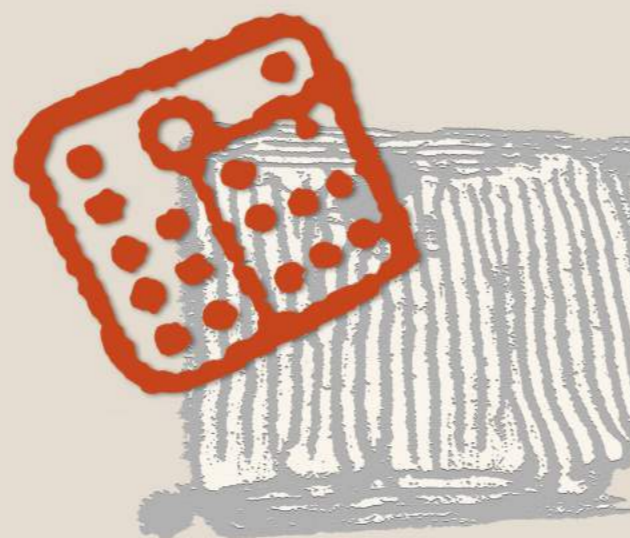


# PIT



PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE  
CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

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



REGIONE TOSCANA



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo



## Sommario

5	<b>Le Linee Guida:</b> indirizzi figurati per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati
6	Piano Paesaggistico e Linee guida
7	L'individuazione e descrizione dei tessuti urbanizzati: l'abaco dei tessuti urbanizzati
9	La rappresentazione dei tessuti individuati
20	T.R.4. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
26	T.R.5. Tessuto puntiforme ( <i>pavillonaire</i> )
32	T.R.6. Tessuto a tipologie miste
38	T.R.8. Tessuto lineare
44	T.R.8. Tessuto lineare
50	T.R.9 - Tessuto reticolare o diffuso
70	T.R.11 Campagna urbanizzata
76	T.R.12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani
82	T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare
88	T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali
94	T.P.S.3. Insule specializzate
100	T.P.S.4 Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva



**Le Linee Guida:** alcuni indirizzi figurati per la  
riqualificazione dei tessuti urbanizzati

## Piano Paesaggistico e Linee guida

Il presente lavoro prefigura possibili criteri e modi di qualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea toscana, con particolare riferimento al loro margine con lo spazio rurale e/o naturale e con gli spazi inediti interclusi nell'edificato.

Per queste stesse tipologie, le presenti linee guida prefigurano azioni orientate all'elevamento della qualità paesaggistica, da integrare al più generale articolato normativo e di indirizzo del Piano Paesaggistico.

In sintesi, le linee guida si prefiggono di:

**A. rappresentare le caratteristiche spaziali dei tessuti urbanizzati individuati nell'Abaco regionale**, generalizzando ed astraendo rispetto ai molteplici contesti riscontrabili in ciascun ambito di paesaggio individuato dal PP, ed evidenziarne le relazioni, nello specifico con i "caratteri morfotipologici e funzionali dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali" (4° invariante), e in generale con le altre invarianti individuate per la parte statutaria del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, che costituisce il Piano Paesaggistico. La rappresentazione si concentra su quegli aspetti che consentano di comunicare ipotesi di trattamento di specifici problemi al fine di elevare le "qualità" individuate dagli obiettivi del PP;

**B. evidenziare le scelte pianificatorie che potrebbero esasperare le criticità paesaggistiche per come emerse dagli approfondimenti dei vari gruppi del CIST** al lavoro sulla redazione del PP, specificamente relative alla dimensione paesaggistica di ciascuna invariante, e con particolare riferimento alla qualità dello spazio non urbanizzato di prossimità; l'evidenziazione delle criticità si esprime anche attraverso la restituzione di conseguenze "peggiorative" di comportamenti progettuali non coerenti con gli OdQ stessi;

**C. prefigurare ipotesi di configurazioni spaziali di risposta alle più evidenti e ricorrenti criticità** (sempre prendendo a riferimento la rappresentazione generica dei singoli tessuti illustrata al punto A), coerenti con gli OdQ del Piano Paesaggistico, per come emerse dal lavoro dei vari gruppi.

Si considera la "rappresentazione figurata" di possibili esiti spaziali di buone pratiche di pianificazione e di progetto una forma di "linea guida". Tali linee guida sono redatte avendo come riferimento principale gli strumenti della pianificazione comunale, in special modo i piani strutturali (PS) e i regolamenti urbanistici (RU), ai redattori dei quali ci si rivolge in via preferenziale ma non esclusiva.

## **L'individuazione e descrizione dei tessuti urbanizzati: l'abaco dei tessuti urbanizzati**

Le presenti Linee Guida prendono le mosse dalla classificazione delle tipologie di tessuti urbanizzati effettuata durante la redazione del PP della Regione Toscana, organizzati in un abaco specifico alla scala regionale. Si rimanda a quel documento per un approfondimento del metodo della sua redazione. Di seguito, alcuni estratti, che servono ad inquadrare il lavoro svolto sulle presenti **Linee Guida**.

### **Principi e metodo di redazione dell'Abaco dei tessuti urbanizzati**

“Lo studio dei tessuti della città contemporanea indaga la natura morfologica, tipologica, infrastrutturale e funzionale dei tessuti che formano la città a partire dagli anni '50 fino ad oggi.

Obiettivo del lavoro è stato di leggere e comprendere i diversi materiali da cui è formata la città contemporanea tentando di cogliere le “ricorrenze” con cui si è venuta formando e attualmente funziona, ponendo particolare attenzione a elementi comuni, criticità e modalità di rigenerazione e riqualificazione.

Per “tessuto urbano” si intende una parte della città distinguibile dal resto in base a caratteri di omogeneità ed elementi di uniformità tali da prevalere sulle differenze.

Ogni tessuto si distingue per formazione storica, per sistemi insediativi (relazione tra struttura urbana e tipologie edilizie) e funzione principale (residenziale, produttiva/commerciale, specialistica, mista).

L'unità minima presa in esame è il tessuto, o la lottizzazione urbanistica (la lottizzazione urbanistica è l'unità presa in esame da C. Socco nel “Manuale urbanistico invisibile. La sintassi della città disgregata”: la lottizzazione urbanistica è un aggregato di lotti edificati a uso residenziale o industriale/commerciale, relazionato alla rete delle strade e distinguibile dal resto della città o in quanto da esso distaccato o in ragione dei differenti tipi edilizi e parametri urbanistici”), ossia l'insieme di lotti fabbricati riconoscibile per tipi edilizi e regole urbanistiche che lo distinguono dal resto della città, studiandone le caratteristiche secondo il principio della prevalenza.

## **I criteri di analisi dei tessuti**

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”

## **Classificazione dei tessuti**

### **Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista**

- T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

*(NB. i tessuti sopra elencati non sono stati trattati, per il fatto di non avere generalmente margini a contatto con gli spazi urbani o naturali)*

- T.R.4. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5. Tessuto puntiforme
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

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

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

### **Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista**

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

### **Tessuti della città' produttiva e specialistica**

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

## La definizione del limite dello spazio urbanizzato continuo

La definizione di massima del limite dello spazio urbanizzato "continuo" è basata su di un modello che funziona su una unità minima di esagono di una superficie di circa 1000 mq (elaborazione del gruppo Atlante sotto la guida di Fabio Lucchesi) calibrato sulla valutazione della *presenza* e sulla *continuità* di spazi edificati, e per questo motivo consente una misura dell'impegno di suolo differenziata per classi di edificato. Il modello misura la artificializzazione del suolo per finalità insediative. Il modello è ottimizzato per i caratteri insediativi del territorio, e permette l'articolazione dei valori nelle diverse parti del territorio regionale.

Alcuni elementi che questo modello aiuta ad individuare, con parametri espliciti e verificabili, sono:

- (i) aree urbanizzate e non urbanizzate, consentendo di discriminare in una certa misura le aree di edificazione "continua" da quelle di edificazione "discontinua"
- (ii) aree caratterizzate da prevalenza di superfici non urbanizzate che sono intercluse nell'urbanizzato;
- (iii) aree non urbanizzate passanti tra aree urbanizzate, che collegano dunque spazi non edificati (varchi).

## L'individuazione di massima dei tessuti urbanizzati sul territorio regionale

In base alle elaborazioni di cui al punto precedente, e basandosi su di una analisi visuale speditiva della cartografia e delle fotografie aeree, vengono individuati, entro i perimetri dei centri ISTAT, i tessuti riconoscibili tra quelli classificati. Sarà poi cura degli strumenti a livello subordinato una specificazione e precisazione dei tessuti, della loro distribuzione, di possibili sotto-tipologie.

## La rappresentazione dei tessuti individuati

Nell'ottica di una maggiore efficacia della comunicazione dei valori, delle criticità e dei relativi Obiettivi di Qualità associati a ciascun tessuto urbanizzato, le presenti linee guida compiono uno sforzo di astrazione, generalizzazione, rappresentazione dei singoli tessuti.

Le forme stesse della rappresentazione mutuano tecniche largamente diffuse in letteratura: se il riferimento più immediato è forse al "blocco diagramma" (una modalità di rappresentazione di una porzione di territorio ripresa assometricamente o in prospettiva<sup>1</sup>), sono differenti le tecniche utilizzate in questo lavoro.

Le porzioni ipotetiche di territorio variano, in relazione alle necessità della rappresentazione calibrata sulla natura dei tessuti individuati nell'Abaco regionale: da un quadrato della dimensione di 1 KmX1 Km, a porzioni più piccole, di 800mX800m e 500mX500m.

Le "forme del suolo" sono state anch'esse semplificate considerando porzioni genericamente pianeggianti (dunque, con assenza di acclività o rilievi), ponendo invece attenzione ai seguenti fattori/elementi:

- rappresentazione parametrica e multiscalare dei tessuti che consente di discriminare le tipologie edilizie prevalenti che formano ciascun tessuto, incluso il loro "attacco a terra" (rapporto con le strade e con il singolo lotto);
- tentativo di restituzione delle differenti qualità spaziali del singolo tessuto composto dalle differenti tipologie edilizie (restituzione approssimativa delle proporzioni di copertura e impermeabilizzazione del suolo, presenza o meno di spazi pubblici, spazi con possibilità di uso comune o spazi privati, rapporto con lo spazio rurale);
- tentativo di configurare rappresentazioni che consentissero di svolgere alcune considerazioni sugli aspetti visivo/percettivi

## Ipotesi di interventi peggiorativi e ipotesi di interventi migliorativi

Gli elementi elencati precedentemente, che variamente declinati contribuiscono a connotare ciascun tessuto, individuano dei valori.

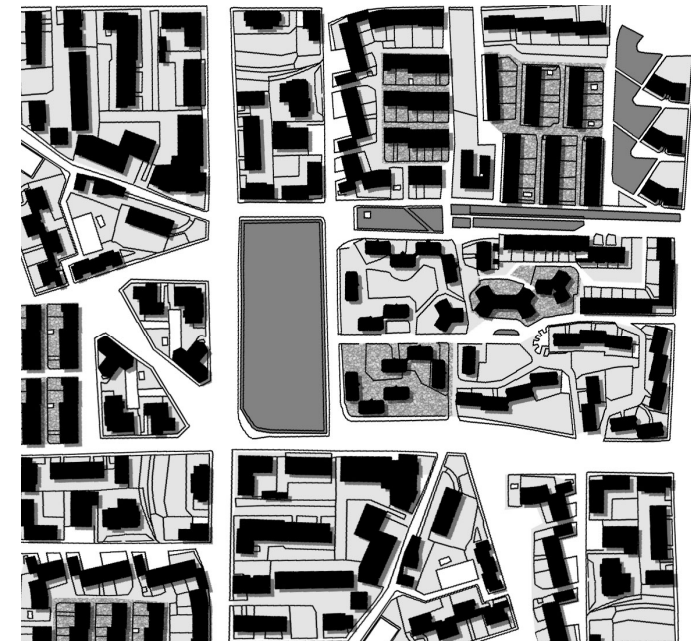
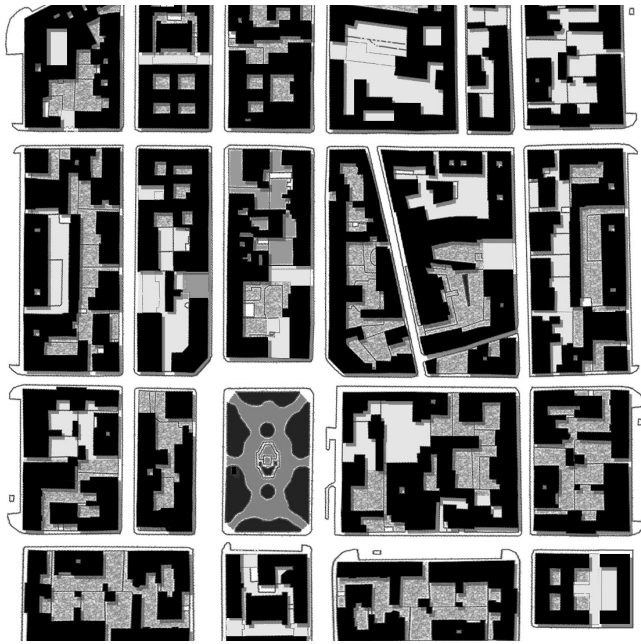
La rappresentazione è mirata, pur semplificando, a restituire alcuni valori e potenzialità dei singoli tessuti.

La rappresentazione delle "criticità", elencate testualmente anche nell'Abaco regionale, è attuata attraverso la declinazione di una ipotesi "peggiorativa" della qualità per ciascun tessuto urbanizzato, restituite in colore rosso. Le disposizioni volumetriche e planimetriche conseguenti, e la differente distribuzione di verde (alberature) e percorsi, sono configurati in modo da mostrare pratiche non coerenti con gli obiettivi di qualità del Piano Paesaggistico in fase di revisione.

Ipotesi di differenti configurazioni spaziali dei tessuti, in seguito ad interventi di densificazione e attenta pianificazione di aggiunte volumetriche, sono restituite nelle linee guida in colore blu.







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

*Escluso dall'approfondimento perchè il tessuto ha le caratteristiche specificate sotto (dall'Abaco Regionale):*

“Tessuti a medio/alta densità, spesso di matrice storica ottocentesca, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semichiusi, ordinati secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Gli isolati sono edificati lungo il perimetro con cortina edilizia prevalentemente continua ed edifici allineati al fronte stradale ed impianto prevalente a corte. (...) Il margine è ben definito ed è in contatto da un lato con la città storica, dall'altro con le aree di espansione successive. Non vi è alcun rapporto con il territorio aperto”.

### T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati

*Escluso dall'approfondimento perchè il tessuto ha le caratteristiche specificate sotto (dall'Abaco Regionale):*

“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. (...) 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. (...) 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”.

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

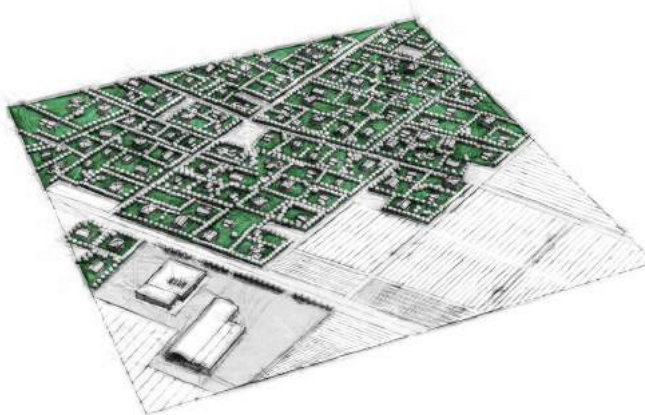
*Escluso dall'approfondimento perchè il tessuto ha le caratteristiche specificate sotto (dall'Abaco Regionale):*

“Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. (...) Collocazione e margini: spesso tali tessuti sono posizionati in aree periurbane. Il margine è rappresentato nella maggior parte dei casi da una strada. Nei casi di interventi inglobati da edificato tale strada pone in relazione tale tessuto con gli altri tipi di urbanizzazione, nei casi di contatto con aree aperte la strada segna il limite con il territorio aperto, con cui non instaura alcun tipo di relazione.



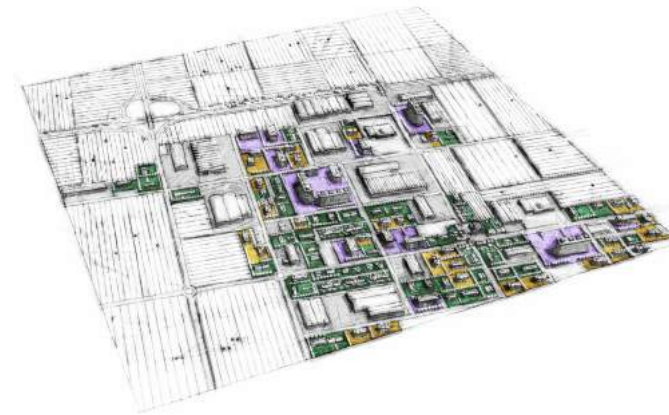
# TR4

Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata



# TR5

Tessuto pavillonaire



# TR6

Tessuto a tipologie miste



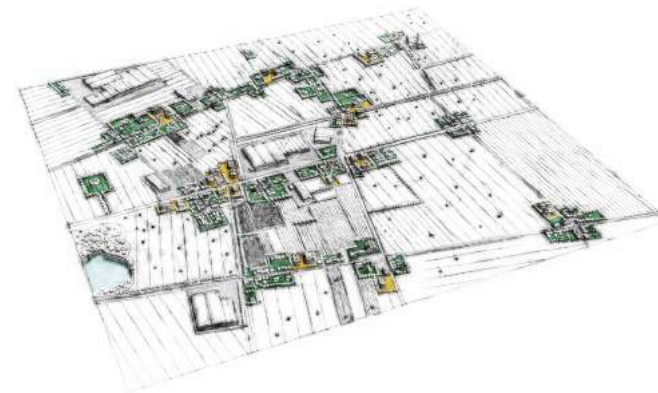
# TR7

Tessuto sfrangiato di margine



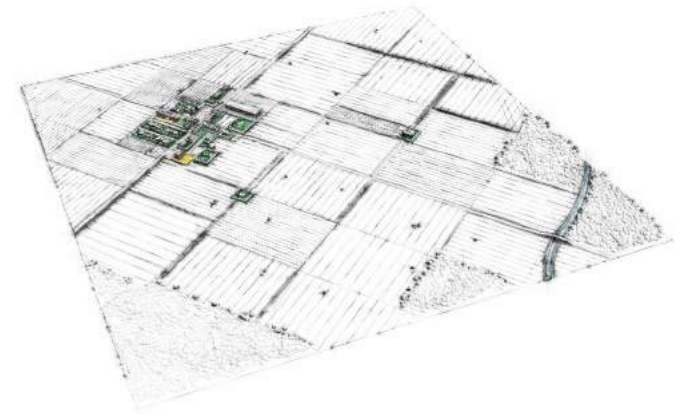
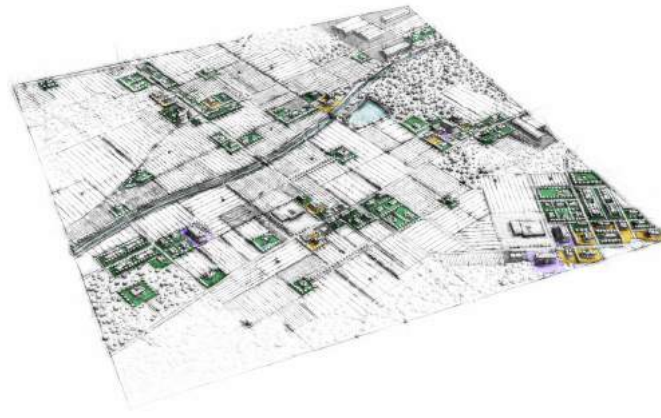
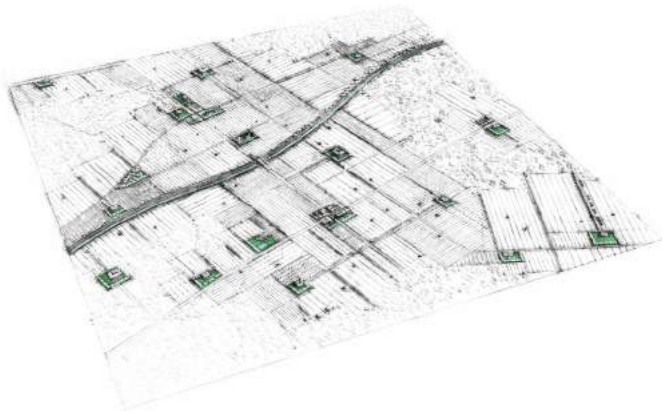
# TR8

Tessuto lineare (a pettine o ramificato)



# TR9

Tessuto reticolare o diffuso



**TR10**

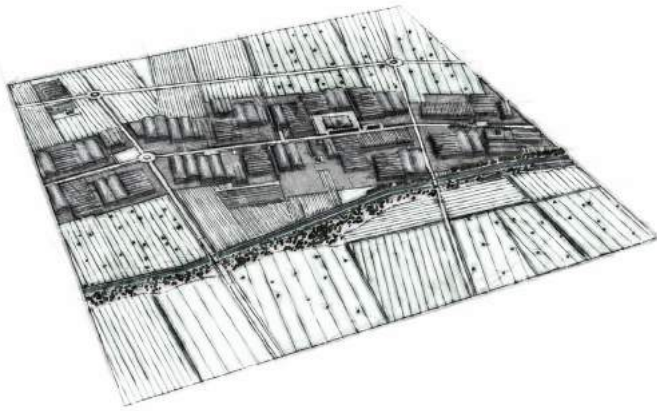
Campagna abitata

**TR11**

Campagna urbanizzata

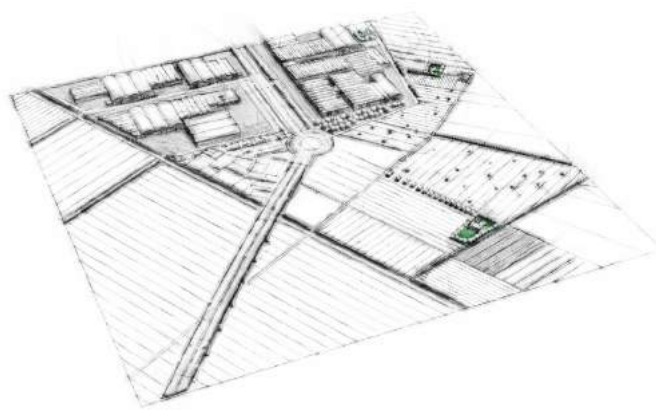
**TR12**

Piccoli agglomerati isolati extraurbani



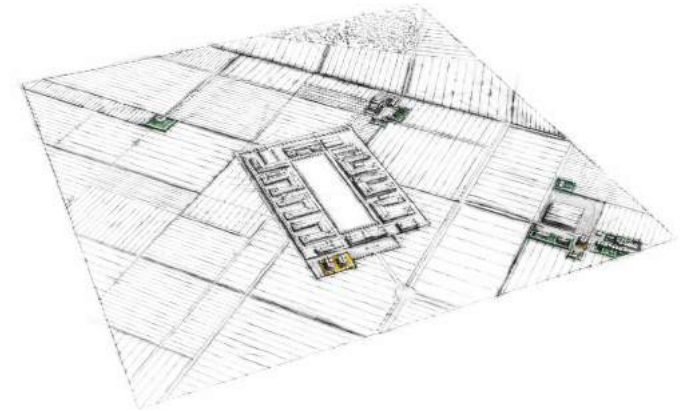
# TPS1

Tessuto a proliferazione produttiva lineare



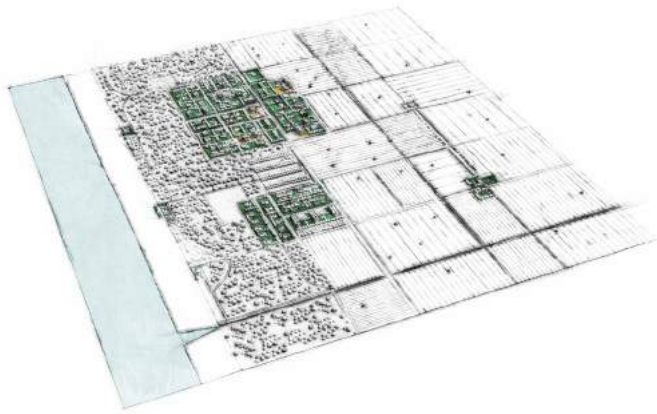
# TPS2

Tessuto a piattaforme produttive –  
commerciali – direzionali



# TPS3

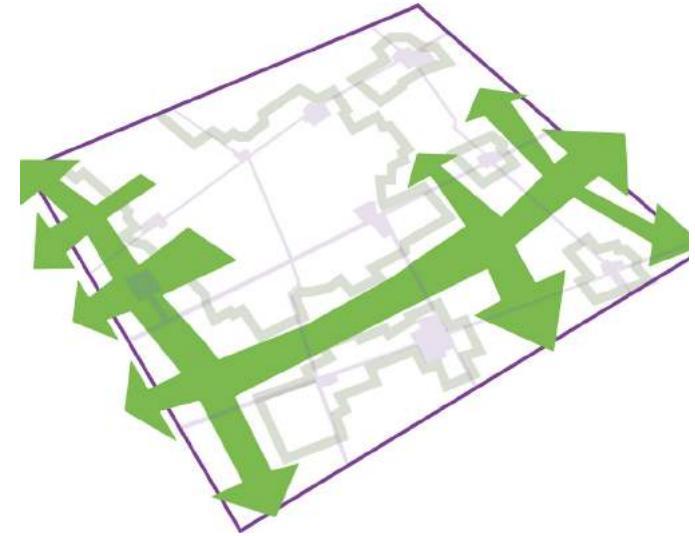
Insule specializzate



# TPS4

Tessuto a piattaforme residenziale, turistico-ricettiva, direzionale

Per i tessuti individuati dalla Terza Invariante, sono ipotizzate alcune azioni di riqualificazione, ispirate alla coerenza con le 4 Invarianti strutturali del Piano Paesaggistico Regionale (del quale fanno parte le presenti Linee Guida), laddove sia possibile rappresentarle e siano pertinenti con la scala di osservazione.

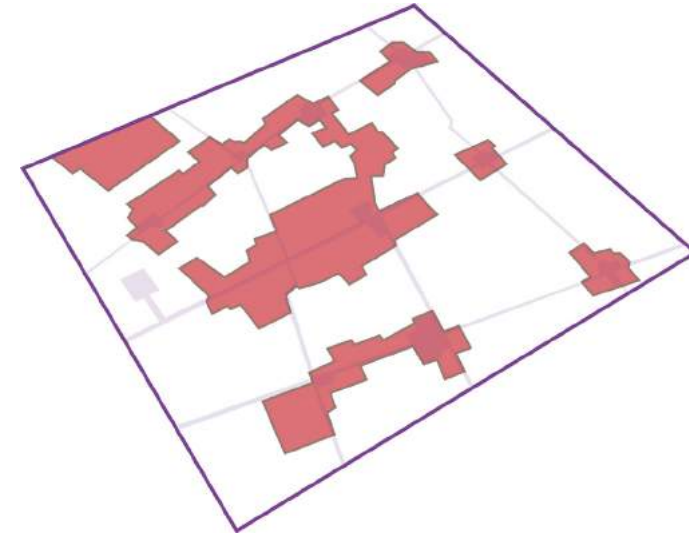
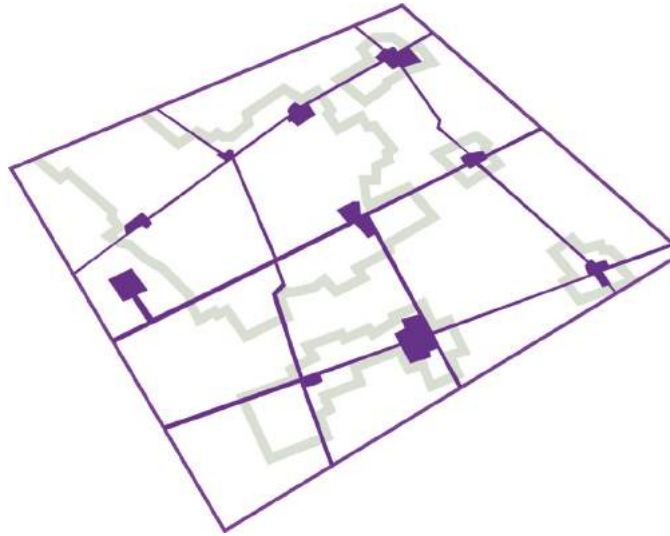


**Invariante strutturale n°1: I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi paesaggio morfogenetici**

**Invariante strutturale n°2: i caratteri ecosistemici del**

La conformazione dei tessuti urbanizzati svolge un decisivo ruolo nella modificazione dei caratteri ecosistemici del territorio toscano. Le presenti linee guida tentano di rappresentare modalità di riqualificazione, modificazione e di completamento dei tessuti che nel contempo permettano la tutela e l'elevazione della funzionalità ecologica del territorio prossimo di riferimento al singolo tessuto. Ciò si attua prioritariamente ipotizzando aggiunte volumetriche (edifici) e modificazioni del suolo (disposizione di lotti, infrastrutture e vegetazione legate principalmente ad una ipotesi di massima della disposizione degli standard urbanistici) o che non impegnino nuovo suolo o, laddove lo impegnino, lo facciano entro un quadro di tutela dell'esistente e di elevazione generale della qualità "ecologica" del tessuto. Questa attenzione si oriente specialmente nei confronti degli elementi strutturali della rete ecologica: le direttrici di connettività da riqualificare e da ricostituire; i corridoi ecologici da riqualificare; le barriere infrastrutturali da mitigare; le aree ad elevata urbanizzazione con funzione di barriera da mitigare; in generale, le aree critiche per la funzionalità della rete.





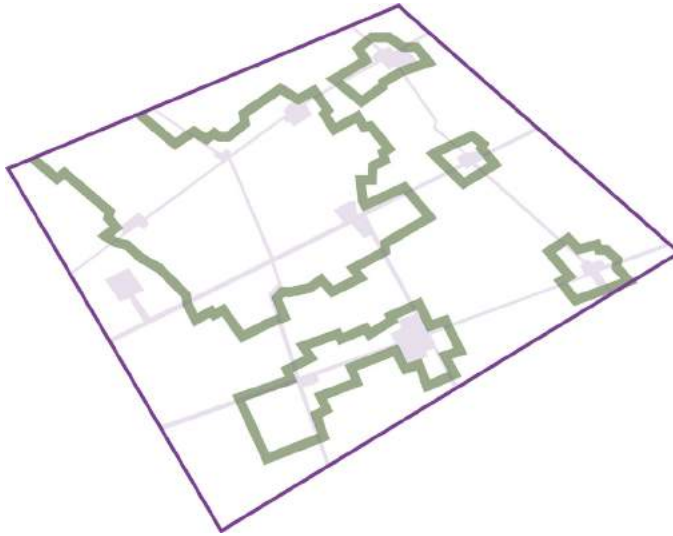
**Invariante n°3: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi**

**Struttura insediativa ed elementi della lunga durata**

Benchè si rappresentino i tessuti della città contemporanea (cfr. abaco dei Tessuti della terza invariante), caratteristica dell'insediamento regionale è la strutturazione del nuovo su strutture territoriali esistenti e spesso riconoscibili (assi viari, spazi pubblici articolati attorno ad episodi di architettura sociale, segni evidenti di culture tradizionali etc.). Le linee guida ne restituiscono alcuni limitati aspetti, specificamente alcuni assetti spaziali riconoscibili della lunga durata, mettendoli in relazione con i tessuti rappresentati e ipotizzando interazioni critiche o virtuose (cattive pratiche pianificatorie, buone pratiche pianificatorie).

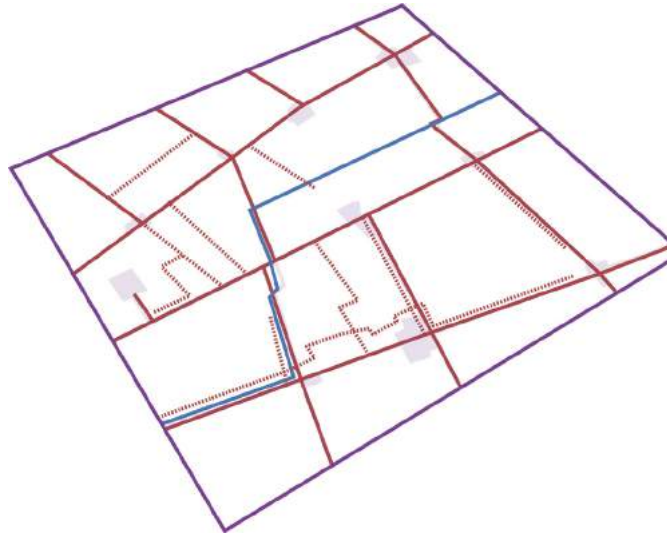
**Distribuzione dei lotti urbanizzati continui**

I tessuti sono connotati dalla conformazione delle aree urbanizzate, rappresentate attraverso i loro principali "materiali" la loro configurazione spaziale. Viene effettuata una generalizzazione della loro conformazione morfologica, che determina, nella interazione con i contesti locali, il tipo di tessuto da riconoscere e trattare. Attenzione viene posta nella restituzione delle tipologie edilizie, forma e disposizione dei lotti edificati, indicazione dei suoli permeabili o impermeabili.



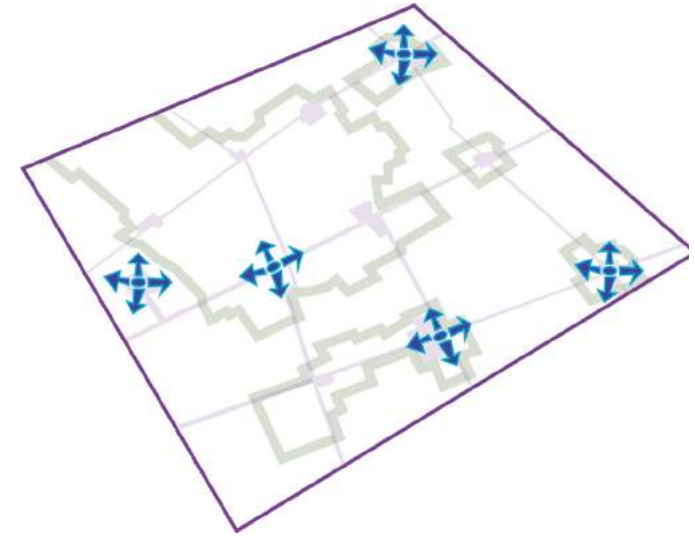
### **Margini dei tessuti urbanizzati**

In relazione al singolo tessuto rappresentato, la conformazione del suo margine varia: linea ben delimitata da una infrastruttura o altro tipo di barriera, fascia variabile, addirittura elemento di connessione paesaggistica. Si tenta di trattare con il giusto equilibrio il margine nelle sue varie possibili accezioni in relazione al tipo di tessuto che lo determina. Il punto di vista è determinato dalla scala di osservazione e rappresentazione, funzionale all'interlocutore scelto, che in questo caso si ipotizza sia una figura che agisce ad una scala comunale (ad esempio, per la redazione di un Regolamento Urbanistico).



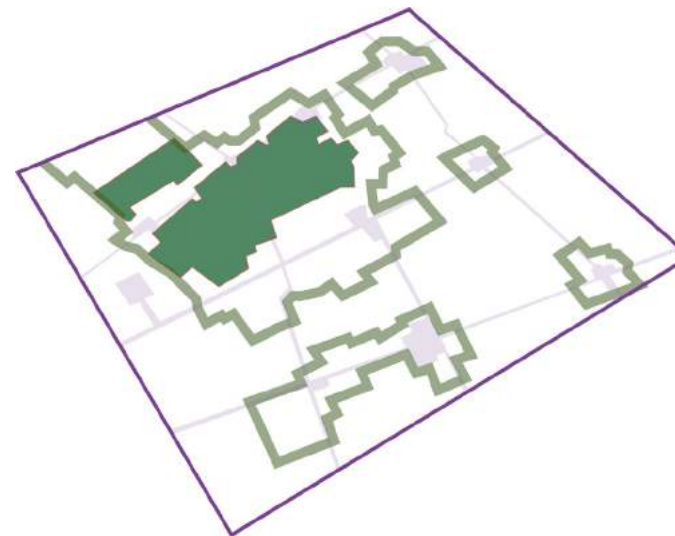
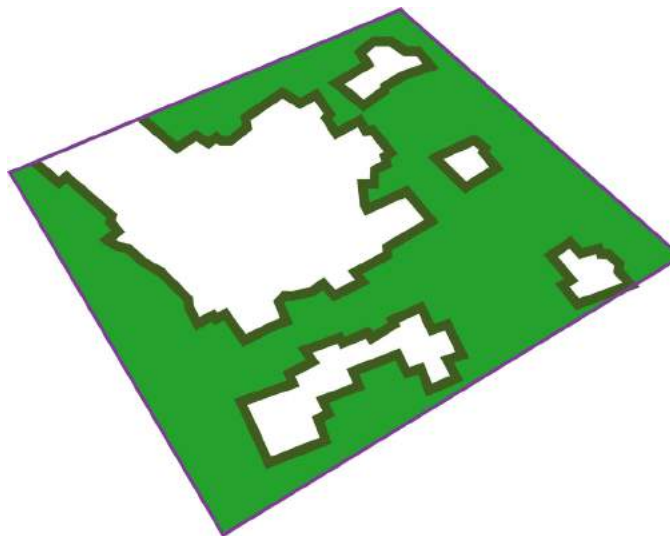
### **Percorsi e connessioni**

Insieme ai tipi edilizi e alla loro disposizione su lotto, all'articolazione dei lotti, alla maglia stradale e al rapporto con gli spazi aperti e con l'intorno prossimo, le presenti linee guida prestano particolare attenzione alle connessioni funzionali di vario tipo e natura: percorsi pedonali e ciclabili, connessioni con lo spazio rurale di prossimità e con eventuali spazi naturali, utilizzo di elementi (ad esempio argini, viabilità podereale etc.) come supporto di eventuali percorsi di fruizione ottimale del tessuto inteso nel suo intorno prossimo.



### **Visibilità e punti perspicui**

La rappresentazione delle prevalenti qualità spaziali del singolo tessuto urbanizzato permette di ipotizzare conseguenze delle scelte pianificatorie alla grande scala sugli aspetti visivi percettivi, simulando viste che restituiscano il senso di una azione corretta anche da questo punto di vista. Landmark, assi visivi, punti particolarmente sensibili dal punto di vista paesaggistico sono inseriti nel trattamento di ciascun tessuto urbanizzato.



**Invariante n°4: I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali**

**Are e spazi rurali di prossimità ai tessuti urbanizzati**

I caratteri dei tessuti urbanizzati per come definiti dall'Abaco regionale sono spesso determinati dalla presenza e conformazione delle aree rurali di prossimità con le quali i tessuti urbani intrattengono delle forme di rapporto paesaggistico. ....

**Are intercluse o parzialmente intercluse**

Nei tessuti urbanizzati per come definiti dall'Abaco regionale, sono spesso presenti delle aree rurali e/o naturali che hanno qualche carattere di interclusione. Il Piano Paesaggistico assegna a queste particolari aree un alto valore, in quanto spesso garantiscono il permanere di caratteri di naturalità, permettono la funzionalità agricola, fungono da spazi variamente utilizzati dalle comunità locali.



TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

#### **T.R.4. Tessuto ad 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 morfotipologico è progettato con regole compositive e tipologiche autonome e risulta decontestualizzato sia da preesistenti trame agrarie sia dai caratteri tessuto urbano circostante.

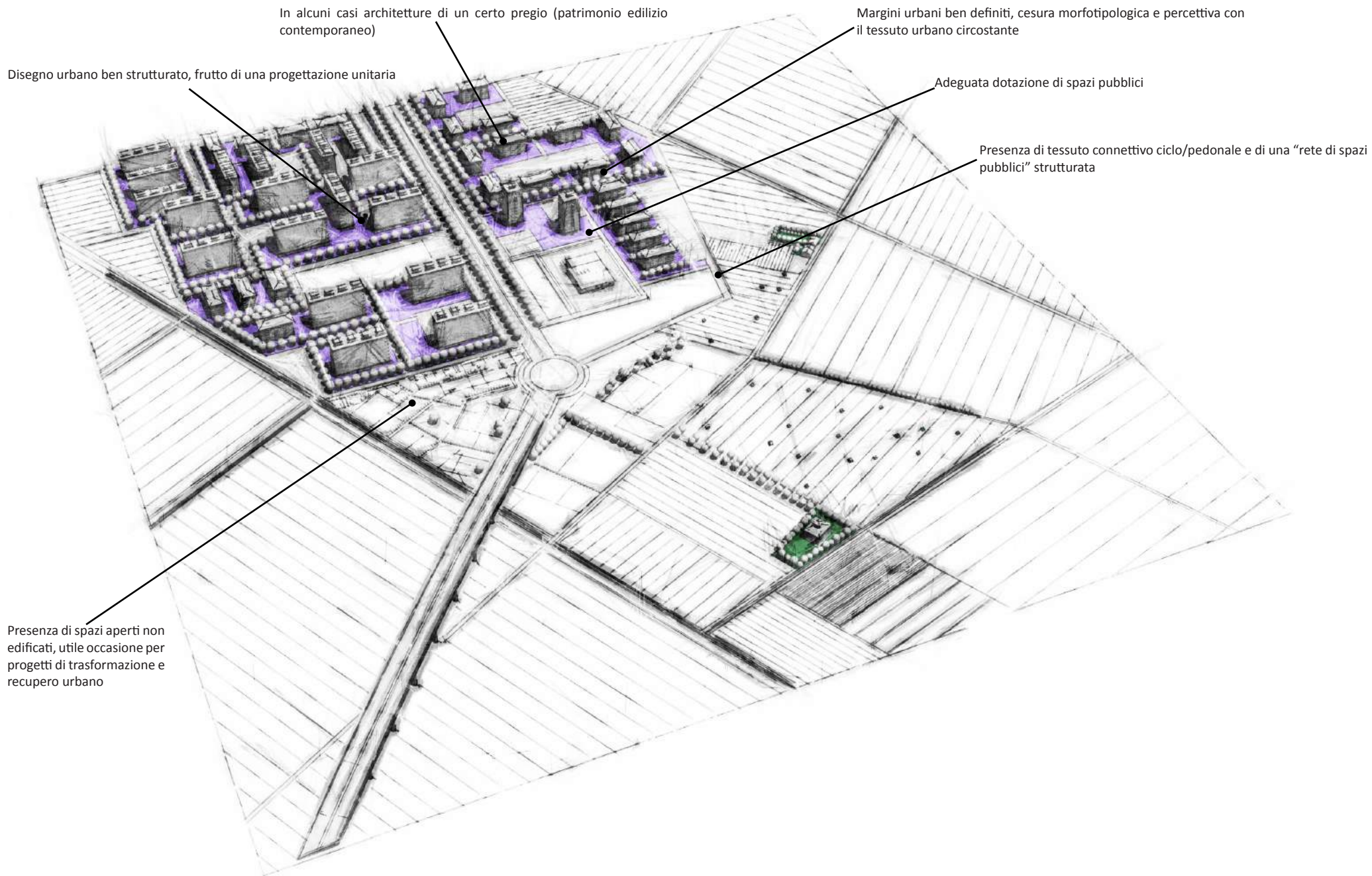
**Collocazione e margini:** tale tessuto è posizionato spesso in aree periurbane, o come quartiere satellite dei centri maggiori. Il margine è ben definito sia nei casi di interventi inglobati da edificato che nei casi di contatto con aree aperte, ed è rappresentato da una strada.

Le relazioni con il territorio aperto sono assenti.

# T.R.4

**Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata**

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



TR4 - Valori/Oportunità - Rappresentazione di insieme del tessuto: stato di fatto

Assenza di connessioni e relazioni sia con il centro urbano che con il territorio aperto

Spazi aperti spesso deficitari di interventi di manutenzione con presenza di fenomeni di degrado e abbandono

Tipi edilizi a blocchi riconoscibili per l'uniformità, ma completamente decontestualizzati

Bassa qualità o scarsa manutenzione degli spazi pubblici, con presenza di fenomeni di degrado fisico e sociale

In alcuni casi assenza di servizi alla scala di quartiere e funzioni accessorie alla residenza con marginalizzazione strutturale e sociale del quartiere (quartieri dormitorio)

Presenza di infrastrutture paesaggisticamente impattanti di notevoli dimensioni (rotonde, svincoli) e costituenti barriera, sia verso il territorio aperto sia verso le aree urbane contigue

TR4 - Criticità - rappresentazione di insieme del tessuto: ipotesi peggiorativa

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)

Attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto

Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane

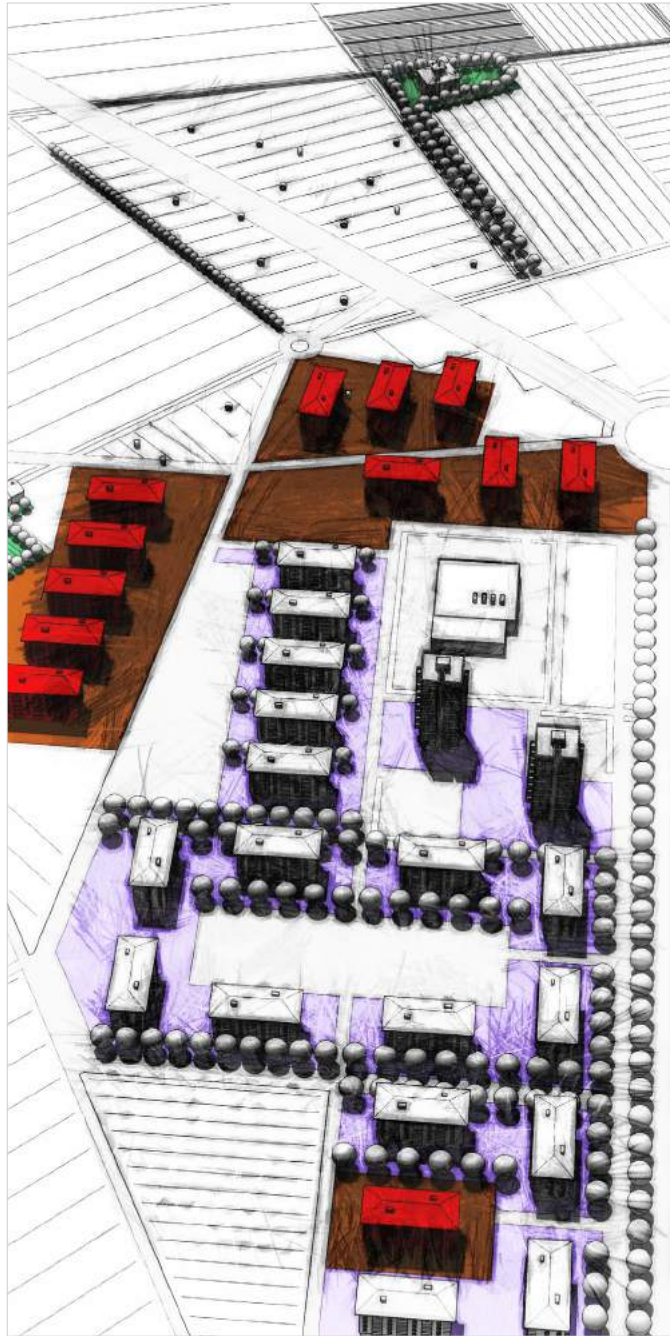
Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani)

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)

TR4 - Valori/Opportunità - Rappresentazione di insieme del tessuto: stato di fatto



TR4 - Stato di fatto, estratto



TR4 - Ipotesi peggiorativa, estratto



TR4 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto





TR4 - Stato di fatto, estratto



TR4 - Ipotesi peggiorativa, estratto



TR4 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto



TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

### T.R.5. Tessuto puntiforme (*pavillonnaire*)

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.

T.R.5. Tessuto puntiforme – sottotipi

#### 5.1 Tessuto puntiforme di pianura fronte mare

Tessuti con maglia considerevolmente regolare, con edifici disposti ordinatamente rispetto alla geometria degli isolati e pertinenze prevalentemente sistemate a giardini.

Criticità maggiori:

Margine urbano non definito e tendenza alla dispersione insediativa.

#### 5.2 Tessuto puntiforme collinare

Tessuti con lotti residenziali che seguono l'andamento del terreno disposti a seguire le curve di livello.

Criticità maggiori:

Critici impatti visivi e percettivi

#### 5.3 Tessuto puntiforme collinare a cremagliera

Tessuti con lotti residenziali a gradoni lungo il pendio e tipologia prevalente delle villette mono e bifamiliari a schiera.

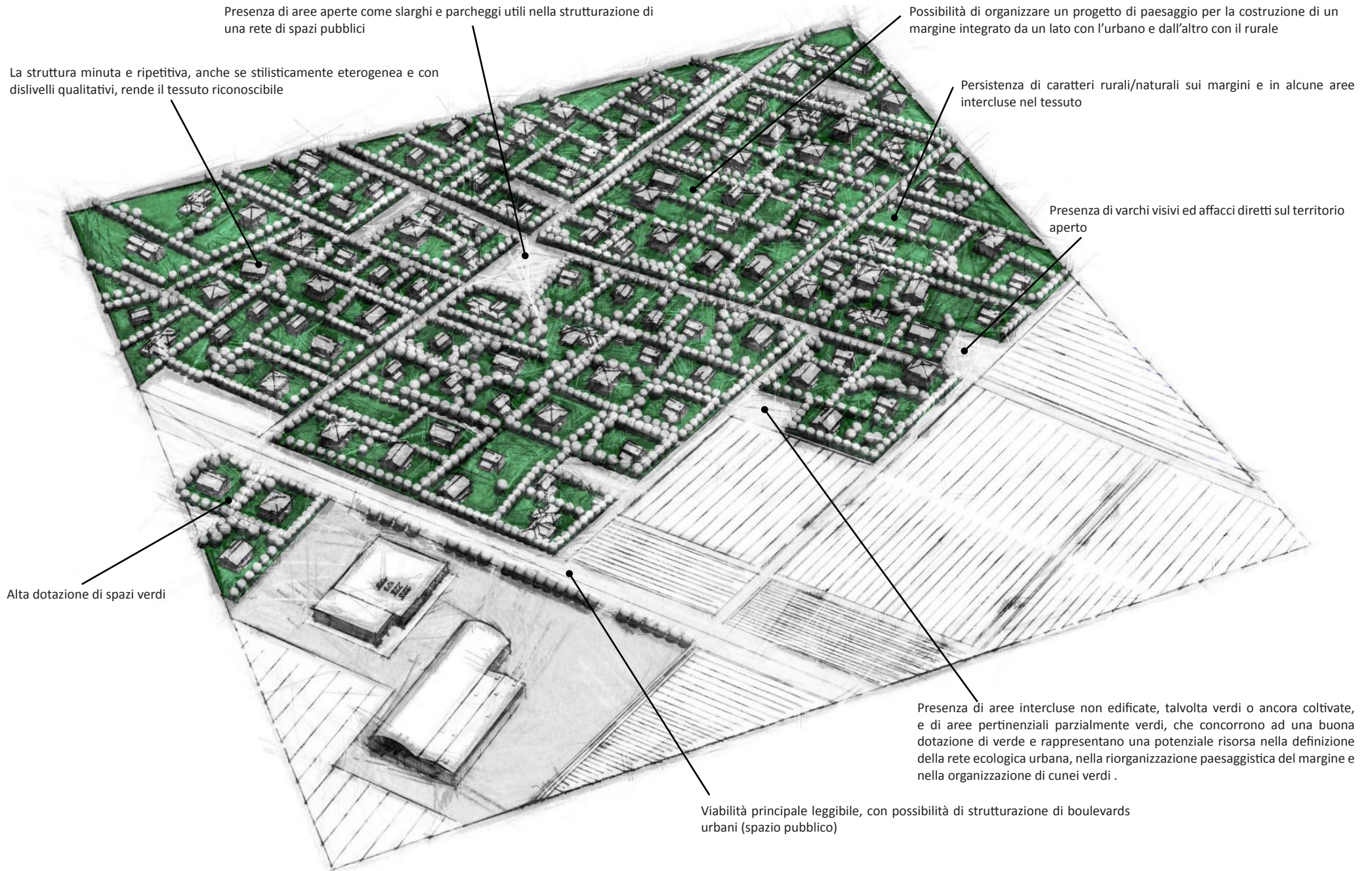
Criticità maggiori:

Trasformazione del profilo del terreno con ingenti interventi di sbancamento o movimento di terra per la realizzazione dei gradoni

# T.R.5

## Tessuto puntiforme

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



TR5 - Valori/Opportunità - rappresentazione di insieme del tessuto: stato di fatto

Tessuto monofunzionale con totale assenza di spazi pubblici e servizi

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

Tessuto isotropo governato prevalentemente dalla parcellizzazione fondiaria

Assenza di margine urbano e tendenza alla dispersione insediativa obolma dei retri urbani

Qualità non adeguata delle aree aperte ad uso collettivo (marciapiedi, parcheggi, slarghi)

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 recitati

TR5 - Criticità - rappresentazione di insieme del tessuto: ipotesi peggiorativa

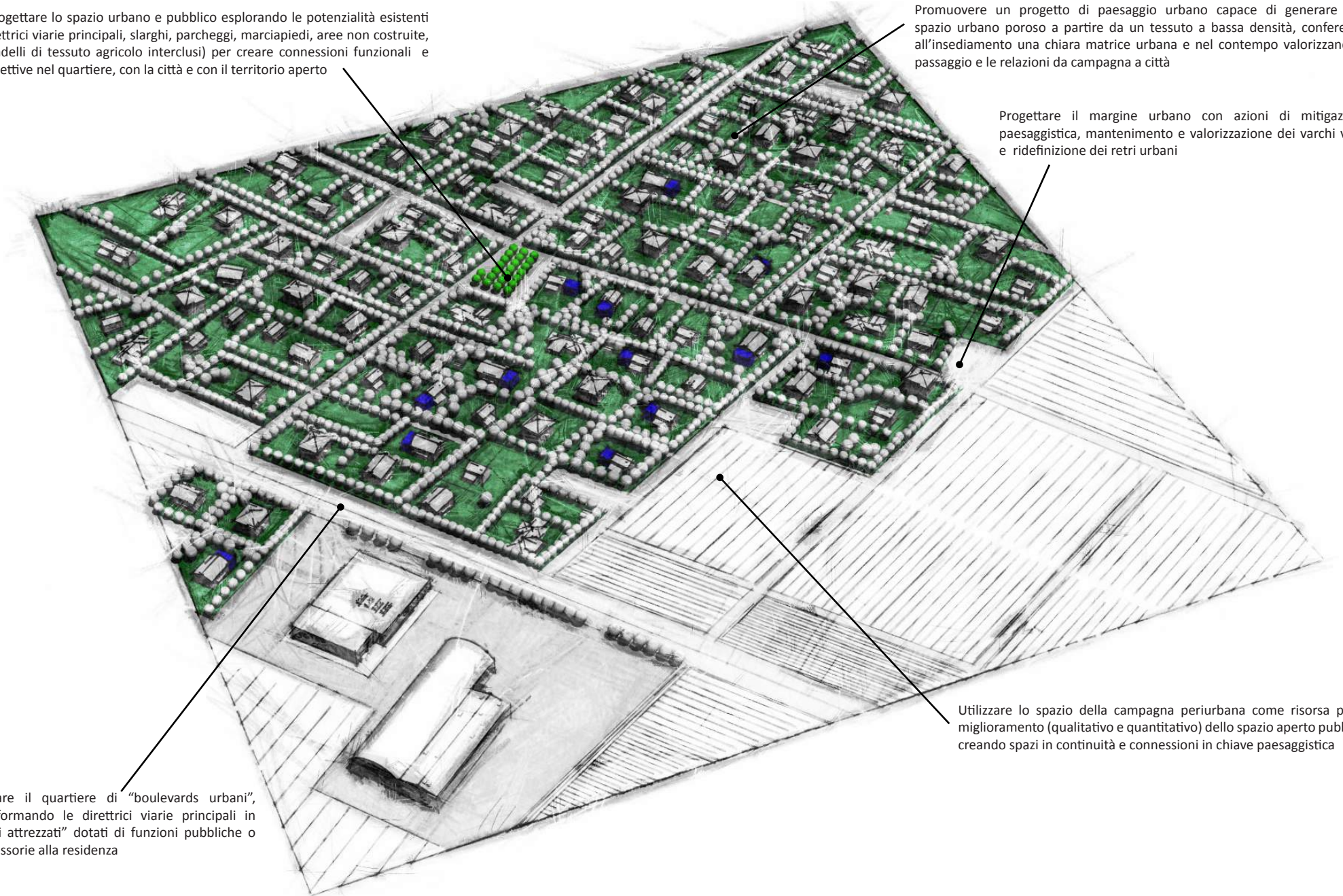
Riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (direttrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto

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 passaggio e le relazioni da campagna a città

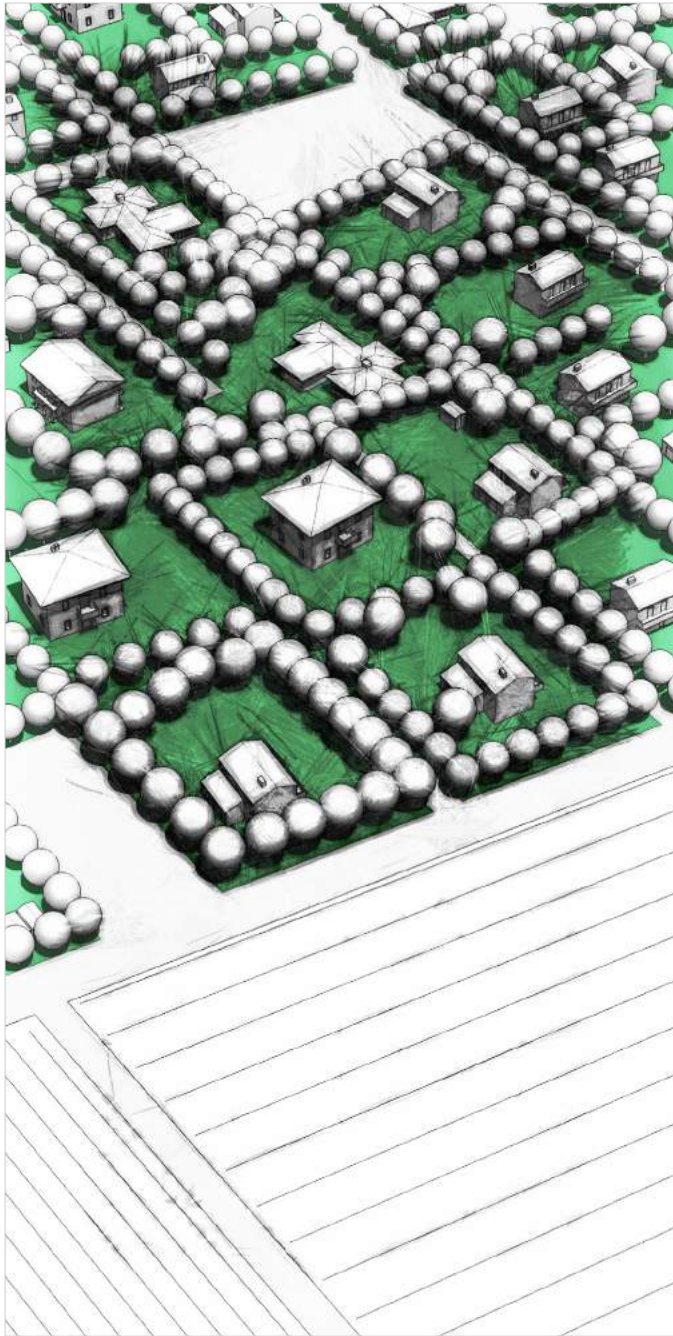
Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani

Dotare il quartiere di "boulevards urbani", trasformando le direttrici viarie principali in "assi attrezzati" dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza

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



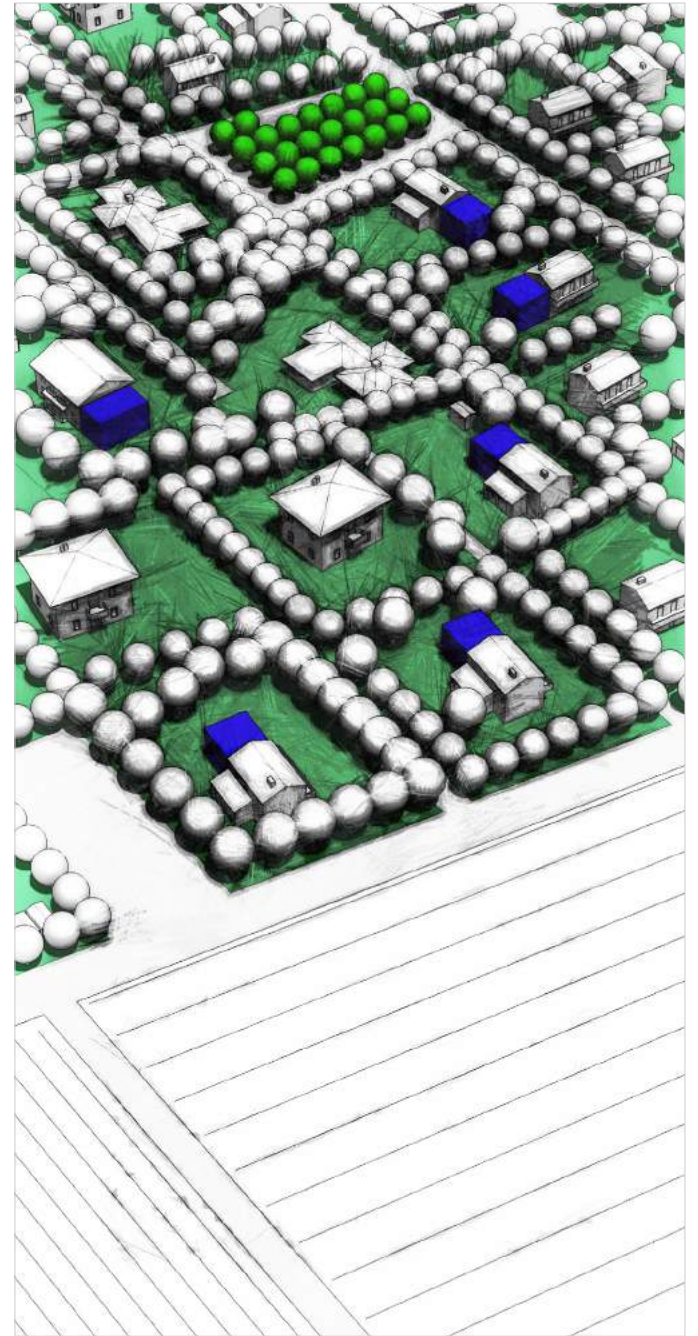
TR5 - Valori/Opportunità - Rappresentazione di insieme del tessuto: stato di fatto



TR5 - Stato di fatto, estratto



TR5 - Ipotesi peggiorativa, estratto



TR5 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto





## T.R.6. Tessuto a tipologie miste

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.

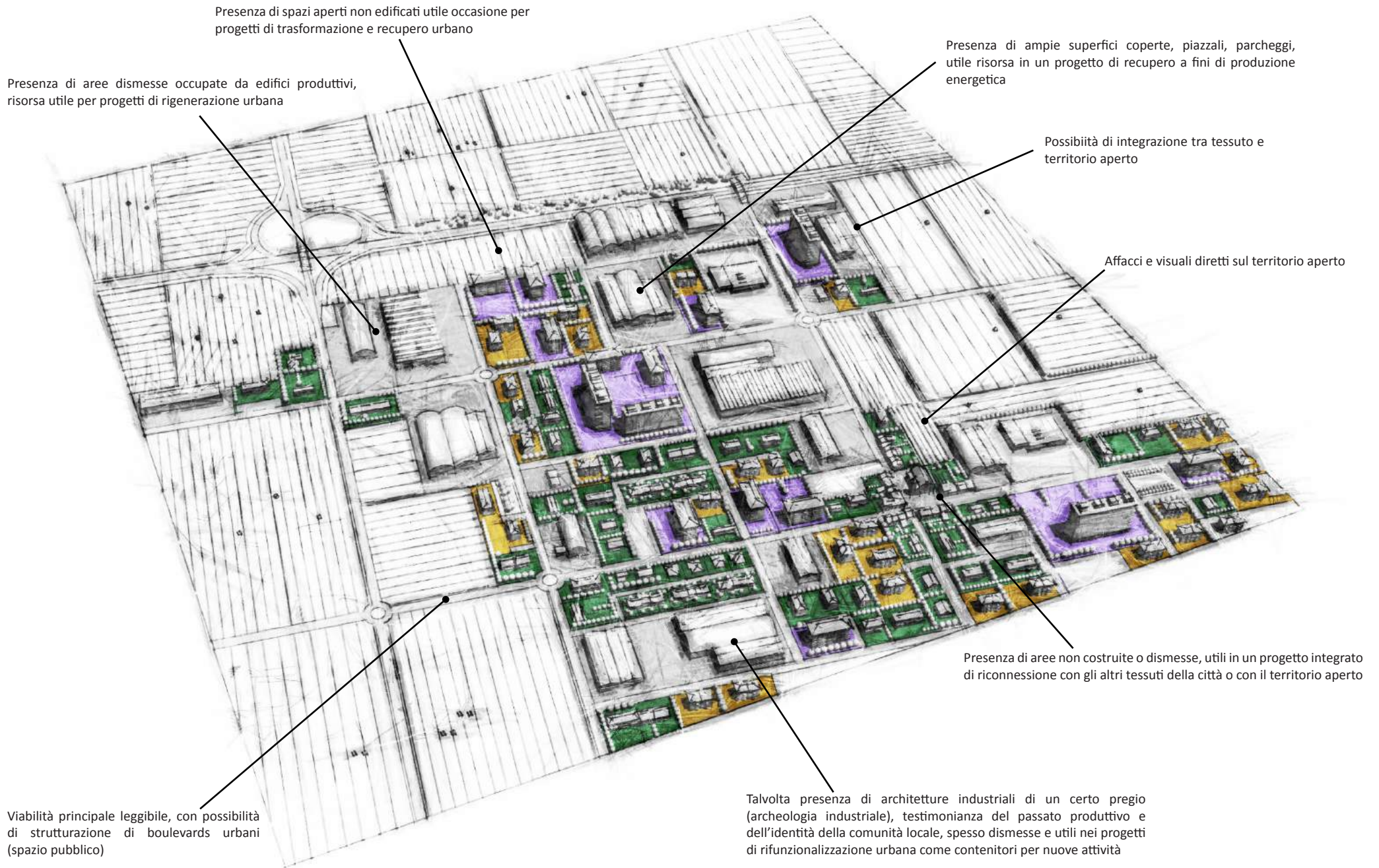
**Collocazione e margini:** tale tessuto è collocato prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti, ma non è raro riscontrarlo all'interno dell'area urbana, soprattutto negli insediamenti di dimensioni maggiori. Il margine non è chiaramente definito, ed è rappresentato nella maggioranza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

# T.R.6

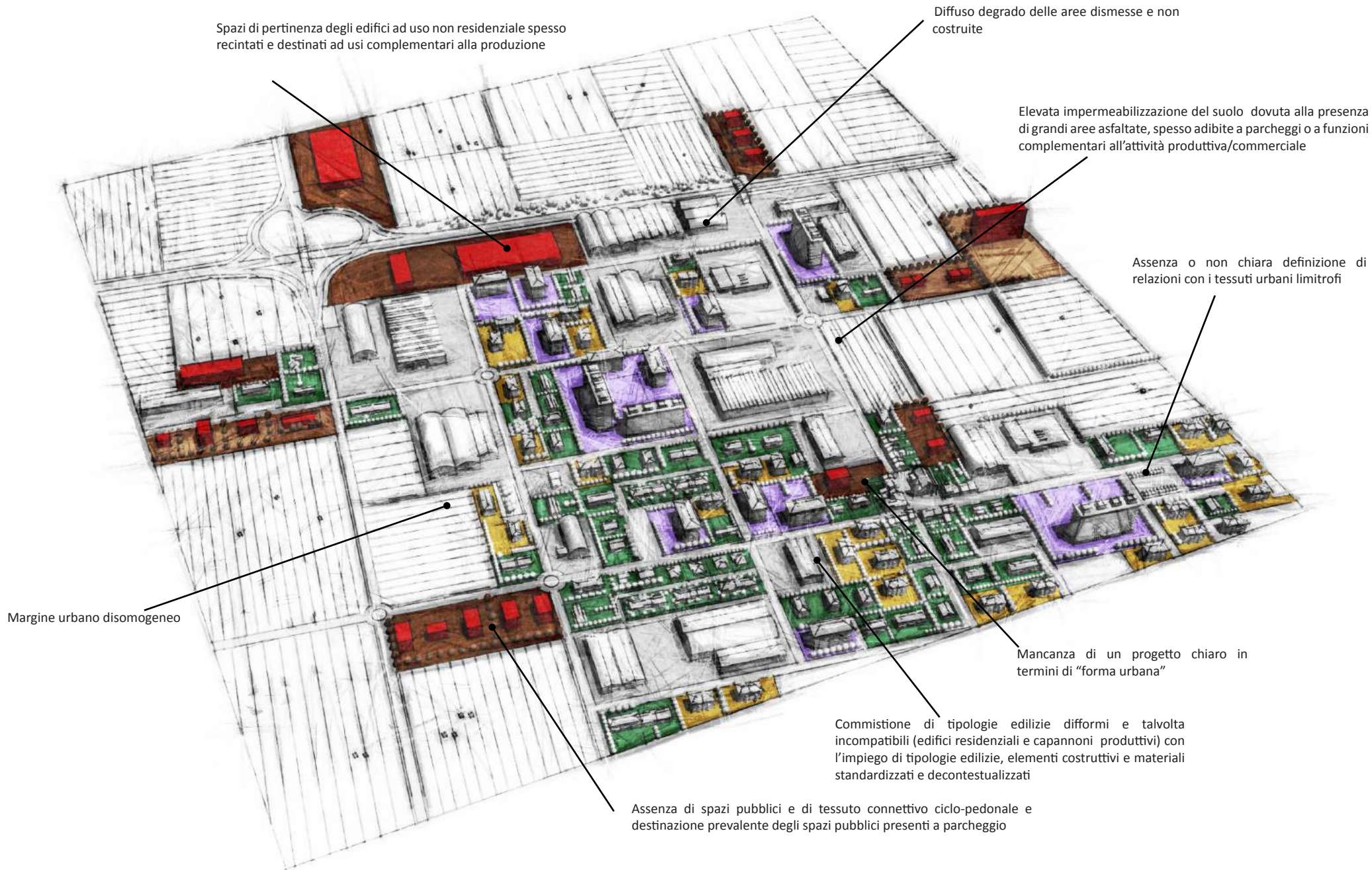
## Tessuto a tipologie miste

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





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



TR6 - Criticità - rappresentazione di insieme del tessuto: ipotesi peggiorativa

Attuare strategie di rilocizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA)

Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi

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.

Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti

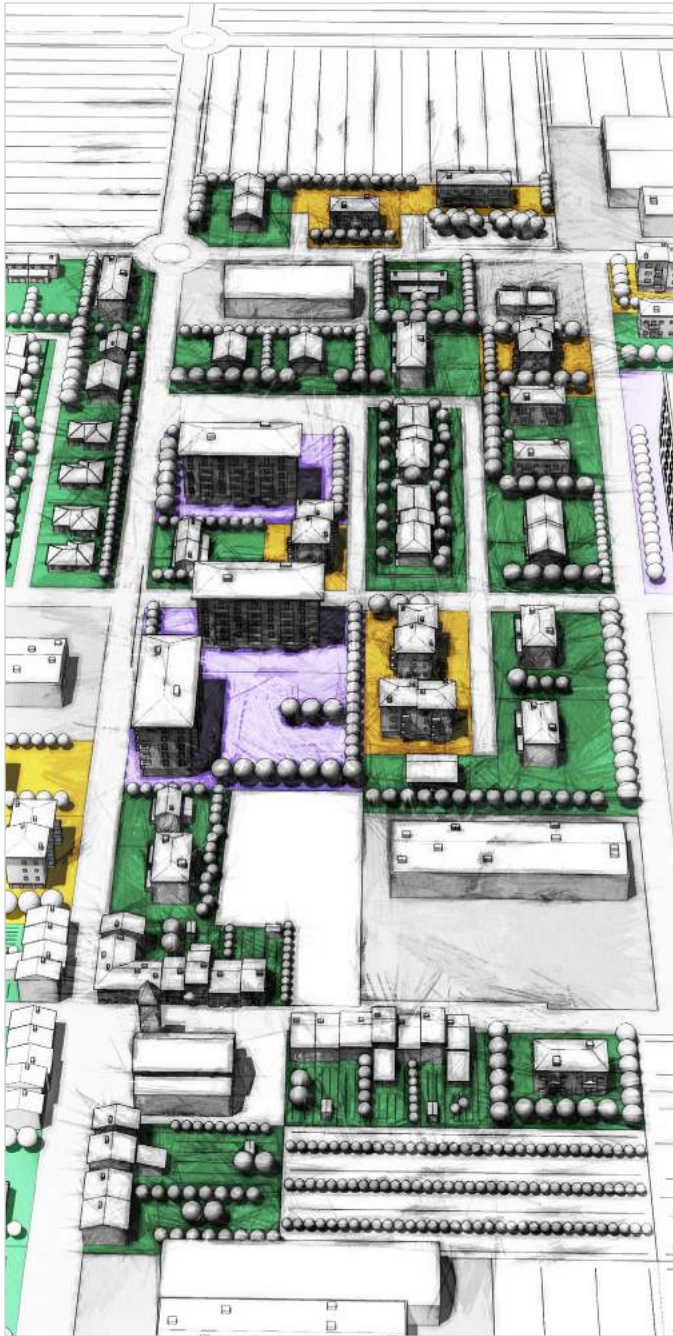
Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata

Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività

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)

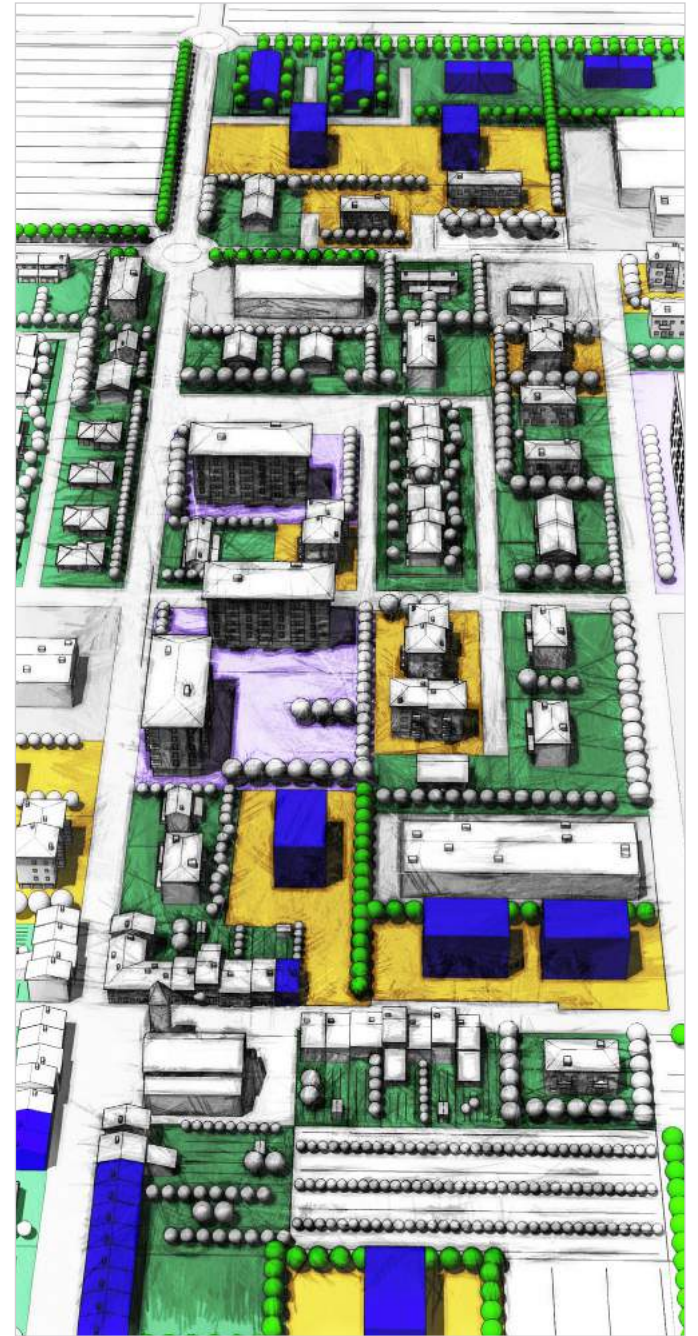
TR6 - OdQ - Rappresentazione di insieme del tessuto: ipotesi coerente con gli OdQ



TR6 - Stato di fatto, estratto



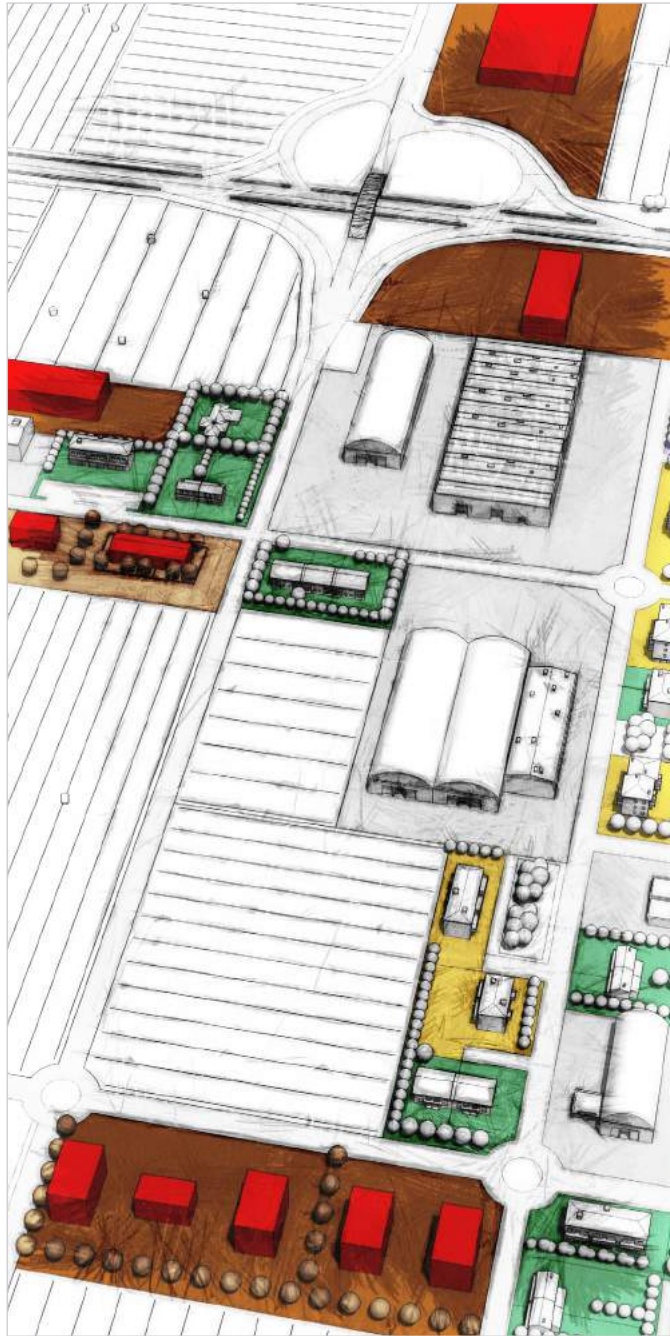
TR6 - Ipotesi peggiorativa, estratto



TR6 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto



TR6 - Stato di fatto, estratto



TR6 - Ipotesi peggiorativa, estratto



TR6 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto



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

### **T.R.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.

**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. Raramente 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.

# T.R.7

## Tessuto sfrangiato di margine

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



Presenza di spazi aperti non costruiti, interclusi ai lotti edificati

Possibilità di creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra "città di margine" e territorio aperto

Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto

Affacci e visuali diretti sul territorio aperto

TR7 - Valori/Opportunità - Rappresentazione di insieme del tessuto: stato di fatto

Rottura dei margini urbani verso la campagna con tendenza alla dispersione insediativa e rischio di saldatura dei centri limitrofi

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

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

Tessuti abitativi rarefatti costituiti da aggregati di abitazioni tenute insieme dal filo della strada

Incompletezza e frammentarietà del tessuto

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

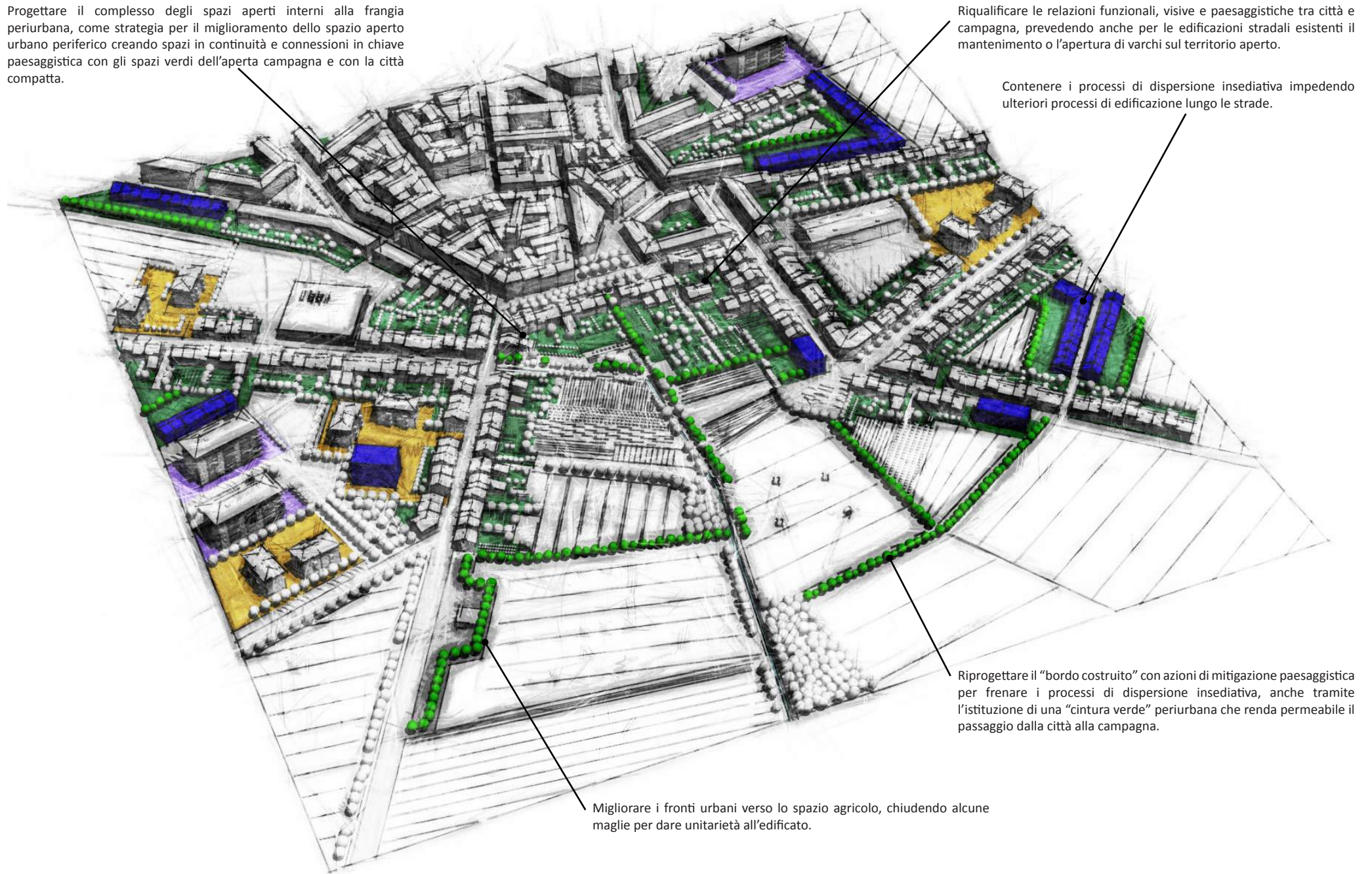
TR7 - Criticità - rappresentazione di insieme del tessuto: ipotesi peggiorativa



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.

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

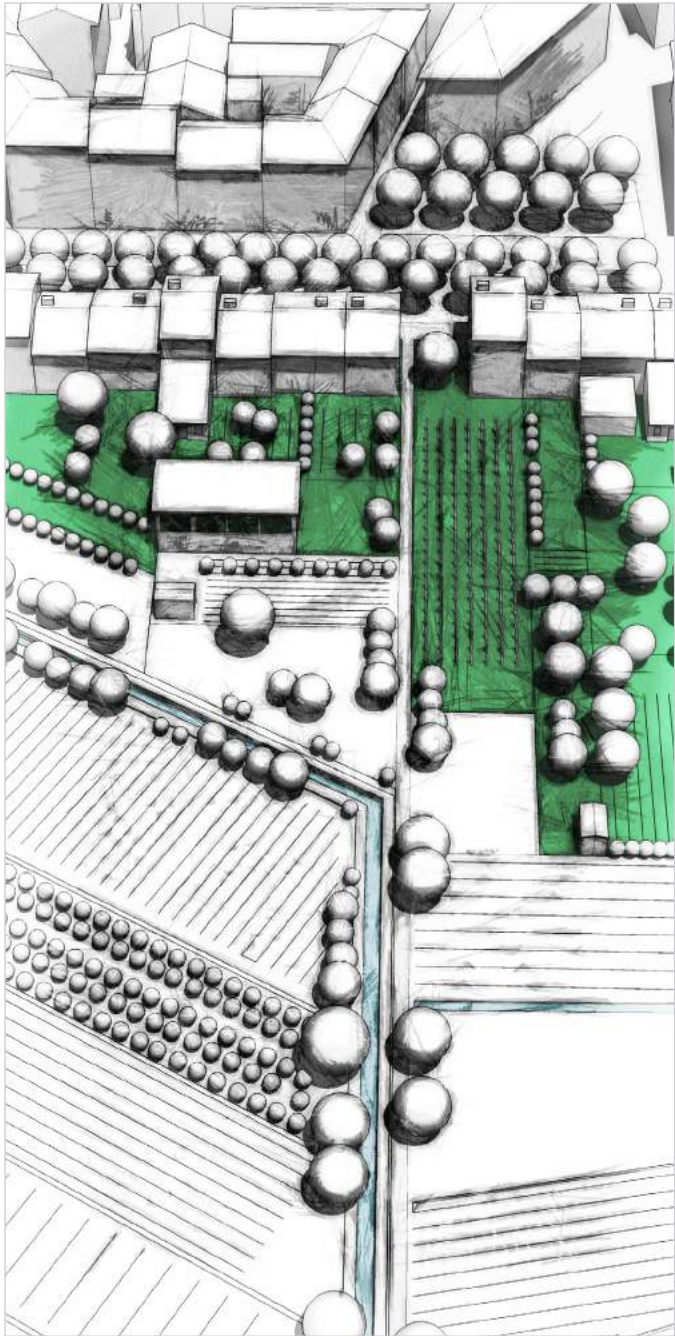
Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo le strade.



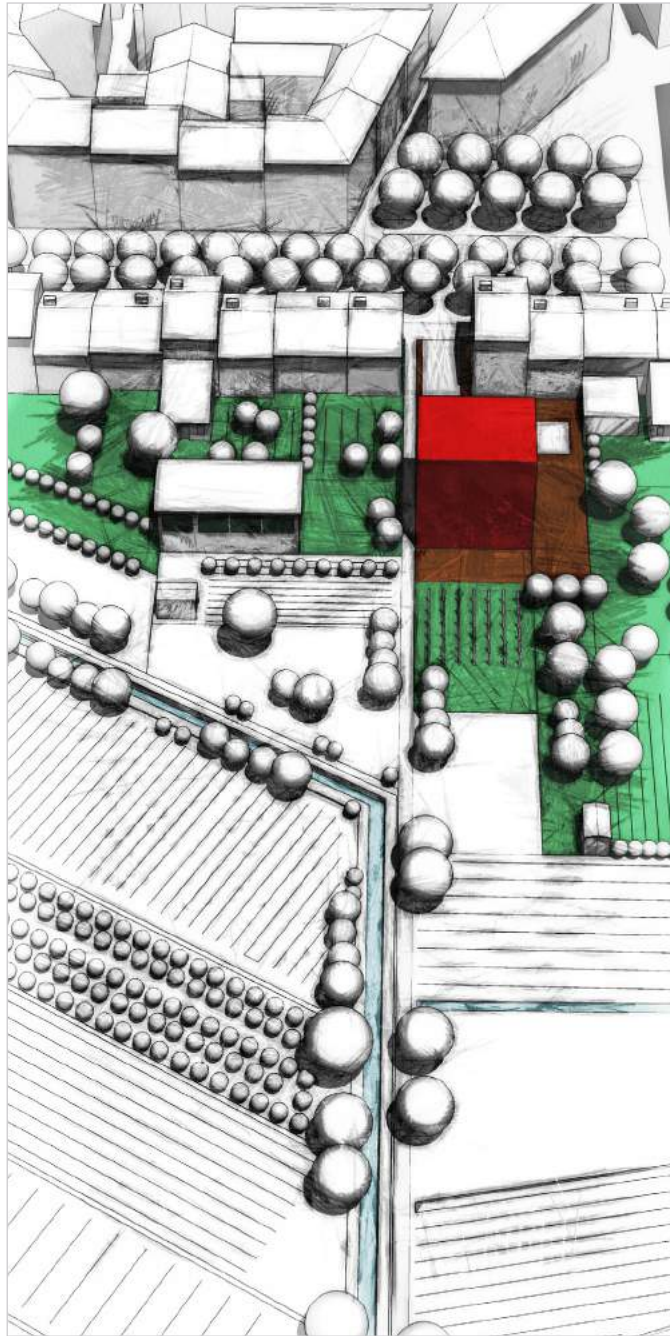
Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

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

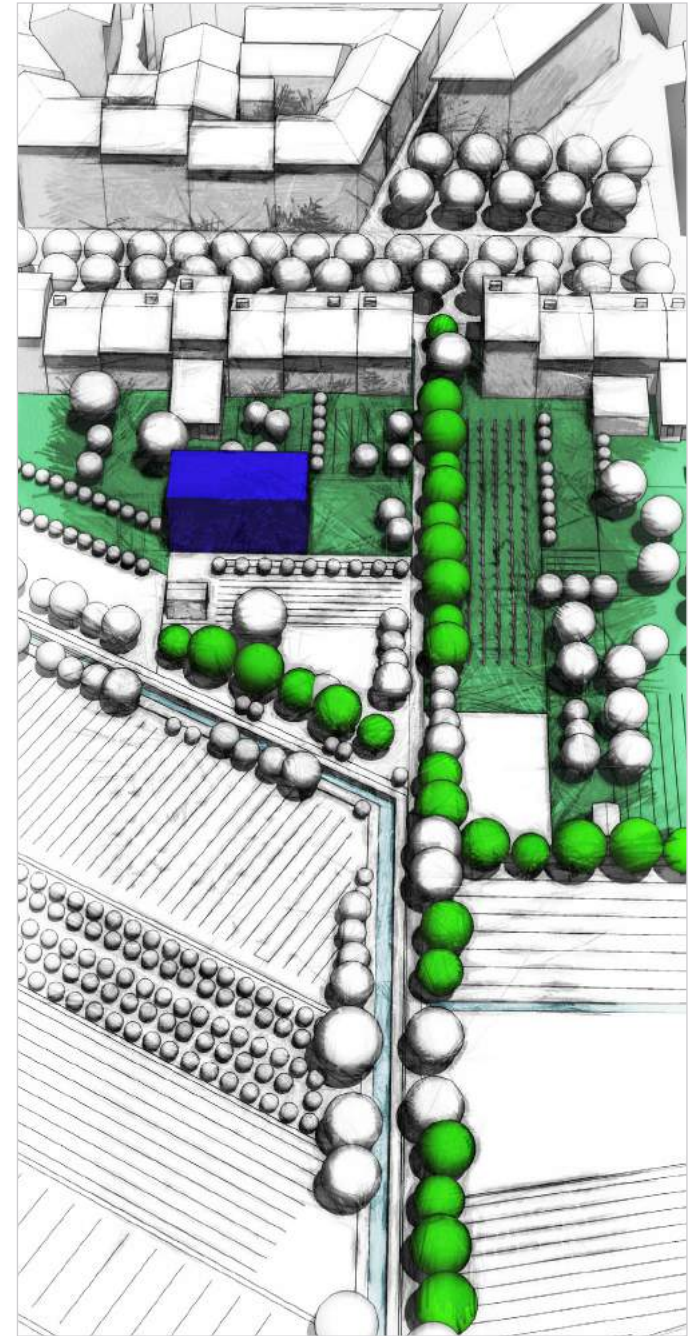
TR7- OdQ - Rappresentazione di insieme del tessuto: ipotesi coerente con gli OdQ



TR7 - Stato di fatto, estratto



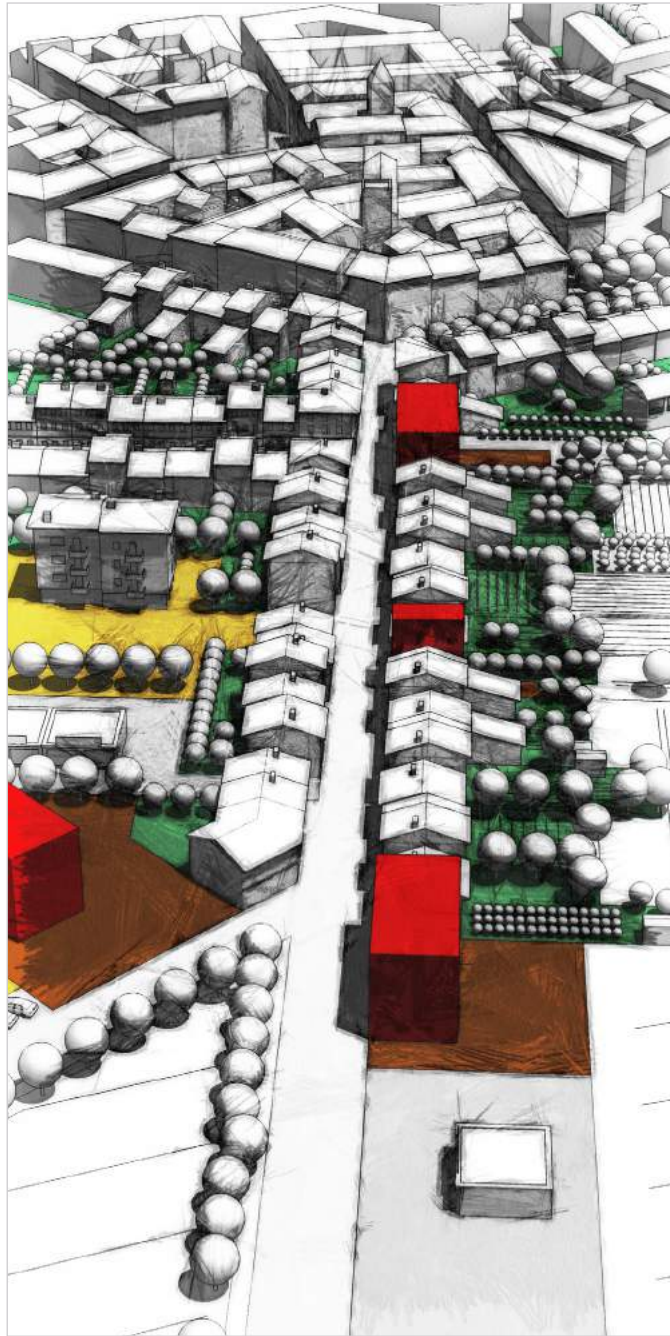
TR7 - Ipotesi peggiorativa, estratto



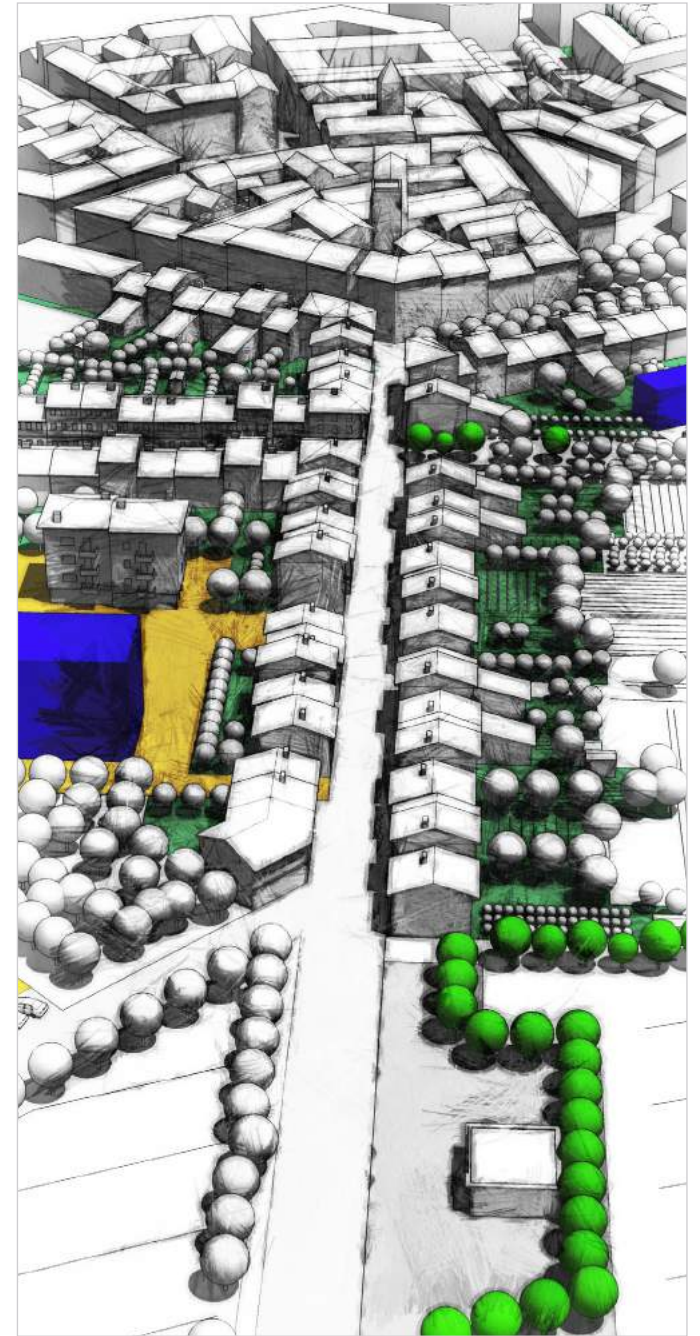
TR7 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto



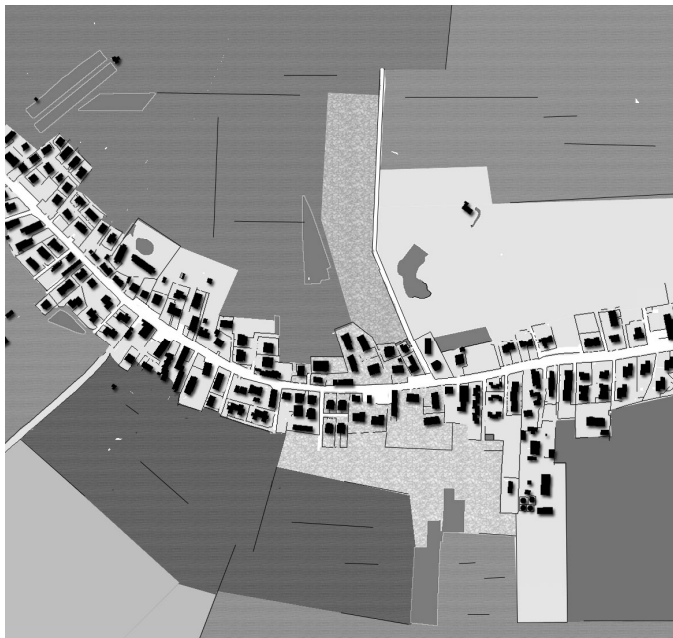
TR7 - Stato di fatto, estratto



TR7 - Ipotesi peggiorativa, estratto



TR7 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto



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

### **T.R.8. Tessuto lineare**

#### **Descrizione sintetica**

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

#### **Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale**

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

#### **Tipo edilizio prevalente**

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

#### **Collocazione e margini**

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

# T.R.8

## **Tessuto lineare**

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



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



TR8 - Criticità - rappresentazione di insieme del tessuto: ipotesi peggiorativa

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

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

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

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

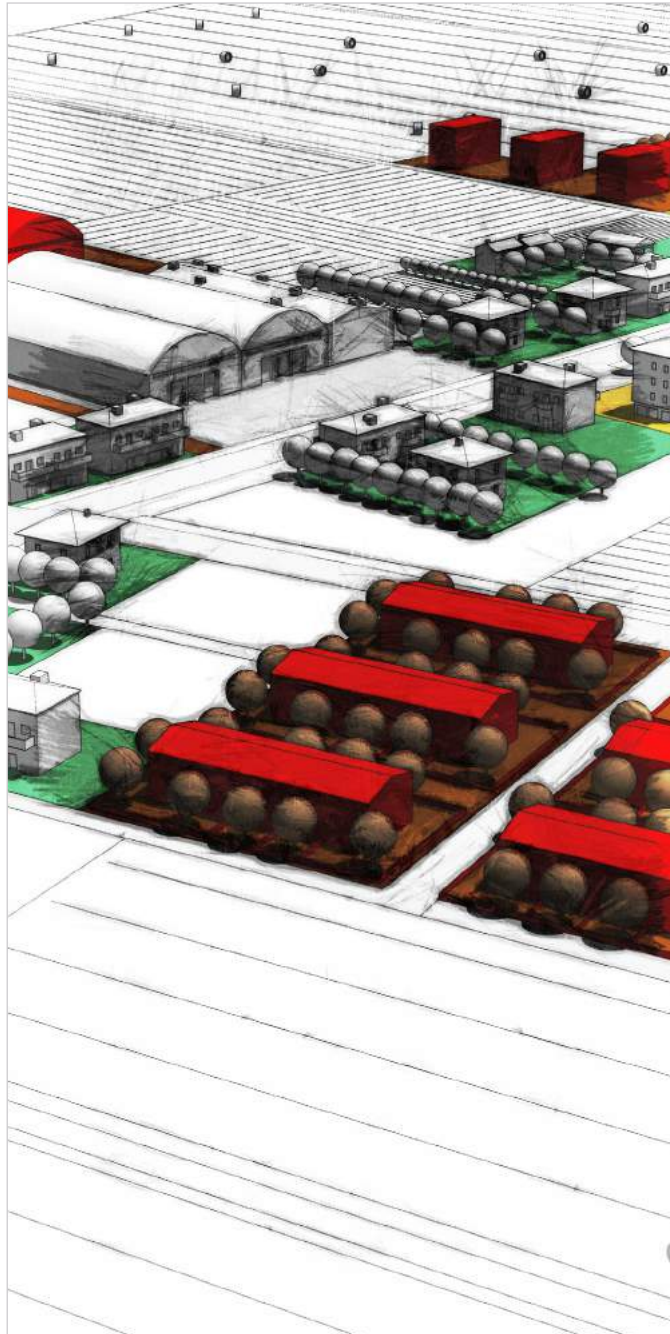
Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

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

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



TR8 - Stato di fatto, estratto

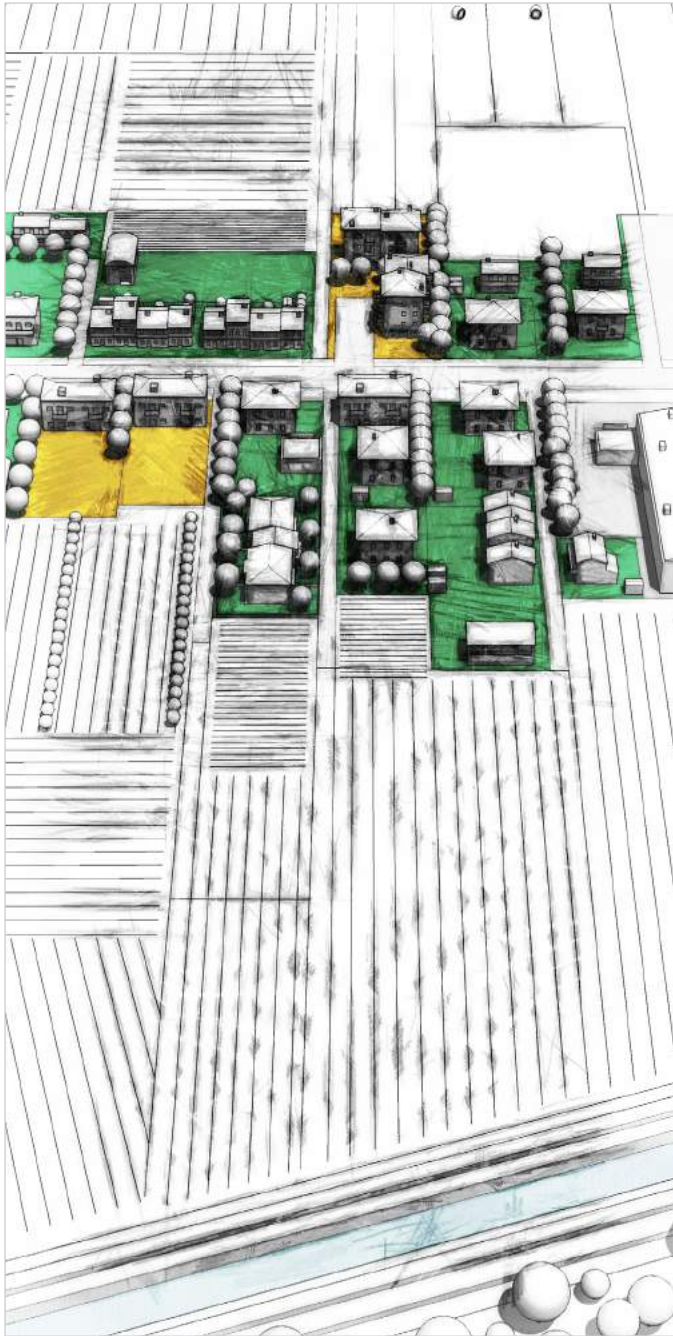


TR8 - Ipotesi peggiorativa, estratto

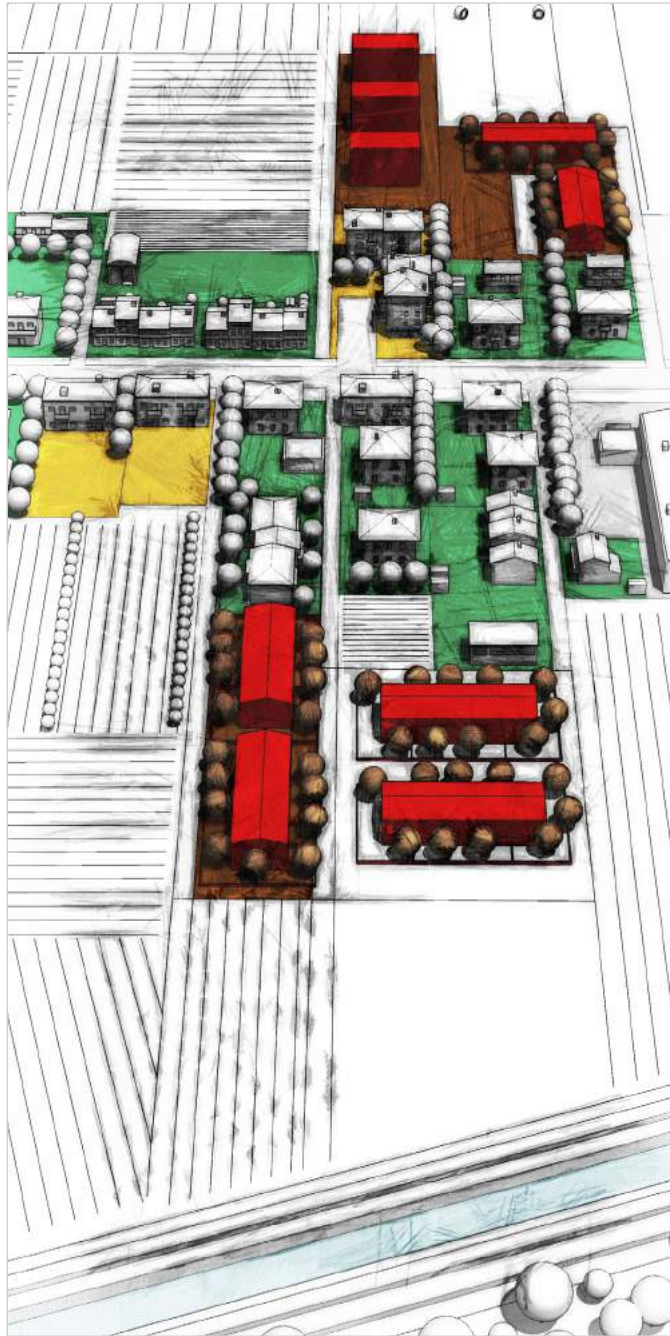


TR8 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto

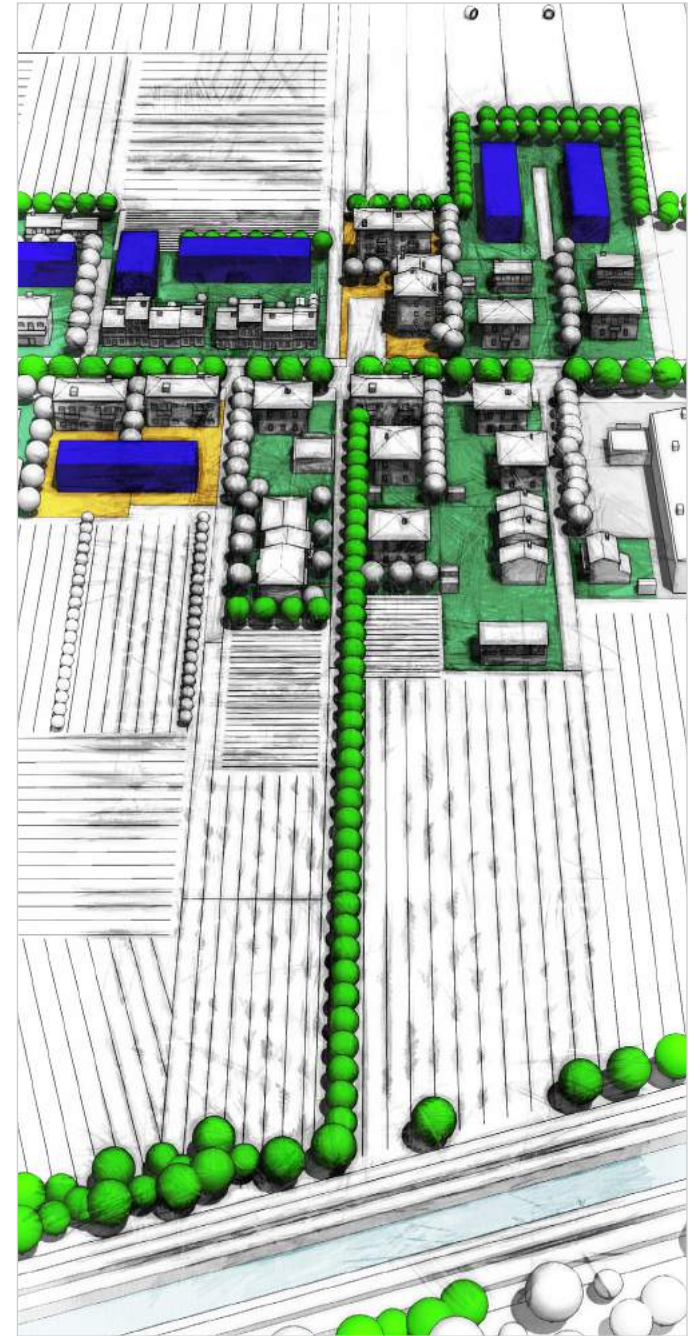




TR8 - Stato di fatto, estratto



TR8 - Ipotesi peggiorativa, estratto



TR8 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto



Abaco regionale dei tessuti della città contemporanea:  
**Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista frangie periurbane e città diffusa.**

#### **T.R.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.

#### **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 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 e a schiera.

#### **Collocazione e margini**

Tale tessuto è diffuso nel territorio agricolo, innervato a partire dai filamenti della trama poderale presente in territorio agricolo.

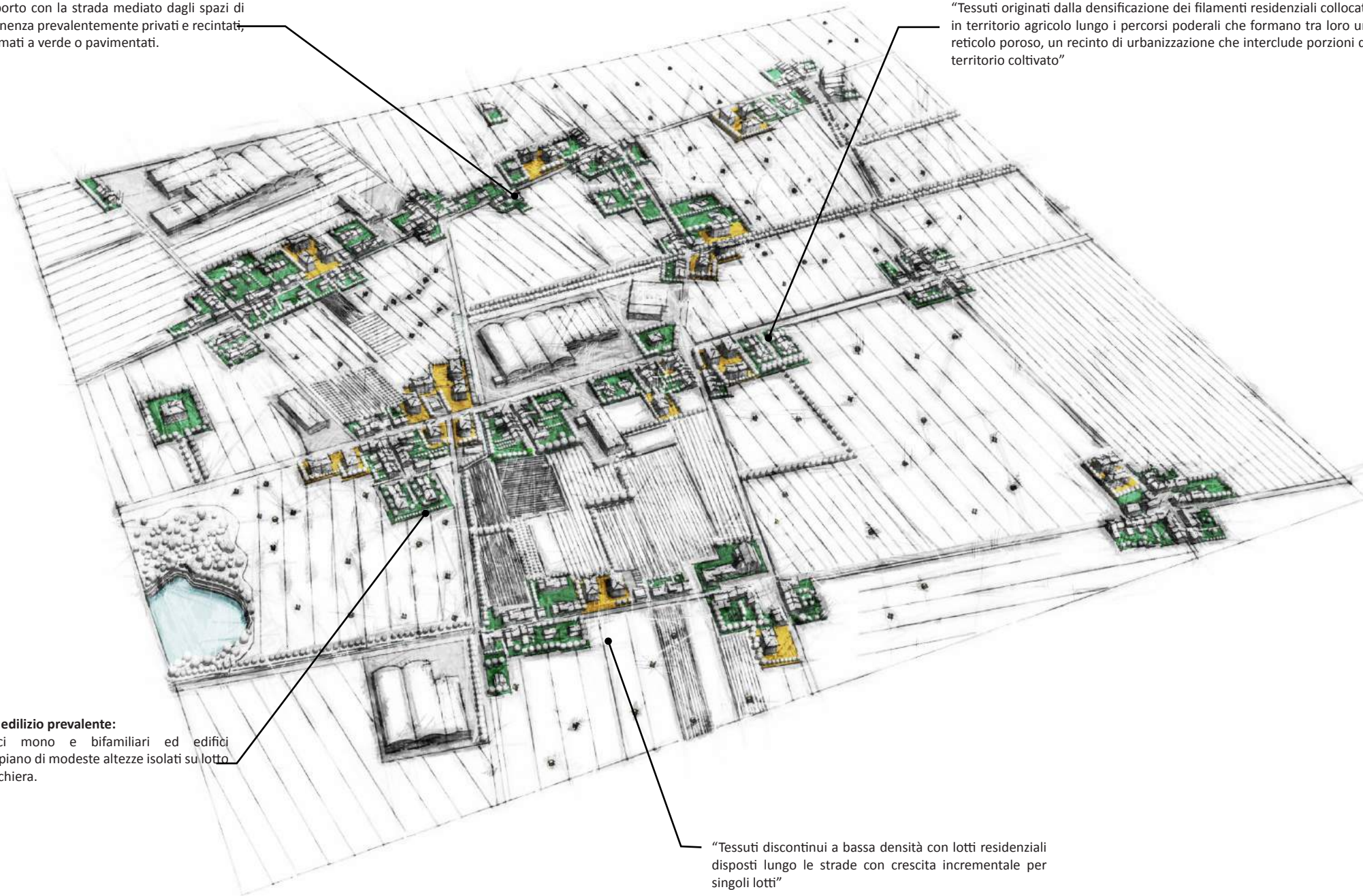
Assenza di margine urbano.

## T.R.9. Tessuto reticolare o diffuso

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

Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati, sistemati a verde o pavimentati.

“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”



**Tipo edilizio prevalente:**

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

“Tessuti discontinui a bassa densità con lotti residenziali disposti lungo le strade con crescita incrementale per singoli lotti”

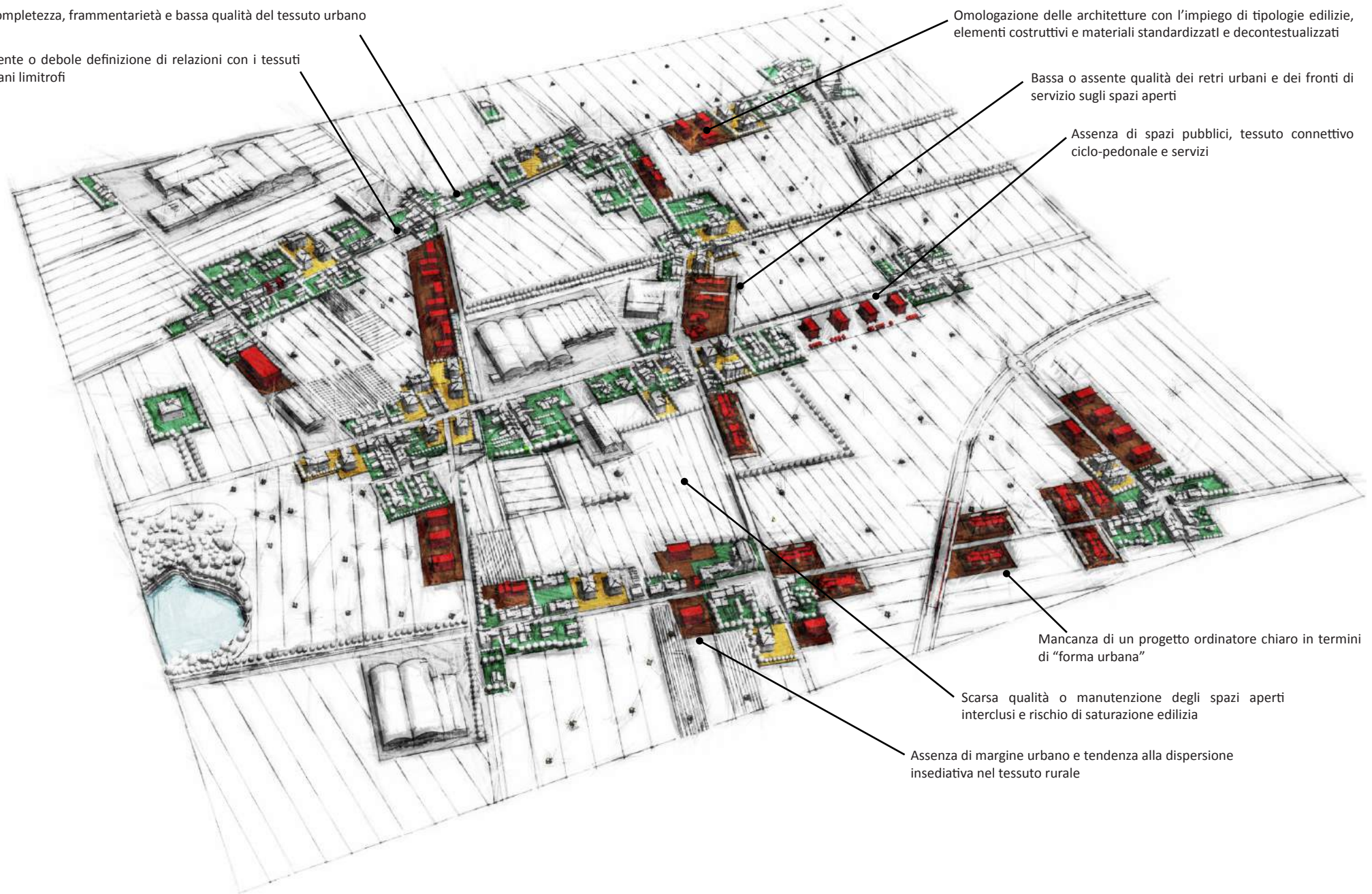
Incompletezza, frammentarietà e bassa qualità del tessuto urbano

Assente o debole definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi

Omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati

Bassa o assente qualità dei retri urbani e dei fronti di servizio sugli spazi aperti

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



Mancanza di un progetto ordinatore chiaro in termini di "forma urbana"

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

Assenza di margine urbano e tendenza alla dispersione insediativa nel tessuto rurale

TR9 - Criticità - rappresentazione di insieme del tessuto: ipotesi peggiorativa

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

Bloccare i processi di dispersione insediativa

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

Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato

Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna

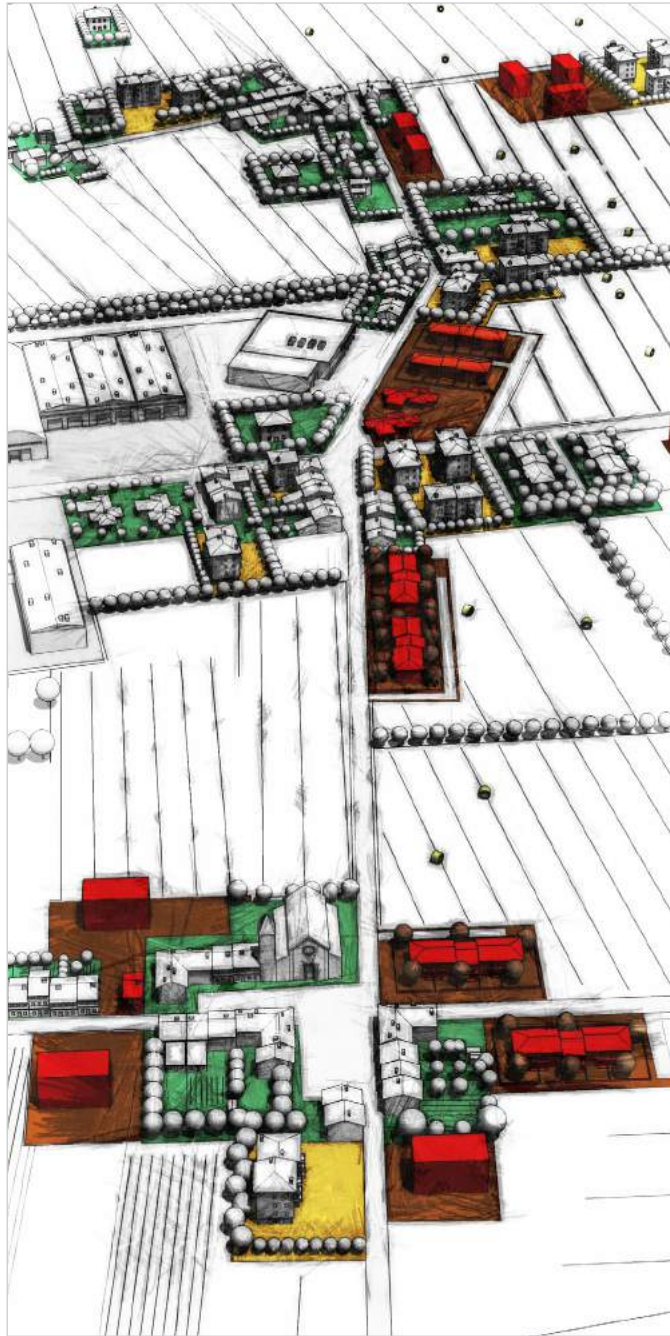
Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana

Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere

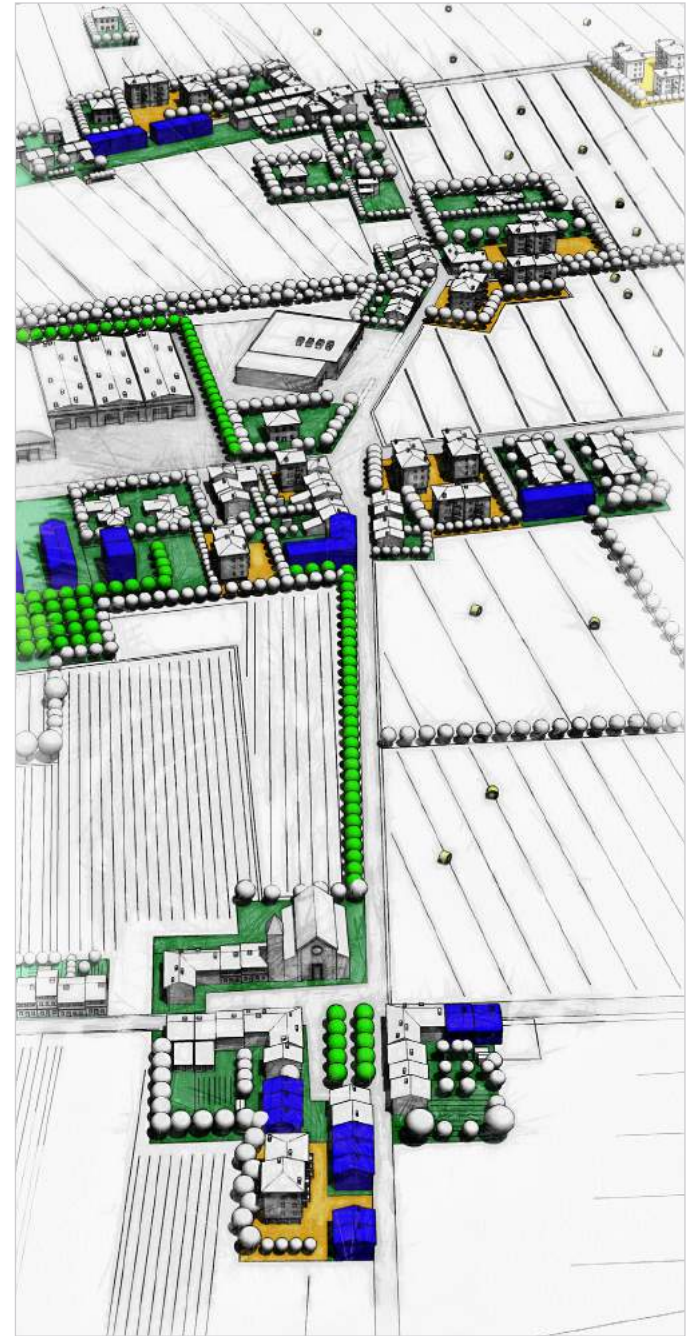
TR9 - OdQ - Rappresentazione di insieme del tessuto: ipotesi coerente con gli OdQ



TR9 - Stato di fatto, estratto



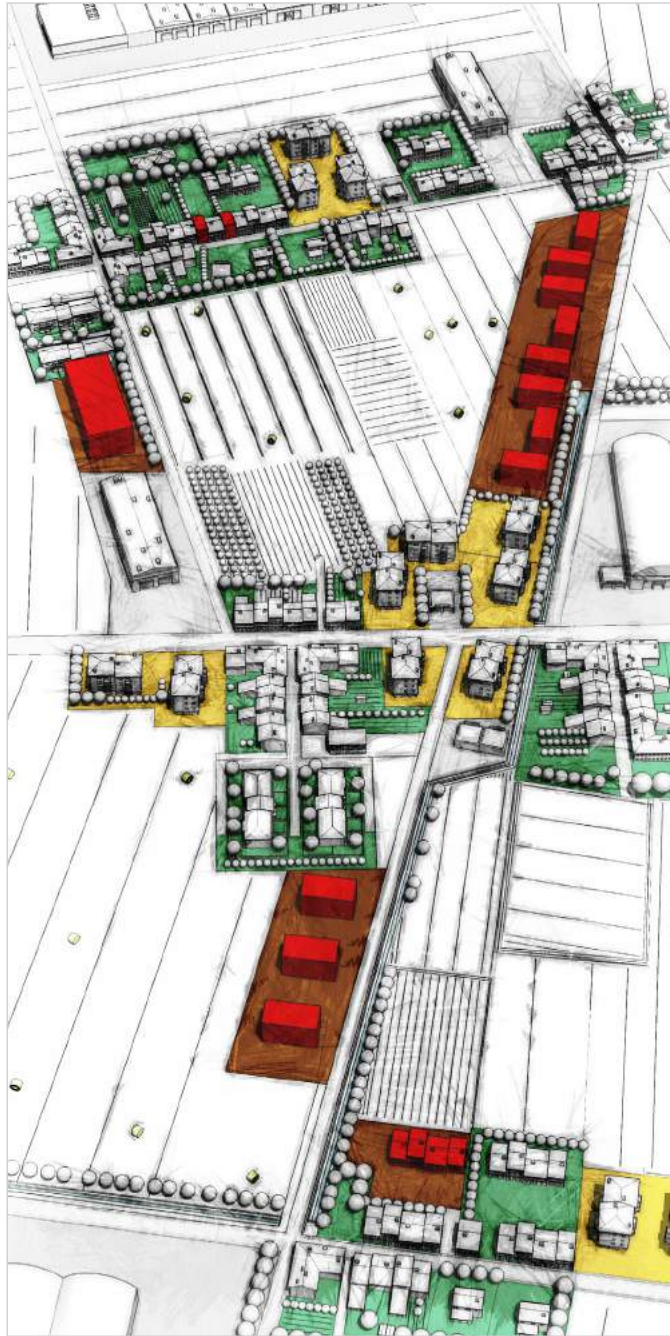
TR9 - Ipotesi peggiorativa, estratto



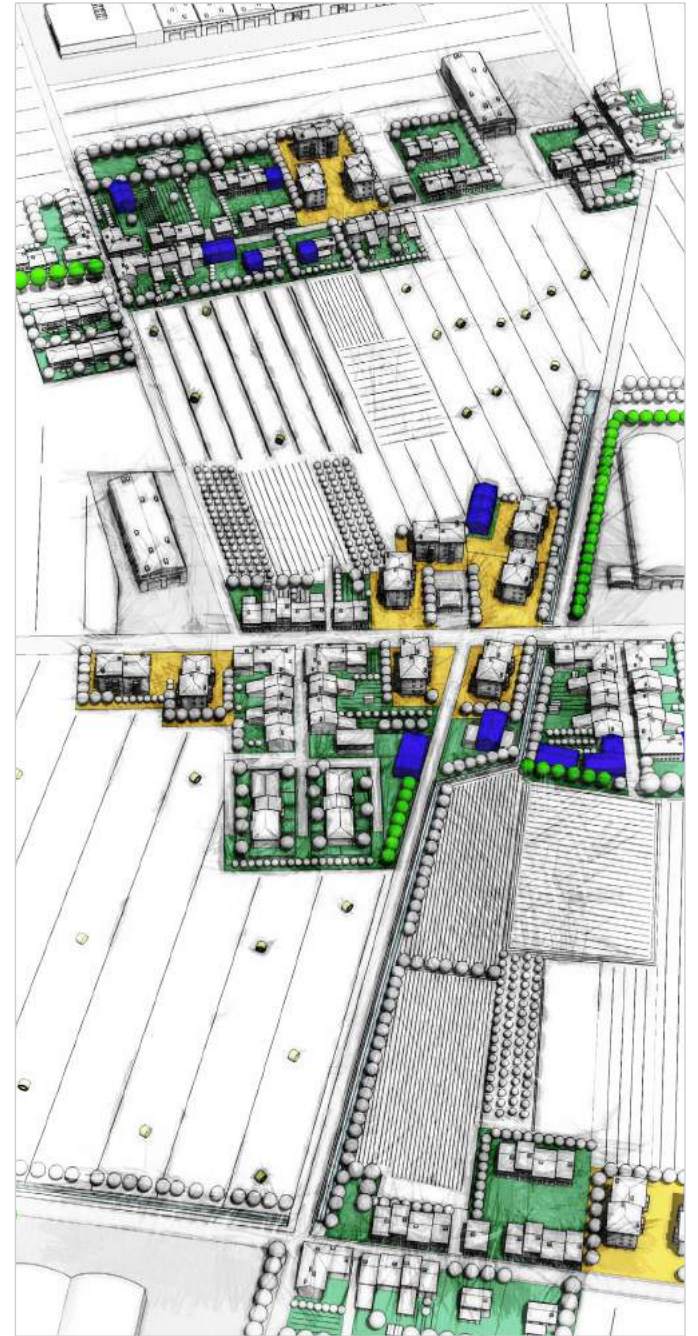
TR9 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto



TR9 - Stato di fatto, estratto



TR9 - Ipotesi peggiorativa, estratto



TR9 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto



TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

### **T.R.10 Campagna abitata**

Tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agrosilvopastorali.

#### **Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale:**

Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza (resedi) prevalentemente privati e in molti casi recintati, sistemati a verde o pavimentati.

Destinazione prevalentemente mista residenziale e produttiva o di servizio.

Assenza di spazi pubblici e servizi pubblici.

**Tipo edilizio prevalente:** casa uni-bifamiliare con tipologie edilizie della tradizione rurale con caratteri architettonici, elementi costruttivi e materiali differenziati in base alle tipicità locali.

**Collocazione:** tale tessuto è diffuso nel territorio aperto.

**Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista**

## T.R.10 Campagna abitata



Conservazione delle relazioni di coevoluzione tra tessuto insediato e insediamento sparso

Affacci e visuali diretti sul territorio aperto

Persistenza di tipologie edilizie della tradizione rurale con caratteri architettonici, elementi costruttivi e materiali differenziati in base alle tipicità locali

Presenza di spazi aperti non costruiti, prevalentemente spazi pertinenziali degli edifici, integrati allo spazio aperto coltivato

Spazi di pertinenza funzionano in molti casi come spazi ad uso collettivo per i residenti, spesso integrati alle attività agrosilvopastorali quando presenti

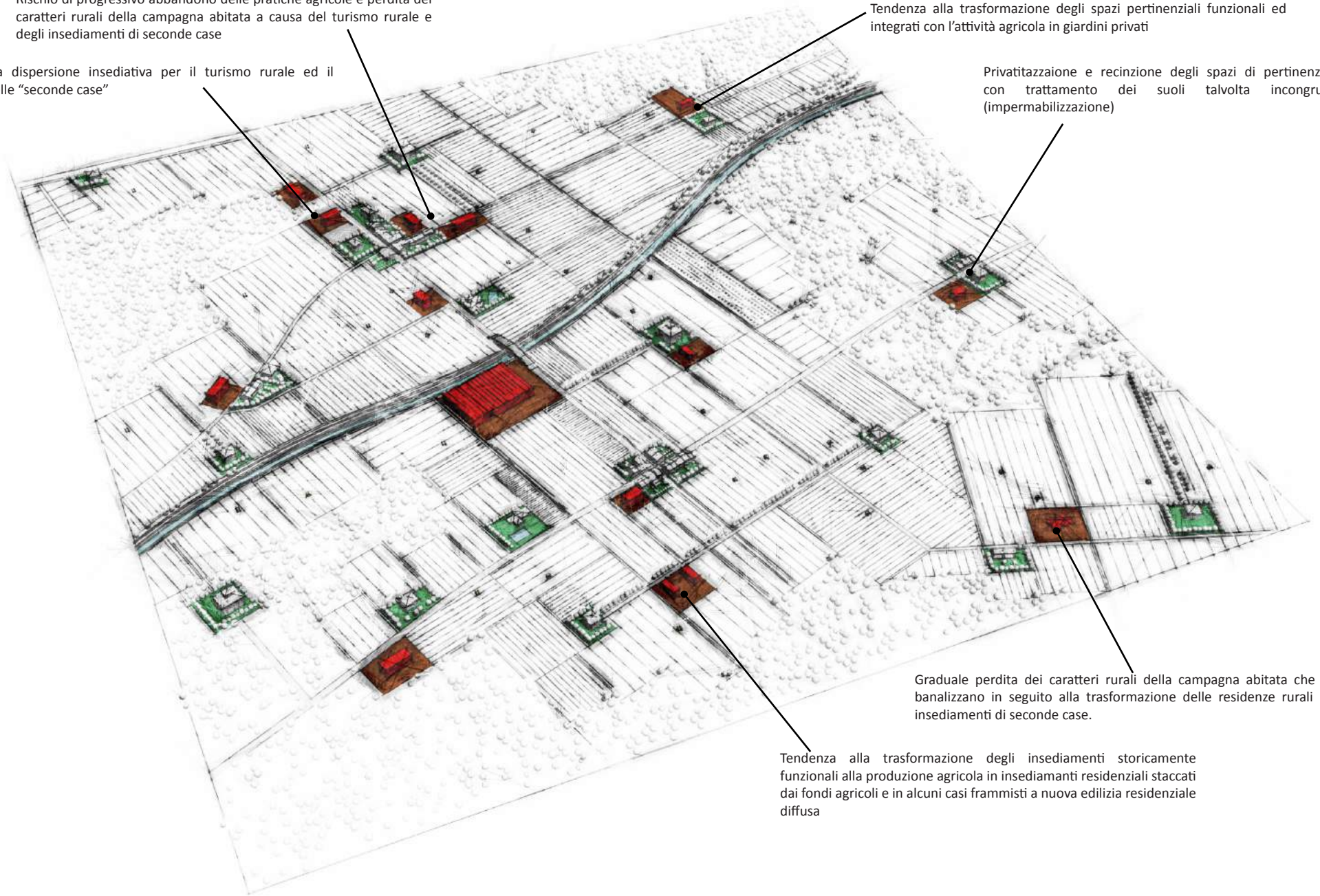
TR10 - Valori/Oportunità - Rappresentazione di insieme del tessuto: stato di fatto

Rischio di progressivo abbandono delle pratiche agricole e perdita dei caratteri rurali della campagna abitata a causa del turismo rurale e degli insediamenti di seconde case

Tendenza alla dispersione insediativa per il turismo rurale ed il fenomeno delle "seconde case"

Tendenza alla trasformazione degli spazi pertinenziali funzionali ed integrati con l'attività agricola in giardini privati

Privatizzazione e recinzione degli spazi di pertinenza, con trattamento dei suoli talvolta incongruo (impermeabilizzazione)



Graduale perdita dei caratteri rurali della campagna abitata che si banalizzano in seguito alla trasformazione delle residenze rurali in insediamenti di seconde case.

Tendenza alla trasformazione degli insediamenti storicamente funzionali alla produzione agricola in insediamenti residenziali staccati dai fondi agricoli e in alcuni casi frammisti a nuova edilizia residenziale diffusa

Promuovere progetti e politiche agro ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale

Promuovere un progetto agro-urbano di qualità finalizzato a valorizzare la "campagna abitata" come valore identitario e contesto di vita, mantenendo il carattere rurale e diffuso del tessuto edilizio e architettonico

Limitare fortemente la deruralizzazione degli edifici rurali storici, mantenendone l'unità funzionale con il fondo agricolo di pertinenza

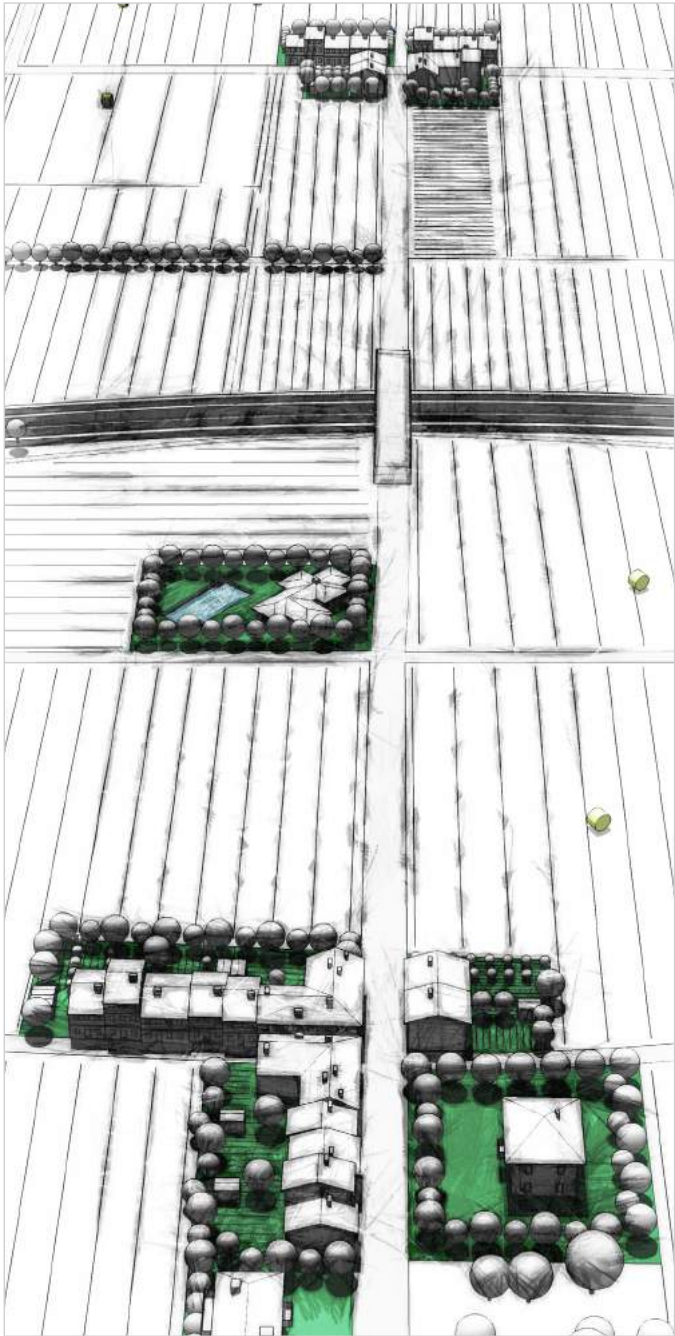
Subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende rurali e agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole e dell'allevamento.

Conservare il carattere rurale dell'insediamento preservandone il modello insediativo e impiegando i materiali dei repertori della tradizione rurale

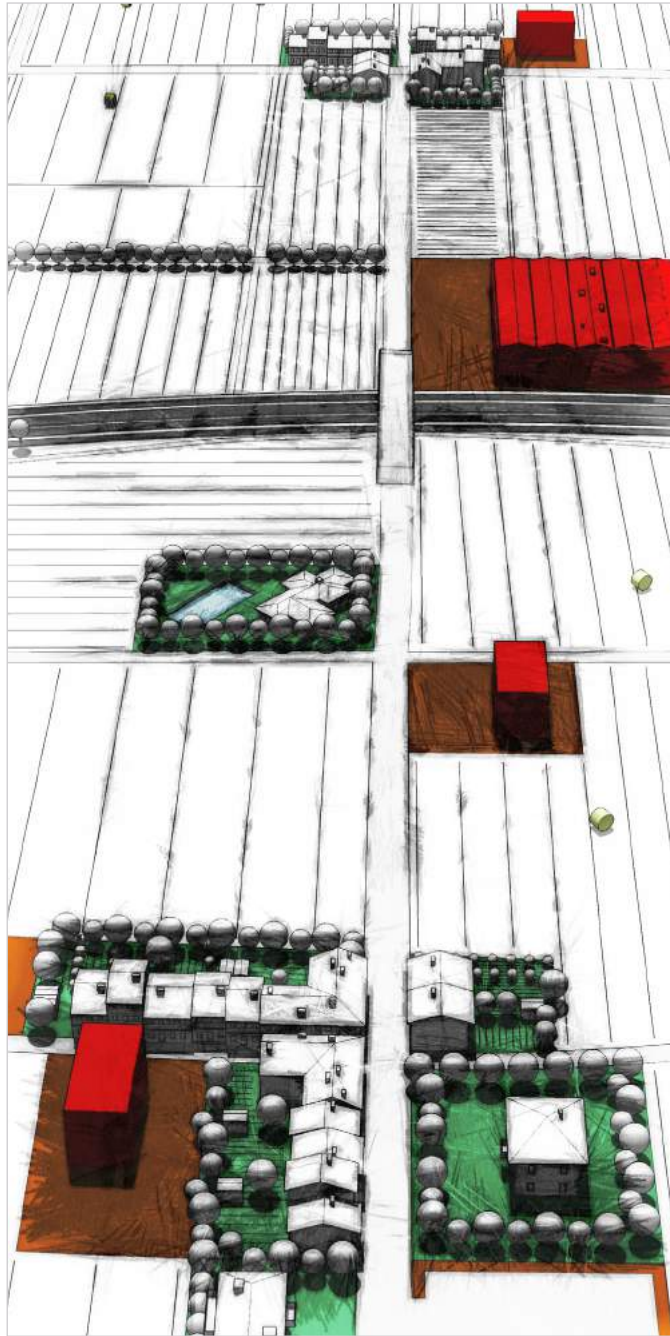
Dare continuità ai tracciati storici extra-urbani  
Attenersi per le trasformazioni dell'edilizia rurale storica ai criteri del restauro conservativo, conferendo qualità architettonica alle nuove trasformazioni

Promuovere la conservazione, il recupero e il restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano

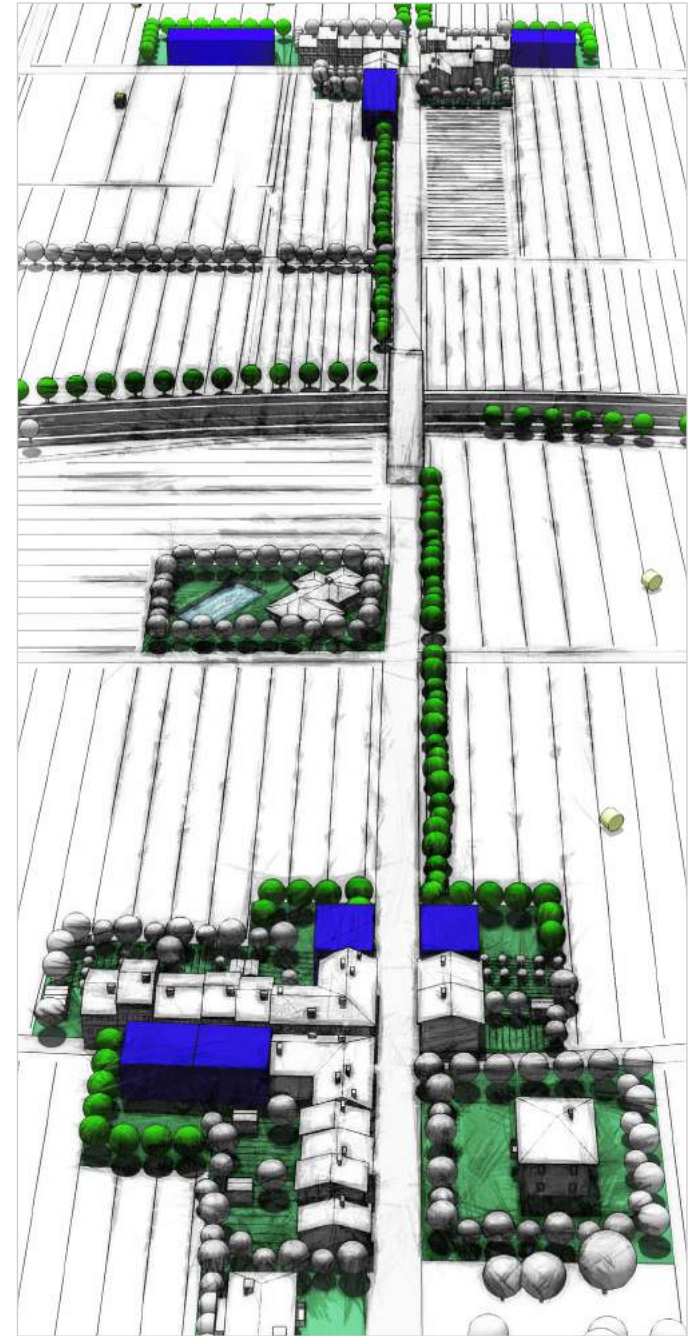
TR10 - OdQ - Rappresentazione di insieme del tessuto: ipotesi coerente con gli OdQ



TR10 - Stato di fatto, estratto

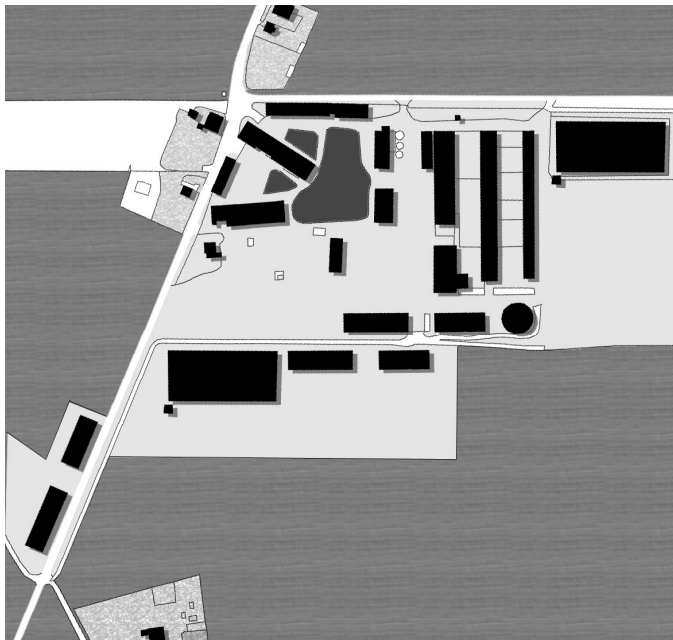


TR10 - Ipotesi peggiorativa, estratto



TR10 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto





TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

### **T.R.11 Campagna urbanizzata**

Tessuto prevalentemente rado di edificato sparso e discontinuo (CFR. art. 3 nuova legge 1) 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 socioproduttive 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 residenziale o produttivo-commerciale, direzionali e specialistica.

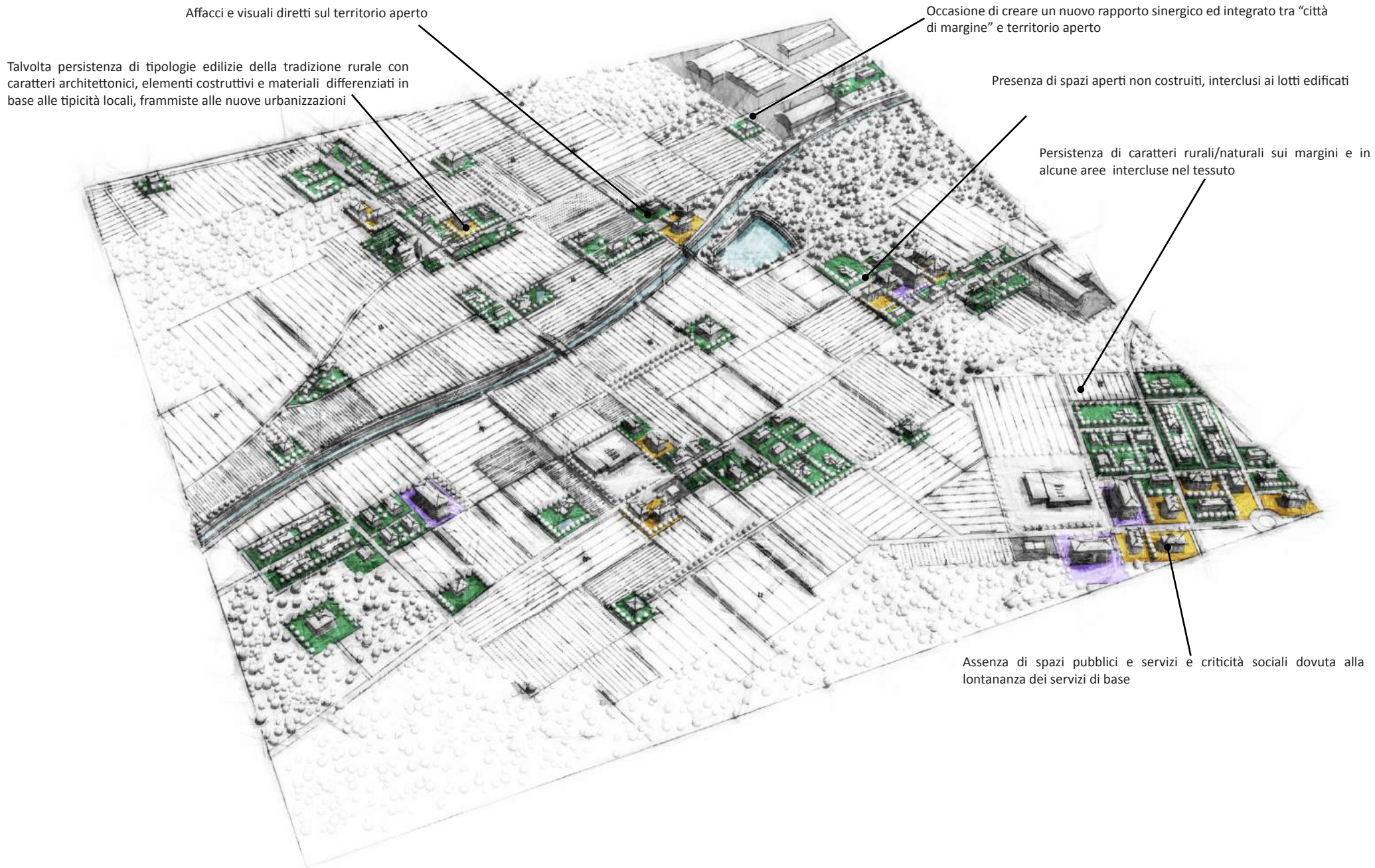
Assenza di spazi pubblici e servizi.

Tipo edilizio prevalente: tipo edilizio prevalente della casa unifamiliare e del piccolo condominio isolato su lotto nei casi di destinazione residenziale. Piccoli capannoni isolati nel caso di destinazione produttivo-commerciale, direzionali e ad uso specialistico.

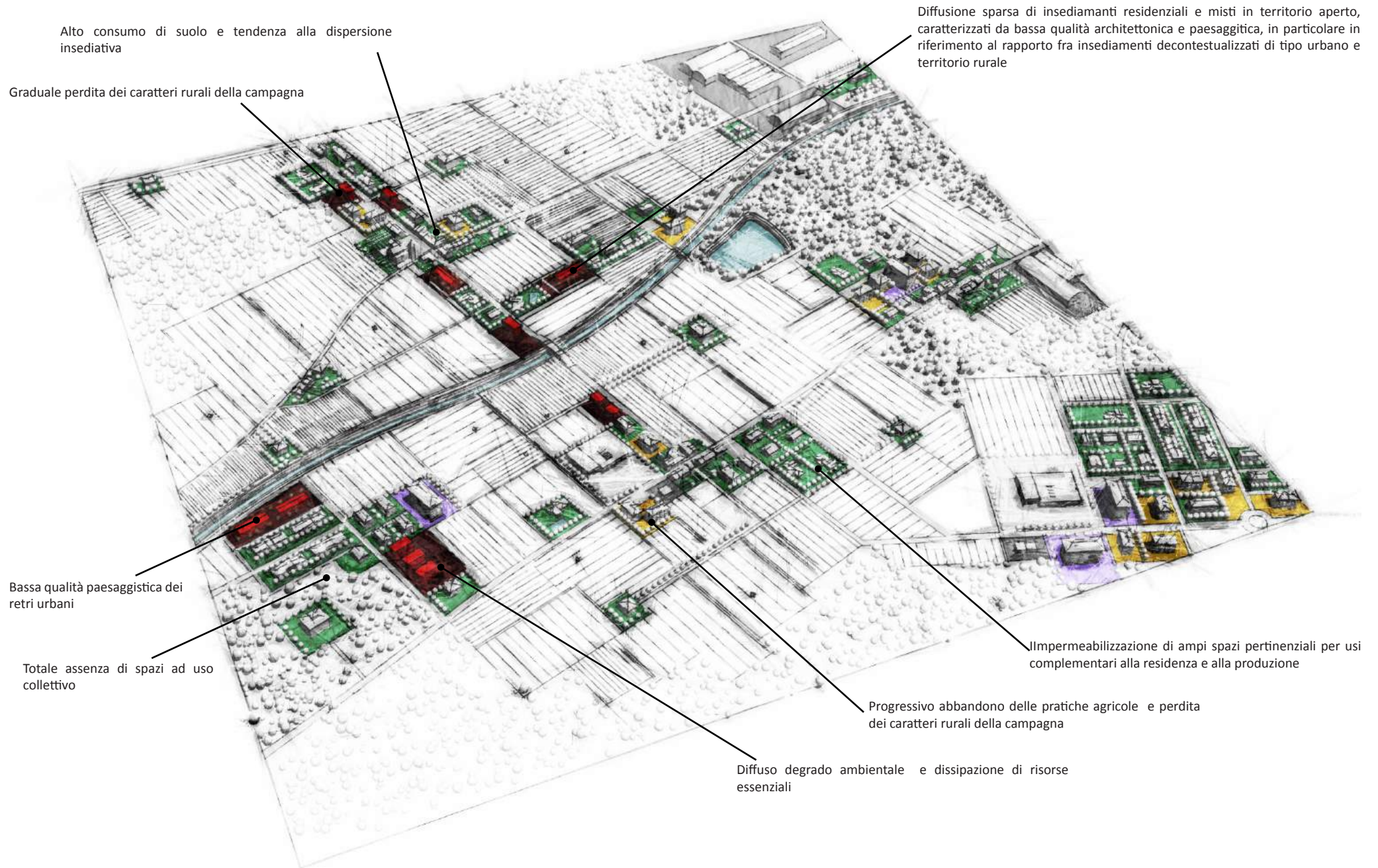
Collocazione: tale tessuto è diffuso nel territorio agricolo, sia in continuità con tessuti urbani che in territorio aperto.

**Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista**

## **T.R.11 Campagna urbanizzata**



TR11 - Valori/Opportunità - Rappresentazione di insieme del tessuto: stato di fatto



TR11 - Criticità - rappresentazione di insieme del tessuto: ipotesi peggiorativa

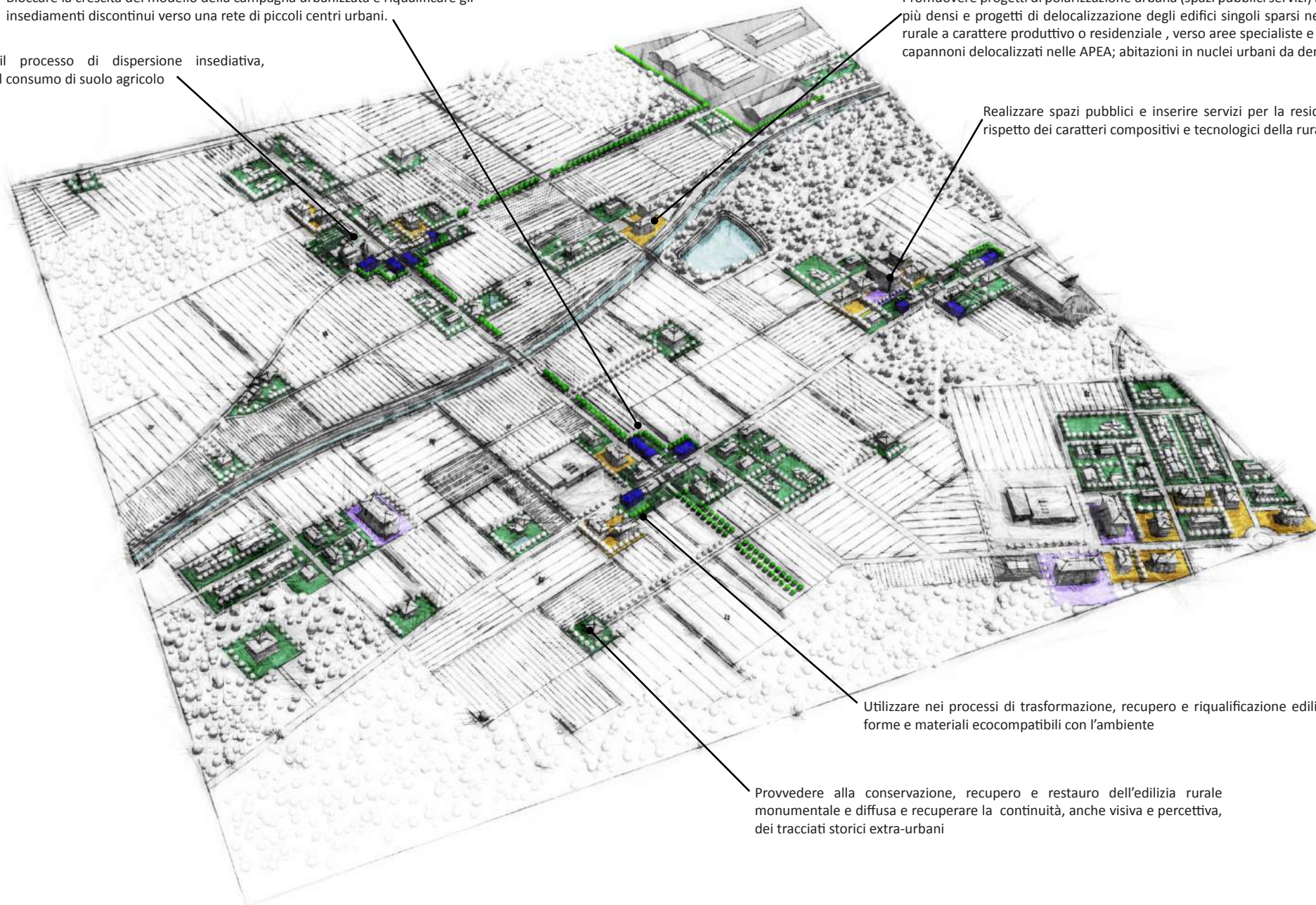


Bloccare la crescita del modello della campagna urbanizzata e riqualificare gli insediamenti discontinui verso una rete di piccoli centri urbani.

Arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo

Promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale, verso aree specialiste e urbane (i capannoni delocalizzati nelle APEA; abitazioni in nuclei urbani da densificare)

Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità



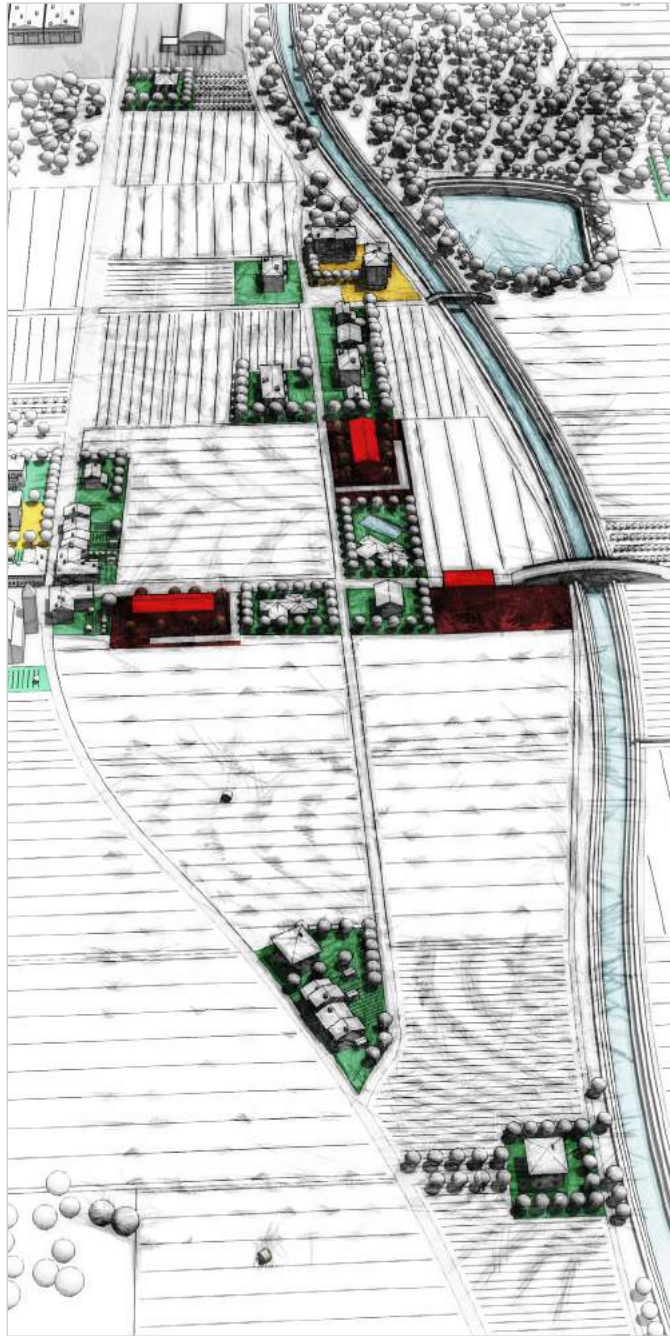
Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente

Provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani

TR11 - OdQ - Rappresentazione di insieme del tessuto: ipotesi coerente con gli OdQ



TR11 - Stato di fatto, estratto



TR11 - Ipotesi peggiorativa, estratto



TR11 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto





Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

## T.R.12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani

TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

### T.R.12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani

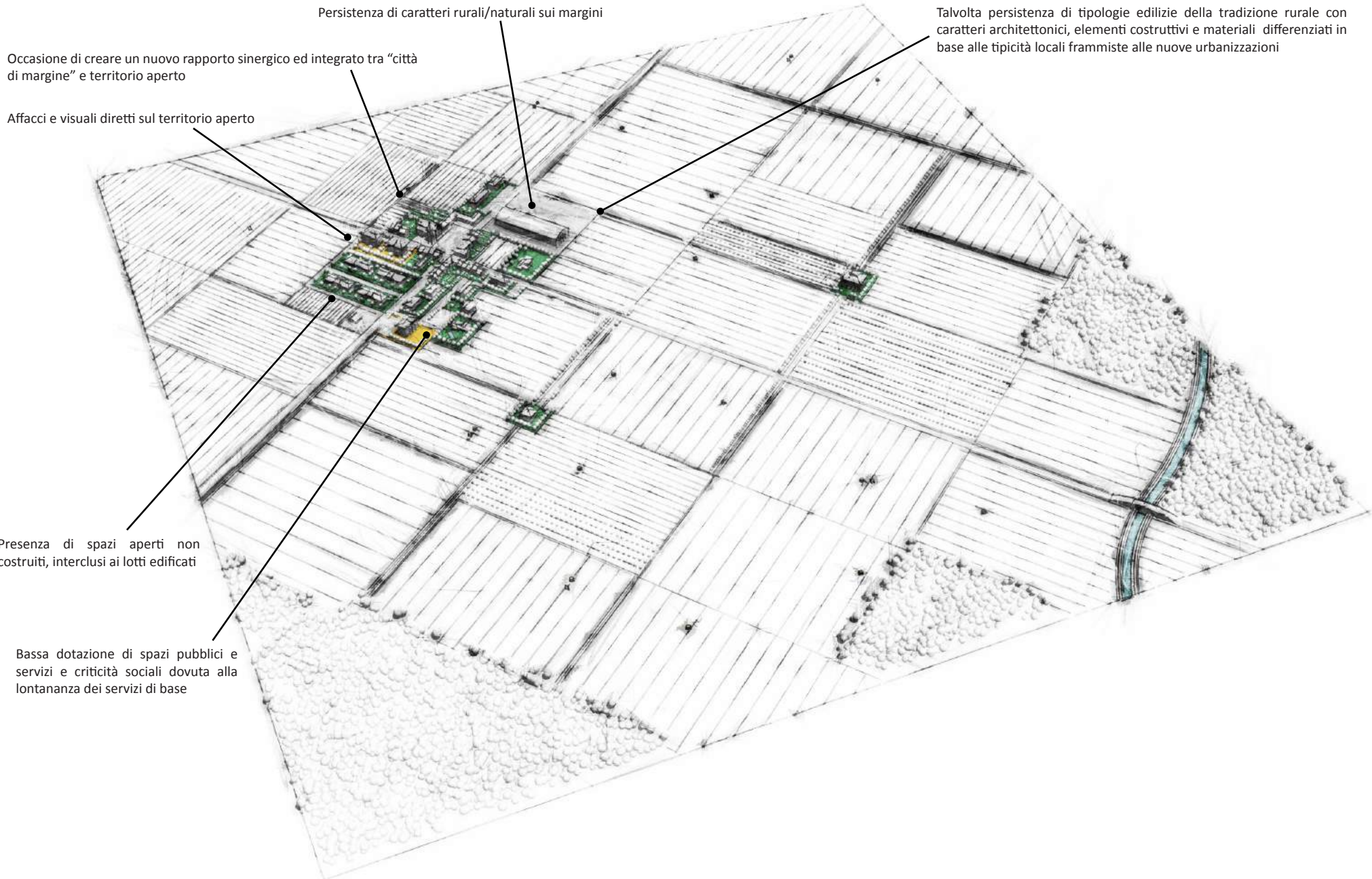
Nuclei di piccola dimensione, borghi in territorio rurale, esclusivamente residenziali e di nuova edificazione diffusi sul territorio. Talvolta nati come espansione di insediamenti rurali. Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, che si struttura sul territorio seguendo logiche funzionali in totale assenza di relazioni con il contesto rurale. Formazione solo in parte pianificata con crescita incrementale per singoli lotti.

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

Tipo edilizio prevalente: tipo edilizio prevalente della casa mono e bifamiliari e dell'edificio pluripiano di altezza moderata isolato su lotto.

In alcuni casi è presente un piccolo agglomerato produttivo ai limiti del tessuto residenziale.

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



Occasione di creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra "città di margine" e territorio aperto

Affacci e visuali diretti sul territorio aperto

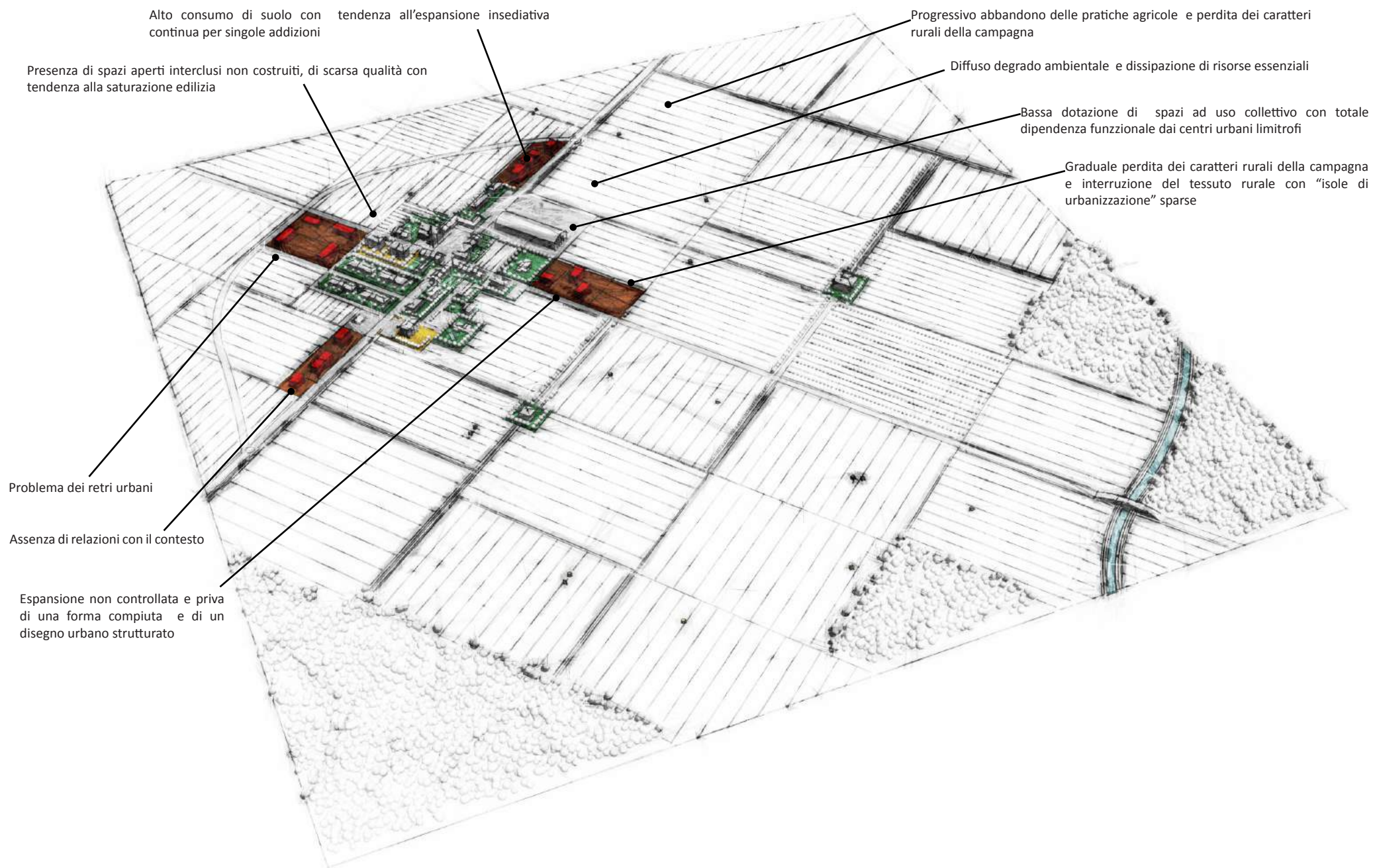
Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini

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

Presenza di spazi aperti non costruiti, interclusi ai lotti edificati

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

TR12 - Valori/Opportunità - Rappresentazione di insieme del tessuto: stato di fatto



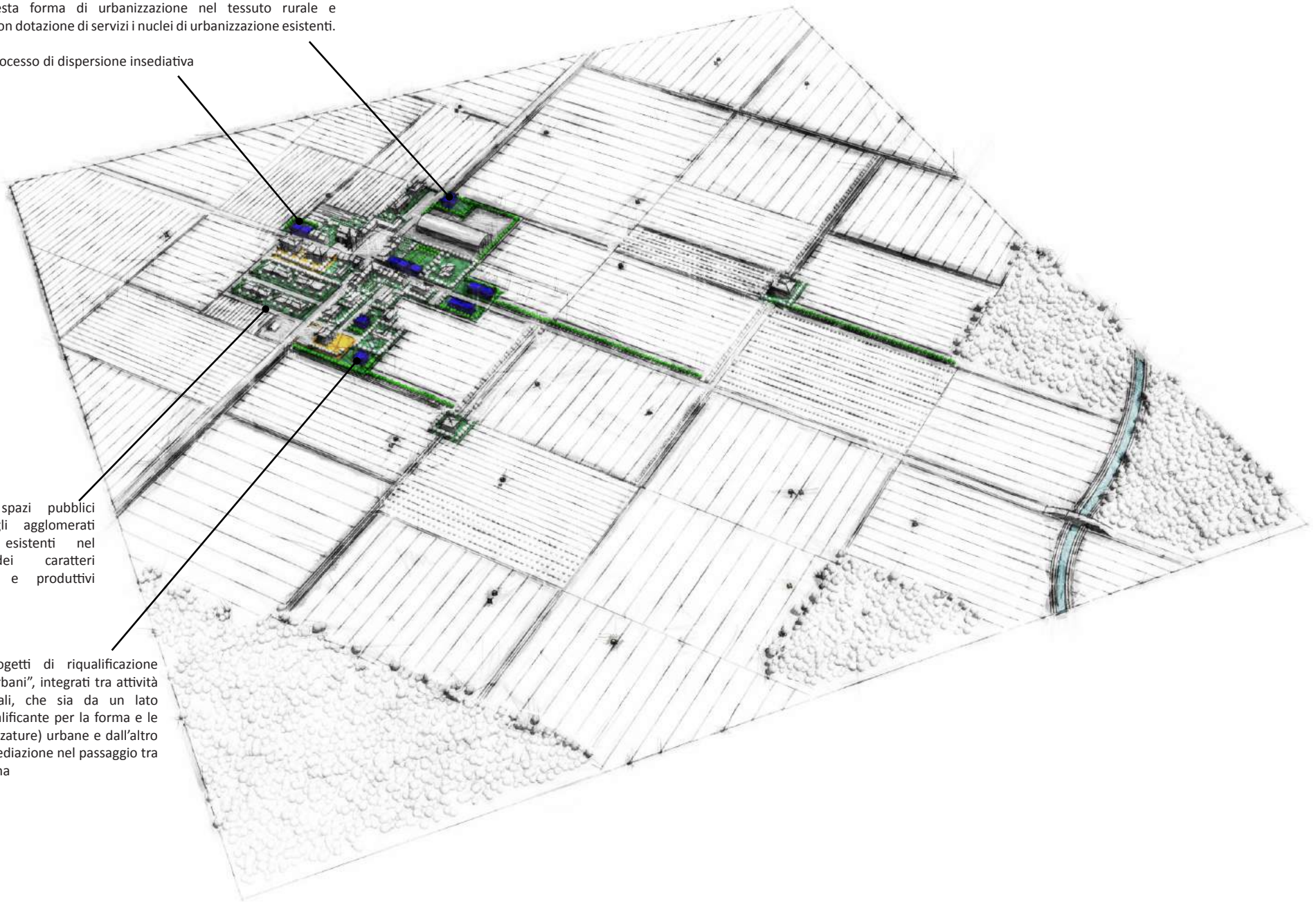
TR12 - Criticità - rappresentazione di insieme del tessuto: ipotesi peggiorativa

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

Arrestare il processo di dispersione insediativa

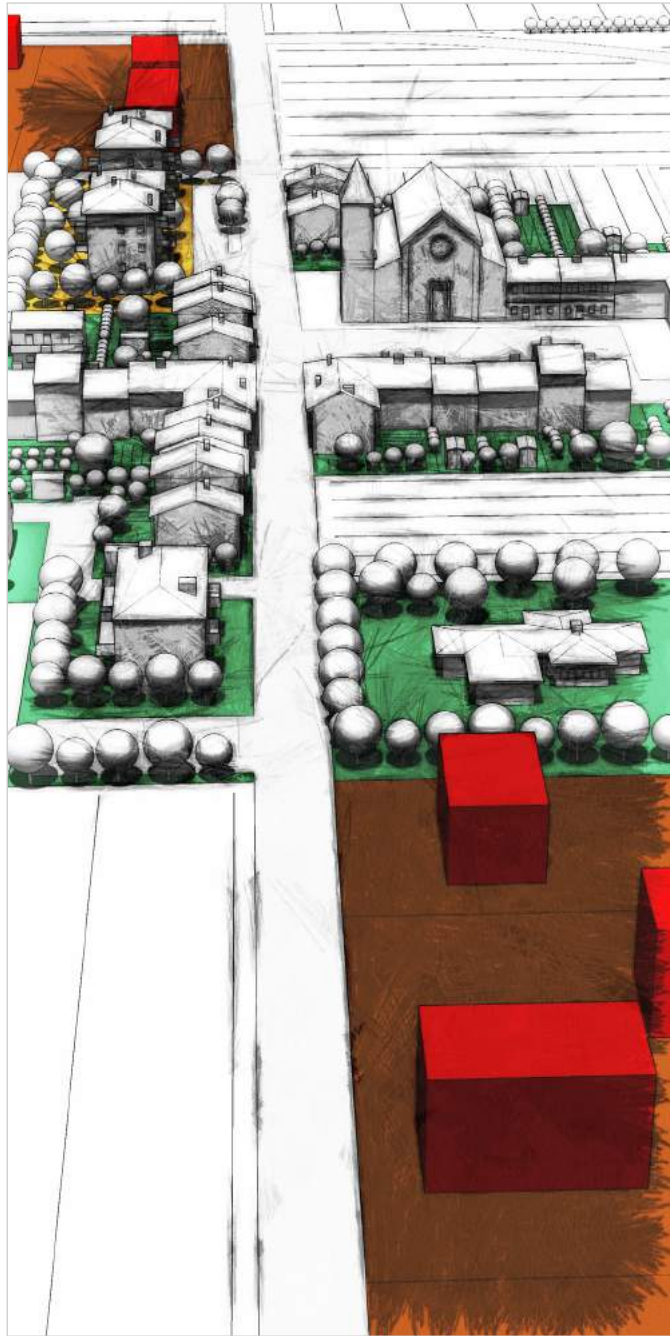
Dotare di spazi pubblici e servizi gli agglomerati residenziali esistenti nel rispetto dei caratteri paesaggistici e produttivi della ruralità

Sviluppare progetti di riqualificazione dei "margini urbani", integrati tra attività urbane e rurali, che sia da un lato elemento riqualificante per la forma e le funzioni (attrezzature) urbane e dall'altro elemento di mediazione nel passaggio tra città e campagna

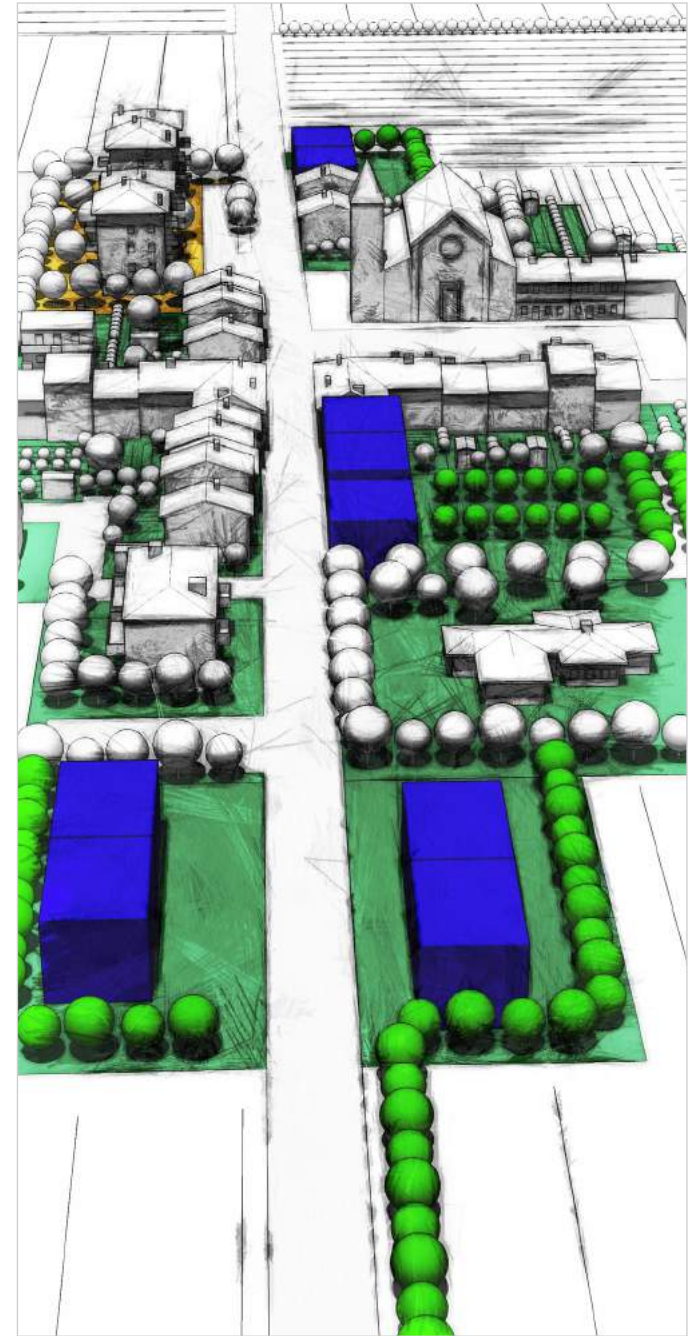




TR12 - Stato di fatto, estratto



TR12 - Ipotesi peggiorativa, estratto



TR12 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto







TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

### **T.P.S.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.

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.

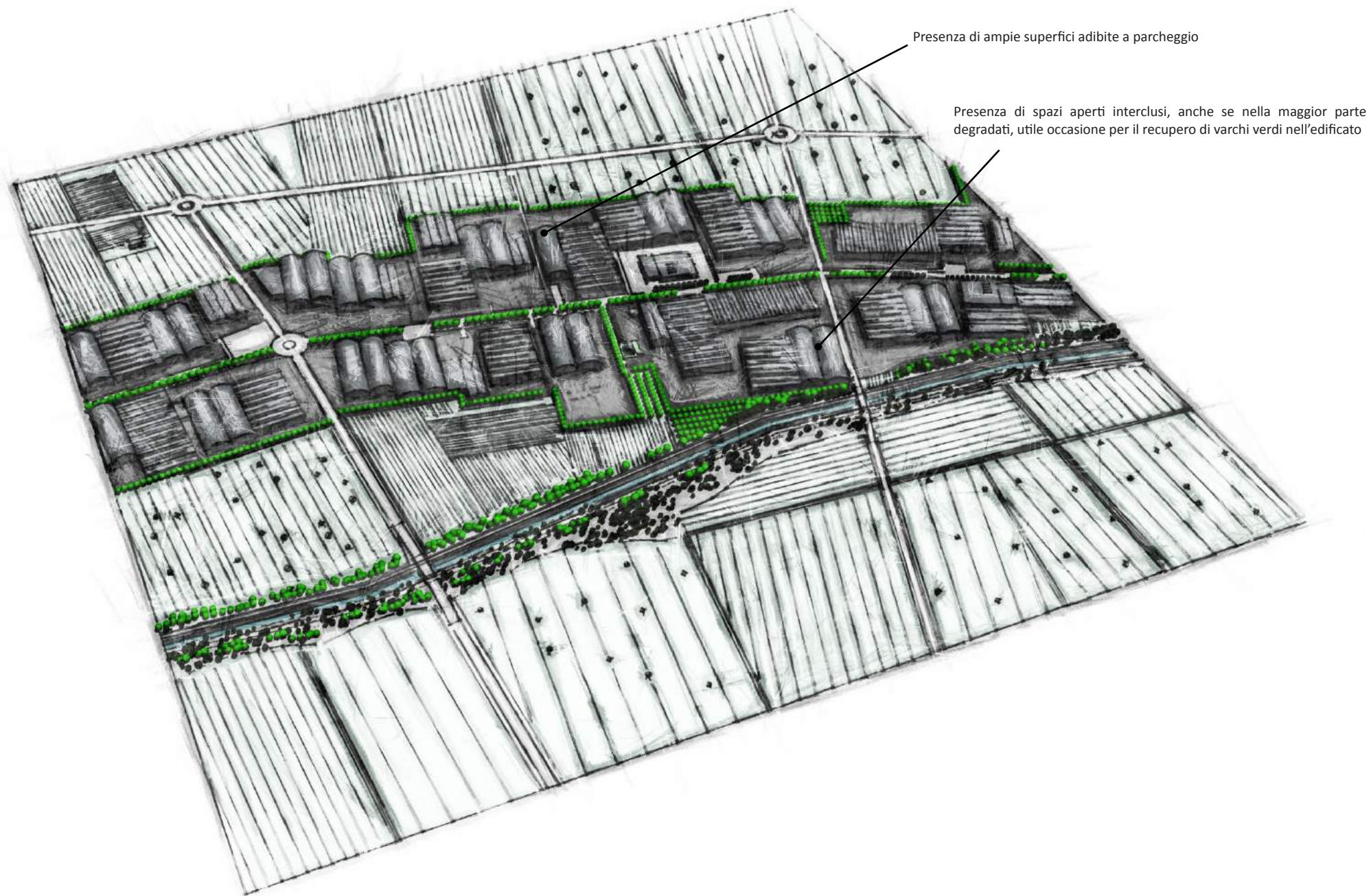
Tipo edilizio prevalente: tipo edilizio prevalente del grande capannone prefabbricato, isolato su lotto e arretrato rispetto al fronte stradale, con assetti di facciata spesso variati e individualizzanti.

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.

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

## **T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare**



Presenza di ampie superfici adibite a parcheggio

Presenza di spazi aperti interclusi, anche se nella maggior parte degradati, utile occasione per il recupero di varchi verdi nell'edificato

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

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 delle architetture, dalla casualità delle localizzazioni

Assenza di margini definiti e tendenza all'espansione perpetua per singole aggiunte

Carenza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici

Depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio

Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale

Nei casi di accesso diretto dalla strada appesantimento della funzionalità dell'infrastruttura e formazione di domanda per alternative di viabilità veloce

Fattori strutturanti ridotti alla componente strada con assenza di strutturazioni distributive interne alle lottizzazioni

Tipologie edilizie con strutture seriali "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

TPS1 - Criticità - rappresentazione di insieme del tessuto: ipotesi peggiorativa

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

Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica

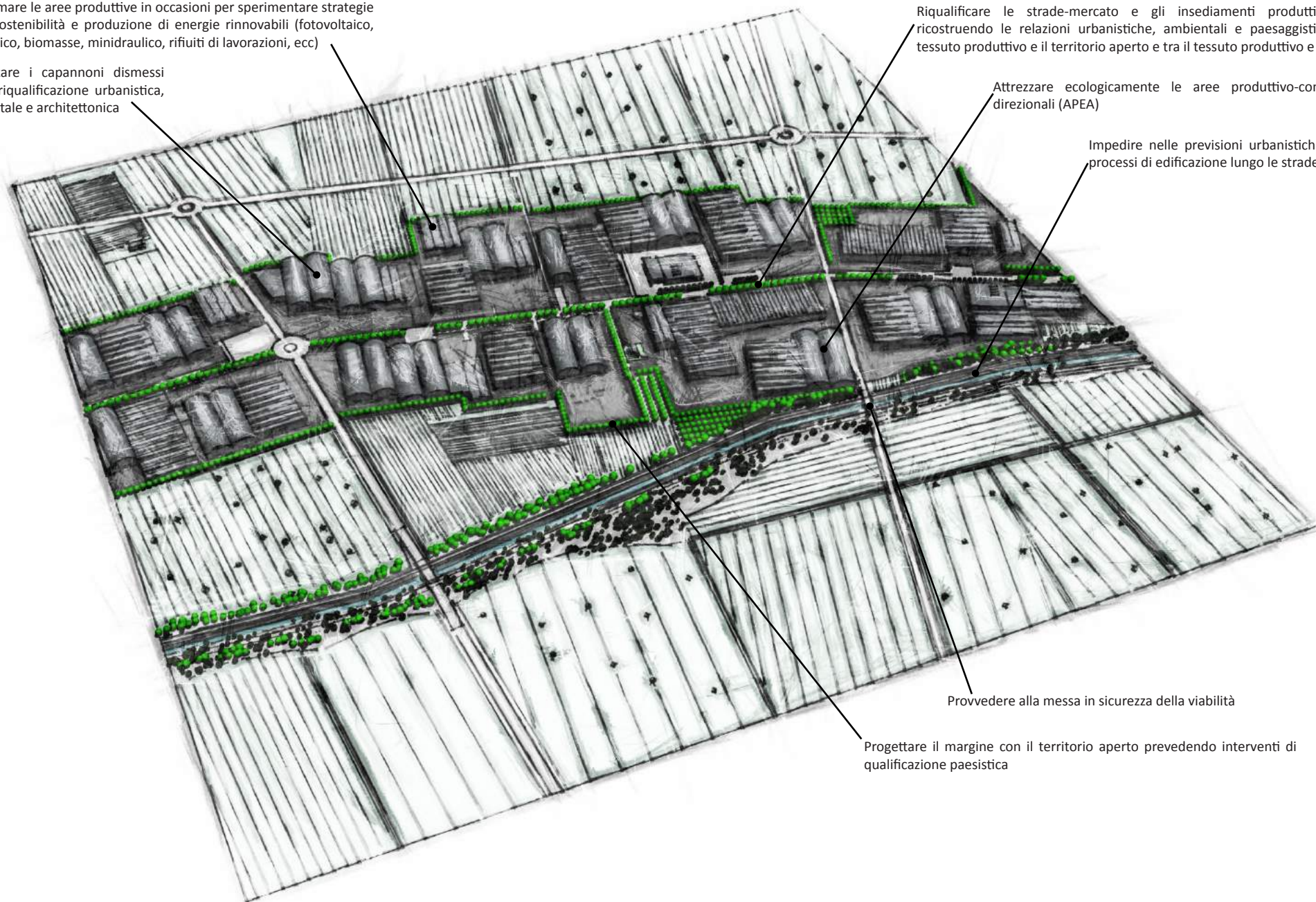
Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città

Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA)

Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi

Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità

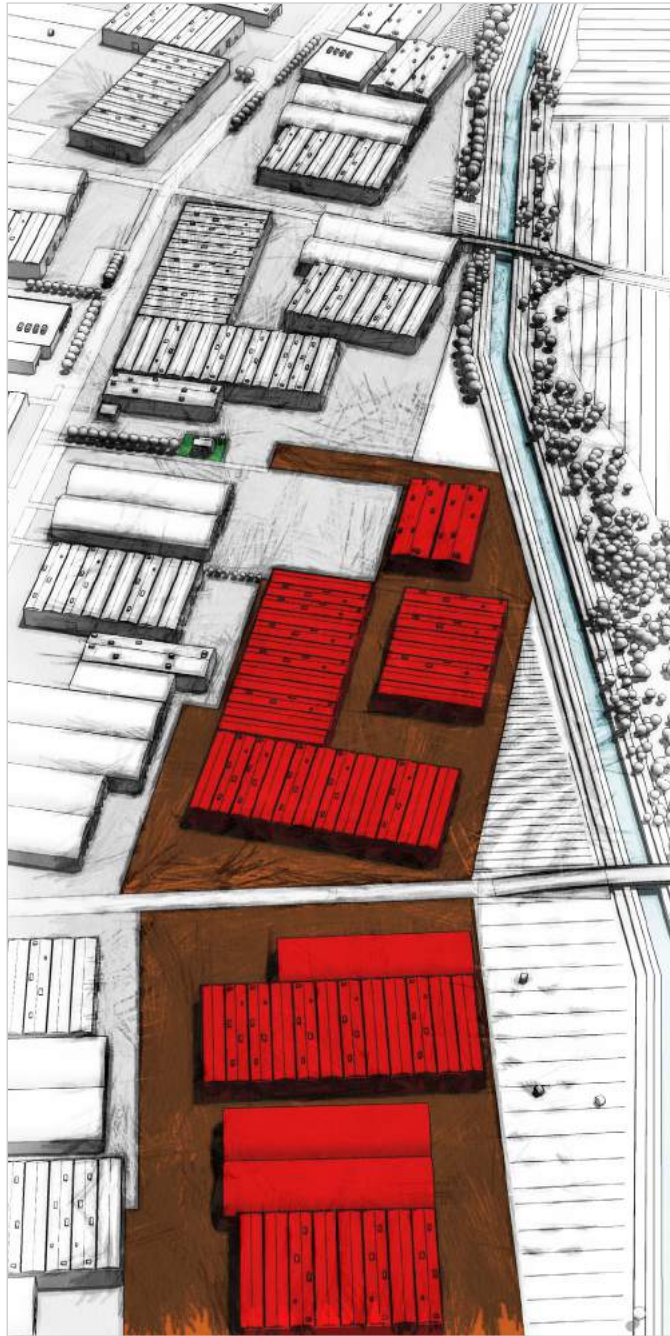
Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica



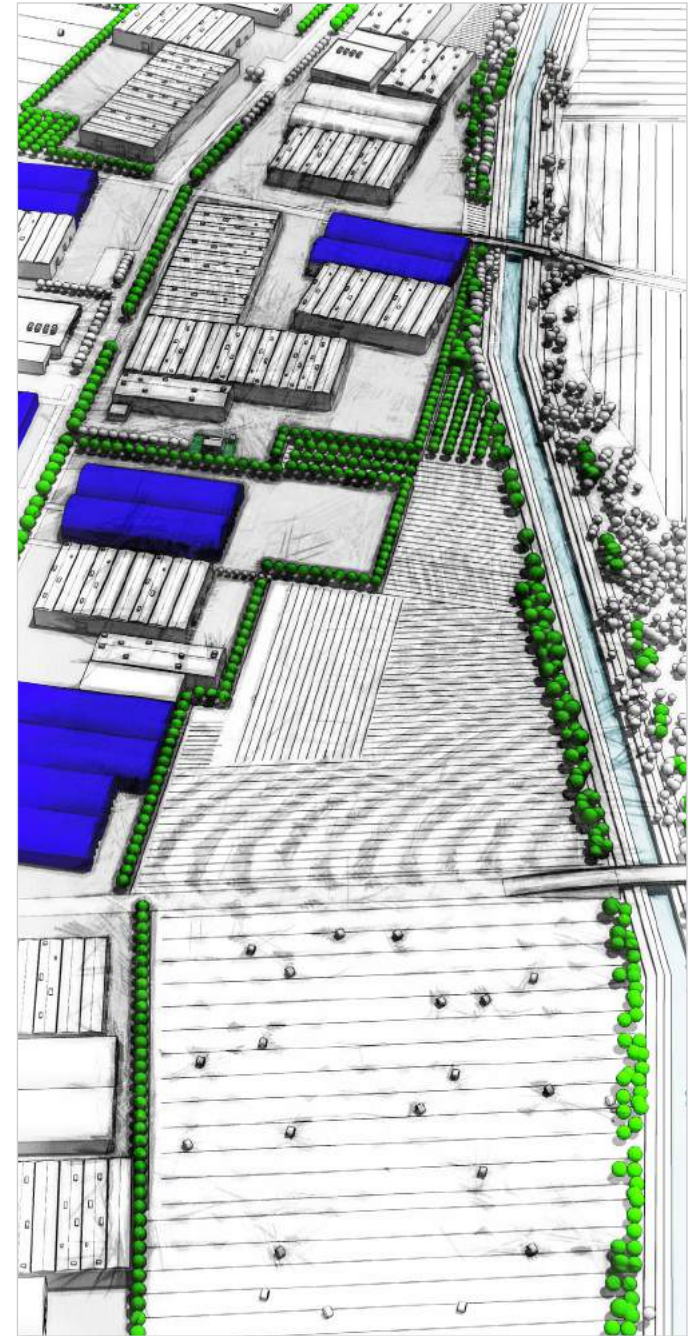
TPS1 - OdQ - Rappresentazione di insieme del tessuto: ipotesi coerente con gli OdQ



TPS1 - Stato di fatto, estratto



TPS1 - Ipotesi peggiorativa, estratto



TPS1 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto





TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

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

Piattaforme di grandi dimensioni formate da tessuto produttivo, commerciale e direzionale discontinuo ad alta densità, con maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti. In prevalenza interventi prevalentemente pianificati e giustapposti al contesto territoriale di riferimento.

Talvolta si verifica la presenza di lotti residenziali isolati inglobati.

Tessuti in netta discontinuità con il tessuto urbano e/o aperto circostante.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale:  
Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati adibiti a funzioni complementari alla produzione.

Destinazione produttiva, commerciale e per servizi.

Carenza/assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio.

Presenza di servizi legati ai lavoratori che gravitano nell'area e talvolta attività legate al tempo libero.

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

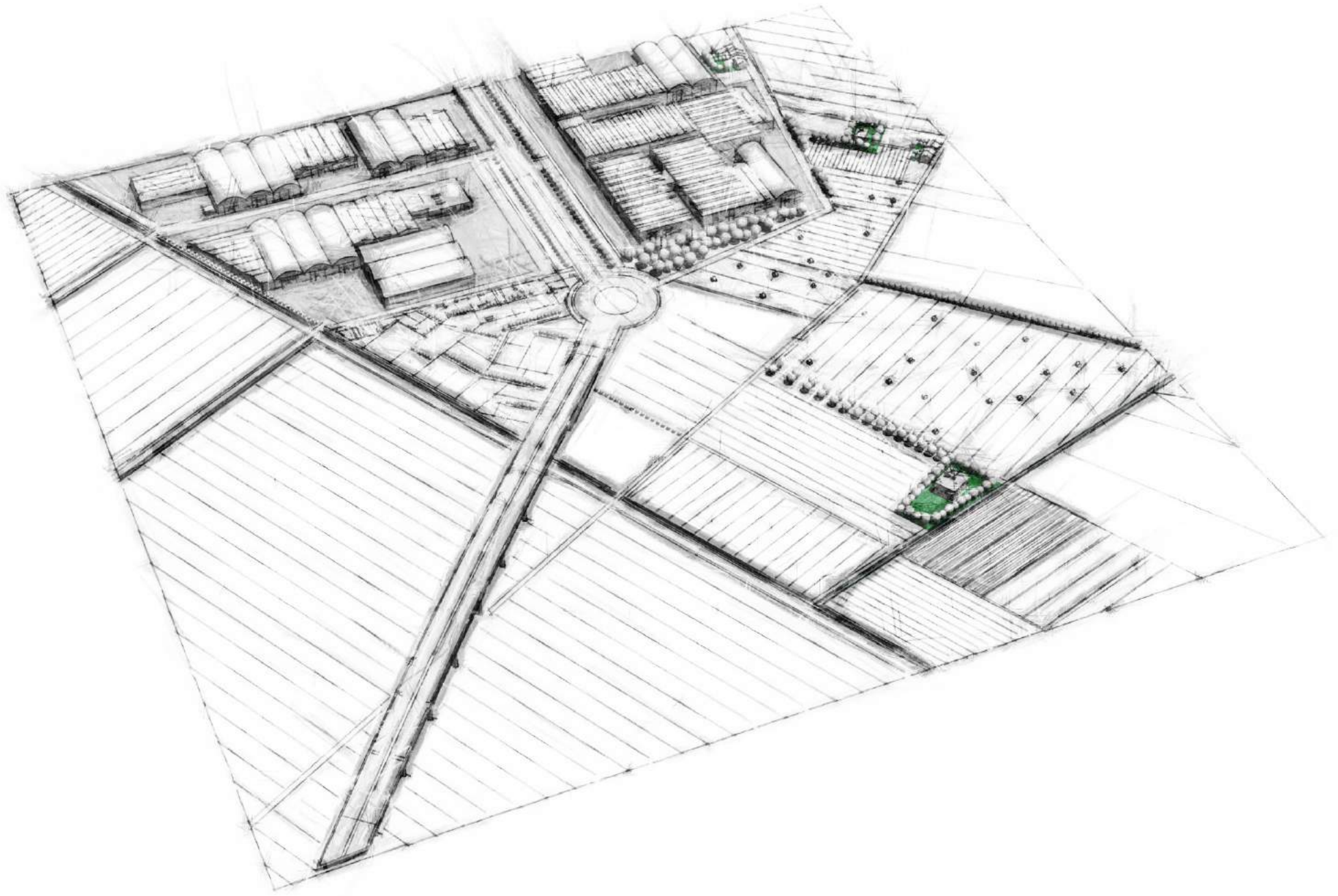
Collocazione e margini: tessuto localizzato generalmente all'esterno dei nuclei abitati, in località strategiche della rete infrastrutturale (in prossimità di svincoli, raccordi, nodi di scambio intermodale, ecc), prevalentemente in zone di pianura o costiere (prevalentemente per i settori siderurgico e chimico). Talvolta al margine di centri abitati

Il margine è netto, non esistono relazioni di alcun tipo né con la città né il territorio aperto .

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

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





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

Carenza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici

Indifferenza della localizzazione e della morfologia urbanistica e architettonica rispetto al contesto urbano e territoriale di riferimento ed alla strutturazione rurale e naturale storica

Margini degradati costituiti prevalentemente da assi stradali

Alterazione della percezione dello spazio aperto della campagna e occlusione della visibilità per la presenza di vasti fronti di capannoni

Nei casi di accesso diretto dalla strada appesantimento della funzionalità dell'infrastruttura e formazione di domanda per alternative di viabilità veloce

Alto impatto paesistico e visivo sull'intorno urbano e rurale-naturale dato dalle dimensioni dell'insediamento, dalla banalizzazione delle architetture, dalla casualità delle localizzazioni

Tipologie edilizie con strutture seriali "da catalogo" prive di relazioni con il contesto e di qualsiasi qualità architettonica

Depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio

Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale

TPS2 - Criticità - rappresentazione di insieme del tessuto: ipotesi peggiorativa

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

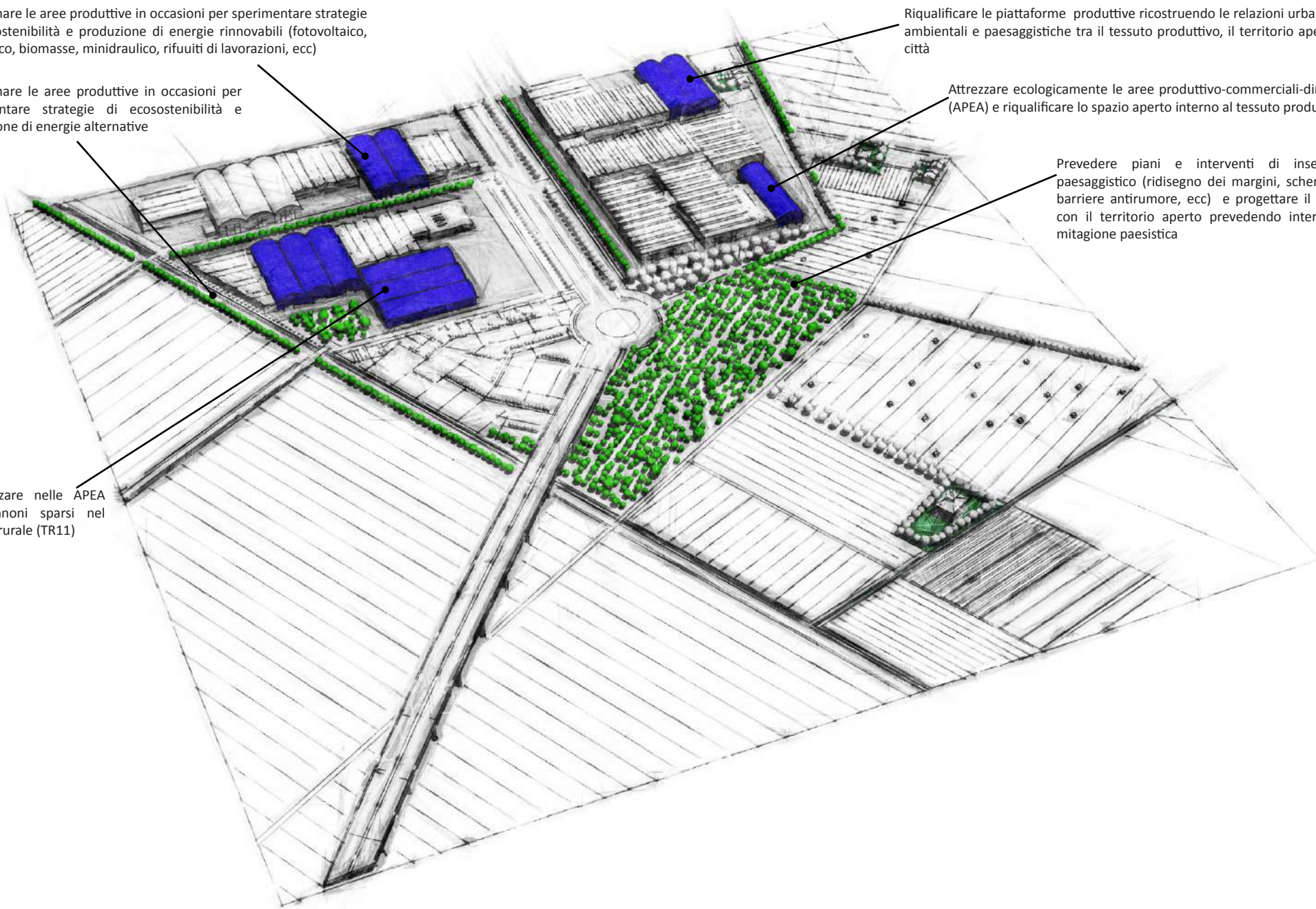
Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie alternative

Rilocalizzare nelle APEA i capannoni sparsi nel tessuto rurale (TR11)

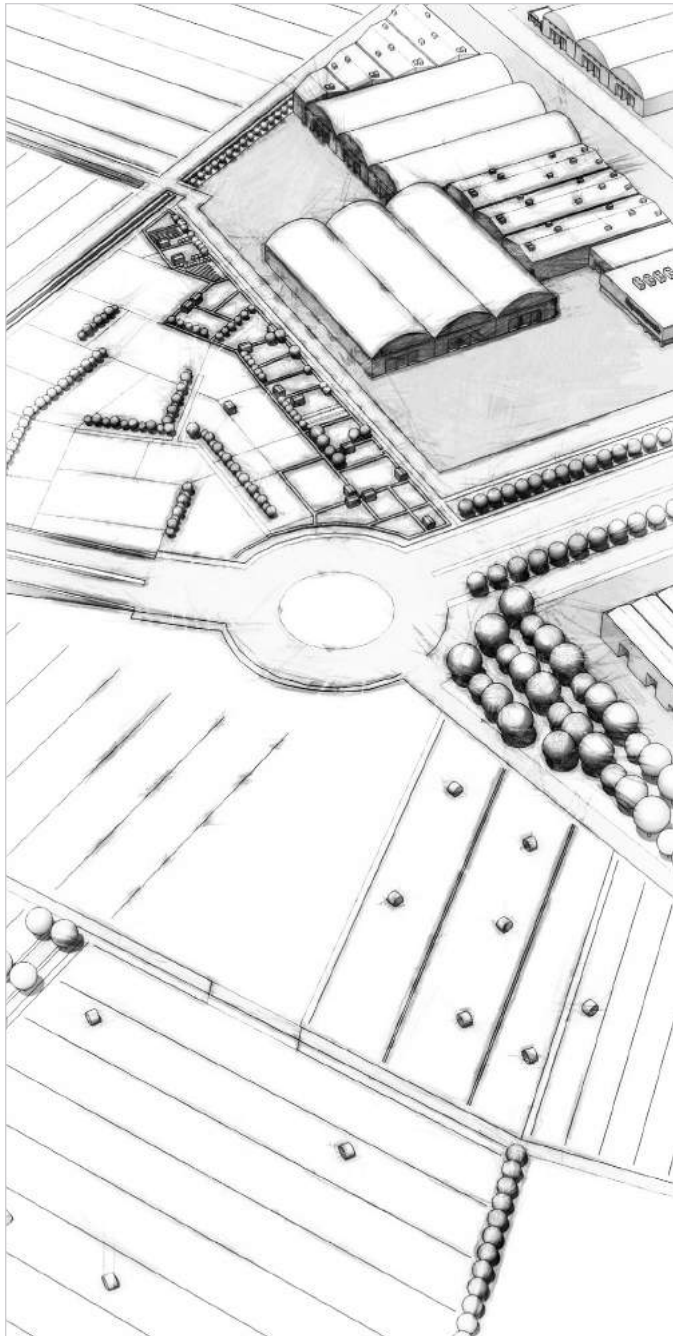
Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città

Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo

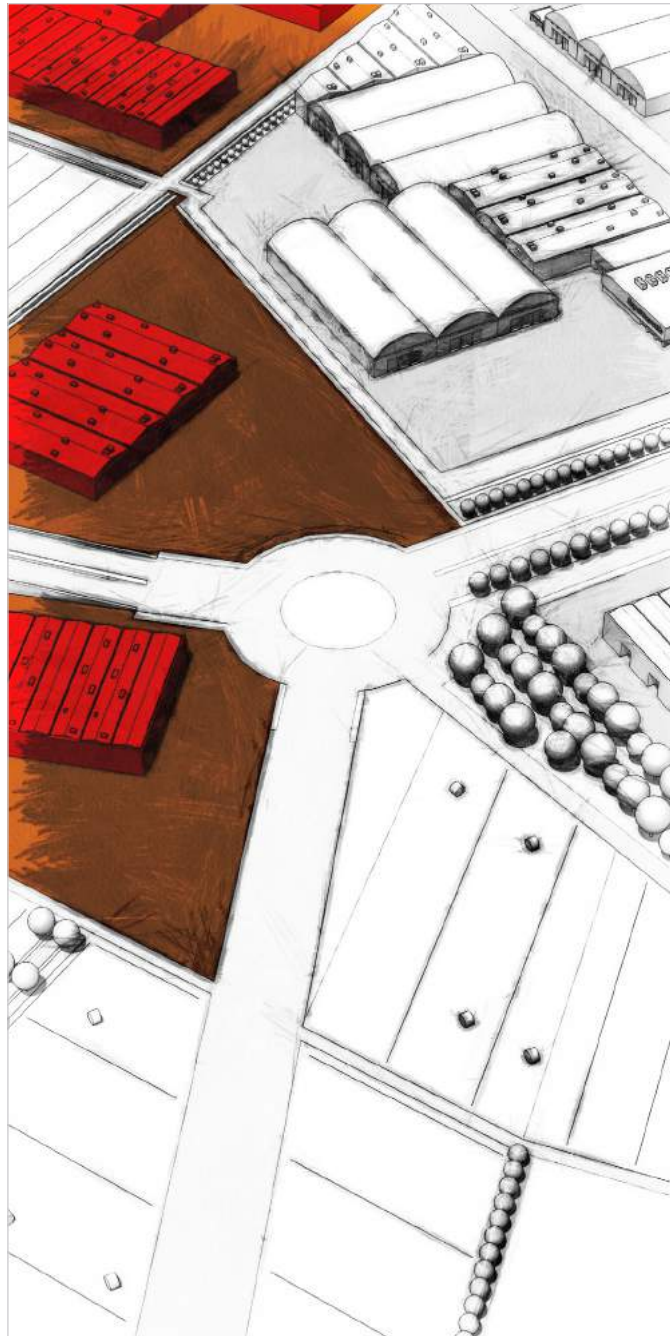
Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica



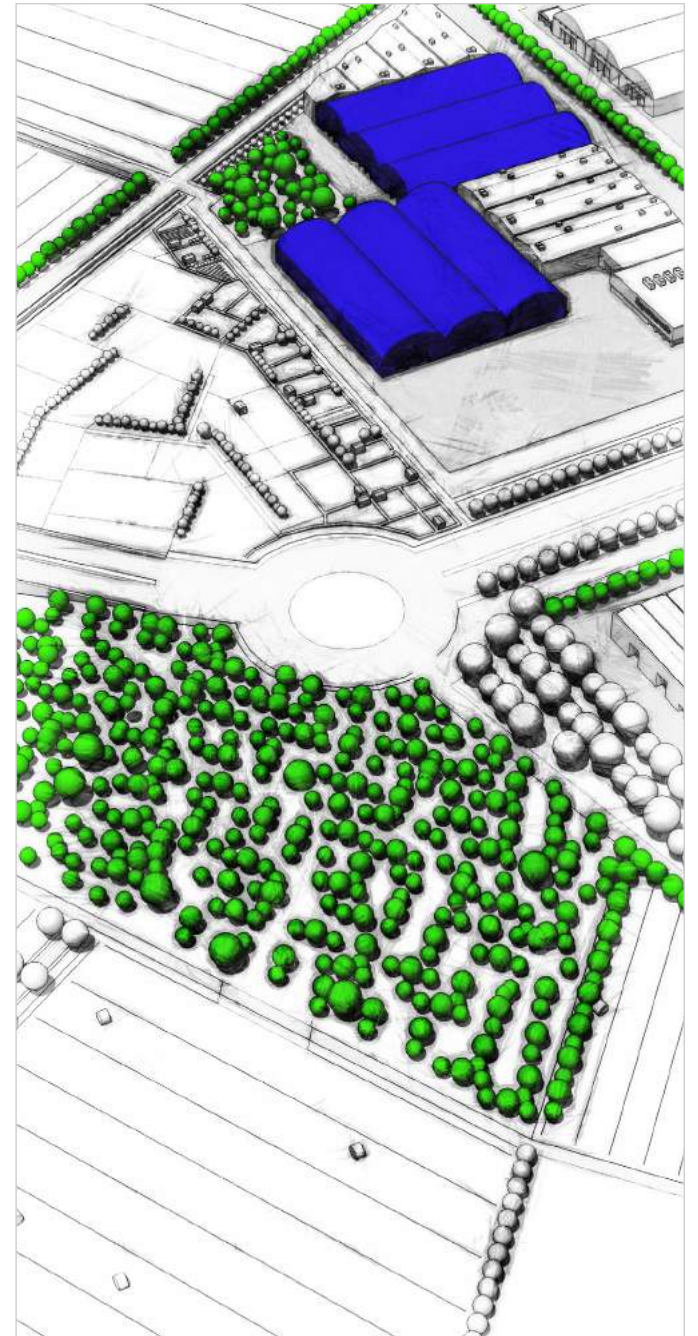
TPS2 - OdQ - Rappresentazione di insieme del tessuto: ipotesi coerente con gli OdQ



TPS2 - Stato di fatto, estratto

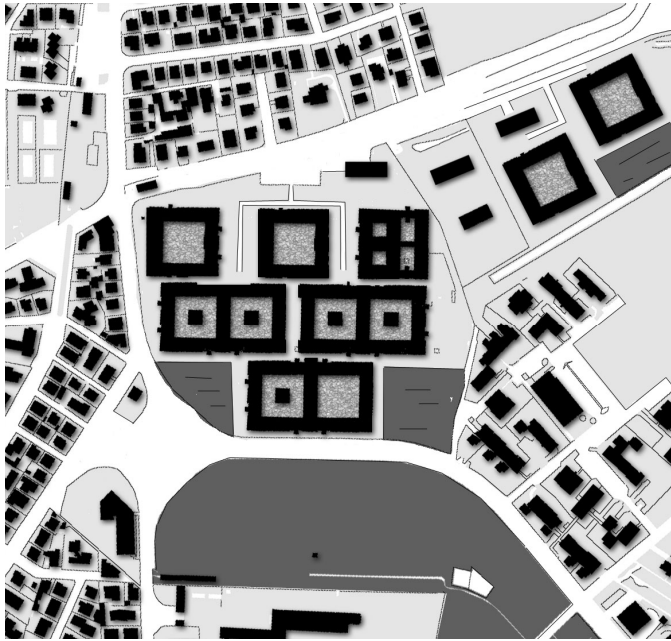


TPS2 - Ipotesi peggiorativa, estratto



TPS2 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto





TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

### T.P.S.3. 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.

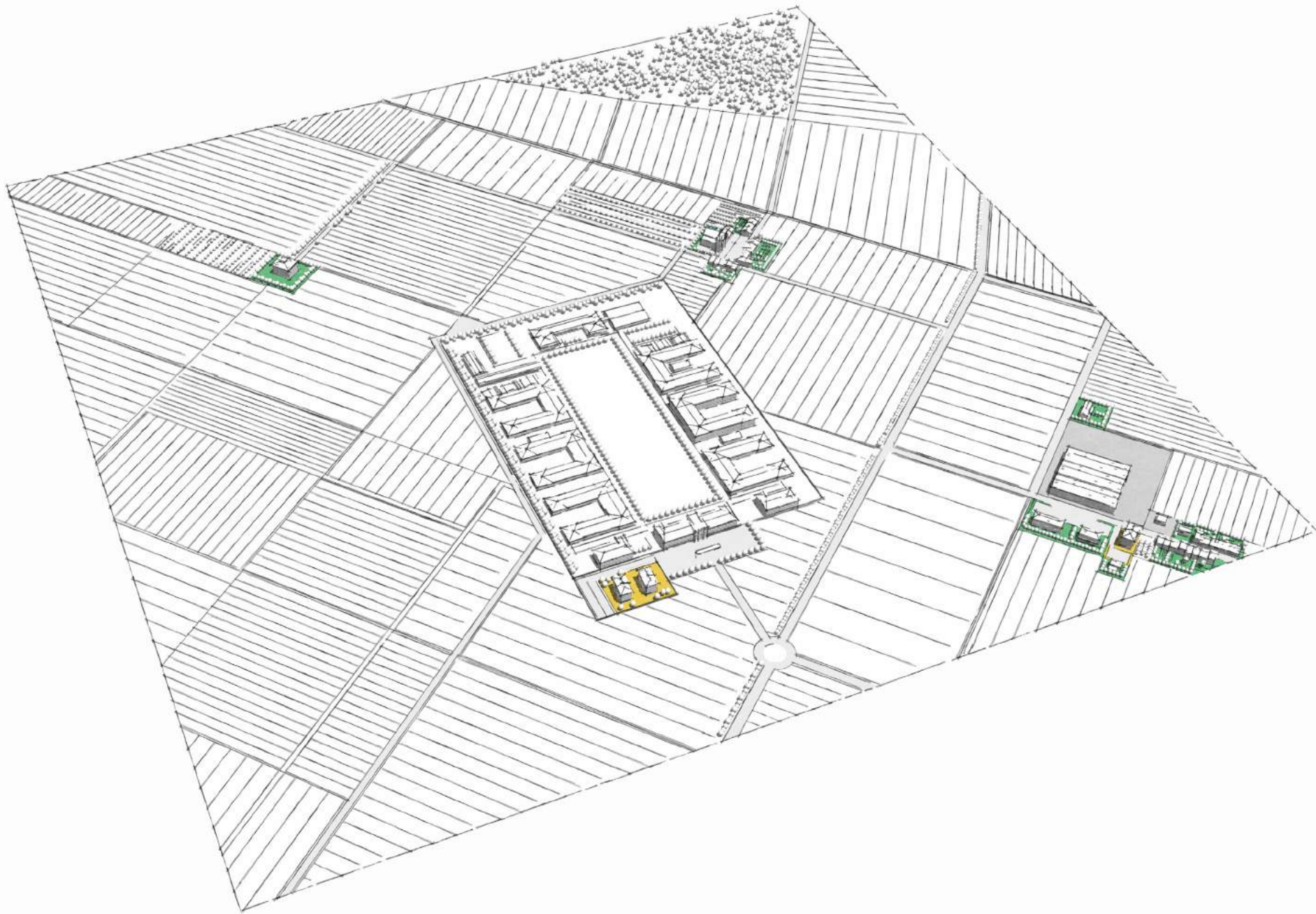
Tipo edilizio prevalente: tipologie di insediamento molto diversificate e specifiche in base al tipo di funzione da insediare.

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.

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

## T.P.S.3 Insule specializzate

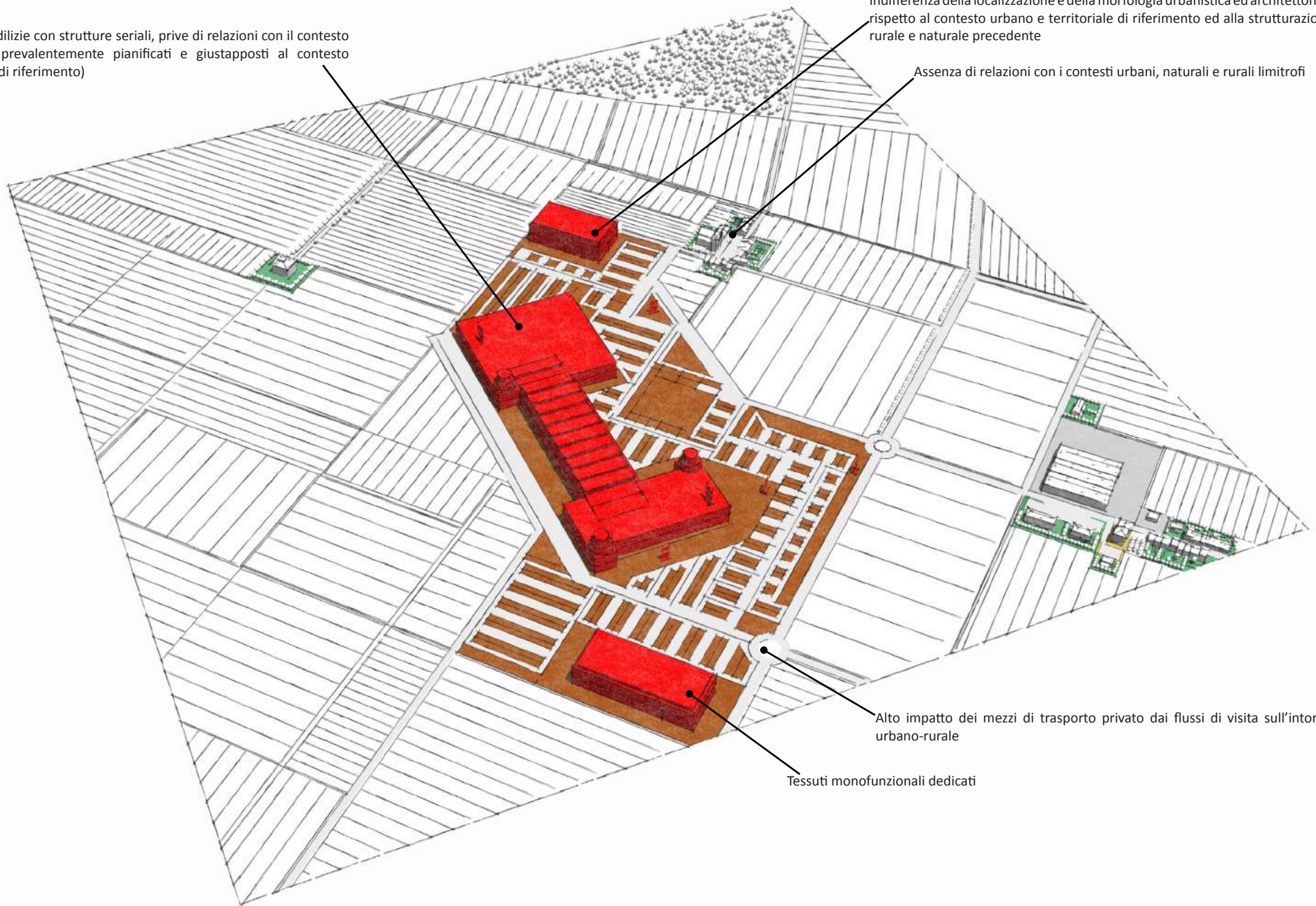


TPS3 - Valori/Oportunità - Rappresentazione di insieme del tessuto: stato di fatto

Tipologie edilizie con strutture seriali, prive di relazioni con il contesto (interventi prevalentemente pianificati e giustapposti al contesto territoriale di riferimento)

Indifferenza della localizzazione e della morfologia urbanistica ed architettonica rispetto al contesto urbano e territoriale di riferimento ed alla strutturazione rurale e naturale precedente

Assenza di relazioni con i contesti urbani, naturali e rurali limitrofi



Alto impatto dei mezzi di trasporto privato dai flussi di visita sull'intorno urbano-rurale

Tessuti monofunzionali dedicati



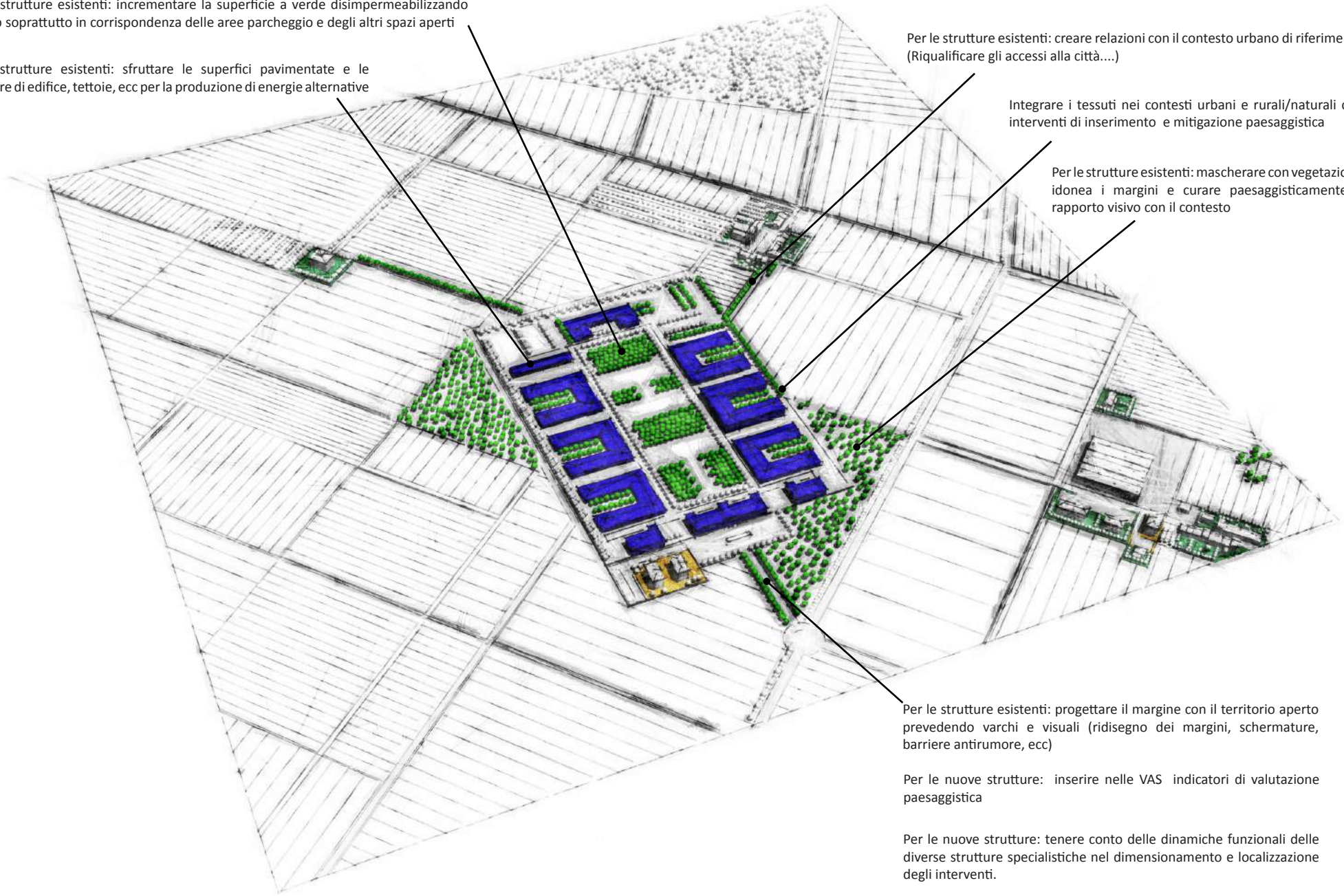
Per le strutture esistenti: incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti

Per le strutture esistenti: sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc per la produzione di energie alternative

Per le strutture esistenti: creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (Riqualificare gli accessi alla città....)

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

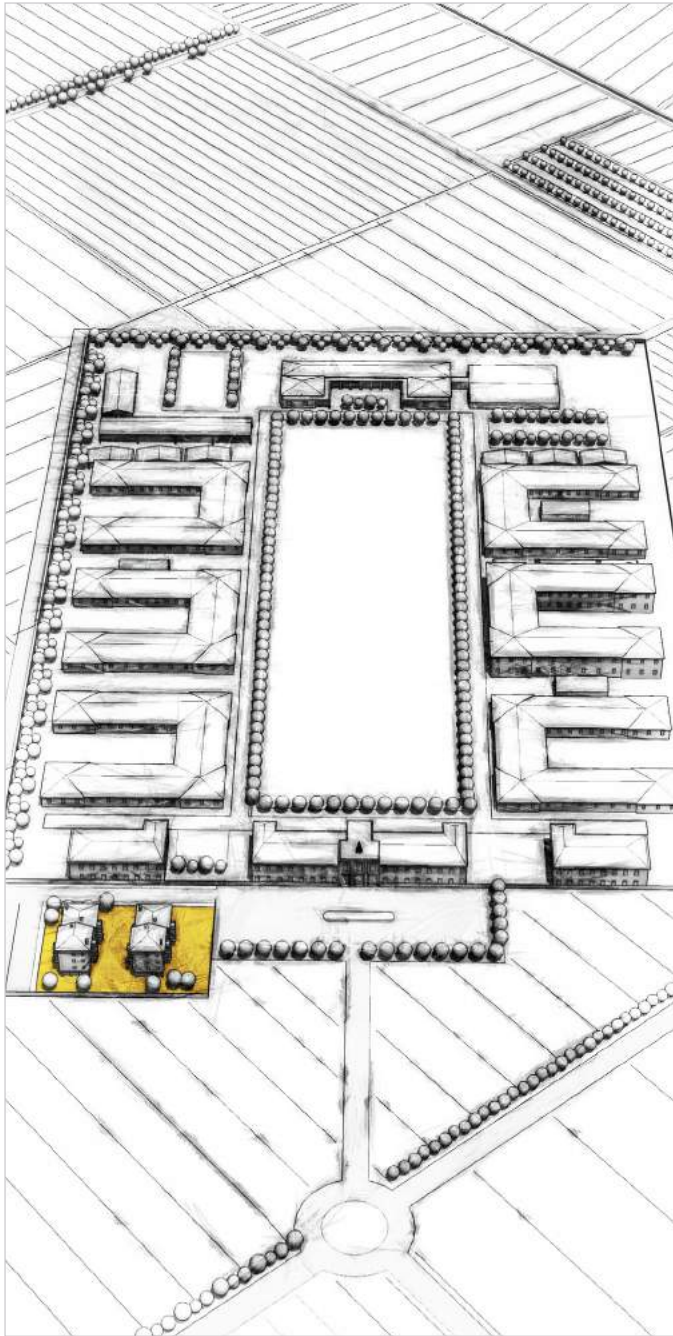
Per le strutture esistenti: mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto



Per le strutture esistenti: progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc)

Per le nuove strutture: inserire nelle VAS indicatori di valutazione paesaggistica

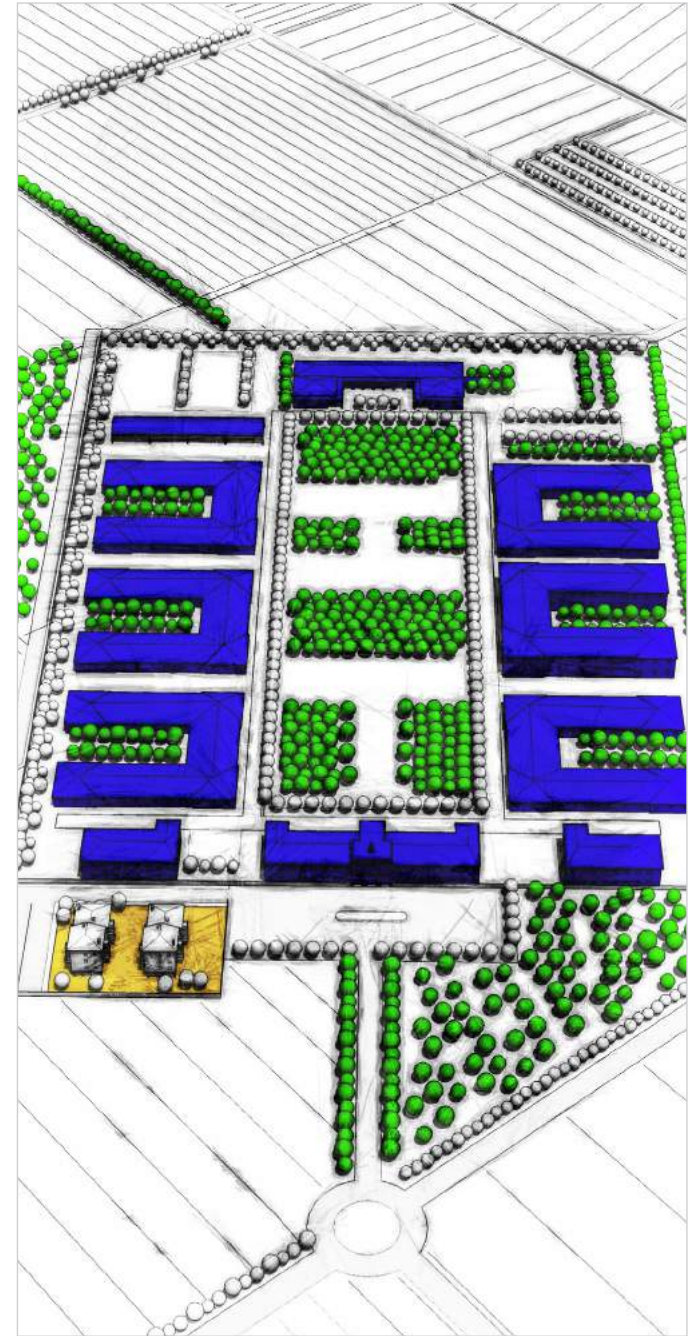
Per le nuove strutture: tenere conto delle dinamiche funzionali delle diverse strutture specialistiche nel dimensionamento e localizzazione degli interventi.



TPS3 - Stato di fatto, estratto

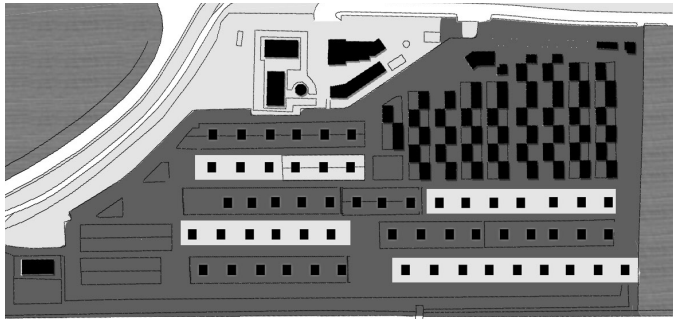


TPS3 - Ipotesi peggiorativa, estratto



TPS3 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto





Tessuti DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

#### T.P.S.4 Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva

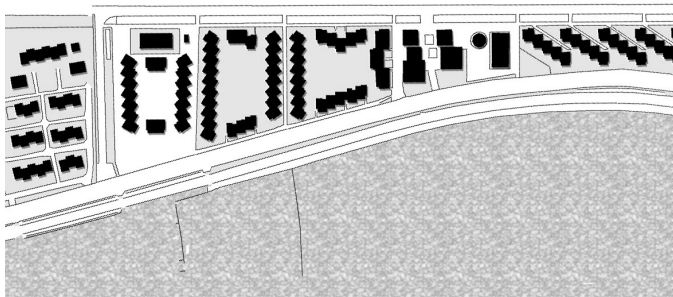
Enclaves ad uso turistico/ricettivo o residenziale, caratterizzati dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio e da un disegno uniforme degli spazi aperti, esito un progetto unitario.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: tali piattaforme non stabiliscono delle relazioni con il tessuto circostante e sono contraddistinte da accessi selezionati che privatizzano ampie parti di territorio, spesso costiero.

Tipo edilizio prevalente: tipologie di insediamento legate all'attività turistica grandi complessi alberghieri, edifici monobifamiliari di dimensioni ridotte.

Collocazione e margini: possono essere localizzati sia ai margini di centri abitati che come insediamenti satellite sparsi sul territorio, la caratteristica è comunque la giustapposizione e la chiusura verso l'esterno. Prevalentemente sono diffusi in aree costiere.

Il margine è netto, sono spesso tessuti recintati.



TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

## T.P.S.4 Tessuto a piattaforma residenziale e turistico ricettiva

Presenza di un progetto unitario morfologicamente, funzionalmente ed architettonicamente definito

Presenza di ampi spazi destinati all'uso collettivo



Ampi spazi aperti, spesso a verde

Margine ben definito

TPS4 - Valori/Oportunità - Rappresentazione di insieme del tessuto: stato di fatto

Assenza di relazioni con i contesti urbani, naturali e rurali limitrofi

Tipologie edilizie con strutture seriali, prive di relazioni con il contesto (interventi prevalentemente pianificati e giustapposti al contesto territoriale di riferimento)

Degrado ambientale e della qualità del paesaggio, in prevalenza costiero e collinare

Tessuti monofunzionali dedicati

Indifferenza della localizzazione e della morfologia urbanistica ed architettonica rispetto al contesto urbano e territoriale di riferimento ed alla strutturazione rurale e naturale precedente

Alto consumo di suolo dovuto a lotti recintati di grandi dimensioni e densità edilizia più bassa rispetto agli altri tessuti urbani

Alto impatto visivo sull'intorno urbano-rurale

TPS3 - Criticità - rappresentazione di insieme del tessuto: ipotesi peggiorativa

Per le future strutture turistico ricettivo - Evitare di localizzare insediamenti turistici all'interno di aree naturali di pregio quali pinete, boschi e litorali, salvo il recupero di strutture storiche

Strutture esistenti - Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto

Per le future strutture turistico ricettivo - Favorire modelli di recupero di centri nuclei e piccole città storiche attraverso forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico

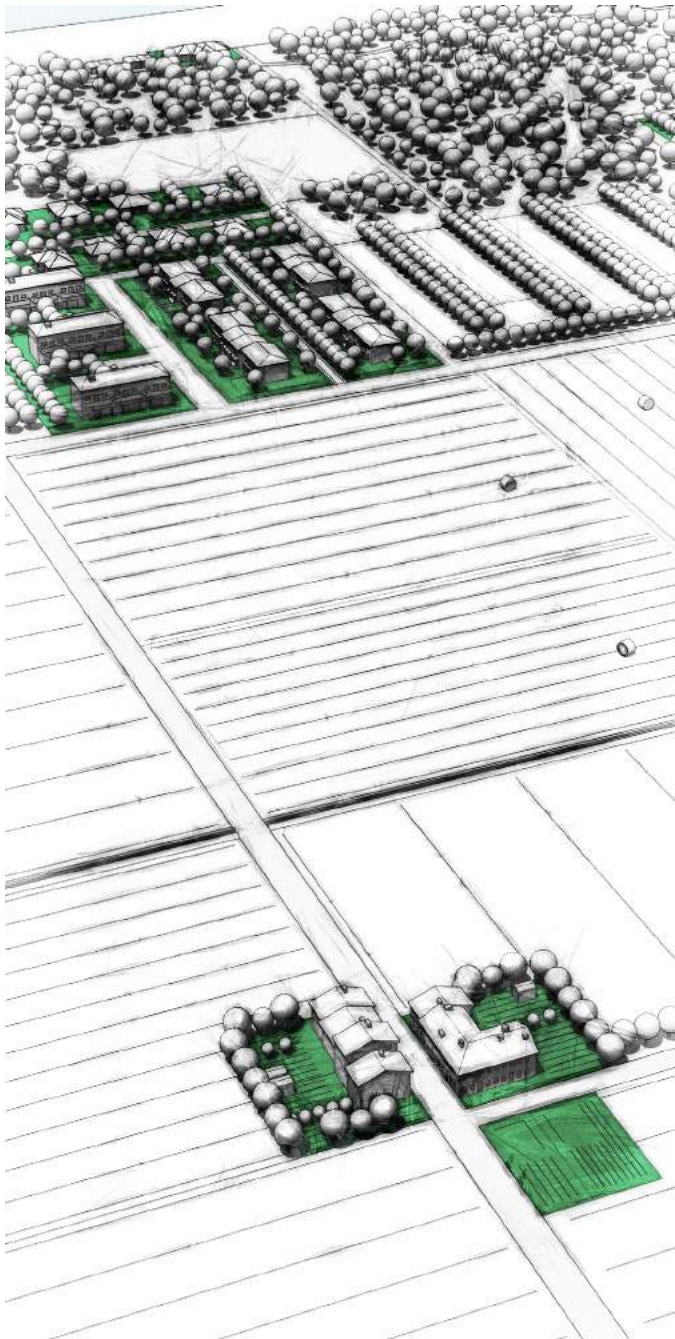
Strutture esistenti  
Mitigare la pressione ambientale e frenare le trasformazioni nello spazio del recinto villaggio turistico

Costruire un progetto ambientale e paesistico delle aree costiere urbanizzate finalizzato alla mitigazione paesaggistica, nel rispetto delle interazioni terra-mare dell'ecosistema costiero e delle sue dinamiche evolutive

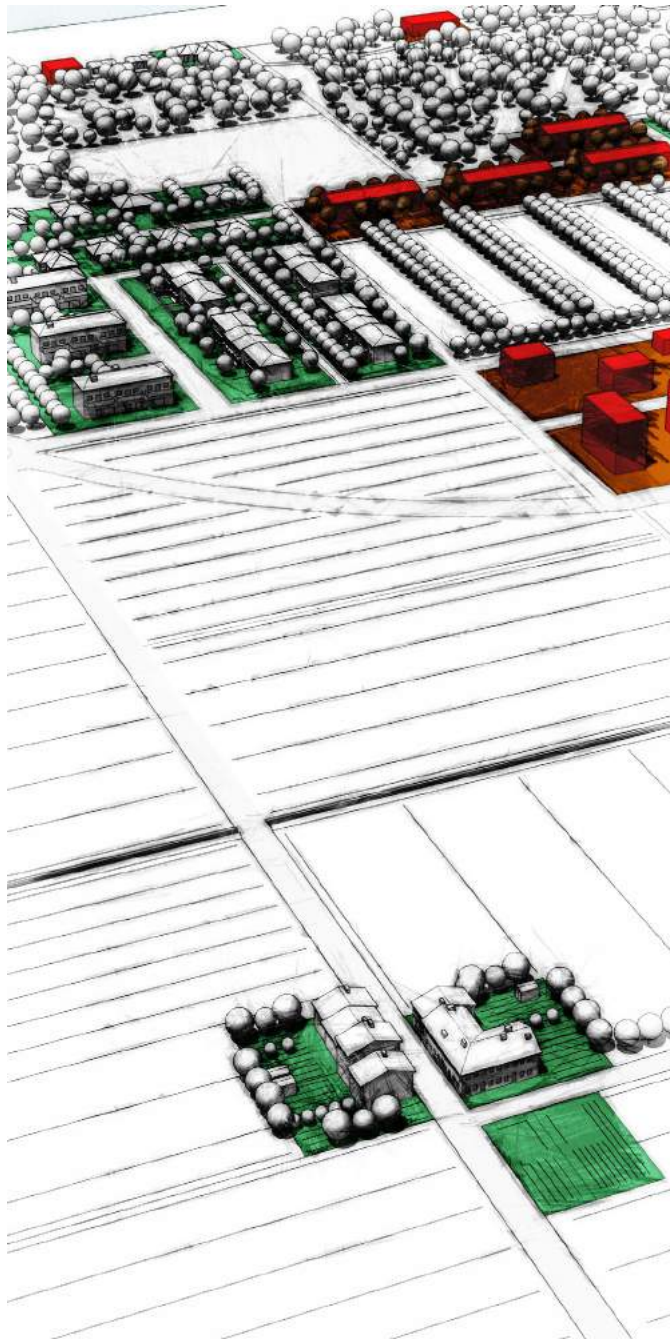
Strutture esistenti - Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, mascherature, barriere antirumore, ecc)

Strutture esistenti - Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti

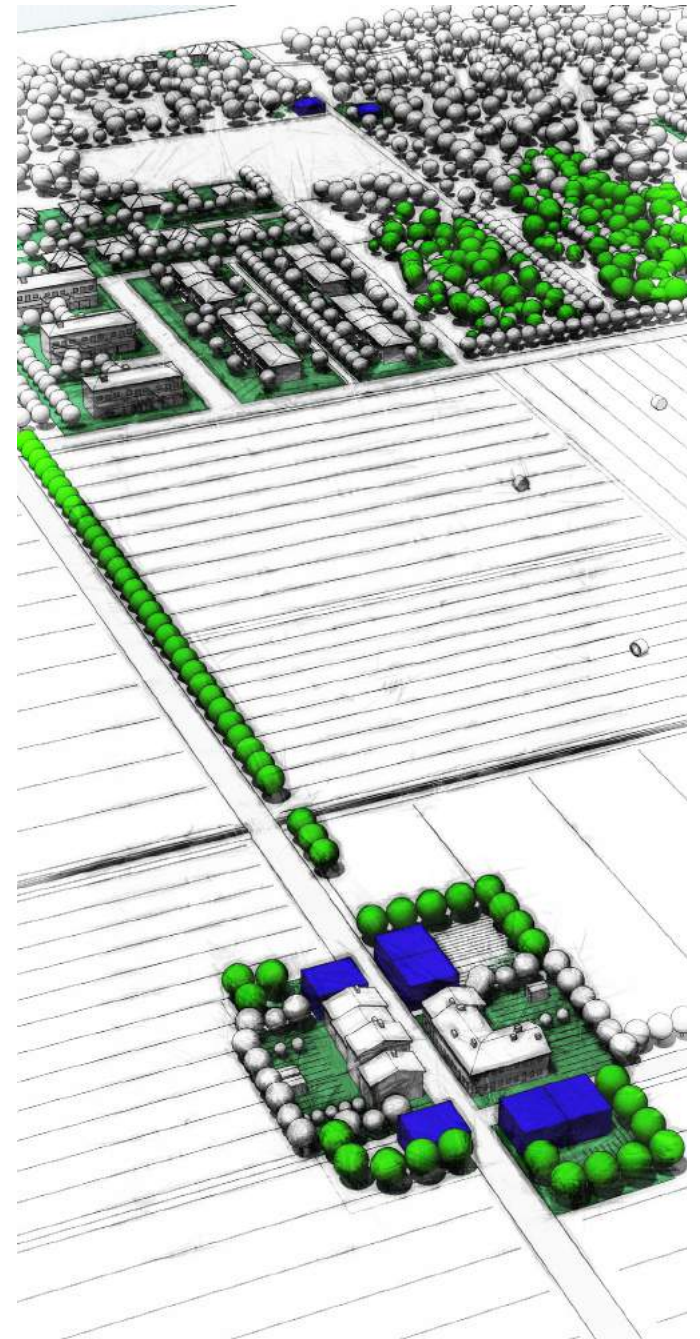
TPS4 - Valori/Opportunità - Rappresentazione di insieme del tessuto: stato di fatto



TPS4 - Stato di fatto, estratto

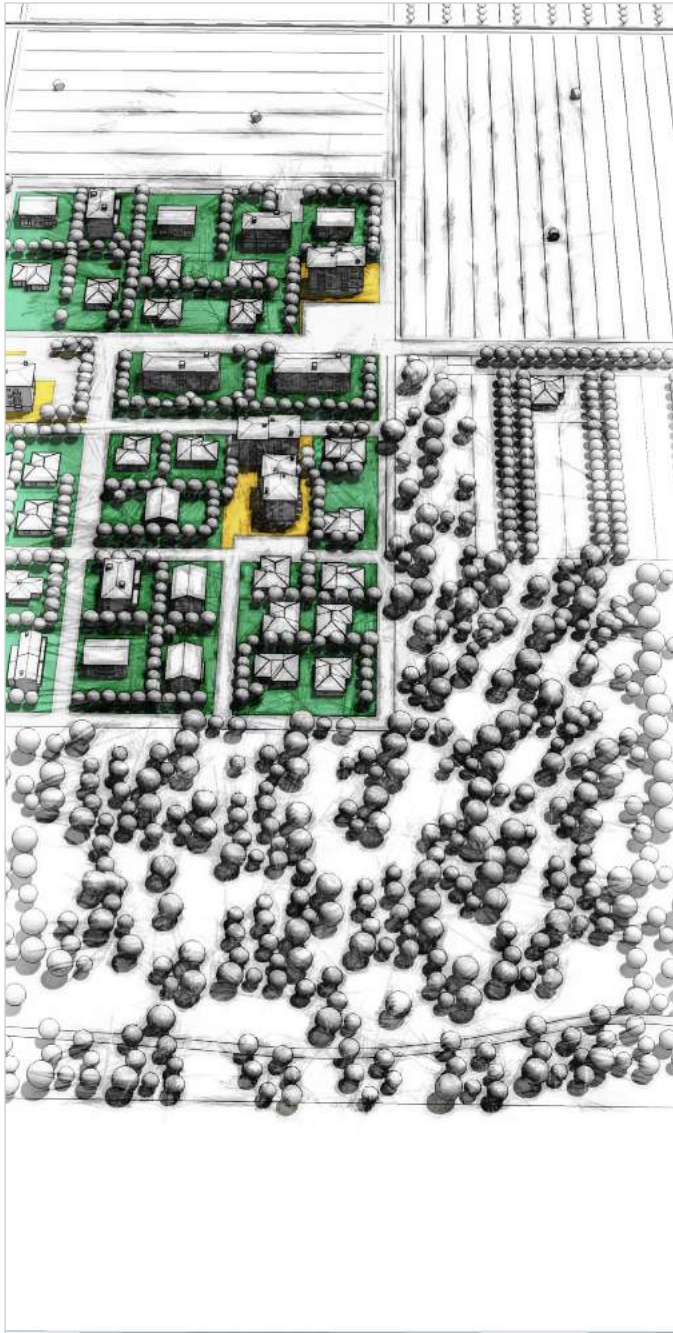


TPS4 - Ipotesi peggiorativa, estratto

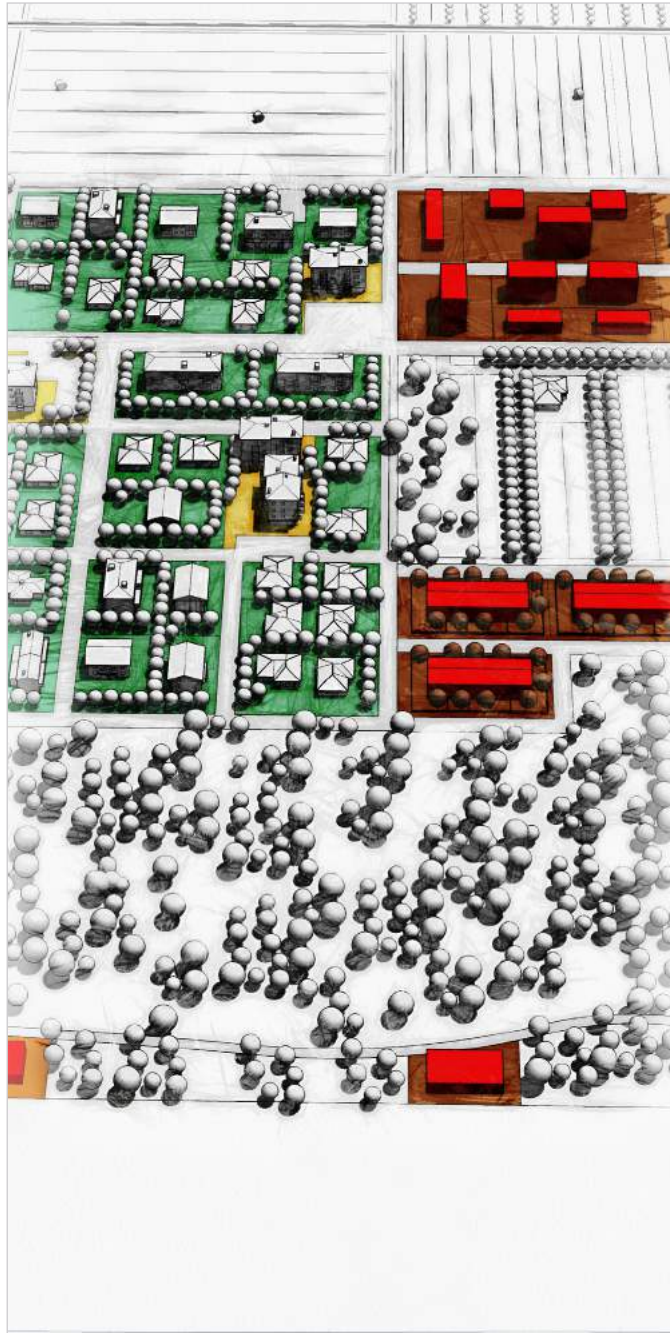


TPS4 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto

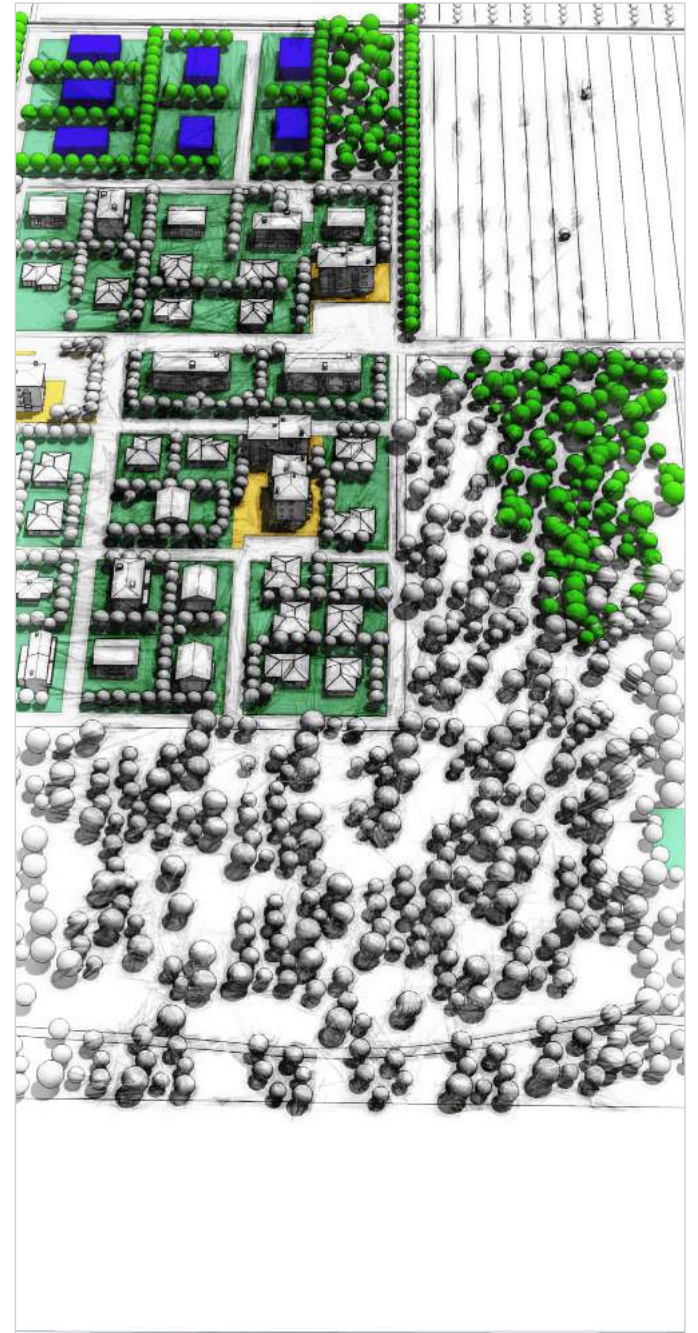




TPS4 - Stato di fatto, estratto



TPS4 - Ipotesi peggiorativa, estratto



TPS4 - Ipotesi coerente con gli OdQ del PP, estratto