

SINDACO

Adelio ANTOLINI

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Mila GIOMMETTI

COORDINATORE PROGETTISTA E

RES. PROCEDIMENTO

Arch. Leonardo ZINNA

(Servizio urbanistica)

GRUPPO DI LAVORO

SERVIZIO URBANISTICA

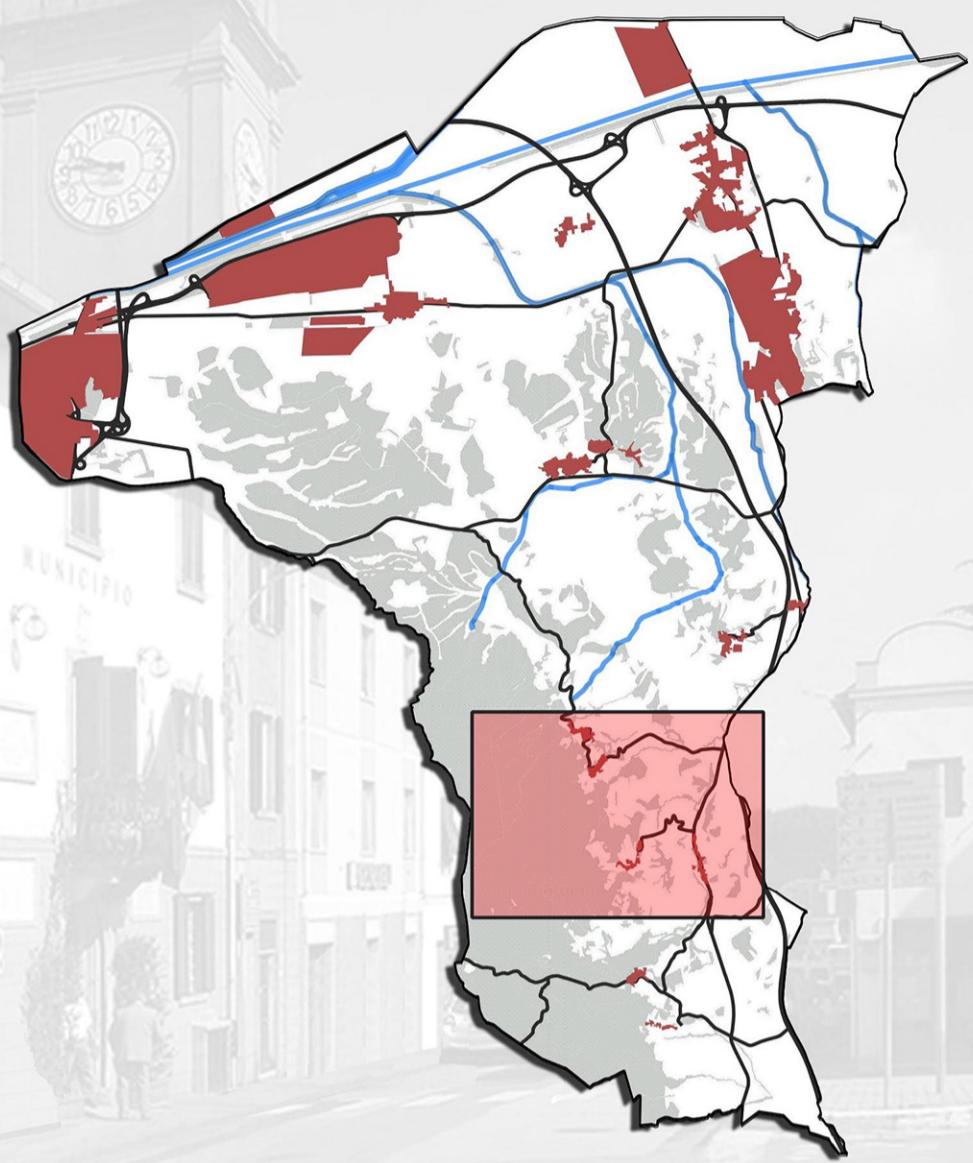
Geol. Federica TANI

Geom. Francesca GUERRAZZI

COLLABORATORI ESTERNI

Arch. Pian. Sara PIANCASTELLI

Arch. Pian. Giulio GALLETTI



### A3.4 - ANALISI DEGLI ININSEDIAMENTI E DEL PATRIMONIO EIDLIZIO

#### MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

A3.4.5  
g

Scala 1:5.000

- TR 2** Tessuti ad isolati aperti o edifici residenziali isolati su lotto
- Tessuti a media/alta densità, tipici delle espansioni successive agli 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 (edificio 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 ed dal territorio aperto.
- TR 3** Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- Tessuti a densità variabile tipici delle espansioni degli anni '60, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni con edifici in blocchi e 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'edificio 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 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 morfologico questi tessuti sono progettati con regole compostive 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 composta del tessuto. Il rapporto con la strada non è sempre definito con alternanza di rapporti diretti e mediati dalle pertinenze. Il margine non è ben definito e spesso è delimitato da infrastrutture viaarie, piazzali di servizio, depositi o parcheggi.
- TR 7** Tessuto sfangiato 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 incompletatezza di tali espansioni, tanto da non esser percepite come tessuti ma come strangolamenti 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 plurifamili di modeste altezze isolati su lotto e a schiera.
- TR 8** Tessuto lineare
- Tessuti caratterizzati da aggregazioni insediative storiche attestate su percorsi fondativi di connessione tra centri urbani. Si presentano discorsi a bassa o media densità, con lotti insediativi disposti lungo le arterie stradali a pettine dell'infrastruttura di scorrimento. La rete stradale e le pertinenze sono disposte per il loro uso prioritario a funzione di connettività e per il loro uso secondario come percorso per le successive edificazioni o camminamento per la casa isolata su lotto con destinazione esclusivamente residenziale e sviluppo incrementale con duplicazione dei reti e saturazione degli spazi rimasti inedificati (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 lungo un percorso podalico che formano tra loro un reticolto poroso. Un "recoito" di urbanizzazione che interclude 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 plurifamili 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
- Tessuti prevalentemente rado di edificato sparso e discontinuo costituito da residenze singole o piccoli insedimenti residenziali, produttivo-commercianti, direzionali e a uso pubblico (disponibili, depositi, aree di servizio, spazi pubblici) dislocati sul territorio rurale. Caratteristica saliente è la mancanza del legame con il territorio agricolo e le sue funzioni socio produttive, inoltre la trasformazione del tessuto insediativo rurale in insediamenti di tipo urbano. Il tipo edilizio prevalente è quello di casa uni-bifamiliare e di piccolo condominio isolato su lotto. Si ha poi la presenza di piccoli capannoni nel caso di destinazioni produttivo-commerciale, direzionali e specialistiche.
- TPS 1** Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- Tessuti 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 rari ed intervallati da aree libere, in altri la disposizione lungo strada dei capannoni ha generato un insieme ed un iterazione del principio insediativo fino alla saturazione dei lotti. La strada fa da fulcro strutturale 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 piattaforma produttive - commerciali- direzionali
- Plattforme di grandi dimensioni formate da tessuto produttivo, commerciale e direzionale discontinuo ad alta densità con maglia strutturale secondo un reticolto 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** Isule specializzate
- Aree specializzate per grandi strutturazioni, destinate all'insediamento di funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale autonomo e separate dal contesto urbano di riferimento. Comprendono: Complessi scolastici; Complessi cimiteriali di consistenti dimensioni; Aree militari e garzierie; Palazzi dello sport e stadi; 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.

