



# PIANO STRUTTURALE

ai sensi dell'art.92 della Legge Regionale Toscana n.65 del 10 Novembre 2014

## QUADRO CONOSCITIVO

SINDACO  
Adelio ANTOLINI

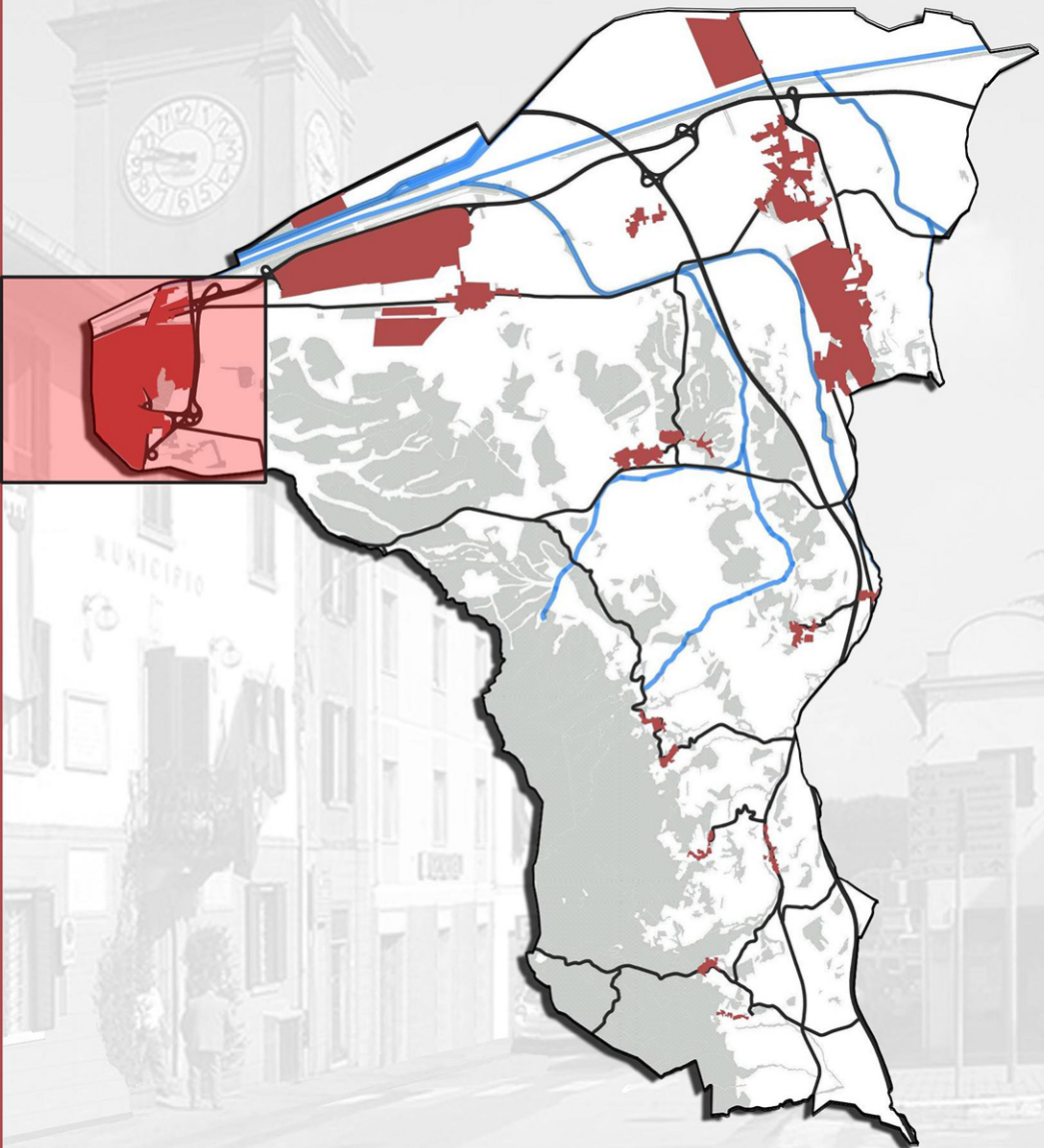
ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Mila GIOMMETTI

COORDINATORE PROGETTISTA E  
RES. PROCEDIMENTO  
Arch. Leonardo ZINNA  
(Servizio urbanistica)

GRUPPO DI LAVORO

SERVIZIO URBANISTICA  
Geol. Federica TANI  
Geom. Francesca GUERRAZZI

COLLABORATORI ESTERNI  
Arch. Pian. Sara PIANCASTELLI  
Arch. Pian. Giulio GALLETTI



### A3.4 - ANALISI DEGL IINSEDIAMENTI E DEL PATRIMONIO EIDLIZIO

#### MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

A3.4.5  
a

Scala 1:5.000

TR 2



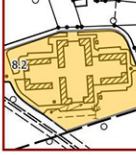
**Tessuti ad isolati aperti o edifici residenziali isolati su lotto**  
Tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto circondati da spazi di pertinenza privati. Se collocati a contatto con i tessuti storici, o con isolati chiusi, mantengono una regolarità nella geometria degli isolati. Il rapporto con la strada non è diretto ma mediato dagli spazi di pertinenza e la destinazione è quella prevalentemente residenziale (edificato plurifamiliare di differenti altezze), con pochi servizi di quartiere e con la presenza di edifici specializzati. Il margine è tipicamente rappresentato da una strada secondaria che divide il tessuto da ulteriori urbanizzazioni o dal territorio aperto.

TR 3



**Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali**  
Tessuti a densità variabile tipici delle espansioni successive agli anni '60, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni con edifici in blocchi o a stecca con disomogeneità tra forme e volumetrie, disposti senza regole ordinarie nel lotto. Questi tessuti dispongono di ampi spazi di pertinenza in cui si trovano i servizi all'edificato e spazi semipubblici pavimentati o sistemati a verde. Si può avere la presenza di servizi al piano terra e di edifici specializzati ma la destinazione principale è quella residenziale. Sono posizionati in aree periferiche e, se a contatto con il territorio aperto, non presentano nessun tipo di relazione con quest'ultimo.

TR 4



**Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata**  
Tessuti collocati in aree periferiche o come quartieri satellite, organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da progetto unitario e con un margine ben definito. Dal punto di vista morfotipologico questi tessuti sono progettati con regole compositive e tipologiche autonome (ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi), o da composizione di questi, isolati su lotto e arretrati dal fronte stradale) e risultano decontestualizzati rispetto ai tessuti limitrofi. Il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che presentano un grado di organizzazione adeguato a strutturare una rete. La dotazione di servizi a scala di quartiere risulta spesso scarsa e inadeguata.

TR 6



**Tessuto a tipologie miste**  
Tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentato e disomogeneo, con lotti di forme e dimensioni molto variabili. Date le esigenze tipologiche e dimensionali delle strutture produttive e commerciali si crea una vera e propria rottura nella relazione compositiva del tessuto. Il rapporto con la strada non è sempre definito con alternanze di rapporti diretti e mediati dalle pertinenze. Il margine non è ben definito e spesso è delimitato da infrastrutture viarie, piazzali di servizio, depositi o parcheggi.

TR 7



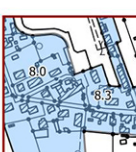
**Tessuto sfrangiato di margine**  
Tessuti insediativi a bassa densità con cui gli insediamenti si innestano disordinatamente nel territorio rurale. Sono caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso. Caratteristica saliente è la frammentarietà ed incompletezza di tali espansioni, tanto da non esser percepite come tessuti ma come sfrangiamenti della città nel territorio aperto. Il tessuto presenta un rapporto con la strada non definito (quando diretto quando mediato dalle pertinenze) e si caratterizza per edifici mono o bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto.

TR 8



**Tessuto lineare**  
Tessuti caratterizzati da aggregazioni insediative storiche attestate su percorsi fondativi di connessione tra centri urbani. Si presentano discontinui a bassa o media densità, con lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie a pettine dell'arteria stradale di scorrimento. La matrice storica è sempre riconoscibile per la rilevanza architettonica dei manufatti e per il rapporto diretto tra strada ed edificato, mentre le successive edificazioni si caratterizzano per la casa isolata su lotto con destinazione esclusivamente residenziale e sviluppo incrementale con duplicazione dei retti e saturazione degli spazi rimasti ineditati (perdita del rapporto diretto con la strada e assenza del margine urbano).

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 "reticolo" di urbanizzazione che interdice porzioni di territorio coltivato. I tessuti si caratterizzano per essere discontinui e a bassa densità con lotti residenziali disposti lungo la strada con crescita incrementale per singoli lotti. Il tipo edilizio prevalente è quello mono o bifamiliare ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto e a schiera.

TR 10



**Campagna abitata**  
Tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza (spesso recintati e sistemati a verde o pavimentati). La destinazione è prevalentemente mista residenziale – produttiva o di servizio, con assenza di spazi e servizi pubblici. Il tessuto è diffuso nel territorio aperto e si caratterizza per la tipologia di case uni-bifamiliari con tipologie edilizie della tradizione rurale.

TR 11



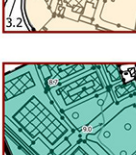
**Campagna urbanizzata**  
Tessuto prevalentemente rado di edificato sparso e discontinuo costituito da residenze singole o piccoli insediamenti residenziali, produttivo-commerciali, direzionali e ad uso specialistico (discariche, depositi materiali, aree ricreative-sportive) diffusi sul territorio rurale. Caratteristica saliente è la rottura dei legami con il territorio agricolo e le sue funzioni socio produttive, inoltre la trasformazione del tessuto insediativo rurale in modelli di tipo urbano. Il tipo edilizio prevalente è quello della casa uni-bifamiliare e del piccolo condominio isolato su lotto. Si ha poi la presenza di piccoli capannoni nel caso di destinazioni produttivo-commerciali, direzionali e specialistiche

TPS 1



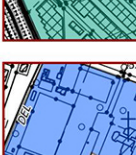
**Tessuto a proliferazione produttiva lineare**  
Tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento. Collocati all'ingresso dei centri abitati questi tessuti si caratterizzano per una crescita incrementale per singoli lotti. In alcuni casi i lotti edificati risultano radi ed intervallati da aree libere, in altri la disposizione lungo strada dei capannoni ha generato un ispessimento ad un'interazione del principio insediativo fino alla saturazione dei lotti. La strada fa da fulcro attrattore e asse d'orientamento con gli edifici disposti perpendicolari ad essa. Si ha una totale assenza di spazi pubblici e presenza minima di servizi legati ai lavoratori.

TPS 2



**Tessuto a piattaforme produttive – commerciali- direzionali**  
Piattaforme di grandi dimensioni formate da tessuto produttivo, commerciale e direzionale discontinuo ad alta densità con maglia strutturale secondo un reticolo geometrico di strade per l'accesso ai singoli lotti. All'interno di questi tessuti, che manifestano una netta discontinuità con i tessuti limitrofi, si possono trovare lotti residenziali isolati inglobati. Questi tessuti sono privi di spazi pubblici, ma si ha la presenza di servizi legati ai lavoratori che gravitano nell'area e attività legate al tempo libero. Le piattaforme si collocano all'esterno dei nuclei abitati, in località strategiche della rete infrastrutturale, andando a costituire un margine netto con i contesti limitrofi.

TPS 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; Outlet store e grandi strutture commerciali isolate; Aeroporti e porti. Queste aree possono essere inglobate all'interno dell'urbanizzato o essere disposte fuori dei nuclei abitati

Fonti:  
CTR: Aggiornamento comunale della CTR2016 Regione Toscana  
Morfologia del terreno: elaborazione comunale da dati Lidar Regione Toscana

