchettificio e del Mulino dei Fondali per attività qualificate di livello urbano o di servizio;
- Attuazione del completamento residenziale ai Fondali per riqualificare l'ingresso in città e costituire un luogo di nuova centralità per il quartiere;
- Formazione di nuove attrezzature per lo sport al Cetinale;
- Creazione di nuovi collegamenti pedonali interni, al centro città e alle aree sportive lungo l'Arno;
- Riqualificazione del complesso delle ex Fornaci dell'Ogna.

*Rispondenza degli interventi ai requisiti morfologici (ZUR Bricchettificio):*

- Realizzazione di una nuova piazza al Bricchettificio;
- Giacitura degli edifici residenziali negli ambiti di trasformazione trasversale ai corsi d'acqua o alla viabilità principale in modo da creare dei canali ottici liberi verso il paesaggio collinare;
- Distanziamento delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua e dalla viabilità per attenuarne l'impatto visivo.

## 4. Bilancio degli effetti delle trasformazioni su ambiente, paesaggio e usi del suolo.

*Usi del suolo nello stato attuale:*

Aree di trasformazione urbana = mq. 167479

di cui

- già edificate, o già sottratte all'uso agricolo = mq. 24716
- ad uso agricolo produttivo = mq. 85541
- incolte e di margine = mq. 57222
- già interessate da previsioni di trasformazione = mq. 119118

*Usi del suolo a trasformazioni attuate:*

- aree edificate	= mq. 63691	
di cui aree a verde privato	= mq. 46927	(sup. minima da RC)
- aree a verde pubblico	= mq. 29379	
- aree a servizi pubblici	= mq. 29190	
- aree golenali / verde ecologico	= mq. 13742	
- destinate a viabilità e pertinenza stradale	= mq. 17203	
- parcheggi pubblici aggiuntivi	= mq. 4022	
- aree di riqualificazione esterne alle trasformazioni (nuove piste ciclabile)	= mq. 2100	

*Impatto sull'ambiente e sul paesaggio:*

Il complesso degli interventi nella UTOE Ponte alle Forche a fronte di una contenuta diminuzione di territorio agricolo consegue i seguenti risultati migliorativi del paesaggio e compensativi degli effetti indotti dai nuovi insediamenti:

- Sviluppa nuovo verde pubblico negli interventi di progetto e da forma a nuovi percorsi ciclopedonali lungo i borri e di accesso al territorio collinare;
- Elimina il degrado diffuso e riordina gli orti urbani;
- Migliora la continuità urbana tra il quartiere e il centro storico;
- Recupera l'area abbandonata posta tra il Borro Vacchereccia e la collina riqualificando il territorio di fondovalle e pedecollinare;
- Crea al Bricchettificio un luogo riconoscibile nel quartiere e relazionabile ad altri, di pari valore, della città.

**Esternalità complessive:**

Formazione di un nuovo parco urbano;

Miglioramento della viabilità urbana e dei percorsi nel verde;

Dotazione di nuove attrezzature sportive di interesse urbano.

**Alternative insediative considerate:***Stato di fatto/opzione zero.*

Nell'eventualità che il quartiere non si sviluppi non vi sarà la possibilità di realizzare il riordino generale del territorio pedecollinare e lungo il Borro Vacchereccia, non si avrà incremento alcuno di spazi e di verde pubblico e permarranno le ampie sacche di degrado attualmente esistenti; non si darà corso alla riqualificazione del complesso delle ex fornaci Dell'Ogna. Le connessioni pedonali permarranno carenti e in particolare non si darà soluzione all'annoso problema dell'attraversamento ferroviario.

### *Opzione 1 – Prescelta.*

Nella zona di trasformazione dei fondali gli edifici residenziali si dispongono ad arco lungo un asse centrale di attraversamento che riprende l'andamento dei rilievi collinari e prevede una giacitura delle costruzioni trasversale lasciando ampie visuali libere.

La trama urbana degli insediamenti si relaziona con la nuova viabilità e con gli elementi del paesaggio, il Borro e le colline.

Nella zona del Cetinale, in modo analogo la giacitura degli edifici si pone trasversalmente alla viabilità e al corso d'acqua e lascia uno spazi liberi verso il quartiere esistente del Porcellino e la viabilità.

### *Opzione 2 – Riassuntiva delle alternative oggetto di valutazione.*

Sono state valutate variazioni morfologiche degli insediamenti residenziali che rispettano comunque i principali criteri enunciati.

Si è valutata la possibilità di concentrare l'edificato ai Fondali più vicino al corso d'acqua, il che permetterebbe di minimizzare i problemi di tipo geologico, ma contrasta con i criteri morfologici del Piano Strutturale e aggrava l'impatto complessivo del quartiere.

Si è anche valutata la possibilità di un parziale mantenimento di attività produttive in questa zona, che risulta peggiorativa della qualità complessiva del quartiere creando una cesura tra esso e la città esistente.

Si è valutata la possibilità di una diversa giacitura degli edifici al Cetinale con orientamento parallelo alla strada, che analogamente a quanto osservato per i Fondali creerebbe una barriera visiva aumentando l'impatto delle nuove costruzioni sul paesaggio.

## MATRICE RIASSUNTIVA DELLE VALUTAZIONI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

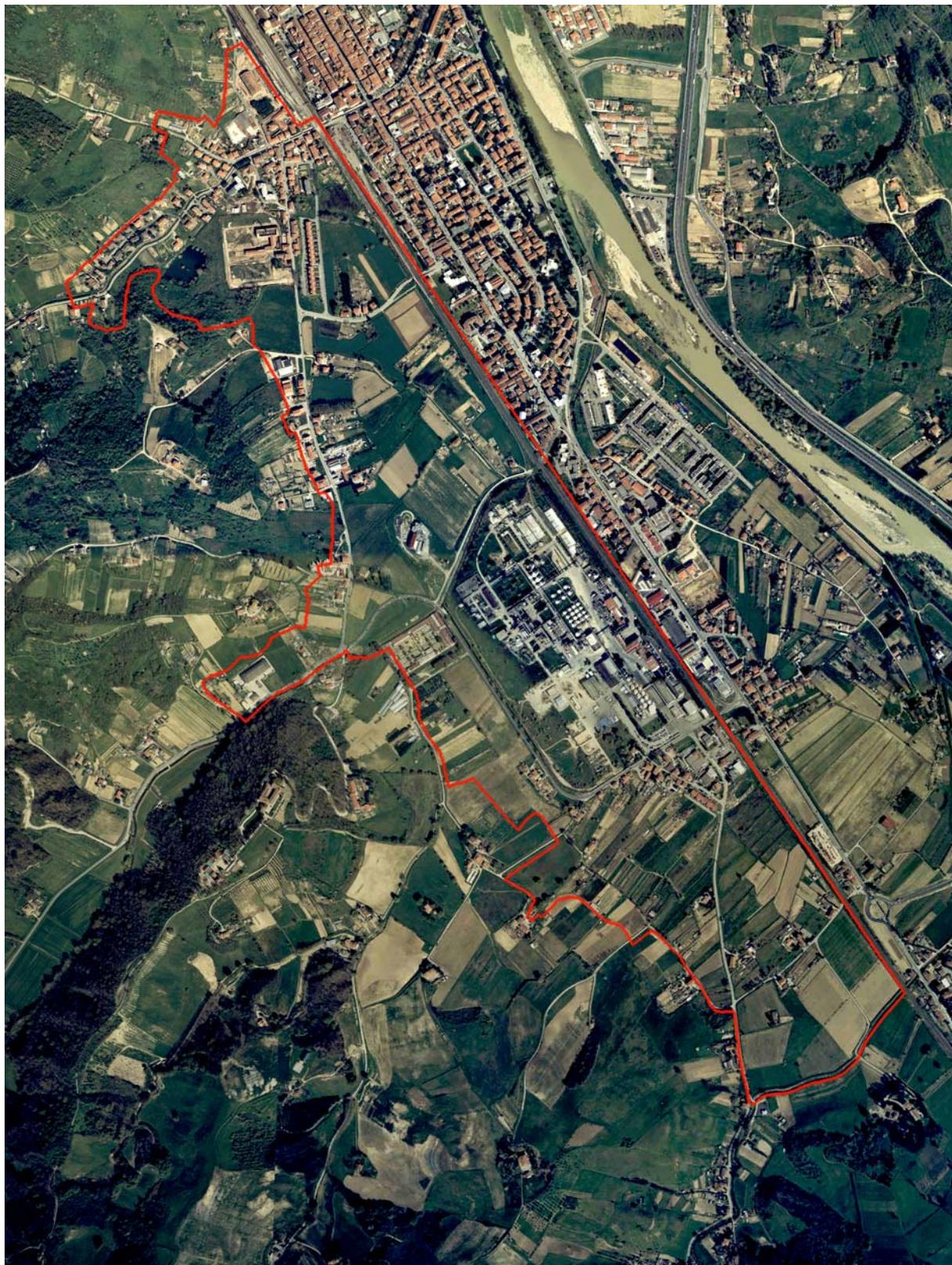
		ALTERNATIVE		
		0	1	2
CRITERI				
RISPOSTA	obiettivi generali	●	●	●
	obiettivi di sistema	●	●	●
	progetti per la città	●	●	●
	requisiti morfologici di impianto	○	●	●
FATTIBILITA'	tecnica	○	●	●
	idrogeologica	○	●	●
	economico finanziaria e gestionale	○	●	●
COMPATIBILITA'	risorse	●	●	●
	reti e smaltimenti	●	●	●
BILANCIO DI	consumo e usi del suolo	●	●	●
	ambiente e paesaggio	●	●	●
ESTERNALITA'	ambiente	●	●	●
	insediamenti e attività esistenti	●	●	●
	servizi	●	●	●
	mobilità	●	●	●

### GIUDIZIO SINTETICO

- Negativo: criticità irrisolte
- Medio: compresenza di aspetti positivi e negativi
- Positivo: migliorativo dell'esistente
- Non significativo o senza variazione



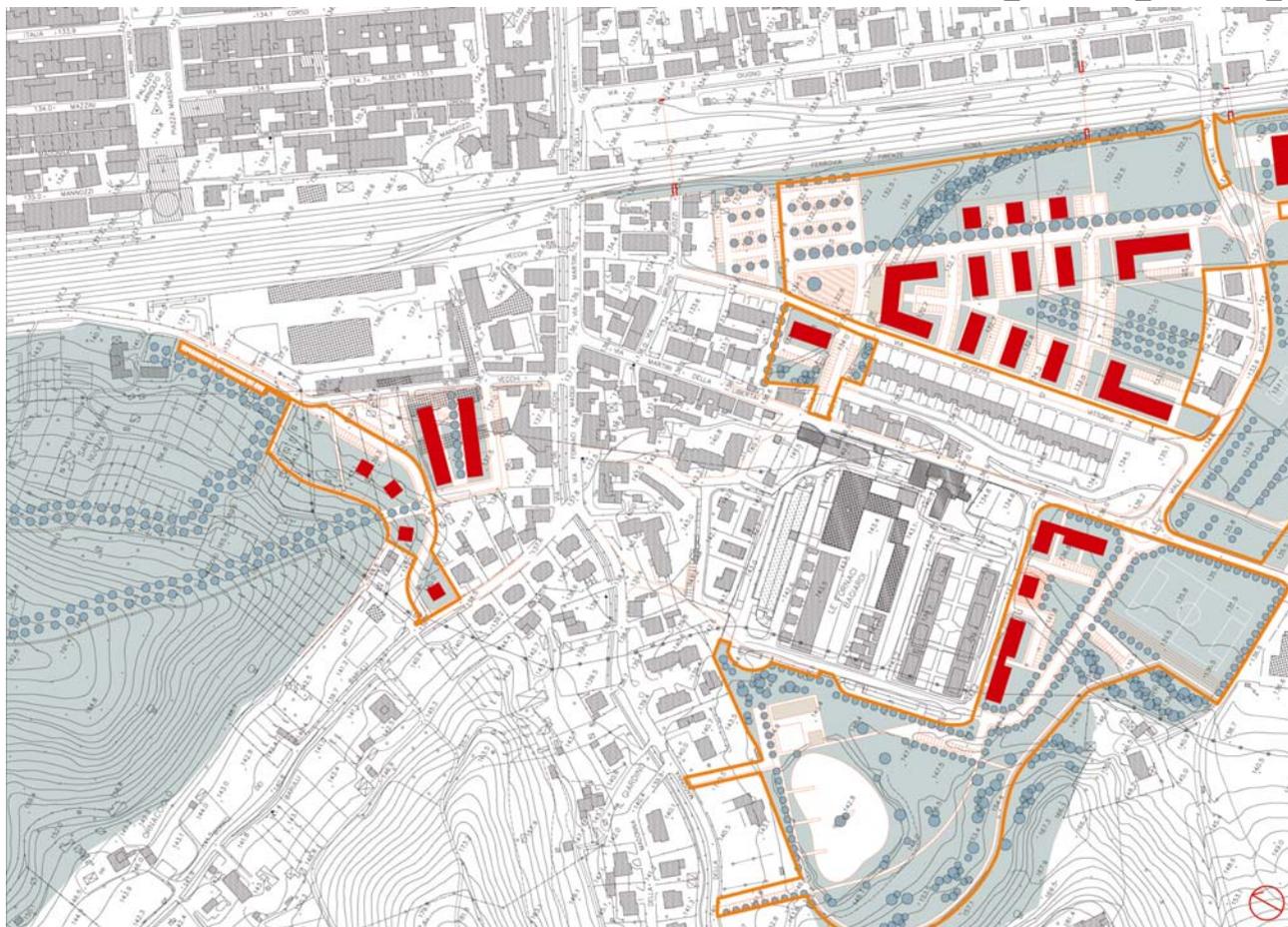
UTOE – 8. Fornaci - Pruneto



## CONDIZIONI PER LA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

### Interventi di trasformazione:

ZUT 8\_1 - ZUT 8\_2 - ZUT 8\_3 - ZUT 8\_4 - ZUT 8\_5 - ZUT 8\_6 - ZUT 8\_7 - ZUT 8\_8  
ZUR 8\_1 - ZUR 8\_2 - ZUR 8\_3



### 1. Azioni da realizzare contestualmente agli interventi:

#### a. Sistema dei Servizi:

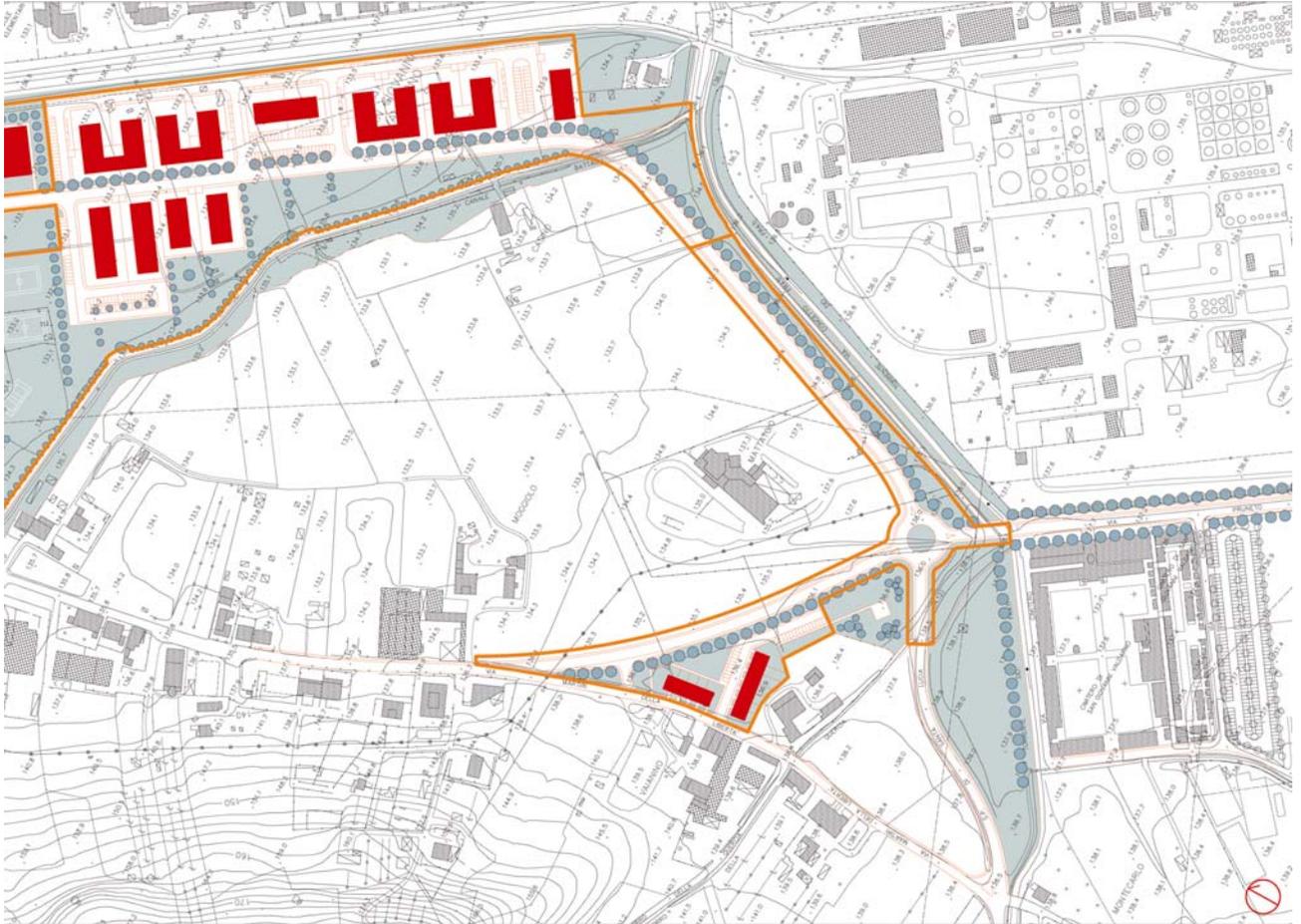
- Acquisizione dell'area per l'estensione del plesso scolastico di via Lavagnini – viale Europa;
- Acquisizione dell'area per attrezzature sportive in Viale Europa;
- Realizzazione di un centro servizi alle attività industriali.

#### b. Sistema del verde:

- Acquisizione e realizzazione del giardino pubblico pedecollinare in zona Fornaci comprensivo di verde attrezzato per lo sport;
- Riqualficazione delle sponde del Canale Battagli e del Borro dei Frati.

#### c. Sistema della Mobilità:

- Realizzazione della nuova viabilità parallela alla ferrovia alternativa a via Martiri della Libertà;
- Ampliamento di Via Vetri Vecchi e del ponte sul Borro della Madonna;
- Realizzazione del collegamento viabilistico tra Via Fornaci Maddii e Via Martiri della Libertà a monte delle Fornaci Bagiardi;



- Realizzazione di nuovi parcheggi pubblici a servizio del centro storico;
- Realizzazione di un parcheggio di corrispondenza alla nuova stazione SFR Ospedale;
- Collegamento viabilistico tra "Chiantigiana" e Via Pruneto.

*d. Sistema delle Infrastrutture:*

- Acquedotto: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Rete fognaria: Sistemazione collettore sottopassante la linea ferroviaria;
- Gas metano: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Rete elettrica: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Rete telecomunicazioni: Estensione contestuale alla edificazione dei nuovi insediamenti;
- Reticolo acque superficiali: Realizzazione nuovo passante idraulico sotto la ferrovia fino a via Lavagnini.



e. *Sistema Idrogeologico:*

- Nella zona ad Ovest della ferrovia Firenze – Chiusi, realizzazione del reticolo drenante e suo collegamento con il canale a cielo aperto Prunetino-Lucheria.

**2. Altri interventi da realizzare in via prioritaria o sensibili ai fini della qualità urbana:**

Costruzione della nuova palestra scolastica in viale Europa;

Riqualificazione degli assi stradali di Viale Europa e Via Martiri come viali urbani;

Nuovi percorsi ciclopeditoni verso le colline e il centro città;

Ampliamento di via Vetri Vecchi con nuove zone di sosta;

Trasformazione del Canale Battagli in collettore fognario;

Sdemanializzazione del tratto di Canale Battagli posto a valle del Borro dei Frati e sua trasformazione in canale drenante delle acque meteoriche collinari;

Interconnessione con l'acquedotto del Comune di Montevarchi;

Realizzazione del collegamento con il sistema dei collettori connessi all'impianto di depurazione.

### 3. Descrizione degli effetti degli interventi in risposta agli obiettivi generali e specifici del Piano Strutturale.

Gli interventi previsti nella UTOE Fornaci, in risposta agli obiettivi generali, a quelli specifici per la UTOE e ai requisiti morfologici conseguono i seguenti risultati:

*Contributo al conseguimento degli obiettivi generali, di sistema e ai progetti per la città:*

- Salvaguardia del paesaggio aperto ai due lati di Via Martiri della Libertà;
- Attuazione del completamento residenziale;
- Realizzazione a ridosso della ferrovia di nuovi parcheggi a servizio del centro città;
- Creare nuovi collegamenti pedonali al centro città e verso le colline;
- Valorizzazione del Canale Battagli.

*Rispondenza degli interventi ai requisiti morfologici:*

- Sviluppo compatto a rafforzamento dell'assialità dell'impianto urbano;
- Salvaguardia dell'asse di via Martiri della Libertà.

### 4. Bilancio degli effetti delle trasformazioni su ambiente, paesaggio e usi del suolo.

*Usi del suolo nello stato attuale:*

Aree di trasformazione urbana	= mq. 271738
di cui	
- già edificate, o già sottratte all'uso agricolo	= mq. 44024
- ad uso agricolo produttivo	= mq. 168883
- incolte e di margine	= mq. 58831
- già interessate da previsioni di trasformazione	= mq. 25580

*Usi del suolo a trasformazioni attuate:*

- aree edificate	= mq. 110186
di cui aree a verde privato	= mq. 39918 (sup. minima da RC)
- aree a verde pubblico	= mq. 61217
- aree a servizi pubblici	= mq. 24758
- aree golenali / verde ecologico	= mq. 9744
- destinate a viabilità e pertinenza stradale	= mq. 43360
- parcheggi pubblici aggiuntivi	= mq. 12378 (escluso nuova Stazione FS Gruccia)
- aree di riqualificazione esterne alle trasformazioni (nuove piste ciclabile)	= mq. 1052

*Impatto sull'ambiente e sul paesaggio:*

Il complesso degli interventi nella UTOE Fornaci Pruneto a fronte di una contenuta diminuzione di territorio agricolo consegue i seguenti risultati migliorativi del paesaggio e compensativi degli effetti indotti dai nuovi insediamenti:

- Riqualificazione del fronte urbano e formazione di una nuova piazza in zona Fornaci e Pruneto;

- Riqualificazione dei viali di accesso e del Canale Battagli;
- Riconfigurazione del paesaggio con la formazione di una cintura verde e per servizi tra collina ambito urbano;
- Istituzione di una fascia verde di mitigazione dell'impatto della ferrovia.

### **Esternalità complessive:**

Creazione di un nuovo giardino urbano;

Dotazione di attrezzature sportive e ludico ricreative di interesse urbano;

Miglioramento della viabilità urbana e dell'accesso al centro storico;

Realizzazione di parcheggi a servizio del centro storico.

### **Alternative insediative considerate:**

#### *Stato di fatto/opzione zero.*

Nell'eventualità che nel quartiere non abbiano luogo le trasformazioni previste, pur non aumentando i carichi insediativi permarranno i problemi di viabilità in particolare di via Martiri della Libertà e via Vetri Vecchi già sottodimensionate;

Non verrebbero realizzati nuovi spazi verdi e attrezzature sportive né nuovi parcheggi di accesso al centro;

Al Pruneto i margini degli ambiti residenziali e industriali rimarrebbero non definiti e privi di un luogo centrale e la viabilità di quartiere confusa con quella principale.

#### *Opzione 1 – Prescelta.*

La opzione prescelta ed illustrata nelle schede prevede nella viabilità posta parallelamente alla ferrovia, l'asse ordinatore dei completamenti edilizi. Gli edifici residenziali ponendosi perpendicolarmente alla viabilità lasciano ampie visuali verso il verde che racchiude nel suo impianto e definiscono verso nord una piazza pubblica.

L'insediamento industriale verso la campagna in relazione alla presenza del Canale Battagli mantiene una fascia di arretramento sistemata a verde. Nell'area di rispetto dalla ferrovia si pongono i parcheggi di pertinenza alle singole attività e le zone verdi di mitigazione della ferrovia.

L'espansione al Pruneto intende, con l'area industriale, predisporre un limite all'espansione a sud delimitando il margine del corridoio naturalistico che segna il confine urbano mentre, con l'espansione residenziale si crea un centro riconoscibile di aggregazione nel quartiere.

L'impianto riprende l'orditura della viabilità e la trama dei campi esistenti per integrarsi all'ambiente collinare pedecollinare.

#### *Opzione 2 – Riassuntiva delle alternative oggetto di valutazione.*

Nell'area di trasformazione urbana sono state valutate variazioni morfologiche degli insediamenti residenziali e industriali. Si è valutata la possibilità di oltrepassare il confine naturale del Canale Battagli con maggior

sviluppo dell'insediamento industriale ma ciò contrasta con i criteri morfologici del Piano Strutturale e aggrava la sottrazione di suoli all'ambito agricolo.

Al Pruneto una possibile variazione all'impianto residenziale distingue la trama della viabilità e dei campi da quella dei corpi edilizi che potrebbero riprendere l'orditura dell'impianto della città e della via Aretina. Questa soluzione scartata proprio perché contrasta con le linee di campagna, non modifica nella sostanza i criteri adottati nella opzione prescelta.

**MATRICE RIASSUNTIVA DELLE VALUTAZIONI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE**

		ALTERNATIVE		
		0	1	2
CRITERI				
RISPOSTA	obiettivi generali	●	●	●
	obiettivi di sistema	●	●	●
	progetti per la città	●	●	●
	requisiti morfologici di impianto	○	●	●
FATTIBILITA'	tecnica	○	●	●
	idrogeologica	○	●	●
	economico finanziaria e gestionale	○	●	●
COMPATIBILITA'	risorse	●	●	●
	reti e smaltimenti	○	●	●
BILANCIO DI	consumo e usi del suolo	●	●	●
	ambiente e paesaggio	●	●	●
ESTERNALITA'	ambiente	○	●	●
	insediamenti e attività esistenti	○	●	●
	servizi	●	●	●
	mobilità	●	●	●

GIUDIZIO SINTETICO

- Negativo: criticità irrisolte
- Medio: compresenza di aspetti positivi e negativi
- Positivo: migliorativo dell'esistente
- Non significativo o senza variazione

**UTOE – 10. Territorio collinare periurbano**



### 1. Azioni da realizzare contestualmente agli interventi:

a. *Sistema dei Servizi:*

b. *Sistema del Verde:*

- Realizzazione degli interventi previsti nel parco della Ciulla e ricomposizione dei sentieri collinari;
- Riqualficazione delle sponde dei borri.

c. *Sistema della Mobilità:*

- Adeguamento degli accessi agli insediamenti.

d. *Sistema delle Infrastrutture:*

- Interventi di adeguamento dei sistemi di depurazione.

e. *Sistema Idrogeologico:*

- Formazione di cassa di espansione nel Borro della Madonna, interventi di adeguamento per gli attraversamenti privati sul Borro della Madonna e sul Borro di Barulli

### 2. Descrizione degli effetti degli interventi in risposta agli obiettivi generali e specifici del Piano Strutturale.

Gli interventi previsti nella UTOE Territorio Collinare Periurbano, in risposta agli obiettivi generali, a quelli specifici per la UTOE e ai requisiti morfologici conseguono i seguenti risultati:

*Contributo al conseguimento degli obiettivi generali, di sistema e ai progetti per la città:*

- Ricomposizione del paesaggio urbano di frangia;
- Recupero degli ambiti di degrado.

*Rispondenza degli interventi ai requisiti morfologici:*

- Istituzione di fasce di rispetto paesaggistico dell'ambito fluviale;
- Compattamento di nuclei in alternativa alla proliferazione lungo la strada.

### 3. Bilancio degli effetti delle trasformazioni su ambiente, paesaggio e usi del suolo.

*Usi del suolo nello stato attuale:*

Aree di trasformazione = mq. 215583

di cui

- già edificate, o già sottratte all'uso agricolo = mq. 32824
- ad uso agricolo produttivo = mq. 54700
- incolte e di margine = mq. 128059
- già interessate da previsioni di trasformazione = mq. 0

*Usi del suolo a trasformazioni attuate:*

*non sono preventivabili in quanto rimandate a successivo Piano Attuativo. La SUL realizzabile ammonta a circa mq.4000 con l'obbligo di realizzare edifici di almeno 300 mq., contestualmente vengono cedute aree golenali pari a mq. 18000circa.*

*Impatto sull'ambiente e sul paesaggio:*

Gli interventi di riqualificazione degli insediamenti lungo i borri conseguono un miglioramento complessivo del paesaggio tramite la ricomposizione dell'ambiente dei corsi d'acqua e dei nuclei insediativi, l'eliminazione dei manufatti impropri, il riscatto del territorio agricolo degradato, la razionalizzazione degli accessi.

**Esternalità complessive:**

Miglioramento dell'accessibilità e fruibilità del Parco della Ciulla.

**Alternative insediative considerate:**

Il criterio insediativo dei nuovi nuclei residenziali lungo i borri corrisponde a due criteri principali il primo aggregativo delle unità, auspicabilmente attorno a luoghi di valenza collettiva, il secondo di rispetto e dell'apparato vegetale dell'ambito fluviale dei borri in quanto elemento generatore dell'impianto paesaggistico.

E' stata valutata la possibilità di ammettere una diffusa edificabilità lungo il Borro, per una più agile fattibilità, ma in questa eventualità il paesaggio risulta decadere in un continuo periferico senza creare dei luoghi di aggregazione e compromettendo il paesaggio delle vallate.

Le alternative considerate non sono comunque per la loro esigua dimensione di entità tale da configurare una procedura di valutazione comparata.



