

Comune di Vicchio

Piano Strutturale

Allegato 1

morfotipi della città contemporanea e territorio urbanizzato

marzo 2019

Sindaco

Roberto Izzo

Assessore all'urbanistica e ai lavori pubblici

Angelo Gamberi

Garante dell'informazione e partecipazione

Manuela Salimbeni

Responsabile ufficio urbanistica, edilizia e ambiente

Riccardo Sforzi

Collaboratori per l'A.C.

Gianna Messeri, Marco Manzo, Sheila Cipriani, Luca Poggiali

Gruppo di lavoro**Progetto urbanistico**

Roberto Vezzosi

Massimo Tofanelli - analisi e cartografie

Schede Progetto

Riccardo Sforzi

Studi geologici, idraulici e sismici

Alberto Tomei

Nicolò Mantovani

Studi idrologico idraulici

David Malossi

Valutazione Ambientale Strategica

Roberto Vezzosi

Maria Rita Cecchini

Indice

Il riconoscimento dei “morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee” nel Piano Strutturale

TR2 - tessuto a isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto

TR4 - tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

TR4 - tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

TR5 - Tessuto puntiforme

TR6 - Tessuto a tipologie miste descrizione

TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

TR8 - Tessuto lineare

TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani.

TPS1- Tessuto a proliferazione produttiva lineare

TPS3 - Insule specializzate.

Le strategie del Piano Strutturale

TR2 - tessuto a isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto

Obiettivi specifici

Criticità e strategie conseguenti

TR4 - tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

Obiettivi specifici

Criticità e strategie conseguenti

TR4 - tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

Obiettivi specifici

Criticità e strategie conseguenti

TR5 - Tessuto puntiforme

Obiettivi specifici

Criticità e strategie conseguenti

TR6 - Tessuto a tipologie miste descrizione

Obiettivi specifici

Criticità e strategie conseguenti

TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

Obiettivi specifici

Criticità e strategie conseguenti

TR8 - Tessuto lineare

Obiettivi specifici

Criticità e strategie conseguenti

TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani.

Obiettivi specifici

Criticità e strategie conseguenti

TPS1- Tessuto a proliferazione produttiva lineare

Obiettivi specifici

Criticità e strategie conseguenti

TPS3 - Insule specializzate.

Il perimetro del territorio urbanizzato

Il riconoscimento dei “morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee” nel Piano Strutturale

Partendo dall'individuazione dei “morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee”, così come definiti dal PIT-PPR, il PS ha provveduto a riconoscere - con l'ausilio degli strumenti urbanistici comunali, della carta tecnica regionale, della carta della periodizzazione dei sedimi edificati e della foto aerea - quelli presenti nel Comune di Vicchio, che di cui di seguito si riportano le descrizioni.

TR2 - tessuto a isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto

Tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti, con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, 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 periurbane 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. Netta prevalenza di funzioni residenziali, con esigue quote di servizi alla scala di quartiere. Presenza di edifici specialistici.

Tipo edilizio prevalente 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 isolato chiuso, 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 periurbane o di confine. Il margine è prevalentemente rappresentato da una strada secondaria che divide il tessuto da ulteriori tipi di urbanizzazione o direttamente dal territorio aperto.

TR4 - tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da un progetto unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi, o da una composizione di tipi edilizi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. I blocchi residenziali sono sistemati conformemente al progetto su lotti di forme e geometrie pianificate.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici, e che sono abitualmente posti in diretta relazione con gli spazi aperti ad uso pubblico. Gli spazi pubblici ed aperti presentano un grado di organizzazione adeguato a strutturare una rete. In molti casi il progetto prevede l'inserimento di edifici destinati ad ospitare funzioni pubbliche e servizi. Spesso però la dotazione di servizi alla scala di quartiere e di funzioni accessorie alla residenza è scarsa o assente. Tessuto con una netta strutturazione viaria elementare, ma molte volte disgiunta e addirittura giustapposta a quella dei tessuti vicini.

Tipo edilizio prevalente: tipo edilizio a blocchi o stecche, nella maggior parte dei casi di dimensioni maggiori rispetto a quello tipico dei tessuti limitrofi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. Dal punto di vista morfo-tipologico è progettato con regole compositive e tipologiche autonome e risulta decontestualizzato sia da preesistenti trame agrarie sia dai caratteri tessuto urbano circostante.

Collocazione e margini: tale tessuto è posizionato spesso in aree periurbane, o come quartiere satellite dei centri maggiori. Il margine è ben definito sia nei casi di interventi inglobati da edificato che nei casi di contatto con aree aperte, ed è rappresentato da una strada. Le relazioni con il territorio aperto sono

assenti.

TR5 - Tessuto puntiforme

Tessuti a bassa densità, localizzati ai margini dei nuclei urbani, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere. La formazione di tali tessuti avviene prevalentemente per addizioni singole con debole o assente organizzazione in isolati e con parziale o assente gerarchizzazione dei percorsi viari.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada non diretto ma mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Totale prevalenza di funzioni residenziali e assenza di spazi pubblici e di servizi.

Tipo edilizio prevalente: edifici mono e bifamiliari, isolati su lotto o a schiera, talvolta edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto.

Collocazione e margini: tale tessuto è collocato prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti. Il margine non è chiaramente definito, talvolta è totalmente assente e al massimo è rappresentato da una strada secondaria che divide il tessuto dal territorio aperto.

TR6 - 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.

TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

Tessuti insediativi a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente. La caratteristica saliente è la frammentarietà ed incompletezza di tali espansioni, tanto da non essere percepite come tessuti, ma come sfrangiamenti della città nel territorio aperto.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Destinazione prevalentemente residenziale e quasi ovunque impianto non completo e casuale ed assenza di spazi pubblici e servizi.

Tipo edilizio prevalente: edifici mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto. Rara- mente edifici a blocco o stecche.

Collocazione e margini: tale tessuto è collocato ai margini delle espansioni urbane più compatte dei centri maggiori o delle espansioni insediative dei centri minori. Assenza di margine urbano.

TR8 - Tessuto lineare

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.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Destinazione prevalente- mente 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: 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.

TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani

Tessuto prevalentemente rado di edificato sparso e discontinuo costituito da residenze singole o piccoli insediamenti residenziali, produttivi-commerciali, direzionali e ad uso specialistico (discariche, depositi materiali, aree ricreative-sportive) diffusi nel territorio rurale, in prossimità di assi stradali o percorsi preesistenti. Caratteristica saliente è la rottura dei legami con il territorio agricolo e le sue funzioni socio produttive e la trasformazione del tessuto insediativo rurale in modelli di tipo urbano.

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 bifamiliare e dell'edificio pluripiano di altezza moderata e isolato su lotto. Piccoli capannoni isolati nel caso di destinazione produttivo-commerciali, direzionali e ad uso specialistico.

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

TPS1- Tessuto a proliferazione produttiva lineare

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 riviera 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 no 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 variati e individualizzanti.

Collocazione e margini: tessuto localizzato generalmente lungo le principali direttrici afferenti ai centri urbani, a riviere 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.

TPS3 - Insule specializzate.

Aree specializzate per grandi attrezzature, destinate all'insediamento di funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale autonome e separate dal contesto urbano di riferimento. Comprendono:

- complessi scolastici
- complessi cimiteriali di consistenti dimensioni
- aree militari e carcerarie
- palazzi dello sport e stadi
- aree ospedaliere
- aree per impianti tecnologici (depuratori, discariche, attrezzature per produzione e trasporto di energia, ecc.)
- outlet store e grandi strutture commerciali isolate
- aeroporti e porti.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporti con la strada di solito assenti fatto salvo l'accesso all'insediamento. Prevalentemente complessi monofunzionali specialistici.

Tipo edilizio prevalente: tipologie di insediamento molto diversificate e specifiche in base al tipo di funzione da insediare.

Collocazione e margini: possono essere inglobati nelle aree urbane o localizzati all'esterno dei nuclei abitati, la caratteristica è comunque la giustapposizione e l'assenza di relazioni con il contesto urbano o ambientale in cui sono inseriti. Il margine è netto, i tessuti sono spesso recintati.

Le strategie del Piano Strutturale

A partire dagli obiettivi specifici individuati per ciascun tessuto dal PIT-PPR, il PS per determinate parti di città vengono riconosce più precise e puntuali criticità e conseguenti strategie mirate al loro superamento, orientate alla qualificazione del tessuto urbano e, se il caso, alla migliore definizione dei margini urbani.

TR2 - tessuto a isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto

obiettivi specifici

- 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
- Riqualificare i fronti urbani verso l’esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto

Criticità e strategie conseguenti

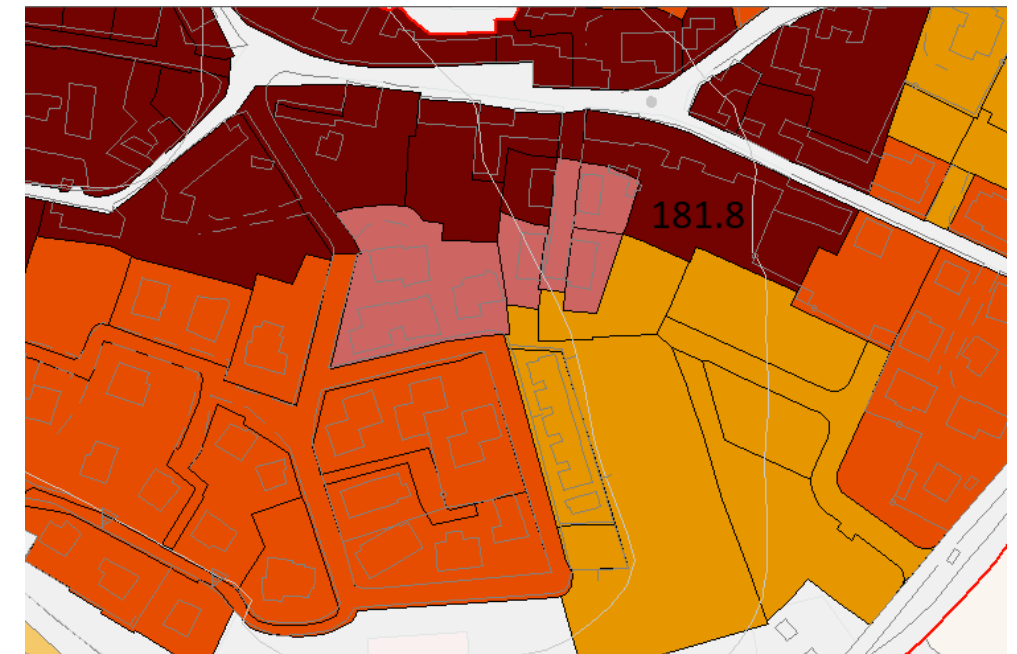
Nel territorio del comune di Vicchio il tessuto TR2 è presente solo nel capoluogo, in un ambito a ridosso del centro storico. Non si riscontrano particolari criticità, se non la conferma della scarsa dotazione degli spazi pubblici e una scarsa qualità edilizia del patrimonio esistente. L’ambito include anche spazi ora utilizzati come verde urbano e orti.

Il Piano Strutturale prevede per questo ambito il miglioramento della qualità urbana mediante dotazioni pubbliche che consentano la connessione di questa parte di città con la rete degli spazi pubblici ed il resto dell’ambito urbano.

Le strategie del PS sono orientate a conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi

Il PS promuove in aggiunta ulteriori obiettivi:

- miglioramento delle connessioni interne, miglioramento della qualità urbana, incremento della dotazione di servizi;
- miglioramento dell’ambito urbano attraverso progetti orientati alla fruizione del verde, garantendone la permeabilità tramite percorsi pedonali e nuove relazioni con lo spazio aperto.



*In color rosa antico il
morfotipo TR2*

TR4 - tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

obiettivi specifici

- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani)
- Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica)
- Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane
- Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani)

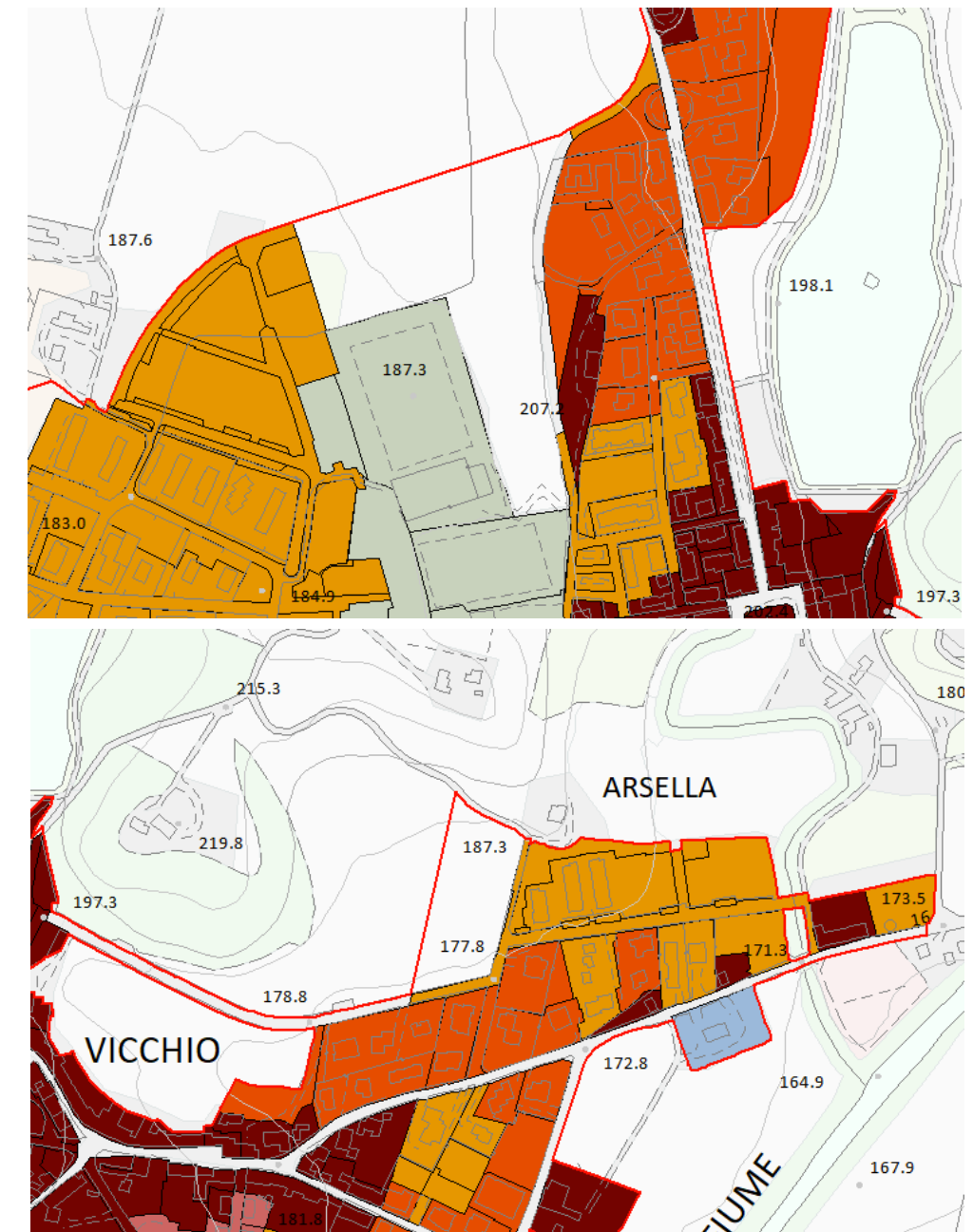
Questo morfotipo, anche in ragione delle fasi di crescita che ha attraversato, rappresenta la maggior parte dei tessuti presenti nel capoluogo. Si tratta per lo più di tessuti residenziali recenti costituiti da palazzine o case a blocchi in linea, dotati di una qualità edilizia discontinua, nonostante l'omogeneità tipologica.

Le criticità sono quelle ricorrenti in questi contesti e possono essere riassunte nella scarsa qualità degli spazi pubblici e, più specificatamente, una scarsa capacità di far dialogare le diverse parti, che nel capoluogo si pongono come addizioni troppo autoriferite e non collegate fra loro. A questo "isolamento" si aggiungono le scarse relazioni con il territorio rurale spesso posto al di là della strada, con un senso generale di non finito.

Nell'area a nord ovest, a nord delle attrezzature pubbliche (scuola materne e dell'obbligo, campo sportivo, altri servizi) il tessuto risulta incompleto e il margine verso il territorio rurale indefinito. Il quartiere inoltre è mal collegato alla restante rete viaria trovando accesso solo da via Bellini e da via Verdi. L'area a est, verso il cimitero, posta lungo via Rosselli mantiene scarse relazioni con il territorio rurale; non sono presenti adeguati spazi e dotazioni pubbliche e scarse relazioni con il parco del lago di Montelleri.

Le strategie del PS sono orientate ad attivare progetti di riqualificazione urbana orientati a valorizzare e favorire la riconoscibilità con l'innalzamento della qualità degli spazi verdi urbani, sportivi e no, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra i tessuti adiacenti e il centro urbano nel suo complesso e di questi con il territorio rurale. Ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo e completare gli itinerari stradali costituendo un più saldo margine urbano, arricchendo, anche attraverso piccole suture dei tessuti esistenti, la dotazione di verde e servizi pubblici.

Le strategie del PS sono orientate a superare queste criticità mediante la chiusura del margine urbano verso la campagna e la creazione di una strada di collegamento fra via Bianchi e via Poggiali, finalizzate anche al rafforzamento delle attrezzature sportive esistenti e del polo scolastico. Deve altresì trovarsi una maggiore integrazione fra il centro abitato e il territorio rurale mediante la l'estensione del parco di Montelleri e la creazione di adeguati spazi pubblici e servizi per il quartiere ad est. Si devono comunque prevedere percorsi, aree di sosta, elementi vegetazionali e la tutela degli elementi di valore della trama agraria ricompresi all'interno dell'area urbana.



In color giallo ocra il morfotipo TR4 costituiti da interventi urbanistici recenti, qui collocati a nord del centro storico del Capoluogo

TR5 - Tessuto puntiforme

obiettivi specifici

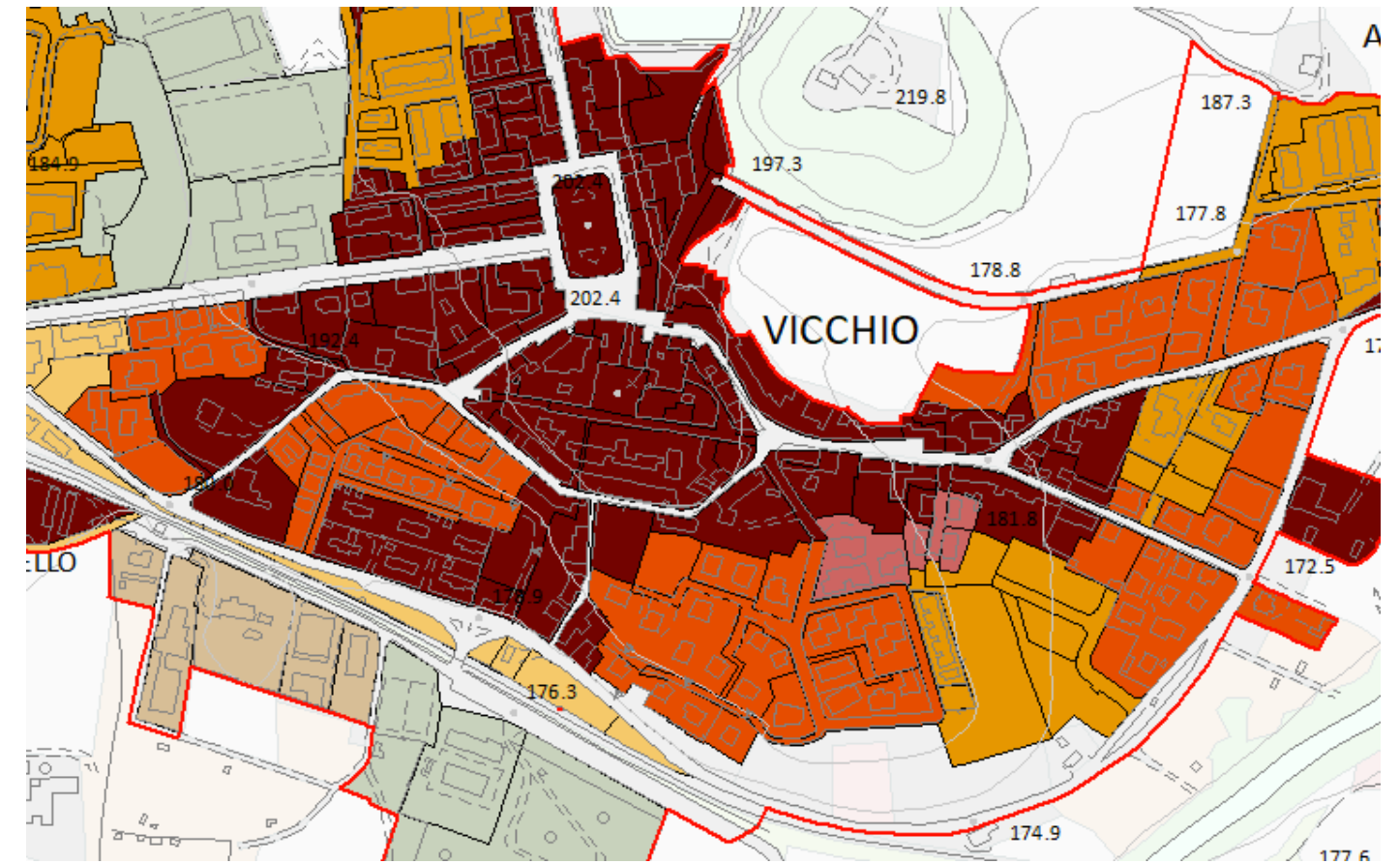
- Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani
- Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica
- Riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (direttrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, 1/3b aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto
- Dotare il quartiere di "boulevards urbani", trasformando le direttrici viarie principali in "assi attrezzati" dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

Criticità e strategie conseguenti

Il tessuto puntiforme è ampiamente rappresentato nel territorio di Vicchio - caratterizzante com'è la fase di espansione che ha seguito la ricostruzione post bellica - e si ritrova anche a S. Maria a Vezzano. Sono prevalentemente tessuti realizzati fra gli anni '70 e '90 che vanno a costituire in special modo nel capoluogo, ordinati quartieri di case isolate sul lotto, dotate di ampie pertinenze private.

Le criticità rilevate sono la mancanza di un progetto chiaro in termini di forma urbana. Le dotazioni dello spazio pubblico ovvero di piazze, verde e parcheggi sono minime e scarsa è la riconoscibilità e la qualità complessiva dell'architettura.

In generale il PS per queste parti di città prevede la possibilità di una riqualificazione edilizia ed energetica degli edifici esistenti, attuando anche strategie di densificazione dei tessuti esistenti. Eventuali completamenti dovranno essere finalizzati alla realizzazione di nuove dotazioni pubbliche, verde e parcheggi e al miglioramento di quelle esistenti per colmare i deficit della residenza più carente di qualità urbana.



*In color mattone il morfotipo TR5 che
con le sue villette isolate sul lotto,
cinge il centro storico di Vicchio a
ovest, a sud e a est*

TR6 - tessuto a tipologie miste

obiettivi specifici

- 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 depermeabilizzazione 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)

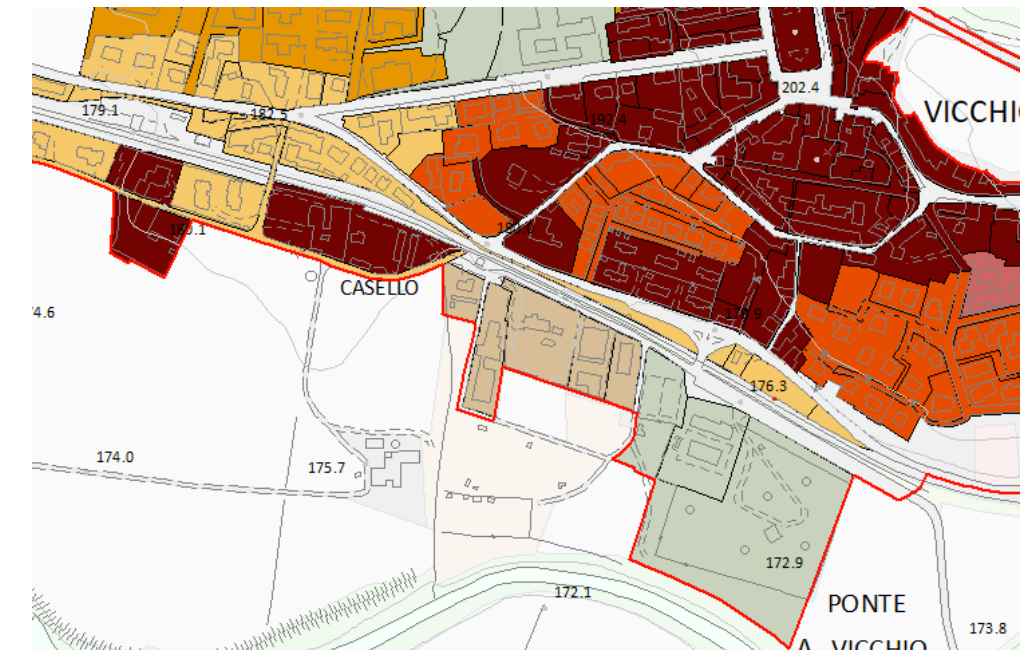
Criticità e strategie conseguenti

Criticità e strategie conseguenti

Questo morfotipo è presente esclusivamente nel capoluogo, lungo via Zufolana ricomprendendo al suo interno edifici residenziali e produttivi con le rispettive pertinenze.

Le criticità presenti vanno dalla scarsa relazione con i tessuti limitrofi, accentuata anche dalla presenza della linea ferroviaria. A differenza di altri contesti sono tuttavia presenti importanti aree verdi e non si verificano particolari condizioni che richiedano la definizione di nuovi margini urbani.

Il PS fa propri gli obiettivi specifici orientati alla incentivazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica al fine della riqualificazione dell'esistente e di relazioni più integrate tra spazio urbano e campagna.



*In color sabbia il morfotipo TR6
con l'area Mista a sud del
Capoluogo*

TR7 - tessuto sfrangiato di margine

obiettivi specifici

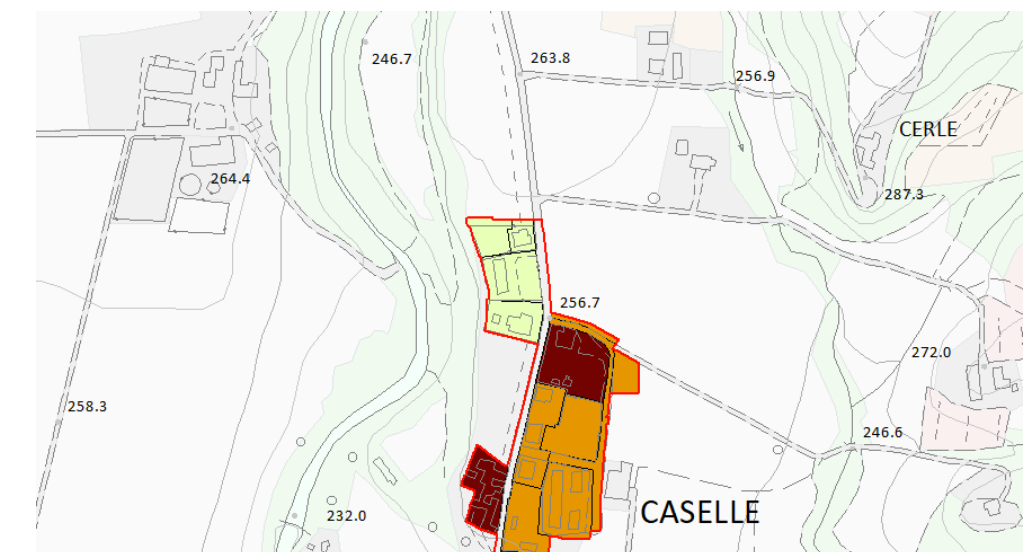
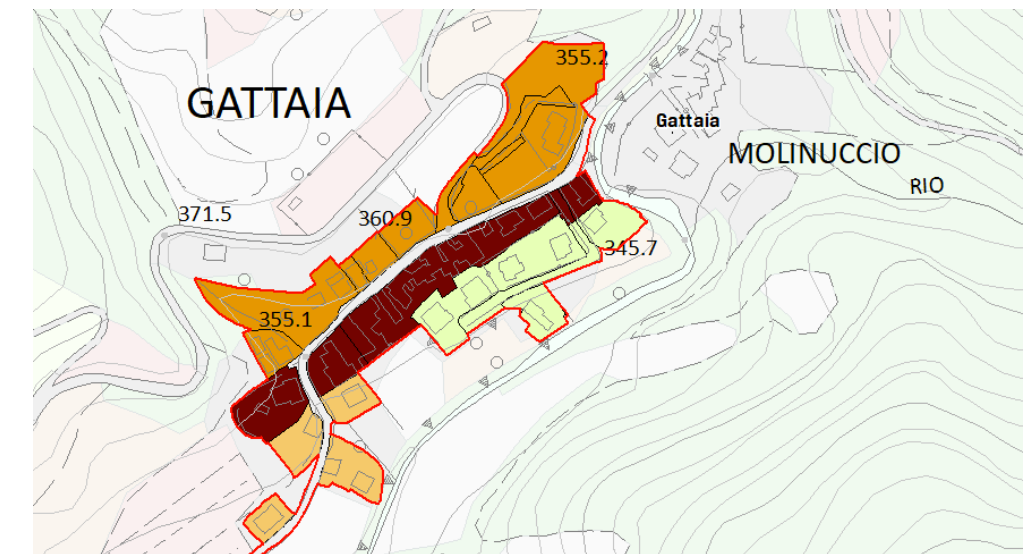
- Bloccare i processi di dispersione insediativa
- Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che quali chi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate 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 e ambientale con gli spazi verdi della “cintura” e dell’aperta campagna e con la città compatta
Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, essibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla “cintura verde” periurbana
- Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere

Criticità e strategie conseguenti

Questo morfotipo è presente nei centri di Gattaia, in seconda schiera rispetto al tessuto storico lungo strada e di Caselle, in posizione adiacente a un ambito storico.

Le criticità sono quelle ricorrenti in questo tipo di tessuti, che peraltro, nel caso di Vicchio, hanno comunque poca rilevanza ai fini della riqualificazione urbanistica e paesaggistica dei centri. Non sono presenti neppure funzioni specialistiche ed edifici produttivi artigianali sottoutilizzati o dismessi.

Le strategie del PS sono orientate ad attivare progetti di ristrutturazione edilizia e a interrompere il consumo di nuovo suolo, anche con interventi di sostituzione edilizia. La relazione con il territorio rurale è già ora abbastanza evidente, per la piccola dimensione dei tessuti in oggetto e degli stessi centri urbani di appartenenza



*In verde pallido il morfotipo
TR7: sopra Gattaia, in seconda
schiera e sotto a Caselle a
nord del centro*

TR8 - tessuto lineare

obiettivi specifici

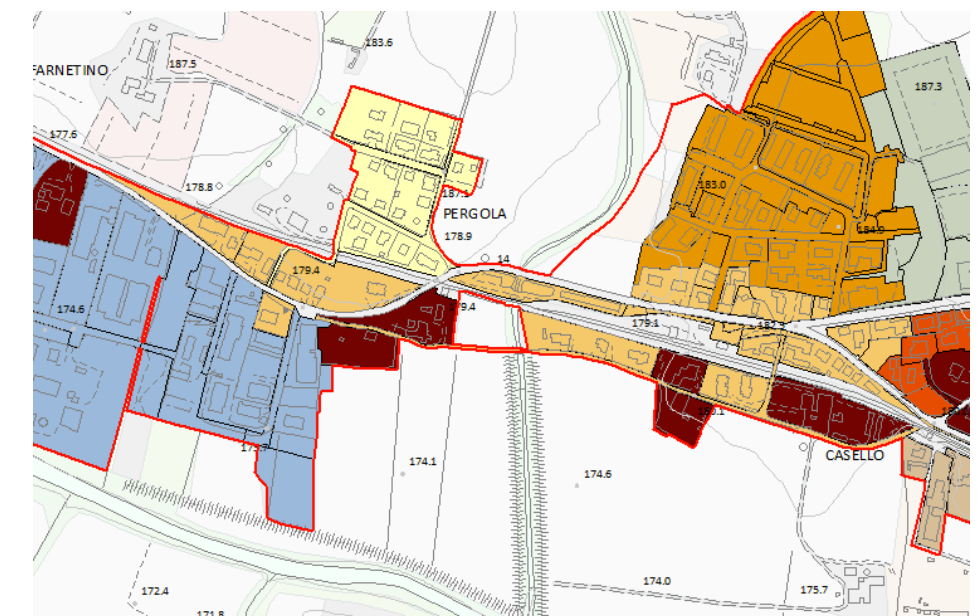
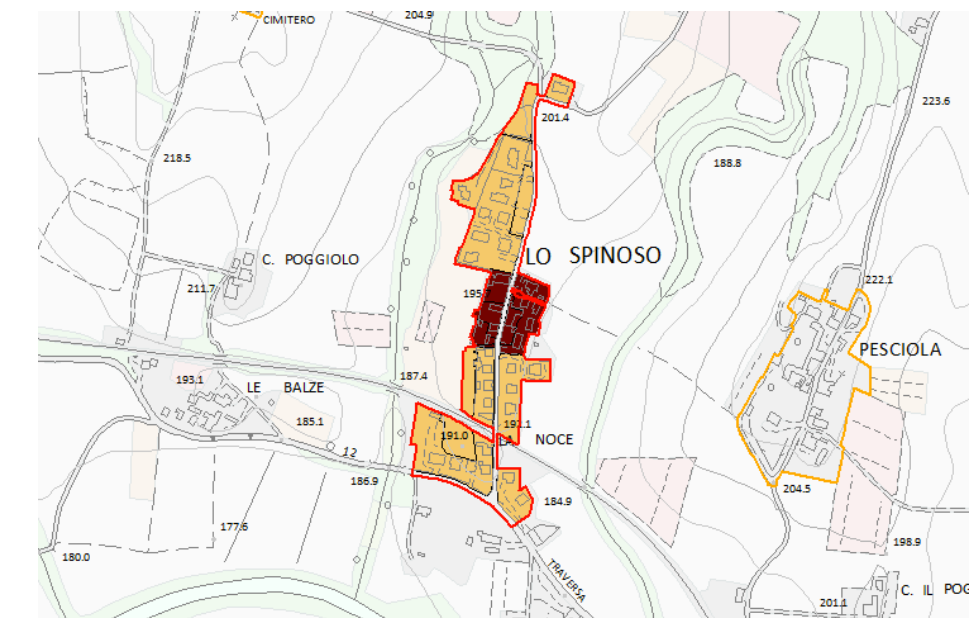
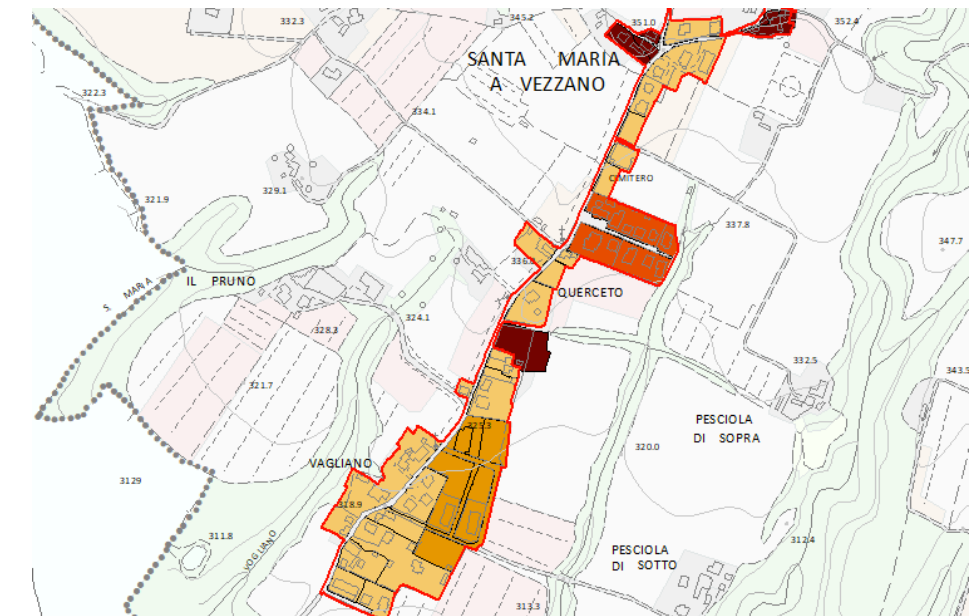
- Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale
- 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

Criticità e strategie conseguenti

Tessuti recenti TR8 hanno trovato collocazione lungo i tratti della viabilità fondativa, spesso in corrispondenza di piccoli centri generatori assorbendo case o ville coloniche, edifici religiosi, piccoli borghi, con prevalenza di tipi edilizi piuttosto tradizionali, quali case isolate sul lotto mono e bifamiliari di modeste altezze e qualità architettonica disomogenea.

Le criticità di questi tessuti sono l'assenza di spazi pubblici nonché per la scarsa manutenzione degli spazi aperti.

Le strategie del PS sono orientate a riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, contenendo i processi di dispersione insediativa e favorendo il mantenimento dei varchi esistenti verso il territorio aperto. Il piano favorisce altresì il mix funzionale ed il recupero del patrimonio edilizio esistente anche con interventi di riqualificazione edilizia e miglioramento dell'efficienza energetica.



In color ocra chiaro il morfotipo TR8: in alto il tessuto lineare di S. M. a Vezzano cresciuto lungo la via di Vezzano; lo Spinoso al centro, germogliato a nord e a sud del nucleo storico; in basso a Vicchio, lungo la via Provinciale

TR12 - tessuto a piccoli agglomerati isolati

obiettivi specifici

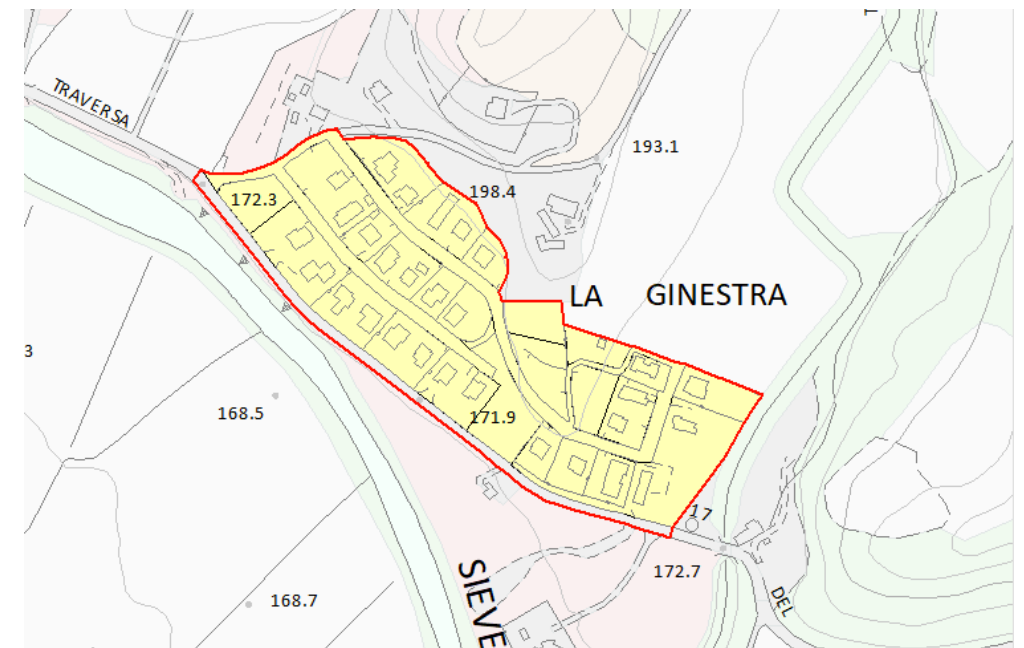
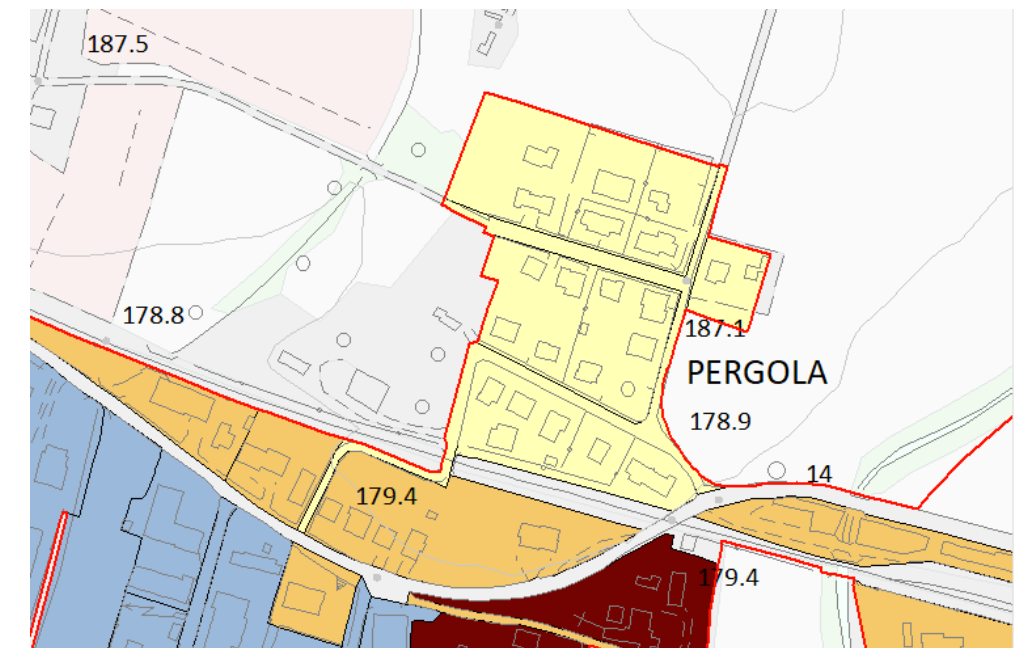
- Arrestare il processo di dispersione insediativa con blocco del consumo di suolo agricolo
- Dotare di spazi pubblici e servizi gli agglomerati residenziali esistenti nel rispetto dei caratteri paesaggistici e produttivi della ruralità
- Sviluppare progetti di riqualificazione dei “marginari urbani”, 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

Criticità e strategie conseguenti

Sono così individuati il centro abitato della Ginestra, insieme all’altro agglomerato lungo la via di Pilarciano, Pergola. Entrambi sono costituiti da un tessuto di case isolate sul lotto mono o bifamiliari. Si sono formati seguendo logiche funzionali in totale assenza di relazione con il territorio rurale. La loro formazione è avvenuta mediante addizione, spesso pianificata di interventi di espansione urbanistica “satellitara”.

Molte le criticità: lo spazio privato è rigidamente separato da quello pubblico; le destinazioni sono esclusivamente residenziali e dunque totale dipendenza funzionale dai centri limitrofi; carenti le dotazioni pubbliche, scarsa qualità urbanistica e cura, distanza dai servizi.

Le strategie del Ps sono quelle di arrestare la dispersione insediativa anche attraverso processi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e addizioni volumetriche per il miglioramento della qualità residenziale. Si dovrà tendere all’incremento delle dotazioni pubbliche mediante la realizzazione di aree di sosta, di aree verdi e il miglioramento della viabilità in generale;



In color giallo chiaro il morfotipo TR12: sopra l’insediamento di pergola, disposto a pettine lungo la via di Piazzano, sotto il centro di Ginestra germogliato lungo la provinciale

TPS1- tessuto a proliferazione produttiva lineare

obiettivi specifici

- Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica
- Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica
- Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA)
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

Criticità e strategie conseguenti

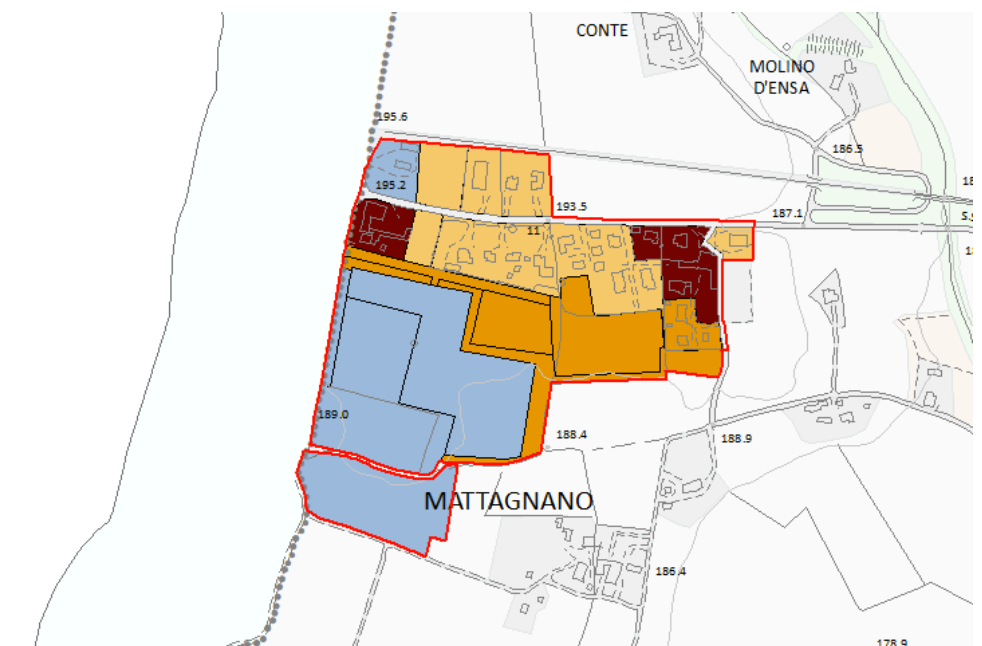
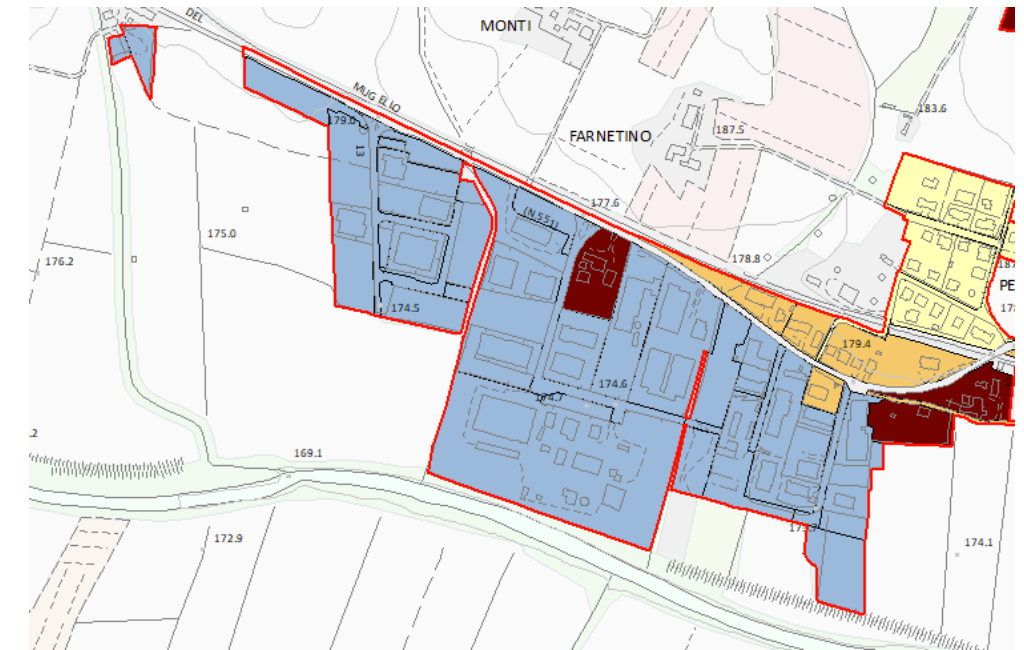
Le aree produttive del comune di Vicchio sono raccolte nell'area dei Piani e nell'area più piccola di Mattagnano; entrambe sono state classificate dal PTCP di Firenze come aree produttive di interesse comunale. Quella de I Piani, distribuita con accessi a pettine lungo la via Provinciale, rappresenta l'area più estesa; Mattagnano, posta al limite occidentale va a costituire una estensione nel comune di Vicchio, dell'area produttiva di Rabatta nel Comune di Borgo San Lorenzo.

L'area dei piani presenta ulteriori funzioni (commerciali e direzionali) oltre a quelle produttive che trovano localizzazione lungo la via Provinciale generando una saturazione dei lotti e la formazione di una successione continua di edifici; la parte retrostante, come anche a Mattagnano, è occupata da funzioni legate alla produzione.

Le criticità sono quelle ricorrenti per le aree produttive in contesti di alto valore paesaggistico, con la scarsa qualità edilizia degli edifici, la carenza e la scarsa qualità degli spazi pubblici, alto consumo di suolo e superfici prevalentemente impermeabilizzate con poco equipaggiamento vegetazionale.

Le strategie del Ps sono quelle di consolidare e ampliare il tessuto produttivo in un quadro di soluzioni che vadano anche a risolvere alcuni temi di fragilità ovvero:

- rischio idraulico, mediante una serie di azioni volte al suo superamento
- viabilità: andando a connettere i tessuti produttivi in modo più efficace mediante la realizzazione di una viabilità interna alternativa alla via provinciale.
- intervenire in aree inutilizzate al fine di aumentare l'offerta e diversificare le funzioni di queste aree;
- integrare gli ambiti residenziali al fine di superare le criticità esistenti mediante la realizzazione di connessioni, dotazioni urbane e aree verdi.



*In color azzurro il morfotipo
TPS1: sopra l'area produttiva
dei Piani, sotto quella di
Mattagnano*

TPS3 - tessuto a insula specializzata.

obiettivi specifici

integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica.

Per le strutture esistenti:

- Creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (Riqualificare gli accessi alla città....)
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc)
- Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto
- Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti
- Sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc per la produzione di energie alternative

Per le future strutture si dovrà tenere conto delle dinamiche funzionali delle diverse strutture specialistiche nel dimensionamento e localizzazione degli interventi.

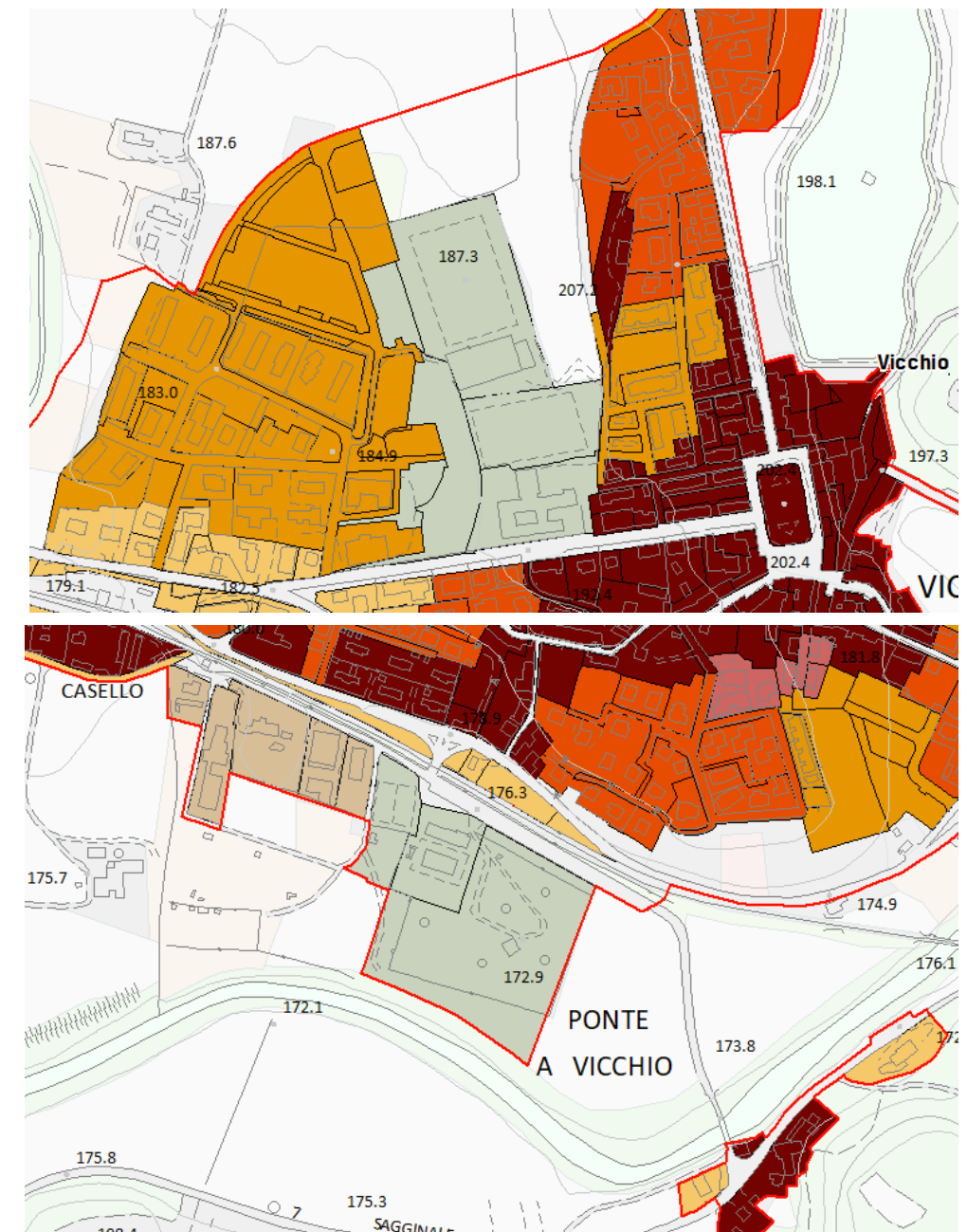
Criticità e strategie conseguenti

I tessuti specializzati TPS3 a Vicchio sono stati individuati in due ambiti del Capoluogo.

Il primo è l'area a ovest di via Bianca Bianchi e a nord di via Beato Angelico nella quale sono state localizzate gran parte delle attrezzature comunali (istruzione, impianti sportivi, attrezzature tecnologiche, servizi culturali). L'area, anche se mantiene funzioni specialistiche parzialmente accessibili (per tipo di utenza e orari) non è propriamente isolata rispetto al resto della città: il verde pubblico funziona da elemento di connessione fra le attrezzature e il tessuto residenziale contiguo (AS, TR4, TR5).

L'altra area che è stata individuata è quella del campeggio, fra via Costoli e la Sieve: qui le relazioni con il contesto sono nulle, il margine è netto e il perimetro è recintato: l'accesso è possibile solo dal passaggio principale lungo via Costoli.

•



In grigio salvia, il morfotipo

*TPS3: sopra l'area con le
attrezzature di Vicchio, sotto
l'area del campeggio*

Il perimetro del territorio urbanizzato

Il riconoscimento dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e dunque il recepimento dei loro obiettivi specifici, ha portato alla definizione del disegno del perimetro del territorio urbanizzato per il territorio comunale.

La linea del perimetro ha eliminato in modo sistematico tutte le aree che mantengono ancora le caratteristiche di ruralità, sia per i caratteri ambientali e paesaggistici, sia per l'uso del suolo che ancora vi si svolge; il perimetro ha ricompreso al suo interno le aree propriamente urbanizzate e quelle che, al fine di superare le criticità presenti e recepire gli obiettivi specifici e le strategie del PS, fossero utili al miglioramento dei margini stessi, all'incremento delle relazioni fra città e campagna e a riqualificare e densificare i tessuti esistenti.

All'interno del perimetro individuato sono ricomprese due aree, che in qualche modo fanno eccezione proprio allo scopo di superare le criticità presenti nei tessuti individuati. Un'altra area poco ineditata ricompresa all'interno del territorio urbanizzato è infine quella del campeggio a sud del capoluogo fra la ferrovia e il fiume Sieve, che il piano individua con il morfotipo dell'insula specializzata.

Questo disegno rigoroso ha salvaguardato in questo modo gli elementi della rete ecologica all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, le aree agricole intercluse che mantengono spiccati caratteri paesaggistici o rurali (che devono essere preservate da nuove edificazioni), le aree di filtro fra il tessuto urbanizzato e quello rurale. Sono stati classificati nel territorio rurale anche gli orti urbani a sud del capoluogo che dal tessuto edificato terminano a sud verso la Sieve.

Anche grazie a un tessuto urbano piuttosto regolare e a infrastrutture che in qualche modo hanno condizionato la crescita del Capoluogo, la forma urbana di Vicchio e delle sue frazioni, risulta piuttosto compatta: i morfotipi più ricorrenti hanno costituito centri piuttosto compatti (Vicchio, Molezzano, la Gracchia, Mattagnano, la Ginestra), oppure centri filiformi piuttosto allungati (Gattaia, S. Maria a Vezzano, Caselle, lo Spinoso, Pilarciano, Cistio e i Piani). Il margine di questi centri è in poche occasioni mediato da ambiti intermedi (aree verdi o orti), ma è abbastanza definito da limiti ben precisi quali recinzioni, strade, altri usi urbani.

Alcune aree scoperte, di un certo valore paesaggistico, sono state trattate diversamente dal PS, sempre comunque tutelandone le caratteristiche di valore:

il parco intorno al lago di Montelleri, che è a servizio di tutta la parte nord del capoluogo è stato escluso dal perimetro del territorio urbanizzato, riconducendolo così a parco territoriale in attesa di un suo sviluppo ulteriore fino ai quartieri ad est del capoluogo;

l'area verde fra il tessuto urbano e il torrente Moccione è stata inclusa pur riconoscendone il valore ambientale che anche in considerazione del corso d'acqua, potrà in futuro essere interessata da parchi, orti e piste ciclabili;

l'area scoperta tra via Malesci ed il centro storico, per il suo valore di pertinenza che ne protegge la percezione è stata anch'essa esclusa dal perimetro del territorio urbanizzato;

l'area con gli orti a sud di via Zufolana è stata anch'essa esclusa dal perimetro del territorio urbanizzato per l'evidente caratterizzazione rurale e per l'uso che in prospettiva può avere ancor più rilevanza di interesse pubblico.

Il perimetro del territorio urbanizzato del PS risulta così come sintesi del riconoscimento dei caratteri urbani e rurali del territorio da una parte e degli obiettivi specifici dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea, dall'altra, da cui deriva un disegno strategico per la riqualificazione urbana e l'arresto del consumo di suolo agricolo.



In senso orario : 1. l'area verde l'area verde fra il tessuto urbano e il torrente Moccione; gli orti a sud di via Zufolana e il campeggio a destra; L'area rurale intercorsa nel territorio urbanizzato fra via Malesci e il centro storico di Vicchio; il parco intorno al lago di Montelleri,

Dal disegno del perimetro del territorio urbanizzato del Capoluogo, emerge la necessità di migliorare il disegno del margine e la riqualificazione di alcuni tessuti TR4. Qui sono presenti aree non urbanizzate che in un'ottica di riqualificazione dell'esistente, svolgono un ruolo funzionale al raggiungimento degli obiettivi specifici e in particolare:

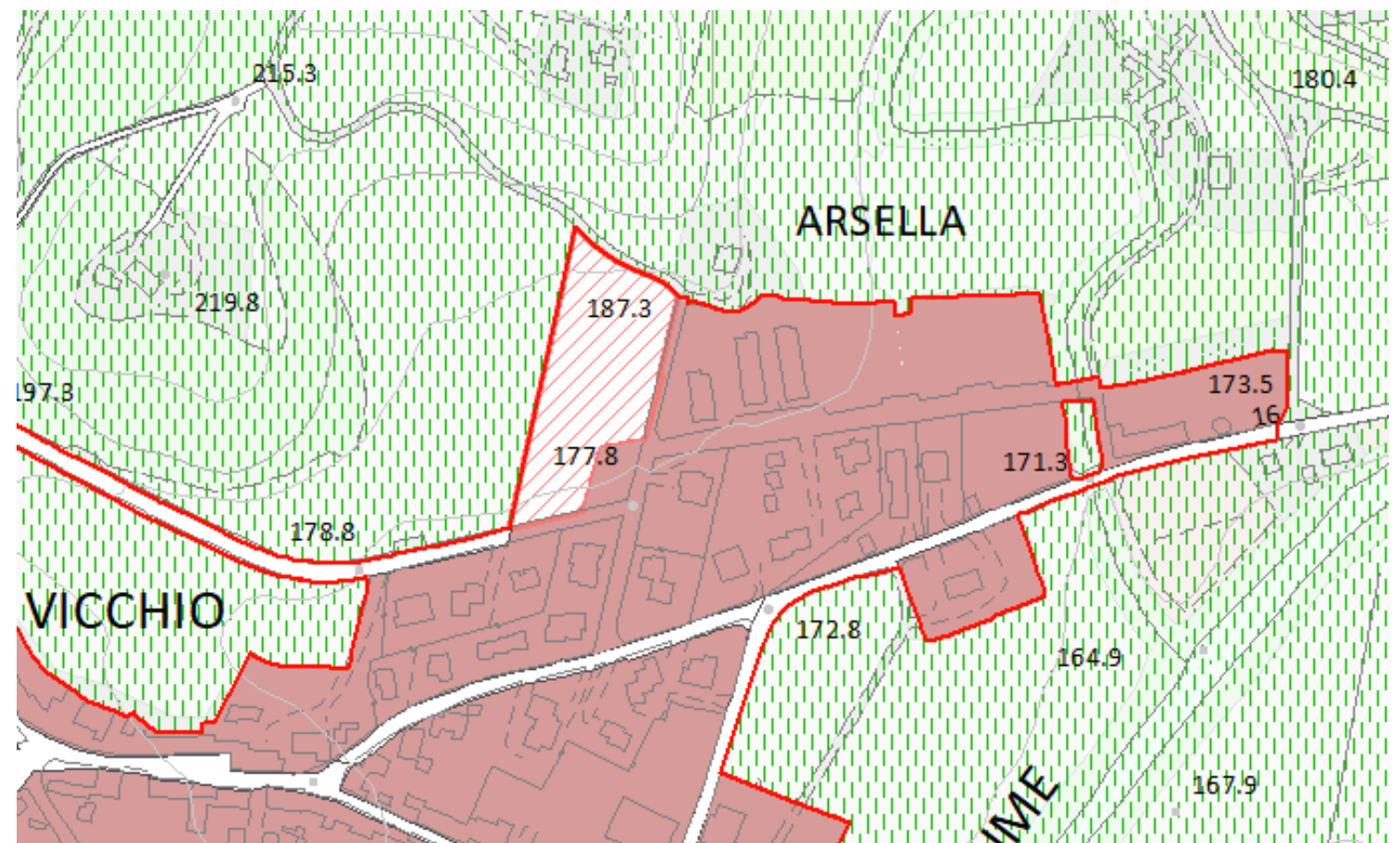
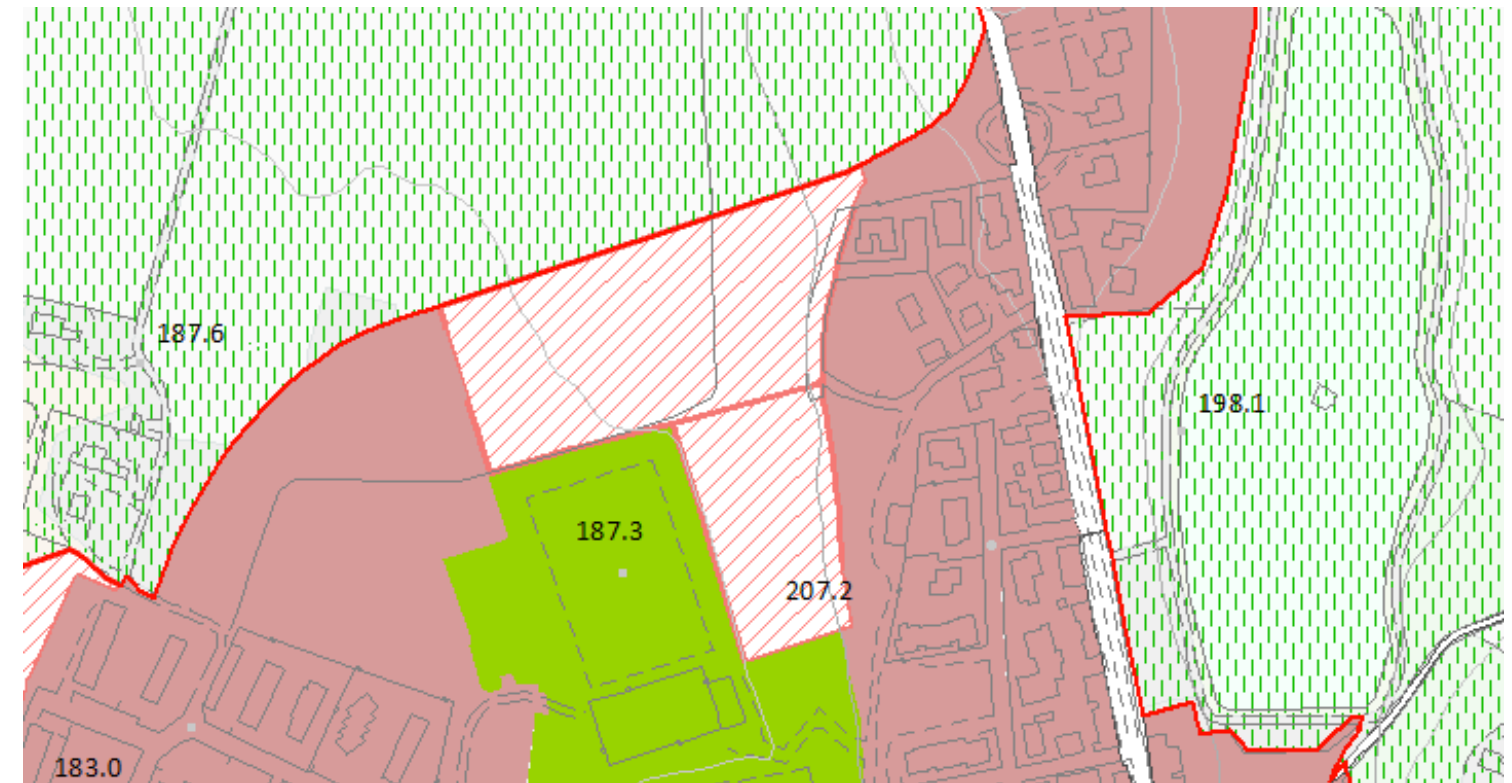
- Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica)
- Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane
- Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani)

Tali aree sono per questo comprese nel territorio urbanizzato, al fine di consentire la riqualificazione dei margini urbani e di dotare il capoluogo Vicchio di nuovi e più qualificati servizi tramite una strategia di integrazione tra urbano e rurale rispettosa del paesaggio circostante.

Il PS definisce per questo le seguenti strategie:

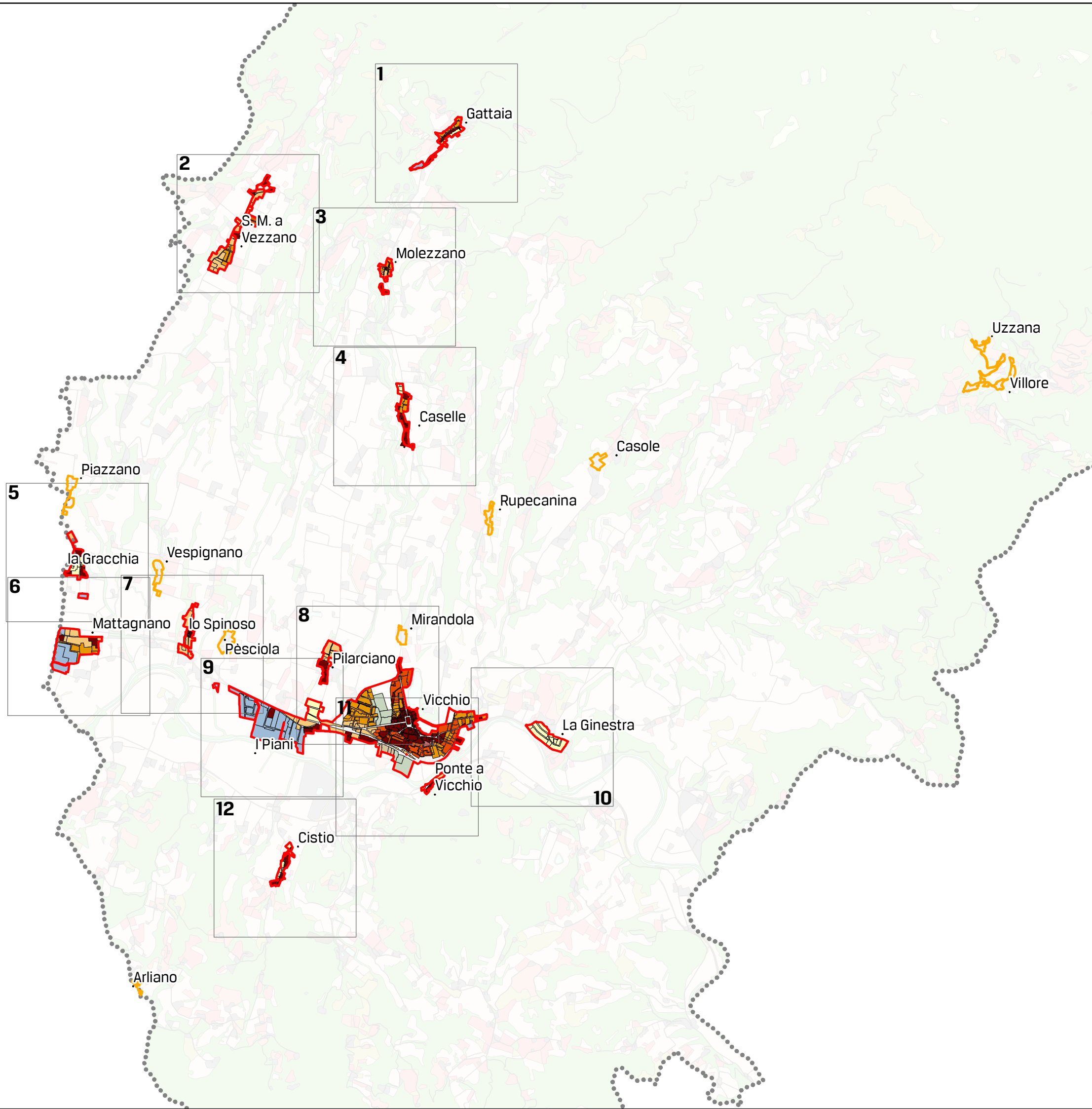
- definizione appropriata del margine urbano verso la campagna
- creazione di una strada di collegamento fra via Bianchi e via Poggiali per consentire una più appropriata relazione funzionale tra le diverse parti di città
- rafforzamento delle attrezzature pubbliche esistenti, quelle sportive e quelle scolastiche
- integrazione degli spazi verdi urbani con il territorio rurale
- creare una grande area verde come estensione del parco del lago di Montelleri
- creare un'area verde pubblica nella zona compresa fra il tessuto urbano e il torrente Moccione
- tutela degli elementi di valore della trama agraria, laddove presente anche all'interno del territorio urbanizzato

Il disegno del perimetro del territorio urbanizzato degli altri centri e frazioni non si discosta, se non in pochi casi, dalla loro forma attuale. Esso segue il margine definito dalle aree di pertinenza private delle case e degli altri edifici esistenti o arriva a ricomprendere, quando necessario, le aree per le nuove dotazioni pubbliche (nel caso di Santa Maria a Vezzano o Caselle le aree per i nuovi parcheggi pubblici a servizio dei rispettivi cimiteri).





Le aree ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato strategiche per la riqualificazione del margine e la rigenerazione urbana e funzionali all'attuazione delle strategie del Piano strutturale

QUADRO D'UNIONE





Legenda


 TU, Territorio urbanizzato, LR 65/2014 art. 4 c. 4


 NR, Nuclei rurali, LR 65/2014 art. 65


Morfotipi della città contemporanea


 AS - Ambiti storici


 TR2 - Tessuto a isolati aperti e lotti residenziali isolati su lotto


 TR4 - Tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata


 TR5 - Tessuto puntiforme


 TR6 - Tessuto a tipologie miste

 TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

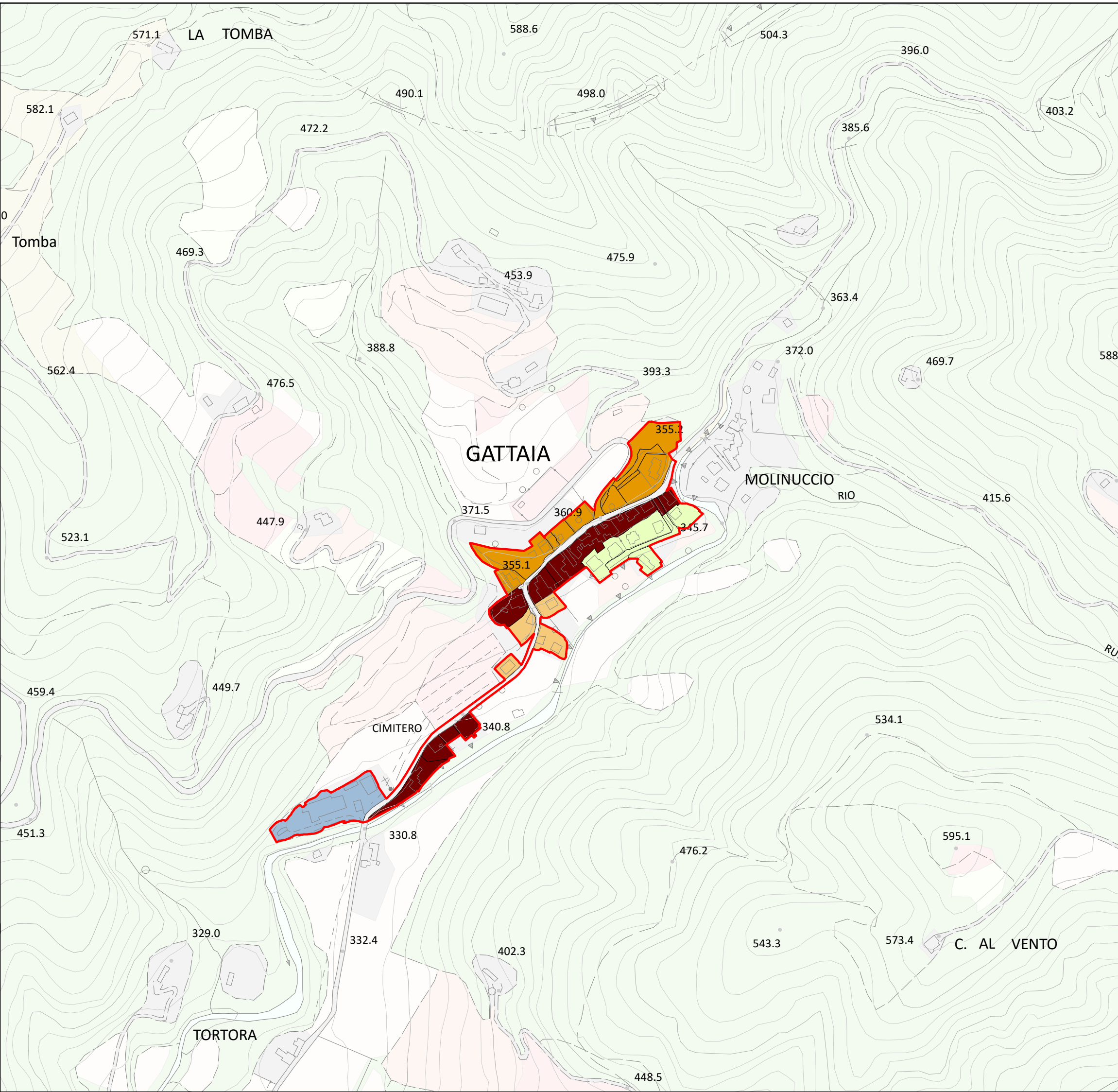
 TR8 - Tessuto lineare

 TR12 - Piccoli aggregati isolati extraurbani

 TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare

 TPS3 - Insule specializzate

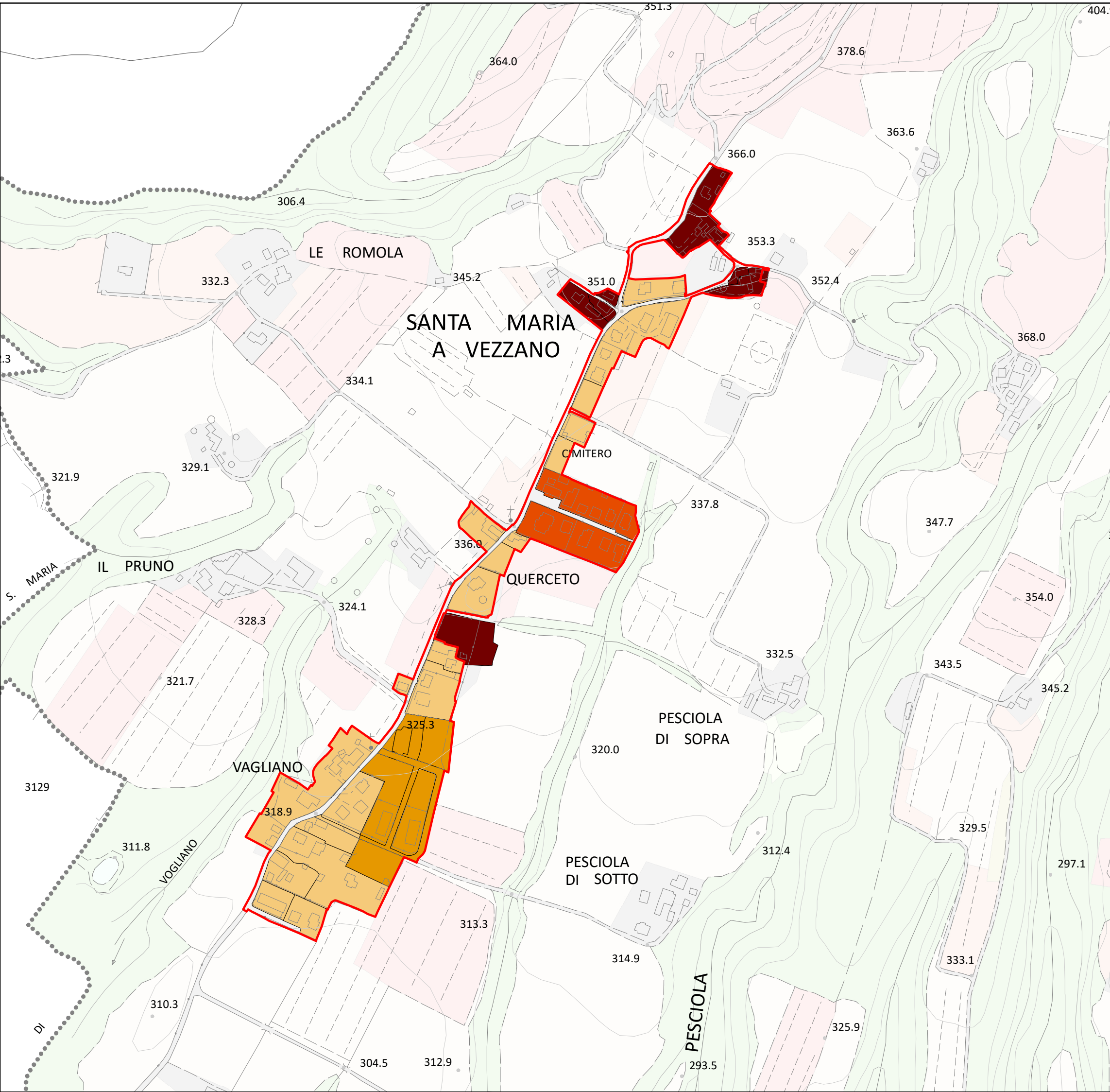
1:40.000



Legenda

- TU, Territorio urbanizzato, LR 65/2014 art. 4 c. 4
- NR, Nuclei rurali, LR 65/2014 art. 65
- Morfotipi della città contemporanea**
- AS - Ambiti storici
- TR2 - Tessuto a isolati aperti e lotti residenziali isolati su lotto
- TR4 - Tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR6 - Tessuto a tipologie miste
- TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TR8 - Tessuto lineare
- TR12 - Piccoli aggregati isolati extraurbani
- TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS3 - Insule specializzate

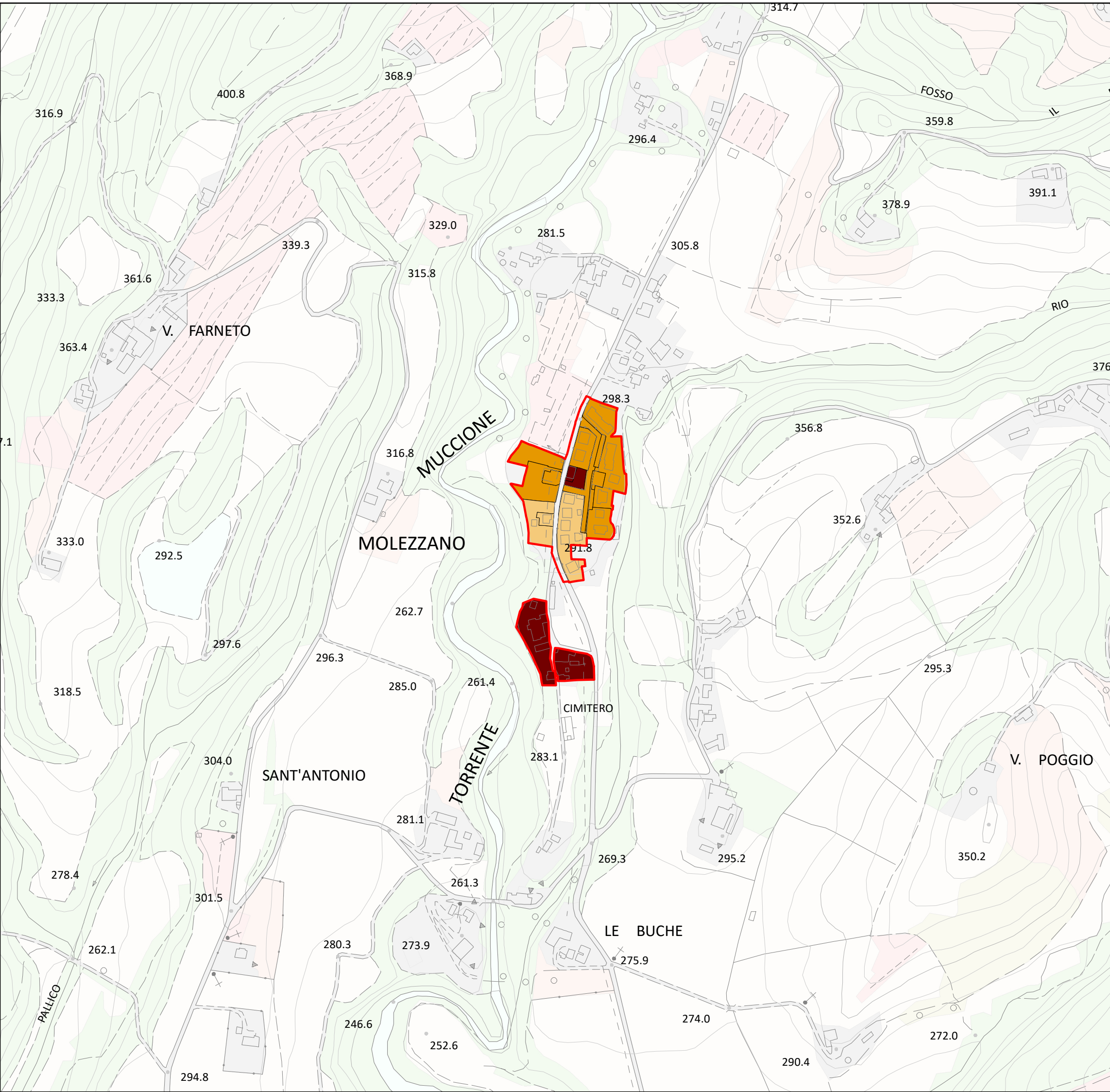
1:5.000



Legenda

-  TU, Territorio urbanizzato, LR 65/2014 art. 4 c. 4
-  NR, Nuclei rurali, LR 65/2014 art. 65
- Morfotipi della città contemporanea**
-  AS - Ambiti storici
-  TR2 - Tessuto a isolati aperti e lotti residenziali isolati su lotto
-  TR4 - Tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
-  TR5 - Tessuto puntiforme
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR12 - Piccoli aggregati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS3 - Insule specializzate

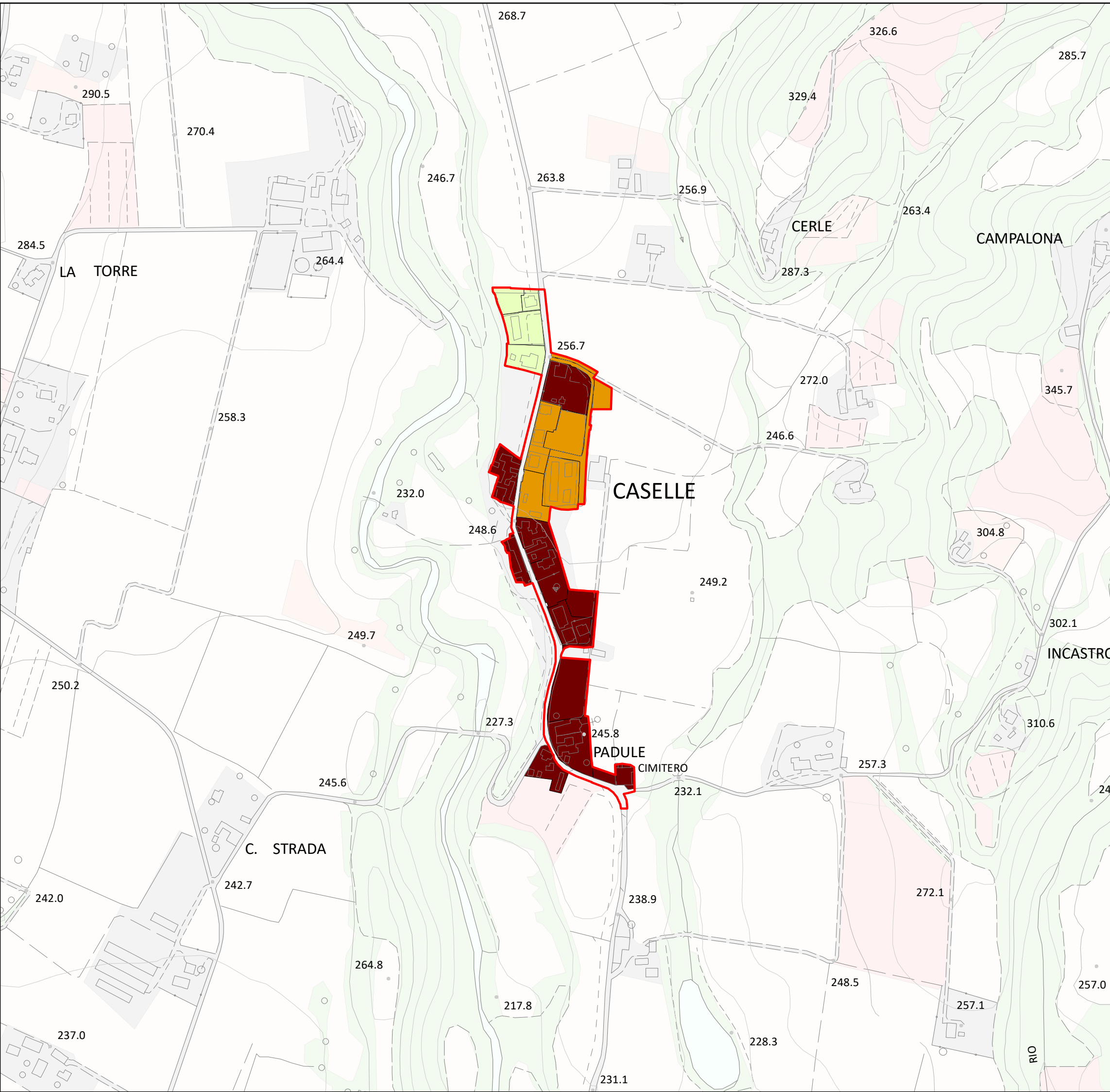
1:5.000



Legenda

- TU, Territorio urbanizzato, LR 65/2014 art. 4 c. 4
- NR, Nuclei rurali, LR 65/2014 art. 65
- Morfotipi della città contemporanea
- AS - Ambiti storici
- TR2 - Tessuto a isolati aperti e lotti residenziali isolati su lotto
- TR4 - Tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR6 - Tessuto a tipologie miste
- TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TR8 - Tessuto lineare
- TR12 - Piccoli aggregati isolati extraurbani
- TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS3 - Insule specializzate

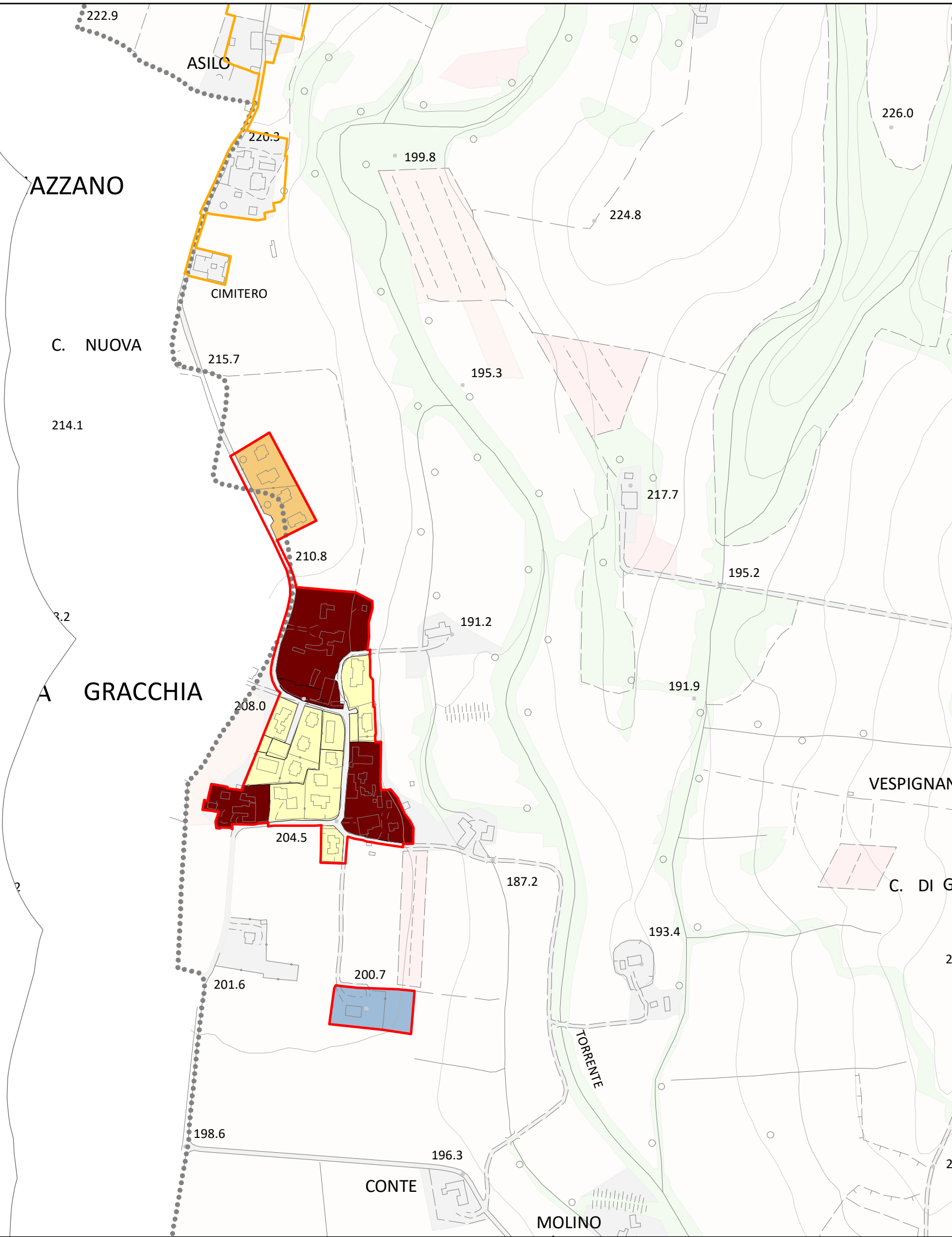
1:5.000



Legenda

- TU, Territorio urbanizzato, LR 65/2014 art. 4 c. 4
- NR, Nuclei rurali, LR 65/2014 art. 65
- Morfotipi della città contemporanea**
- AS - Ambiti storici
- TR2 - Tessuto a isolati aperti e lotti residenziali isolati su lotto
- TR4 - Tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR6 - Tessuto a tipologie miste
- TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TR8 - Tessuto lineare
- TR12 - Piccoli aggregati isolati extraurbani
- TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS3 - Insule specializzate

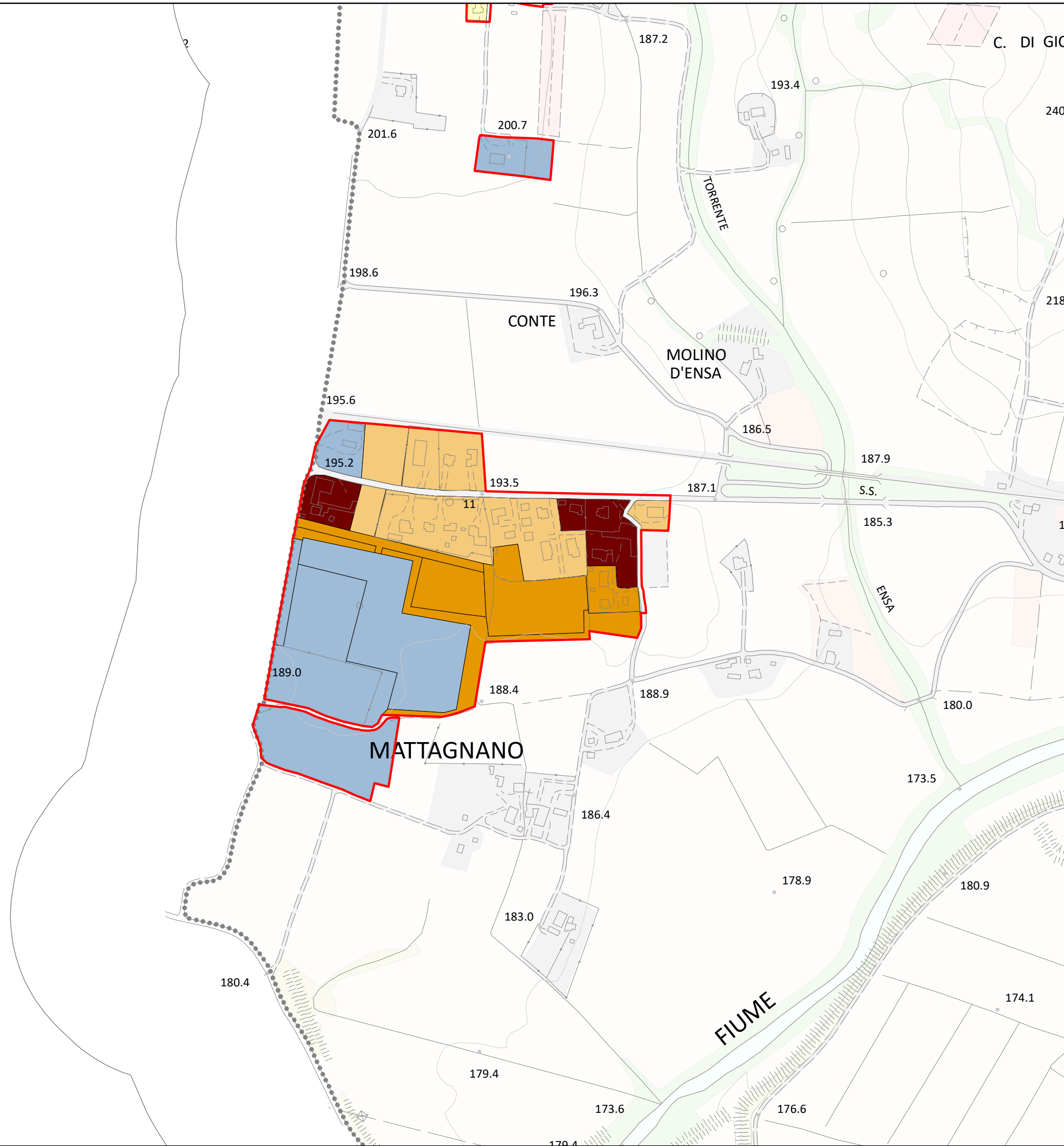
1:5.000



Legenda

- TU, Territorio urbanizzato, LR 65/2014 art. 4 c. 4
- NR, Nuclei rurali, LR 65/2014 art. 65
- Morfotipi della città contemporanea**
- AS - Ambiti storici
- TR2 - Tessuto a isolati aperti e lotti residenziali isolati su lotto
- TR4 - Tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR6 - Tessuto a tipologie miste
- TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TR8 - Tessuto lineare
- TR12 - Piccoli aggregati isolati extraurbani
- TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS3 - Insule specializzate

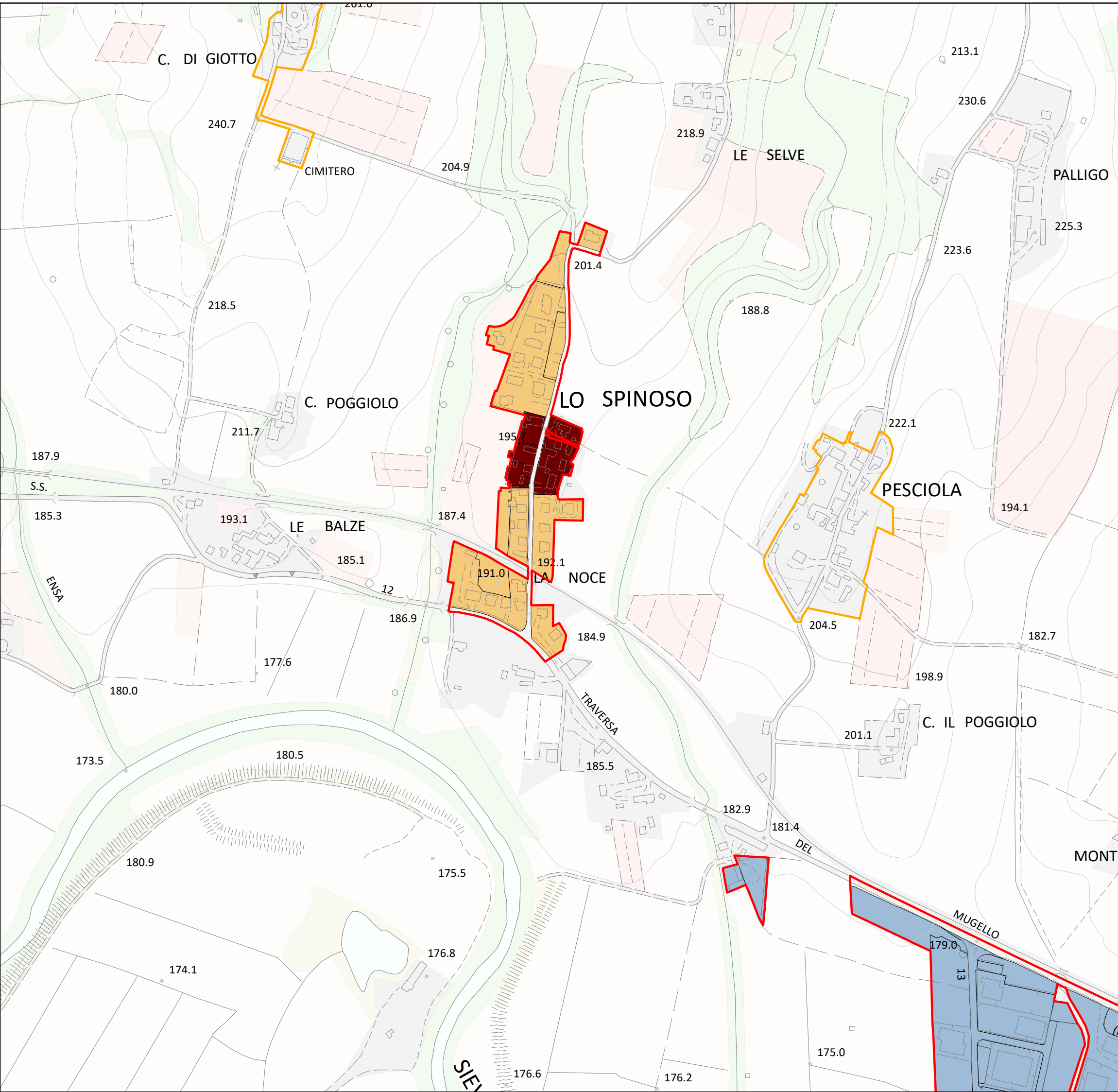
1:5.000



Legenda

- TU, Territorio urbanizzato, LR 65/2014 art. 4 c. 4
- NR, Nuclei rurali, LR 65/2014 art. 65
- Morfotipi della città contemporanea
- AS - Ambiti storici
- TR2 - Tessuto a isolati aperti e lotti residenziali isolati su lotto
- TR4 - Tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR6 - Tessuto a tipologie miste
- TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TR8 - Tessuto lineare
- TR12 - Piccoli aggregati isolati extraurbani
- TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS3 - Insule specializzate

1:5.000

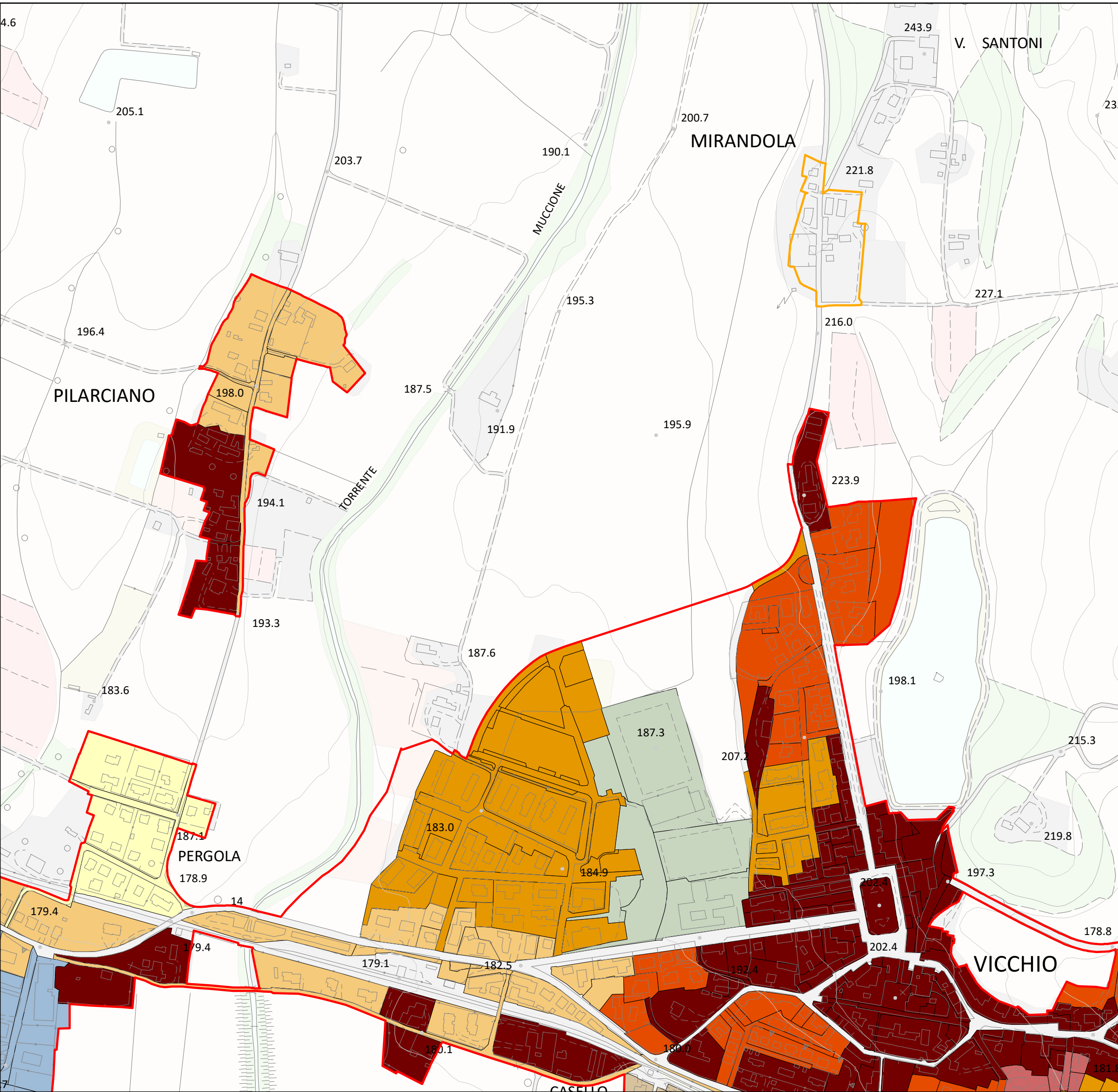


Legenda

- TU, Territorio urbanizzato, LR 65/2014 art. 4 c. 4
- NR, Nuclei rurali, LR 65/2014 art. 65

- Morfotipi della città contemporanea**
- AS - Ambiti storici
- TR2 - Tessuto a isolati aperti e lotti residenziali isolati su lotto
- TR4 - Tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR6 - Tessuto a tipologie miste
- TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TR8 - Tessuto lineare
- TR12 - Piccoli aggregati isolati extraurbani
- TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS3 - Insule specializzate

1:5.000



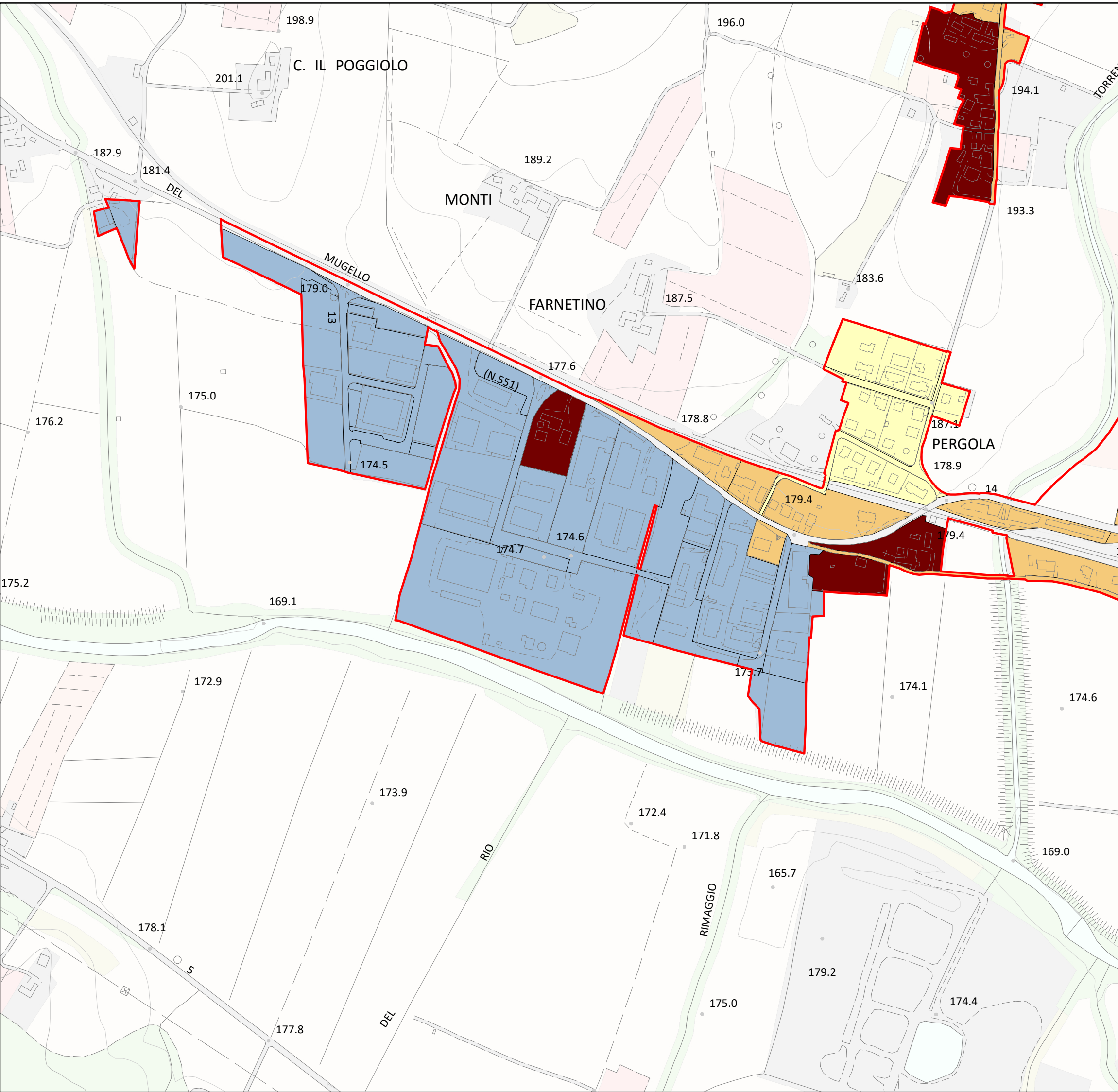
Legenda

-  TU, Territorio urbanizzato, LR 65/2014 art. 4 c. 4
-  NR, Nuclei rurali, LR 65/2014 art. 65

Morfotipi della città contemporanea

-  AS - Ambiti storici
-  TR2 - Tessuto a isolati aperti e lotti residenziali isolati su lotto
-  TR4 - Tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
-  TR5 - Tessuto puntiforme
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR12 - Piccoli aggregati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS3 - Insule specializzate

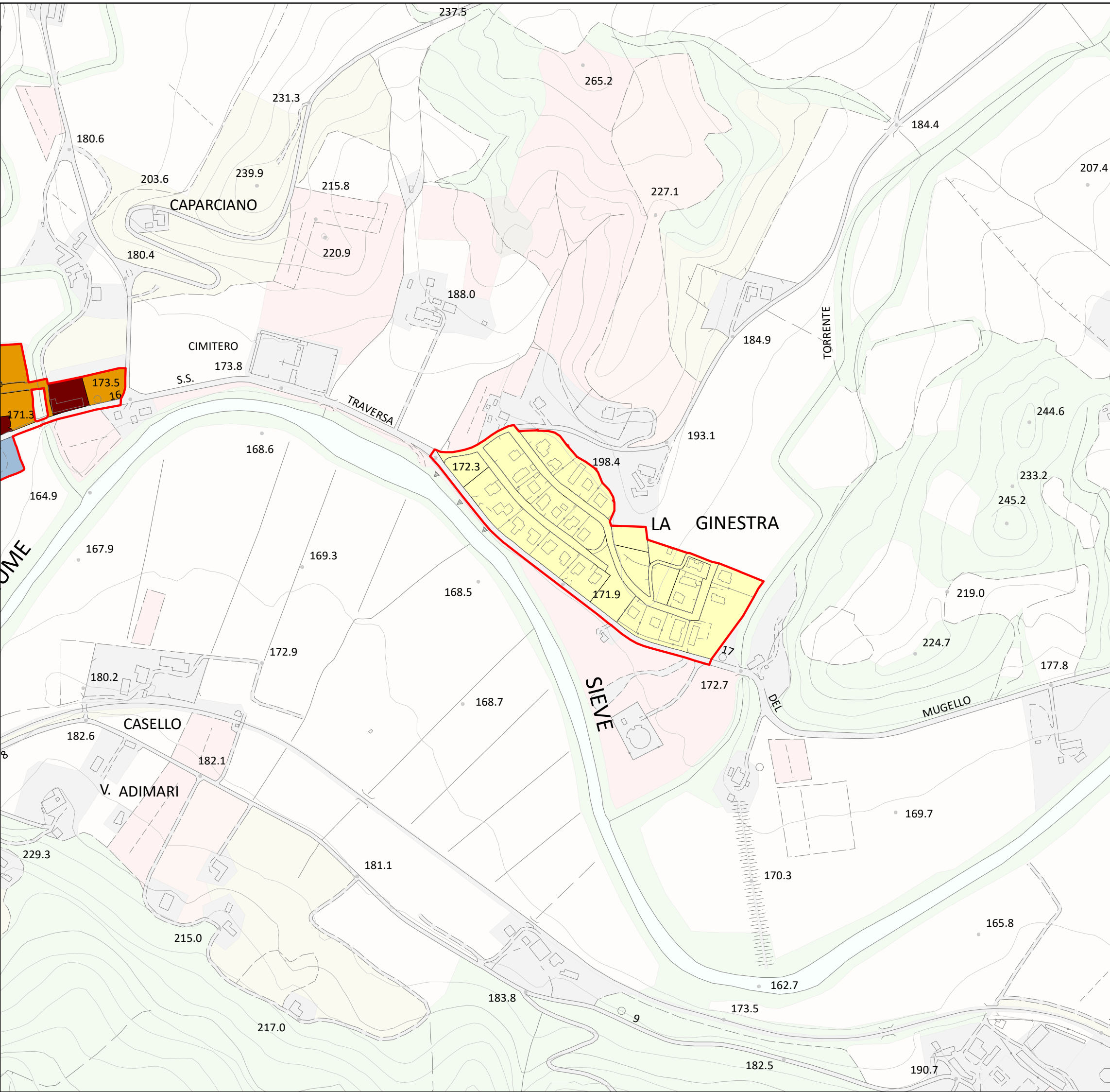
1:5.000



Legenda

- TU, Territorio urbanizzato, LR 65/2014 art. 4 c. 4
- NR, Nuclei rurali, LR 65/2014 art. 65
- Morfotipi della città contemporanea**
- AS - Ambiti storici
- TR2 - Tessuto a isolati aperti e lotti residenziali isolati su lotto
- TR4 - Tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR6 - Tessuto a tipologie miste
- TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TR8 - Tessuto lineare
- TR12 - Piccoli aggregati isolati extraurbani
- TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS3 - Insule specializzate

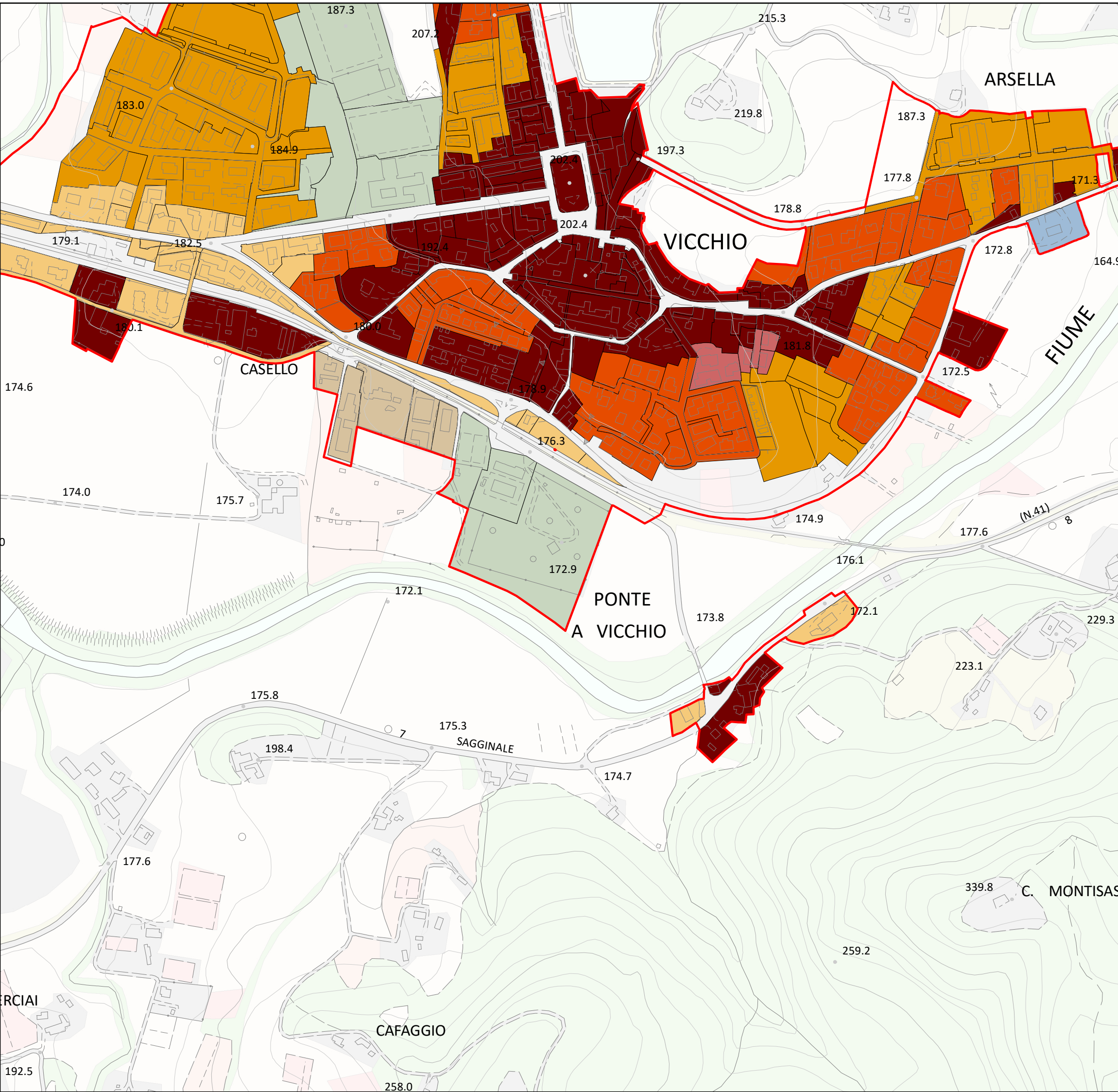
1:5.000



Legenda

- TU, Territorio urbanizzato, LR 65/2014 art. 4 c. 4
- NR, Nuclei rurali, LR 65/2014 art. 65
- Morfotipi della città contemporanea**
- AS - Ambiti storici
- TR2 - Tessuto a isolati aperti e lotti residenziali isolati su lotto
- TR4 - Tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR6 - Tessuto a tipologie miste
- TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TR8 - Tessuto lineare
- TR12 - Piccoli aggregati isolati extraurbani
- TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS3 - Insule specializzate

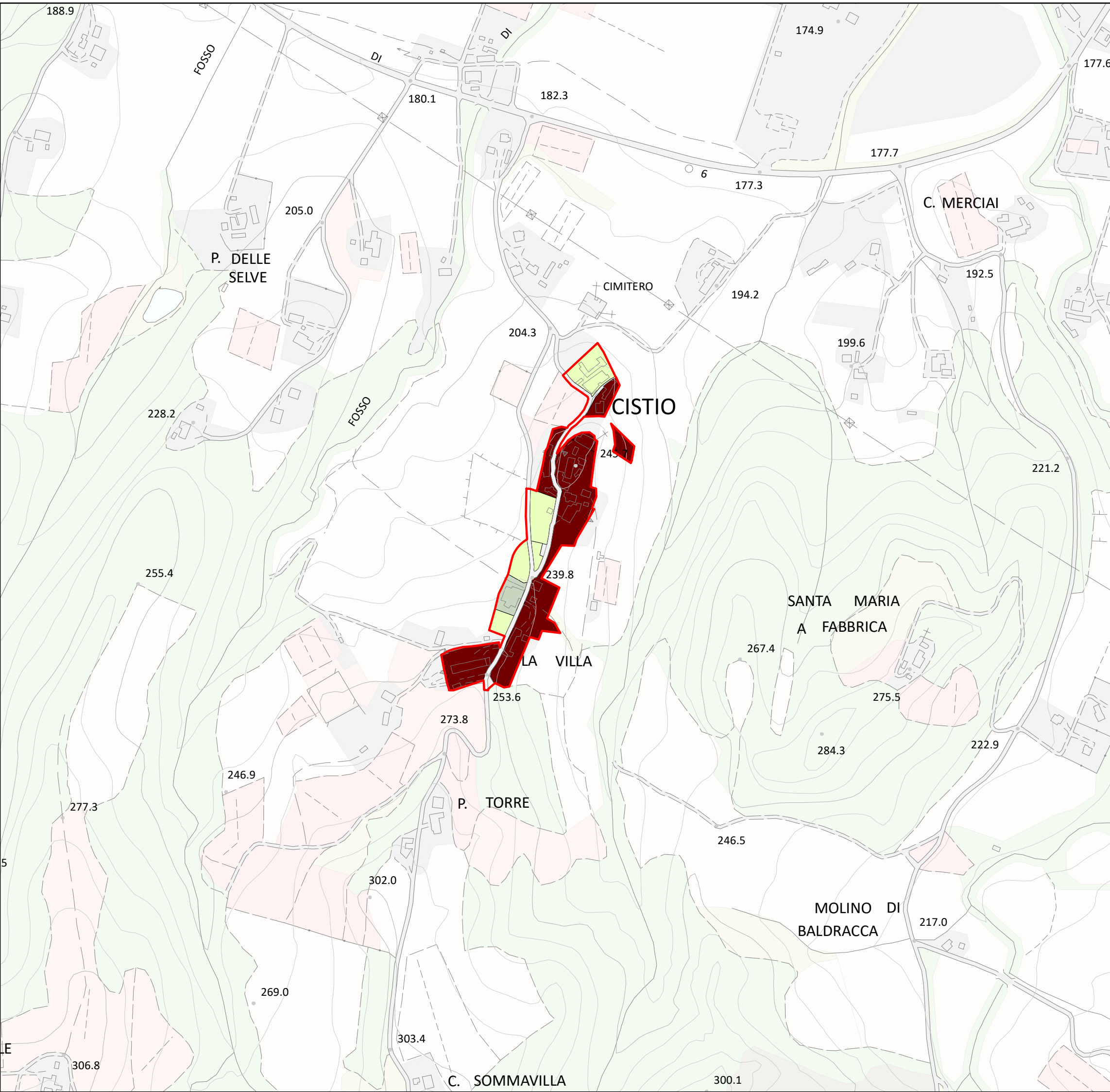
1:5.000




Legenda


- TU, Territorio urbanizzato, LR 65/2014 art. 4 c. 4
- NR, Nuclei rurali, LR 65/2014 art. 65
- Morfotipi della città contemporanea**
- AS - Ambiti storici
- TR2 - Tessuto a isolati aperti e lotti residenziali isolati su lotto
- TR4 - Tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR6 - Tessuto a tipologie miste
- TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TR8 - Tessuto lineare
- TR12 - Piccoli aggregati isolati extraurbani
- TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS3 - Insule specializzate

1:5.000




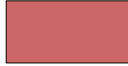
Legenda


 TU, Territorio urbanizzato, LR 65/2014 art. 4 c. 4


 NR, Nuclei rurali, LR 65/2014 art. 65

Morfotipi della città contemporanea


 AS - Ambiti storici

 TR2 - Tessuto a isolati aperti e lotti residenziali isolati su lotto

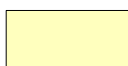
 TR4 - Tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata


 TR5 - Tessuto puntiforme


 TR6 - Tessuto a tipologie miste

 TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

 TR8 - Tessuto lineare

 TR12 - Piccoli aggregati isolati extraurbani

 TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare

 TPS3 - Insule specializzate

1:5.000