

Comune di Castiglion Fibocchi

Provincia di Arezzo

PIANO STRUTTURALE

ABACO DEI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

aprile 2024

*SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Marco Ermini*

*CONSIGLIERE DELEGATO
Riccardo Carnesciali*

*GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE
Luigi Rogai*

*RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Silvia Parigi*

*Roberto Vezzosi (capogruppo)
Stefania Rizzotti, Idp Studio
Monica Coletta, Studio Tecnico Agostoli
Massimiliano Rossi, Fabio Poggi, Mirko Frasconi, Davide Giovannuzzi,
Nicolò Batistoni per PROGEO Engineering S.r.l.*

*Con
Maria Rita Cecchini con Arianna Gagliotta(VAS)
Flavia Giallorenzo
Letizia Rossignolo
Massimo Tofanelli
Valentina Vettori*

Abaco Morfotipi delle Urbanizzazioni Contemporanee

Breve nota metodologica e di contestualizzazione

Le urbanizzazioni contemporanee del comune di Castiglion Fibocchi sono composte da varie tipologie di tessuto: T.R.2, T.R.4, T.R.5, T.R.6, T.R.8, T.P.S.1 e T.P.S.2.

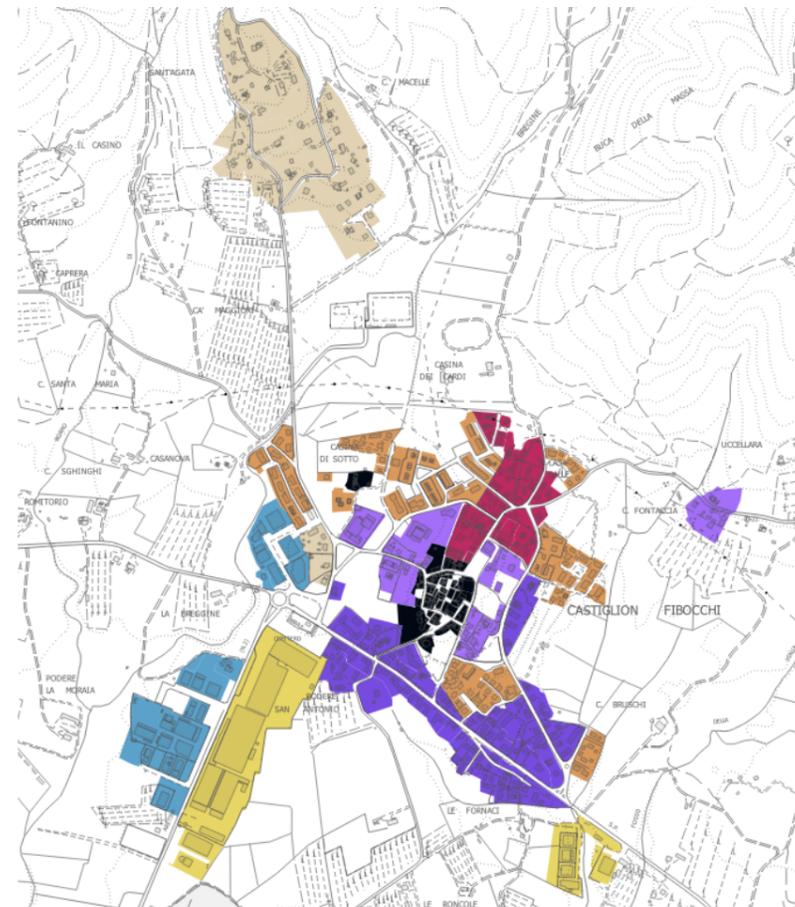
La mappatura dei morfotipi e la loro declinazione a livello locale sono frutto di una analisi dell'edificato (periodizzazione, qualità architettonica), dei lotti e della trama degli isolati. Inoltre, si interpreta la relazione morfologica tra parti costruite e spazi 'vuoti' (strade, piazze, aree verdi, spazi di relazione e spazi pubblici).

I tessuti contemporanei si attestano principalmente su due direttrici di sviluppo: la strada Setteponti, su cui si trovano espansioni lineari a vari gradi di relazione rispetto all'elemento generatore; la morfologia del terreno che ha orientato l'espansione a nord dei tessuti storici con un pattern a corona attorno al nucleo antico di Castiglion Fibocchi.

Questi tessuti sono caratterizzati da modelli di accrescimento che non sempre si sono distinti per organicità e ordine. Il quartiere di Sant'Agata risulta un nucleo a sé stante sia per l'omogeneità del morfotipo (T.R.5), sia per l'assenza di servizi e spazi di socialità al suo interno.

I morfotipi della III Invariante si sviluppano all'interno del territorio urbanizzato così come definito nel Piano Strutturale.

Anche qualora non siano identificate sottoarticolazioni dei morfotipi indicati nell'Abaco dei Morfotipi della Regione Toscana, si fornisce una descrizione locale che intende essere una declinazione specifica del tipo generico indicato a livello regionale.



La tabella presenta quindi:

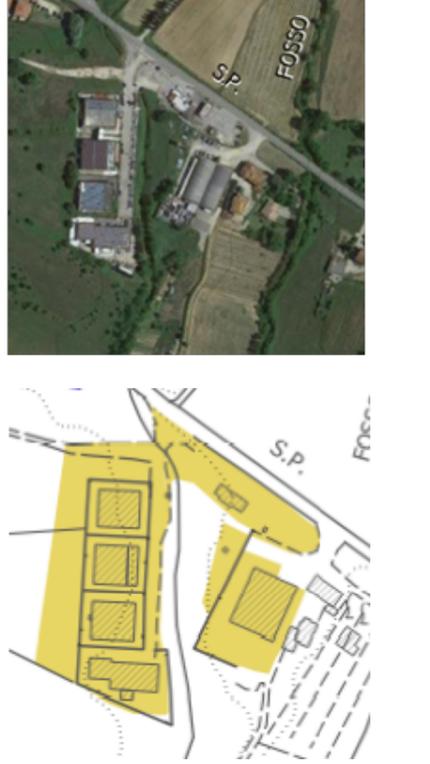
- il nome dell'intera 'famiglia' del morfotipo dell'urbanizzazione contemporanea, come da abaco PIT PPR;
- la sottocategoria o le sottocategorie in base alla interpretazione delle condizioni locali;
- un esempio del tipo di tessuto estratto sia dalla cartografia della III invariante, sia da immagine satellitare.
- un set di valori/opportunità, criticità per ciascuna sottocategoria, seguendo la struttura proposta dall'abaco regionale (*affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto; spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate; spazio pubblico e servizi; qualità urbana e dell'architettura*);
- un set di obiettivi proposti per come individuati nell'Abaco dei morfotipi della Regione Toscana, ed eventuali ulteriori obiettivi contestualizzati;
- direttive per i Piani Operativi che riflettono le caratteristiche delle sottocategorie e interpretano valori e criticità in senso strategico.

DECLINAZIONE DEI MORFOTIPI LOCALI	ESEMPI	VALORI/OPPORTUNITÀ	CRITICITÀ	OBIETTIVI	DIRETTIVE PER I PO
<p>Morfotipo T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto</p> <p>T.R.2.CF Tessuto ad isolati aperti ed edifici isolati su lotto di Castiglion Fibocchi</p>		<p><i>affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</i> Il tessuto ha una relazione visiva particolare con i tessuti storici perché le condizioni morfologiche del terreno orientano le viste e non sempre garantiscono la percezione del centro. Il fattore morfologico del terreno crea quinte visive interessanti, specialmente verso il territorio aperto nelle aree più settentrionali</p> <p><i>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</i> Sono presenti aree verdi private. Non sono presenti aree dismesse e degradate</p> <p><i>spazio pubblico e servizi</i> -</p> <p><i>qualità urbana e dell'architettura</i> La relazione con la strada è mediata da spazi pertinenziali, più grandi andando verso nord, che dettano il ritmo e caratterizzano l'isolato</p>	<p><i>affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</i> La relazione visiva con la città storica nello spazio pubblico (la strada) è carente</p> <p><i>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</i> -</p> <p><i>spazio pubblico e servizi</i> Il tessuto è carente in spazi pubblici e servizi. La strada spesso non presenta attrezzature minime al pedone (marciapiedi, fermate TPL in sicurezza)</p> <p><i>qualità urbana e dell'architettura</i> Commistione di stili e tipologie edilizie. Talvolta il ritmo dei pieni e vuoti (edificato e spazi aperti) viene spezzato da aree verdi private fuori scala rispetto all'isolato</p>	<p>Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici</p> <ul style="list-style-type: none"> Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto 	<ul style="list-style-type: none"> Qualora questi tessuti siano interessati da interventi di densificazione, prevedere attrezzature a servizio del pedone Progettare il margine nord, migliorandone la relazione con il territorio aperto Ampliare la dotazione di spazi pubblici e della socialità o migliorare le connessioni con quelli esistenti
<p>Morfotipo T.R.4: Tessuto ad isolati aperti prevalentemente residenziali di edilizia pianificata</p> <p>T.R.4.CF Tessuto ad isolati aperti di edilizia pianificata isolata sul lotto di Castiglion Fibocchi</p>		<p><i>affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</i> Gli isolati presentano ampi margini verso il territorio aperto</p> <p><i>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</i> Sono presenti aree verdi private sia giardini che piccoli appezzamenti coltivati. Non sono presenti aree dismesse e degradate</p> <p><i>spazio pubblico e servizi</i> Sono presenti aree a verde pubblico dotate di attrezzature. I parcheggi sono ben distribuiti</p> <p><i>qualità urbana e dell'architettura</i> La maglia degli isolati è piuttosto coerente. Rispetto al morfotipo definito a livello regionale, il tipo edilizio che caratterizza il TR4 di Castiglion Fibocchi è la casa isolata o in linea mono o plurifamiliare</p>	<p><i>affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</i> Gli affacci sono talvolta utilizzati per infrastrutture o parcheggi</p> <p><i>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</i> -</p> <p><i>spazio pubblico e servizi</i> Questi tessuti sono essenzialmente residenziali. I servizi sono raggiungibili anche a piedi, specialmente dai tessuti situati ad est del centro</p> <p><i>qualità urbana e dell'architettura</i> La qualità architettonica è scarsa. Gli isolati sono coerenti al loro interno, ma presentano linguaggi architettonici diversi anche se limitrofi. Ciò è imputabile ai diversi momenti di realizzazione (alcuni gruppi di edifici erano presenti al 1978, altri al 1988, 1996 e 2000)</p>	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> 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) Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane 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) 	<ul style="list-style-type: none"> Progettare il margine affinché costituisca un filtro fruitivo e paesaggistico verso il territorio rurale Migliorare l'accessibilità delle aree centrali e dei servizi nei tessuti ad ovest del centro Qualora si prevedano interventi di nuova edificazione o riqualificazione dell'esistente (da preferire), utilizzare materiali coerenti e soluzioni di efficientamento energetico

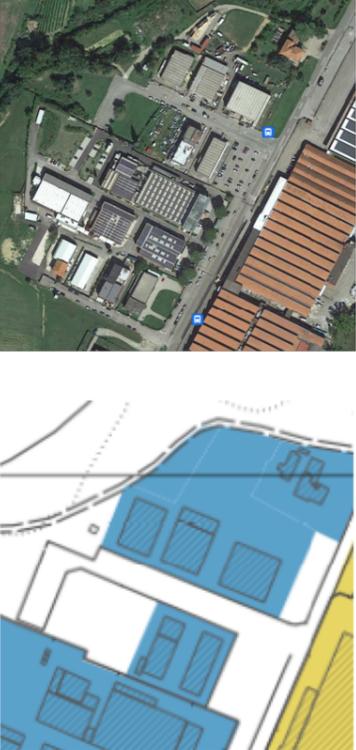
DECLINAZIONE DEI MORFOTIPI LOCALI	ESEMPI	VALORI/OPPORTUNITÀ	CRITICITÀ	OBIETTIVI	DIRETTIVE PER I PO
<p>T.R.5.1 Tessuto puntiforme di Sant'Agata</p>		<p><i>affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</i> La relazione del quartiere Sant'Agata con il territorio aperto è fortemente mediata dalla presenza delle alberature, sia all'interno delle aree private che dei boschi che circondano il quartiere. Via San Quirico presenta una parte alberata a cipressi.</p> <p><i>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</i> Non sono presenti aree dismesse o degradate. Sono invece presenti molti spazi alberati privati. Il parco sportivo è molto vicino.</p> <p><i>spazio pubblico e servizi</i> -</p> <p><i>qualità urbana e dell'architettura</i> Il morfotipo presenta edifici singoli su lotti privati. Le architetture non sempre sono visibili perché gli edifici sono arretrati rispetto al fronte stradale</p>	<p><i>affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</i> Dalla strada che porta al quartiere si apre una vista panoramica sulla città storica di Castiglione Fibocchi</p> <p><i>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</i> Gli spazi aperti interclusi sono privati</p> <p><i>spazio pubblico e servizi</i> Non sono presenti spazi pubblici o servizi</p> <p><i>qualità urbana e dell'architettura</i> Manca la percezione di un impianto urbano coerente</p>	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> Il PO verifica la possibilità di progettare un "boulevard urbano", trasformando le direttrici viarie principali in "assi attrezzati" dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza, in particolare nel tratto che delimita l'area sportiva Progetti di nuova edificazione sono ammissibili solo laddove il grado di copertura arborea ne consenta la realizzazione
<p>T.R.5.2 Tessuto puntiforme nelle aree centrali</p>		<p><i>affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</i> Questo tessuto, unico esempio nelle aree centrali, è affacciato su un'area libera (interclusa nel territorio urbanizzato) ad est e su un'area produttiva ad ovest</p> <p><i>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</i> Non sono presenti aree dismesse o degradate. Sono invece presenti molti spazi verdi privati, anche utilizzati per coltivazioni di tipo orticolo, che tuttavia presentano annessi e una maglia ordinata sebbene complessa</p> <p><i>spazio pubblico e servizi</i> -</p> <p><i>qualità urbana e dell'architettura</i> Il ritmo pieni e vuoti è armonico rispetto alla strada su cui affaccia l'isolato, che è caratterizzata da ampi spazi aperti</p>	<p><i>affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</i> -</p> <p><i>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</i> Gli spazi aperti interclusi sono privati</p> <p><i>spazio pubblico e servizi</i> Non sono presenti spazi pubblici o servizi</p> <p><i>qualità urbana e dell'architettura</i> Il tipo edilizio è costituito da edifici isolati su lotto plurifamiliari. La qualità architettonica è scarsa, sebbene sia evidente la manutenzione tanto degli edifici quanto dei resede e degli spazi pertinenziali</p>		<ul style="list-style-type: none"> Prevedere il completamento del margine meridionale dell'isolato Prevedere aree verdi che siano coerenti rispetto a quelle presenti nell'isolato

Morfotipo T.R.5 Tessuto puntiforme

DECLINAZIONE DEI MORFOTIPI LOCALI	ESEMPI	VALORI/OPPORTUNITÀ	CRITICITÀ	OBIETTIVI	DIRETTIVE PER I PO
<p>Morfotipo T.R.6 Tessuto a tipologie miste</p> <p>T.R.6.CF Tessuto a tipologie miste di Castiglion Fibocchi</p>		<p><i>affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</i> Il tessuto ha una forte relazione visiva con la città storica, ma anche con ampie porzioni di aree aperte intercluse nel territorio urbanizzato</p> <p><i>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</i> Sono presenti ampi spazi aperti sia destinati all'utilizzo dei servizi scolastici, sia caratterizzati da coltivazioni di pregio (olivi)</p> <p><i>spazio pubblico e servizi</i> Ampia dotazione di parcheggi e spazi verdi</p> <p><i>qualità urbana e dell'architettura</i> La qualità urbana è notevole sia perché la commistione è tra funzioni residenziali e direzionali/attrezzature scolastiche, sia perché gli spazi costruiti si avvicinano ad ampi spazi aperti mantenuti</p>	<p><i>affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</i> -</p> <p><i>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</i> -</p> <p><i>spazio pubblico e servizi</i> Non tutti gli spazi verdi pubblici sono attrezzati</p> <p><i>qualità urbana e dell'architettura</i> La qualità dell'architettura decresce allontanandosi dalle aree centrali</p>	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi • Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo • Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico • 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) 	<ul style="list-style-type: none"> • Migliorare la qualità degli spazi verdi non attrezzati, progettandoli in chiave paesaggistica • Prevedere fasce verdi a schermare le architetture
<p>T.R.8 Tessuto lineare</p> <p>T.R.8.1 Tessuto lineare sulla Setteponti</p>		<p><i>affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</i> Gli edifici si attestano ordinatamente lungo la strada e costituiscono una cortina edificata che si estende in profondità</p> <p><i>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</i> -</p> <p><i>spazio pubblico e servizi</i> Gli spazi aperti a ridosso dell'edificato sono ampi. Sono presenti servizi, specialmente di natura commerciale</p> <p><i>qualità urbana e dell'architettura</i> Il morfotipo presenta edifici singoli plurifamiliari su lotto. Talvolta sono presenti edifici in linea. La relazione con la strada è coerente su tutto il fronte. Il ritmo tra pieni e vuoti armonioso</p>	<p><i>affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</i> il retro dei lotti non sempre è ordinato, specialmente a sud della strada Setteponti</p> <p><i>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</i> Gli spazi aperti interclusi sono privati</p> <p><i>spazio pubblico e servizi</i> Non sono presenti spazi verdi pubblici. Vi sono quindi margini di miglioramento della qualità dello spazio sociale</p> <p><i>qualità urbana e dell'architettura</i> La qualità architettonica non è sempre eccellente</p>	<p>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 e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale • Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente • Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione 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 • Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare 	<ul style="list-style-type: none"> • Migliorare il sistema di percorsi che dal territorio rurale attraverso la Setteponti portano al centro di Castiglion Fibocchi. La zona è di particolare interesse perché si attesta al limite occidentale del parco di Villa Occhini • Incentivare la riqualificazione degli edifici che si attestano lungo la Setteponti • Migliorare il margine urbano rispetto al territorio aperto, specialmente nella parte a sud della strada Setteponti

DECLINAZIONE DEI MORFOTIPI LOCALI	ESEMPI	VALORI/OPPORTUNITÀ	CRITICITÀ		DIRETTIVE PER I PO
T.R.8.2 Tessuto lineare di corona		<p><i>affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</i> Gli edifici presentano un rapporto privilegiato con la strada ma gli ampi spazi aperti tra un edificio e l'altro non li fanno percepire come un tessuto unitario. Gli affacci con il territorio aperto sono ben schermati e ordinati</p> <p><i>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</i> - <i>spazio pubblico e servizi</i> -</p> <p><i>qualità urbana e dell'architettura</i> Alcuni edifici presentano una buona qualità architettonica. La qualità urbana non è eccellente perché gli edifici si presentano come strutture singole piuttosto che come una trama; tuttavia, gli spazi verdi e le architetture sono ben manutate quindi decorose</p>	<p><i>affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</i> -</p> <p><i>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</i> -</p> <p><i>spazio pubblico e servizi</i> Non sono presenti spazi pubblici o servizi</p> <p><i>qualità urbana e dell'architettura</i> La qualità architettonica non è costante</p>	<p>unitarietà all'edificato.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere 	<ul style="list-style-type: none"> • Migliorare la qualità estetica e funzionale del margine urbano rispetto al territorio aperto
T.P.S.1 CF Tessuto a proliferazione produttiva lineare di Castiglion Fibocchi		<p><i>affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</i> l'affaccio sugli spazi aperti è piuttosto ordinato, non caratterizzato da aree dismesse e parzialmente schermato da alberature (lungo la via Aretina)</p> <p><i>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</i> non sono presenti aree dismesse o degradate (lungo la via Aretina)</p> <p><i>spazio pubblico e servizi</i> assenza di spazio pubblico</p> <p><i>qualità urbana e dell'architettura</i> tessuti classici del morfotipo (lungo la via Aretina)</p>	<p><i>affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</i> insufficiente schermatura dell'area rispetto all'affaccio sul TR (sulla Setteponti)</p> <p><i>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</i> alcuni spazi, per la loro conformazione, potrebbero dare adito a potenziali aree dismesse</p> <p><i>spazio pubblico e servizi</i> assenza di spazi pubblici e servizi fatta eccezione per i parcheggi a servizio delle industrie</p> <p><i>qualità urbana e dell'architettura</i> bassa qualità della maglia e delle tipologie lungo la strada Setteponti</p>	<p>Riqualificare 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</p> <ul style="list-style-type: none"> • Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi • Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica • Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica • Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità • Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) • Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Il PO verifica le condizioni di ampliamento delle aree industriali, con attenzione alla contestualizzazione paesaggistica rispetto al territorio rurale e la strada Setteponti. Gli interventi devono prevedere opere di mitigazione ambientale • Prevedere schermature verso il territorio rurale • Proporre efficientamento energetico per gli edifici industriali e la possibilità di mettere pannelli solari sulle coperture

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

DECLINAZIONE DEI MORFOTIPI LOCALI	ESEMPI	VALORI/OPPORTUNITÀ	CRITICITÀ	OBIETTIVI	DIRETTIVE PER I PO
<p>T.P.S.2.1 Tessuto a piattaforme produttive e commerciali di interfaccia</p>		<p><i>affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</i> Il tessuto si trova tra il territorio rurale e i tessuti residenziali</p> <p><i>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</i> Non sono presenti spazi aperti interclusi o aree dismesse</p> <p><i>spazio pubblico e servizi</i> Ampia dotazione di parcheggi a servizio delle aziende produttive e commerciali. È presente anche una piccola area verde attrezzata</p> <p><i>qualità urbana e dell'architettura</i> Lo spazio urbano e la tipologia di edifici sono coerenti con le attività presenti</p>	<p><i>affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</i> I retri degli edifici affacciano sul torrente Bregine</p> <p><i>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</i> -</p> <p><i>spazio pubblico e servizi</i> -</p> <p><i>qualità urbana e dell'architettura</i></p>	<p>Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc) 	<ul style="list-style-type: none"> Proporre efficientamento energetico per gli edifici industriali e la possibilità di mettere pannelli solari sulle coperture
<p>T.P.S.2.2 Tessuto a Piattaforme produttive lungo la via Aretina</p>		<p><i>affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</i> -</p> <p><i>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</i> -</p> <p><i>spazio pubblico e servizi</i> I lotti presentano un'ampia dotazione di parcheggi di servizio alle aziende</p> <p><i>qualità urbana e dell'architettura</i> Alcuni edifici spiccano per qualità architettonica</p>	<p><i>affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto</i> Assenza di relazioni visive con la città storica. Il rapporto con il territorio aperto è critico a causa dei margini sfrangiati</p> <p><i>spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate</i> Sono presenti aree dismesse</p> <p><i>spazio pubblico e servizi</i> Assenza di spazi pubblici e servizi</p> <p><i>qualità urbana e dell'architettura</i> Gli edifici presentano per lo più un basso grado di manutenzione e una bassa qualità architettonica</p>	<ul style="list-style-type: none"> Migliorare la relazione con il territorio aperto, anche riprogettando il margine. Particolare attenzione andrà posta per la progettazione della relazione con il torrente Bregine Ampliamenti sono ammessi purchè nel rispetto e, auspicabilmente, nell'ottica del miglioramento della percezione paesaggistica del tessuto e del suo intorno territoriale Proporre efficientamento energetico per gli edifici industriali e la possibilità di mettere pannelli solari sulle coperture 	<ul style="list-style-type: none"> Migliorare la relazione con il territorio aperto, anche riprogettando il margine. Particolare attenzione andrà posta per la progettazione della relazione con il torrente Bregine Ampliamenti sono ammessi purchè nel rispetto e, auspicabilmente, nell'ottica del miglioramento della percezione paesaggistica del tessuto e del suo intorno territoriale Proporre efficientamento energetico per gli edifici industriali e la possibilità di mettere pannelli solari sulle coperture

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