

# PIANO OPERATIVO

**Comune di Anghiari**

Alessandro Polcri *Sindaco*

**Responsabile del Procedimento**

arch. Gerardo Guadagni

**Garante dell'Informazione e della Partecipazione**

geom. Maurizio Vitellozzi

**Progettazione Urbanistica e VAS**

arch. Silvia Alberti Alberti

arch. Massimiliano Baquè

arch. Laura Tavanti

arch. Giacomo Fabbri *collaboratore*

geom. Patrizia Sodi *collaboratore*

**Indagini Idrologiche Idrauliche**

ing. Andrea Sorbi

ing. Niccolò Neroni *collaboratore*

**Indagini Geologiche e Sismiche**

geol. Paolo Silvestrelli

geol. Lorenzo Sedda

**Aspetti giuridici**

avv. Lorian Maccari

**Individuazione dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea**

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

1) Localizzazione e funzione prevalente:

- ✓ urbano - extraurbano;
- ✓ 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 gerarchizzate, 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”

Nel prospetto a lato sono riportati i morfotipi dei tessuti urbanizzati individuati all'interno del territorio comunale di Anghiari: nel capoluogo e nelle frazioni di San Leo, Motina, Tavernelle e Ponte alla Piera. L'analisi è stata condotta facendo riferimento al contesto territoriale, individuato mediante i morfotipi rurali di cui alla IV Invariante del PIT/PPR.

Nelle pagine che seguono è data la restituzione grafica delle perimetrazioni.

Per ogni altro dettaglio si rimanda alla documentazione redatta a supporto della disciplina delle aree di trasformazione individuate dal Piano Operativo.

A tali perimetrazioni sono evidentemente da aggiungere, in ragione del dettato legislativo, quelle ulteriori indicazioni e localizzazioni comportanti impegno di suolo anche esterno al perimetro del territorio urbanizzato, oggetto specifico delle attività di copianificazione, ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014 anche nel caso in cui siano funzionalmente e strettamente collegate alla contestuale possibilità di riqualificazione dei margini urbani.

Tutto ciò premesso si individuano di seguito in maniera puntuale e dettagliata le modalità e i criteri assunti per la proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato.

**La perimetrazione del territorio urbanizzato**

L'operazione di riconoscimento e identificazione del perimetro del territorio urbanizzato (di seguito TU) riveste notevole importanza, sia per le implicazioni di ordine procedurale che ne derivano sia perché l'ordinamento regionale incentra molti degli obiettivi riferiti alla struttura insediativa sulle azioni di riqualificazione del margine urbano e dell'interfaccia “città - territorio rurale”.

I riferimenti normativi e metodologici da assumere per l'individuazione del TU oggi risultano:

- ✓ L.R.65/2014 (art. 4);
- ✓ D.P.G.R. 05.07.2017 n. 32/R e Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella L.R. 65/2014 e la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico (di cui alla D.G.R.T. n. 682 del 26.6.2017);
- ✓ Abaco della III Invariante del PIT/PPR, contenente indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta del territorio urbanizzato alla scala comunale;
- ✓ Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea, parte integrante del PIT/PPR.

La restituzione del perimetro del territorio urbanizzato si sviluppa secondo alcuni criteri, codificati ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65, che sono stati tenuti in considerazione per l'individuazione della proposta preliminare redatta e che vengono di seguito elencati:

1. *Ricognizione indiretta sullo stato dei luoghi desumibile dalla CTR scala 1/2000 e ortofoto anno 2016 ad analoga scala con ulteriore verifica per particolari casi su mappa catastale;*
2. *Ricognizione preliminare sullo stato della pianificazione desunto dalla cartografia in scala 1/2000 degli strumenti urbanistici operativi vigenti;*
3. *Verifica preliminare dello stato di vigenza degli strumenti della pianificazione attuativa (piani attuativi convenzionati) e delle aree/lotti per le quali siano stati rilasciati titoli abilitativi validi;*
4. *Verifica delle aree inedificate dotate di opere di urbanizzazione primaria anche parziali;*
5. *Ricognizione delle aree destinate ad attrezzature servizi e parchi urbani pubblici o di interesse pubblico.*

Nel presente documento sono riportati gli estratti cartografici che rappresentano la proposta di perimetrazione del TU. In queste sono distinte e diversamente rappresentate le aree riferibili al comma 3 dell'art.4 della LR 65/2014:

- ✓ tessuto edificato con continuità dei lotti
- ✓ centro storico
- ✓ attrezzature, servizi e impianti tecnologici
- ✓ verde pubblico
- ✓ aree interessate da varianti, piani attuativi convenzionati, interventi di trasformazione in corso

Sono infine rappresentate le aree potenzialmente appartenenti al territorio urbanizzato e riferite al comma 4 dell'art.4 della LR 65/2014:

- ✓ ambiti funzionali a riqualificare il disegno del margine urbano.

**MORFOTIPI URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE****01 ANGIARI****TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA**

- TR 5 - Tessuto puntiforme
- TR 6 - Tessuto a tipologia mista
- TR 7 - Tessuto sfrangiato di margine

**02 SAN LEO****TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa**

- TR 9 - Tessuto reticolare o diffuso

**TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA**

- TPS 1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare

**03 MOTINA****TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA**

- TR 7 - Tessuto sfrangiato di margine

**04 TAVERNELLE****TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA**

- TR 7 - Tessuto sfrangiato di margine

**05 PONTE ALLA PIERA****TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA**

- TR 7 - Tessuto sfrangiato di margine



INDIVIDUAZIONE DEI TESSUTI URBANIZZATI

Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

**TR5** Tessuto puntiforme

**TR6** Tessuto a tipologie miste

**TR7** Tessuto sfrangiato di margine

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

**TR9** Tessuto reticolare o diffuso

Tessuti della città produttiva e specialistica

**TPS1** Tessuto a proliferazione produttiva lineare

**Centro storico**

PROPOSTA DI PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Territorio urbanizzato ai sensi del comma 3 dell'art. 4 LR 65/14

**Tessuto edificato con continuità dei lotti**

**Centro storico**

**Attrezzature, servizi e impianti tecnologici**

**Verde pubblico**

**Aree interessate da varianti, piani attuativi convenzionati, interventi di trasformazione in corso**

**Spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria**

Territorio urbanizzato ai sensi del comma 4 dell'art. 4 LR 65/14

**XXX.NN** Ambiti funzionali a qualificare il disegno del margine urbano

**MORFOTIPI RURALI****19. MORFOTIPO DEL MOSAICO CULTURALE E BOSCATO**

Fermo restando il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, due le principali indicazioni per questo morfotipo:

- 1) Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e, quando possibile, funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi;
- 2) Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria.

**6. MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI DI PIANURA O FONDOVALLE**

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

**MORFOTIPI URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE****TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA**

TR 5 - Tessuto puntiforme

TR 6 - Tessuto a tipologia mista

TR 7 - Tessuto sfrangiato di margine



#### Morfotipo TR 5 TESSUTO PUNTIFORME

##### Obiettivi specifici

- 1 Riprogettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani.
- 2 Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica.

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

##### TR 5 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.

##### Valori/opportunità

###### *Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto*

- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.
- Presenza di varchi visivi ed affacci diretti sul territorio aperto.
- Possibilità di organizzare un progetto di paesaggio per la costruzione di un margine integrato con l'urbano e con il rurale.

###### *Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate*

- Presenza di aree intercluse non edificate, talvolta verdi o ancora coltivate, e di aree pertinenziali parzialmente verdi, che concorrono ad una buona dotazione di verde e rappresentano una potenziale risorsa nella definizione della rete ecologica urbana, nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nella organizzazione di cunei verdi.

###### *Spazio pubblico e servizi*

- Viabilità principale leggibile, con possibilità di strutturazione di boulevards urbani (spazio pubblico).
- Presenza di aree aperte come slarghi e parcheggi utili nella strutturazione di una rete di spazi pubblici.

###### *Qualità urbana e dell'architettura*

- Alta dotazione di spazi verdi.
- La struttura minuta e ripetitiva, anche se eterogenea e con dislivelli qualitativi, rende il tessuto riconoscibile.

##### Criticità

###### *Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto*

- Assenza di margine urbano e tendenza alla dispersione insediativa e all'alto consumo di suolo.
- Retri urbani di scarsa qualità e/o degradati
- Critici impatti visivi e percettivi.

###### *Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate*

- Presenza di aree residuali libere intercluse al tessuto edificato, talvolta verdi o ancora coltivate, ma in situazioni di degrado e assenza di adeguata manutenzione

###### *Spazio pubblico e servizi*

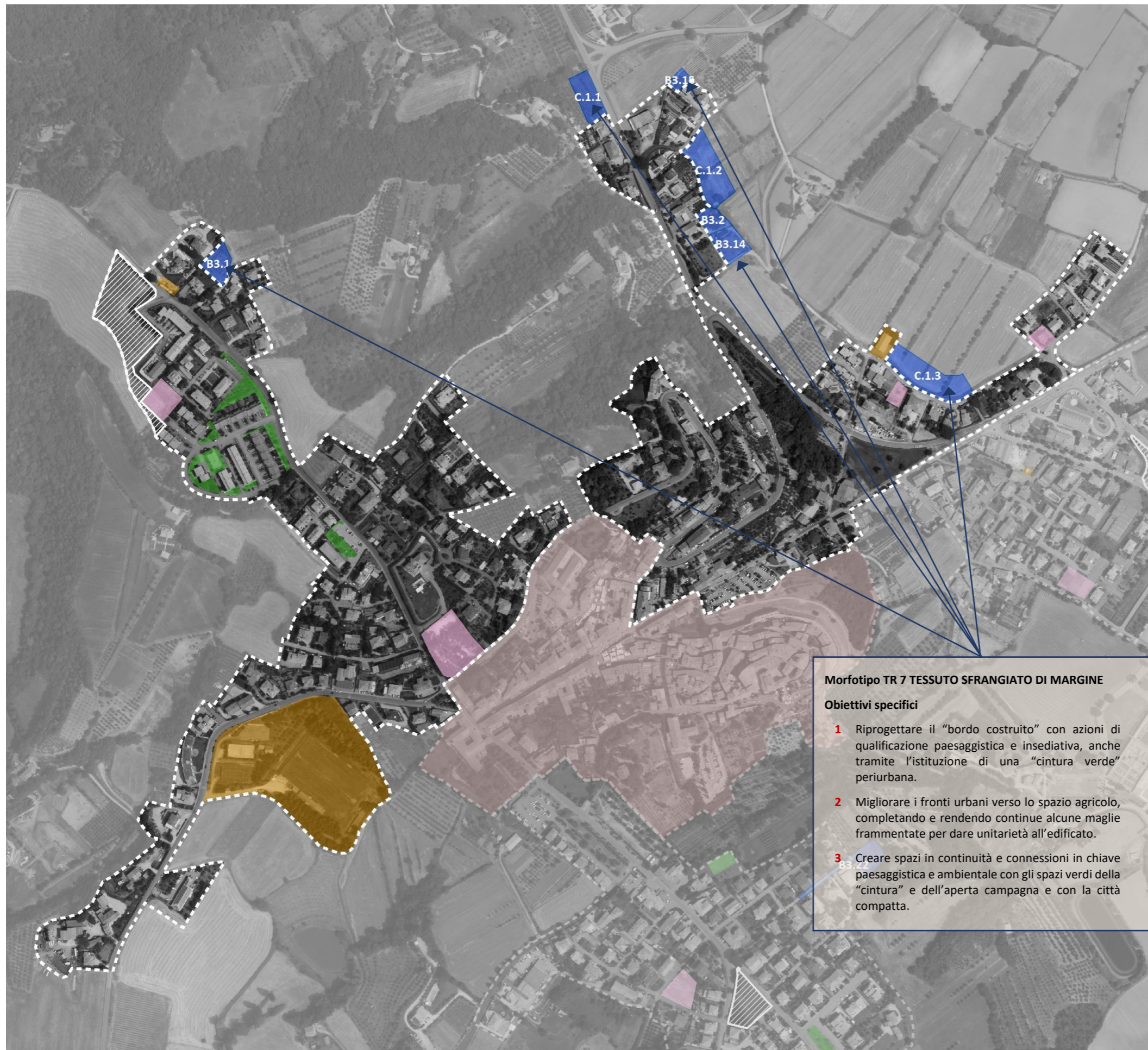
- Tessuto monofunzionale con totale assenza di spazi pubblici e servizi.
- Qualità non adeguata delle aree aperte ad uso collettivo.

###### *Qualità urbana e dell'architettura*

- Tessuto isotropo governato dalla parcellizzazione fondiaria.
- I processi di costruzione dei manufatti sono quasi direttamente controllati dai proprietari, l'unica regola che disciplina l'arbitrarietà della localizzazione delle unità mono e bifamiliari sul lotto è la distanza dai confini recintati.

##### Obiettivo

**Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il paesaggio e le relazioni da campagna a città.**



**Morfotipo TR 7 TESSUTO SFRANGIATO DI MARGINE**

**Obiettivi specifici**

- 1 Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana.
- 2 Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato.
- 3 Creare 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.

**TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA**

**TR 7 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.

**Valori/opportunità**

- Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto*
- Affacci e visuali dirette sul territorio aperto.
- Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate*
- Presenza di spazi aperti non costruiti interclusi ai lotti edificati, che rappresentano una potenziale risorsa nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nella organizzazione di cunei verdi.
  - Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.

**Spazio pubblico e servizi**

- Viabilità principale leggibile, connessa spesso a spazi aperti non costruiti interclusi ai lotti edificati, che rappresentano una potenziale risorsa per la strutturazione di un progetto di "spazio pubblico" integrato con gli altri tessuti della città e con lo spazio aperto periurbano.

**Qualità urbana e dell'architettura**

- Possibilità di completare e rendere continue le maglie frammentate del costruito per dare unitarietà al tessuto verso la città e verso il territorio aperto.

**Criticità**

- Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto*
- Assenza di margine urbano e tendenza alla dispersione insediativa nel tessuto rurale, con alto consumo di suolo agricolo.
  - Assente o debole definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi.
  - Bassa o assente qualità dei retri urbani e dei fronti di servizio sugli spazi aperti.

**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**

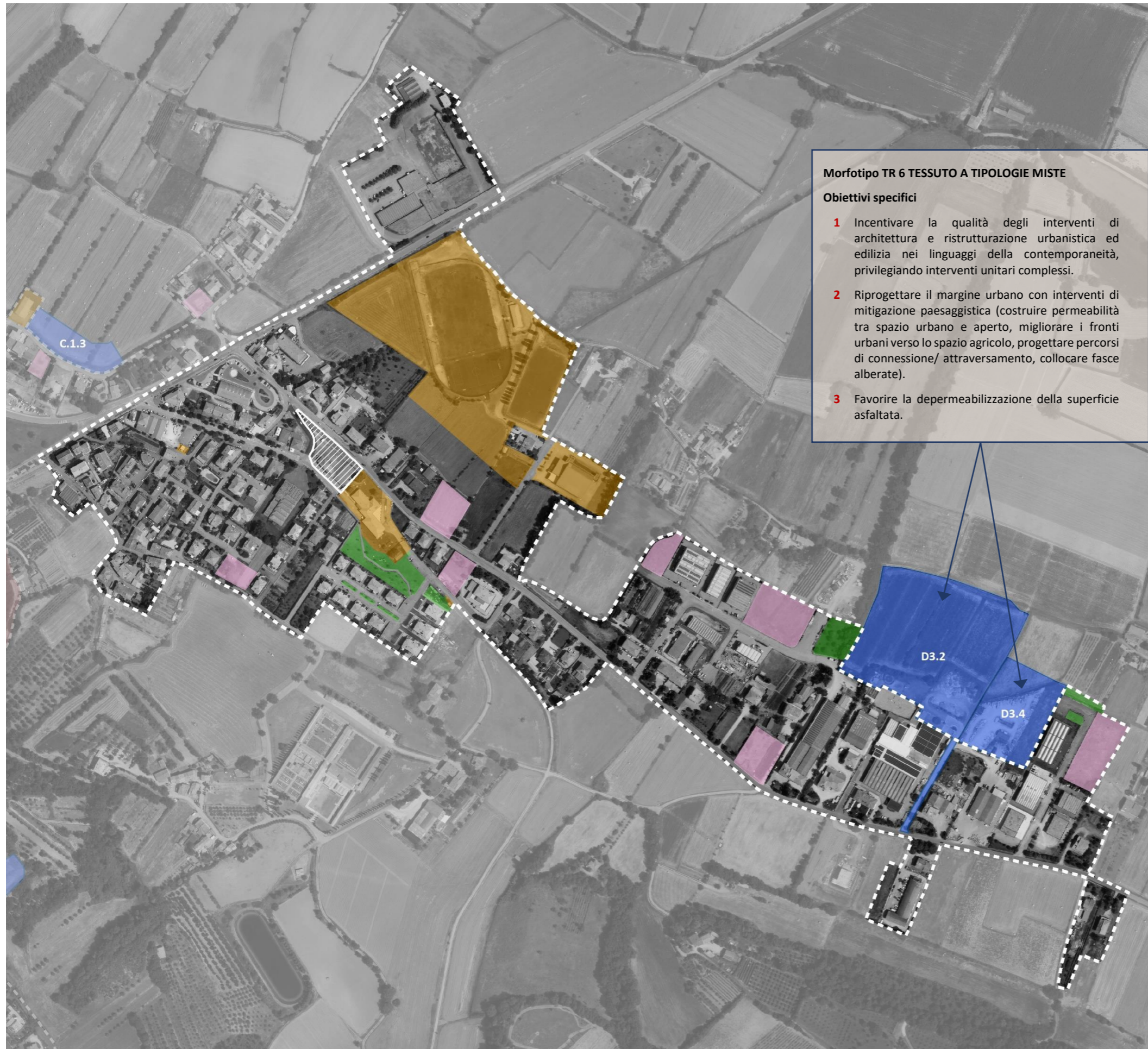
- Assenza di spazi pubblici, tessuto connettivo ciclo-pedonale e servizi.

**Qualità urbana e dell'architettura**

- Incompletezza, frammentarietà e bassa qualità del tessuto urbano.
- Mancanza di un progetto ordinatore chiaro in termini di "forma urbana".
- Omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.

**Obiettivo**

**Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.**



#### Morfotipo TR 6 TESSUTO A TIPOLOGIE MISTE

##### Obiettivi specifici

- 1 Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
- 2 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).
- 3 Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata.

#### TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

##### TR 6 TESSUTO A TIPOLOGIE MISTE

Tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla presenza 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.

##### 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.

##### Obiettivo

**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.**

**MORFOTIPI RURALI****19. MORFOTIPO DEL MOSAICO CULTURALE E BOSCATO**

Fermo restando il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, due le principali indicazioni per questo morfotipo:

- 3) Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e, quando possibile, funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi;
- 4) Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria.

**6. MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI DI PIANURA O FONDOVALLE**

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti culturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

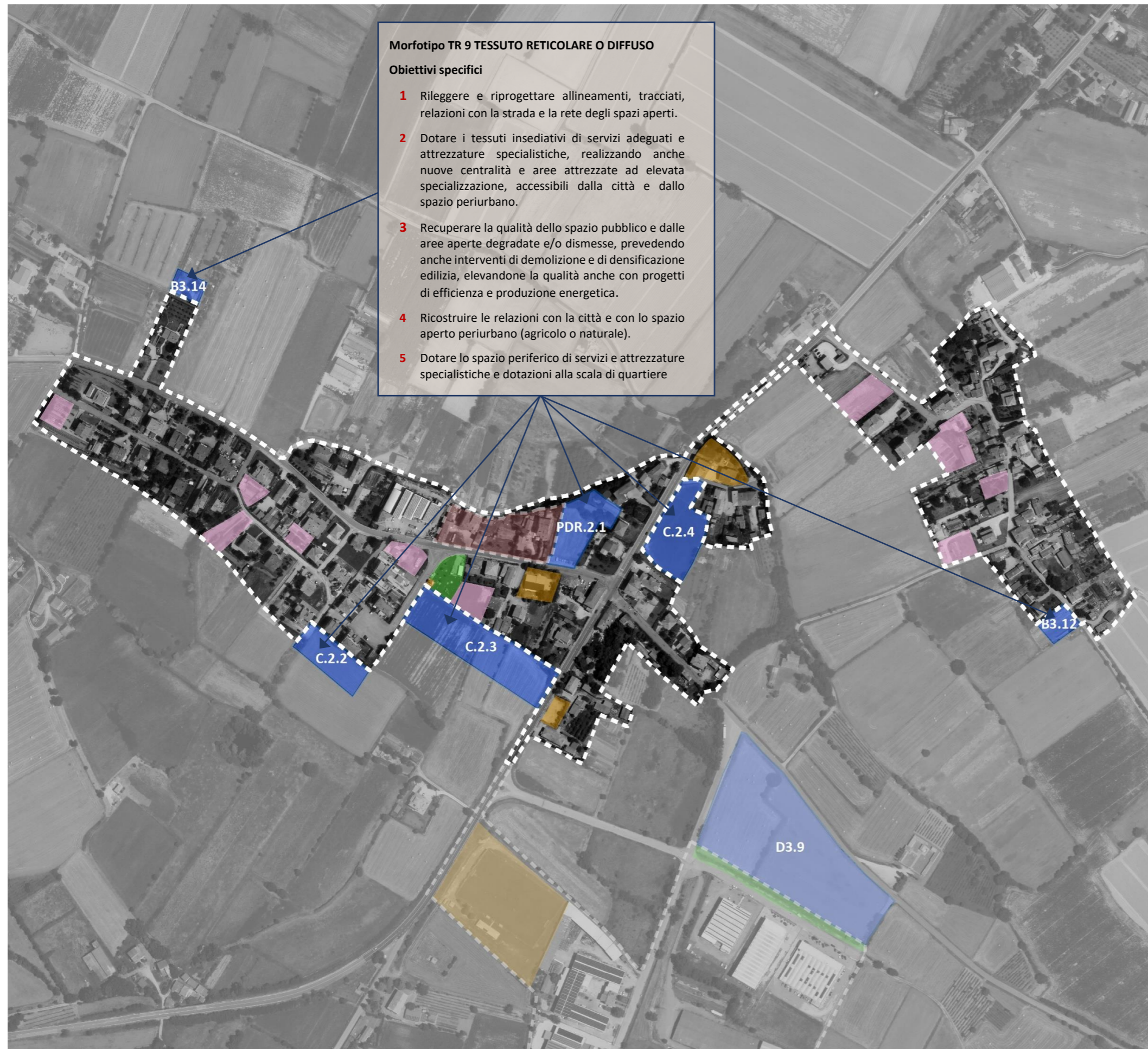
**MORFOTIPI URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE****TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa**

TR 9 - Tessuto reticolare o diffuso

**TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA**

TPS 1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare





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

### TR 9 TESSUTO RETICOLARE O DIFFUSO

Tessuti originati dalla densificazione dei filamenti residenziali collocati in territorio agricolo lungo i percorsi poderali che formano tra loro un reticolo poroso, un recinto di urbanizzazione che interclude porzioni di territorio coltivato. Tessuti discontinui a bassa densità con lotti residenziali disposti lungo le strade con crescita incrementale per singoli lotti.

#### Valori/opportunità

##### Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Affacci e visuali diretti sul territorio aperto.
- Opportunità 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 interclusi ai lotti edificati.
- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e nelle aree intercluse del tessuto.

##### Spazio pubblico e servizi

- Presenza di ampie superfici coperte, piazzali, parcheggi, utile risorsa in un progetto di recupero a fini di produzione energetica.

##### Qualità urbana e dell'architettura

- Spesso presenza di edifici rurali storici di notevole rilievo.

#### Criticità

##### Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Frammentazione e interclusione di spazi agricoli e naturali.
- 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

- Alto rischio di saturazione delle superfici intercluse ed impermeabilizzazione del suolo con perdita della funzione agricola/ambientale e della connettività ecologica.

##### Spazio pubblico e servizi

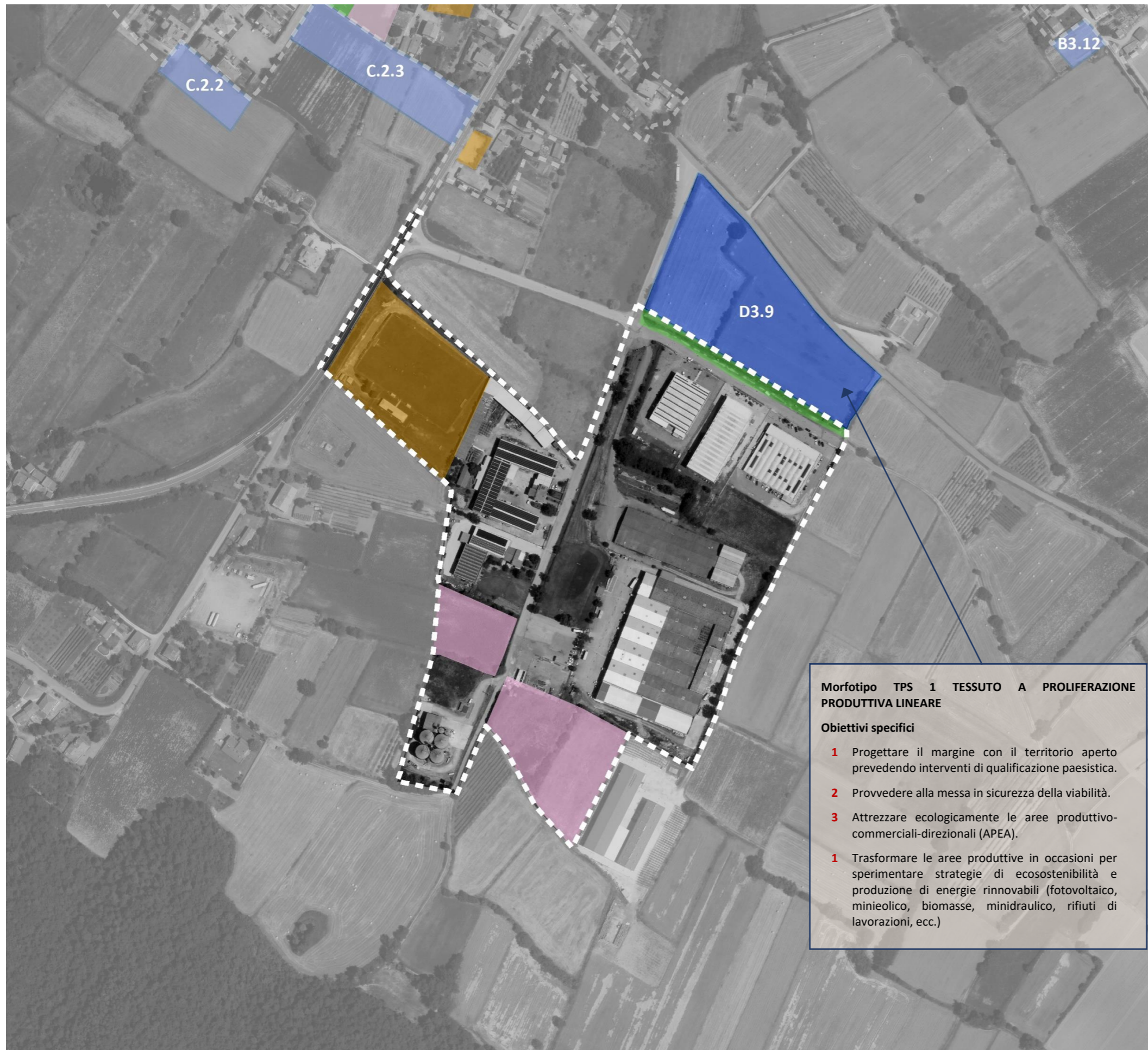
- Assenza di spazi pubblici, tessuto connettivo ciclo-pedonale e servizi.

##### Qualità urbana e dell'architettura

- Incompletezza, frammentarietà di tessuto, decontestualizzazione e casualità dei tipi edilizi e degli stili architettonici.
- Casualità e degrado paesaggistico dell'impianto urbanistico.
- Tessuti abitativi rarefatti costituiti da aggregati di abitazioni tenute insieme dal filo della strada.

#### Obiettivo

**Trasformare le urbanizzazioni diffuse in nuclei urbani policentrici. Riquilibrare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, evitando ulteriori fenomeni di densificazione e saturazione edilizia degli spazi aperti interclusi.**



**Morfotipo TPS 1 TESSUTO A PROLIFERAZIONE PRODUTTIVA LINEARE**

**Obiettivi specifici**

- 1 Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica.
- 2 Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.
- 3 Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA).

- 1 Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

**TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA**

**TPS 1 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 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.

**Valori/opportunità**

*Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto*  
 - Assenza di valori/opportunità.

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

*Spazio pubblico e servizi*  
 - Presenza di ampie superfici adibite a parcheggio.

*Qualità urbana e dell'architettura*  
 - Assenza di valori/opportunità.

**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 (capace di occludere la visibilità dello spazio aperto), dalla banalizzazione di architetture prefabbricate, dalla casualità delle localizzazioni.  
 - Depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio.  
 - Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale.

*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 aperte incolte o agricole.

*Spazio pubblico e servizi*  
 - Carezza 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*  
 - Fattori strutturanti ridotti alla componente strada con assenza di strutturazioni distributive interne alle lottizzazioni.  
 - Tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate "da catalogo" prive di relazioni con il contesto e di qualsiasi qualità architettonica.  
 - Disordine casuale nella compresenza di componenti residenziali, commerciali e produttive e nel posizionamento nei lotti.  
 - Assenza di margini definiti e tendenza all'espansione perpetua per singole aggiunte.

**Obiettivo**

**Riquilibrare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città.**

**MORFOTIPI RURALI****19. MORFOTIPO DEL MOSAICO CULTURALE E BOSCATO**

Fermo restando il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, due le principali indicazioni per questo morfotipo:

- 5) Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e, quando possibile, funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi;
- 6) Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria.

**6. MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI DI PIANURA O FONDOVALLE**

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti culturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

**MORFOTIPI URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE****TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA**

TR 7 - Tessuto sfrangiato di margine



#### Morfotipo TR 7 TESSUTO SFRANGIATO DI MARGINE

##### Obiettivi specifici

- 1 Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana.
- 2 Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato.
- 3 Creare 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.

#### TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

##### TR 7 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.

##### Valori/opportunità

*Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto*

- Affacci e visuali dirette sul territorio aperto.

*Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate*

- Presenza di spazi aperti non costruiti interclusi ai lotti edificati, che rappresentano una potenziale risorsa nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nella organizzazione di cunei verdi.
- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.

*Spazio pubblico e servizi*

- Viabilità principale leggibile, connessa spesso a spazi aperti non costruiti interclusi ai lotti edificati, che rappresentano una potenziale risorsa per la strutturazione di un progetto di "spazio pubblico" integrato con gli altri tessuti della città e con lo spazio aperto periurbano.

*Qualità urbana e dell'architettura*

- Possibilità di completare e rendere continue le maglie frammentate del costruito per dare unitarietà al tessuto verso la città e verso il territorio aperto.

##### Criticità

*Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto*

- Assenza di margine urbano e tendenza alla dispersione insediativa nel tessuto rurale, con alto consumo di suolo agricolo.
- Assente o debole definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi.
- Bassa o assente qualità dei retri urbani e dei fronti di servizio sugli spazi aperti.

*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 di spazi pubblici, tessuto connettivo ciclo-pedonale e servizi.

*Qualità urbana e dell'architettura*

- Incompletezza, frammentarietà e bassa qualità del tessuto urbano.
- Mancanza di un progetto ordinatore chiaro in termini di "forma urbana".
- Omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.

##### Obiettivo

**Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.**

**MORFOTIPI RURALI****19. MORFOTIPO DEL MOSAICO CULTURALE E BOSCATO**

Fermo restando il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, due le principali indicazioni per questo morfotipo:

- 7) Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e, quando possibile, funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi;
- 8) Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria.

**6. MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI DI PIANURA O FONDOVALLE**

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti culturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

**MORFOTIPI URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE****TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA**

TR 7 - Tessuto sfrangiato di margine



#### Morfotipo TR 7 TESSUTO SFRANGIATO DI MARGINE

##### Obiettivi specifici

- 1 Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana.
- 2 Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato.
- 3 Creare 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.

#### TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

##### TR 7 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.

##### Valori/opportunità

*Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto*

- Affacci e visuali dirette sul territorio aperto.

*Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate*

- Presenza di spazi aperti non costruiti interclusi ai lotti edificati, che rappresentano una potenziale risorsa nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nella organizzazione di cunei verdi.
- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.

*Spazio pubblico e servizi*

- Viabilità principale leggibile, connessa spesso a spazi aperti non costruiti interclusi ai lotti edificati, che rappresentano una potenziale risorsa per la strutturazione di un progetto di "spazio pubblico" integrato con gli altri tessuti della città e con lo spazio aperto periurbano.

*Qualità urbana e dell'architettura*

- Possibilità di completare e rendere continue le maglie frammentate del costruito per dare unitarietà al tessuto verso la città e verso il territorio aperto.

##### Criticità

*Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto*

- Assenza di margine urbano e tendenza alla dispersione insediativa nel tessuto rurale, con alto consumo di suolo agricolo.
- Assente o debole definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi.
- Bassa o assente qualità dei retri urbani e dei fronti di servizio sugli spazi aperti.

*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 di spazi pubblici, tessuto connettivo ciclo-pedonale e servizi.

*Qualità urbana e dell'architettura*

- Incompletezza, frammentarietà e bassa qualità del tessuto urbano.
- Mancanza di un progetto ordinatore chiaro in termini di "forma urbana".
- Omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.

##### Obiettivo

**Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.**

**MORFOTIPI RURALI****21. MORFOTIPO DEL MOSAICO COLTURALE E PARTICELLARE COMPLESSO DI ASSETTO TRADIZIONALE DI COLLINA E DI MONTAGNA**

L'aspetto caratterizzante il morfotipo è la stretta connessione tra nucleo storico insediato e intorno coltivato che appaiono reciprocamente dimensionati e interrompono la continuità del manto boschivo.

Fermo restando lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, principale indicazione per questo morfotipo è il mantenimento della relazione morfologica, dimensionale e - quando possibile - funzionale tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario

**MORFOTIPI URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE****TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA**

TR 7 - Tessuto sfrangiato di margine


**Morfotipo TR 7 TESSUTO SFRANGIATO DI MARGINE**
**Obiettivi specifici**

- 1 Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana.
- 2 Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato.
- 3 Creare 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.

**TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA**
**TR 7 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.

**Valori/opportunità**

*Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto*

- Affacci e visuali dirette sul territorio aperto.

*Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate*

- Presenza di spazi aperti non costruiti interclusi ai lotti edificati, che rappresentano una potenziale risorsa nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nella organizzazione di cunei verdi.
- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.

*Spazio pubblico e servizi*

- Viabilità principale leggibile, connessa spesso a spazi aperti non costruiti interclusi ai lotti edificati, che rappresentano una potenziale risorsa per la strutturazione di un progetto di "spazio pubblico" integrato con gli altri tessuti della città e con lo spazio aperto periurbano.

*Qualità urbana e dell'architettura*

- Possibilità di completare e rendere continue le maglie frammentate del costruito per dare unitarietà al tessuto verso la città e verso il territorio aperto.

**Criticità**

*Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto*

- Assenza di margine urbano e tendenza alla dispersione insediativa nel tessuto rurale, con alto consumo di suolo agricolo.
- Assente o debole definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi.
- Bassa o assente qualità dei retri urbani e dei fronti di servizio sugli spazi aperti.

*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 di spazi pubblici, tessuto connettivo ciclo-pedonale e servizi.

*Qualità urbana e dell'architettura*

- Incompletezza, frammentarietà e bassa qualità del tessuto urbano.
- Mancanza di un progetto ordinatore chiaro in termini di "forma urbana".
- Omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.

**Obiettivo**

**Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.**