

COLLESALVETTI **MARTEDI 8 NOVEMBRE**

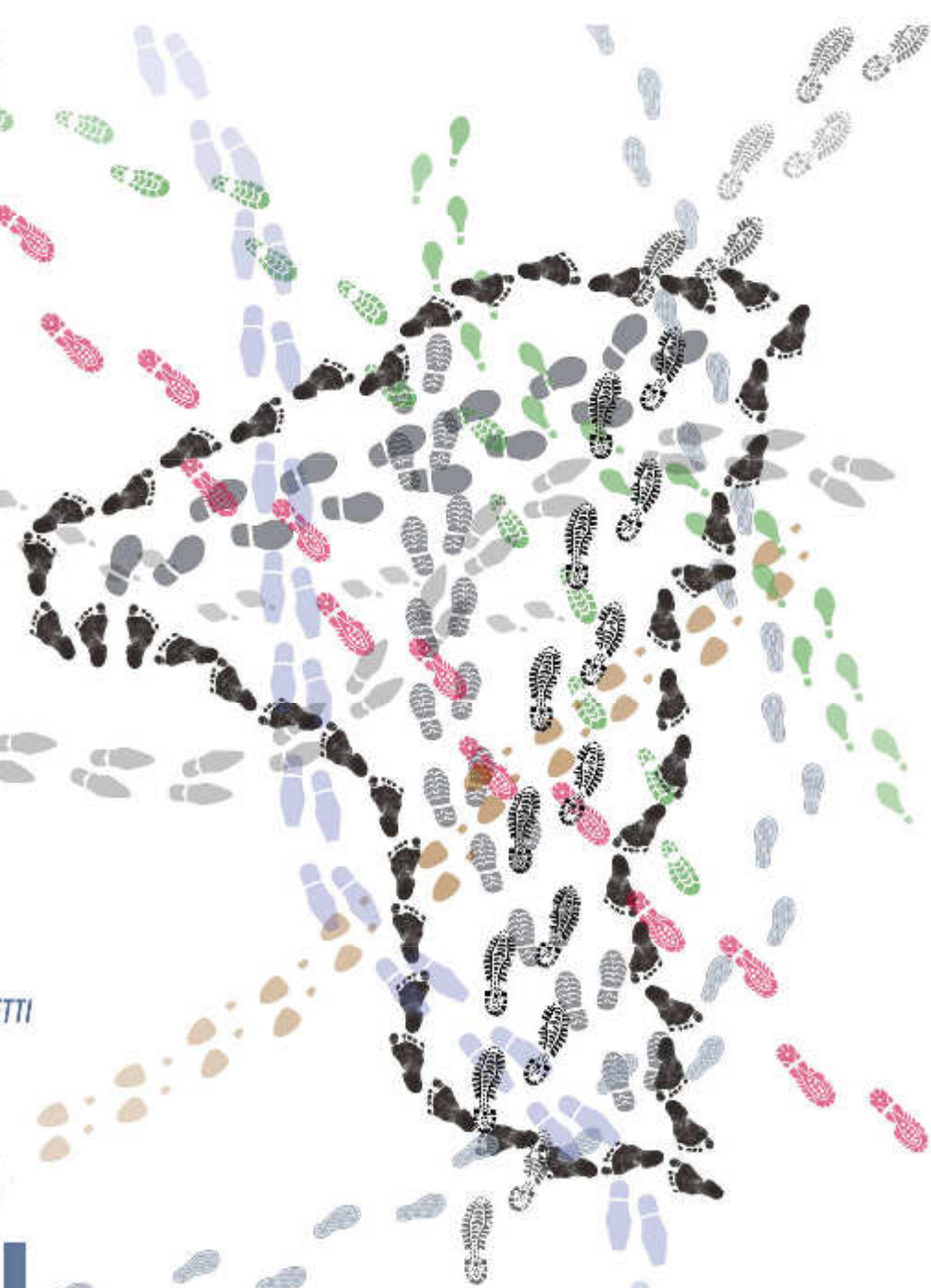
BIBLIOTECA COMUNALE - VIA UMBERTO I, 34

**TERRITORIO URBANIZZATO E TESSUTI INSEDIATIVI
DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE**

ARCH. CHRISTIAN BONEDDU - RESP. UFFICIO URBANISTICA COMUNE DI COLLESALVETTI

I PRIMI PASSI

DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE DI COLLESALVETTI



Ai sensi dell'art. 10 della LR 65/2014 il

PIANO STRUTTURALE

è lo **STRUMENTO** della **PIANIFICAZIONE TERRITORIALE** di livello comunale.
Il **PS** delinea le scelte strutturali e strategiche per il governo del territorio comunale.
Il suo scopo è, infatti, quello di **tutelare sia l'integrità fisica e ambientale** che
l'identità culturale e paesaggistica dell'ambito amministrativo in cui opera,
in coerenza e continuità con la pianificazione provinciale ed in
conformità al Piano di Indirizzo Territoriale.

Il Piano Strutturale **è valido a tempo indeterminato.**

NON decide operativamente dove e quando agire sul territorio

NON conferisce potenzialità edificatoria alle aree.

Il PS detta prioritariamente prescrizioni, **direttive e indirizzi** al
Piano Operativo/Regolamento Urbanistico per la disciplina operativa
definendone la cornice di valori, di obiettivi e di linee d'azione.

PIANO STRUTTURALE

A cosa serve?

a conoscere lo stato
attuale del territorio inteso
in tutte le sue accezioni e
componenti
fisiche, ecosistemiche e
demografiche,
paesaggistiche, insediative
e produttive

a individuare, riconoscere
e valorizzare le risorse
ambientali,
paesaggistiche,
economiche, storiche e
sociali del territorio.
Individua gli ambiti del
territorio comunale e
definisce le
caratteristiche
urbanistiche e funzionali
degli stessi, stabilendone
gli obiettivi sociali,
funzionali, ambientali e
morfologici

a fissare i limiti e le
condizioni di sostenibilità
degli interventi e delle
trasformazioni pianificabili,
definendo le regole d'uso
del territorio per
consentirne una
valorizzazione sostenibile.
Serve, infine, a orientare e
a compiere le scelte
strategiche di assetto e
sviluppo sostenibile del
territorio



**QUADRO
CONOSCITIVO**



**STATUTO DEL
TERRITORIO**



**STRATEGIA DEL
TERRITORIO**



L.R. 65/2014: Art. 92 - Piano strutturale

1. Il piano strutturale si compone del **quadro conoscitivo**, dello statuto del territorio di cui all'articolo 6 e della **strategia dello sviluppo sostenibile**.
2. Il **QUADRO COOSCITIVO** comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile.
3. Lo **STATUTO DEL TERRITORIO** contiene, specificando rispetto al PIT, al PTC e al PTCM:
 - a) il patrimonio territoriale comunale, e le relative invarianti strutturali, di cui all'articolo 5;
 - b) la **perimetrazione del TERRITORIO URBANIZZATO** ai sensi dell'articolo 4;
 - c) la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza di cui all'articolo 66;
 - d) la ricognizione delle prescrizioni del PIT, del PTC e del PTCM;
 - e) le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT;
 - f) i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.
4. La **STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE** definisce:
 - a) l'individuazione delle UTOE;
 - b) gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE;
 - c) le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE;
 - d) i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al D.M. 144/1968, articolati per UTOE;
 - e) gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, ai sensi degli articoli 62 e 63, compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
 - f) gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b);
 - g) gli ambiti di cui all'articolo 88, comma 7, lettera c), gli ambiti di cui all'articolo 90, comma 7, lettera b), o gli ambiti di cui all'articolo 91, comma 7, lettera b).
5. *Omissis*
6. *Omissis*
7. **Il piano strutturale non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo**, ad eccezione dell'indicazione degli ambiti di cui al comma 4, lettera g), e delle misure di salvaguardia di cui al comma 5, lettera e).



L.R. 65/2014: Art. 6 - *Lo statuto del territorio*

1. Lo statuto del territorio costituisce l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione.
2. Lo statuto del territorio comprende gli elementi che costituiscono il **patrimonio territoriale** ai sensi dell'articolo 3, e le **invarianti strutturali** di cui all'articolo 5



Si intendono i **caratteri specifici, i principi generativi e le regole** che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale.

- a) la struttura **idro-geomorfologica**,
- b) la struttura **ecosistemica**
- c) la struttura **insediativa**
- d) la struttura **agro-forestale**



Bene comune costitutivo dell'identità collettiva regionale.

Per P.T. si intende **l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future.**

Il patrimonio territoriale comprende le **invarianti strutturali** ed il **patrimonio culturale** costituito dai beni culturali e paesaggistici.

3. Lo statuto del territorio, **quale elemento fondativo e costitutivo per il governo del territorio, è formulato ad ogni livello di pianificazione territoriale**, in coerenza con le funzioni proprie di ogni soggetto di cui all'articolo 8, mediante la partecipazione delle comunità interessate ai sensi dell'articolo 36.
4. Lo statuto del territorio costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le previsioni di trasformazione contenute negli atti di governo del territorio di cui agli articoli 10 e 11.
5. Lo statuto del territorio regionale contenuto nel PIT concorre alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio, ai sensi degli articoli 131, 135, 143 e 145 del Codice. **Gli statuti della pianificazione provinciale e comunale si conformano allo statuto del territorio regionale**, ai sensi dell'articolo 145, comma 4, del Codice.

**Patrimonio
Territoriale**

Insieme delle strutture

- geomorfologica;
- ecosistemica;
- insediativa;
- agroforestale;

**frutto di un'interazione sedimentata
dell'uomo sulle matrici naturali**



Patrimonio culturale (D.Lgs 42/04)



VALORE/RICCHEZZA

COMUNITÀ

REGOLE



**Invarianti
strutturali**

- caratteri specifici;
- principi generativi;
- regole per tutela e riproduzione;

**STATUTO DEL
TERRITORIO**

L.R. 65/2014: Art. 6 - *Lo statuto del territorio*

3. Lo **STATUTO DEL TERRITORIO** contiene, **specificando rispetto al PIT**, al PTC e al PTCM:
- a) il patrimonio territoriale comunale, e le relative invarianti strutturali, di cui all'articolo 5;
 - b) la **perimetrazione del TERRITORIO URBANIZZATO ai sensi dell'articolo 4**;
 - c) *Omissis*

CONTRASTO CONSUMO DI NUOVO SUOLO EDIFICATO

L.R. 65/2014: Art. 4 - *Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del Territorio urbanizzato.*

1. Nessun elemento costitutivo del patrimonio territoriale di cui all'articolo 3, comma 2, può essere ridotto in modo irreversibile.
2. **Le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal piano strutturale ai sensi dei commi 3 e 4, tenuto conto delle relative indicazioni del piano di indirizzo territoriale (PIT), salvo quanto previsto dal comma 7. Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal titolo IV, capo III.**
3. Il **territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.**
4. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.
5. **Non costituiscono territorio urbanizzato:**
 - a) le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT;
 - b) l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza.
6. Per i nuclei presenti nel territorio rurale si applica l'articolo 65.
7. Fermo restando quanto disposto dai commi 1 e 2, **le trasformazioni non residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, che comportino impegno di suolo non edificato, sono consentite esclusivamente con il procedimento di cui all'articolo 25, al fine di verificarne la sostenibilità per ambiti sovracomunali.**
8. *Omissis*

Le parole ed i concetti chiave

- **Contrasto al consumo di suolo**
- **Perimetrazione**
- **Aree edificate con continuità dei lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria**
- **Indicazioni del PIT/PPR**
- **Strategia**
- **Riqualificazione e rigenerazione**
- **ERP**
- **Qualificazione del margine**
- **Indicazioni del PIT/PPR**

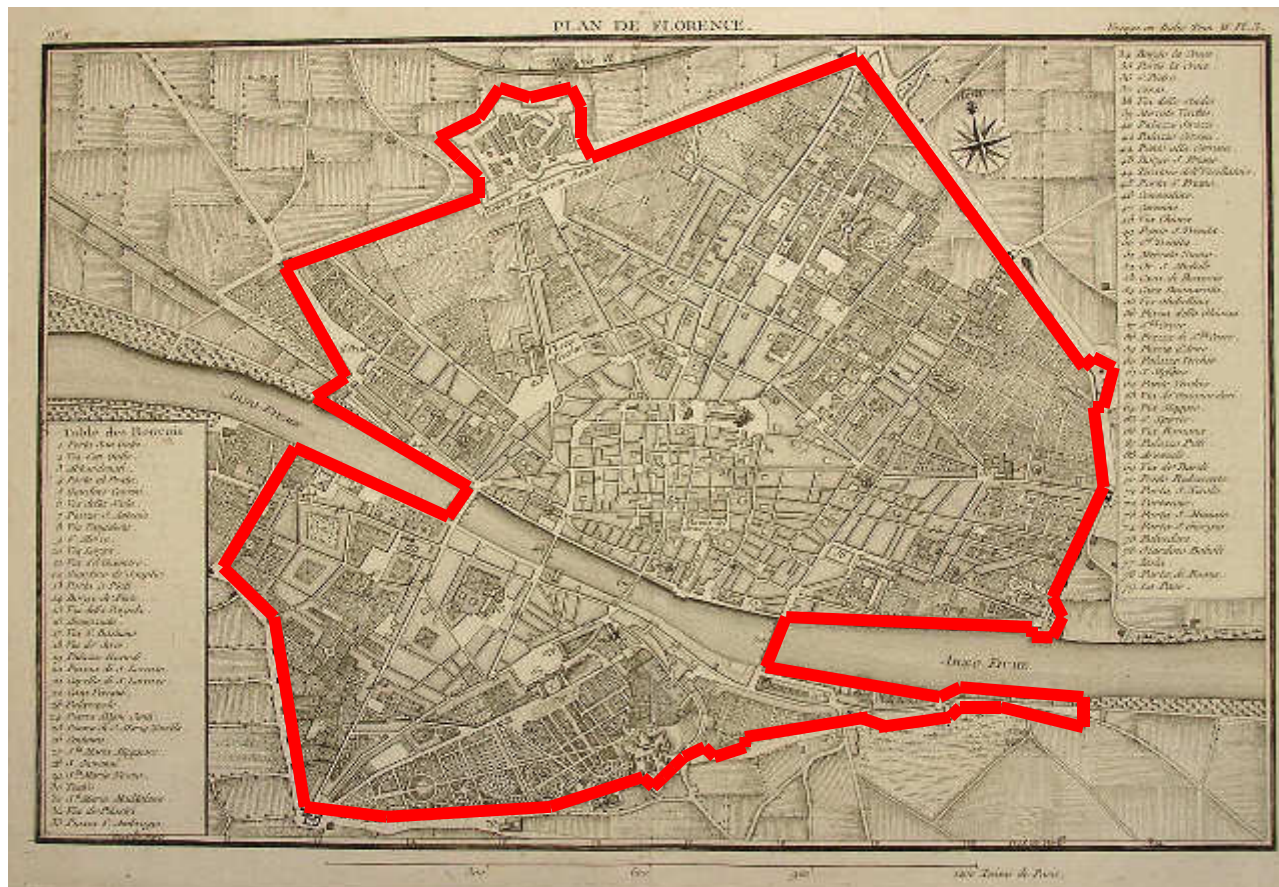
RICOGNIZIONE

PROGETTO

PERIMETRO - MARGINE - CONFINE

Affrontare la questione della perimetrazione è essenziale per distinguere ciò che può essere considerato **territorio a tutti gli effetti urbanizzato, il cui riuso non comporta pertanto nuovo “consumo” di suolo**, dal territorio utilizzabile a fini agricoli o dotato di valenze ambientali.

Il tema dei “confini” delle urbanizzazioni, molto chiaro per la **città storica**, diviene in realtà più complesso, sia dal punto di vista operativo che da quello sostantivo, quando ci si confronta con le **urbanizzazioni contemporanee**, e più in particolare con i tessuti delle frange periurbane e della città diffusa, oltre che con i tessuti delle espansioni extraurbane.



Fonte: “LA CARTA DEL TERRITORIO URBANIZZATO nota metodologica e istruzioni per l’uso”
PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO - ABACO DELLE INVARIANTI STRUTTURALI





PIT



PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE
CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO



REGIONE TOSCANA



Ministero
del bene e delle
attività culturali
e del tempo

abachi delle invarianti strutturali

ELABORATO DI LIVELLO REGIONALE



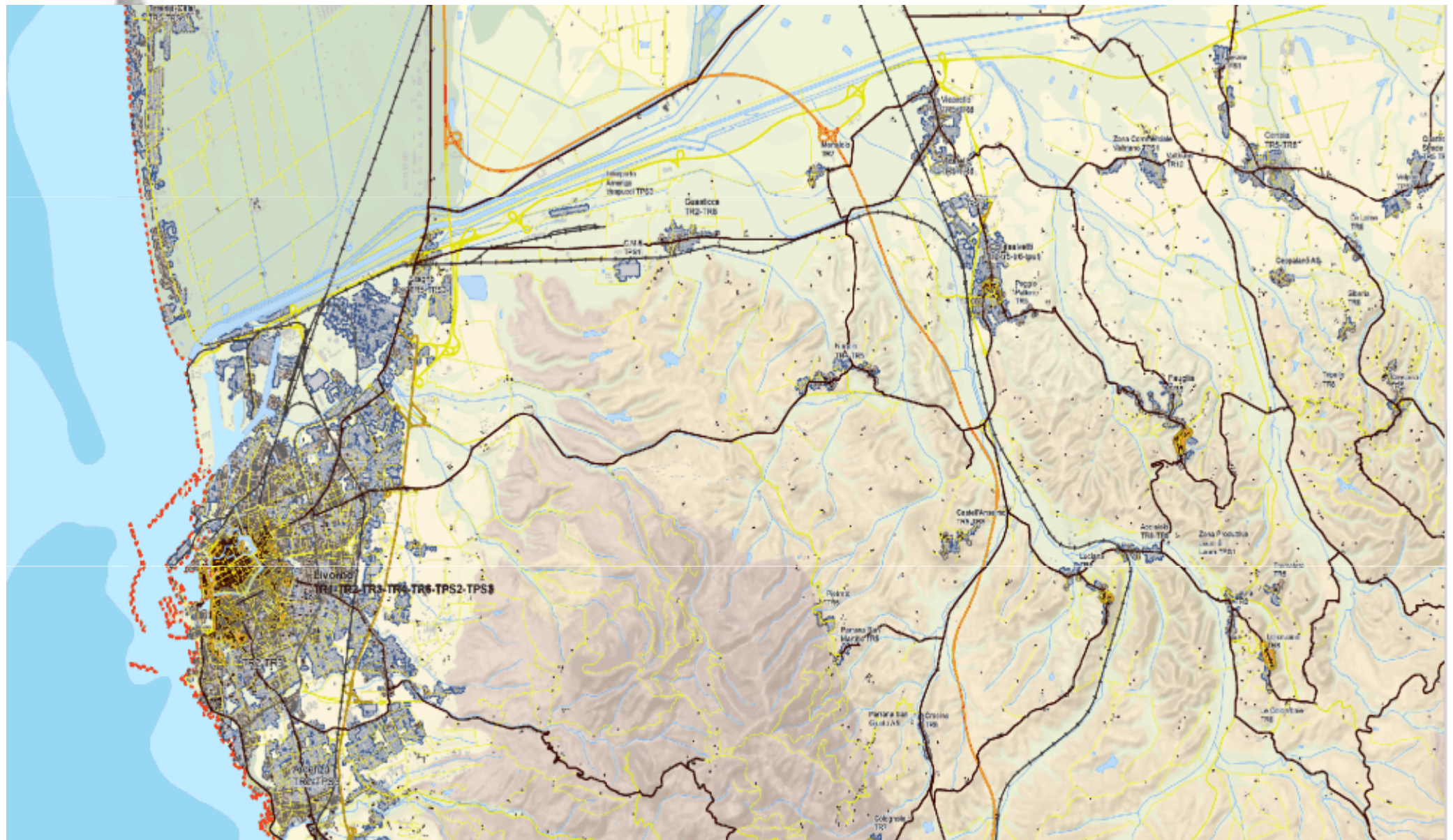
Comune di
Collesalvetti
PROVINCIA DI LIVORNO

I PRIMI PASSI

DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE DI COLLESALVETTI



CARTA DEL TERRITORIO URBANIZZATO



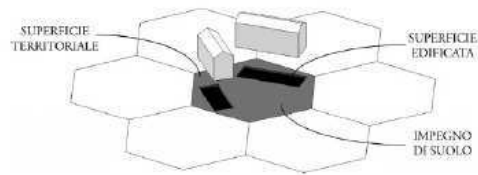


Figura 1. Illustrazione del funzionamento del modello per la valutazione dell'impegno di suolo.



Figura 2. Illustrazione del funzionamento del metodo sperimentale per la misura del nuovo impegno di suolo.

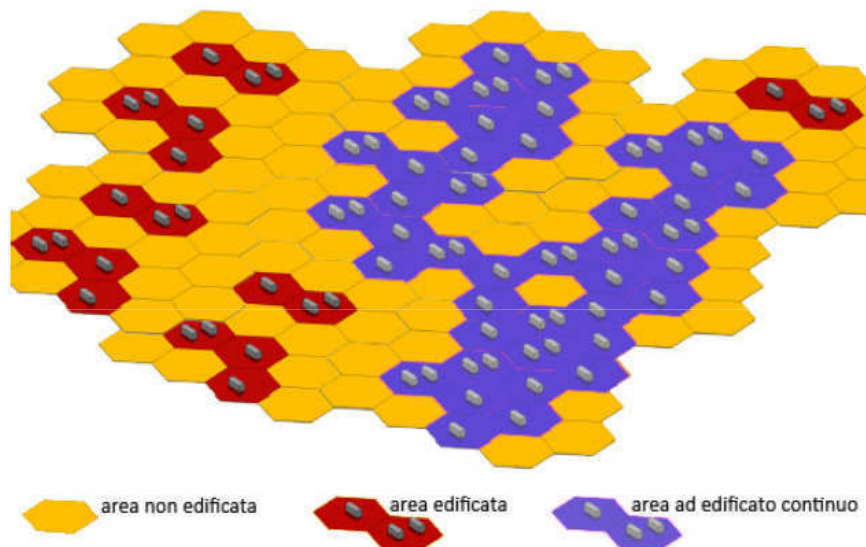


Figura 3. Illustrazione del funzionamento del modello per l'individuazione delle "aree ad edificato continuo" come aggregati (cluster) di almeno 40 esagoni adiacenti

Il modello geostatistico utilizzato per la costruzione della carta del territorio urbanizzato, fondato sugli indicatori di continuità e densità dell'urbanizzato, ha consentito di elaborare per ogni ambito di paesaggio una carta in scala 1/50000, che individua le aree a edificato continuo, identificandone indicativamente anche i tipi di tessuto.

Questa scala, adottata nel Piano paesaggistico per le schede degli Ambiti di paesaggio, **non consente assolutamente di trasferire meccanicamente i confini del territorio urbanizzato individuati dalla carta alle scale proprie dei piani strutturali**; ha validità dunque unicamente come quadro indicativo, rispetto al quale è necessario un percorso di verifica, reinterpretazione e puntualizzazione nell'elaborazione degli strumenti urbanistici, (...).

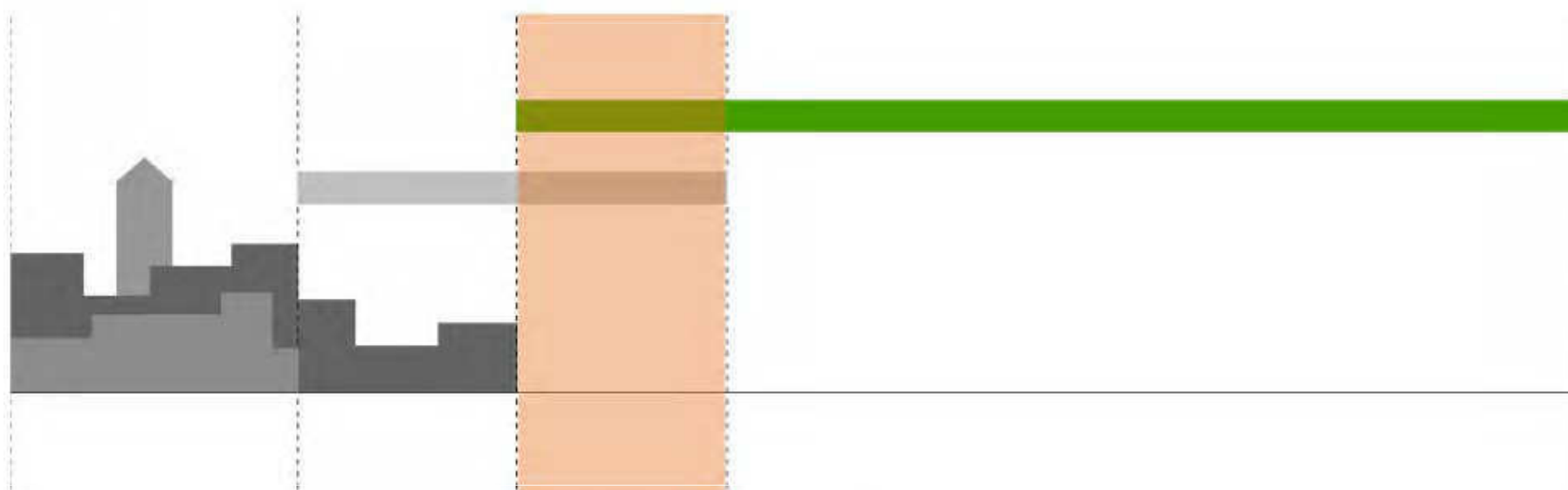
Le perimetrazioni contenute nella carta sono dunque, innanzitutto, **la rappresentazione visuale della necessità di un cambiamento culturale: ridare valore al territorio rurale e riqualificare le aree già urbanizzate**, che presentano vaste aree di dismesso, inoccupato, degradato, riorganizzare la qualità urbana e paesaggistica dei margini.



INDICAZIONI METODOLOGICHE

Il problema del passaggio dal carattere convenzionale e statistico della perimetrazione del PIT ad un adattamento alla fisicità del territorio tramite **specificazioni di dettaglio** basate su cartografia a grande scala e su elementi topografici univocamente riconoscibili, che è compito del livello comunale di pianificazione, può essere risolto all'interno di puntuali indicazioni metodologiche rivolte ai comuni.

criticità

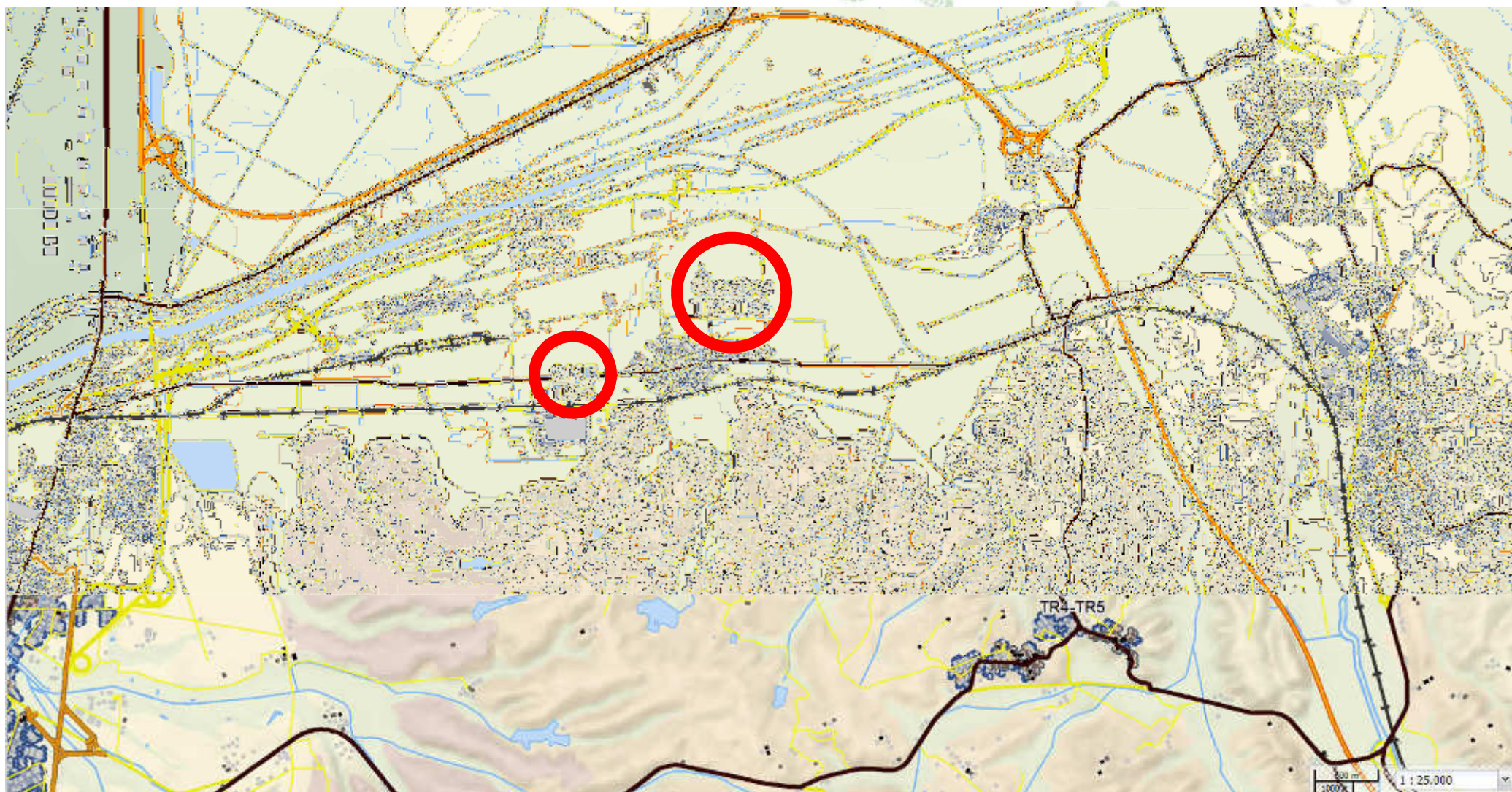


■ criticità della periferia

- 1 mancanza di spazi aperti qualificati
- 2 mancanza di attrezzature e servizi
- 3 mancanza di qualità architettonica degli edifici e dello spazio aperto urbano
- 4 scarse connessioni e accessibilità dalla città alla periferia

■ criticità degli spazi di agricoltura periurbana

- 1 marginalità dello spazio agricolo di prossimità
- 2 inquinamento anche sonoro e visivo delle risorse ambientali e della campagna periurbana
- 3 "spaesamento" dell'edilizia rurale
- 4 processi di diffusione nello spazio agricolo periurbano



a) il comune individua, nell'elaborazione del quadro conoscitivo degli strumenti di piano, quali **morfotipi della urbanizzazione contemporanea fra quelli classificati e trattati a livello regionale, sono presenti nel territorio comunale**. Per questa individuazione il comune utilizza (verificandole) le indicazioni contenute nella Carta del territorio urbanizzato, nella quale sono indicati, per ogni comune presente nell'ambito di paesaggio, **con una sigla alfanumerica i morfotipi urbani presenti**;

legenda

Carta del Territorio Urbanizzato

edifici

-  edifici presenti al 1830
-  edifici presenti al 1954
-  edifici presenti al 2012

confini dell'urbanizzato

-  aree ad edificato continuo al 1830
-  aree ad edificato continuo al 1954
-  aree ad edificato continuo al 2012

infrastrutture viarie

-  viabilità al 1954 di prima classe (> 8 m)
-  viabilità al 1954 di seconda classe (< 8 m, > 6 m)
-  viabilità al 1954 di terza classe (< 6 m)
-  tracciati viarii fondativi (sec. XIX)
-  ferrovia
-  ferrovia dismessa
-  Autostrade - Strade a Grande Comunicazione
-  viabilità principale al 2012

Classificazione dei morfotipi urbani: i tessuti della città contemporanea

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- 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
- T.R.5. Tessuto puntiforme
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frangie periurbane e città diffusa

- T.R.8. Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni
- T.R.9. Tessuto reticolare o diffuso

TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.10. Campagna abitata
- T.R.11. Campagna urbanizzata
- T.R.12. Piccoli agglomerati extraurbani

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.2. Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali
- T.P.S.3. Insule specializzate
- T.P.S.4. Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva

b) il comune precisa di ogni morfotipo **localizzazione puntuale, morfologia specifica, criticità, e obiettivi di qualità**, specificando, in rapporto alle urbanizzazioni locali, criticità e obiettivi contenuti nell'abaco regionale; **individua altresì le perimetrazioni che fanno chiaramente parte dei morfotipi extraurbani** (campagna abitata e campagna urbanizzata, piccoli agglomerati extraurbani), ma che, per l'approssimazione statistica del modello, risultano fra le perimetrazioni urbane.

invariante III - abaco

118

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

1.8.7. Tessuto ad isolati aperti o edifici residenziali isolati su lotte



Descrizione:
Tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotte, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada. Tali tessuti quando sono collocati in diretto contatto con i tessuti storici o con i tessuti ad isolati chiusi mantengono una discreta regolarità nella geometria degli isolati, con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Se invece sono localizzati in aree perurbane i lotti residenziali isolati concorrono ad una perdita di uniformità e regolarità nell'urbanizzazione.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale:
rapporto con la strada non diretto, ma mediato dagli spazi di pertinenza. Gli spazi di pertinenza dei singoli lotti concorrono ad una buona dotazione in quantità di spazi aperti, ma la qualità è talvolta scarsa, e spesso tali spazi sono pavimentati o adibiti a parcheggio. Nella prevalenza di funzioni residenziali, con esigue quote di servizi alla scala di quartiere. Presenza di edifici specialistici.

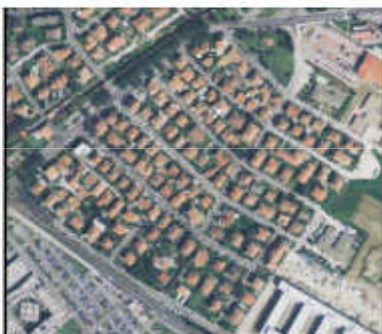
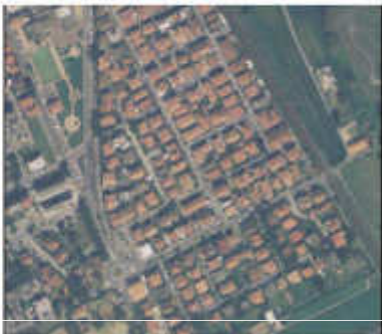
Tipi edilizi prevalenti: dell'edificio pluripiano di differenti altezze. Nei centri di maggiori dimensioni sono presenti anche edifici a torre di considerevoli altezze, nei centri minori invece l'altezza media si attesta intorno ai tre-quattro piani.

Collocazione e margini: tali tessuti sono posizionati in prossimità della città storica come seconda corona di espansione. Nei centri urbani principali sono a contatto con i tessuti ad isolati chiusi, mentre nei centri minori spesso sono a diretto contatto con la città storica. Tale tessuto è riscontrabile anche in casi di espansioni lineari e in aree perurbane o di confine. Il margine è prevalentemente rappresentato da una strada secondaria che divide il tessuto da ulteriori tipi di urbanizzazione o distacco dal territorio aperto.

Valori/opportunità
affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Nei casi di contatto diretto con la città storica buona continuità visiva e percettiva della città storica.
- spazi aperti interclusi e aree desmesse e/o degradate*
- Presenza di aree aperte come slarghi o parcheggi




utilizzabili per la strutturazione di una rete di spazi pubblici.

spazio pubblico e servizi

- Struttura ad isolati con tracciati viari ben gerarchizzati e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna, utile base per strutturare un'efficiente rete di percorsi ciclo/pedonali e spazi pubblici.

qualità urbana e dell'architettura

- Tessuto riconoscibile strutturato in isolati.

criticità
affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Nel caso di contatto diretto con il territorio aperto, critici affacci e problemi dei retti urbani.

spazi aperti interclusi e aree desmesse e/o degradate

- Aree aperte ad uso pubblico o semipubblico (marciapiedi, parcheggi, slarghi) di scarsa qualità.

spazio pubblico e servizi

- Dotazione di spazi pubblici assente e/o non sempre adeguata, sia per dotazione che per qualità, considerando anche la destinazione privata degli spazi di pertinenza degli edifici.
- Assenza di una "rete di spazi pubblici" e di tessuto connettivo ciclo/pedonale.
- Assenza di mixité funzionale.

qualità urbana e dell'architettura

- Scarsa manutenzione del patrimonio edilizio.
- Omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.
- Negli interventi di trasformazione urbana inserimento di edifici o elementi di recente costruzione disomogenei o addirittura contrastanti, per dimensioni e collocazione, all'interno del tessuto ad isolati regolari, compromettenti l'omogeneità percettiva d'insieme.

obiettivi specifici
Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici

- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità
- Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico
- Riquadrare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto

I MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

I criteri posti alla base dell'analisi e classificazione dei tessuti della urbanizzazione contemporanea sono:

- 1) **Localizzazione e funzione prevalente:**
 - a) urbano - extraurbano;
 - b) prevalentemente residenziale - città produttiva o specialistica
- 2) **Struttura del tessuto:** densità insediativa, isolati regolari o irregolari, cortina edilizia continua o edifici isolati in singoli lotti, presenza o meno di una maglia viaria strutturata e gerarchizzata, spazi di pertinenza.
- 3) **Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale:** rapporto diretto con la strada o mediato da spazi di pertinenza, presenza/assenza e spazi pubblici, servizi e funzioni di servizio alla residenza;
- 4) **Tipo edilizio prevalente:** edifici pluripiano, tipi edilizi a blocchi, edifici mono e bifamiliari, capannoni prefabbricati;
- 5) **Collocazione e margini:** continuità o meno con altri tessuti, relazioni con il territorio aperto, caratteristiche del margine.

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare



descrizione

Tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riva fluviale, su un solo lato dell'arteria o su entrambi, spesso d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti. In alcuni casi i lotti edificati risultano radi e intervallati da aree libere, in altri la disposizione lungo strada dei capannoni ha generato un ispessimento ed un'iterazione del principio insediativo fino alla saturazione dei lotti. Talvolta sono presenti lotti residenziali isolati inglobati. Tessuti in netta discontinuità con il tessuto urbano circostante e con il territorio aperto.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: la strada funziona da fulcro attrattore e asse d'orientamento con gli edifici disposti perpendicolarmente ad essa. Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati, adibiti a funzioni complementari alla produzione. Spesso l'accesso ai singoli lotti è diretto sulla strada, anche se ad alto scorrimento. Destinazione esclusivamente commerciale/produttiva. Totale assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio. Talvolta sono presenti minimi servizi legati ai lavoratori che gravitano nell'area.

Tipo edilizio prevalente: tipo edilizio prevalente del grande capannone prefabbricato, isolato su lotto e arretrato rispetto al fronte stradale, con assetti di facciata spesso verticalizzati e individualizzati.

Collocazione e margini: tessuto localizzato generalmente lungo le principali direttrici afferenti ai centri urbani, a rive fluviali o ai nodi infrastrutturali. Il margine è talvolta assente e talvolta è costituito da una strada di servizio che da un lato affaccia direttamente sul territorio aperto.

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.B.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali



descrizione

Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. Maglia strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici. Presenza di servizi ai piani terra e di edifici specialistici, ma frequentemente la dotazione di funzioni di servizio alla residenza ed il grado di complessità funzionale risulta comunque carente.

Tipo edilizio prevalente: tipo edilizio a blocchi o stecche, ma disomogeneo per la varietà di forme e volumetrie. Edifici isolati localizzati senza regole ordinarie su lotti di forme e geometrie irregolari.

Collocazione e margini: spesso tali tessuti sono posizionati in aree periurbane. Il margine è rappresentato nella maggior parte dei casi da una strada. Nei casi di interventi inglobati da edificato tale strada pone in relazione tale tessuto con gli altri tipi di urbanizzazione, nei casi di contatto con aree aperte la strada segna il limite con il territorio aperto, con cui non instaura alcun tipo di relazione.

valori/opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

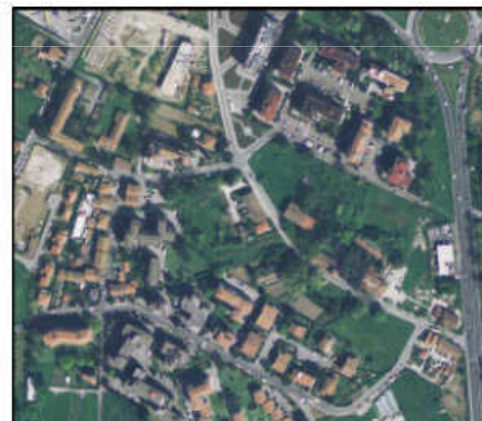
- Opportunità di riqualificare la strada che rappresenta il limite con il territorio aperto, attribuendogli il ruolo di margine tra urbano e non urbano.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Gli spazi interclusi non edificati (vuoti urbani), talvolta degradati, rappresentano un'importante risorsa per un progetto di riqualificazione e ridisegno dello spazio urbano, che integri funzioni urbane di interesse collettivo nei progetti di trasformazione, e che connetta le aree periferiche con il resto della città.

spazio pubblico e servizi

- Alta dotazione di spazi aperti pubblici, semipubblici



e privati, anche se di scarsa qualità, riutilizzabili per il soddisfacimento degli standard urbanistici o per il reperimento di piccoli servizi della prossimità, e utile base per un progetto di ridisegno e riconnessione urbana degli spazi interclusi.

qualità urbana e dell'architettura

- Talvolta inserimento di edifici contemporanei di qualità e pregio architettonico

criticità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Scarso connessioni e relazioni sia con il centro urbano che con il territorio aperto.
- Presenza di infrastrutture paesaggisticamente impattanti di notevoli dimensioni (rotonde, svincoli,...) e costituenti barriera, sia verso le aree libere esterne sia verso le aree urbane adiacenti.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Di frequente sono presenti aree dismesse/o degradate dovute alla presenza e alla dismissione di edifici con funzioni specialistiche (edifici produttivi dismessi ecc.).

spazio pubblico e servizi

- Dotazione di spazi pubblici non adeguata, prevalentemente riguardo la qualità, che risulta bassa e con fenomeni di degrado.
- Assenza di un'organica disposizione delle aree pubbliche utilizzabili per le relazioni sociali, e spesso carenza di servizi e attrezzature urbane.

qualità urbana e dell'architettura

- Carenza di morfologie di impianto compiuto riconoscibili e identitarie, con prevalenze di lottizzazioni indipendenti e senza formazione di isolati strutturati.
- Presenza di tipi edilizi a blocchi diversificati e difformi, addirittura contrastanti, collocati senza regola l'uno accanto all'altro.
- Nella maggior parte dei casi architetture di scarsa qualità con impiego di elementi costruttivi e materiali scadenzati e deprezzati.

obiettivi specifici

Definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale

- Rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti
- Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano
- Recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica
- Ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale)
- Dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere



TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.G. Tessuto a tipologie miste



descrizione

Tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata. Rispetto alla mixité dei tessuti storici dove il tessuto produttivo si inserisce nella struttura compatta degli isolati urbani, nelle urbanizzazioni contemporanee il tessuto misto, date le esigenze dimensionali e tipologiche delle strutture produttive (con ampie aree non edificate di servizio alle attività di produzione-commercio) e la loro bassa qualità architettonica, è caratterizzato dalla rottura di qualsiasi relazione compositiva fra tessuto produttivo e residenziale, con il risultato di un'urbanizzazione caotica e di un paesaggio urbano di bassa qualità.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato da spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Alta complessità funzionale. Assenza o carenza di spazi pubblici, spesso limitati ad aree destinate al parcheggio.

Tipo edilizio prevalente: tipi edilizi diversificati per tipologia e dimensione, con destinazioni funzionali talvolta incompatibili, disposti senza ordine o regola l'uno accanto all'altro.

Collocazione e margini: tale tessuto è collocato prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti, ma non è raro riscontrarlo all'interno dell'area urbana, soprattutto negli insediamenti di dimensioni maggiori. Il margine non è chiaramente definito, ed è rappresentato nella maggioranza dei casi da infrastrutture/strade di collegamento, piazzali di servizio, depositi, parcheggi.

valori/opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Presenza di aree non costruite o dismesse, utili in un progetto integrato di riconnessione con gli altri tessuti della città o con il territorio aperto.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di aree dismesse occupate da edifici produttivi, risorsa utile per progetti di rigenerazione urbana
- Presenza di spazi aperti non edificati utile occasione per progetti di trasformazione e recupero urbano.

spazio pubblico e servizi

- Viabilità principale leggibile, con possibilità di strutturazione di boulevards urbani (spazio pubblico).



qualità urbana e dell'architettura

- Presenza di ampie superfici coperte, piazzali, parcheggi, utile risorsa in un progetto di recupero a fini di produzione energetica.
- Talvolta presenza di architetture industriali di un certo pregio (archeologia industriale), testimonianza del passato produttivo e dell'identità della comunità locale, spesso dismesse e utili nei progetti di rifunzionalizzazione urbana come contenitori per nuove attività.

criticità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Margine urbano disomogeneo
- Assenza o non chiara definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Diffuso degrado delle aree dismesse e non costruite.
- Elevata impermeabilizzazione del suolo dovuta alla presenza di grandi aree asfaltate, spesso adibite a parcheggi o a funzioni complementari all'attività produttiva/commerciale.

spazio pubblico e servizi

- Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo-pedonale e destinazione prevalente degli spazi pubblici presenti a parcheggio.

qualità urbana e dell'architettura

- Mancanza di un progetto chiaro in termini di "forma urbana".
- Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili (edifici residenziali e capannoni produttivi) con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.
- Spazi di pertinenza degli edifici ad uso non residenziale spesso recintati e destinati ad usi complementari alla produzione.

obiettivi specifici

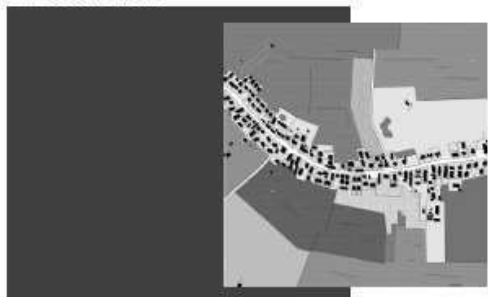
Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi
- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico
- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)
- Favorire la deimpermeabilizzazione della superficie asfaltata
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti
- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA)



TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa

1.1.8 Tessuto lineare



descrizione

Tessuti discontinui a bassa o media densità con lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie a pettine, generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale, terminando generalmente a cul de sac in attesa di nuove addizioni. Espansioni edilizie dovute prevalentemente ad una crescita incrementale per singoli lotti. I tessuti lineari si sviluppano prevalentemente da aggregazioni insediative storiche attestata su percorsi fondativi di connessione tra centri urbani. In molti casi la matrice storica è riconoscibile, sia per la rilevanza di manufatti di valore architettonico, sia per il rapporto diretto tra edificio e strada. Negli sviluppi successivi anche se la matrice storica (strada fondativa) è ancora riconoscibile (ma solo dal punto di vista topografico) la tipologia edilizia prevalente è quella della casa isolata su lotto, con perdita del rapporto diretto con la strada, destinazione esclusivamente residenziale e sviluppo incrementale con duplicazione sui retri e saturazione degli spazi rimasti ineditati lungo il tracciato ordinatore.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Destinazione prevalentemente residenziale e quasi ovunque impianto non completo e casuale. Nei tessuti di matrice storica sono presenti anche funzioni diverse dalla residenza (per lo più servizi di vicinato), nelle espansioni contemporanee assenza di servizi e spazi pubblici.

Tipo edilizia prevalente: edifici mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto.

Collocazione e margini: tale tessuto è collocato ai margini delle espansioni urbane più compatte o diffuso nel territorio agricolo periurbano, innervato a partire dalle principali direttrici stradali. Assenza di margine urbano.

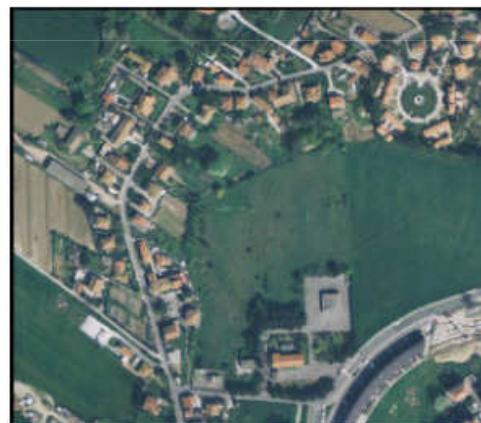
valori/opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Affacci e visuali diretti sul territorio aperto.
- Possibilità di creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra "città di margine" e territorio aperto.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di spazi aperti non costruiti, interclusi ai lotti edificati.
- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in



alcune aree intercluse nel tessuto.

spazio pubblico e servizi

- Nei tessuti di matrice storica presenza di un tessuto minuto di spazi e funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

qualità urbana e dell'architettura

- Riconoscibilità dell'impianto storico.
- Spesso presenza di edifici rurali storici di notevole rilievo.

criticità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Rottura dei margini urbani verso la campagna con tendenza alla dispersione insediativa e rischio di saldatura con i centri limitrofi, verso la costruzione di conurbazioni lineari continue;
- Alterazione della percezione dello spazio aperto della campagna con effetti di "retro" verso aree aperte di pregio naturale e/o agricolo e occlusione della visibilità per la presenza di case e capannoni.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi e rischio di saturazione edilizia.

spazio pubblico e servizi

- Assenza/carenza di spazi pubblici, tessuto connettivo ciclo-pedonale e servizi.

qualità urbana e dell'architettura

- Incompletezza e frammentarietà del tessuto.
- Tessuti abitativi rarefatti costituiti da aggregati di abitazioni tenute insieme dal filo della strada.

obiettivi specifici

Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica

- Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale
- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente
- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta
- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere



TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.12. Piccoli agglomerati isolati extraurbani



Descrizione

Nuclei di piccola dimensione, borghi in territorio rurale, esclusivamente residenziali e di nuova edificazione diffusi sul territorio. Talvolta nati come espansione di insediamenti rurali.

Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, che si struttura sul territorio seguendo logiche funzionali in totale assenza di relazioni con il contesto rurale. Formazione solo in parte pianificata con crescita incrementale per singoli lotti.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati, sistemati a verde o pavimentati. Destinazione prevalentemente residenziale e bassa dotazione di spazi pubblici e servizi.

Tipo edilizio prevalente: tipo edilizio prevalente della casa mono e bifamiliari e dell'edificio pluripiano di altezza moderata isolato su lotto. In alcuni casi è presente un piccolo agglomerato produttivo ai limiti del tessuto residenziale.

Collocazione e margini: tale tessuto è diffuso nel territorio aperto, in zone limitrofe a centri urbani, ma collocato esternamente, per lo più come insediamento satellite. Nella maggior parte dei casi non esiste un margine definito.

Valori/opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Affacci e visuali diretti sul territorio aperto.
- Occasione di creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra "città di margine" e territorio aperto.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di spazi aperti non costruiti, interclusi ai lotti edificati.

- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini.

spazio pubblico e servizi

- Bassa dotazione di spazi pubblici e servizi e criticità sociali dovuta alla lontananza dei servizi di base.

qualità urbana e dell'architettura

- Talvolta persistenza di tipologie edilizie della tradizione rurale con caratteri architettonici, elementi costruttivi e materiali differenziati in base alle tipicità locali frammiste alle nuove urbanizzazioni.



Criticità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Assenza di relazioni con il contesto
- Alto consumo di suolo con tendenza all'espansione insediativa continua per singole addizioni.
- Diffuso degrado ambientale e dissipazione di risorse essenziali.
- Retri urbani di scarsa qualità e/o degradati.
- Progressivo abbandono delle pratiche agricole e perdita dei caratteri rurali della campagna.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di spazi aperti interclusi non costruiti, di scarsa qualità con tendenza alla saturazione edilizia.

spazio pubblico e servizi

- Bassa dotazione di spazi ad uso collettivo con totale dipendenza funzionale dai centri urbani limitrofi.

qualità urbana e dell'architettura

- Graduale perdita dei caratteri rurali della campagna e interruzione del tessuto rurale con "isole di urbanizzazione" sparse.
- Espansione non controllata e priva di una forma compiuta e di un disegno urbano strutturato.

Obiettivi specifici

Bloccare questa forma di urbanizzazione nel tessuto rurale e riqualificare con dotazione di servizi i nuclei di urbanizzazione esistenti.

- Arrestare il processo di dispersione insediativa con blocco del consumo di suolo agricolo
- Dotare di spazi pubblici e servizi gli agglomerati residenziali esistenti nel rispetto dei caratteri paesaggistici e produttivi della ruralità
- Sviluppare progetti di riqualificazione dei "margini urbani", integrati tra attività urbane e rurali, che sia da un lato elemento riqualificante per la forma e le funzioni (attrezzature) urbane e dall'altro elemento di mediazione nel passaggio tra città e campagna



TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

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



descrizione

Piattaforme di grandi dimensioni formate da tessuto produttivo, commerciale e direzionale discontinuo ad alta densità, con maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti. In prevalenza interventi prevalentemente pianificati e giustapposti al contesto territoriale di riferimento. Talvolta si verifica la presenza di lotti residenziali isolati inglobati. Tessuti in netta discontinuità con il tessuto urbano e/o aperto circostante.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati adibiti a funzioni complementari alla produzione. Destinazione produttiva, commerciale e per servizi. Carenza/assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio. Presenza di servizi legati ai lavoratori che gravitano nell'area e talvolta attività legate al tempo libero.

Tipo edilizio prevalente: tipo edilizio prevalente del grande capannone prefabbricato, isolato su lotto e arretrato rispetto al fronte stradale.

Collocazione e margini: tessuto localizzato generalmente all'esterno dei nuclei abitati, in località strategiche della rete infrastrutturale (in prossimità di svincoli, raccordi, nodi di scambio intermodale, ecc), prevalentemente in zone di pianura, fluviali o costiere (prevalentemente per i settori siderurgico e chimico). Talvolta al margine di centri abitati. Il margine è netto, non esistono relazioni di alcun tipo né con la città né il territorio aperto.

valori/opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Possibilità di progettare paesaggisticamente il margine per mitigare il rapporto visivo e funzionale con il contesto.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

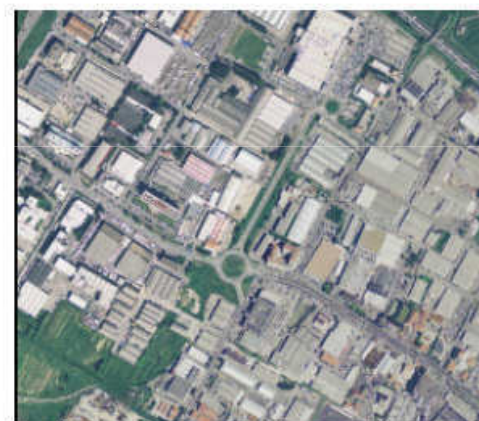
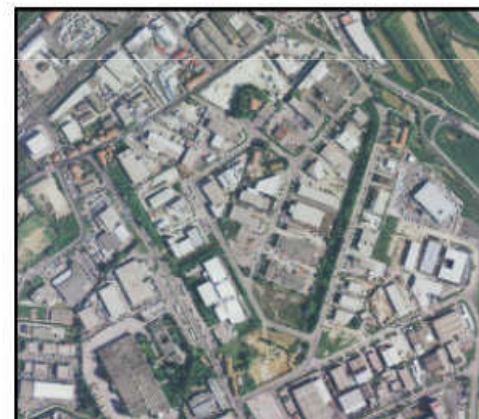
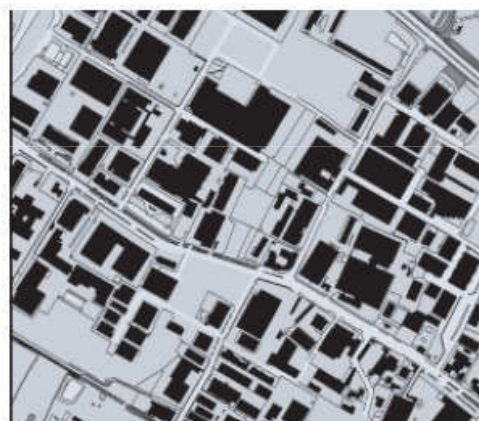
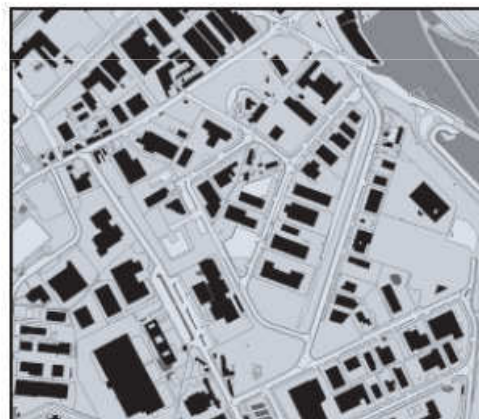
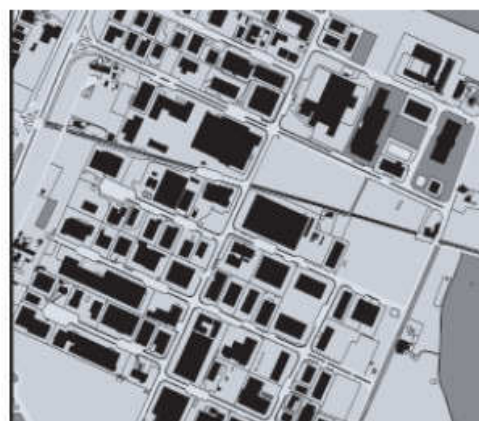
- Presenza di spazi aperti interclusi o aree dismesse, anche se nella maggior parte degradati, utile occasione per il recupero di aree e varchi verdi nell'edificato.

spazio pubblico e servizi

- Presenza di ampie superfici adibite a parcheggio.

qualità urbana e dell'architettura

- Potenzialità energetiche delle coperture e degli spazi di servizio.



criticità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Alto impatto paesistico e visivo sull'intorno urbano e rurale-naturale dato dalle dimensioni dell'insediamento, dalla banalizzazione delle architetture, dalla casualità delle localizzazioni.
- Alterazione della percezione dello spazio aperto della campagna e occlusione della visibilità per la presenza di vasti fronti di capannoni.
- Depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio.
- Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale.
- Margini degradati costituiti prevalentemente da assi stradali.
- Forte impedimento nei fondovalli vallivi e nelle aree periurbane alla costruzione di parchi fluviali e parchi agricoli.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Alto consumo di suolo dovuto a lotti recintati di grandi dimensioni, con spazi di servizio all'attività prevalentemente impermeabilizzati, spesso intervallati da residue aree agricole.

spazio pubblico e servizi

- Carenza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici.
- Nei casi di accesso diretto dalla strada appesantimento della funzionalità dell'infrastruttura e formazione di domanda per alternative di viabilità veloce.

qualità urbana e dell'architettura

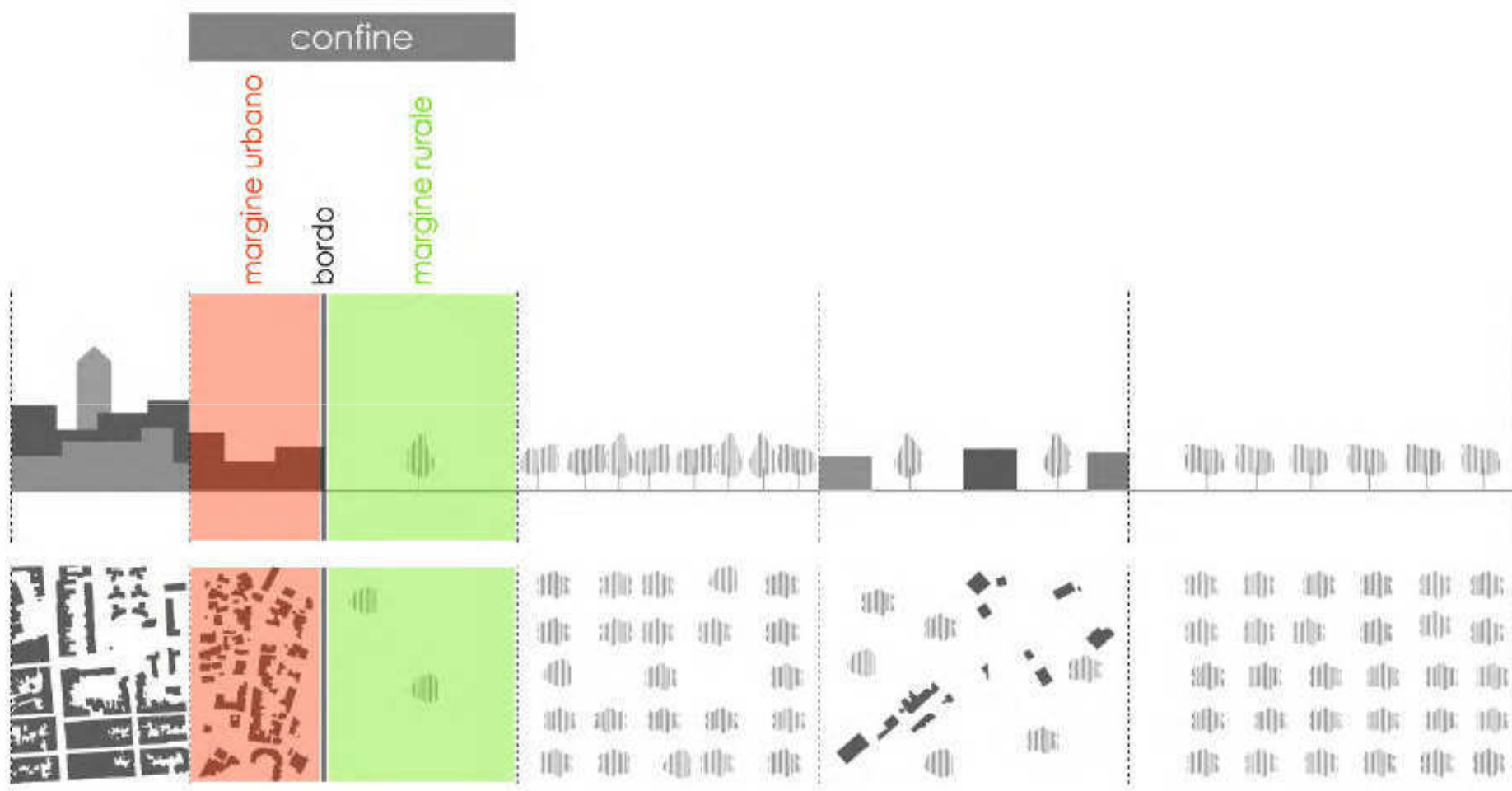
- Indifferenza della localizzazione e della morfologia urbanistica e architettonica rispetto al contesto urbano e territoriale di riferimento ed alla strutturazione rurale e naturale storica.
- Tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate "da catalogo" prive di relazioni con il contesto e di qualsiasi qualità architettonica.

obiettivi specifici

Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città

- Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo
- Rilocalizzare nelle APEA i capannoni sparsi nel tessuto rurale (TR11) e configgerli con i parchi agricoli e fluviali
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc)

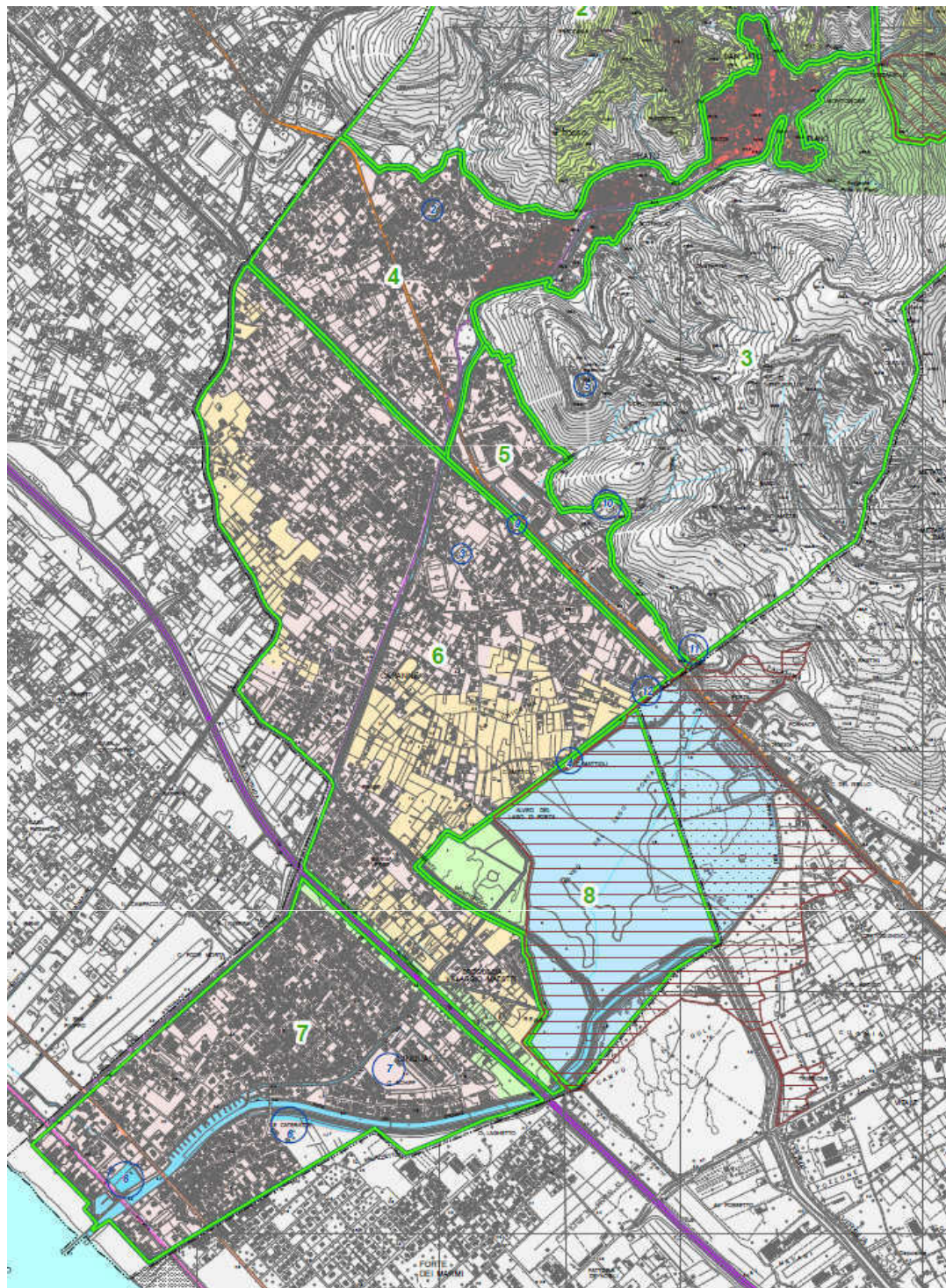




c) **attraverso questa definizione dei morfotipi e dei loro confini urbani è possibile giungere alla perimetrazione puntuale del territorio urbanizzato utilizzabile alla scala degli strumenti urbanistici.** Nell'area della perimetrazione il comune propone, a partire dalle criticità rilevate per i morfotipi urbani, una **riqualificazione dei margini urbani (aperti, chiusi, porosi, ecc) in relazione alla riqualificazione degli spazi aperti periurbani** (appoggiandosi alle Linee guida sui margini urbani comprese fra gli allegati del Piano paesaggistico).

La ridefinizione dei margini anche in chiave progettuale, consente tra l'altro di proporre in modo motivato puntualizzazioni e modifiche alla perimetrazione stessa che superino l'approssimazione modellistica della scala 1/50000 delle schede del Piano paesaggistico, ovviamente nell'ambito degli obiettivi di qualità definiti per ogni morfotipo di margine dal piano paesaggistico.

Estratto della carta del Territorio Urbanizzato del Piano Operativo del Comune di Chiusi (SI)



Legenda



- U.T.O.E.
- U.T.O.E. 1 - Dorsale Apuana
- U.T.O.E. 2 - Collinare Nord
- U.T.O.E. 3 - Collinare Sud
- U.T.O.E. 4 - Fascia Pedecollinare
- U.T.O.E. 5 - Area Produttiva
- U.T.O.E. 6 - Pianura urbanizzata
- U.T.O.E. 7 - Fascia costiera
- U.T.O.E. 8 - Lago di Porta



Polarità

- 1- Vecchio borgo - Porta del Parco Alpi Apuane
- 2- Ex scuole elementare di Caparene - Centro culturale
- 3- Ex scuole elementare di Ronella - Casa delle Associazioni
- 4- Polo di accoglienza Casina Mattoli
- 5- Castello Agnoli
- 6- Polarità nautica
- 7- Cittadella dello Sport
- 8- Polarità escursionistica
- 9- Stazione ferroviaria dismessa
- 10- Ex discoteca
- 11- Discoteca Cave Fornace
- 12- Porte del Lago - promozione naturalistica
- 13- Cave scuole
- 14- Polarità a carattere ricettivo/creativo/udico/sportivo Loc. Pasquillo
- 15- Polarità a carattere ricettivo/creativo/udico/sportivo Loc. Santa Croce

Territorio urbanizzato

Nucleo rurale

Centri urbani di fondazione consolidati

Nuovi nuclei di impianto storico

Ambito di pertinenza dei centri storici

Aree agricole

Corridoio ambientale

Nuova darsena

Infrastrutture viarie principali

Autostrada A12 Genova - Livorno

Strada Statale n°1 Aurelia

Lungomare 4 Novembre

Strada Provinciale della Marina

Viale urbano A. Gramsci

Ferrovia Pisa-Genova

Aree protette

ANPIL Lago di Porta / Rupi e lago di Porta

S.I.R. 18/S.I.C. Valle del Serra - Monte Altissimo

S.I.R. 23/Z.P.S. Praterie primarie e secondarie delle Apuane

S.I.R. 135/Z.P.S. Lago di Porta

Parco Regionale dell'Alpi Apuane - Istituito con L.R. 5/85 e delimitato con L.R. 65/97

Delimitazione Area Parco

Delimitazione Zona Contigua

Mare

Idrografia

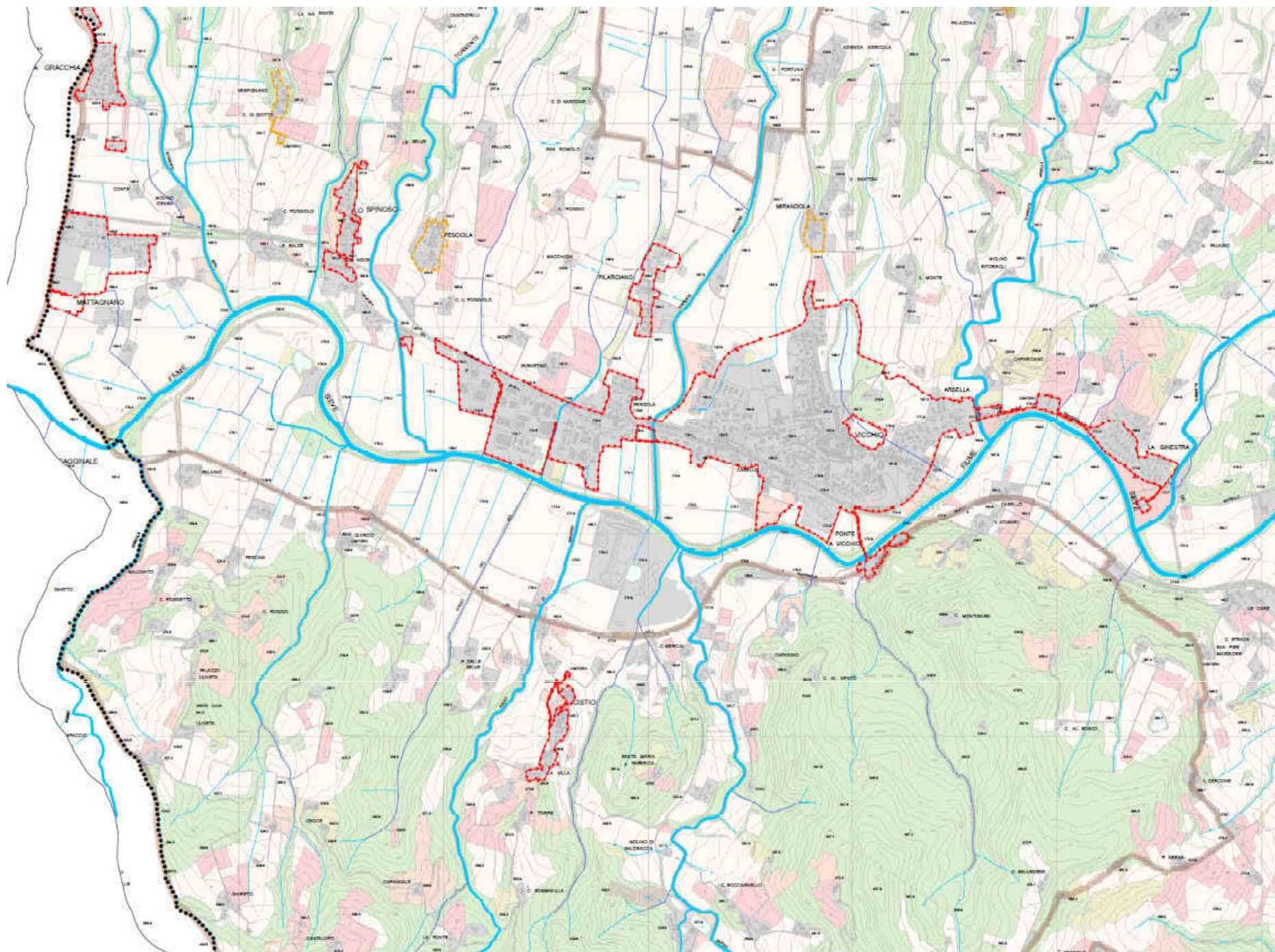
Confine comunale

Cartografia C.T.R. - quote e topografia scale 1:10.000 - centri abitati scale 1:2.000 - territorio rurale scale 1:10.000

D.T.M. C.T.R. 10K



Estratto della carta del Territorio Urbanizzato del Piano Strutturale del Comune di Montignoso (MS)



Estratto della carta del Territorio Urbanizzato del Piano Operativo del Comune di Vicchio (FI)

PIT



PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE
CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO



REGIONE TOSCANA



Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo

linee guida per la riqualificazione paesaggistica
dei tessuti urbanizzati della città contemporanea

ALLEGATO 2



Comune di
Collesalvetti
PROVINCIA DI LIVORNO

I PRIMI PASSI

DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE DI COLLESALVETTI



Rilievi collinari con borghi storici e nuclei rurali

Tessuto edilizio storico

Campagna abitata

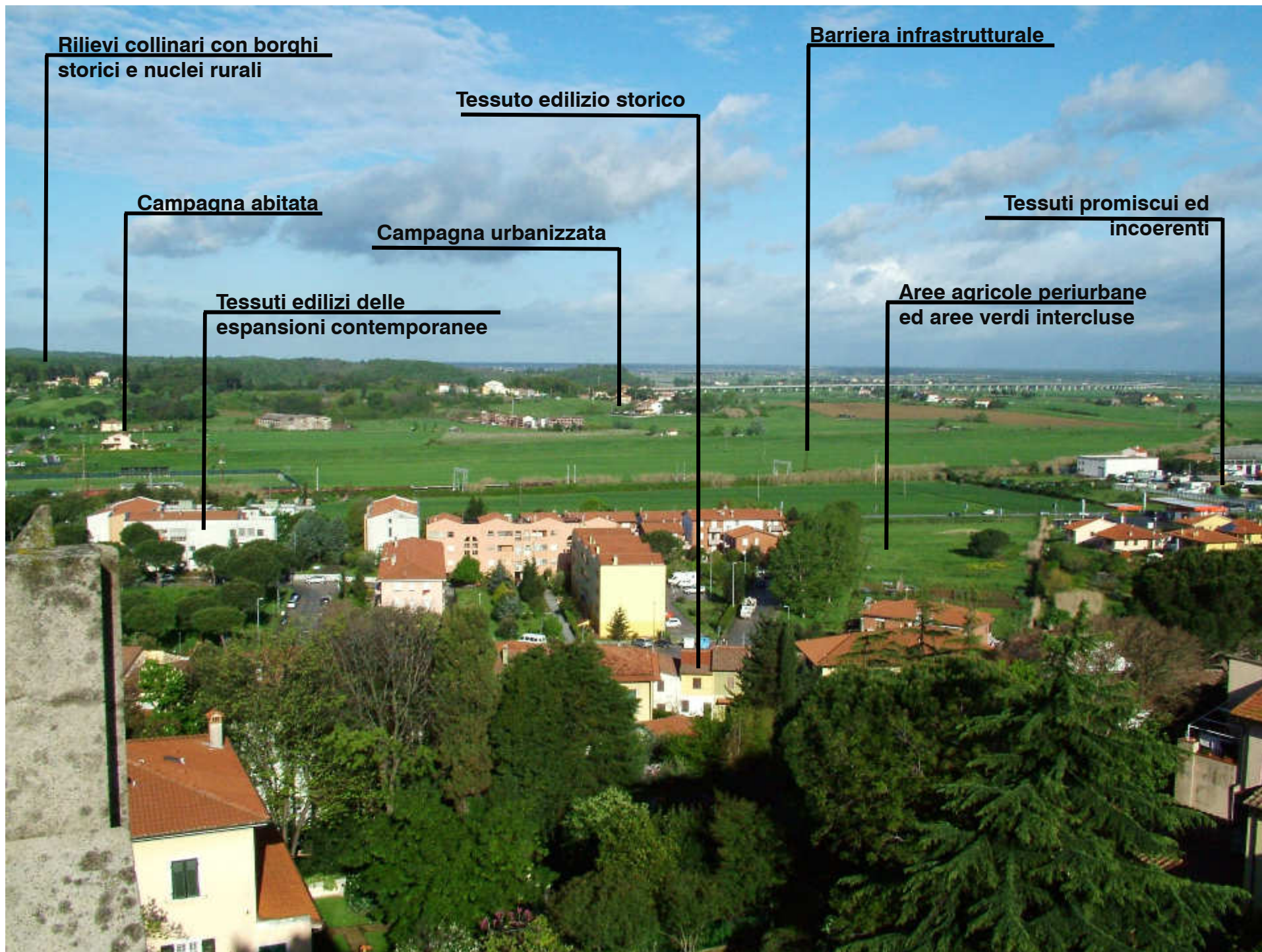
Campagna urbanizzata

Tessuti edilizi delle espansioni contemporanee

Barriera infrastrutturale

Tessuti promiscui ed incoerenti

Aree agricole periurbane ed aree verdi intercluse



Tessuto edilizio storico

Tessuti edilizi delle
espansioni contemporanee

Tessuti promiscui ed
incoerenti

Aree agricole periurbane
ed aree verdi intercluse

Campagna produttiva





Aree agricole periurbane

Saldatura dei centri abitati

Tessuti promiscui ed incoerenti

Aree agricole intercluse

**Tessuti edilizi delle
espansioni contemporanee**

Tessuto edilizio storico





Riqualificazione ambientale

**Riqualificazione in chiave ecologica e
paesaggistica delle aree di margine**

**Interruzione delle
connessioni ecologiche**

**Territorio agricolo e
aree di abbandono**





Barriere infrastrutturali

Piattaforme produttive

**Aree agricole incolte o in attesa di
valorizzazione immobiliare**

**Tipologie edilizie
standard**

**Interruzione delle
connessioni ecologiche**

**Riqualificazione in chiave ecologica e
paesaggistica delle aree di margine**

Aree agricole produttive



PERIMETRO - MARGINE - CONFINE



Da questo punto di vista il tema è quello di disporre di indicazioni chiare per perimetrare il territorio urbanizzato, quale ambito dove concentrare **l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sulla riqualificazione di queste aree, ma anche quello di capire come vadano trattati progettualmente i margini esistenti in relazione ai diversi tipi di tessuto individuato.**

Nel caso di alcuni tessuti di frangia e analoghi della città contemporanea, i **confini** spesso casualmente definiti dal disegno dei lotti edificabili **richiedono di essere ridefiniti, attraverso specifiche attenzioni progettuali, per acquisire una maggior qualità anche dal punto di vista paesaggistico.**

Il Piano paesaggistico fornisce un **contributo operativo** alla perimetrazione del territorio urbanizzato **attraverso più supporti (...).**

Le linee guida del PIT/PPR

prendendo a riferimento la rappresentazione generica dei singoli tessuti

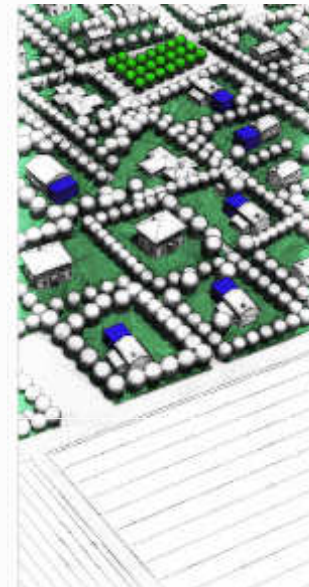
rappresentano le caratteristiche spaziali dei tessuti urbanizzati individuati nell'Abaco



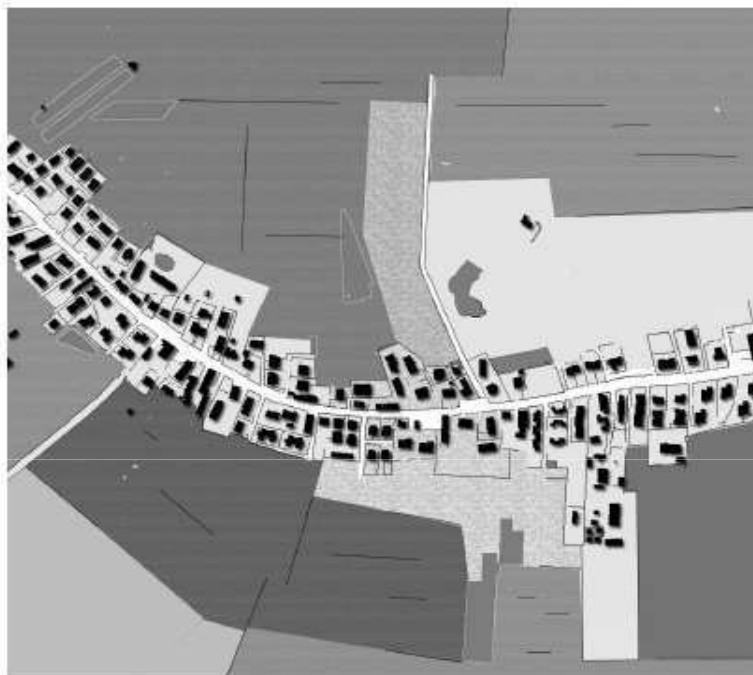
evidenziano le scelte pianificatorie suscettibili di esasperare le criticità paesaggistiche



prefigurano ipotesi di configurazioni spaziali di risposta alle più evidenti e ricorrenti criticità



Costituiscono un **repertorio di “rappresentazioni figurate”** di possibili buone pratiche di pianificazione e di progetto che prefigurano altrettanto possibili **criteri e modi di qualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea**, con particolare riferimento al loro margine con lo spazio rurale e/o naturale e con gli spazi inedificati interclusi nell'edificato.



T.R.8

Tessuto lineare

[link all'Abaco regionale / Terza invariante](#)

Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - frangie periurbane e città diffusa

T.R.8. Tessuto lineare

Descrizione sintetica

Tessuti discontinui a bassa o media densità con lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie a pettine, generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale, terminando generalmente a cul de sac in attesa di nuove addizioni. Espansioni edilizie dovute prevalentemente ad una crescita incrementale per singoli lotti. I tessuti lineari si sviluppano prevalentemente da aggregazioni insediative storiche attestate su percorsi fondativi di connessione tra centri urbani. In molti casi la matrice storica è riconoscibile, sia per la rilevanza di manufatti di valore architettonico, sia per il rapporto diretto tra edificio e strada. Negli sviluppi successivi anche se la matrice storica (strada fondativa) è ancora riconoscibile (ma solo dal punto di vista topografico) la tipologia edilizia prevalente è quella della casa isolata su lotto, con perdita del rapporto diretto con la strada, destinazione esclusivamente residenziale e sviluppo incrementale con duplicazione sui retri e saturazione degli spazi rimasti ineditati lungo il tracciato ordinatore, occultandone completamente.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale

Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Destinazione prevalentemente residenziale e quasi ovunque impianto non completo e casuale. Nei tessuti di matrice storica sono presenti anche funzioni diverse dalla residenza (per lo più servizi di vicinato), nelle espansioni contemporanee assenza di servizi e spazi pubblici.

Tipo edilizio prevalente

Edifici mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto.

Collocazione e margini

Il tessuto è collocato ai margini delle espansioni urbane più compatte o diffuso nel territorio agricolo periurbano, innervato a partire dalle principali direttrici stradali. Assenza di margine urbano.



TR8 - Valori/Opportunità - Rappresentazione di insieme del tessuto: stato di fatto





Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo le strade.

Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo anche per le edificazioni stradali esistenti il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto.

Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta.

Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

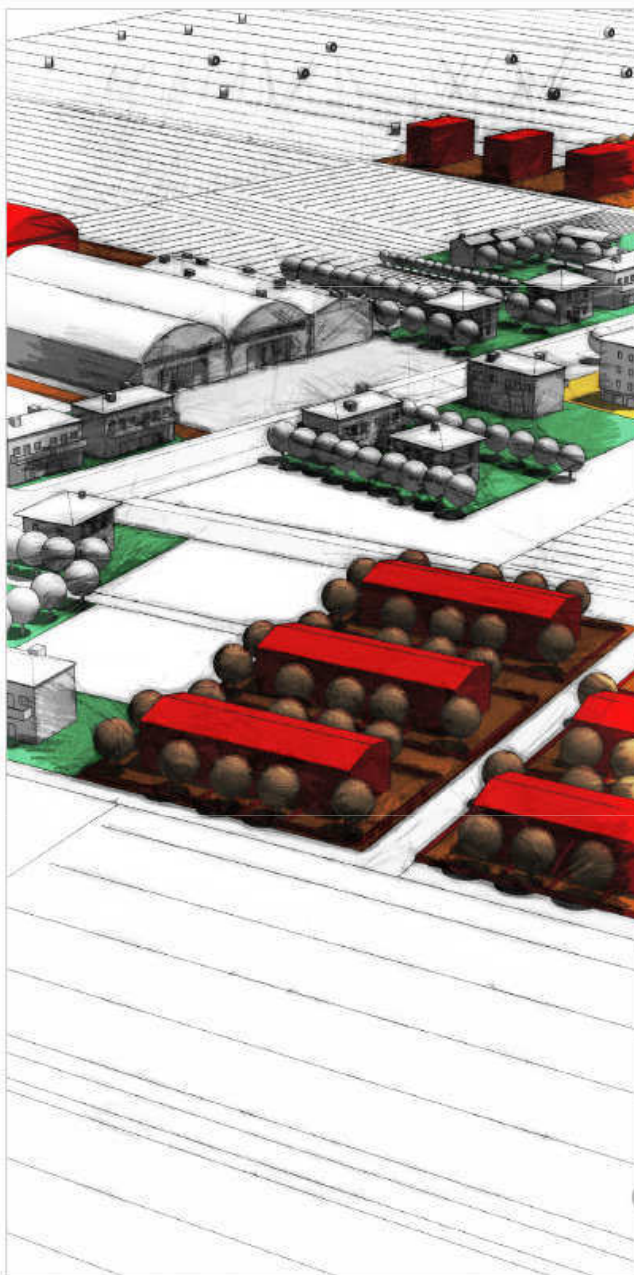
Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di mitigazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna.

TR8 - OdQ - Rappresentazione di insieme del tessuto: ipotesi coerente con gli OdQ





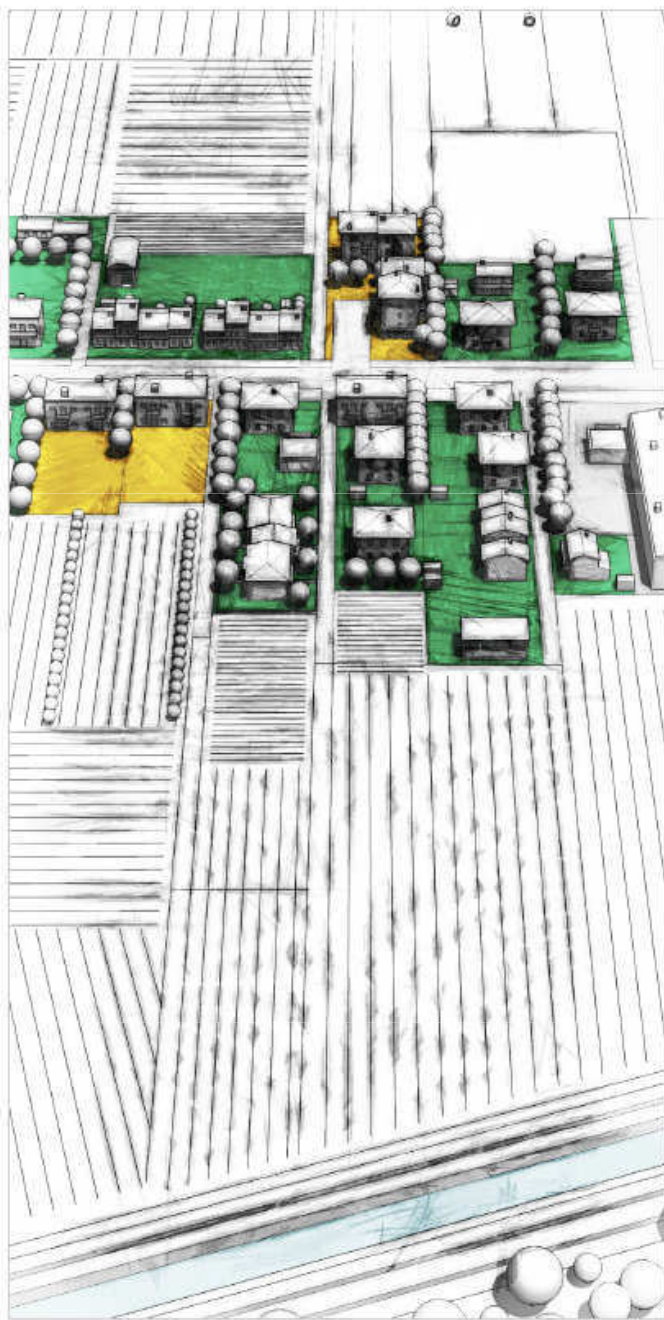
TR8 - Stato di fatto, estratto



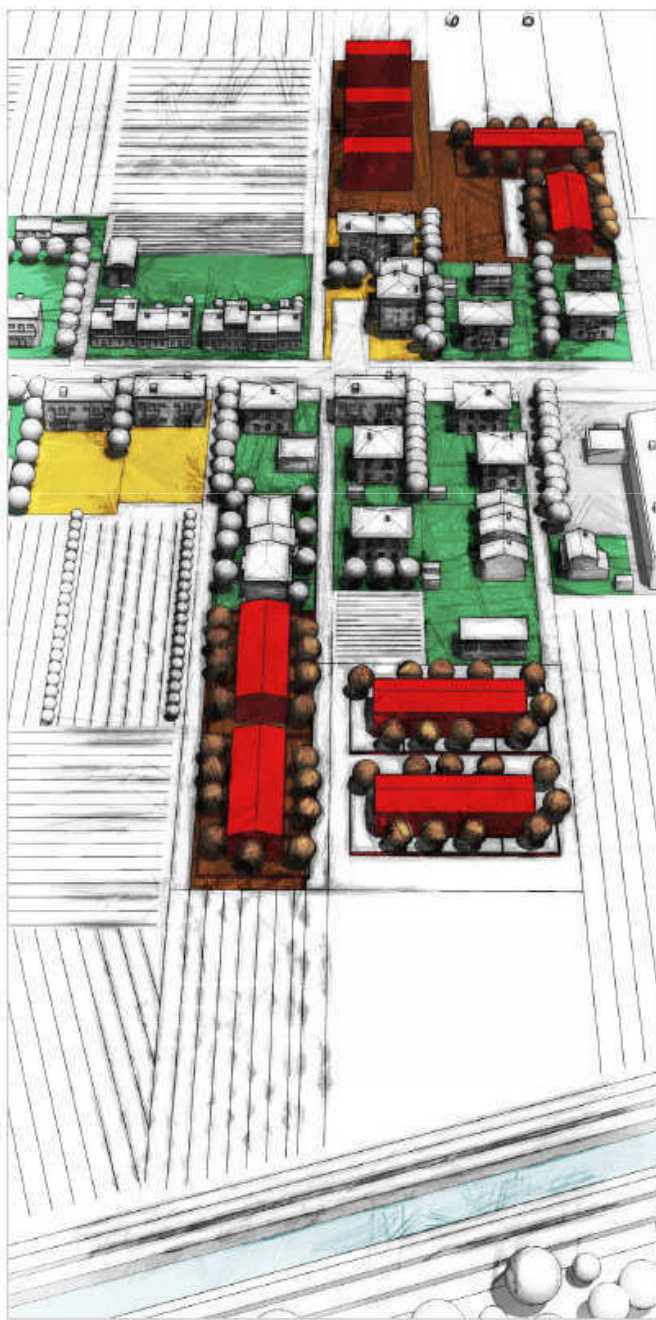
TR8 - Ipotesi peggiorativa, estratto



TR8 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto



TR8 - Stato di fatto, estratto

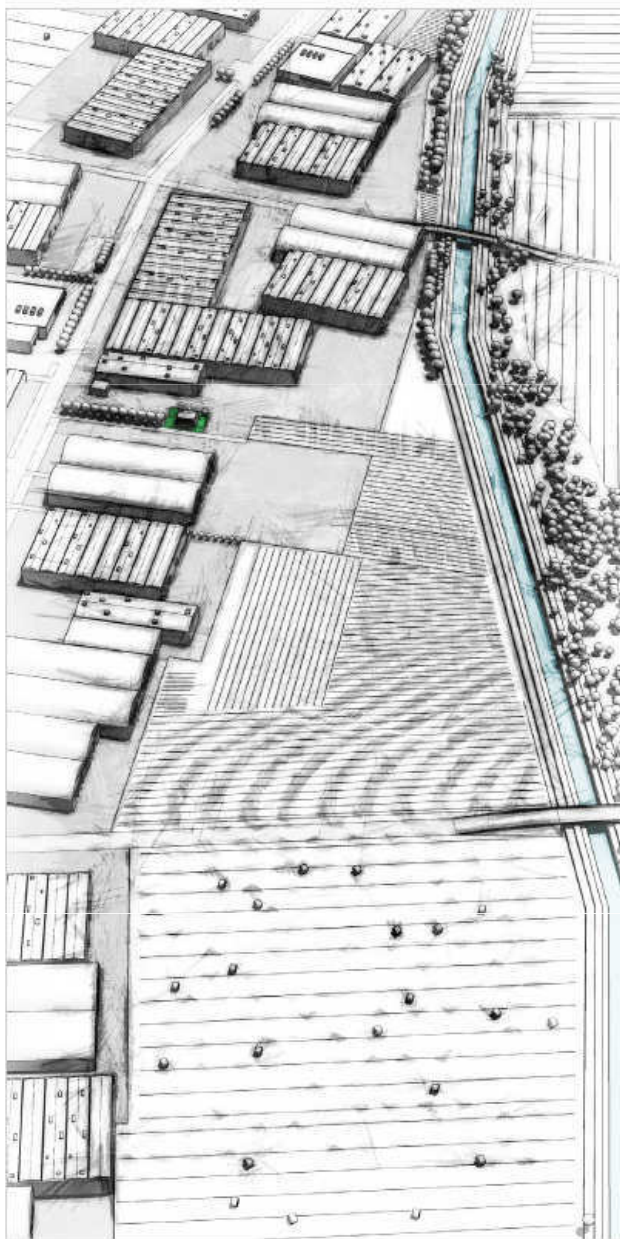


TR8 - Ipotesi peggiorativa, estratto

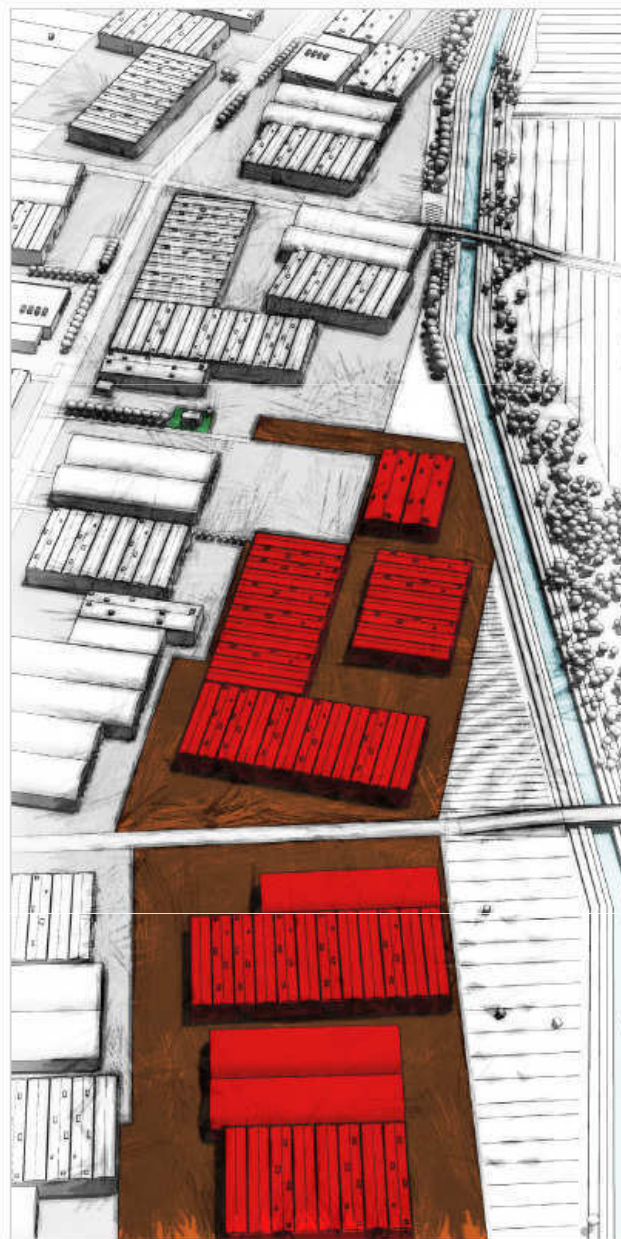


TR8 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto

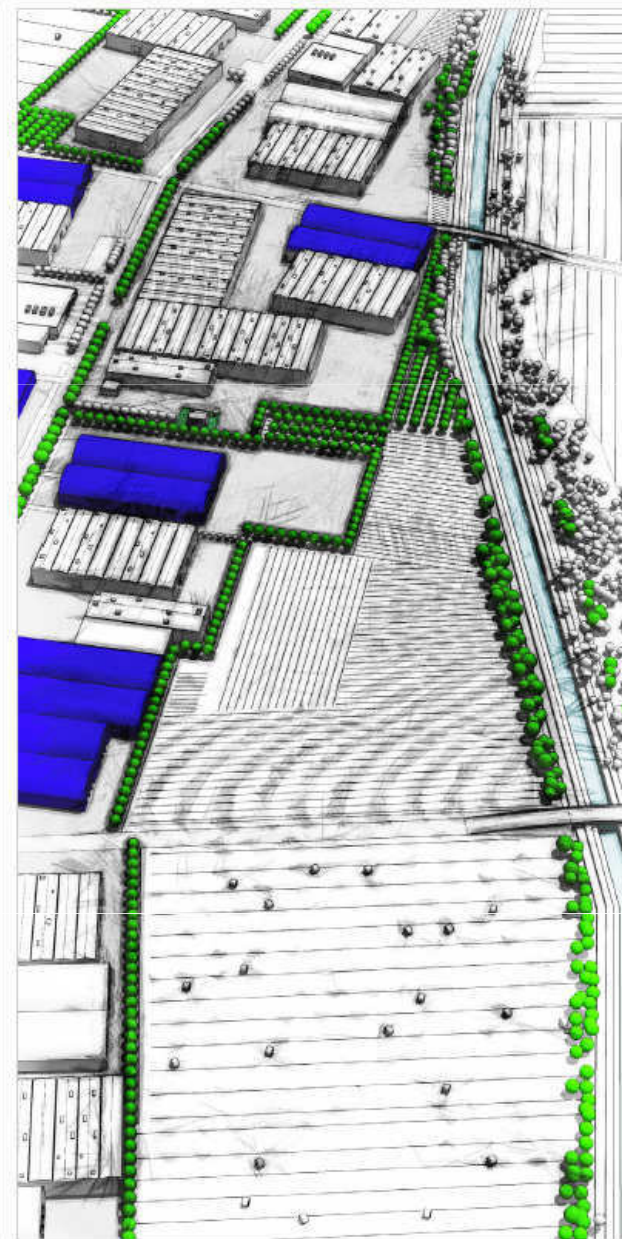




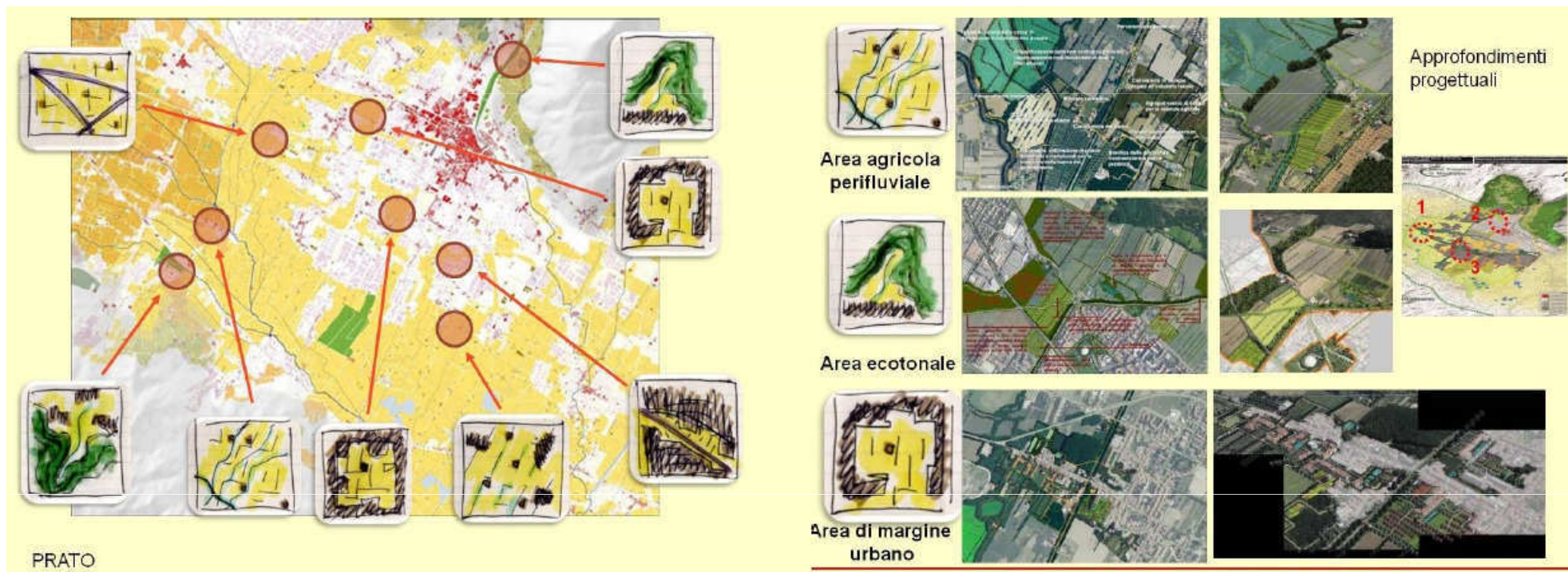
TPS1 - Stato di fatto, estratto



TPS1 - Ipotesi peggiorativa, estratto

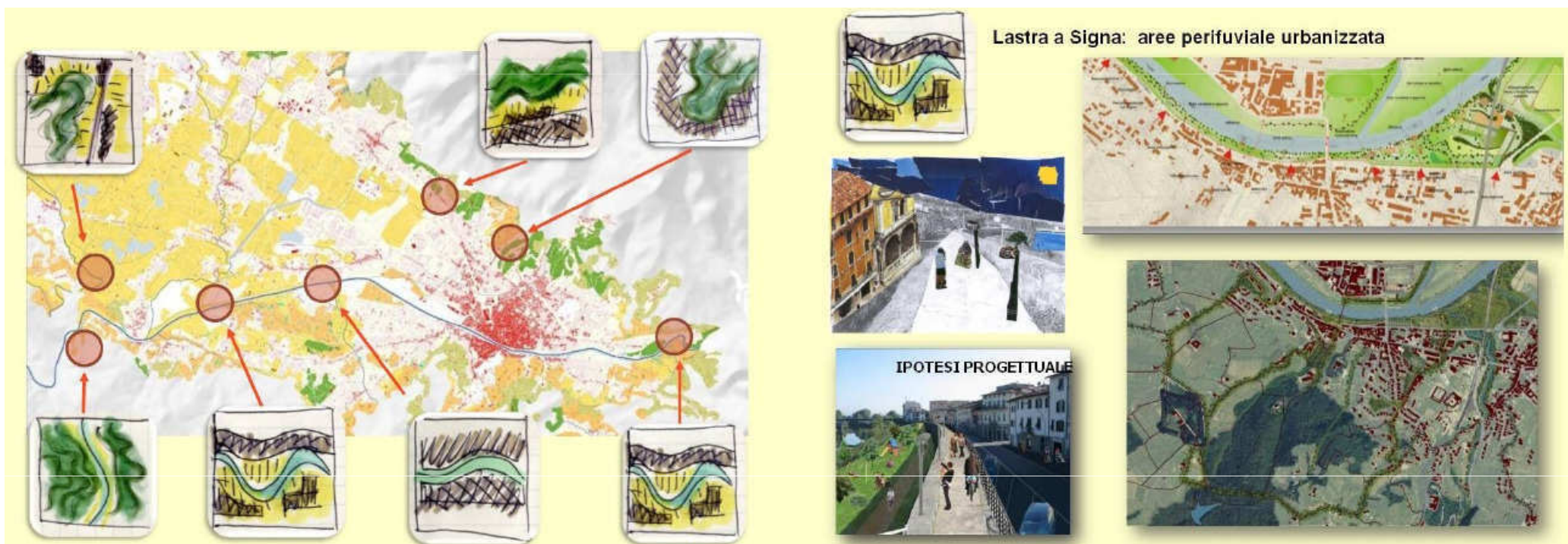


TPS1 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto





Fotografia a volo d'uccello dello stato attuale di Iolo San Pietro e simulazione degli interventi di riqualificazione del fronte rur-urbano.



UNA NUOVA CENTRALITA' URBANA: LA FASCIA AGRICOLA MULTIFUNZIONALE FRA L'ABITATO E LA CIRCONVALLAZIONE



Percorso comune: insieme per decidere di più

Regolamento urbanistico: il disegno strategico dei luoghi









Funzioni richieste:

Sede associazionismo
Casa del popolo
Scuola primaria
Palestra
Biblioteca
Ambulatori e pubblica
assistenza
Capolinea autobus
Parcheggio sotterraneo

Altezza massima edifici:

2 piani

Sul max

6000 mq



