

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 I INSEDIAMENTI E DEL PATRIMONIO EIDILIZIO

APPROFONDIMENTO DEI TESSUTI URBANI

A3.4.6
g



DESCRIZIONE DEL TESSUTO TPS1

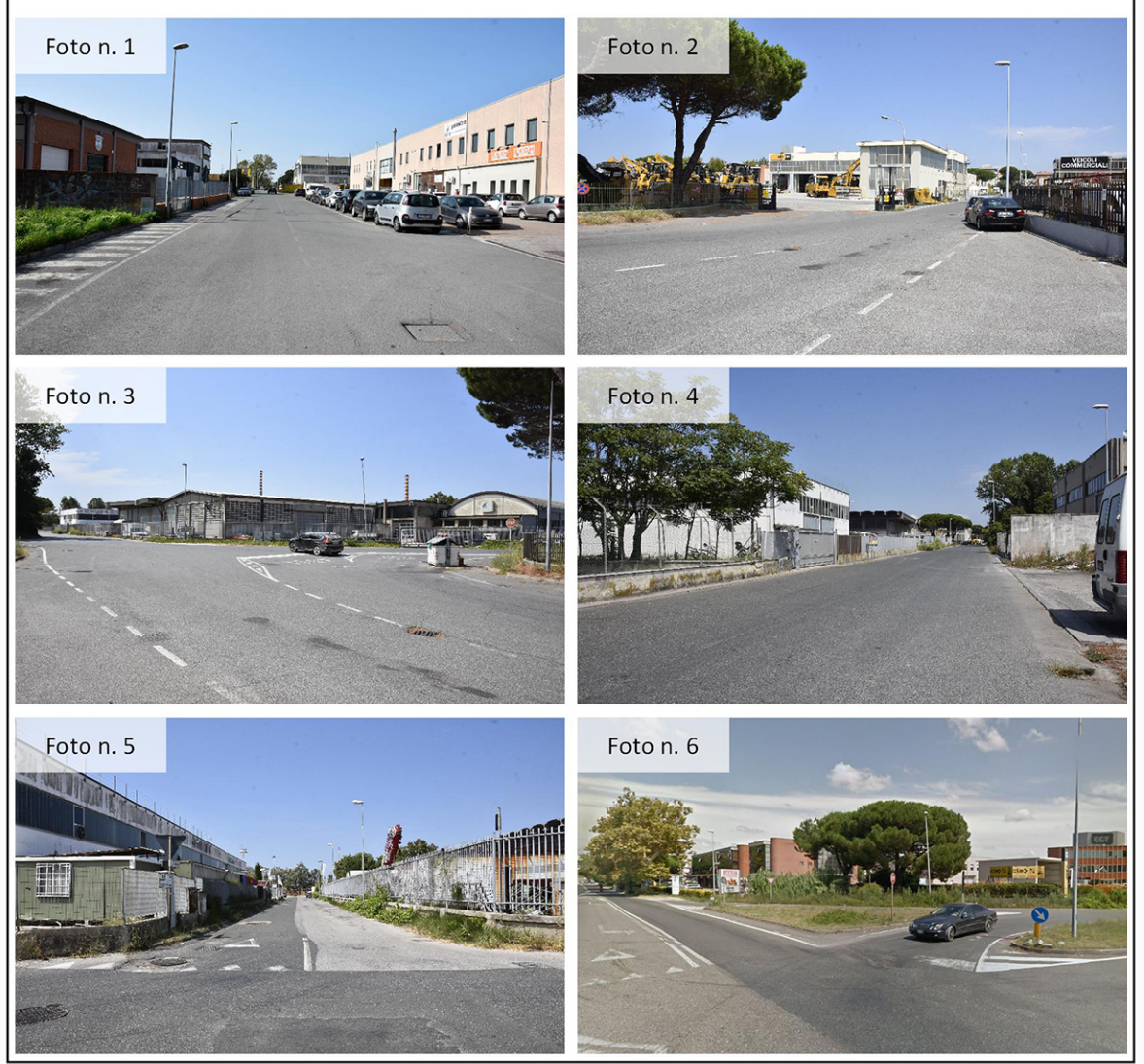
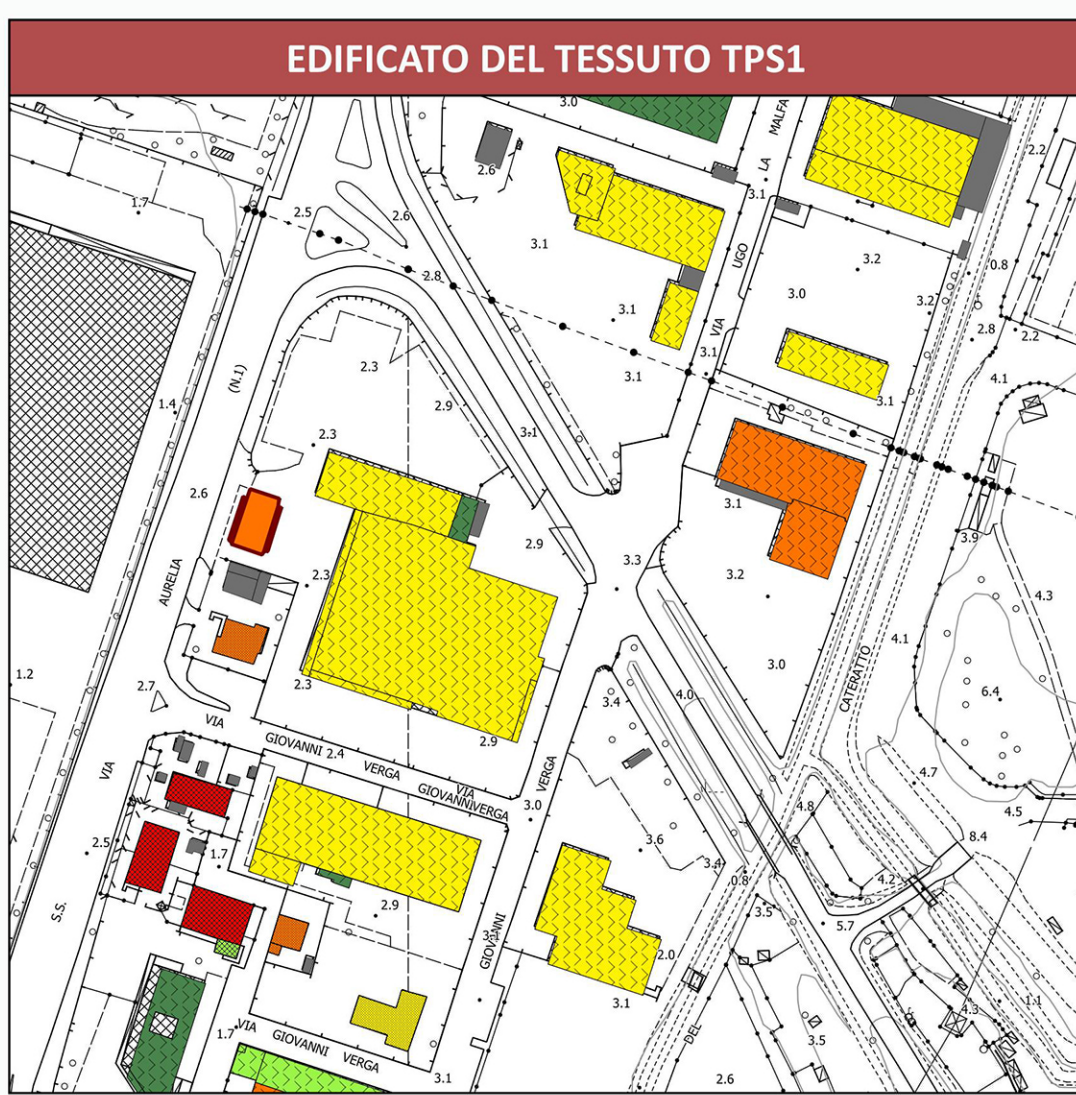
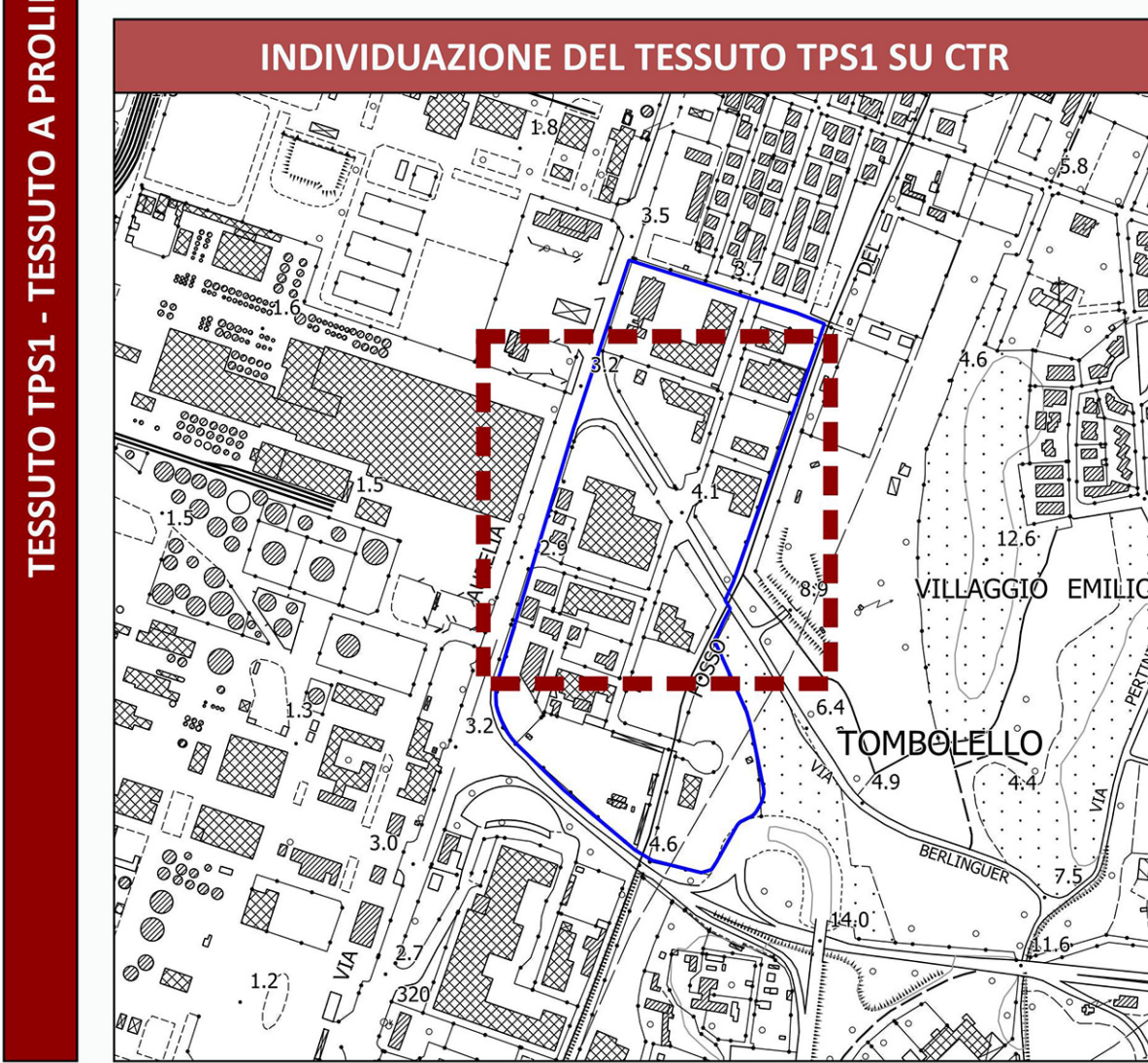
Il tessuto a proliferazione produttiva lineare è sito nella Frazione di Stagno e si sviluppa lungo la principale viabilità di collegamento dell'area, la Via Aurelia, contrapponendosi all'insula specializzata della raffineria di petrolio dell'ENI.

Il tessuto si colloca inoltre adiacente ad un'arteria di collegamento con il tracciato della Super Strada Fi-Pi-Li.

Da un punto di vista della conformazione dei lotti, questi si dispongono su due assi, divisi tra loro da Via Giovanni Verga, che corre parallela all'Aurelia.

L'edificato, risalente nella quasi totalità ad un intervallo di tempo che va dal 1978 al 2007, è principalmente volto ad accogliere attività commerciali, artigianali, produttive e servizi. All'interno del tessuto si ha la presenza di poche residenze, alcune delle quali già presenti al 1954.

La conformazione del tessuto e la relativa destinazione lo rendono un tessuto completamente privo di spazio pubblico e di qualsiasi completamento di arredo (vedi possibili alberature, marciapiedi, ecc.).



TESSUTI

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 ed un'interruzione 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.

LEGENDA

INDIVIDUAZIONE DEL TESSUTO

□ Tessuto TPS1
□ Tessuto TPS2

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO

Periodizzazione edificato

Leopoldino (1832)	1954	1978	1988	1996	2007	2010	2013	2015
-------------------	------	------	------	------	------	------	------	------

Tipologia di edificio

Colonica	Linea	Corte
Schiera	Palazzina	Villa
Unifamiliare	Bifamiliare	Villino
Edificio per attività commerciali/ artigianali/industriali/ produttive/servizi	Edificio specialistico (scuola, ospedale, ecc.)	Chiesa
Edificio cimiteriale	Struttura portiva e ricreativa	Annesso agricolo
Accessorio/tettoia/arredo/chiosco-edicola/attr. tecnologica/temporaneo/portico/ecc.		

Destinazione d'uso dell'edificato

Commerciale	Commerciale- artigianale	Commerciale- servizi
Commerciale- terziario	Residenziale- commerciale	Residenziale- commerciale- terziario
Residenziale- commerciale- direzionale	Residenziale- direzionale	Residenziale- terziario
Residenziale- artigianale	Residenziale-servizi pubblici	Servizi- trasporti
Residenziale- artigianale- servizi pubblici	Servizi pubblici	Servizi- ricreativi
Servizi- istruzione	Servizi per lo sport	Ricettiva
Edifici di culto	Terziario	Direzionale- commerciale
Industriale	Direzionale	Artigianale- servizi
Artigianale	Artigianale-terziario-commerciale	Distributore di carburanti
Artigianale- terziario	Agricola	
Edificio in stato di abbandono	Residenza	

USO E COPERTURA DEL SUOLO

Piazza	Verde pubblico	Parcheggio	Sport
Aree pedonali	Viabilità carrabile	Area di pertinenza edifici pubblici	Viabilità interna al resede e secondaria
Resede edificato	Verde di pertinenza	Orti	Agricolo
Aree boscate	Specchio d'acqua	Corpo idrico	Corso d'acqua
Area verde in abbandono	Alberature spazio pubblico	Alberature spazio privato	



DESCRIZIONE DEL TESSUTO TPS2

Il tessuto a piattaforma produttiva-commerciale-direzionale fa parte della frazione di Collesalveti e si colloca a nord del centro abitato in un'area compresa tra la Via Emilia e la rete ferroviaria Pisa-Cecina.

L'area occupata è di circa 600.000 mq e si struttura su alcune viabilità interne che danno origine a lotti di forma e dimensione molto diversificate tra loro. All'interno del tessuto si ha la presenza di molte aree "verdi" attualmente non occupate e che vertono in una sorta di abbandono.

L'Edificato presente risale prevalentemente ad un intervallo temporale che va dagli anni '80 al 2007, ed ospita funzioni artigianali, industriali e commerciali.

Lo spazio pubblico si riduce esclusivamente ad alcuni parcheggi.

