

LIVORNO

LA CITTÀ
DEL FUTURO



Variante PIANO STRUTTURALE



COMUNE
DI LIVORNO



QCD.02.B - Dossier Aree Produttive - volume 2

QUADRO CONOSCITIVO

Sindaco
Luca Salvetti

Assessore all'Urbanistica
Silvia Viviani

Cordinatore Ufficio di Piano, R.P.
Arch. Camilla Cerrina Feroni
Dirigente Settore Urbanistica e Programmi Complessi e Porto

Gruppo di coordinamento (GdC):
Dott. Geol. Leonardo Gonnelli
Dirigente Dipartimento LLPP Assetto del Territorio e Settore Ambiente e Verde
Arch. Maria Rosaria Guerrini
Resp.le Ufficio Pianificazione, gestione e attuazione strumentazione urbanistica
Dott.ssa Carla Bruni
Resp.le Staff Attività amministrativa, pianificazione e attuazione strumentazione urbanistica

Garante dell'informazione e della partecipazione
Dott.ssa Nicoletta Leoni

ADOZIONE
MAGGIO 2023

UFFICIO DI PIANO

Segreteria tecnica Ufficio di Piano

Settore Urbanistica, Programmi Complessi e Porto

Staff Attività amministrativa, pianificazione e attuazione strumentazione urbanistica

Carla Bruni

Giulietta Scannapieco

Sonia Stillittano

Uff. Programmi Complessi

Nicoletta Leoni

Marco Maestri

GRUPPO DI LAVORO OPERATIVO

Progettazione urbanistica

Camilla Cerrina Feroni

Maria Rosaria Guerrini

Collaboratori attività di progettazione urbanistica

Settore Urbanistica, Programmi Complessi e Porto

Ufficio Pianificazione, gestione e attuazione strumentazione urbanistica

Michele Bastiani

Claudia Bigongiali

Jacopo Casamonti

Manuela Ceremigna

Giacomo Cupisti

Irene Domenici

Cinzia Ragonesi

Elisa Taccini

PROFESSIONISTI E CONTRIBUTI ESTERNI

Società NEMO s.r.l. - VAS/componente ecosistemica e agroforestale e implementazione del quadro conoscitivo e previsionale

Società LDP (Progetti GIS)- Supporto GIS

CAIRE - Informazione e partecipazione

SINLOC Sistema Iniziative- Studio di fattibilità di ambiti urbani strategici

NOMISMA S.p.A. - analisi delle dinamiche e della domanda abitativa nel Comune di Livorno

LSB architetti associati- Carta Strategica della sostenibilità degli spazi pubblici

PFM S.r.l. Società tra Professionisti - indagini agronomiche

RTP Hydrogeo/Geo Eco Progetti - indagini geologico-idrauliche e sismiche

Cantieri Animati snc - gestione del percorso partecipativo

REFERENTI ALTRI SETTORI DELL'A.C.

Direzione Generale

Luigi Pingitore

Settore Ambiente e Verde

Michele Danzi - Resp.le Uff. Bonifica e sostenibilità ambientale

Alessio Tanda - Resp.le Uff. Difesa del territorio, energie rinnovabili e contrasto ai cambiamenti climatici

Barbara Saliva - Resp.le Uff. Rifiuti ed igiene ambientale

Mirco Branchetti - Resp.le Uff. Gestione e manutenzione dei parchi e del verde pubblico

Settore Urbanizzazioni Infrastrutture e Mobilità

Stella Savi - Resp.le Uff. Mobilità Urbana Sostenibile

Elga Pellegrini - Resp.le Uff. Progettazione stradale e di infrastrutture per la mobilità

Settore Sviluppo Valorizzazione Manutenzione

Christian Boneddu

Settore Impianti Tecnologici

Daniele Agostini - Dirigente

Silvestro Labate - Resp.le Illum. pubbl., impianti semaforici progett. e videosorveglianza cittadina

Settore Edilizia Privata e SUAP

Caterina Pracchia

Mauro Puccini

Settore Protezione Civile e Demanio

Jacopo Tamberi

Valerio Pierotti

Settore Società partecipate e Patrimonio

Enrico Montagnagni - Dirigente

Settore Sistemi Informativi

Alberto Ughi - Resp.le Uff. Sistemi Informativi integrazione banche dati SIT e open data

Settore Sviluppo Economico, Turismo e Sportello Europa

Paola Ramoino - Resp. le Uff. turismo

Claudia Desideri- Uff. Commercio su aree private e altre attività produttive

Katia Le Rose - Resp. le Uff. Finanziamenti comunitari, sviluppo economico ed EDIC

Settore Politiche Sociali Sociosanitarie e abitative

Caterina Tocchini - Dirigente

Elisabetta Cella - Resp. le Uff. Programmazione e servizi per il fabbisogno abitativo

Referenti per redazione diretta ed aggiornamento delle indagini geologico-tecnico-idrauliche

Alessio Tanda - Resp.le Uff. Difesa del territorio, energie rinnovabili e contrasto ai cambiamenti climatici- Settore Ambiente e Verde

Valeria Bertodo - Resp.le Uff. Progettazione Opere idrauliche e gestione reti di drenaggio urbano- Settore Urbanizzazioni Infrastrutture e Mobilità

Referente per redazione documento preliminare VAS

Claudia Bigongiali - Ufficio Pianificazione, gestione e attuazione strumentazione urbanistica - Settore Urbanistica, Programmi Complessi e Porto

Supporto giuridico e amministrativo

Carla Bruni - Resp. Staff Attività amministrativa, pianificazione e attuazione strumentazione urbanistica - Settore Urbanistica, Programmi Complessi e Porto

Cristiana Sardi - Avvocatura Civica

Gruppo di supporto comunicazione ed informazione

Ursula Galli - Responsabile Ufficio Stampa

Andrea Valenti - video maker

Settore Urbanistica e Programmi Complessi
Arch. Camilla Cerrina Feroni
Dirigente Settore Urbanistica e Programmi Complessi

Ufficio Pianificazione, gestione e attuazione strumentazione urbanistica
Resp. le Arch. Maria Rosaria Guerrini
Arch. Irene Domenici
Arch. Jacopo Casamonti
Arch. Manuela Ceremigna
Arch. P.T. Jlenia Zaccagna
Arch. P.T. Jonathan Nucci



DOSSIER AREE PRODUTTIVE

Volume 2

VOLUME 1

1. PREMESSA

2. LA STRUTTURA DEL LAVORO

PARTE A: IL CONTESTO URBANISTICO ED ECONOMICO DELLE AREE PRODUTTIVE COMUNALI

3. L'EVOLUZIONE URBANISTICA DELL'AREA INDUSTRIALE LIVORNESE

- 3.1 Il Piano '58-61' (cd Detti)
- 3.2 Il Piano Insolera
- 3.3 Il Piano Strutturale del 1997
- 3.4 Il PIP Picchianti 1978

4. IL QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE STRATEGICA

- 4.2 Il PTCP
- 4.3 Il DPSS
- 4.4 Le relazioni di area vasta e l'analisi delle potenzialità insediative

5. IL QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

- 5.1 Il Regolamento Urbanistico vigente Gregotti 1999
- 5.2 La Variante Urbanistica al PS e al RU del 2015 per l'approvazione del PRP
- 5.3 Il PRP
- 5.4 Il Nuovo Piano Strutturale (2019)

6. LA SITUAZIONE ECONOMICA DELL'AREA PRODUTTIVA LIVORNESE

PARTE B: QUADRO CONOSCITIVO DELL'AREA PRODUTTIVA

7. L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI INDAGINE

- 7.1 Uso del suolo
- 7.2 I morfotipi dei Tessuti del PIT-PPR
- 7.3 Le UTOE a destinazione produttiva del PS
- 7.4 Le Aree normative del RU a destinazione portuale e produttiva
- 7.5 Ambiti d'indagine

8. ANALISI TERRITORIALI

- 8.1 Infrastrutture viarie
 - 8.1.1 Le Infrastrutture di area vasta
 - 8.1.2 Analisi del contesto infrastrutturale dell'area di indagine
- 8.2 Analisi della mobilità

8.3 Fasce di rispetto e vincoli

9. ANALISI AMBIENTALI

- 9.1 Pericolosità idraulica
- 9.2 Pericolosità sismica e geomorfologica
- 9.3 Analisi della permeabilità dei suoli
- 9.4 Aree SIR e SIN
- 9.5 Aziende a Rischio di Incidente Rilevante e Aziende Insalubri

10. L'INDAGINE SULLE AREE LIBERE

- 10.1 Le aree libere: classificazione dimensionale dei lotti
- 10.2 Le aree libere: riferimenti normativi R.U.**
- 10.3 Le aree libere selezionate
- 10.4 Schede aree libere selezio

1	11. L'INDAGINE SULLE AREE EDIFICATE	93
2	11.1 Le attività economiche	93
	11.2 Il tessuto produttivo	102
3	11.2.1 Analisi funzionale: le destinazioni d'uso prevalenti al piano terra	104
4	11.2.2 Analisi della densità delle aree edificate	106
4	11.2.3 Analisi delle aree con densità inferiore al 10%	108
4	11.2.4 Analisi delle aree potenzialmente convertibili ad altri usi produttivi	109
6	11.3 Ambiti produttivi: metodologia di lavoro	110
8	11.4 Sintesi dei dati	115
10	11.4.1 Edifici dismessi-carta d'unione	116
14	11.4.2 Edifici dismessi - quadro di sintesi	118
16		
18		
20	PARTE C: VALUTAZIONI STRATEGICHE PER NUOVE IPOTESI LOCALIZZATIVE ESTERNE AL T.U.	123
22	12. GUARDANDO AL P.O. E ALLA VARIANTE AL P.S.	125
22	12.1 I fabbisogni territoriali e urbani delle imprese	125
25	12.2 Criteri selettivi per la ricognizione di nuove aree	126
26	12.2.1 Caratteristiche fisico - ambientali	127
27	12.2.2 Caratteristiche antropiche	128
35	12.3 Nuove ipotesi localizzative	129

VOLUME 2

allegato alla PARTE B: QUADRO CONOSCITIVO DELL'AREA PRODUTTIVA

39		
41		
42		
44		
46	AMBITI PRODUTTIVI: SCHEDATURA ISOLATI E FABBRICATI DISMESSI	135
48	A – PICCHIANTI	136
50	B – CIGNA	196
52	C – VIA FIRENZE	218
52	D- ENI / EX TRW	230
53	E – AREA RETROPORTUALE – SAN MARCO	246
54	F – AREA PORTUALE	290
56	G – SCOLMATORE	292
61	H – PIAN DI ROTA – VALLIN BUIO	308
65	I – SALVIANO	316
66	L – LA ROSA	342
68	M – ANTIGNANO – ARDENZA	352
70	N – NUOVO CENTRO / LA LECCIA	360
72	O – TESSUTI PRODUTTIVI FRAMMENTATI ESTERNI AL T.U.	368
74		
77		
78		
82		
84		
86		

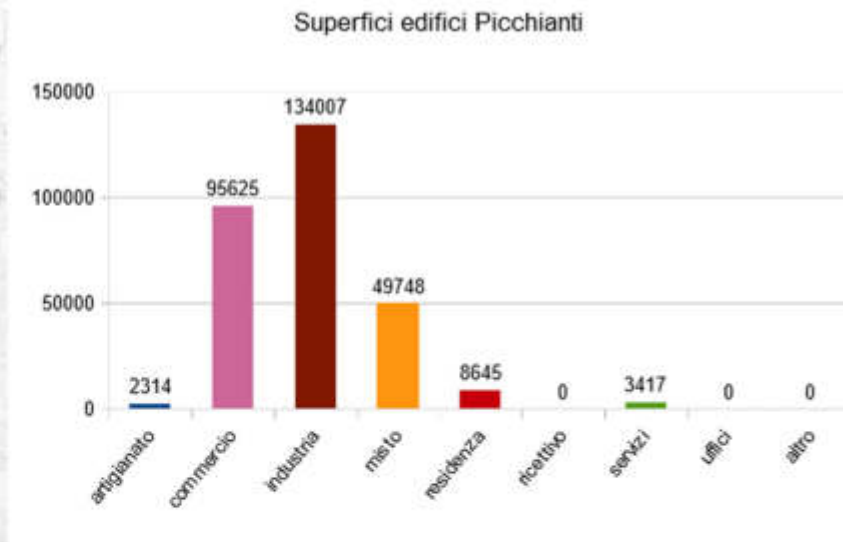




AMBITI PRODUTTIVI

SCHEDATURA ISOLATI E FABBRICATI DISMESSI



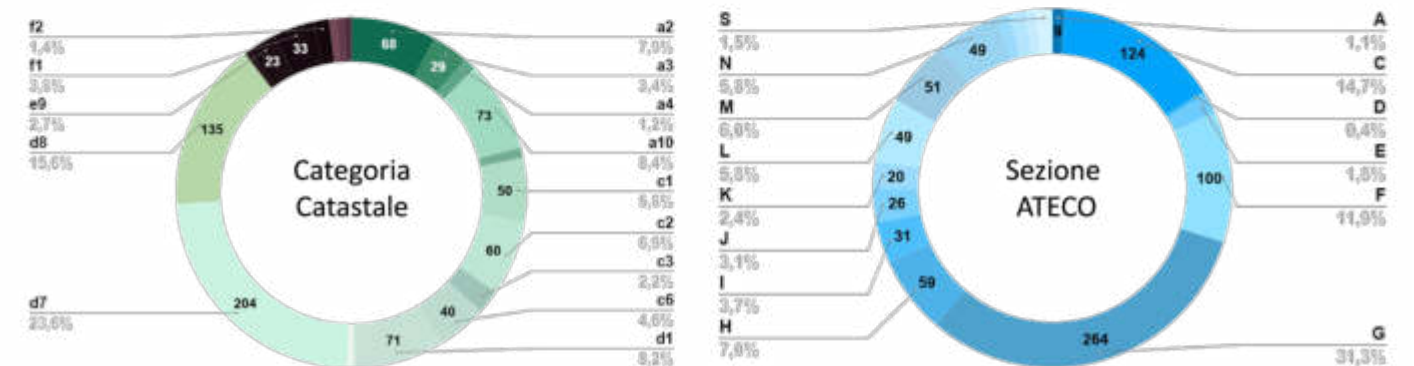


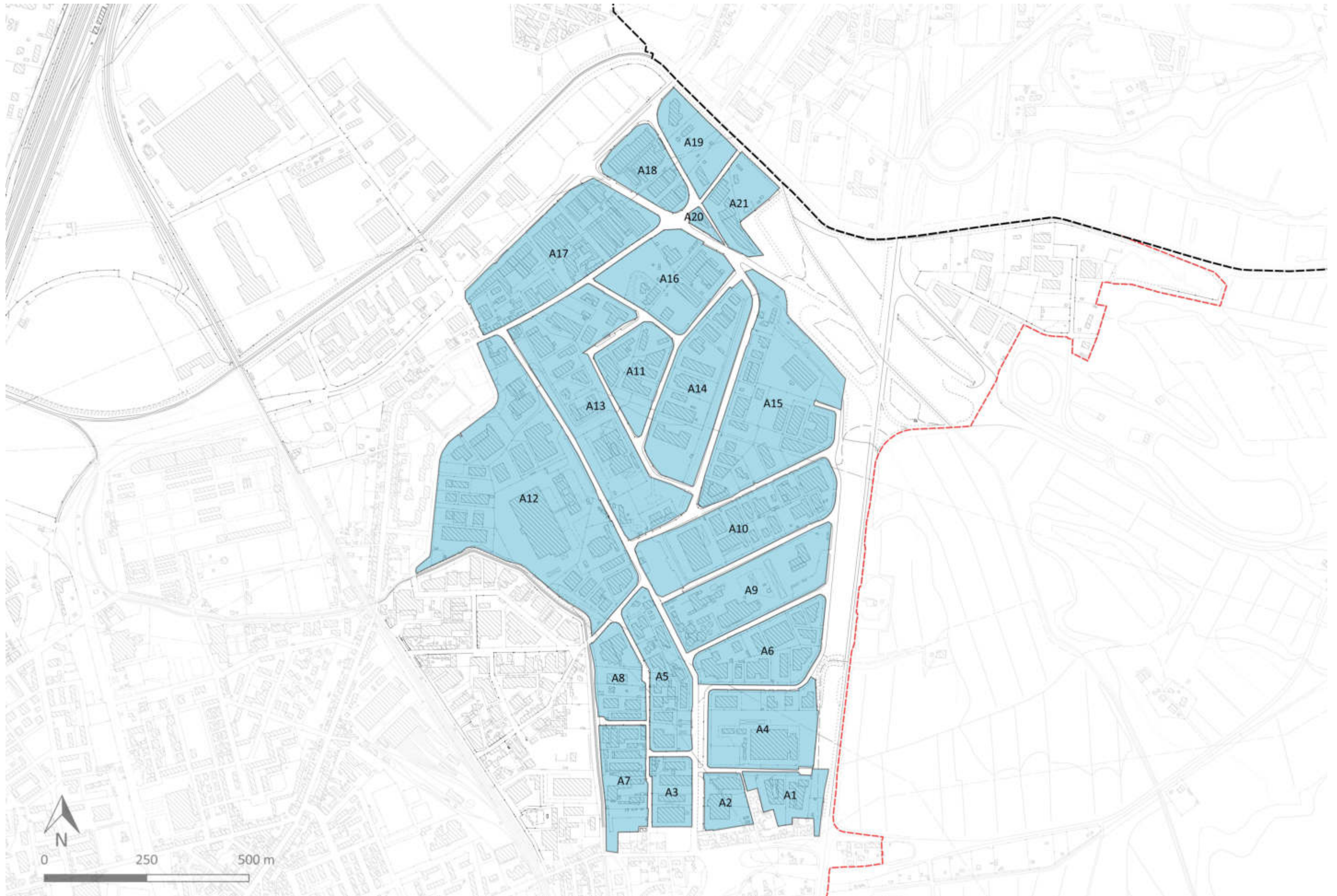
L'area produttiva "Picchianti", collocata a nord est del centro cittadino, interessa una vasta porzione di territorio compreso tra le infrastrutture stradali (Via Firenze – Via Pian di Rota - SS1 variante Aurelia – Via delle Sorgenti – Via Prov.le Pisana) e il torrente Cigna.

A distanza di circa quarant'anni dall'approvazione del primo strumento, che nel tempo è stato oggetto di numerose varianti (vedi la descrizione al paragrafo 3.2 del volume 1), l'area può dirsi completamente realizzata, ad eccezione delle zone che il piano riservava ad "attività non produttive" e che in prevalenza comprendono presistenze a carattere residenziale dismesse e in avanzato stato di abbandono.

L'analisi dei dati condotta sugli edifici attraverso i parametri di occupazione in termini di superficie in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, categorie catastali e codici ATECO, evidenzia i seguenti aspetti:

- riguardo le superfici edificate suddivise per funzioni, prevale il carattere industriale delle attività (circa il 46%) seguito da quelle commerciali (33%) e miste (17%);
- riguardo la Categoria catastale, coerentemente al dato precedente, troviamo che quella prevalente è il D7 corrispondente a "Fabbricati per attività industriali" (23,6%) seguita dalla categoria D8 corrispondente a "Fabbricati per attività commerciali" (15,6%). Tra le altre categorie presenti quelle più numerose riguardano la presenza di uffici (8,4%), opifici (8,2%) e unità immobiliari residenziali, presenza riconducibile a quanto consentito dalle norme tecniche di attuazione, in ordine alla residenza del custode.
- I codici ATECO, relativi alla classificazione delle attività economiche, indicano la presenza di numerose attività nella sezione G relativa a "Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli" che risulta di gran lunga prevalente su tutte le altre (31,3%) nell'ambito dell'area, e rappresenta il 35% a livello di area di indagine. Seguono la sezione C relativa alle "Attività manifatturiere" ed F legata al settore delle "Costruzioni" che, se considerate complessivamente (circa il 27%), vanno ad equilibrare il settore commerciale. In percentuali minori sono presenti le sezioni H relativa a "Trasporto e magazzinaggio" (7%); M "Attività professionali, scientifiche e tecniche" (6%); le sezioni L "Attività immobiliari" ed N "Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese" (5,8%) a testimoniare una complementare presenza di attività e servizi.







DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
LOCALIZZAZIONE: Via vecchia del picchianti, Via Giovanni March
UTOE: 10 **MORFOTIPO PIT:** TPS1
AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

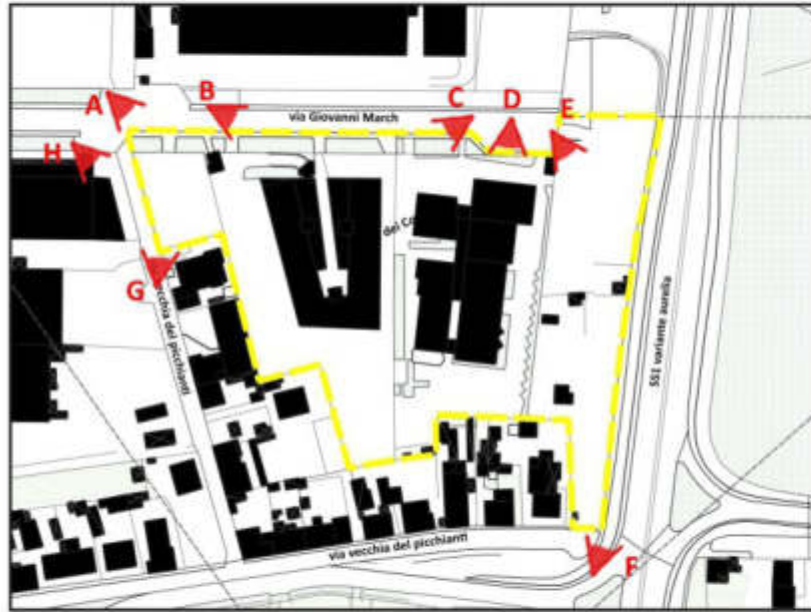


QUALITA'

Presenza di verde urbano con alberature e in buono stato manutentivo. Presenza di servizi alla persona (Bar, centri medici, palestra, area commerciale).

CRITICITA'

Assenza di segnaletica orizzontale delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili (edifici residenziali e capannoni).
 Presenza di area di margine tra variante aurelia e isolato ad utilizzo agricolo amatoriale.
 Alto impatto paesistico e visivo sull'intorno.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
LOCALIZZAZIONE: Via dell'Artigianato, Via Giovanni March, Via vecchia del picchianti

UTOE: 10 **MORFOTIPO PIT:** TPS1
AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese; A

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70 %

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

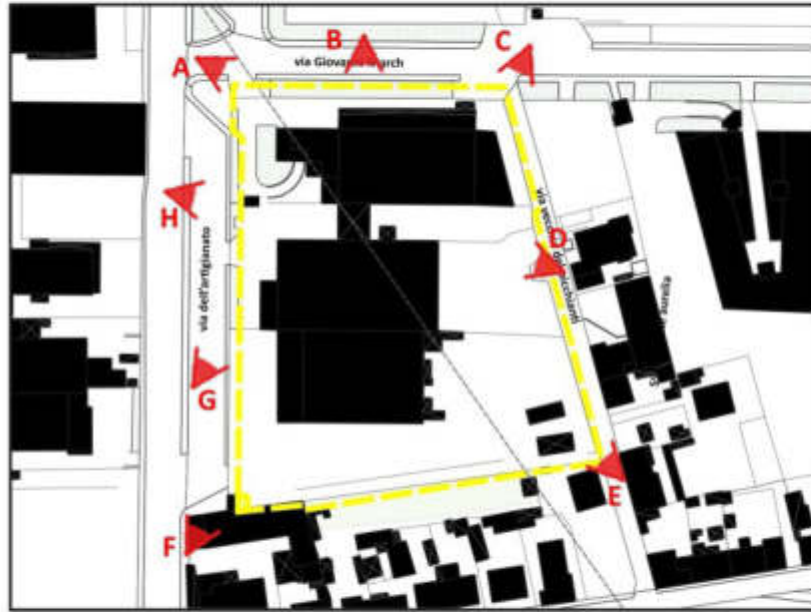


QUALITA'

Presenza di verde urbano con alberature in buono stato manutentivo.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada. Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale. Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili (edifici residenziali e capannoni). Area altamente impermeabilizzata.





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
LOCALIZZAZIONE: Via dell'Artigianato, Via F. Rotini, via G.B. Guarini, via delle Sorgenti
UTOE: 10 **MORFOTIPO PIT:** T.P.S.2
AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese; Art.37 - Aree per i servizi;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale (Prevalente)
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO



QUALITA'

Presenza di verde urbano con alberature e in buono stato manutentivo. Presenza di giardino pubblico su margine verso via delle Sorgenti. Presenza di istituzioni culturali:
 - istituto culturale islamico;
 - istituto buddista

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada. Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale. Assenza di attraversamenti sicuri lungo via dell'Artigianato. Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili (edifici residenziali e capannoni). Presenza di edifici in stato di abbandono e in alcuni casi di degrado.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
LOCALIZZAZIONE: Via Giovanni March, Via degli arrotini

UTOE: 10 **MORFOTIPO PIT:** TPS1
AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO



QUALITA'

Presenza di verde urbano con alberature in buono stato manutentivo. Presenza di grande area verde pertinenziale, molto curata. Presenza di lotto libero. Presenza di sovrappasso da Via Vecchia del Picchianti, utilizzabile come connessione con il territorio rurale.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica orizzontale delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada. Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale. Tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate da catalogo prive di relazione col contesto e scarsa qualità architettonica. Sovrappasso da Via Vecchia del Picchianti, su via aurelia ss1, abbandonato e degradato, non utilizzabile.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti

LOCALIZZAZIONE: Via dell'Artigianato, Via F. Rotini, via G.B. Guarini, via A. Niccolodi

UTOE: 10 **MORFOTIPO PIT:** T.P.S.2

AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese; Art.37 - Aree per i servizi;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO



QUALITA'

Presenza di servizi commerciali (Bar, Banca, benzinaio).

CRITICITA'

Presenza di verde urbano con alberature e in stato di degrado lungo via Niccolodi. Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada. Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale. Assenza di attraversamenti sicuri lungo via dell'Artigianato. Presenza di edifici in stato di abbandono. Spazi pertinenziali degli edifici destinati ad usi complementari alla produzione. Degrado diffuso dei marciapiedi con presenza di vegetazione spontanea.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
LOCALIZZAZIONE: Via dell'artigianato, Via degli arrotini, Via dei soffiatori del vetro
UTOE: 10 **MORFOTIPO PIT:** TPS1
AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

QUALITA'

Presenza di verde urbano con alberature in buono stato manutentivo. Presenza di servizi collettivi nelle aree limitrofe.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica orizzontale delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada. Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale. Tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate (da catalogo) prive di relazione col contesto e scarsa qualità architettonica. Presenza di attività dismessa/edificio abbandonato. Utilizzo inappropriato del parcheggio pubblico.



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
LOCALIZZAZIONE: Via delle Sorgenti, Via G.B. Guarini, via L. Salmi, Fosso Cigna
UTOE: 10 **MORFOTIPO PIT:** T.P.S.2
AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese; Art.37 - Aree per i servizi;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

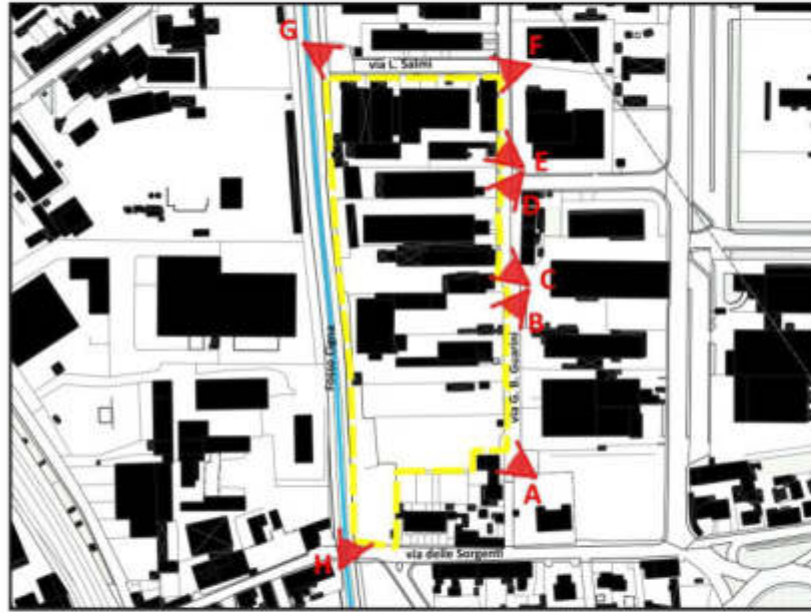
SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

QUALITA'

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Presenza di edifici in stato di abbandono e in alcuni casi di degrado.
 Margine verde degradato con vegetazione spontanea lungo il Fosso della Cigna.
 Degrado diffuso dei marciapiedi con presenza di vegetazione spontanea.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
LOCALIZZAZIONE: Via L. Salmi, Via G.B. Guarini,
 via A. Niccolodi, Fosso Cigna
UTOE: 10 **MORFOTIPO PIT:** T.P.S.2
AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi
 alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

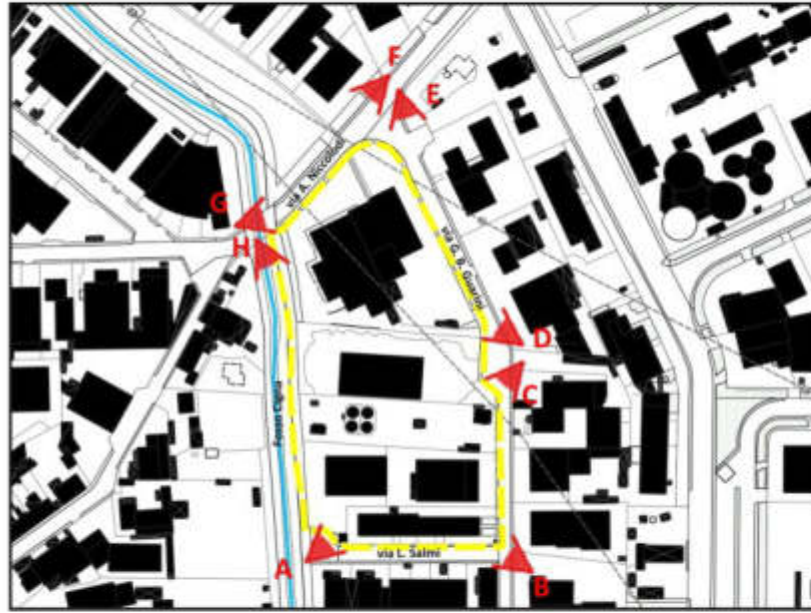
SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

QUALITA'

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Presenza di edifici in stato di abbandono e in alcuni casi di degrado.
 Margine verde degradato con vegetazione spontanea lungo il Fosso della Cigna.
 Degrado diffuso dei marciapiedi con presenza di vegetazione spontanea.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
LOCALIZZAZIONE: Via dell'Artigianato, Via dei Soffiatori, del vetro, via degli Arrotini, via dei Cordai.

UTOE: 10 **MORFOTIPO PIT:** T.P.S.4
AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO



QUALITA'

Presenza di verde urbano con alberature a quinta di protezione dell'impianto in buono stato manutentivo, lungo via dei Soffiatori, via degli Arrotini e via dei Cordai.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Alto impatto paesistico e visivo sull'intorno.
 Tessuto monofunzionale dedicato.
 Spazi di pertinenza destinati ad usi complementari alla produzione.
 Area totalmente impermeabilizzata.
 Presenza di inquinamento ambientale a causa dell'impianto di smaltimento rifiuti.
 Tipologie edilizie prive di relazione con il contesto e fuori scala rispetto ad esso.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
 LOCALIZZAZIONE: Via dell'Artigianato, Via dei Cordai, via degli Arrotini
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese; Art.37 - Aree per i servizi;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

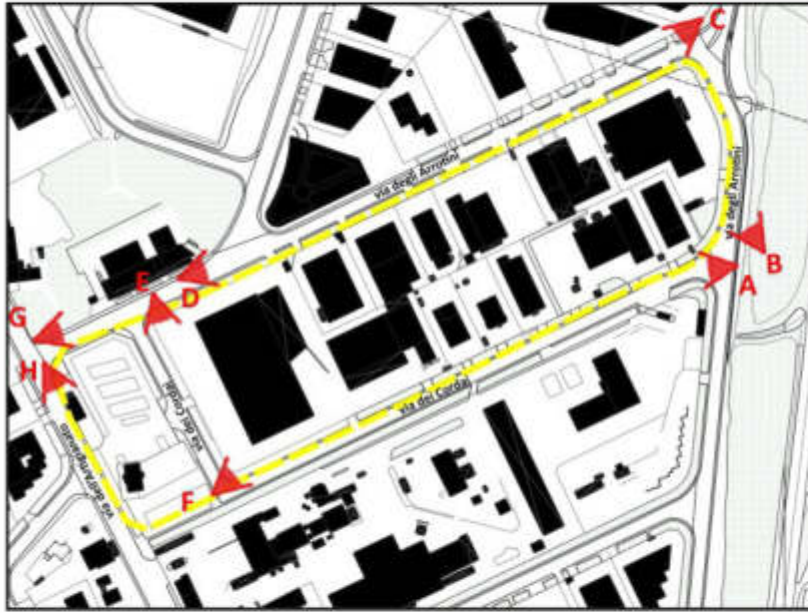


QUALITA'

Presenza di verde urbano con alberature e in buono stato manutentivo.
 Presenza di ampio parcheggio pubblico su via dell'Artigianato.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Assenza di attraversamenti sicuri lungo via dell'Artigianato.
 Spazi di pertinenza destinati ad usi complementari alla produzione.
 Presenza di edifici in stato di abbandono e in alcuni casi di degrado.
 Zona di margine con la variante aurelia degradata con presenza di numerosa vegetazione spontanea e rifiuti.
 Tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate (da catalogo).



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
 LOCALIZZAZIONE: Via delle Corollaie, Via dei Materassai,
 Via degli scalpellini

UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: TPS1
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi
 alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

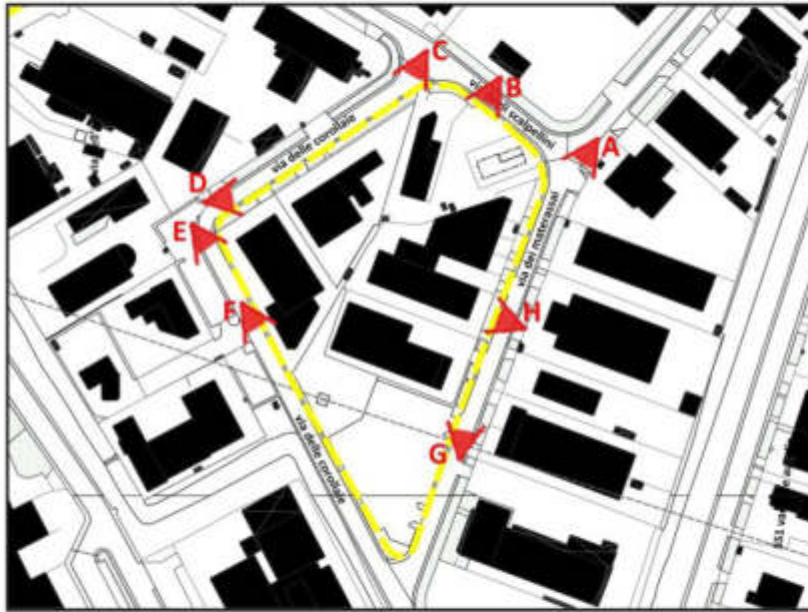


QUALITA'

Presenza di verde urbano con alberature. Presenza di lotto libero. Presenza di servizi collettivi nelle aree limitrofe. Presenza di area a parcheggio pubblico.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica orizzontale delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada. Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale. Presenza diffusa di degrado e inquinamento. Carezza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici. Presenza di edificio residenziale abbandonato e in stato di decadimento. Banalizzazione delle architetture prefabbricate.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
LOCALIZZAZIONE: Via dell'Artigianato, Via A. Niccolodi, via G. Leopardi, via L. Russo, Via Prov. Pisana
UTOE: 10 **MORFOTIPO PIT:** T.P.S.2
AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese; Art.37 - Aree per i servizi;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

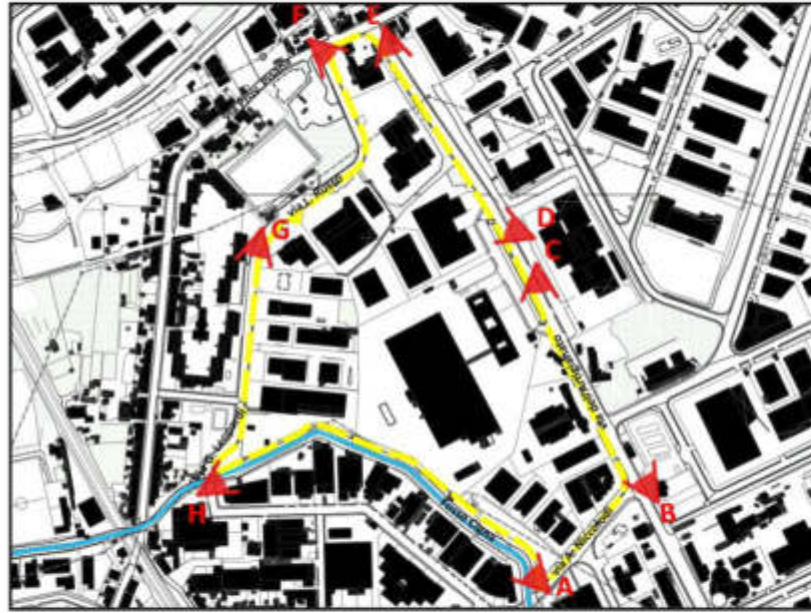
- Si
- No

QUALITA'

Presenza di verde urbano con alberature e in buono stato manutentivo.
 Presenza di ampio parcheggio pubblico su via dell'Artigianato.
 Servizi alla persona (centro medico).

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Assenza di attraversamenti sicuri lungo via dell'Artigianato.
 Spazi di pertinenza destinati ad usi complementari alla produzione.
 Presenza di edifici in stato di abbandono e in alcuni casi di degrado.
 Margine verde degradato con vegetazione spontanea lungo il Fosso della Cigna.
 Degrado diffuso dei marciapiedi con presenza di vegetazione spontanea.
 Tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate da "catalogo".



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
LOCALIZZAZIONE: Via dell'Artigianato, Via degliArrotini, via delle Corallaie, via degli Scarpellini, via Prov. Pisana
UTOE: 10 **MORFOTIPO PIT:** T.P.S.2
AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese; Art.37 - Aree per i servizi;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

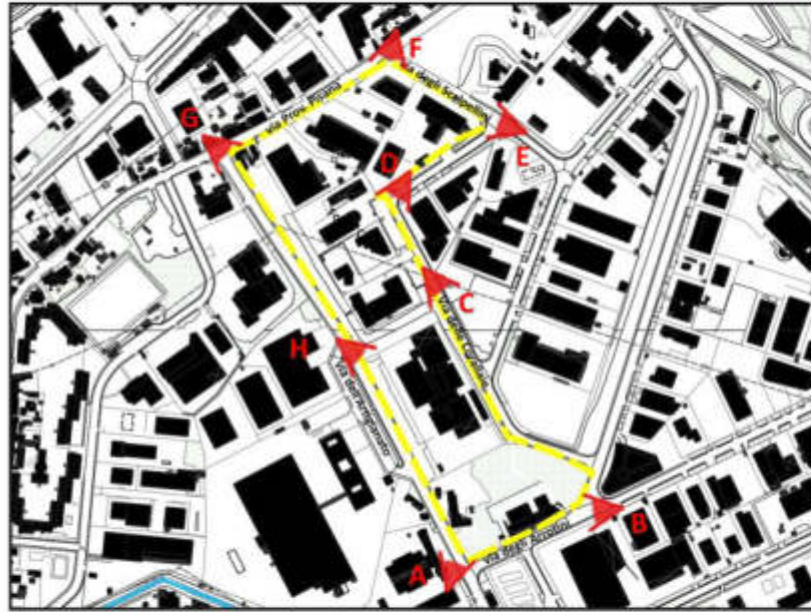


QUALITA'

Presenza di verde urbano con alberature e in buono stato manutentivo lungo via delle Corallaie.
 Presenza di servizi collettivi e alla persona (Farmacia, Bar, Ristorante, SVS)

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Assenza di attraversamenti sicuri lungo via dell'Artigianato.
 Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili (edifici residenziali e capannoni).
 Presenza di edifici in stato di abbandono e in alcuni casi di degrado.
 Spazi di pertinenza destinati ad usi complementari alla produzione.
 Verde urbano con alberature non curato su via dell'Artigianato.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
 LOCALIZZAZIONE: Via delle Corollaie, Via degli acquaioli
 Via dei materassai

UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: TPS1
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

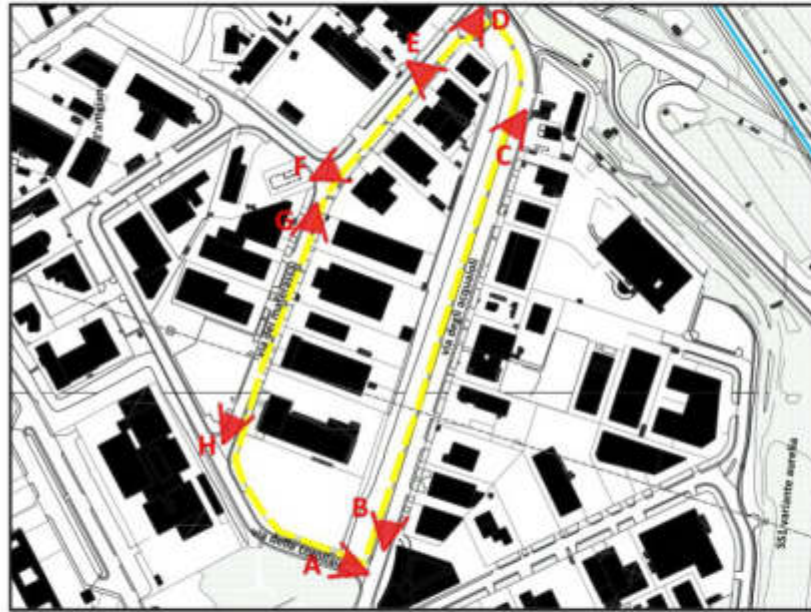


QUALITA'

Presenza di verde urbano con alberature in parte curato. Grande fascia verde lungo via degli acquaioli, possibile connessione ecologica. Presenza di area a parcheggio pubblico.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica orizzontale delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada. Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale. Presenza diffusa di degrado e inquinamento. Carezza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici. Spazi di pertinenza degli edifici ad uso non residenziale destinati a usi complementari alla produzione. Tipologie edilizie con strutture seriali prive di relazioni con il contesto. Presenza di fondi dismessi.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
 LOCALIZZAZIONE: Via delle Corollaie, Via dei Materassai,
 Via degli scalpellini

UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: TPS1
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi
 alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

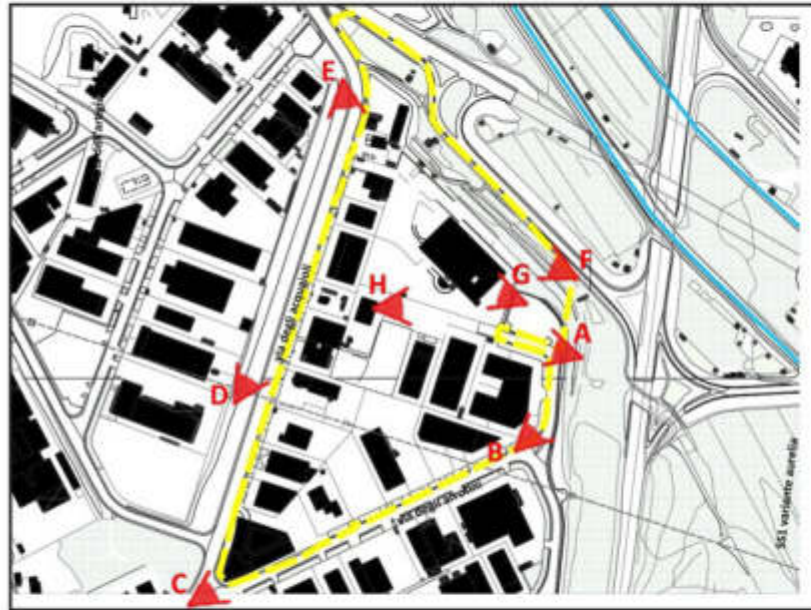


QUALITA'

Presenza di verde urbano in parte curato. Presenza di lotto libero. Presenza di area a parcheggio pubblico.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica orizzontale delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada. Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale. Presenza diffusa di degrado e inquinamento. Carezza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici. Presenza di grande edificio non terminato e abbandonato. Presenza di diversi immobili non utilizzati. Banalizzazione delle architetture prefabbricate.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
LOCALIZZAZIONE: Via provinciale pisana, Via dei fabbri
 Via degli scalpellini, via pian di rota
UTOE: 10 **MORFOTIPO PIT:** TPS1
AN_RU:Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

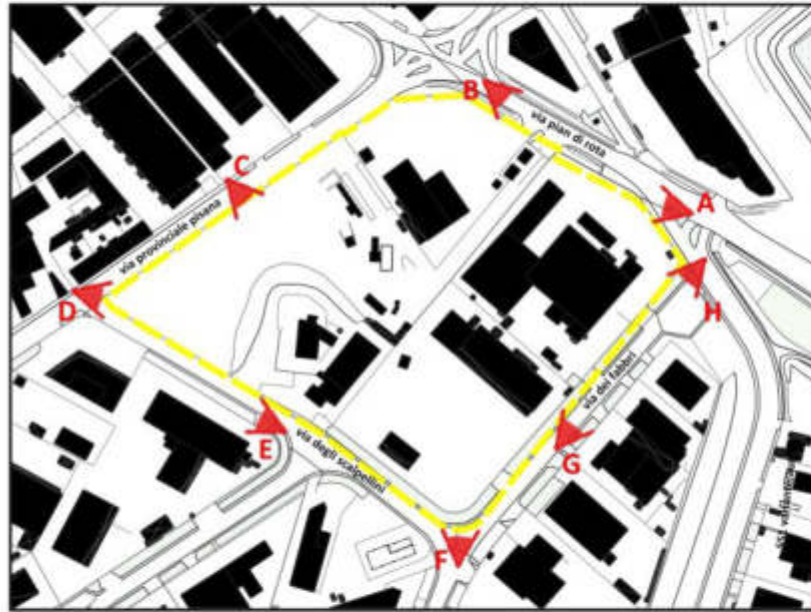


QUALITA'

Presenza di verde urbano curato. Presenza di servizi collettivi nei lotti limitrofi.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica orizzontale delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada. Assenza nell'isolato di spazi e servizi pubblici. Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale. Presenza diffusa di degrado e inquinamento. Carezza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici. Grande area dismessa. Presenza di immobili non utilizzati.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
LOCALIZZAZIONE: Via Firenze, Via Pian di Rota, via Prov. Pisana, via Nord
UTOE: 10 **MORFOTIPO PIT:** T.P.S.1 - T.R.8
AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

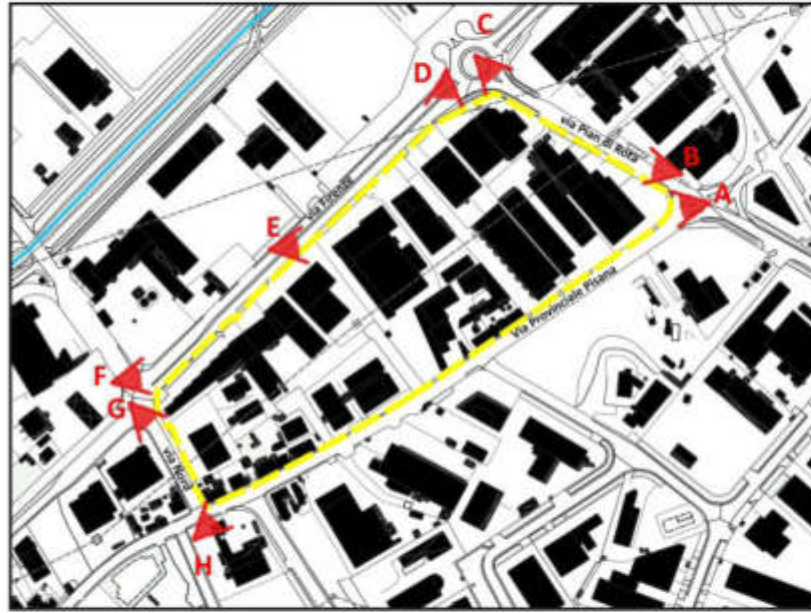


QUALITA'

Presenza di servizi collettivi e alla persona (Centro medico, Bar, Ristorante)

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Assenza di attraversamenti sicuri e marciapiedi lungo via Firenze.
 Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili (edifici residenziali e capannoni).
 Spazi di pertinenza destinati ad usi complementari alla produzione.
 Assenza di aree permeabili.
 Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale.
 Tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate da "catalogo".



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti

LOCALIZZAZIONE: Via Firenze, Via Pian di Rota, via Prov. Pisana

UTOE: 10

MORFOTIPO PIT: T.P.S.1

AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

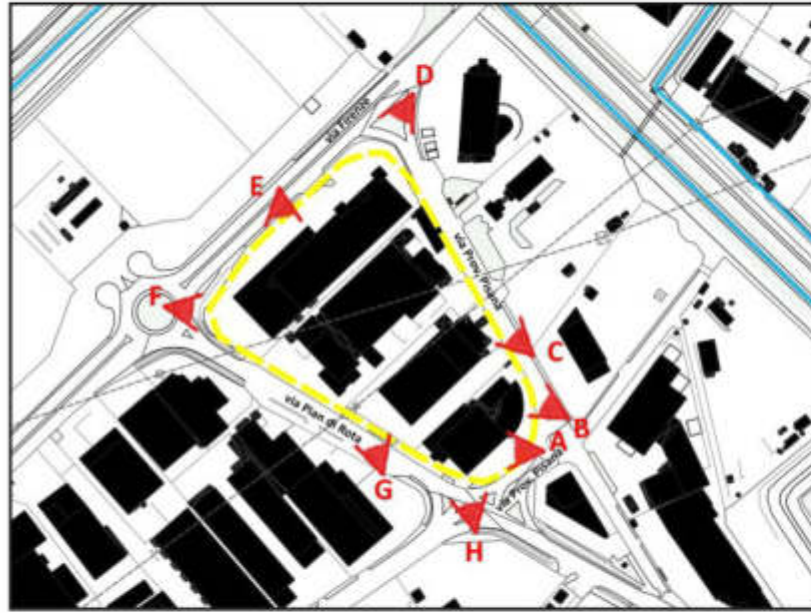


QUALITA'

Presenza di servizi collettivi e alla persona (Banca, Bar, Ristorante)

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Assenza di attraversamenti sicuri e marciapiedi lungo via Firenze.
 Spazi di pertinenza destinati ad usi complementari alla produzione.
 Assenza di aree permeabili.
 Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale.
 Aree a parcheggio solo riservate ai clienti delle strutture commerciali.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
LOCALIZZAZIONE: Via Firenze, Via Pian di Rota, via Prov. Pisana, Torrente Ugione
UTOE: 10 **MORFOTIPO PIT:** T.P.S.2
AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO



QUALITA'

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Assenza di attraversamenti sicuri e marciapiedi lungo via Firenze.
 Spazi di pertinenza destinati ad usi complementari alla produzione.
 Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale.
 Area di margine netto dato dal confine con l'argine del Torrente Ugione.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
 LOCALIZZAZIONE: Via Pian di Rota, via degli Acquaioli
 via Prov. Pisana

UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi
 alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

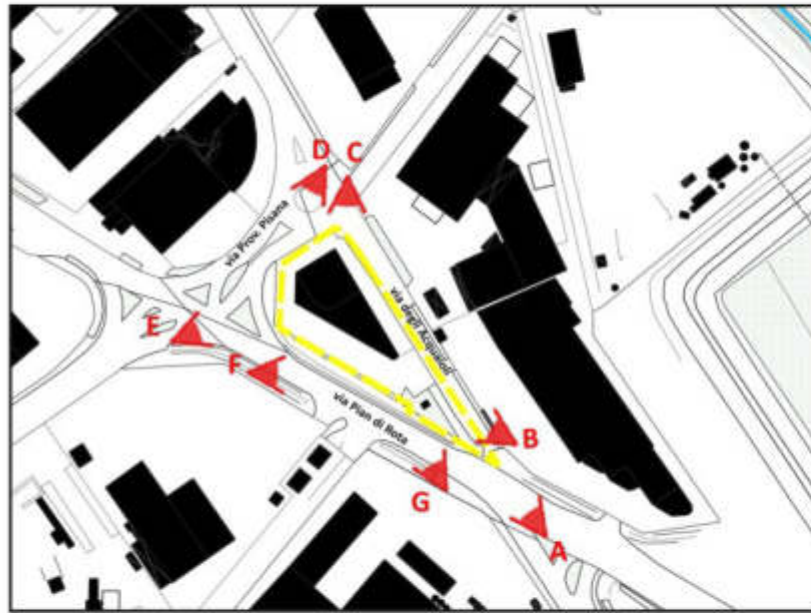
VISTA ISOLATO



QUALITA'

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Assenza di attraversamenti sicuri e marciapiedi lungo via Pian di Rota.
 Spazi di pertinenza destinati ad usi complementari alla produzione.
 Alto impatto paesistico e visivo sull'intorno urbano e rurale dato dalle dimensioni dell'edificio principale (occlusione visibilità).



A



B



C



D



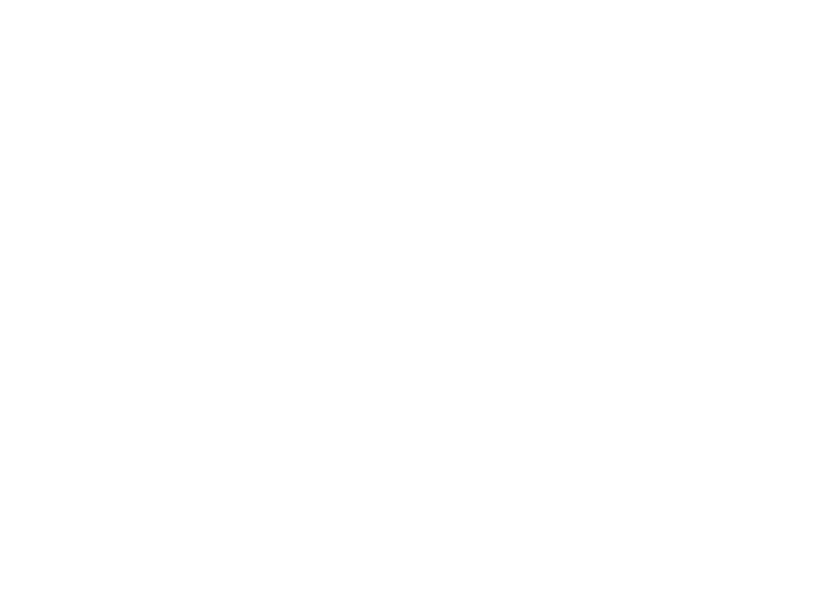
E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
LOCALIZZAZIONE: Via Pian di Rota, via degli Acquaioli via dello Struggino, Torrente Ugione
UTOE: 10 **MORFOTIPO PIT:** T.P.S.2
AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale (Prevalente)
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

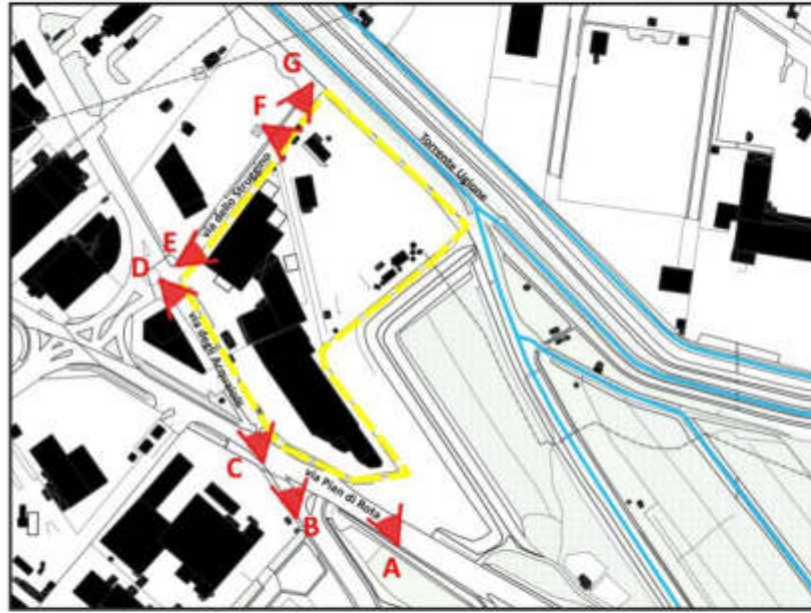
SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

QUALITA'

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Assenza di attraversamenti sicuri e marciapiedi lungo via Pian di Rota.
 Spazi di pertinenza destinati ad usi complementari alla produzione.
 Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale.
 Area di margine netto dato dal confine con l'argine del Torrente Ugione.



A



B



C



D



E



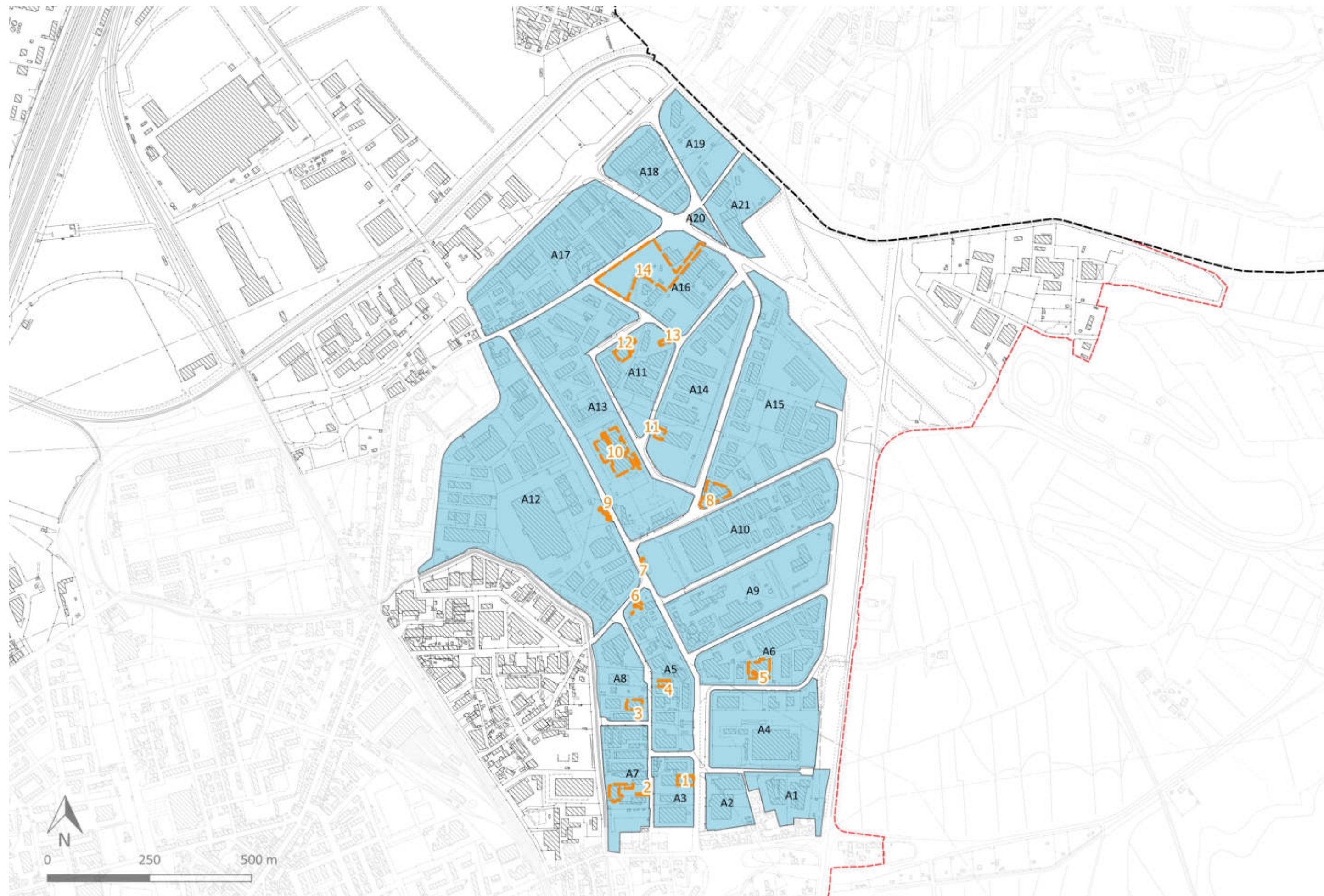
F



G



H





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: A 3
 LOCALIZZAZIONE: Via Gian Battista Guarini, 68
 DATI CATASTALI: Foglio 11 Particella 773
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA': Fabbricato dismesso
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1956

VISTA FABBRICATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 2.118,87 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 1.197,33 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 921,54 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1
 Parziale fascia di rispetto da elettrodotto 132KW
 Pericolosità sismica 3

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Parte di fabbricato abbandonato da tempo, con accesso diretto dalla strada. Struttura in buono stato conservativo. Terreno con buona permeabilità, presente verde pertinenziale; buona tipologia di architettura industriale. Aree a parcheggio limitrofe

FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: A 7
 LOCALIZZAZIONE: Via Gian Battista Guarini, 68
 DATI CATASTALI: Foglio 11 Particella 507
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA': Azimut Global service
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE: PIP Picchianti
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1978

VISTA FABBRICATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 4.845,28
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 1.615,46 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 1.589,00 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1
 Pericolosità geomorfologica 3

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

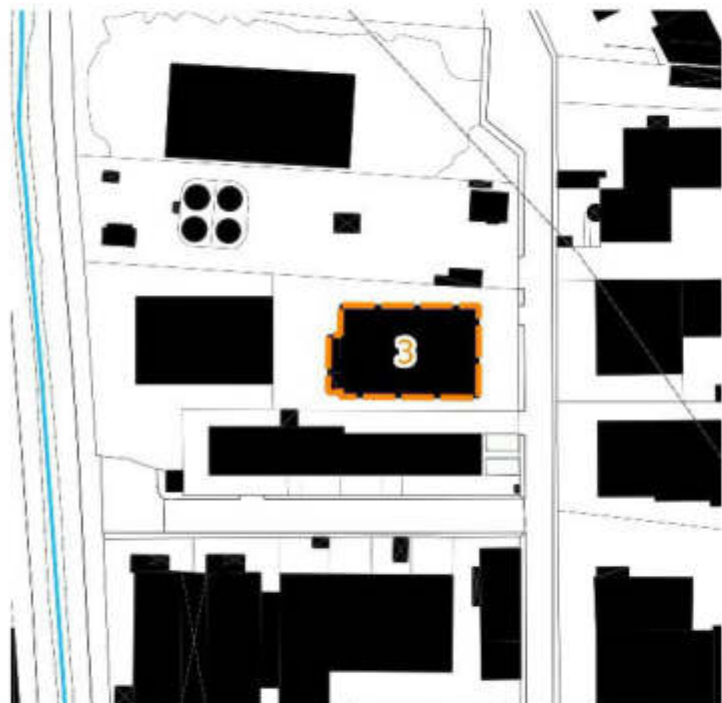
- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Fabbricato dismesso; Struttura in buono stato conservativo. Lotto poco permeabile ma con presenza di alberature, ; architettura industriale, da 'catalogo'

FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: A 8
 LOCALIZZAZIONE: Via Gian Battista Guarini, 53
 DATI CATASTALI: Foglio 11 Particella 602
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA': Ekaf Spa
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE: PIP Picchianti
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1978

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 2.223,23 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 1.285,94 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 937,29 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

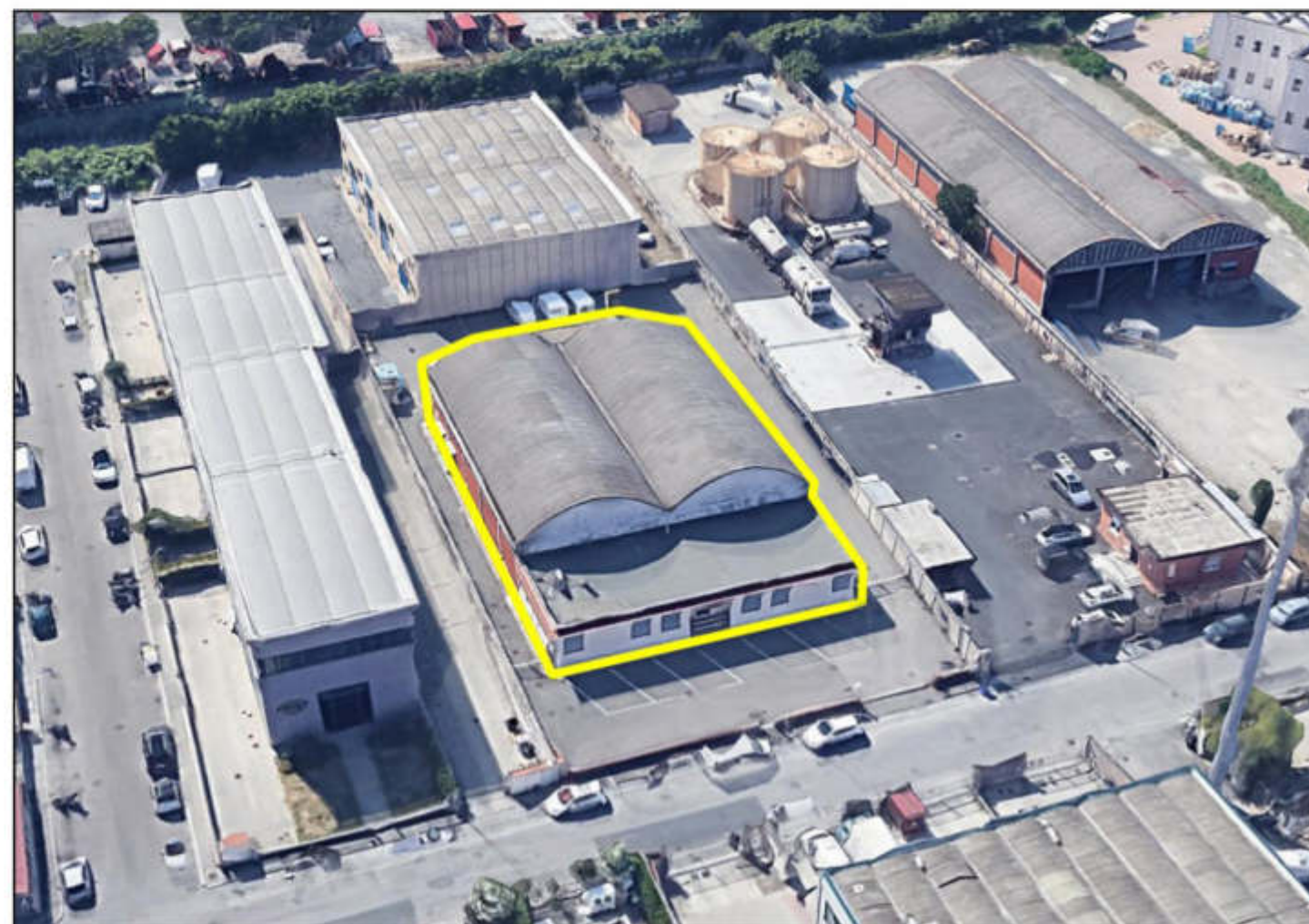
VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1
 Parziale fascia di rispetto da elettrodotto 132KW
 Pericolosità sismica 3

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

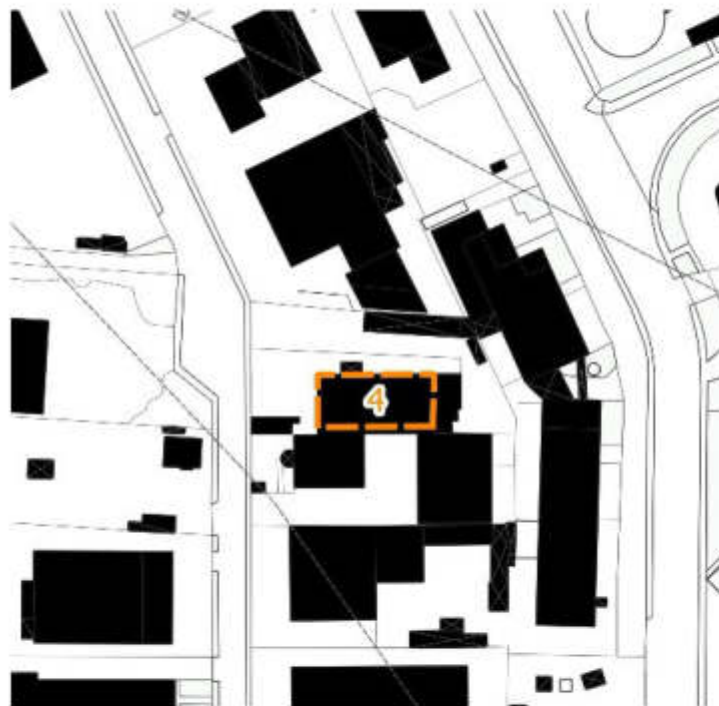
Fabbricato in disuso, con accesso mediato dagli spazi di pertinenza. Struttura in buono stato conservativo. Lotto con terreno totalmente impermeabile; architettura industriale da 'catalogo'.

VISTA FABBRICATO



FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: A 5
 LOCALIZZAZIONE: Via Gian Battista Guarini, 68
 DATI CATASTALI: Foglio 11 Particella 773
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA': Pantagrueil
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE: PIP Picchianti
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1996

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 2.040,02 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 1.615,46 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 424,56mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1
 Parziale fascia di rispetto da elettrodotto 132KW
 Pericolosità sismica 3

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Parte di fabbricato dismesso; Struttura in buono stato conservativo. Lotto poco permeabile ma con presenza di verde pertinenziale; architettura industriale, da 'catalogo'

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

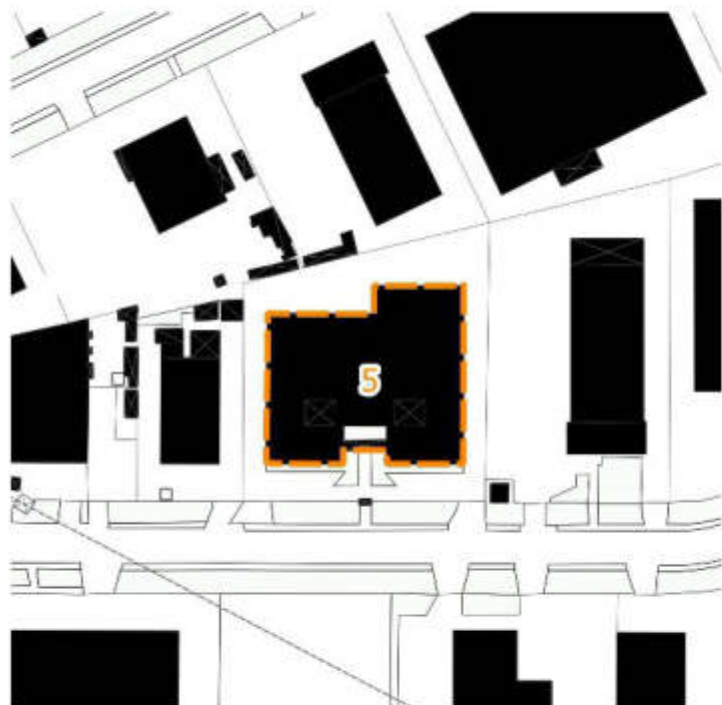
- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

VISTA FABBRICATO



FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
 ISOLATO DI RFRIMENTO: A 6
 LOCALIZZAZIONE: Via degli arrotini, 19
 DATI CATASTALI: Foglio 11 Particella 949
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA': Master spa
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE: PIP Picchianti
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1996

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 4.506,66 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 2.478,24 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 2.028,42 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1
 Pericolosità sismica 3
 Parziale fascia di rispetto da elettrodotto 132 Kw

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Fabbricato in disuso, con accesso diretto dalla viabilità. Struttura in buono stato conservativo. Lotto e area poco permeabile ma con presenza di verde pertinenziale; tipologia edilizia da 'catalogo'; degrado diffuso.

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

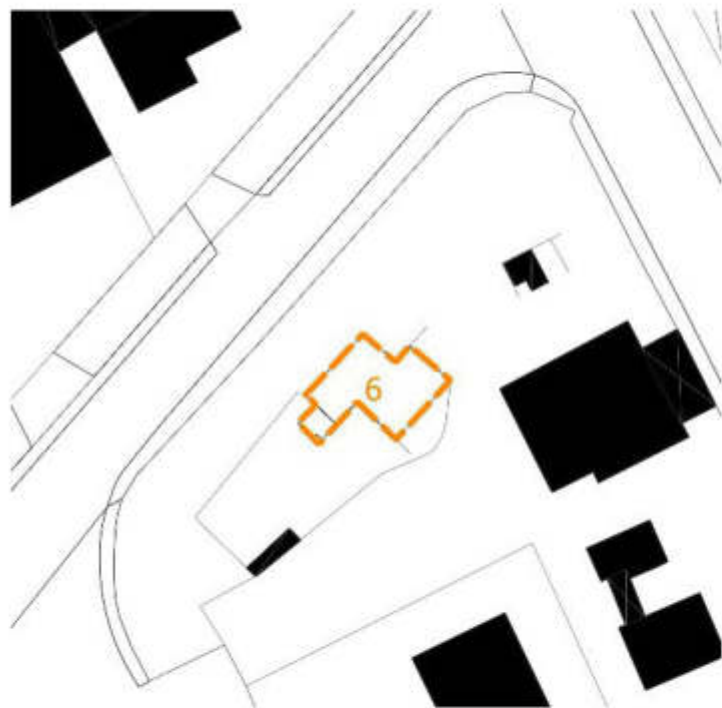
- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

VISTA FABBRICATO



FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
ISOLATO DI RFRIMENTO: A 5

LOCALIZZAZIONE: Via Aurelio Nicolodi, 62
DATI CATASTALI: Foglio 11 Particella 106
UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.3
AN_RU: Art. 37 - Aree per servizi

DENOMINAZIONE ATTIVITA':
DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:

- Artigianale
- Commerciale
- Industria
- Residenza
- Servizi
- Uffici
- Misto

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: PIP Picchianti
EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1897

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
COMPLESSIVA LOTTO: 450,85 mq
SUPERFICIE DI PERTINENZA: 276,66 mq
SUPERFICIE COPERTA: 174,19 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1
Parziale fascia di rispetto da elettrodotto 132KW
Pericolosità sismica 3

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Edificio ad uso servizi degradato e in stato di abbandono. Localizzazione inadeguata del contesto urbano, perche inserito in aree prettamente produttive. Lotto permeabile, presenza di verde pertinenziale.

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

VISTA FABBRICATO



FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
ISOLATO DI RFRIMENTO: A 10

LOCALIZZAZIONE: Via dell'Artigianato, 40
DATI CATASTALI: Foglio 11 Particella 61
UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
AN_RU: Art. 37 - Aree per servizi

DENOMINAZIONE ATTIVITA': Residenza
DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:

- Artigianale
- Commerciale
- Industria
- Residenza
- Servizi
- Uffici
- Misto

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: PIP Picchianti
EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1897

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
COMPLESSIVA LOTTO: 401,30 mq
SUPERFICIE DI PERTINENZA: 264,30 mq
SUPERFICIE COPERTA: 137,00 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1
Pericolosità sismica 3

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Edificio ad uso residenziale altamente degradato e in stato di abbandono. Localizzazione inadeguata del contesto urbano, perche inglobato in aree prettamente produttive. Lotto totalmente permeabile, presenza di verde pertinenziale

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

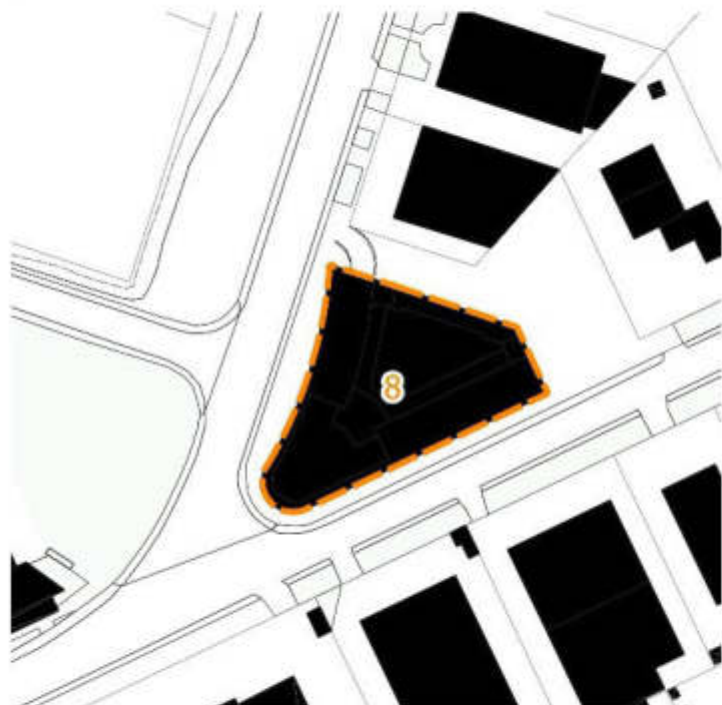
- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

VISTA FABBRICATO



FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: A 15
 LOCALIZZAZIONE: Via degli arrotini/Via degli acquaioli
 DATI CATASTALI: Foglio 11 Particella 1050
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA': Cantiere non terminato
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE: PIP Picchianti
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1996

VISTA FABBRICATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 5.608,99 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 2.826,11 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 2.782,88 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1
 Pericolosità sismica 3

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

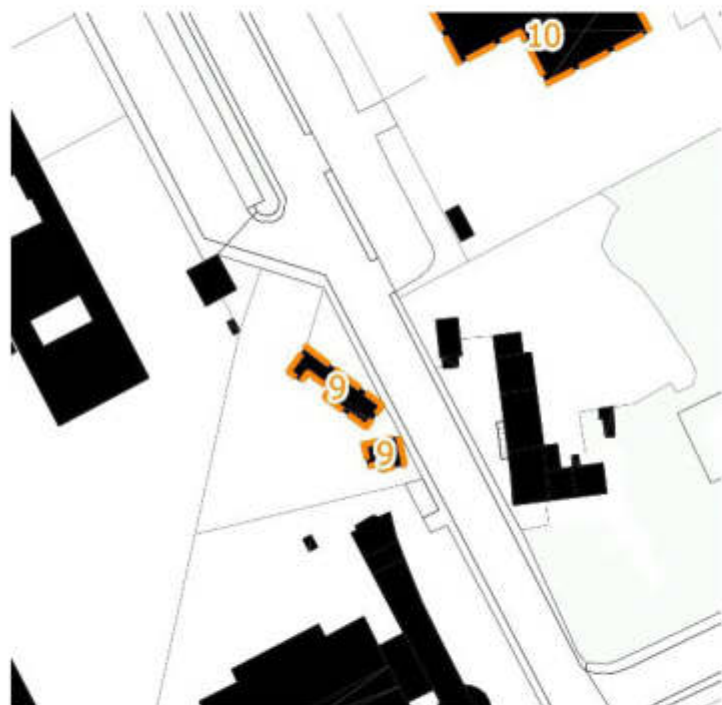
- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Fabbricato di notevoli dimensioni, non terminato nella costruzione, e in stato di completo abbandono. Affaccio diretto su strada che comporta pericolo per le zone circostanti. Alto impatto visivo e paesistico sull'intorno urbano. Presenza di degrado diffuso all'interno e nell'area. Aree a parcheggio limitrofe.

FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: A 12
 LOCALIZZAZIONE: Via dell'Artiginatao 61
 DATI CATASTALI: Foglio 11 Particella 56, 57
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA':
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE: PIP Picchianti
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1897
 con ampliamento successivo

VISTA FABBRICATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 2.372,28 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 2.131,87 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 240,81 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1
 Pericolosità sismica 3

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Edificio ad uso residenziale molto degradato e in stato di abbandono. Localizzazione inadeguata del contesto urbano, perche inglobato in aree prettamente produttive. Lotto di pertonenza totalmente permeabile, presenza di verde pertinenziale.

FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
 ISOLATO DI RFRIMENTO: A 13
 LOCALIZZAZIONE: Via dell'Artigianato, 66
 DATI CATASTALI: Foglio 11 Particella 1025
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese
 DENOMINAZIONE ATTIVITA': Gedi Printing
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE: PIP Picchianti
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1996

VISTA FABBRICATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 16.460,64 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 10.332,11 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 6.128,54 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1
 Pericolosità sismica 3

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

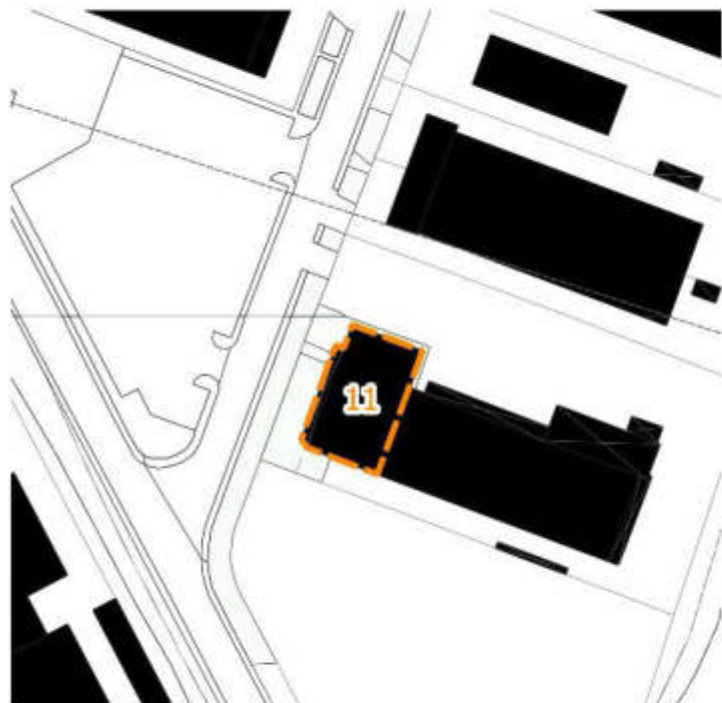
- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Fabbricato in abbandono, con accesso mediato dagli spazi di pertinenza. Struttura in buono stato conservativo. Lotto con terreno parzialmente impermeabile, con buona presenza di verde pertinenziale; architettura industriale da 'catalogo'.

FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: A 14
 LOCALIZZAZIONE: Via dei Materassai 13,15
 DATI CATASTALI: Foglio 11 Particella 1039
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese
 DENOMINAZIONE ATTIVITA':
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE: PIP Picchianti
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1996

VISTA FABBRICATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: non rilevabile
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: non rilevabile
 SUPERFICIE COPERTA: 688,00 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1
 Parziale fascia di rispetto da elettrodotto 132KW

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

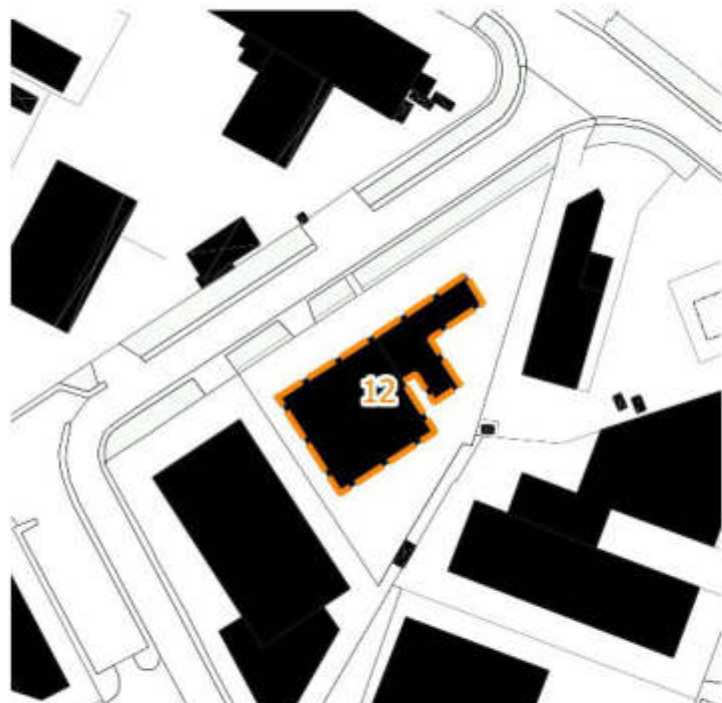
- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Parte di fabbricato in abbandono, con accesso mediato dagli spazi di pertinenza. Struttura in buono stato conservativo. Lotto quasi totalmente impermeabile, ma con presenza di alberature nello spazio di accesso; architettura industriale da 'catalogo'.

FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: A 11
 LOCALIZZAZIONE: Via delle Corollaie, 11
 DATI CATASTALI: Foglio 11 Particella 1555
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA': Erma Group
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE: PIP Picchianti
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1996

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 4.523,50 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 3.205,49 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 1318.81 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1
 Pericolosità sismica 3

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Fabbricato in stato abbandono, con accesso mediato dagli spazi di pertinenza. Struttura in buono stato conservativo. Lotto con terreno in buona parte impermeabile, presenza di verde pertinenziale; architettura industriale da 'catalogo'. Degrado diffuso.

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

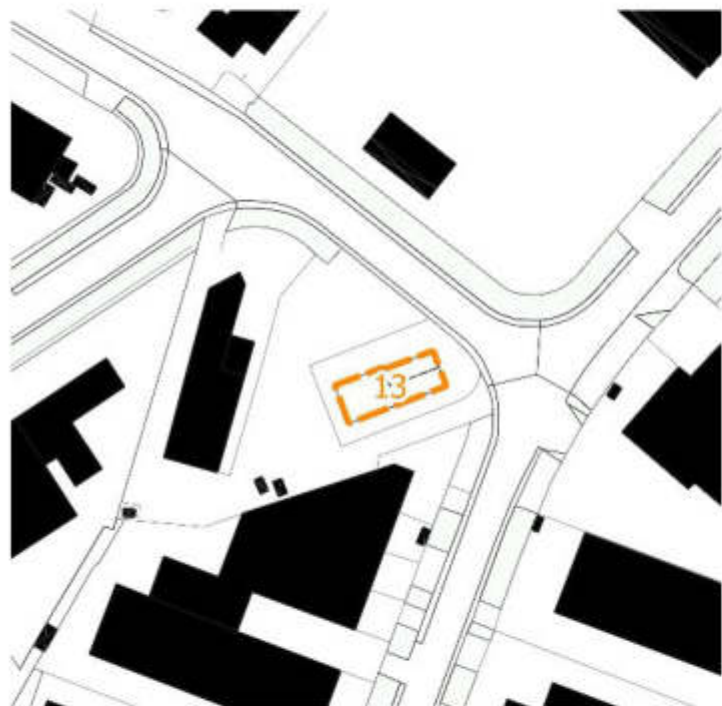
- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

VISTA FABBRICATO



FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: A 11
 LOCALIZZAZIONE: Via degli Scalpellini, 20
 DATI CATASTALI: Foglio 11 Particella 1915
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA': Residenza
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1897

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 623,46 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 337,79 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 285,67 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1
 Pericolosità sismica 3

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Edificio residenziale degradato e in stato di abbandono. Localizzazione inadeguata del contesto urbano, perché inserito inglobato in aree prettamente produttivo. Lotto di pertinenza parzialmente permeabile.

VISTA FABBRICATO



FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: A 16
 LOCALIZZAZIONE: Via provinciale pisana
 DATI CATASTALI: Foglio 11 Particella 1320
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA':
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1978

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 14.967,88 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 14.806,48 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 161,40 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1,2 ,3 ; pericolosità geomorfologica 3,
 Pericolosità sismica 3
 Vulnerabilità della falda

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Area di vaste dimensioni in stato di abbandono. Degrado diffuso, buona permeabilità del lotto.

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

VISTA FABBRICATO



FOTO



PUNTI FORZA

- Presenza di aziende consolidate
- Buona diversificazione produttiva che va dalla presenza di industria, al commercio, al manifatturiero (rif. codici ATECO)
- Dotazione di standard adeguata (verde parcheggi e servizi)
- Buoni collegamenti viari (1,3 km da ingresso SS1 variante Aurelia, 9,1 km da Interporto Guasticce, 6,5 km da Porto commerciale)
- Adeguati spazi pertinenziali privati (parcheggi e verde)
- Presenza di servizi alla persona (bar, banca, rifornimento carburante, centro medico, farmacia, ristorante)
- Presenza di servizi alla città (centro raccolta rifiuti)
- Area servita dal trasporto pubblico locale
- Densità del tessuto produttivo media

PUNTI DEBOLEZZA

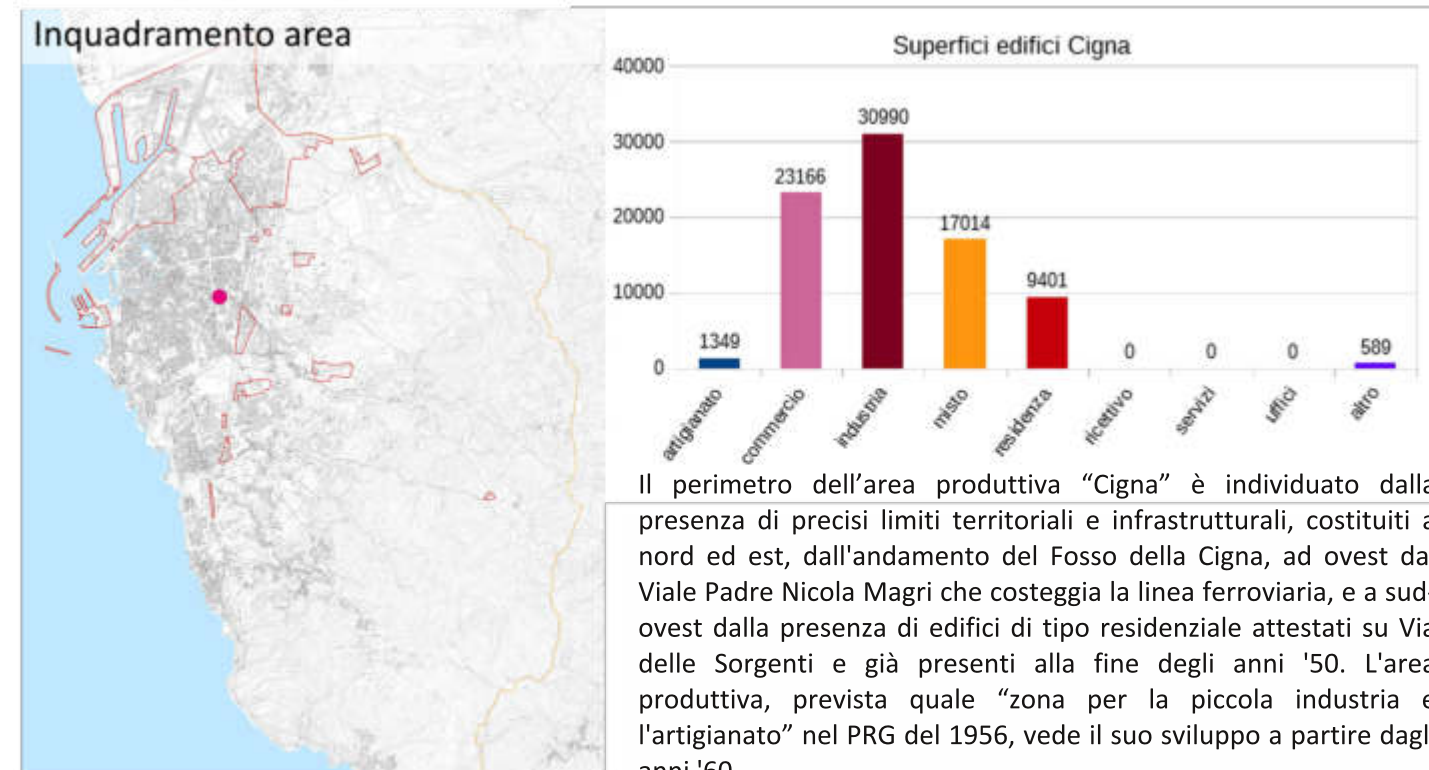
- Datazione patrimonio edilizio esistente
- Scarsa manutenzione degli spazi pubblici, scarsa qualità degli spazi pertinenziali e dei manufatti architettonici
- Assenza connettivo ciclo pedonale
- Potenziale inquinamento ambientale legato al tipo di attività presenti (smaltimento rifiuti)
- Alta impermeabilizzazione dell'area
- Area ricadente in Pericolosità sismica elevata (S3)
- Vulnerabilità della falda nella parte nord dell'area
- Presenza di fasce di rispetto (elettrdotto)

OPPORTUNITA'

- Potenziale possibilità di ampliamento dei capannoni esistenti (indice fondiario non esaurito)
- Presenza di edifici/lotti dismessi (14) di dimensioni diversificate di cui alcuni con superfici comprese tra i 2000-6000 mq, in buono stato di manutenzione e relativamente recenti, quale potenziale patrimonio da recuperare a fini produttivi
- Presenza di connettivo verde lungo il Torrente Cigna quale potenziale corridoio ecologico e lungo le infrastrutture viarie (alberature) quale possibile connessione verde tra parti di città
- Presenza di aree di proprietà pubblica destinate a servizi da realizzare
- Accrescimento della permeabilità dei suoli attraverso l'incremento del verde e riqualificazione degli spazi pubblici e pertinenziali privati

MINACCE

- Effetti della crisi economica/pandemia (settore auto)
- Limitazione normative dovute alla datazione dello strumento urbanistico di riferimento
- Pericolosità sismica S3 che può determinare costi elevati per la messa in sicurezza ai fini del recupero degli immobili dismessi
- Costi di manutenzione e riqualificazione delle aree pubbliche



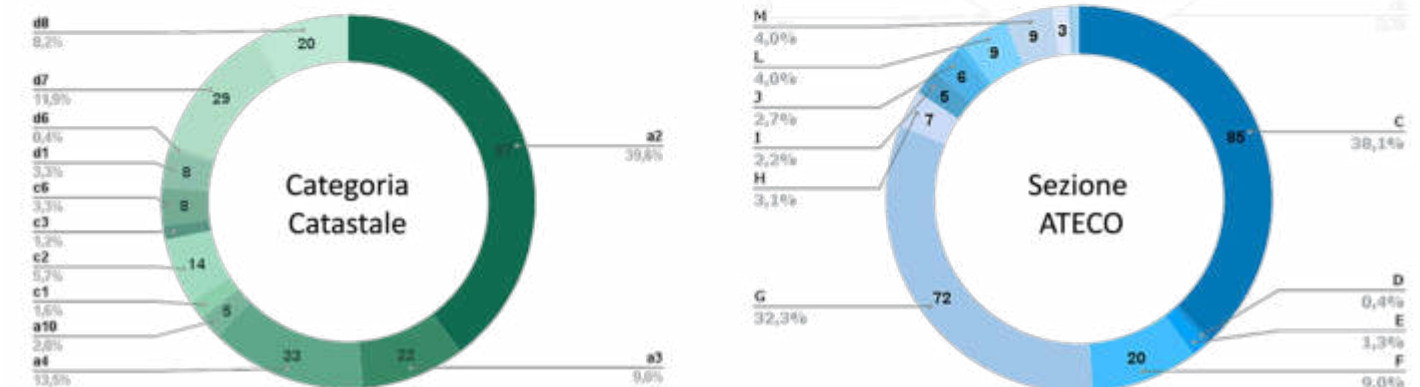
Il perimetro dell'area produttiva "Cigna" è individuato dalla presenza di precisi limiti territoriali e infrastrutturali, costituiti a nord ed est, dall'andamento del Fosso della Cigna, ad ovest dal Viale Padre Nicola Magri che costeggia la linea ferroviaria, e a sud-ovest dalla presenza di edifici di tipo residenziale attestati su Via delle Sorgenti e già presenti alla fine degli anni '50. L'area produttiva, prevista quale "zona per la piccola industria e l'artigianato" nel PRG del 1956, vede il suo sviluppo a partire dagli anni '60

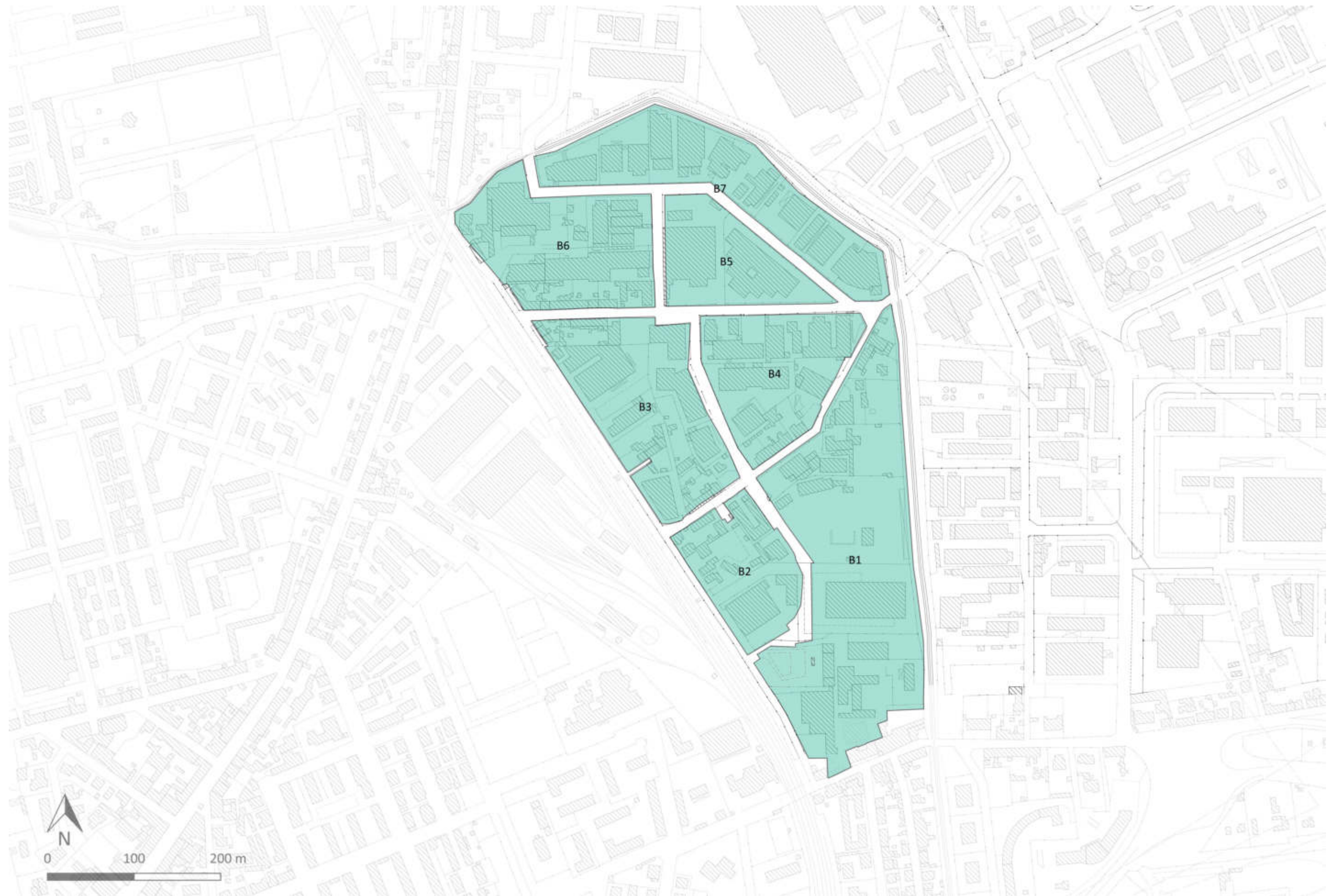
Nel PRG approvato nel 1980 l'indicazione normativa per l'area è stata trasformata in "zona piccola e media industria – zona D31" e soprattutto nella porzione nord, hanno trovato collocazione nuove attività produttive. Negli anni successivi lo sviluppo dell'area appare più lento ed assume l'aspetto pressoché definitivo nel 2007 (ortofoto). L'analisi dei dati condotta sugli edifici attraverso i parametri di: occupazione in termini di superficie in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, categorie catastali e codici ATECO, evidenzia i seguenti aspetti:

- riguardo le superfici edificate suddivise per funzioni prevale il carattere industriale delle attività (circa il 38%) seguito da quelle commerciali (28%) e miste (21%). L'11% delle superfici è rappresentato dalla residenza che si trova soprattutto attestata in corrispondenza della viabilità di penetrazione all'area, in particolare su Via A. Nicolodi e Via G. Chiabrera. Si tratta di fabbricati ad uno massimo due piani, in parte riconducibili ai primi decenni del novecento e in parte allo sviluppo degli anni '50, a cui successivamente si sono attestate le prime attività produttive.

- riguardo la Categoria catastale, troviamo che quella prevalente è A2, corrispondente a "Abitazioni di tipo civile" (39.8%) a cui si aggiungono percentuali più modeste di A4 "Abitazioni di tipo popolare" (13.5%) e A3 Abitazioni di tipo economico (9%). Tra le altre categorie presenti quelle più numerose riguardano la presenza di D7 "Fabbricati per attività industriali" (11.9%) e D8 corrispondente a "Fabbricati per attività commerciali" (8.2%) coerentemente alla destinazione dell'area. Questi dati sembrano indicare che nell'isolato la presenza di residenza è significativa in termini numerici (unità immobiliari) mentre le attività produttive seppure di numero inferiore costituiscono comunque l'attività prevalente in termini di superfici occupate.

- I codici ATECO, relativi alla classificazione delle attività economiche, indicano la presenza di numerose attività nella sezione C relativa alle "attività manifatturiere" (38.1%), G relativa a "Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli" (32.3%) ed in misura inferiore la sezione F legata al settore delle "Costruzioni" (9%).







DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
 LOCALIZZAZIONE: Via delle Corollaie, Via dei Materassai,
 Via degli scalpellini
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: TPS1
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi
 alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

QUALITA'

Presenza di verde urbano in parte curato. Presenza di lotto libero. Presenza di area a parcheggio pubblico.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica orizzontale delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada. Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale. Presenza diffusa di degrado e inquinamento. Carezza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici. Presenza di grande edificio non terminato e abbandonato. Presenza di diversi immobili non utilizzati. Banalizzazione delle architetture prefabbricate.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: B -Cigna
 LOCALIZZAZIONE: Via Gabriello Chiabrera, Via Teresa Mattei
 Via Padre Nicola Magri

UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: TPS1
 AN_RU:Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO



QUALITA'

Presenza di verde urbano in parte curato. Presenza di lotto libero. Presenza di area a parcheggio pubblico.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica orizzontale delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada. Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale. Presenza diffusa di degrado e inquinamento. Carezza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici. Banalizzazione delle architetture prefabbricate.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
 LOCALIZZAZIONE: Via delle Corollaie, Via dei Materassai,
 Via degli scalpellini

UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: TPS1
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi
 alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale (Prevalente)
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO



QUALITA'

Presenza di verde urbano in parte curato. Presenza di lotto libero. Presenza di area a parcheggio pubblico.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica orizzontale delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada. Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale. Presenza diffusa di degrado e inquinamento. Carezza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici. Presenza di edificio abbandonato. Banalizzazione delle architetture prefabbricate.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
 LOCALIZZAZIONE: Via delle Corollaie, Via dei Materassai,
 Via degli scalpellini

UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: TPS1
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

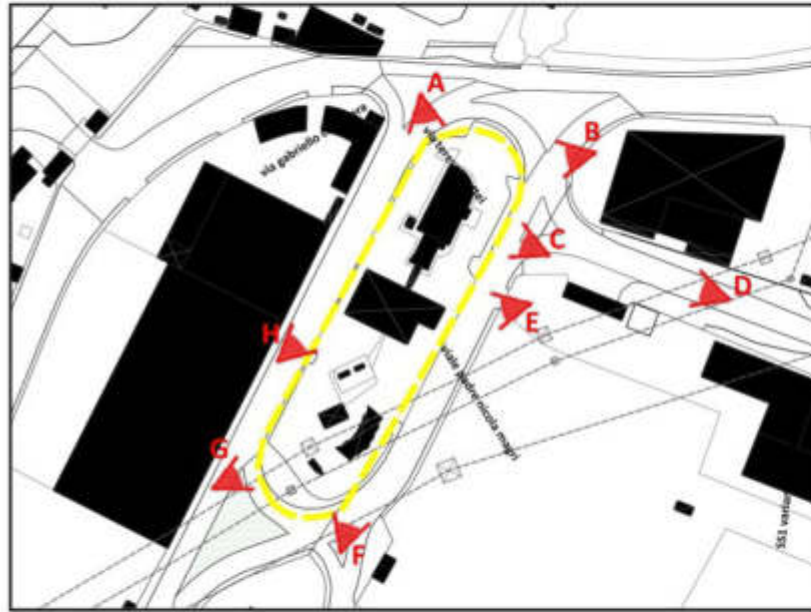
- Si
- No

QUALITA'

Presenza di verde urbano in parte curato. Presenza di lotto libero. Presenza di area a parcheggio pubblico.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica orizzontale delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada. Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale. Presenza diffusa di degrado e inquinamento. Carezza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici. Banalizzazione delle architetture prefabbricate.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: B - Cigna
 LOCALIZZAZIONE: Via G. Leopardi, Via Gozzano,
 via A. Niccolodi

UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.R.6
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi
 alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

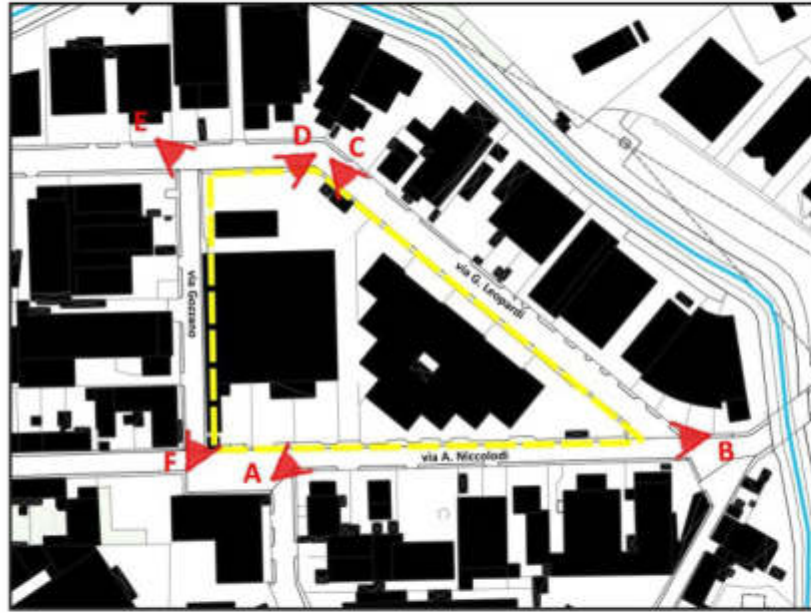


QUALITA'

Presenza di servizi alla persona (studi medici).

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate da (catalogo).
 Presenza di edifici in stato di abbandono e in alcuni casi di degrado.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
 LOCALIZZAZIONE: Via delle Corollaie, Via dei Materassai,
 Via degli scalpellini

UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: TPS1
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi
 alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

QUALITA'

Presenza di verde urbano in parte curato. Presenza di lotto libero. Presenza di area a parcheggio pubblico.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica orizzontale delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada. Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale. Presenza diffusa di degrado e inquinamento. Carezza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici. Banalizzazione delle architetture prefabbricate.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
LOCALIZZAZIONE: Via dell'Artigianato, Via F. Rotini, via G.B. Guarini, via A. Niccolodi
UTOE: 10 **MORFOTIPO PIT:** T.P.S.2
AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

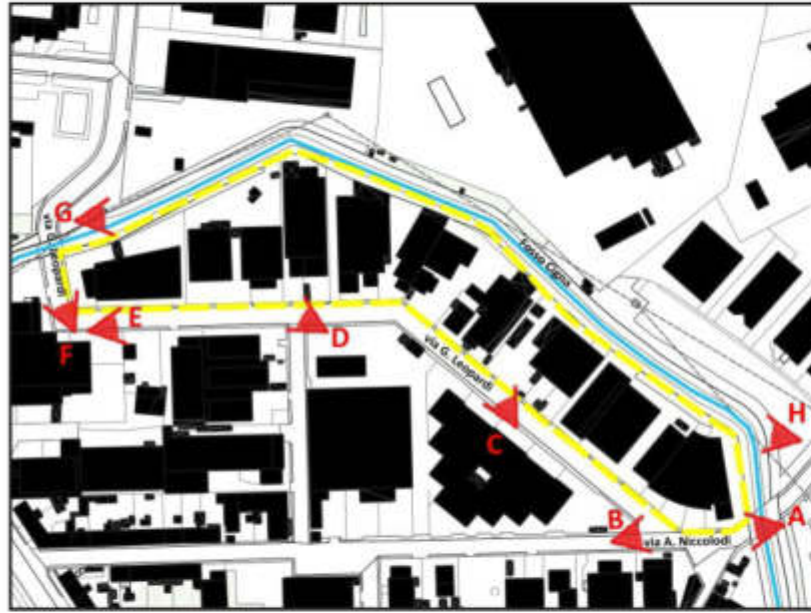
SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

QUALITA'

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Presenza di edifici in stato di abbandono e in alcuni casi di degrado.
 Margine verde degradato con vegetazione spontanea lungo il Fosso della Cigna.
 Degrado diffuso dei marciapiedi con presenza di vegetazione spontanea.



A



B



C



D



E



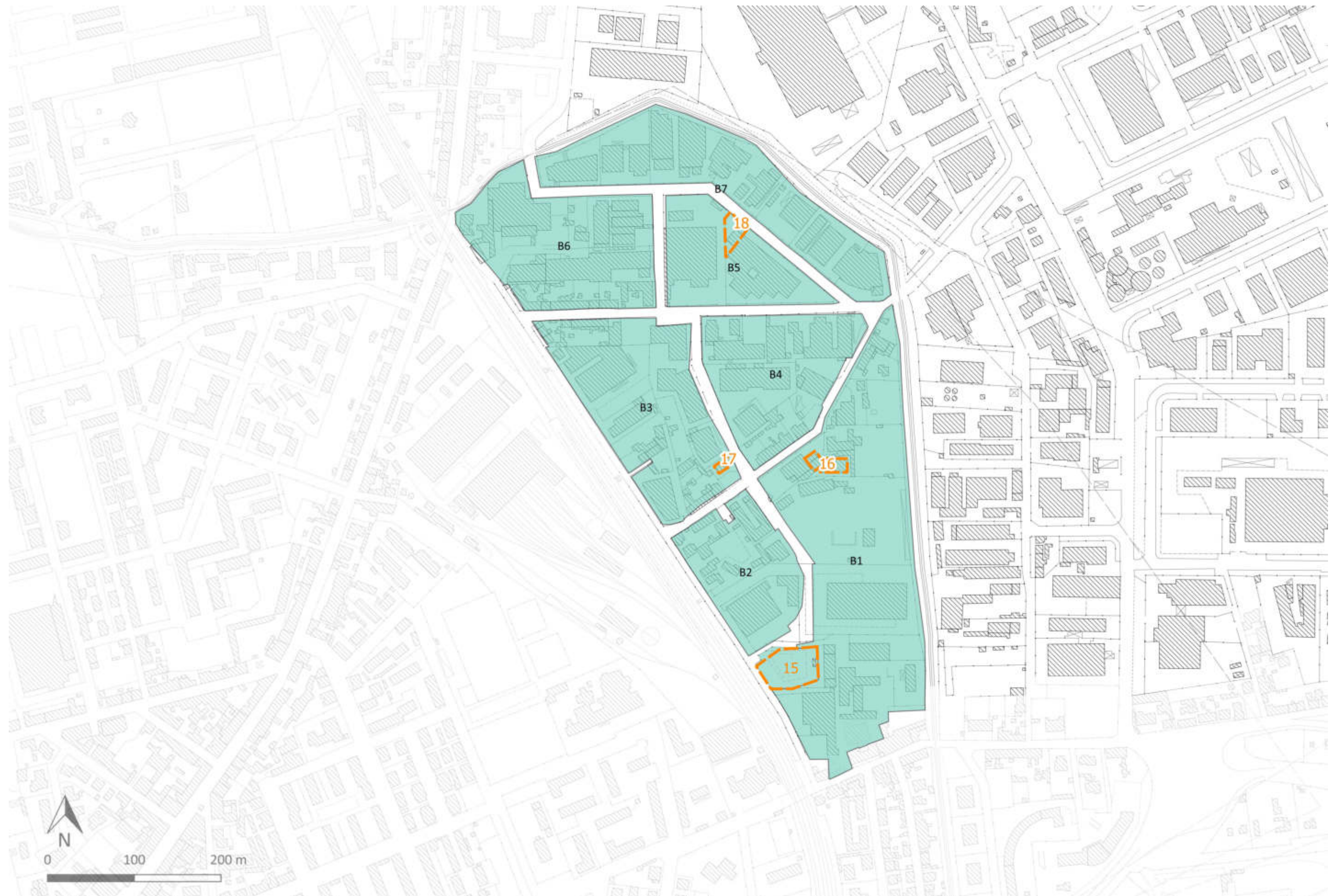
F



G



H





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: B - Cigna
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: B
 LOCALIZZAZIONE: Via Padre Nicola Magri
 DATI CATASTALI: Foglio 11 Particella 1420
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.R.6
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA':
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1956

VISTA FABBRICATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 2.644,35 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 0 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 0 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1; pericolosità geomorfologica 3, Pericolosità sismica 3

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Area di vaste dimensioni in stato di abbandono. Degrado diffuso, buona permeabilità del lotto.

FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: B - La Cigna
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: B 1
 LOCALIZZAZIONE: Via Gabriello Chiabrera, 32
 DATI CATASTALI: Foglio 11 Particella 963
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.R.6
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA': Tubino srl
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1978

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 2.834,66 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 739,33 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 2095,34 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1; pericolosità geomorfologica 3
 Pericolosità sismica 3

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Edificio in parte degradato e in stato di abbandono. Lotto parzialmente impermeabile.

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

VISTA FABBRICATO



FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: B - Cigna
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: B 3
 LOCALIZZAZIONE: Via Giovanni Verga, 28
 DATI CATASTALI: Foglio 11 Particella 1746
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.R.6
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA': Full Leasing
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1996

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 575,07 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 450,31 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 124,76 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1
 Pericolosità geomorfologica 3
 Pericolosità sismica 3

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Fabbricato in abbandono, con accesso mediato dagli spazi di pertinenza. Struttura in buono stato conservativo. Lotto con terreno parzialmente impermeabile; tipologia edilizia da 'catalogo'.

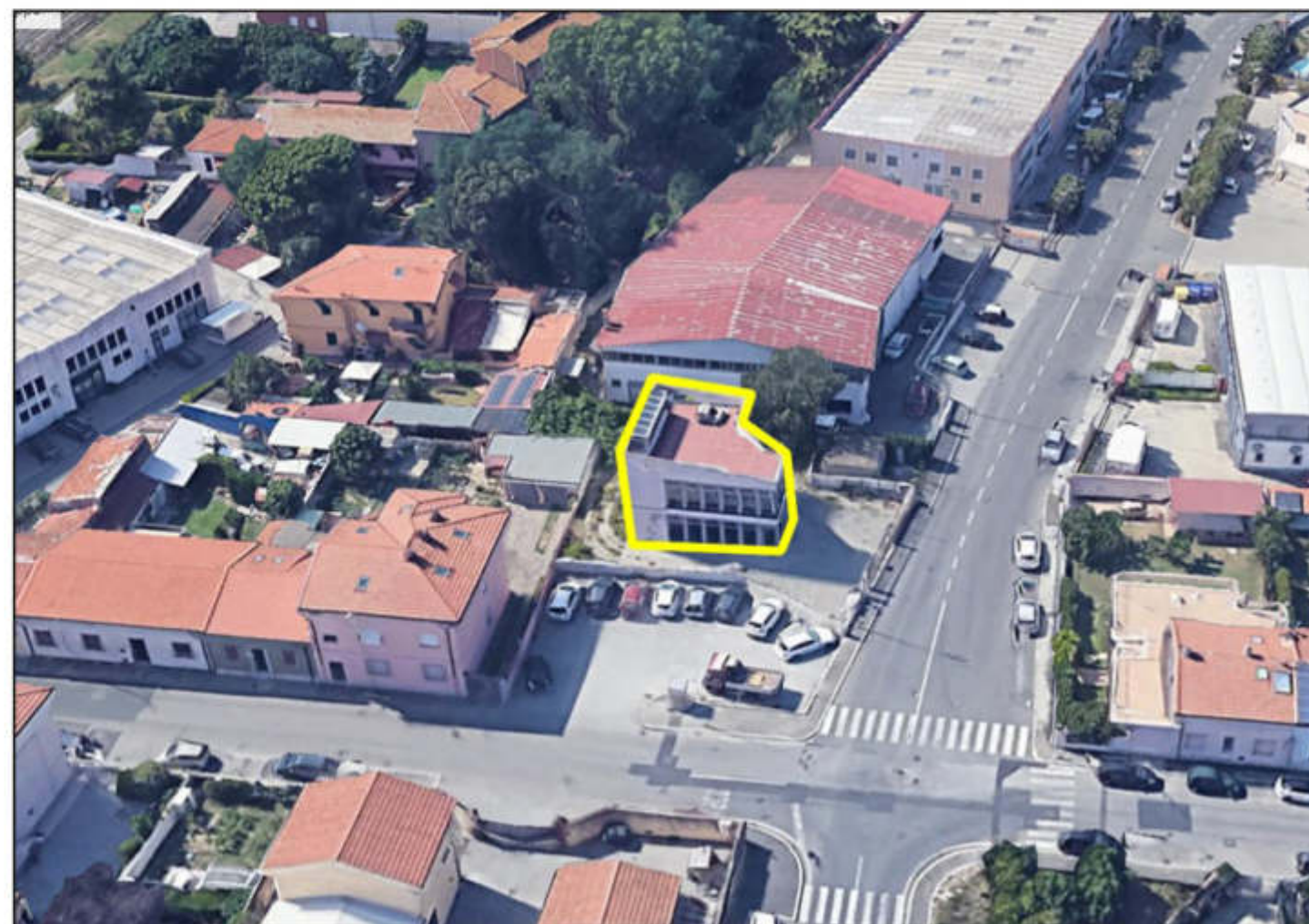
RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

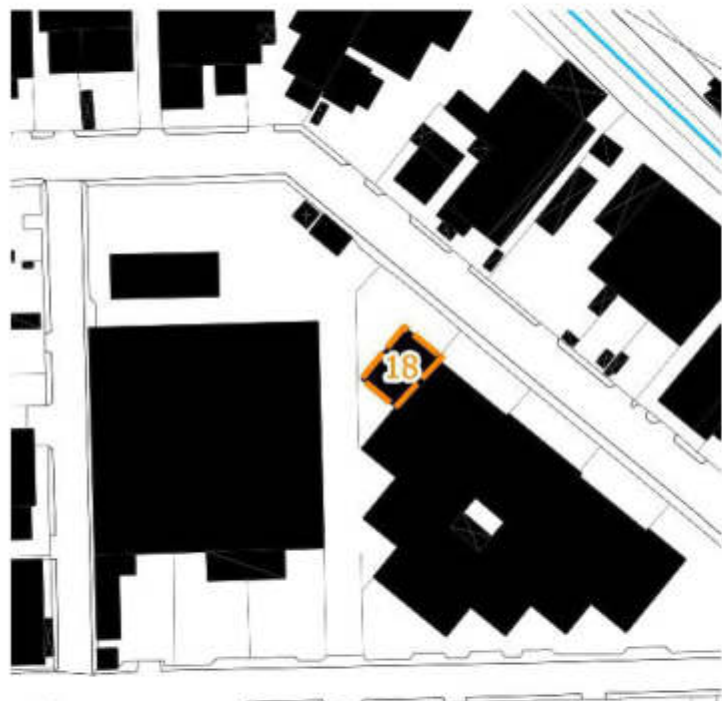
- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

VISTA FABBRICATO



FOTO

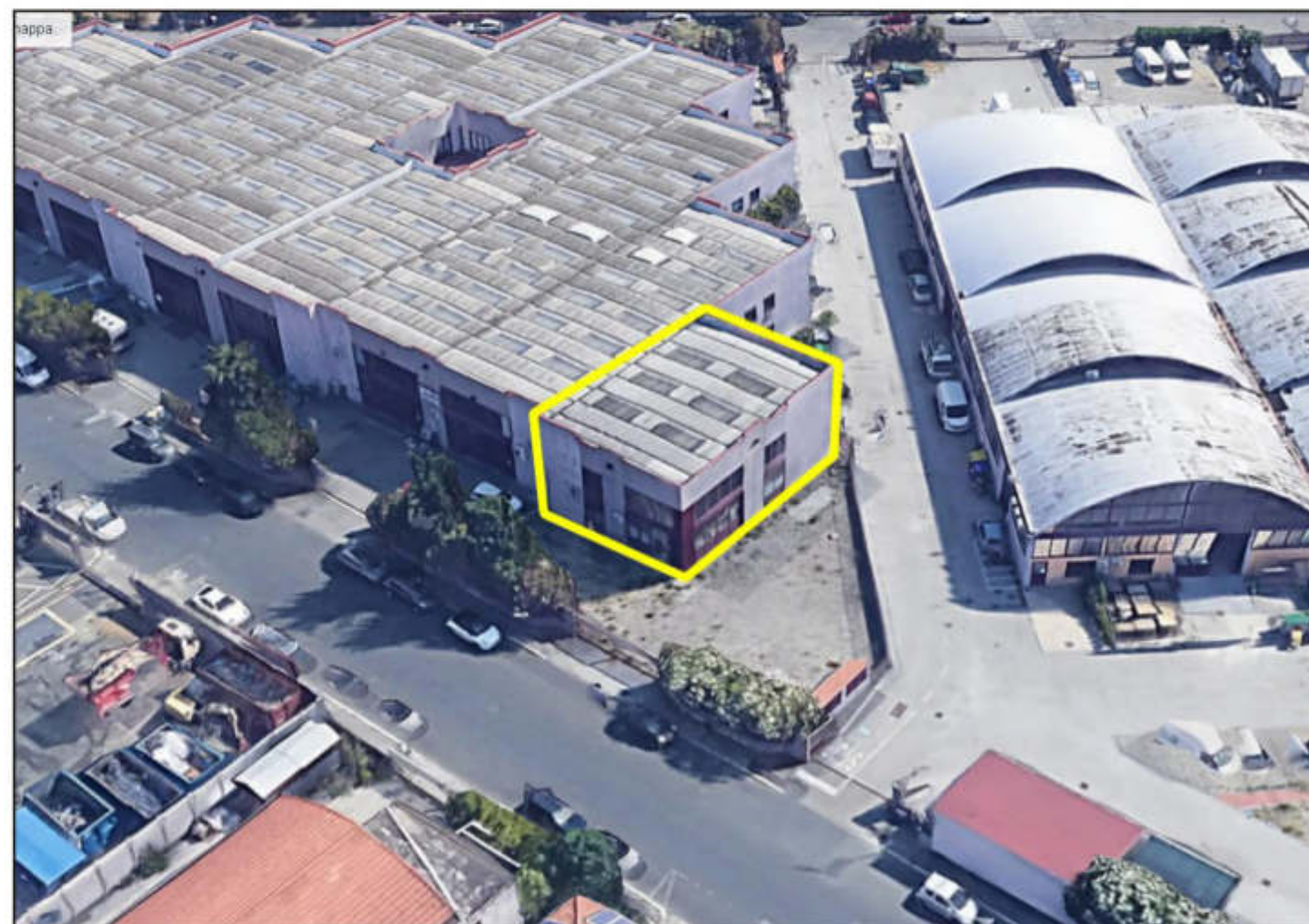




DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: B - Cigna
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: B 5
 LOCALIZZAZIONE: Viale Giacomo Leopardi, 20
 DATI CATASTALI: Foglio 11 Particella 624
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.R.6
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA':
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1996

VISTA FABBRICATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 741,00 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 530,00 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 211,00 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1
 Pericolosità geomorfologica 3

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Parte di fabbricato in abbandono, con accesso mediato dagli spazi di pertinenza. Struttura in buono stato conservativo. Lotto con terreno totalmente impermeabile; tipologia edilizia da 'catalogo'.

FOTO



PUNTI FORZA

- Presenza di aziende consolidate
- Buona diversificazione produttiva che va dalla presenza di industria, al commercio, al misto, con una prevalenza di manifatturiero (rif.codici ATECO)
- Dotazione di standard (verde e parcheggi)
- Buoni collegamenti viari (prossimità con la SS1 variante Aurelia) e presenza di sottopassi
- Area servita dal trasporto pubblico locale

PUNTI DEBOLEZZA

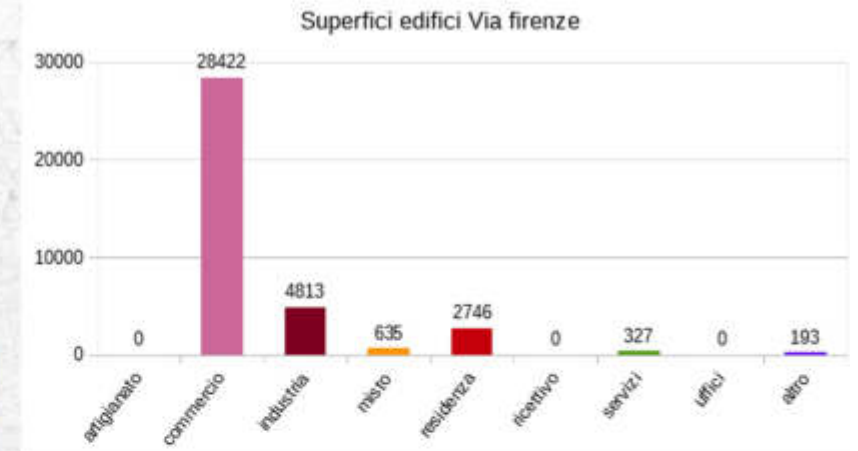
- Scarsa qualità dei manufatti architettonici e degli spazi pertinenziali
- Assenza di connettivo ciclo-pedonale
- Assenza di servizi alla persona
- Barriere infrastrutturali: ferrovia e elettrodotto
- Presenza della residenza come tessuto preesistente a quello produttivo
- Alta impermeabilizzazione dell'area
- Densità del tessuto produttivo medio-alta
- Aree in pericolosità geomorfologica e sismica elevata (G3-S3)
- Presenza di fasce di rispetto (elettrodotto, ferrovia)

OPPORTUNITA'

- Presenza di edifici/lotti dismessi (4) di dimensioni diversificate tra cui un'area libera di proprietà privata, con assenza di manufatti rilevanti quale possibile patrimonio da recuperare a fini produttivi
- Potenziale permeabilità infrastrutturale attraverso il collegamento di piste ciclabili esistenti, presenza di attraversamenti ferroviari sicuri, presenza di corridoi verdi a mobilità lenta
- Potenziale incremento della permeabilità dei suoli attraverso l'incremento del verde e riqualificazione degli spazi pubblici e pertinenziali privati (residenze e aziende)

MINACCE

- Effetti della crisi economica/pandemia (settore auto)
- Limitazione normative dovute alla datazione dello strumento urbanistico di riferimento
- Costi di manutenzione e riqualificazione delle aree pubbliche



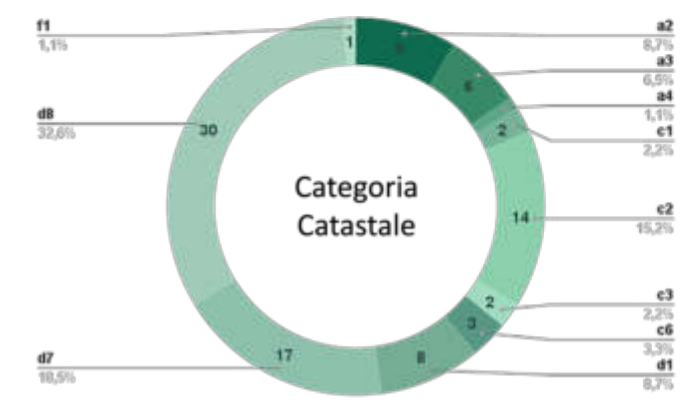
Si tratta di un'area produttiva collocata a confine con il PIP Picchianti, compresa a nord-est tra l'ultimo tratto del Torrente Ugione, a sud con Via Firenze e ad ovest con la linea ferroviaria.

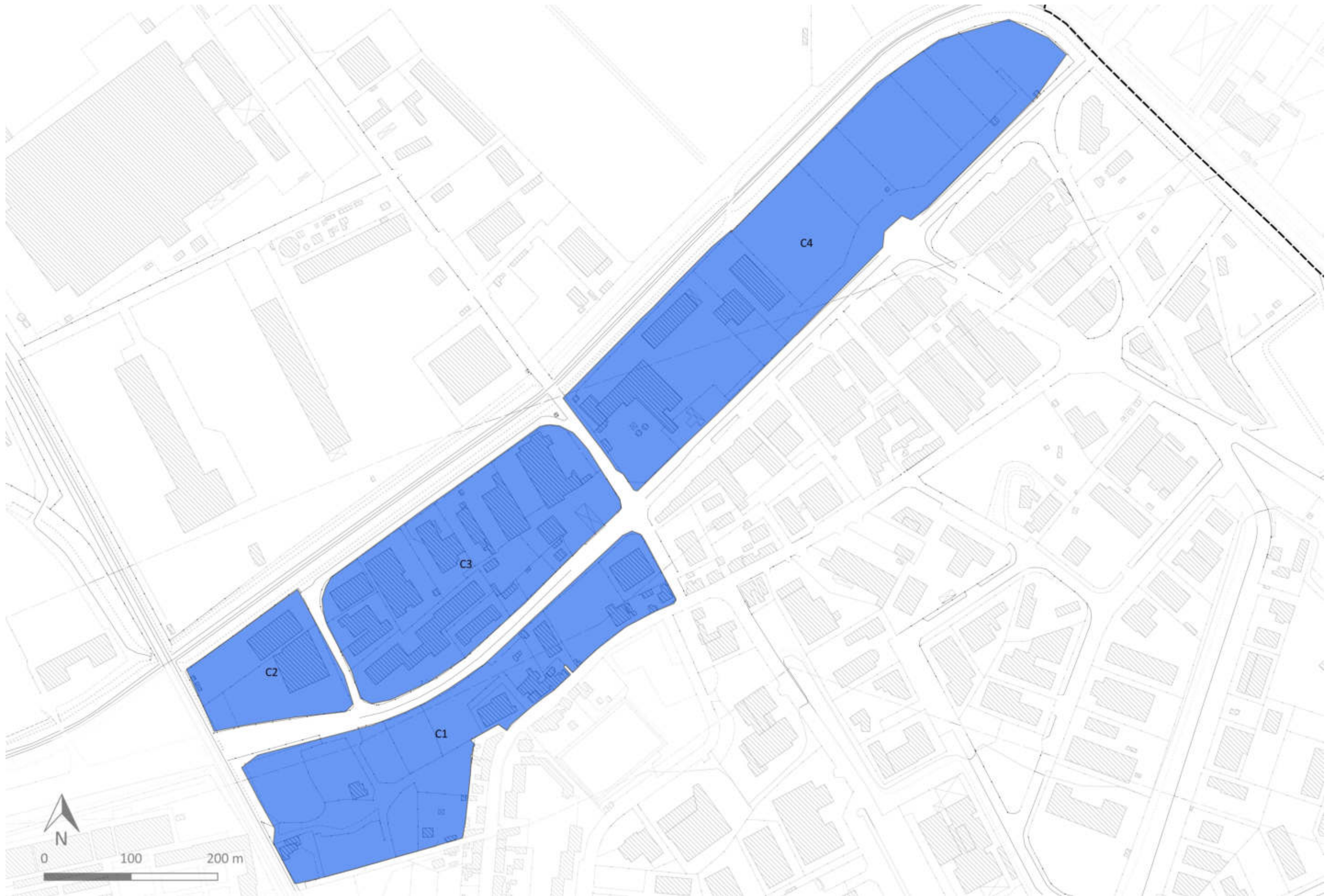
L'area viene individuata come produttiva, nel PRG approvato nel 1980 e destinata a "zona piccola e media industria - zona D31", a consolidare una situazione in atto almeno per quanto riguarda gli isolati identificati come C2 e C3, sui quali la cartografia riporta i fabbricati esistenti (ortofoto 1978).

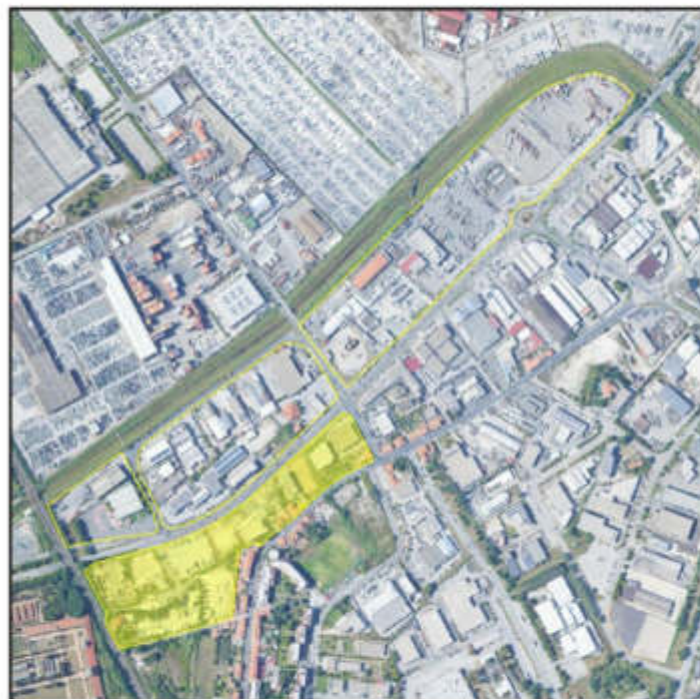
L'area si completa negli anni '90, con la realizzazione di due ampi spazi destinati allo stoccaggio delle auto, per assumere l'assetto definitivo attuale con l'utilizzo degli stessi parcheggi per mezzi pesanti/container.

L'analisi dei dati condotta sugli edifici attraverso i parametri di: occupazione in termini di superficie in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, categorie catastali e codici ATECO, evidenzia i seguenti aspetti:

- riguardo le superfici edificate suddivise per funzioni, prevale il carattere commerciale delle attività (77%) seguito dalla presenza delle attività industriali (13%) con una presenza minima di residenza (7%);
- riguardo la Categoria catastale, troviamo che quella prevalente è la categoria D8 corrispondente a "Fabbricati per attività commerciali" (32.6%), a cui segue la categoria D7 corrispondente a "Fabbricati per attività industriali" (18.5%), coerentemente alle funzioni riscontrate a livello di superfici. In misura di poco inferiore risulta la categoria C2 corrispondente a "magazzini e locali di deposito" (15.2%), destinazione in linea con la presenza delle categorie D8 e D7.
- i codici ATECO, relativi alla classificazione delle attività economiche, indicano la sezione G relativa a "Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli" come preponderante (45,3%) a cui segue la sezione H relativa a "Trasporto e magazzinaggio" (19,8%) ed una quota relativa alla categoria I ad "Attività di servizi di alloggio e ristorazione" (10,5%).







DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: C - via Firenze
LOCALIZZAZIONE: Via Firenze, Via Nord, via prov. Pisana, via Don Minzoni, Ferrovia tirrenica
UTOE: 10 **MORFOTIPO PIT:** T.P.S.1 , T.R.8
AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

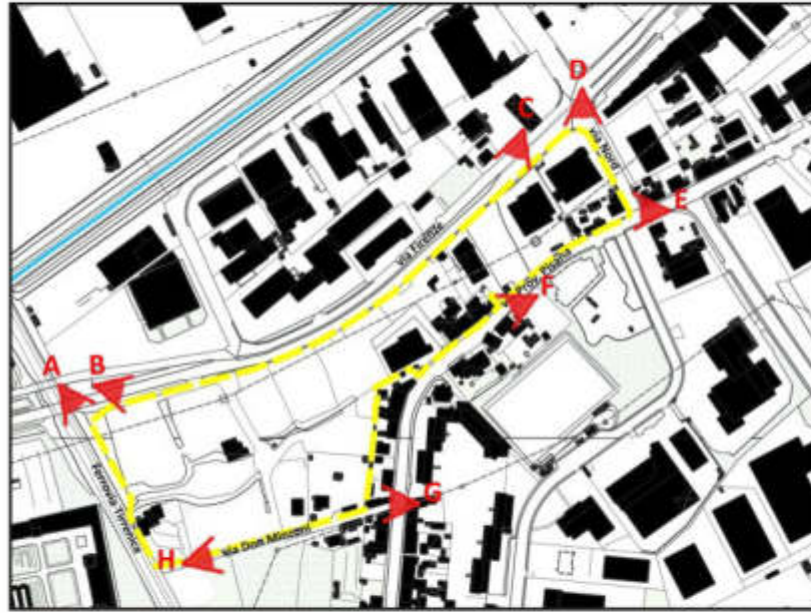


QUALITA'

Presenza di servizi alla persona (Ristorante, Bar).

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Margine verde degradato con vegetazione spontanea lungo Ferrovia Tirrenica.
 Barriera artificiale causata dal tracciato della ferrovia.
 Degrado diffuso dei marciapiedi con presenza di vegetazione spontanea.
 Ampi spazi liberi utilizzati dalle attività ad uso complementare alla produzione.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: C - via Firenze
LOCALIZZAZIONE: Via Firenze, via dell'Ugione, Torrente Ugione, Ferrovia Tirrenica
UTOE: 10 **MORFOTIPO PIT:** T.P.S.1
AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale (Prevalente)
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

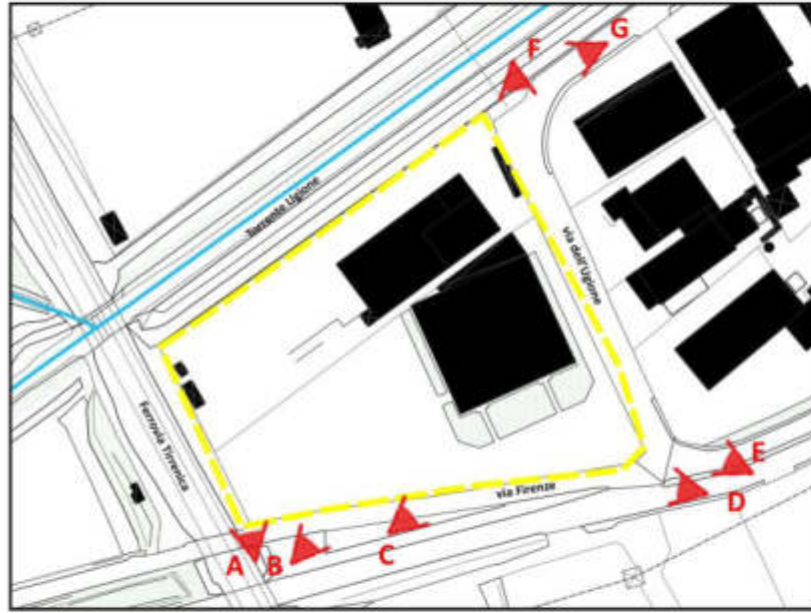


QUALITA'

Presenza di servizi alla persona (Ristorante, negozi). Vasta area a parcheggio dedicata alle attività commerciali. Presenza di verde pertinenziale in buono stato manutentivo. Fascia verde creata dall'argine del torrente ugione quale connessione ecologica.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada. Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale. Margine verde degradato con vegetazione spontanea lungo il Torrente Ugione e lungo la ferrovia tirrenica. Barriere artificiali create dalla ferrovia tirrenica e dall'argine del torrente Ugione. Banalizzazione delle architetture prefabbricate.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: C - via Firenze
LOCALIZZAZIONE: Via Firenze, via dell'Ugione, via F. Enriquez.
UTOE: 10 **MORFOTIPO PIT:** T.P.S.1
AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale (Prevalente)
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO



QUALITA'

Presenza di servizi alla persona (Ristorante, negozi). Vasta area a parcheggio dedicata alle attività commerciali. Presenza di verde pertinenziale in buono stato manutentivo. Fascia verde creata dall'argine del torrente ugione quale connessione ecologica.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada. Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale. Margine verde degradato con vegetazione spontanea lungo il Torrente Ugione. Barriera artificiale creata dall'argine del torrente Ugione. Assenza di attraversamenti pedonali sicuri lungo via Firenze. Utilizzo non congruo della sede stradale lungo via dell'Ugione come parcheggio rimorchi. Presenza diffuso di degrado e inquinamento ambientale.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: C - via Firenze
LOCALIZZAZIONE: Via Firenze, via F. Enriquez
 Torrente Ugione.

UTOE: 10 **MORFOTIPO PIT:** T.P.S.1
AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale (Prevalente)
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

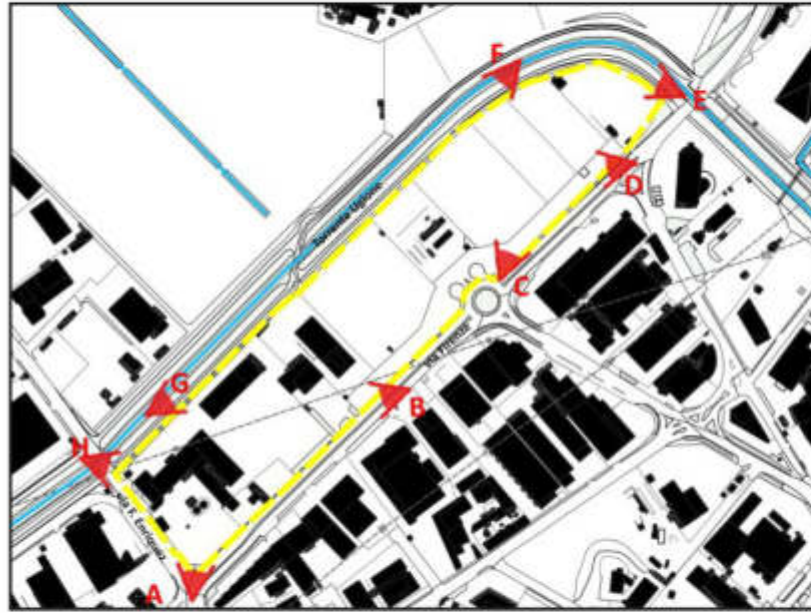


QUALITA'

Fascia verde creata dall'argine del torrente Ugione quale connessione ecologica.
 Presenza di vasta area a parcheggio pubblico.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Margine verde degradato con vegetazione spontanea lungo il Torrente Ugione.
 Barriera artificiale creata dall'argine del torrente Ugione.
 Assenza di attraversamenti pedonali sicuri lungo via Firenze.
 Verde urbano limitato e in cattivo stato di manutenzione.
 Ampi spazi liberi utilizzati dalle attività ad uso complementare alla produzione.



A



B



C



D



E



F



G



H

PUNTI FORZA

- Localizzazione dell'area al centro della zona produttiva comunale, lungo una direttrice viaria principale
- Area a carattere prevalentemente commerciale con preponderanza del settore legato all'auto/motocicli/camion
- Presenza di verde urbano, parcheggi e servizi
- Densità medio-bassa del tessuto produttivo
- Buoni collegamenti viari (Via Aurelia -Via Firenze - Via Enriques)

PUNTI DEBOLEZZA

- Assenza del servizio di trasporto pubblico locale e di infrastrutture di mobilità lenta
- Alta percentuale di impermeabilizzazione dell'area
- Scarsa qualità degli spazi pertinenziali
- Pericolosità idraulica, geologica e sismica elevata (P.I.3; G3; S3)
- Vulnerabilità della falda
- Presenza di fasce di rispetto (elettrdotto)

OPPORTUNITA'

- Presenza del corso d'acqua quale potenziale corridoio ecologico sia in termini ambientali che di connessione tra parti di città
- Area inserita al centro del contesto produttivo locale
- Presenza di 2 aree libere ancorchè con limitazioni all'edificazione

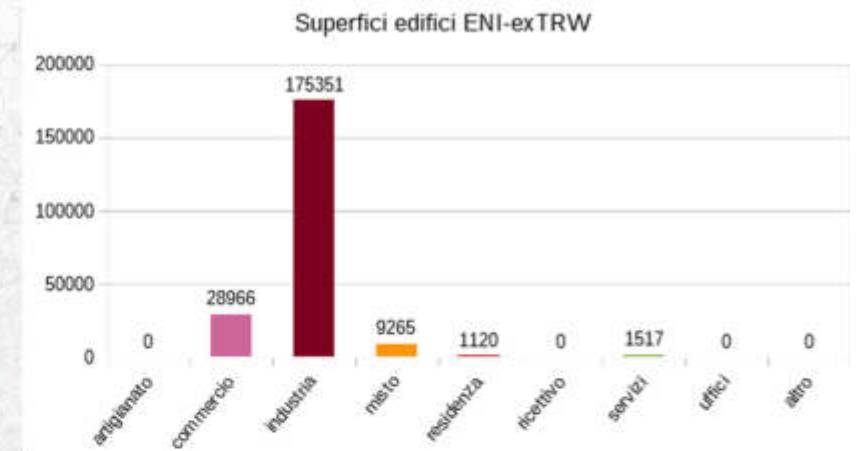
MINACCE

- Le pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica dell'area possono determinare costi elevati per la loro mitigazione ai fini dell'edificazione dei suoli
- Limitazione normative dovute alla datazione dello strumento urbanistico di riferimento
- Area a traffico elevato (commistione traffico pesante con traffico cittadino)





Inquadramento area

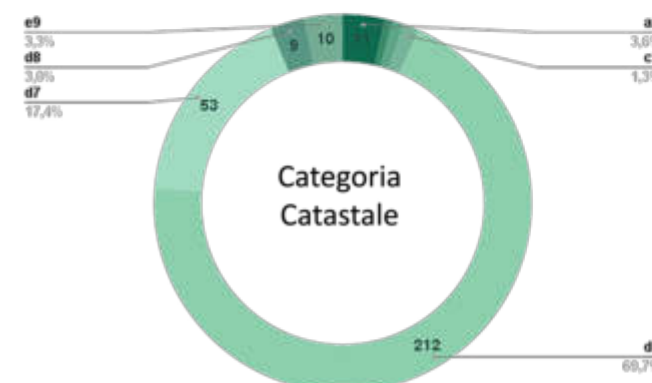


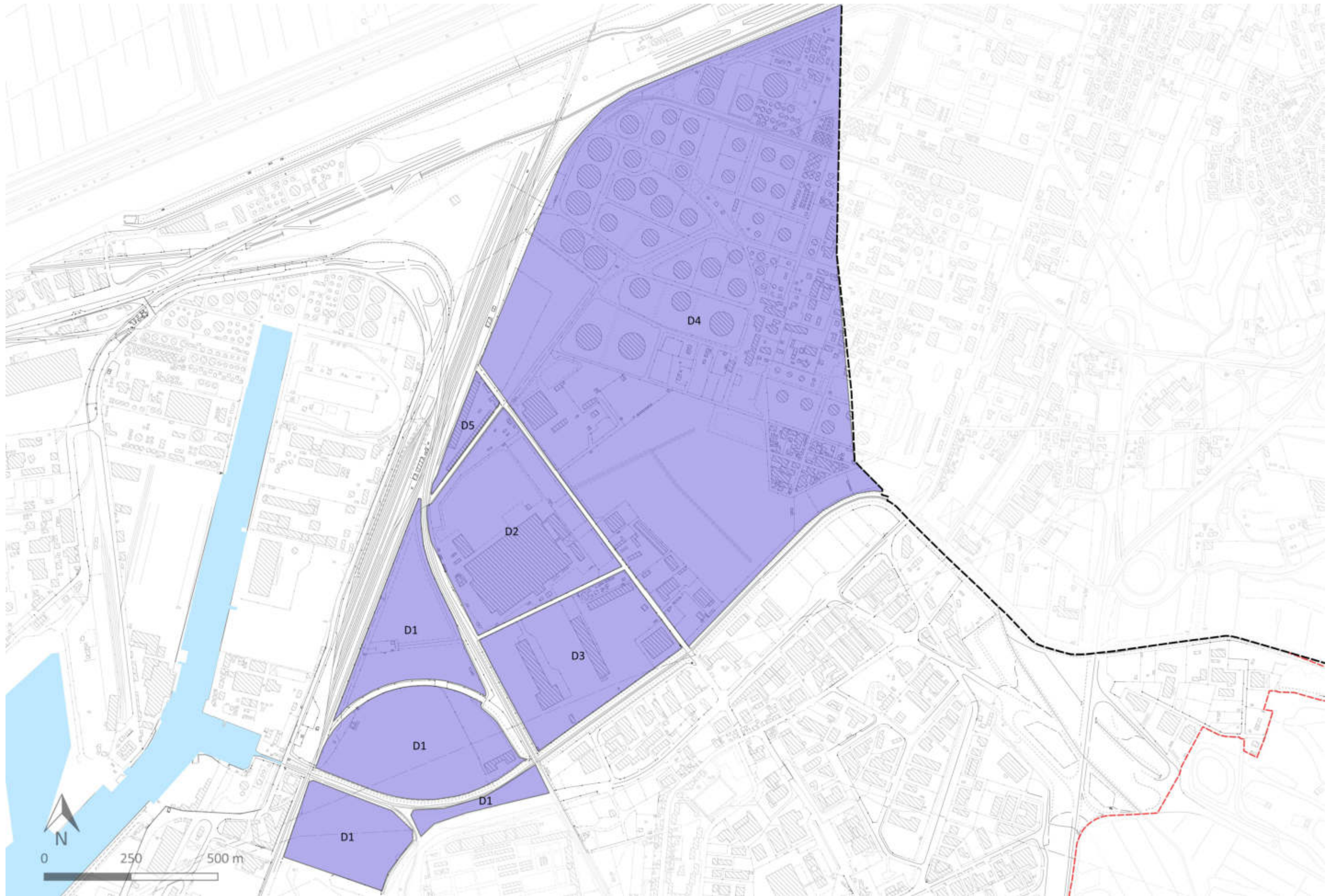
L'area produttiva è delimitata per tutto il perimetro ad ovest dalla linea ferroviaria, a nord dalla SGC Firenze Pisa Livorno, ad est dal limite amministrativo con il Comune di Collesalveti e a sud dal Torrente Ugione.

Si tratta di una vasta porzione di territorio, occupato in buona parte dall'impianto di raffineria dell'ENI (più comunemente noto come Stanic), attività presente già negli anni precedenti la seconda guerra mondiale.

L'impianto ricostruito dopo gli eventi bellici è individuato come area produttiva esistente nel P.R.G. approvato nel marzo del 1956, in particolare quale "zone con attrezzature industriali". Nel P.R.G. approvato nel 1980, l'area nel suo complesso, ricade in zona D30 - zone portuali e grande industria, e comprende sia le aree occupate che le aree libere destinate all'ampliamento e al completamento, soggette alla redazione di un P.P. unitario o per porzioni di essa. Nel decennio successivo l'area si sviluppa quasi completamente, ospitando attività legate alla componentistica per auto - con l'insediamento dello stabilimento americano TRW - e più in generale all'automotive, con la realizzazione di grandi piazzali per lo stoccaggio di autoveicoli. Nel 2014 lo stabilimento della TRW chiude la sua attività e ad oggi costituisce uno dei più grandi spazi dismessi nell'ambito delle aree produttive comunali. Nel R.U. vigente tali aree sono disciplinate all'art.23 delle NTA, quali "Aree per le attività industriali". L'analisi dei dati condotta sugli edifici attraverso i parametri di: occupazione in termini di superficie in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, categorie catastali e codici ATECO, evidenzia i seguenti aspetti:

- riguardo le superfici edificate suddivise per funzioni, prevale il carattere industriale delle attività (81%) seguito in modo di gran lunga inferiore da quelle commerciali (13%), poco significativa la presenza di attività a carattere misto (4%);
- riguardo la Categoria catastale, troviamo che quella prevalente è la categoria D1 corrispondente a "Opifici" (69.7%), a cui segue la categoria D7 corrispondente a "Fabbricati per attività industriali" (17.4%), coerentemente alle funzioni riscontrate a livello di superfici.
- i codici ATECO, relativi alla classificazione delle attività economiche, indicano le sezioni G "Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli" e H "Trasporto e magazzinaggio" come prevalenti con la stessa incidenza percentuale (37%).







DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: D - Ex TRW
LOCALIZZAZIONE: Via Firenze, Via Genova, Ferrovia tirrenica, Torrente Ugione
UTOE: 4b **MORFOTIPO PIT:** T.P.S.4
AN_RU: Art. 23 - Aree per attività industriali; Art. 50 - Fasce di rispetto stradale e cimiteriale.

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

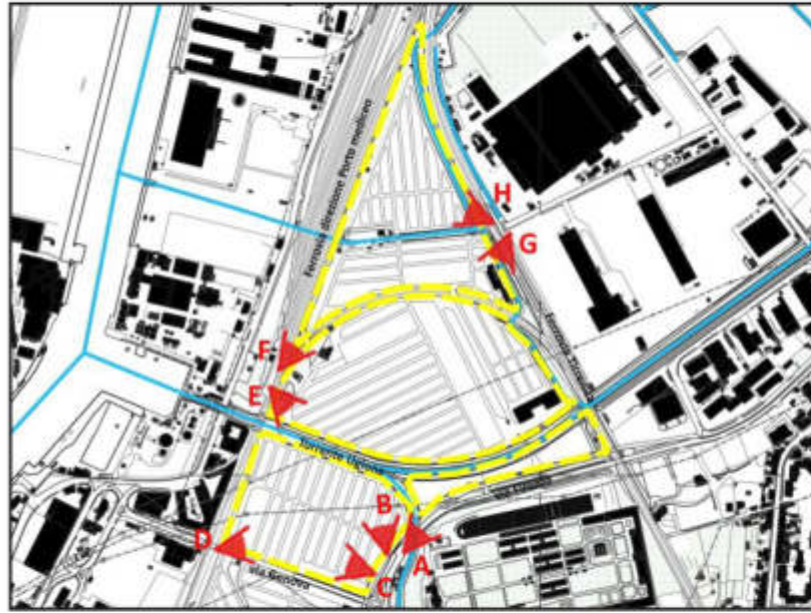


QUALITA'

Fascia verde creata dall'argine del torrente ugione quale connessione ecologica.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Margine verde degradato con vegetazione spontanea lungo Ferrovia Tirrenica e l'argine del Torrente Ugione.
 Barriera artificiale causata dal tracciato della ferrovia e dall'argine del Torrente Ugione.
 Ampi spazi liberi utilizzati dalle attività ad uso complementare alla produzione.
 Area circondata completamente da infrastrutture e strade ad alta percorrenza.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: D - Ex TRW
 LOCALIZZAZIONE: Via F. Enriques, via della Ferrovia
 Ferrovia tirrenica, Torrente Ugione
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 23 - Aree per attività industriali; Art. 50 - Fasce
 di rispetto stradale e cimiteriale.

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

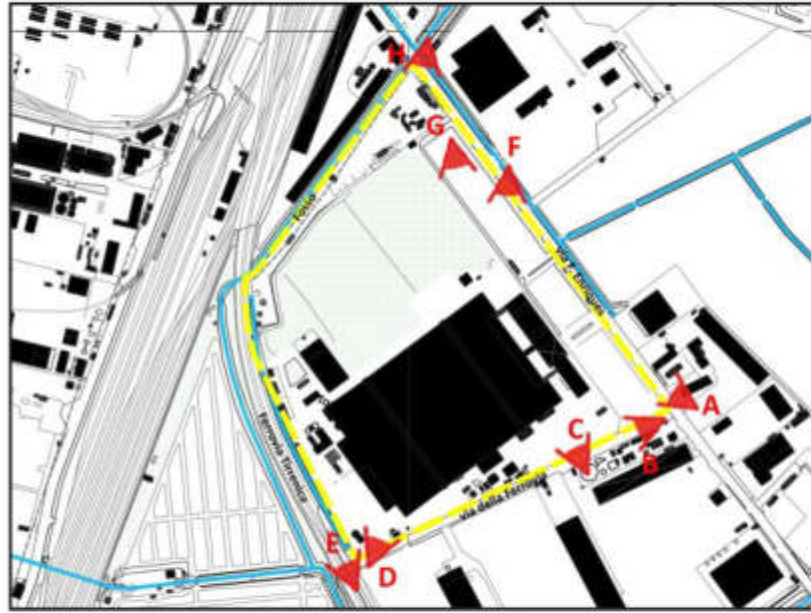


QUALITA'

Vasta area permeabile a verde.
 Ampi spazi a parcheggio pubblico su via F. Enriques.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Verde urbano in stato di degradato e presenza di vegetazione spontanea lungo Ferrovia Tirrenica.
 Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale.
 Presenza di grande edificio in stato di degrado e abbandono.
 Tessuto monofunzionale dedicato.
 Presenza di barriera artificiale creata dal tracciato della ferrovia.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: D - Ex TRW
 LOCALIZZAZIONE: Via F. Enriques, Via della Ferrovia,
 Ferrovia tirrenica, Torrente Ugione
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.4, T.P.S.2
 AN_RU: Art. 23 - Aree per attività industriali;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale (Prevalente)
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

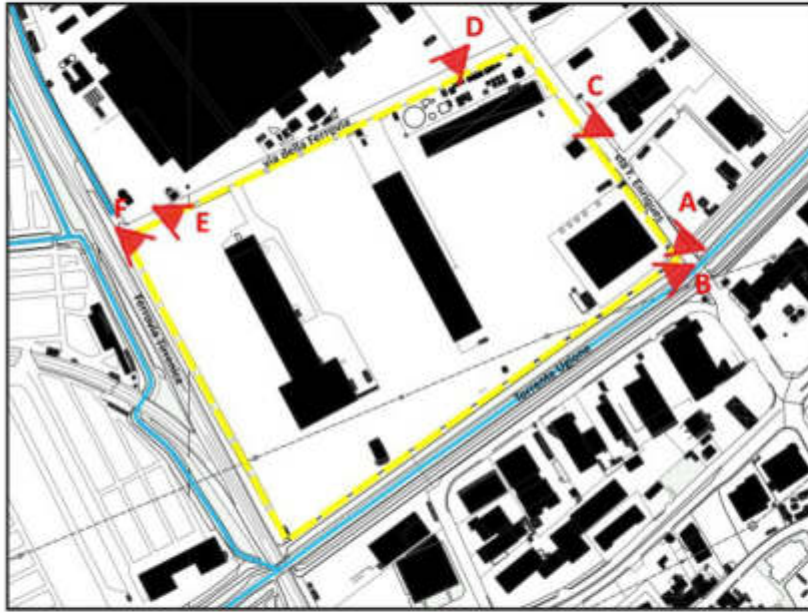


QUALITA'

Fascia verde creata dall'argine del torrente Ugione quale connessione ecologica.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Margine verde degradato con vegetazione spontanea lungo Ferrovia Tirrenica e l'argine del Torrente Ugione.
 Barriera artificiale causata dal tracciato della ferrovia e dall'argine del Torrente Ugione.
 Ampi spazi liberi utilizzati dalle attività ad uso complementare alla produzione.
 Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale.



A



B



C



D



E



F

G

H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: D - Ex TRW
 LOCALIZZAZIONE: Via F. Enriques, Superstrada Fi-Pi-Li,
 Ferrovia tirrenica, Torrente Ugione
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2 - T.P.S.4
 AN_RU: Art. 23 - Aree per attività industriali.

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

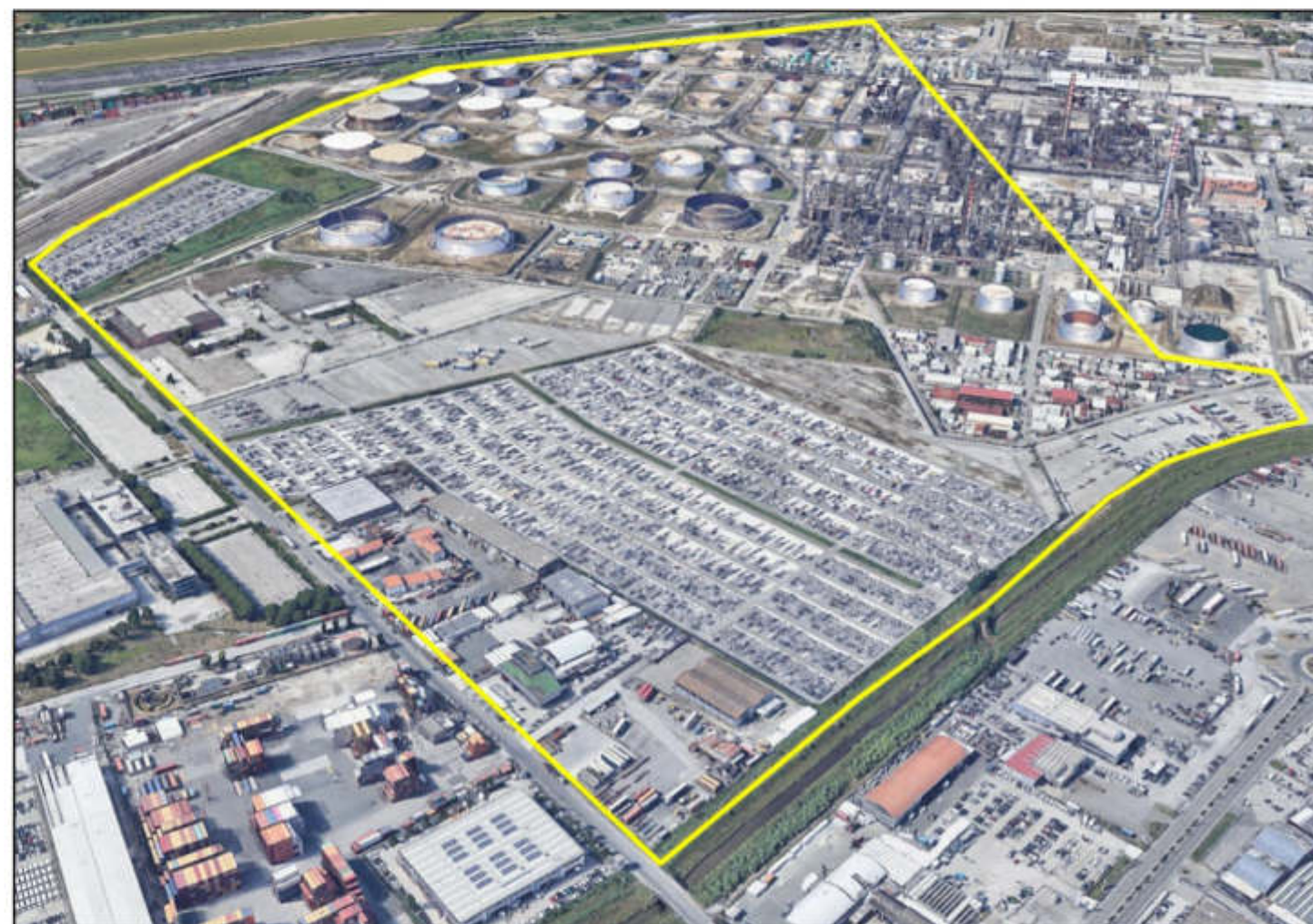
VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

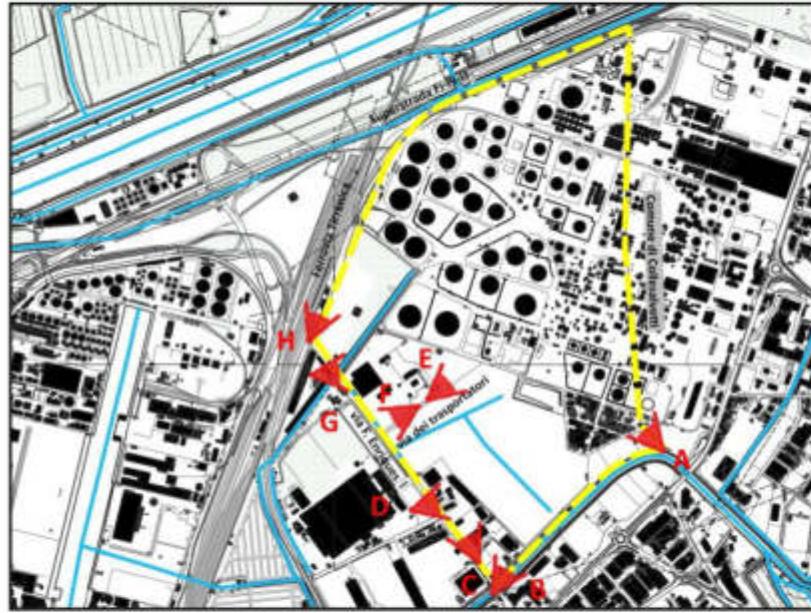


QUALITA'

Fascia verde creata dall'argine del torrente ugione quale connessione ecologica.
 Presenza di servizi (autolavaggio, ristorante).

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Margine verde degradato con vegetazione spontanea lungo Ferrovia Tirrenica e l'argine del Torrente Ugione.
 Barriera artificiale causata dal tracciato della ferrovia e dall'argine del Torrente Ugione.
 Ampi spazi liberi utilizzati dalle attività ad uso complementare alla produzione.
 Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: D - Ex TRW
 LOCALIZZAZIONE: Via F. Enriques, Fosso, Ferrovia tirrenica
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 23 - Aree per attività industriali.

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

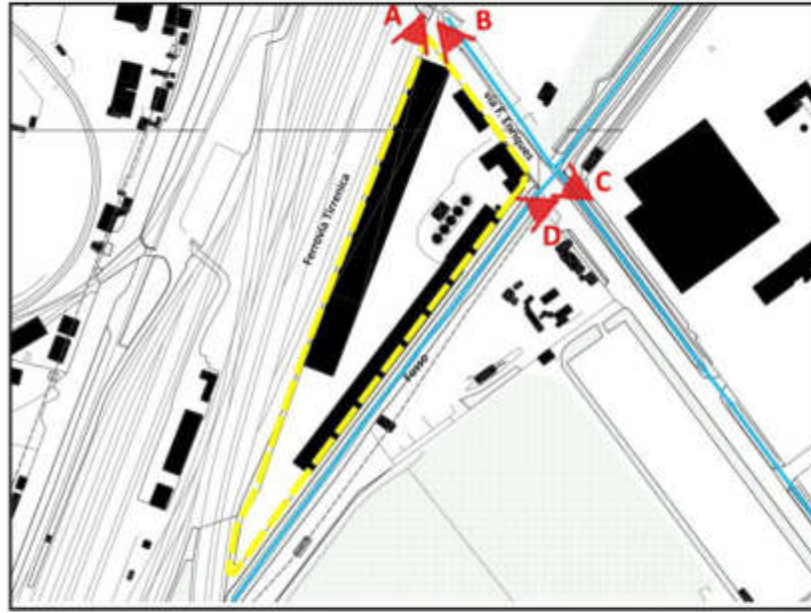


QUALITA'

Fascia verde creata dall'argine del fosso quale connessione ecologica.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Margine verde degradato con vegetazione spontanea lungo Ferrovia Tirrenica e l'argine del fosso.
 Barriera artificiale causata dal tracciato della ferrovia.
 Spazi di pertinenza degli edifici destinati ad usi complementari alla produzione.



A



B



C



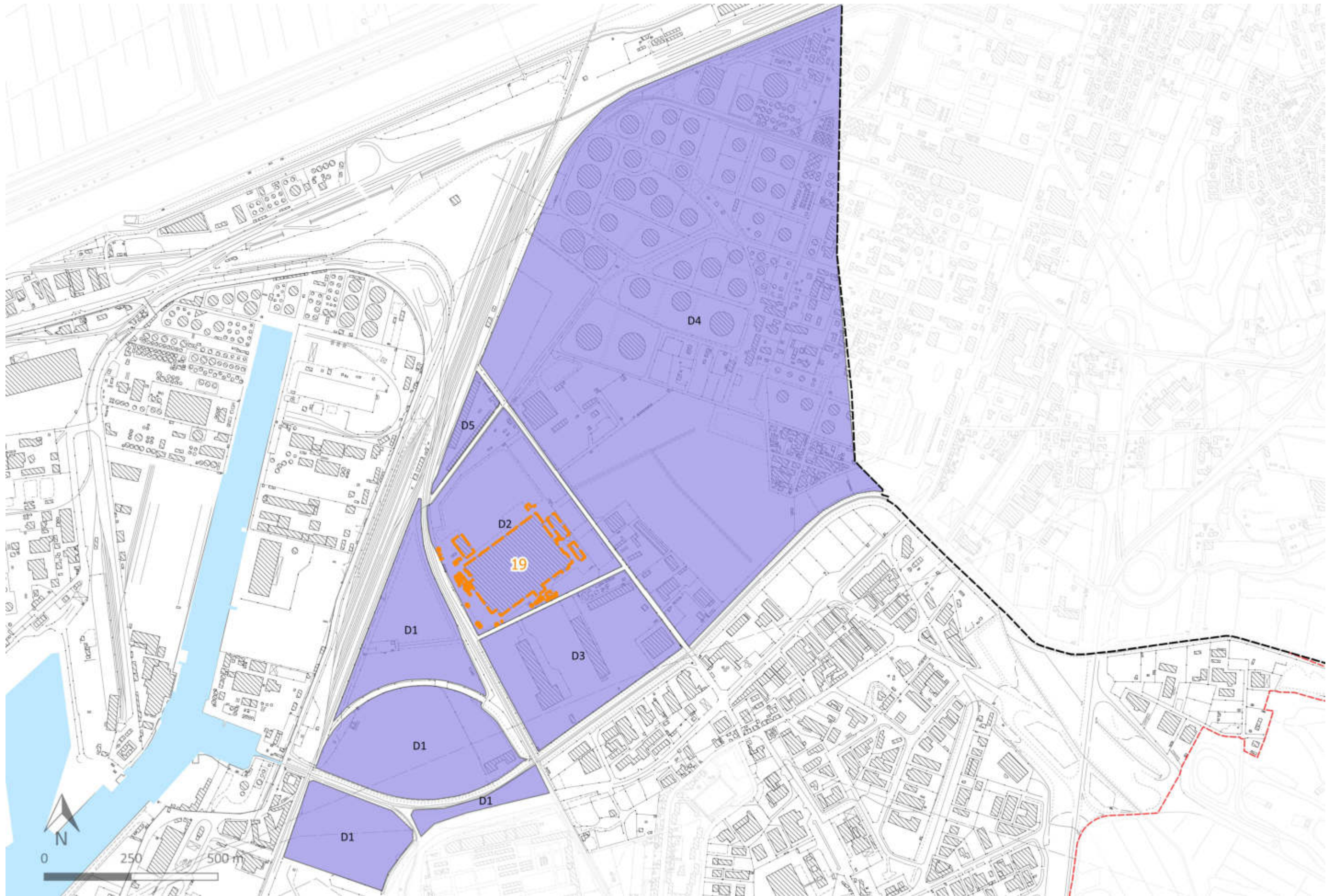
D

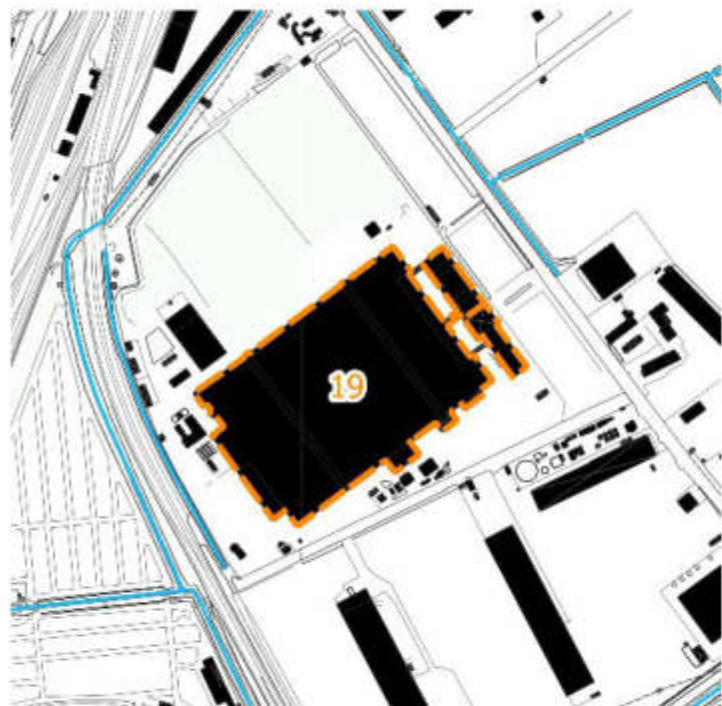
E

F

G

H





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: D - Ex-Trw
 ISOLATO DI RFRIMENTO: D 2
 LOCALIZZAZIONE: Via Federigo Enriques, 31
 DATI CATASTALI: Foglio 6 Particella 62
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA': Trw
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1988

VISTA FABBRICATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 184.500 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 129.571 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 54.928,82 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 2e 3;
 parziale area RIR terzo livello;
 Pericolosità geomorfologica 3
 Pericolosità sismica 3
 Vulnerabilità della falda

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Grande edificio dismesso e abbandonato da tempo. Lotto di grandi dimensioni con buona permeabilità e presenza di verde pertinenziale. Degrado diffuso all'interno del fabbricato e nell'area.

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

FOTO



PUNTI FORZA

- Area produttiva consolidata ad alta specializzazione (industriale/commerciale)
- Buoni collegamenti viari (prossimità con la FI.PI.LI)
- Isolati di grandi dimensioni appartenenti ad uniche proprietà
- Densità del tessuto produttivo bassa

PUNTI DEBOLEZZA

- Scarsa qualità degli spazi pertinenziali e più in generale del contesto urbano
- Presenza di attività a Rischio di Incidente Rilevante
- Aree soggette a bonifica (SIR/SIN)
- Alta percentuale di impermeabilizzazione dell'area
- Assenza di servizi alla persona
- Presenza di fasce di rispetto (elettrodotto; ferrovia; Rischio di incidente rilevante)
- Pericolosità idraulica, geologica e sismica elevata (P.I.3; G3; S3)
- Limiti all'ampliamento e alla nuova edificazione dovuta alla presenza fasce di rispetto (elettrodotto; ferrovia; Rischio di Incidente Rilevante) che rendono le aree poco appetibili
- Vulnerabilità della falda

OPPORTUNITA'

- Presenza di complesso immobiliare dismesso e degradato di grandi dimensioni, potenziale possibilità di recupero riqualificazione e ampliamento
- Vicinanza ai collegamenti ferroviari e portuali
- Presenza dei corsi d'acqua e aree pertinenziali verdi quali elementi di connessione ecologica

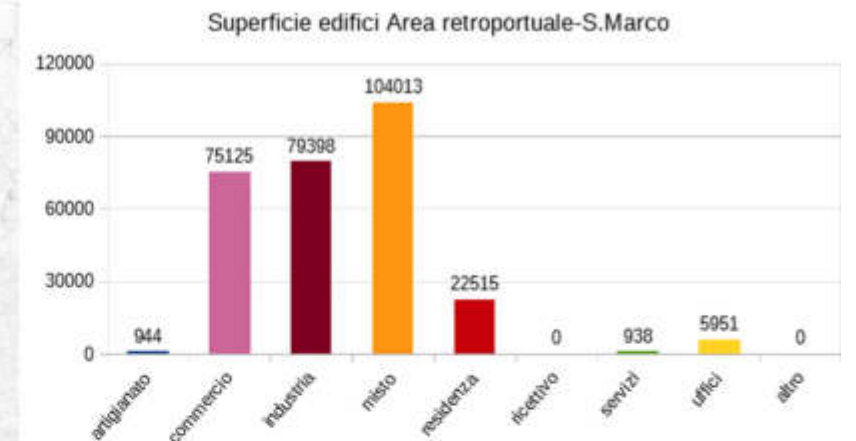
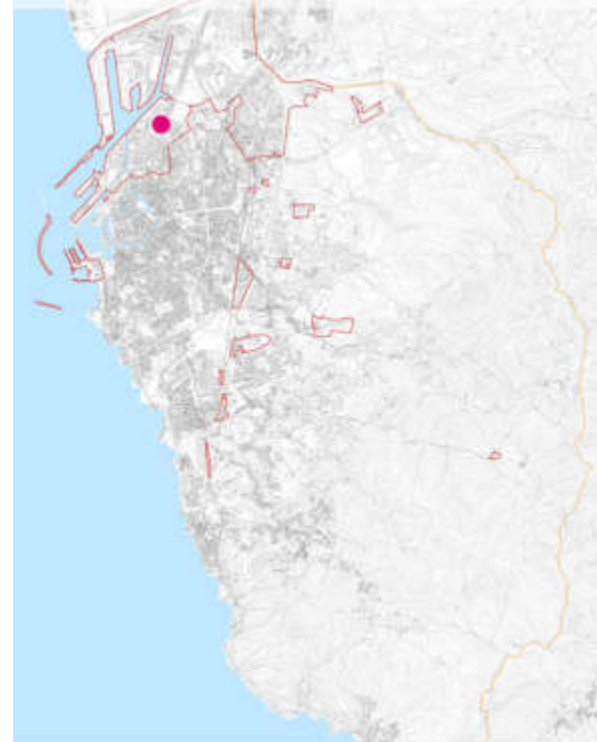
MINACCE

- Effetti della crisi economica/pandemia (settore auto)
- Attività ricadenti in due ambiti amministrativi (Comune di Livorno - Comune di Collesalveti) con normative e percorsi procedurali da rafforzare
- Le pericolosità idraulica, geologica e sismica che possono determinare costi elevati per la loro mitigazione ai fini dell'edificazione dei suoli
- Limiti di conversione e riuso degli edifici/lotti dismessi a causa dell'incidenza dei costi per la caratterizzazione ed eventuale bonifica delle aree nonché dei vincoli e pericolosità esistenti
- Limitazione normative dovute alla datazione dello strumento urbanistico di riferimento





Inquadramento area



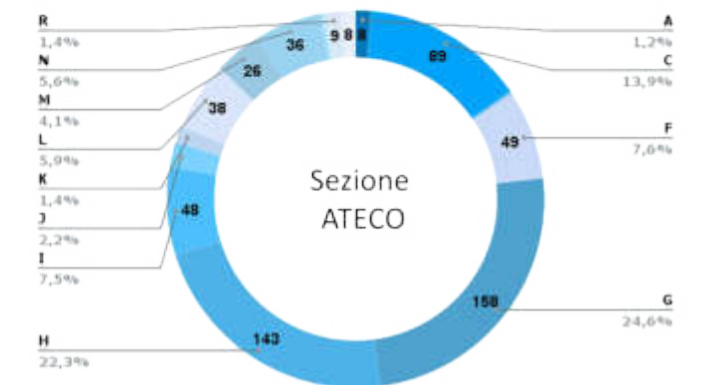
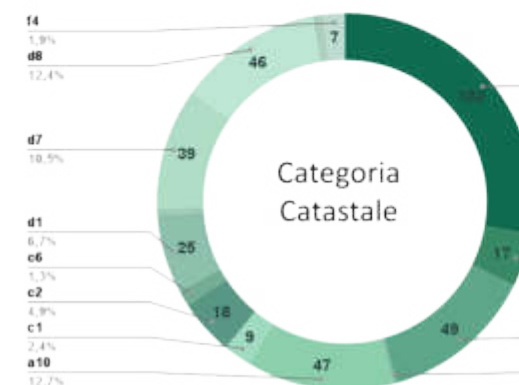
L'area produttiva individuata, si colloca intorno all'infrastruttura ferroviaria che costituisce la prima strada ferrata di Livorno in collegamento con Pisa e Firenze. La Stazione San Marco, collocata in corrispondenza del varco doganale, intorno alla metà dell'800 fu messa in comunicazione diretta con la Stazione Marittima del Porto. L'apertura del tracciato costiero agli inizi del '900 portò ad un graduale decadimento della stazione, dapprima divenuta scalo merci e successivamente dismessa. Intorno a tale infrastruttura data la favorevole posizione, si sono attestate nel tempo una serie di attività.

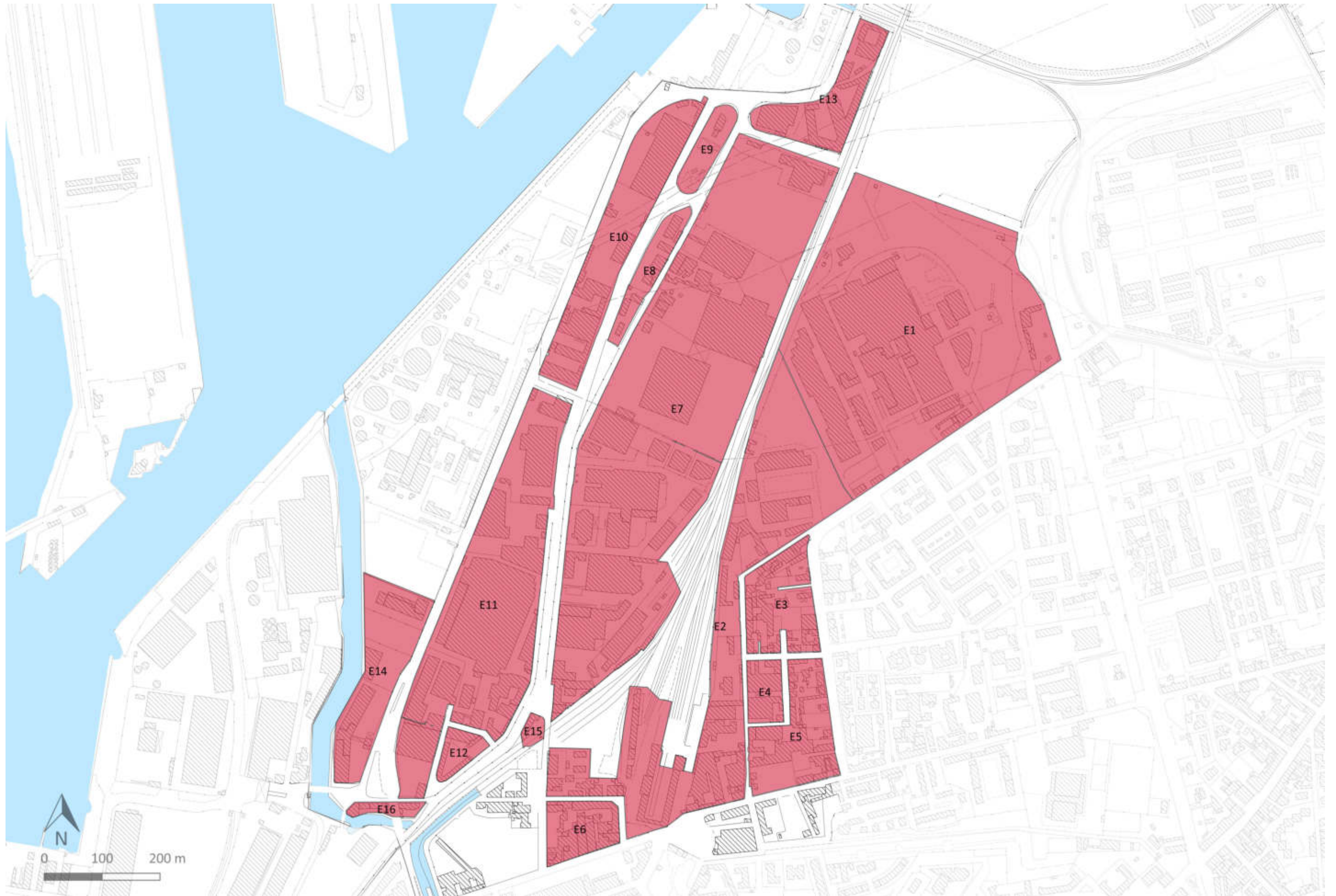
Il perimetro dell'area è compreso a nord da Via Genova, linea ferroviaria, Torrente Ugione; a ovest da via Orlando; a sud da Via della Cinta Esterna, Via Mastacchi, ad est da via Cestoni, Via Filzi, Via Firenze ed è ricadente nel P.R.G. approvato nel marzo del 1956, quasi completamente nelle "zone con attrezzature industriali" esistenti, a testimonianza di uno sviluppo precoce dell'area. Nel P.R.G. approvato nel 1980, l'area nel suo complesso, ricade prevalentemente in zona D30 - zone portuali e grande industria, alcuni isolati soprattutto in prossimità della vecchia stazione sono identificati come zone B - isolati in ristrutturazione - M destinazione mista. Questa impostazione è confermata anche dal R.U. vigente che norma l'area nel modo seguente:

- aree per il recupero di attività produttive (art.24);
- aree per le attività produttive e per i servizi alle imprese (art.25);
- aree di ristrutturazione urbanistica funzioni miste (art.16);
- aree di trasformazione (art.17) : 4-C-21 Stazione S.Marco.

L'analisi dei dati condotta sugli edifici attraverso i parametri di: occupazione in termini di superficie in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, categorie catastali e codici ATECO, evidenzia i seguenti aspetti:

- riguardo le superfici edificate suddivise per funzioni, prevale il carattere misto delle attività (36%) e con una presenza quasi equivalente per quanto riguarda l'industria (27%) e il commercio (26%). La residenza costituisce circa l'8%
- riguardo la Categoria catastale, troviamo che quella prevalente in termini numerici è quella residenziale (45.9%), plausibile con il tessuto presente nella zona sud dell'area e con la possibile realizzazione della casa del custode negli insediamenti produttivi. Una percentuale significativa è rappresentata anche dalla presenza di uffici (12.7%). Le altre categorie presenti in percentuali minori sono la D8, la D7 e la D1 che insieme rappresentano il 29.6%
- i codici ATECO, relativi alla classificazione delle attività economiche, indicano le sezioni G "Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli" (24.6%) e H "Trasporto e magazzinaggio" (22.3%) come prevalenti.







DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - Area retroportuale
 LOCALIZZAZIONE: Via Firenze, Via Genova, Via F. Filzi
 Ferrovia Calambrone-San Marco
 UTOE: 4b MORFOTIPO PIT: TPS2
 AN_RU: Art. 24 - Aree per il recupero delle attività produttive

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO



QUALITA'

Presenza di verde urbano in parte curato, in parte degradato, con presenza di alberature.
 Presenza di servizi alla persona (Bar).

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Margine verde degradato con vegetazione spontanea lungo Ferrovia. Presenza di verde pertinenziale degradato e in stato di abbandono.
 Barriera artificiale causata dal tracciato della ferrovia. Ampi spazi liberi utilizzati dalle attività ad uso complementare alla produzione.
 Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale.
 Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili.
 Presenza di edifici in stato di abbandono.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - Area retroportuale
LOCALIZZAZIONE: Via F. Filzi, Via Pera, Via Mastacchi
 Via del Testaio, Via delle Cateratte, Ferrovia

UTOE: 4b **MORFOTIPO PIT:** TPS2, TPS4, TR8
AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese; Art. 37 - Verde pubblico previsto; Art. 16 - Aree di ristrutturazione urb.; Art. 17 - Aree di Trasf.; Art.13

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale (Prevalente)
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

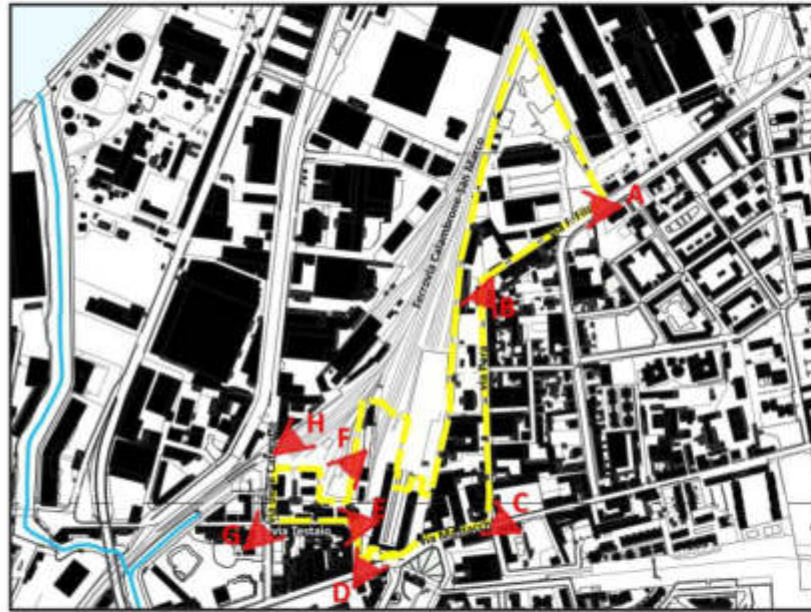


QUALITA'

Presenza di area a parcheggio pubblico.
 Presenza di servizi alla persona (negozi, bar, supermercato, sede distaccata scuola secondaria).

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Margine verde degradato con vegetazione spontanea lungo Ferrovia. Presenza di verde urbano degradato e in stato di abbandono.
 Barriera artificiale causata dal tracciato della ferrovia. Ampi spazi liberi utilizzati dalle attività ad uso complementare alla produzione.
 Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale.
 Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili.
 Presenza di edifici in stato di abbandono.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - Area retroportuale
 LOCALIZZAZIONE: Via F. Filzi, Via Pera, Via Cestoni
 Via Rossetti

UTOE: 4b MORFOTIPO PIT: TR6, TR8
 AN_RU: Art. 16 - Aree di ristrutturazione urbanistica - Area B3 altre aree.

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

QUALITA'

Presenza di area a parcheggio pubblico.
 Presenza di servizi alla persona (bar).
 Presenza di verde urbano con alberature lungo via Cestoni.
 Presenza di verde pertinenziale all'interno dei lotti residenziali.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - Area retroportuale
 LOCALIZZAZIONE: Via Pera, Via Rosetti, Via Piombanti

UTOE: 4b MORFOTIPO PIT: TR6
 AN_RU: Art. 16 - Aree di ristrutturazione urbanistica - Area B3 altre aree.

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale (Prevalente)
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

QUALITA'

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - Area retroportuale
LOCALIZZAZIONE: Via Pera, Via Piombanti, Via Mastacchi
 Via Cestoni, Via Rosetti

UTOE: 4b **MORFOTIPO PIT:** TR6, TR2, TR8, TPS3
AN_RU: Art. 16 - Aree di ristrutturazione urbanistica - Area B3 altre aree.

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

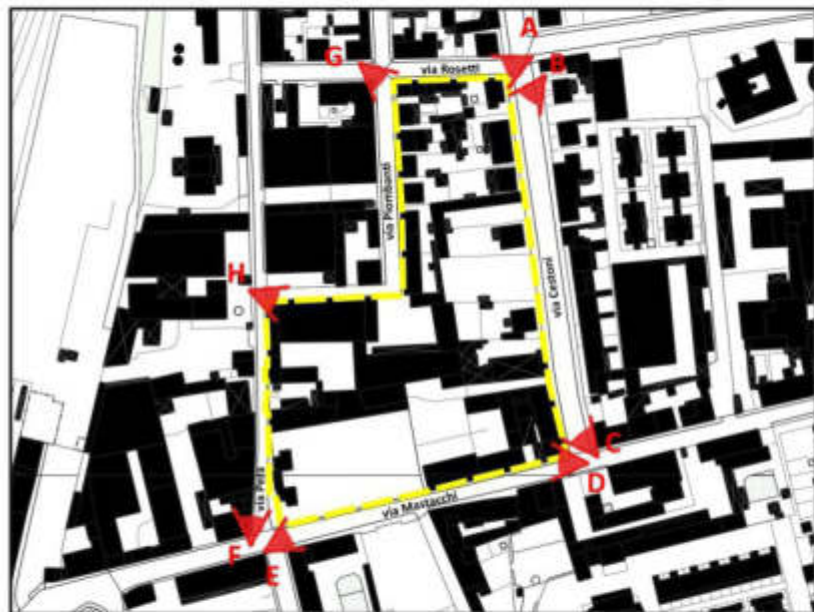
- Si
- No

QUALITA'

Presenza di area a parcheggio pubblico.
 Presenza di servizi alla persona (bar).
 Presenza di verde urbano con alberature lungo via Cestoni.
 Presenza di verde pertinenziale all'interno dei lotti residenziali.
 Alta concentrazione di verde con alberature ad alto fusto all'interno dell'area cimiteriale.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Presenza di degrado diffuso.
 Presenza di marciapiedi in stato di degrado con vegetazione spontanea.
 Ampi spazi liberi utilizzati dalle attività ad uso complementare alla produzione.
 Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili con le attività presenti.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - Area retroportuale
 LOCALIZZAZIONE: Via della Cinta Esterna, Via Lavoro,
 Via Testaio, Via delle Cateratte

UTOE: 4b MORFOTIPO PIT: TR1
 AN_RU: Art. 16 - Aree di ristrutturazione urbanistica; Art. 37
 - verde urbano previsto; Art. 13 - aree consolidate di
 iniziativa privata

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

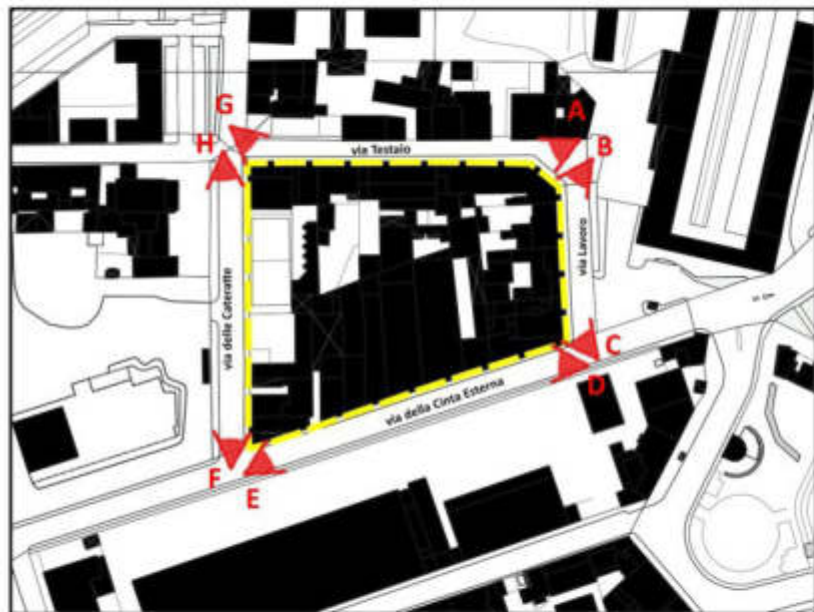
- Si
- No

QUALITA'

Presenza di servizi alla persona (bar, ristoranti, negozi).

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Presenza di degrado diffuso.
 Presenza di marciapiedi in stato di degrado con vegetazione spontanea.
 Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili.
 Presenza di edifici in stato di degrado e abbandono.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - Area retroportuale
 LOCALIZZAZIONE: Via delle Cateratte, Via Genova
 Ferrovia Calambrone - San Marco
 UTOE: 4b MORFOTIPO PIT: TPS2
 AN_RU: Art. 24 - Aree per il recupero delle attività produttive.

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

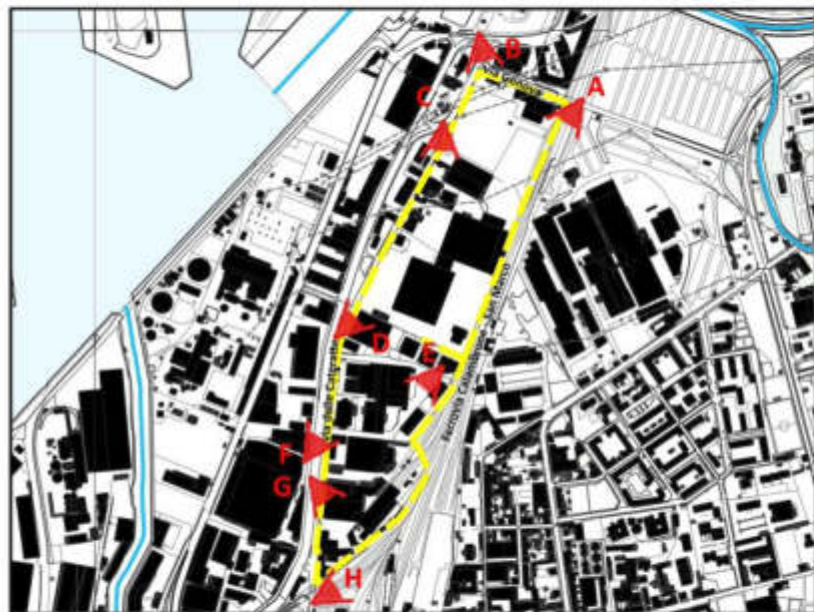


QUALITA'

Presenza di area a parcheggio pubblico, all'interno del complesso ex Borma.
 Presenza di servizi alla persona (bar, banca, ristorante).
 Presenza di verde urbano con alberature nell'area Ex Borma.
 Presenza di elementi di valore industriale, Ciminiera Ex Borma, vincolo ai sensi del Titolo II Dlgs 42/04.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Presenza di marciapiedi in stato di degrado con vegetazione spontanea.
 Ampi spazi liberi utilizzati dalle attività ad uso complementare alla produzione.
 Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili.
 Assenza di attraversamenti sicuri su via delle Cateratte.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - Area retroportuale
 LOCALIZZAZIONE: Via delle Cateratte, Via Enrico Mattei

UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: TPS1
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale (Prevalente)
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

QUALITA'

Presenza di verde urbano in parte curato. Presenza di lotto libero. Presenza di area a parcheggio pubblico.

CRITICITA'

Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale. Presenza diffusa di degrado e inquinamento. Carezza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici. Presenza di grande edificio non terminato e abbandonato. Presenza di diversi immobili non utilizzati. Banalizzazione delle architetture prefabbricate.





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - Area retroportuale
 LOCALIZZAZIONE: Via Enrico Mattei, Via Genova,
 Via Salvatore Orlando

UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: TPS1
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

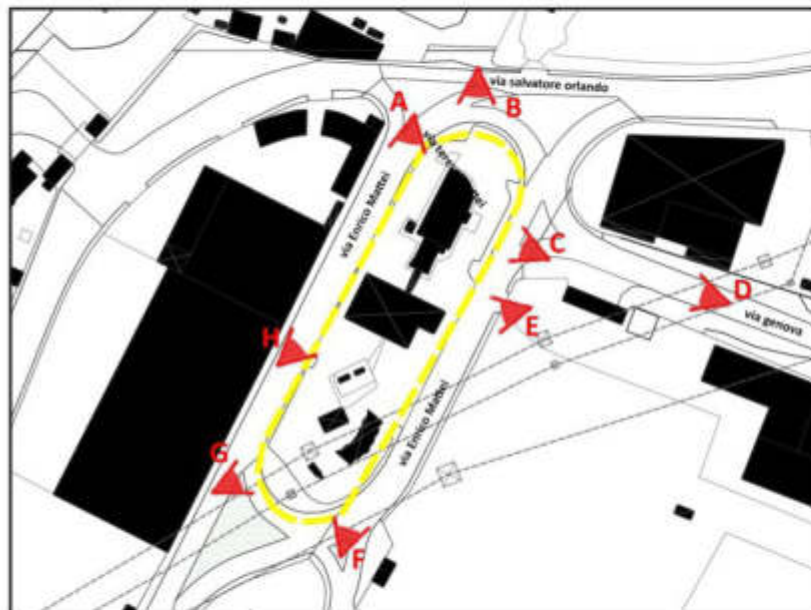


QUALITA'

Presenza di verde urbano in parte curato. Presenza di servizi collettivi (bar, benzinaio, autolavaggio)
 Presenza di area a parcheggio pubblico.

CRITICITA'

Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale. Presenza diffusa di degrado e inquinamento.
 Carenza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici.
 Tessuto monofunzionale.





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - Area retroportuale
 LOCALIZZAZIONE: Via Mattei, Via Salvatore Orlando
 Via D. Lugetti

UTOE: 4b MORFOTIPO PIT: TPS2
 AN_RU: Art. 24 - Aree per il recupero delle attività produttive.

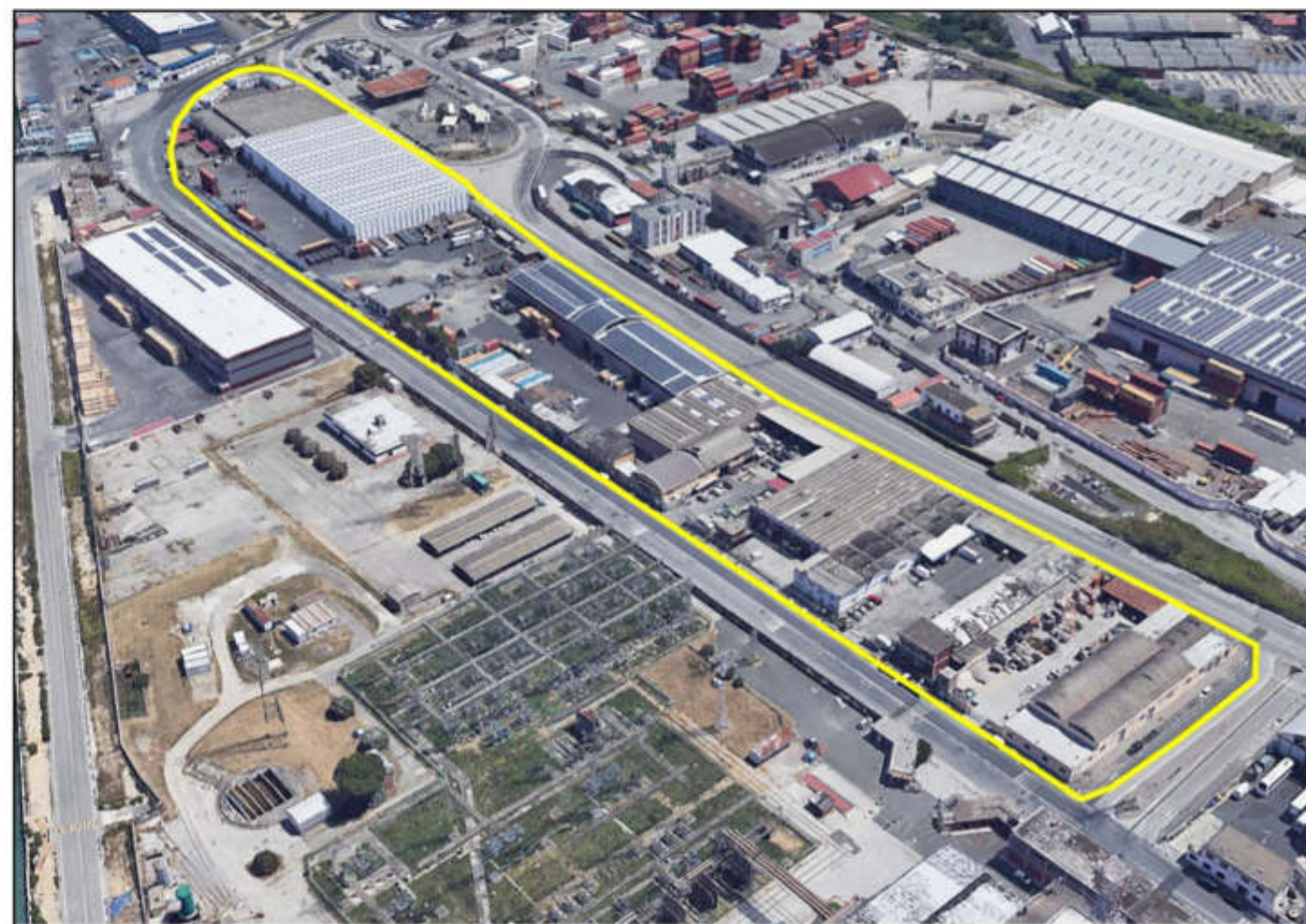
TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale (Prevalente)
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

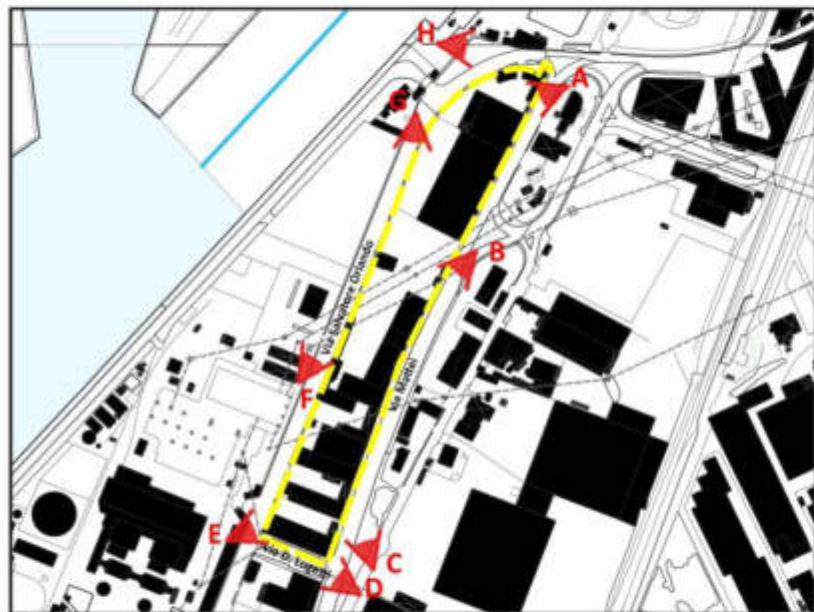
- Si
- No

QUALITA'

Presenza di servizi alla persona (bar, ristorante).

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Presenza di marciapiedi in stato di degrado con vegetazione spontanea.
 Ampi spazi liberi utilizzati dalle attività ad uso complementare alla produzione.
 Presenza diffusa di degrado.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - Area retroportuale
LOCALIZZAZIONE: Via Mattei, Via Varese, Via Negretti
 Via Salvatore Orlando, Via del Marzocco
UTOE: 4b **MORFOTIPO PIT:** TPS2
AN_RU: Art. 24 - Aree per il recupero delle attività produttive; Art. 16 - Aree di ristrutturazione urbanistica

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO



QUALITA'

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Presenza di marciapiedi in stato di degrado con vegetazione spontanea.
 Ampi spazi liberi utilizzati dalle attività ad uso complementare alla produzione.
 Presenza diffusa di degrado.
 Presenza di edificato in stato di abbandono e degradato.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - Area retroportuale
 LOCALIZZAZIONE: Via Negretti, Via G. Donegani

UTOE: 4b MORFOTIPO PIT: TPS2
 AN_RU: Art. 16 - Aree di ristrutturazione urbanistica

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

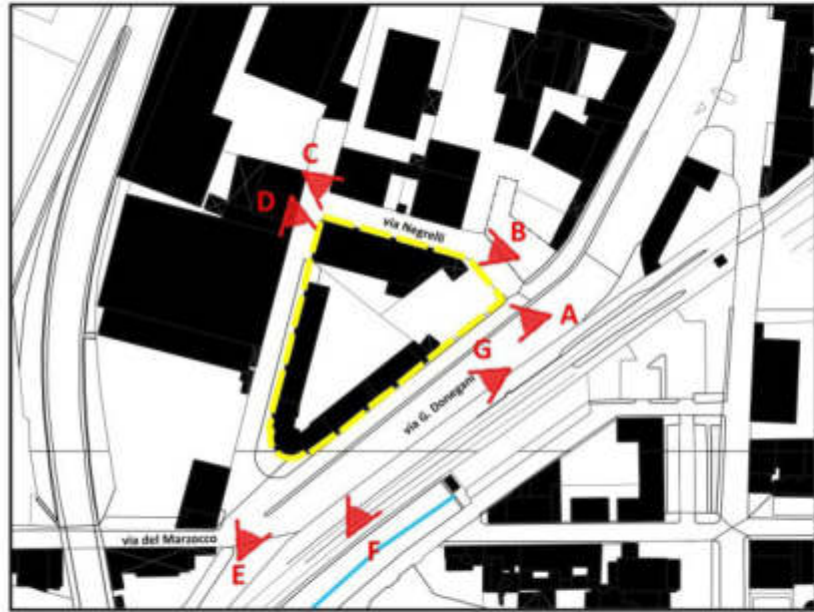
- Si
- No

QUALITA'

Presenza di edificio ERP vincolato ai sensi del titolo II del Dlgs 42/04.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Presenza di marciapiedi in stato di degrado con vegetazione spontanea.
 Presenza diffusa di degrado.
 Isolato prettamente residenziale inglobato nel tessuto produttivo.



A



B



C



D



E



F



G

H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: A - Picchianti
 LOCALIZZAZIONE: Via delle Corollaie, Via dei Materassai,
 Via degli scalpellini

UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: TPS1
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi
 alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

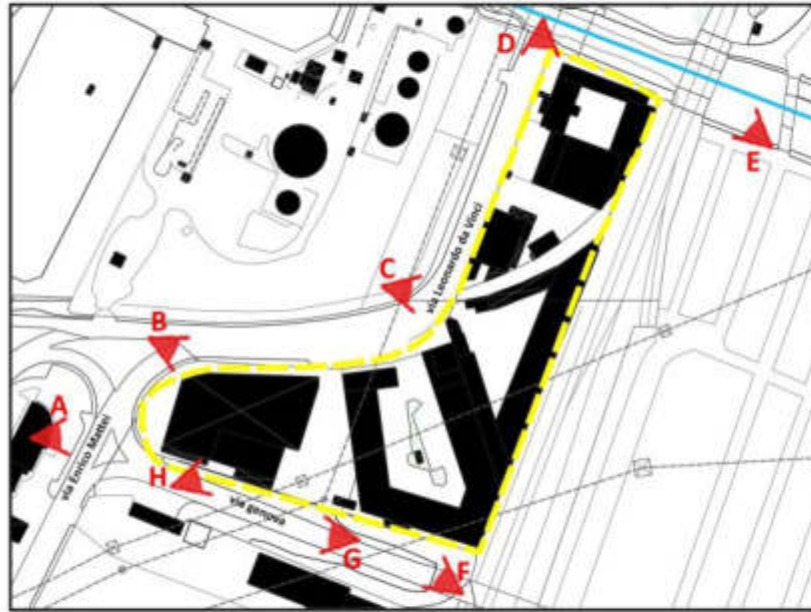


QUALITA'

Presenza di verde urbano in parte curato. Presenza di lotto libero. Presenza di area a parcheggio pubblico.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica orizzontale delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada. Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale. Presenza diffusa di degrado e inquinamento. Carezza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici. Presenza di grande edificio non terminato e abbandonato. Presenza di diversi immobili non utilizzati. Banalizzazione delle architetture prefabbricate.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - Area retroportuale
 LOCALIZZAZIONE: Via Salvatore Orlando, Via Paleocapa
 Via Pisa, Canale dei Navicelli
 UTOE: 4b MORFOTIPO PIT: TPS2
 AN_RU: Art. 24 - Aree per il recupero delle attività produttive.

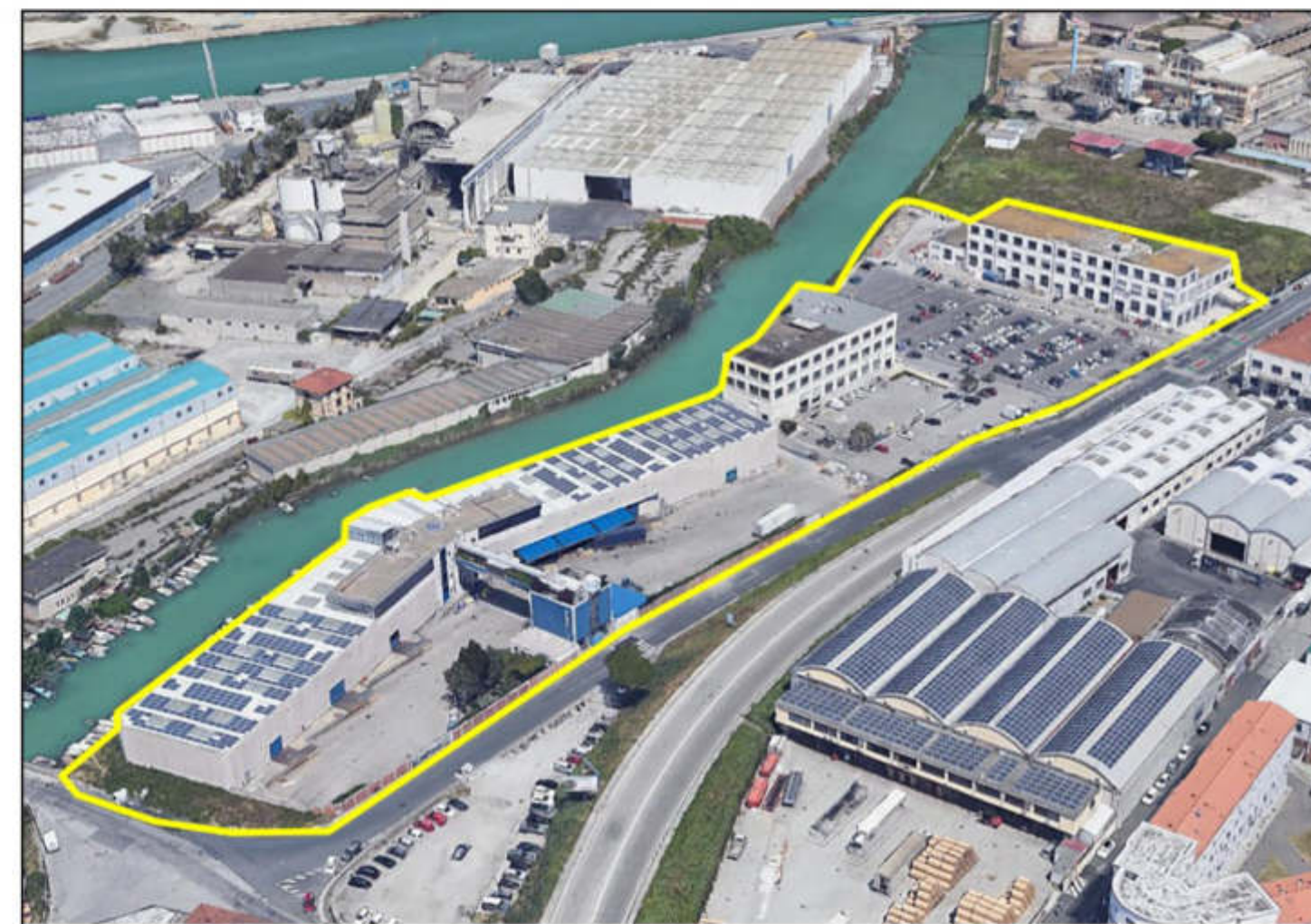
TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

QUALITA'

Presenza di servizi alla persona (bar).
 Presenza di grandi aree a parcheggio a servizio diretto delle attività.

CRITICITA'

Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Presenza di marciapiedi in stato di degrado con vegetazione spontanea.
 Presenza diffusa di degrado.
 Barriera artificiale creata dalla presenza del canale dei Navicelli.
 Presenza di verde urbano lungo il canale dei navicelli in stato di degrado e abbandono.
 Presenza di edificio in stato di abbandono.
 Spazi di pertinenza degli edificati destinati ad usi complementari alla produzione.





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - Area retroportuale
 LOCALIZZAZIONE: Via delle Cateratte, Via G. Donegani
 Ferrovia Calambrone - Porto mediceo
 UTOE: 4b MORFOTIPO PIT: TPS2
 AN_RU: Art. 24 - Aree per il recupero delle attività produttive.

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO



QUALITA'

Presenza di area a parcheggio.
 Presenza di verde urbano con alberatura ad alto fusto e lungo il tracciato ferroviario in buono stato manutentivo.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Presenza di barriere artificiale causta dal tracciato della ferrovia.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - Area retroportuale
 LOCALIZZAZIONE: Via del Marzocco, Via Pisa
 Via G. Donegani, Canale dei Navicelli
 UTOE: 4b MORFOTIPO PIT: TPS2
 AN_RU: Art. 24 - Aree per il recupero delle attività produttive.

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

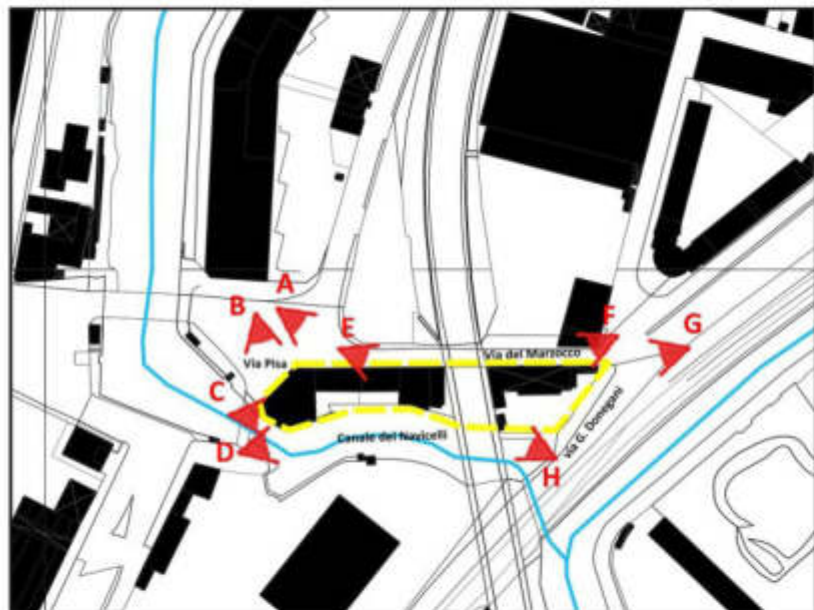
VISTA ISOLATO

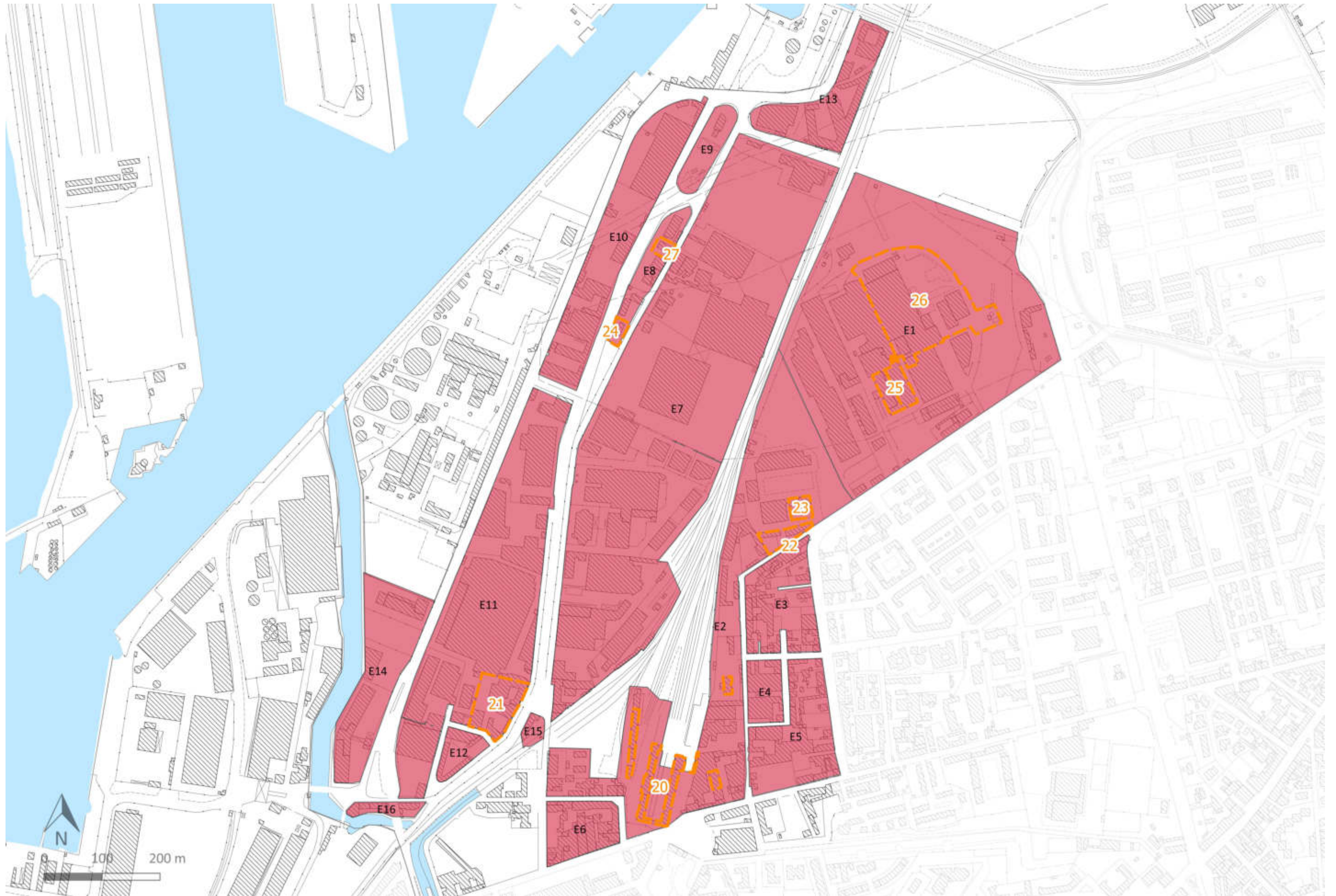


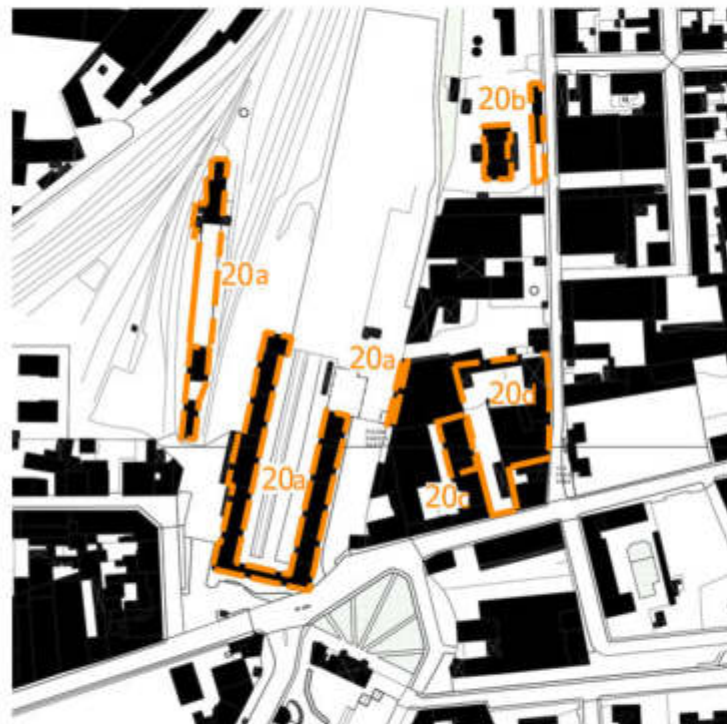
QUALITA'

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Presenza diffusa di degrado.
 Barriera artificiale creata dal canale dei Navicelli.
 Degrado diffuso.
 Presenza di vegetazione lungo il canale in stato di degrado e abbandono.
 Barriera artificiale creata dal cavalcavia di via S. Orlando.
 Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili.







DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - San Marco
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: E 2
 LOCALIZZAZIONE: Piazza Enrico Bartelloni, 16
 DATI CATASTALI: Foglio 8 Particella 168
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 17 Aree di trasformazione - 4-C-21

DENOMINAZIONE ATTIVITA':
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:

- Artigianale
- Commerciale
- Industria
- Residenza
- Servizi
- Uffici
- Misto

STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presenti al 1956

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: non rilevabile
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: non rilevabile
 SUPERFICIE COPERTA: 20 a: 5.277,27 mq
 20 b: 653,74 mq
 20 c: 470,00 mq
 20 d: 1.752,83 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1;
 parziale fascia di rispetto per il vincolo cimiteriale
 Pericolosità geomorfologica 3
 Pericolosità sismica 3
 Vulnerabilità della falda

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

I gruppi di fabbricati identificati nella scheda n.20 riguarda immobili di epoche costruttive diverse, nati con funzioni diverse e attualmente dismessi. L'identificativa 20a raggruppa edifici appartenenti alla stazione San Marco e di proprietà RFI. Si tratta nper lo più di immobili storici in cattivo stato di manutenzione e abbandono. Si tratta di un settore di città con un potenziale importantenai fini della riqualificazione dell'area. Parte degli edifici sono allo stato di rudere. L'identificativa 20b riguarda l'edificio con origine storiche ad oggi dismesso. L'identificativa 20c si tratta di un edificio con problemi strutturali e completamente contermine ad altri fabbricati di proprietà diverse. L'identificativa 20d riguarda un complesso di edifici in buono stato di manutenzione con doppio ingresso sulla viabilità (via mastacchi- via pera).

VISTA FABBRICATO



FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - San Marco
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: E 11
 LOCALIZZAZIONE: Via Varese
 DATI CATASTALI: Foglio 8 Particella 631, 135
 UTOE: 4b MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 16 - Aree di ristrutturazione urbanistica -
 funzione mista - B1
 DENOMINAZIONE ATTIVITA':
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1956

VISTA FABBRICATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 7.810,79 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 3.397,45 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 4.413,34 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 2e 3;
 parziale area RIR terzo livello;
 Pericolosità geomorfologica 3
 Pericolosità sismica 3
 Vulnerabilità della falda

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Grande complesso dismesso e abbandonato da tempo. Lotto di grandi dimensioni, con buona permeabilità e presenza di verde pertinenziale. Degrado diffuso all'interno dell'area con alcuni immobili ridotti allo stato di rudere.

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - San Marco
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: E 2
 LOCALIZZAZIONE: Via Francesco Pera
 DATI CATASTALI: Foglio 7 Particella 179 - 180
 UTOE: 4b MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 37 - Verde pubblico previsto

DENOMINAZIONE ATTIVITA':
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:

- Artigianale
- Commerciale
- Industria
- Residenza
- Servizi
- Uffici
- Misto

STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1956

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: non rilevabile
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: non rilevabile
 SUPERFICIE COPERTA: 931,49 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

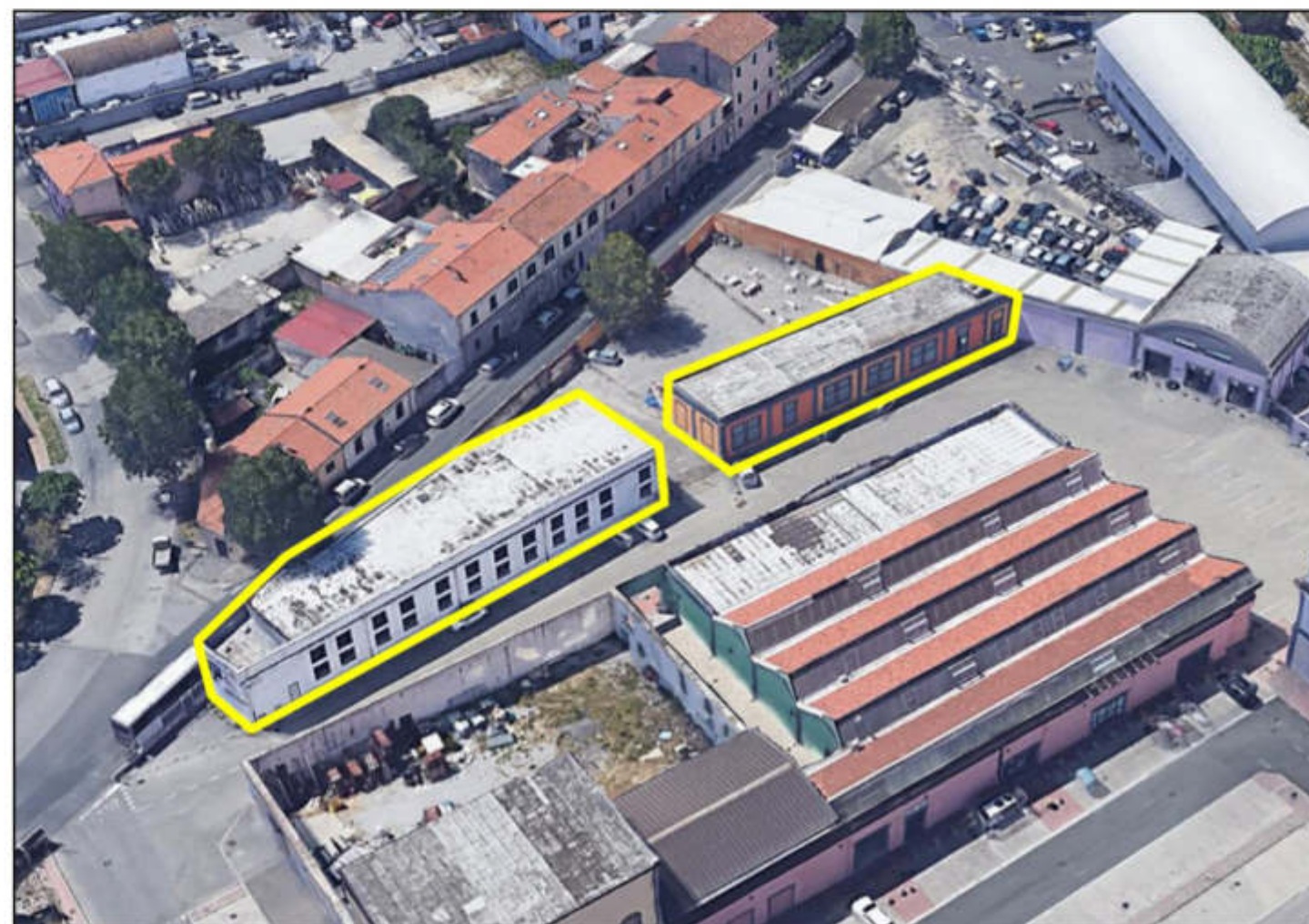
VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 2e 3;
 Pericolosità geomorfologica 3
 Pericolosità sismica 3
 Vulnerabilità della falda

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Edifici dismessi e abbandonati da tempo. Lotto di grandi dimensioni con buona permeabilità e presenza di verde pertinenziale. Degrado diffuso all'interno dei fabbricati e nell'area.

VISTA FABBRICATO



FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - San Marco
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: E 2
 LOCALIZZAZIONE: Via Francesaco Pera
 DATI CATASTALI: Foglio 7 Particella 176
 UTOE: 4b MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese; Art. 37 - Verde pubblico previsto
 DENOMINAZIONE ATTIVITA':
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1956

VISTA FABBRICATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: non rilevabile
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: non rilevabile
 SUPERFICIE COPERTA: 479,34 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 2e 3;
 Pericolosità geomorfologica 3
 Pericolosità sismica 3
 Vulnerabilità della falda

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Edificio dismesso e abbandonato da tempo. Area di pertinenza con scarsa permeabilità. Degradato diffuso all'interno del fabbricato e nell'area

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

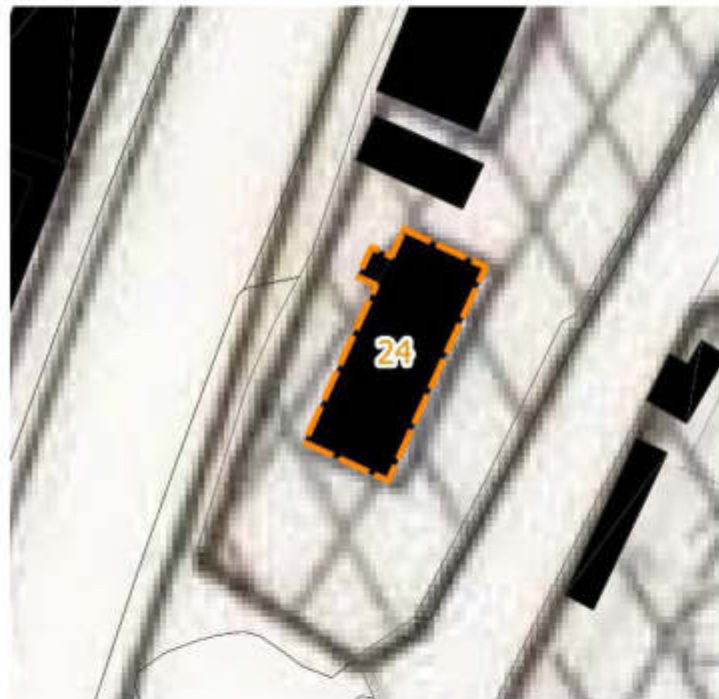
- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

FOTO

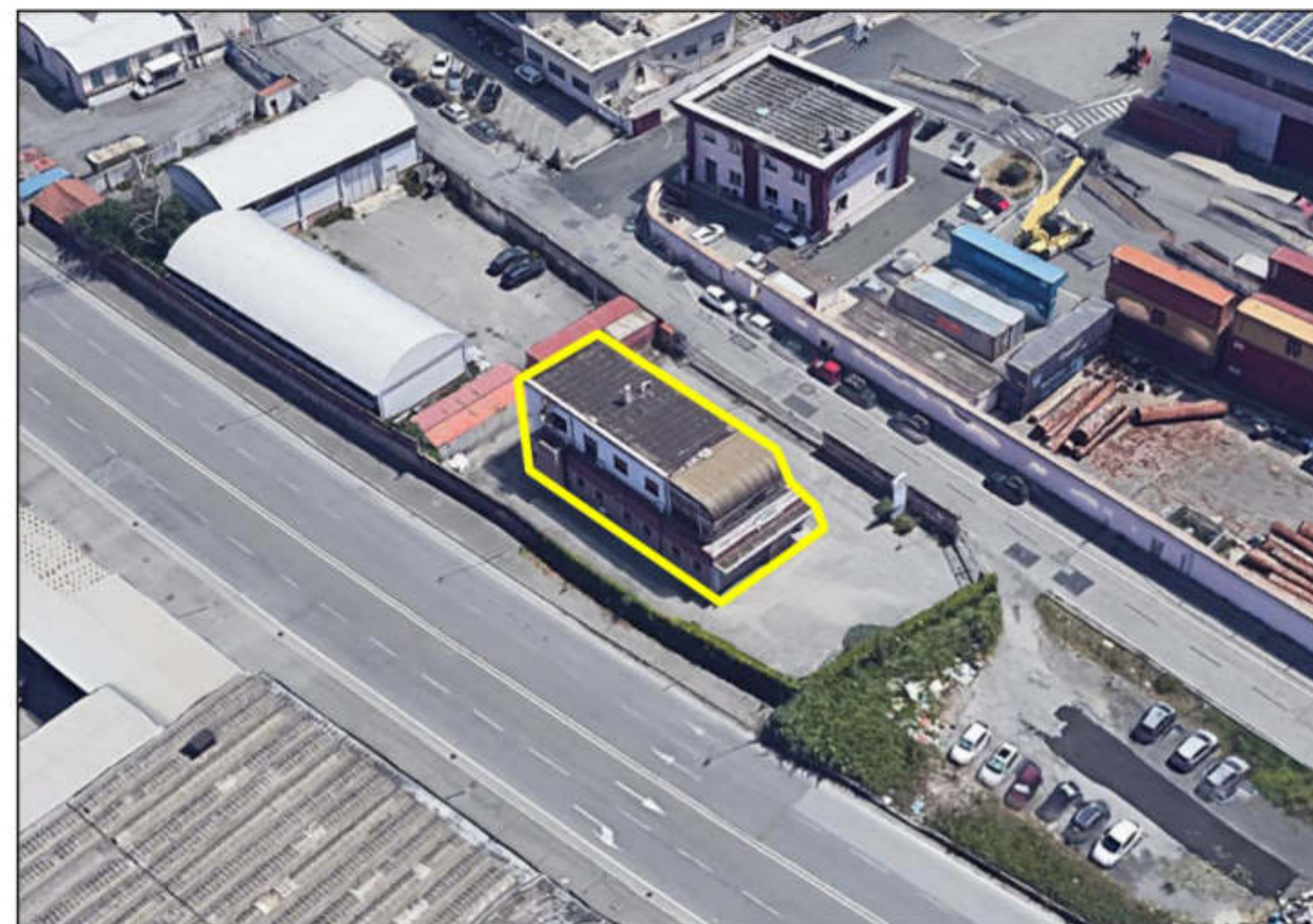




DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - San Marco
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: E 8
 LOCALIZZAZIONE: Via delle cateratte
 DATI CATASTALI: Foglio 7 Particella 194
 UTOE: 4b MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 24 - Aree per il recupero delle attività produttive
 DENOMINAZIONE ATTIVITA':
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1956

VISTA FABBRICATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 1.103,07 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 629,07 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 474,00 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 2e 3;
 Parziale fascia di rispetto da elettrodotto 132KW
 Pericolosità geomorfologica 3
 Pericolosità sisimica 3
 Vulnerabilità della falda

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Edificio dismesso e abbandonato da tempo. Lotto di medie dimensioni con degrado diffuso.

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - Area retroportuale
ISOLATO DI RIFERIMENTO: E 1

LOCALIZZAZIONE: Via Fabio Filzi, 33

DATI CATASTALI: Foglio 7 Particella 546

UTOE: 4b MORFOTIPO PIT: T.P.S.2

AN_RU: Art. 24 - Aree per il recupero delle attività produttive

DENOMINAZIONE ATTIVITA': Desio e Robè

DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:

- Artigianale
- Commerciale
- Industria
- Residenza
- Servizi
- Uffici
- Misto

STRUMENTO DI ATTUAZIONE:

EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1956

VISTA FABBRICATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:

COMPLESSIVA LOTTO: non rilevabile

SUPERFICIE DI PERTINENZA: non rilevabile

SUPERFICIE COPERTA: 4.280,00 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1
Parziale fascia di rispetto da elettrodotto 132KW
Pericolosità sismica 3
Vulnerabilità della falda
Pericolosità geomorfologica 3

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Fabbricato in disuso con accesso diretto dalla viabilità interna al lotto. Struttura in buono stato conservativo. Lotto totalmente impermeabile, ma presenza di verde urbano nell'area antistante. Architettura industriale da 'catalogo'.

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - Area retroportuale
ISOLATO DI RIFERIMENTO: E 1

LOCALIZZAZIONE: Via Fabio Filzi,
DATI CATASTALI: Foglio 7 Particella 546
UTOE: 4b MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
AN_RU: Art. 24 - Aree per il recupero delle attività produttive

DENOMINAZIONE ATTIVITA':
DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:

- Artigianale
- Commerciale
- Industria
- Residenza
- Servizi
- Uffici
- Misto

STRUMENTO DI ATTUAZIONE:

EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1956

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:

COMPLESSIVA LOTTO: 26.410,00 mq

SUPERFICIE DI PERTINENZA: 12.420,00 mq

SUPERFICIE COPERTA: 13.990,00 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1, 2, 3
Pericolosità sismica 3
Vulnerabilità della falda
Pericolosità geomorfologica 3

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

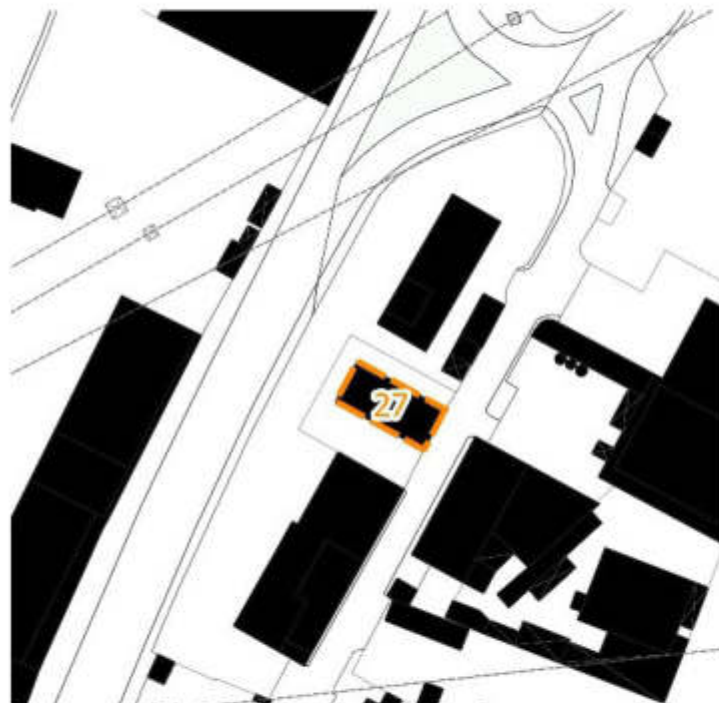
Fabbricato in disuso con accesso diretto dalla viabilità interna al lotto. Struttura in cattivo stato conservativo. Lotto totalmente impermeabile, ma presenza di verde urbano nell'area antistante. Architettura industriale da 'catalogo'.

VISTA FABBRICATO



FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: E - Area retroportuale
ISOLATO DI RIFERIMENTO: E 8

LOCALIZZAZIONE: Via Fabio Filzi, 33

DATI CATASTALI: Foglio 7 Particella 649

UTOE: 4b MORFOTIPO PIT: T.P.S.2

AN_RU: Art. 24 - Aree per il recupero delle attività produttive

DENOMINAZIONE ATTIVITA':

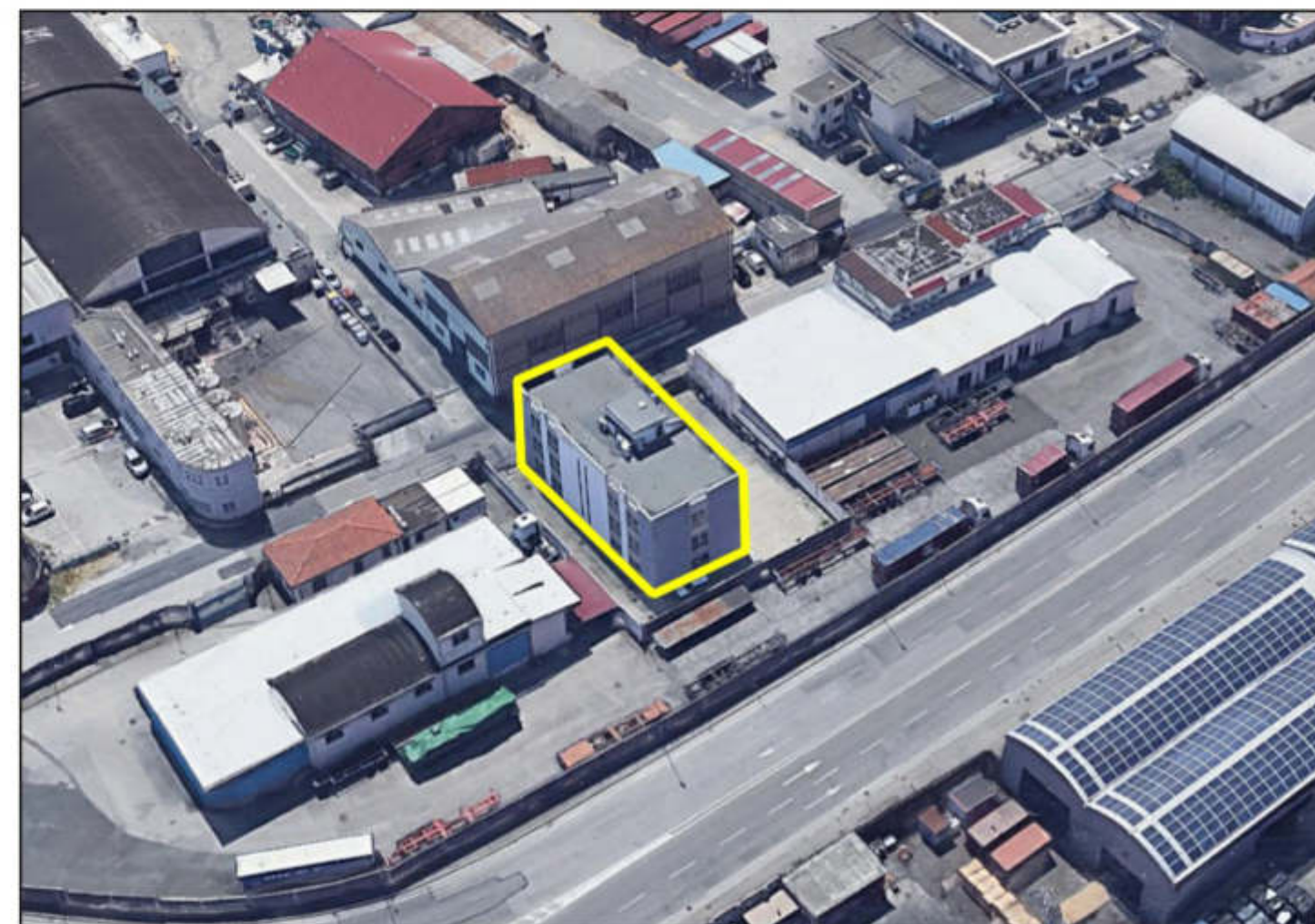
DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:

- Artigianale
- Commerciale
- Industria
- Residenza
- Servizi
- Uffici
- Misto

STRUMENTO DI ATTUAZIONE:

EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1988

VISTA FABBRICATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:

COMPLESSIVA LOTTO: 925,31 mq

SUPERFICIE DI PERTINENZA: 604,62 mq

SUPERFICIE COPERTA: 320,69 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 3
Parziale fascia di rispetto da elettrodotto 132KW
Pericolosità sismica 3
Vulnerabilità della falda
Pericolosità geomorfologica 3

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Fabbricato in disuso con accesso diretto dalla viabilità interna al lotto. Struttura in buono stato conservativo. Lotto di pertinenza totalmente impermeabile.

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

FOTO



PUNTI FORZA

- Centralità dell'area rispetto al contesto produttivo
- Buona diversificazione produttiva (mista, industriale, commerciale)
- Presenza di 1 area libera (circa 9.200 mq)
- Presenza di verde urbano, parcheggi e servizi (bar, supermercato, esercizi commerciali, banca, ristorante, autolavaggio, distributore carburante)
- Presenza della linea ferroviaria (dismessa) che attraversa l'area
- Presenza di manufatti industriali di valore storico-testimoniale
- Densità del tessuto produttivo media

PUNTI DEBOLEZZA

- Presenza di pericolosità geologica e sismica elevata (G3/S3), la parte dell'area (porzione a nord) ricade in pericolosità idraulica elevata (P.I.3)
- Elevata percentuale di impermeabilizzazione dell'area
- Scarsa qualità e manutenzione degli spazi pertinenziali
- Densità abitativa medio-alta
- Commistione del tessuto residenziale e produttivo con presenza di immobile ERP vincolato ai sensi del titolo II del D.Lgs. n.42/2004
- Assenza di spazi pubblici e di tessuti connettivo ciclo-pedonale, il servizio di trasporto pubblico locale è presente solo nell'area a sud - est
- Area soggetta a bonifica (SIR)
- Vulnerabilità della falda
- Presenza di fascia di rispetto (ferrovia, cimitero, elettrodotto)

OPPORTUNITA'

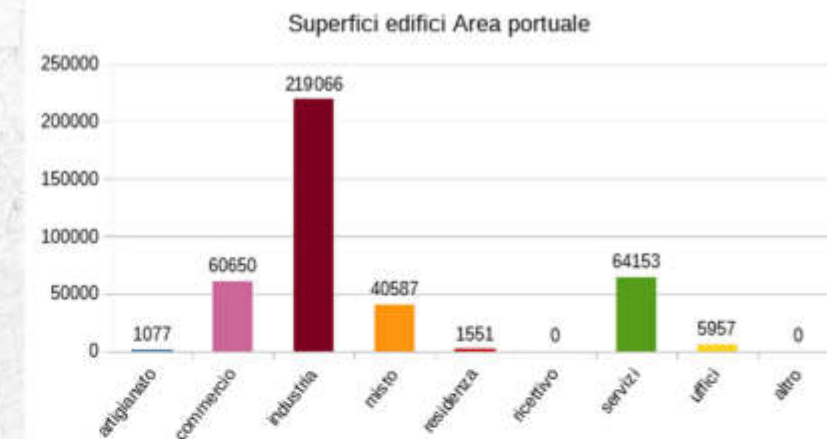
- Presenza di manufatti di valenza storica (Stazione San Marco) dismessi in stato di abbandono come potenziale patrimonio da riqualificare
- Presenza di verde urbano degradato quale possibile occasione di riqualificazione dello spazio urbano
- Presenza di edifici/lotti dismessi (15 immobili) di dimensioni, qualità architettoniche e stato di manutenzione diversificate quale possibile patrimonio da recuperare ai fini produttivi
- La lettura coordinata dei singoli lotti può dare origine a possibili aree di rigenerazione urbana con dimensioni di un certo interesse

MINACCE

- Area a traffico elevato & commistione traffico pesante con traffico cittadino)
- Limiti di conversione e riuso degli edifici/lotti dismessi a causa dell'incidenza dei costi per la caratterizzazione ed eventuale bonifica delle aree nonché dei vincoli e pericolosità esistenti
- Limitazione normative dovute alla datazione dello strumento urbanistico di riferimento



Inquadramento area

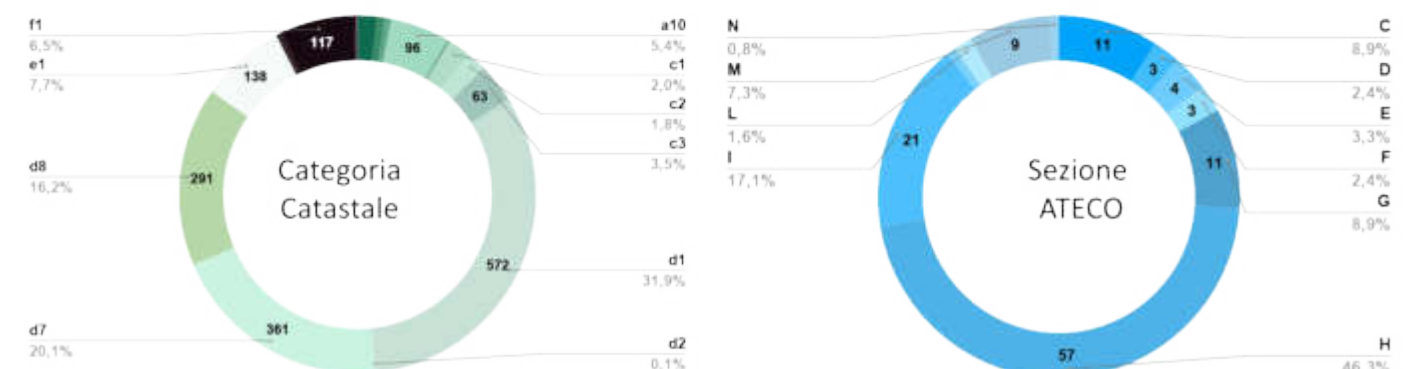


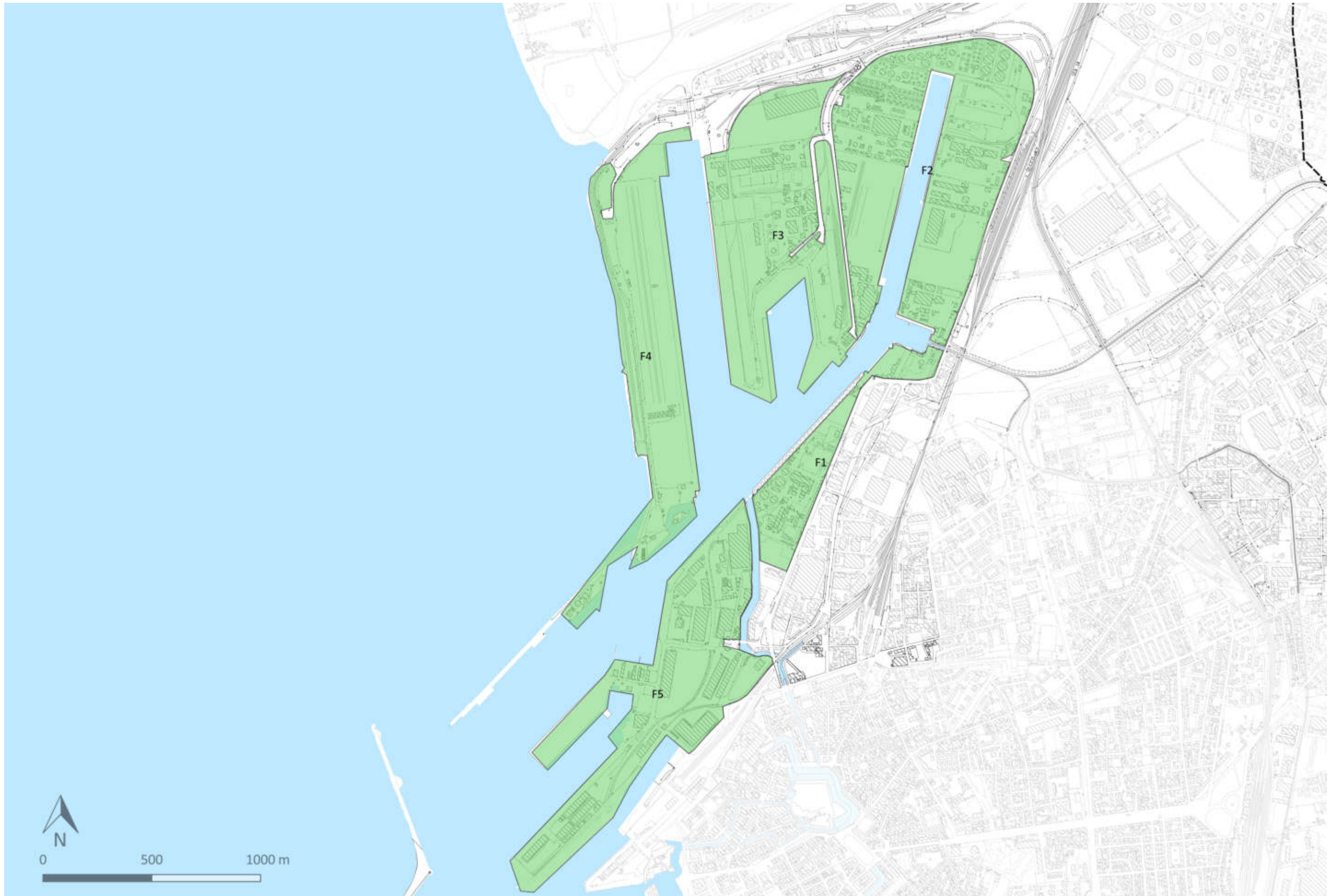
L'area produttiva si identifica prevalentemente con l'area del porto industriale, ossia con le banchine che affacciano sulla Darsena Toscana, sulla Darsena1, sul Canale Industriale, la Darsena Ugione e sul Bacino Santo Stefano.

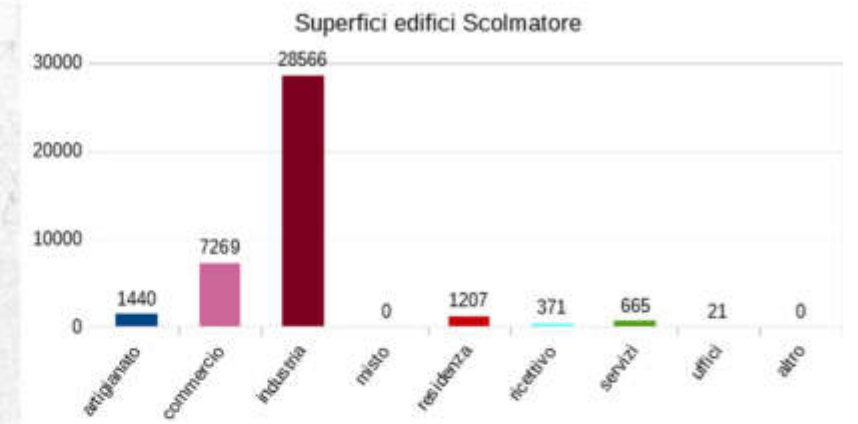
L'area rientra completamente in ambito portuale e come tale, fa riferimento alla disciplina del Piano Regolatore Portuale e alle funzioni definite nell'ambito del piano stesso.

L'analisi dei dati condotta sugli edifici attraverso i parametri di: occupazione in termini di superficie in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, categorie catastali e codici ATECO, evidenzia i seguenti aspetti:

- riguardo le superfici edificate suddivise per funzioni, prevale il carattere industriale delle attività (56%) seguite da quelle dei servizi (16%) e commerciali (15%); una percentuale inferiore è rappresentata dal carattere misto (10%);
- riguardo la Categoria catastale, troviamo che quella prevalente è la categoria D1 corrispondente a "Opifici" (31.9%), a cui segue la categoria D7 corrispondente a "Fabbricati per attività industriali" (20.1%), e D8 corrispondente a "Fabbricati per attività commerciali" (16.2%).
- i codici ATECO, relativi alla classificazione delle attività economiche, indicano la sezione H "Trasporto e magazzinaggio" come attività prevalente e che rappresenta il 46% del totale, una percentuale significativa riguarda la categoria I relativa ad "Attività di servizi di alloggio e ristorazione", riconducibile ai servizi presenti nell'area portuale (17.1%).





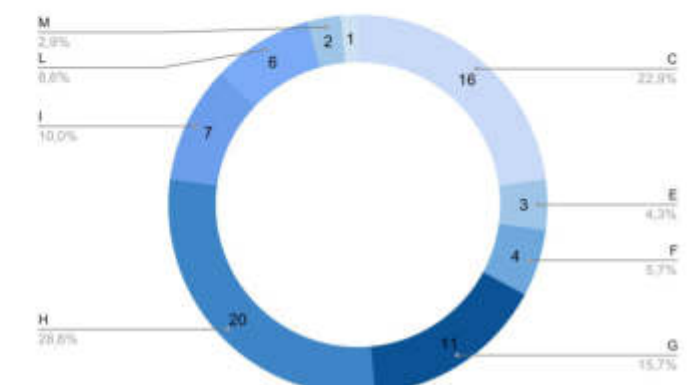
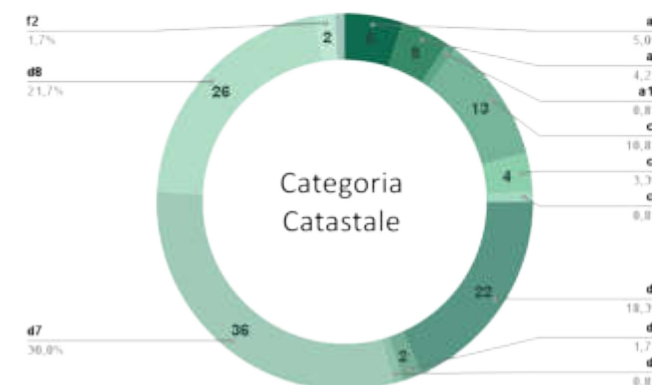


Si tratta di un'area posta sul confine nord del comune, stretta tra il canale Scolmatore e la viabilità SGC Firenze Pisa Livorno, dove in seguito al completamento del canale stesso, alla fine degli anni '70 nella porzione in adiacenza all'area portuale si sono sviluppate una serie di piccole attività legate alla cantieristica navale. Viene identificata come area produttiva D31 – zone piccola e media industria nella strumentazione urbanistica del 1980 (P.R.G.) con simbologia riferibile a “Piccoli cantieri navali”, consolidando la destinazione e il completamento dell'area.

Nel R.U. vigente tale area è disciplinata all'art.25 delle NTA, quali “Aree per le attività produttive e per i servizi alle imprese”. Parte dell'area è occupata da infrastrutture stradali (viabilità e svincoli).

L'analisi dei dati condotta sugli edifici attraverso i parametri di: occupazione in termini di superficie in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, categorie catastali e codici ATECO, evidenzia i seguenti aspetti:

- riguardo l'occupazione superficiale per funzioni, prevale il carattere prettamente industriale dell'area (72%) con una presenza contenuta di commerciale (18%); le superfici rimanenti (10%) sono frammentate in funzioni diverse;
- riguardo la Categoria catastale, troviamo che quella prevalente è la categoria D7 corrispondente a “Fabbricati per attività industriali” (30%), seguita dalla categoria D8 corrispondente a “Fabbricati per attività commerciali” (21.7%) e D1 corrispondente a “Opifici” (18.3%);
- i codici ATECO, relativi alla classificazione delle attività economiche, indicano la sezione H “Trasporto e magazzinaggio” come attività prevalente (28.6%), segue la sezione C relativa alle “attività manifatturiere” (22.9%) e G “Commercio all'ingrosso e al dettaglio” (15.7%).







DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: G - Scolmatore
 LOCALIZZAZIONE: SGC Fi-Pi-Li, Torrente Ugione

UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.1 - TPS3
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

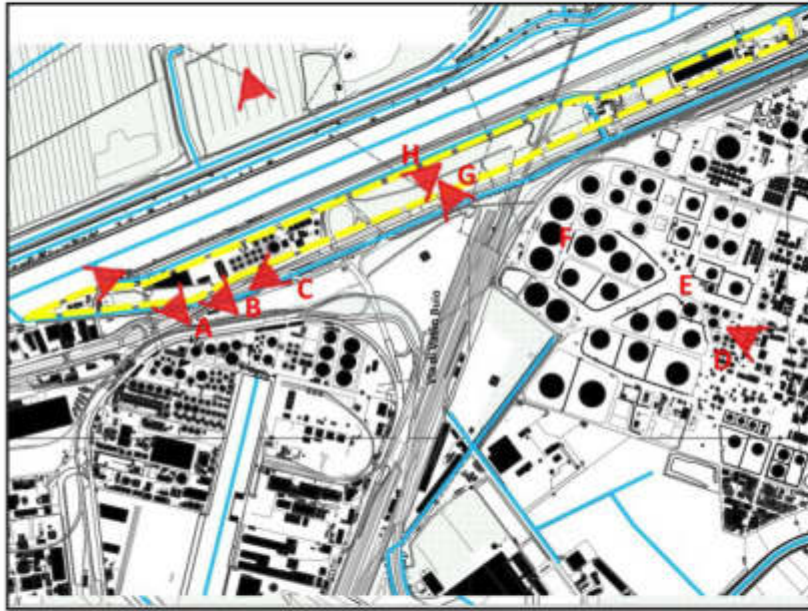


QUALITA'

Fascia verde creata dall'argine del canale Tora e Scolmatore quale connessione ecologica.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Area totalmente impermeabilizzata.
 Ampi spazi liberi utilizzati dalle attività ad uso complementare alla produzione.
 Area circondata completamente da infrastrutture e strade ad alta percorrenza.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: G - Scolmatore
 LOCALIZZAZIONE: SP 224, Via dello scolmatore,
 Torrente Ugione

UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.1
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi
 alle imprese

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

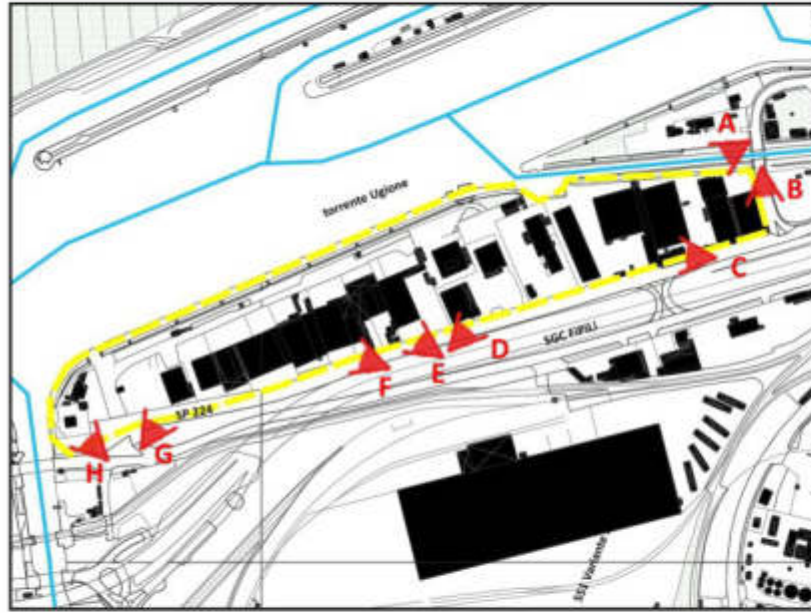


QUALITA'

Presenza di verde urbano verso strada.
 Presenza di verde verso il canale Scolmatore.
 Vasta area permeabile a verde.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi aperti pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Verde urbano in cattivo stato manutentivo e presenza di vegetazione spontanea a ridosso della SGC FiPiLi.
 Presenza di degrado e inquinamento ambientale.
 Presenza di grande edificio in stato di degrado e abbandono.
 Spazi di pertinenza degli edifici destinati a usi complementari alla produzione.
 Tessuto monofunzionale dedicato.
 Presenza di barriera artificiale creata dal tracciato della SGC FiPiLi.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: G - Scolmatore
 LOCALIZZAZIONE:
 Ferrovia tirrenica, Torrente Ugione
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: TR6
 AN_RU: Art. 22 - Aree per attività portuali;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

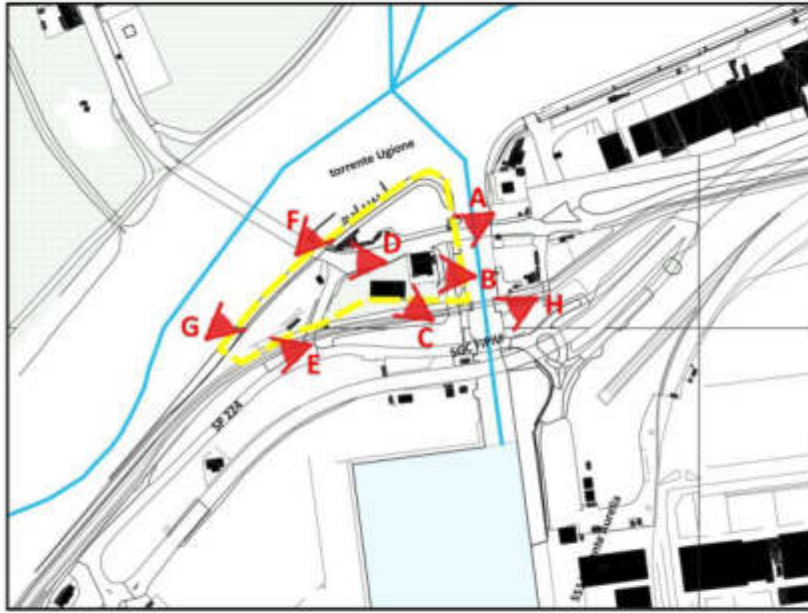


QUALITA'

Presenza di verde all'interno del lotto.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Margine verde degradato con vegetazione spontanea lungo Ferrovia Tirrenica e l'argine del Torrente Ugione.
 Barriera artificiale causata dal tracciato della ferrovia e dall'argine del Torrente Ugione.
 Ampi spazi liberi utilizzati dalle attività ad uso complementare alla produzione.
 Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: D - Ex TRW
 LOCALIZZAZIONE: Via F. Enriques, Superstrada Fi-Pi-Li,
 Ferrovia tirrenica, Torrente Ugione
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2 - T.P.S.4
 AN_RU: Art. 22 - Aree per attività portuali

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO



QUALITA'

Presenza di verde urbano
 Presenza di servizi collettivi (bar, ristorante).

CRITICITA'

Assenza di spazi aperti pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Verde urbano in cattivo stato manutentivo, vegetazione spontanea lungo Ferrovia Tirrenica
 Barriera artificiale causata dal tracciato della ferrovia e dalla SGC FiPiLi.
 Ampi spazi liberi utilizzati dalle attività ad uso complementare alla produzione, lotto poco permeabile.
 Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale.
 Casualità nella compresenza di componenti commerciali, e produttive nel posizionamento dei lotti



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: G - Scolmatore
 LOCALIZZAZIONE: Via dello Scolmatore, SGC FiPiLi
 Via Leonardo da Vinci
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 38 - Aree ferroviarie

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

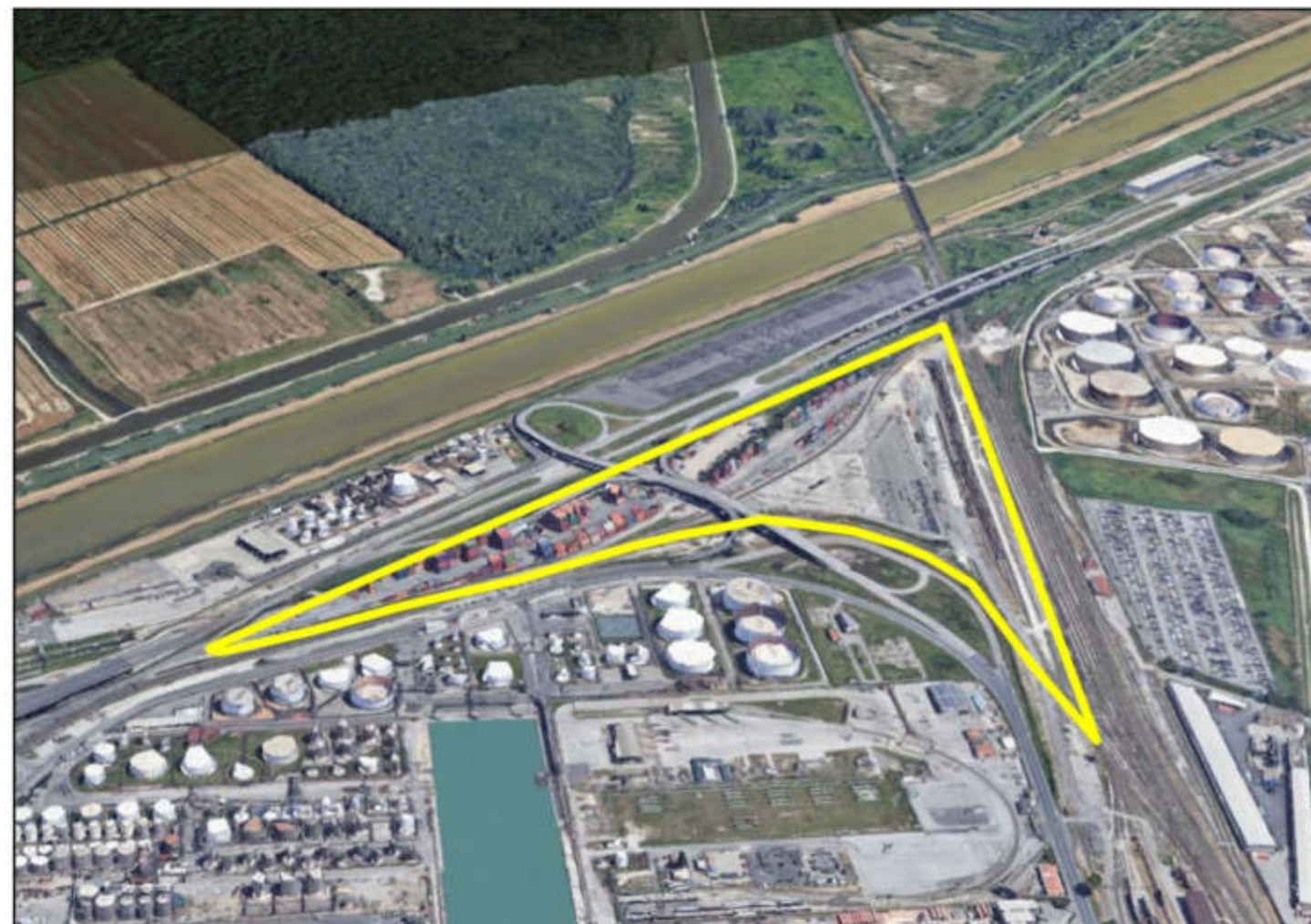
VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

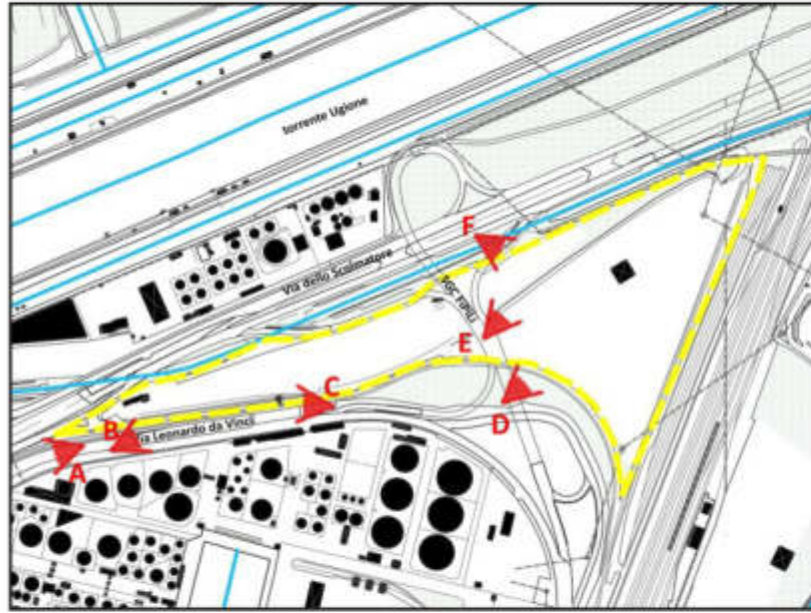


QUALITA'

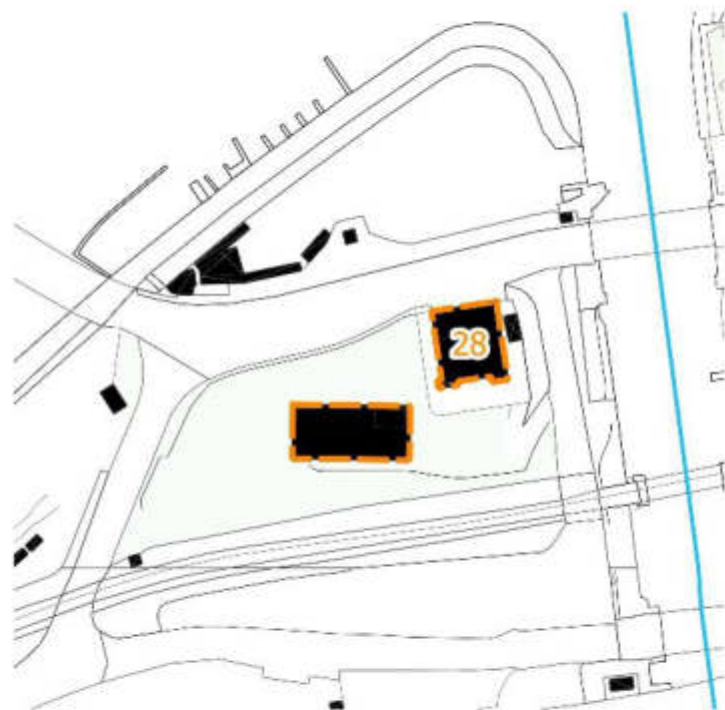
Fascia verde fra l'isolato e le diramazioni della SGC FiPiLi
 Presenza di verde all'interno dell lotto.

CRITICITA'

Assenza di connessioni con i tessuti limitrofi.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Margine verde degradato con vegetazione spontanea lungo Ferrovia Tirrenica e l'argine del fosso.
 Tessuto monofunzionale dedicato.
 Barriera artificiale causata dal tracciato della ferrovia e dalla SGC FiPiLi
 Assenza di spazi pubblici e servizi







DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: G - Scolmatore
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: G 3
 LOCALIZZAZIONE: Via V.N. Jacoponi
 DATI CATASTALI: Foglio 1 Particella 93
 UTOE: 11 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 22 - Aree per le attività portuali

DENOMINAZIONE ATTIVITA':
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:

- Artigianale
- Commerciale
- Industria
- Residenza
- Servizi
- Uffici
- Misto

STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1988

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: non rilevabile
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: non rilevabile
 SUPERFICIE COPERTA: 891,62 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1, 2,3
 Pericolosità sismica 3
 Vulnerabilità della falda

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

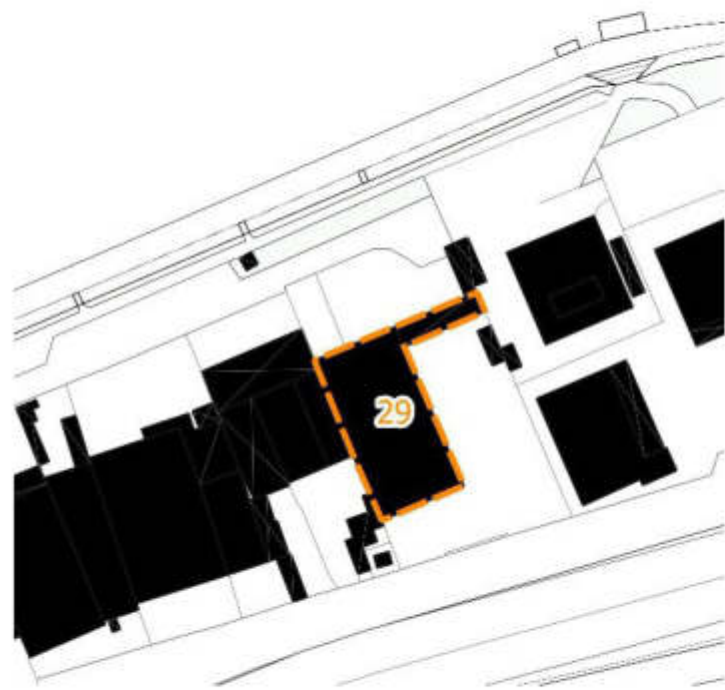
Fabbricati in disuso con accesso diretto dalla viabilità di perimetro del lotto. Strutture in cattivo stato conservativo. Lotto con buona permeabilità.

VISTA FABBRICATO



FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: G - Scolmatore
 ISOLATO DI RFERIMENTO: G 2
 LOCALIZZAZIONE: Via Ettore Quaglierini, 18
 DATI CATASTALI: Foglio 2 Particella 167, 168, 169
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA': Livorno smaltimenti srl
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1978

VISTA FABBRICATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 3.868,42 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 2.6049 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 1219,42 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1 e 2
 Pericolosità geomorfologica 3
 Vulnerabilità della falda
 Pericolosità sisimica 3

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Capannone in stato abbandono, con accesso mediato dagli spazi di pertinenza. Struttura in cattivo stato conservativo. Lotto con terreno totalmente impermeabile; architettura industriale da 'catalogo'.

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

FOTO



PUNTI FORZA

- Area consolidata a forte specializzazione (cantieristica navale)
- Prossimità a infrastrutture stradali (connessione diretta con la FI.PI.LI.), ferroviarie e portuali
- Presenza di servizi alla persona (bar, ristorante)
- Densità del tessuto produttivo bassa

PUNTI DEBOLEZZA

- Aree comprese tra infrastrutture viarie e il canale Scolmatore senza possibilità di ampliamento
- Scarsa manutenzione degli spazi pertinenziali
- Assenza di connessioni con tessuti limitrofi
- Presenza di fasce di rispetto (stradale, ferroviario, aziende a rischio di incidente rilevante) e vincoli solo parzialmente (paesaggistico art. 142 lett. a e lett. g)
- Area soggetta a bonifica (SIR)
- Vulnerabilità della falda
- Pericolosità idraulica (porzioni di aree con livello di pericolosità P.I.3), pericolosità geomorfologica e sismica (livello di pericolosità G3/S3)
- Assenza di trasporto pubblico locale
- Alta impermeabilizzazione dell'area

OPPORTUNITA'

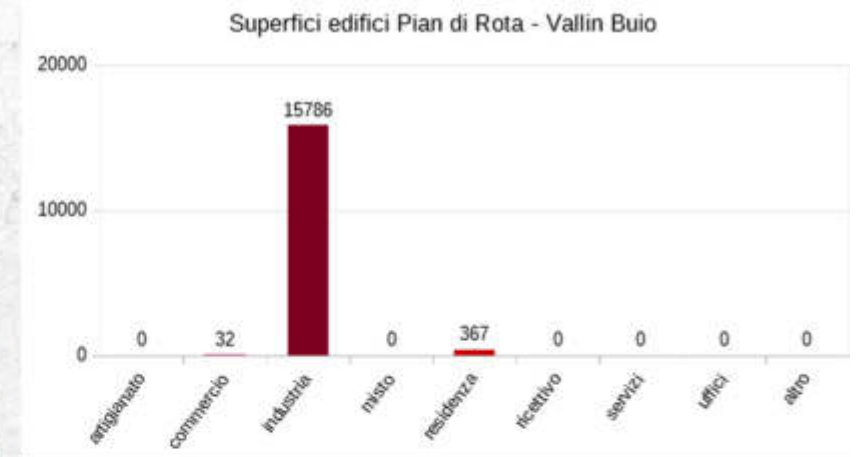
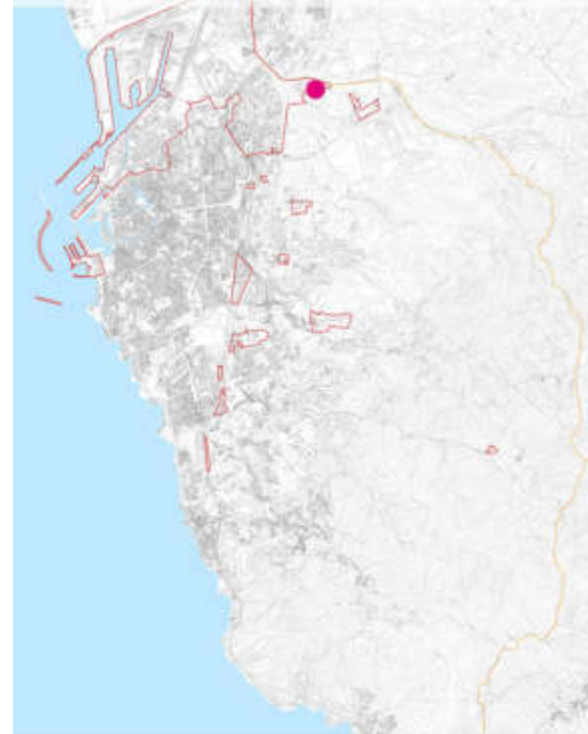
- Presenza di connessione verde in corrispondenza del canale Scolmatore quale potenziale corridoio ecologico
- Presenza di spazi complementari alla produzione e alle attività presenti
- Presenza di edifici/lotti dismessi (2 immobili) in cattivo stato di manutenzione potenzialmente recuperabili a destinazioni produttive

MINACCE

- Costi di conversione e riuso degli edifici/lotti dismessi anche a causa dell'incidenza dei costi per la caratterizzazione ed eventuale bonifica delle aree (buona parte dell'area ricade nella perimetrazione SIR)



Inquadramento area



L'area produttiva è posta al confine con il comune di Collesalveti, in località Vallin Buio, incuneata tra il Torrente Ugione a nord, la Variante Aurelia a ovest e la Strada Provinciale delle Sorgenti a sud.

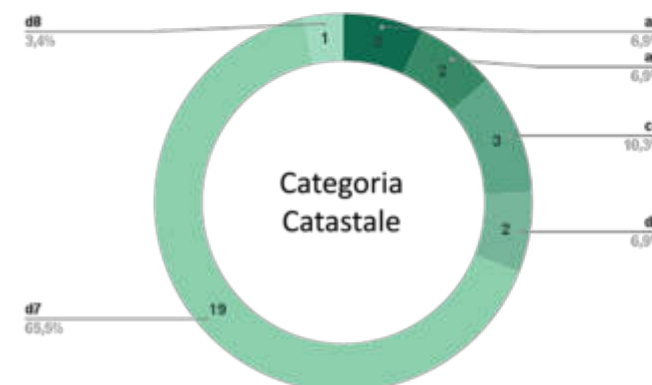
Viene identificata come area produttiva D33 – aree per industrie nocive, nella strumentazione urbanistica del 1980 (P.R.G.) e disciplinata all'art.52 delle Norme Tecniche di Attuazione, nel quale si indicano le attività ammesse come segue:

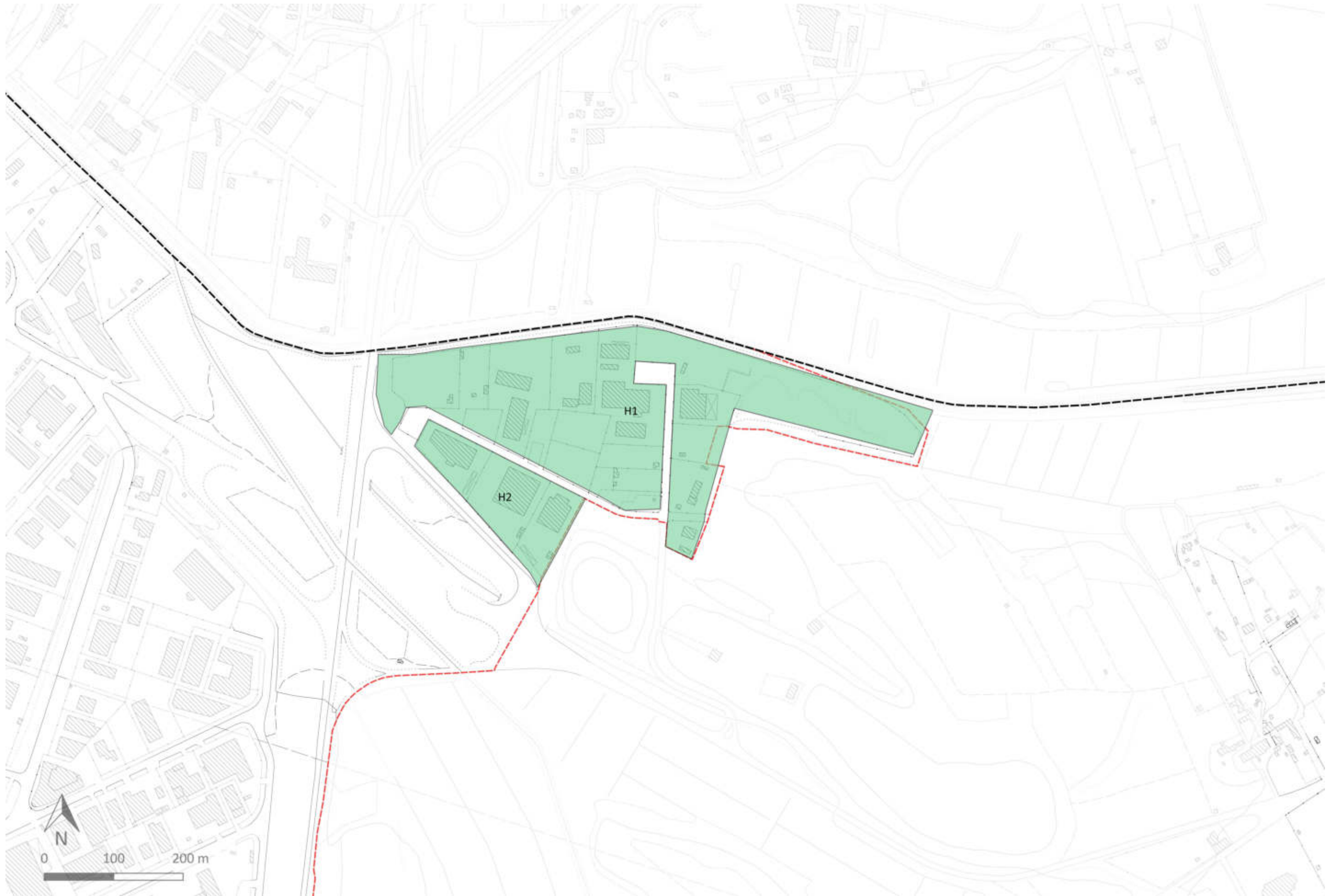
- immagazzinamento, trattamento, demolizione di rottami ferrosi e non ferrosi, compresa la rottamazione auto;
- lavorazioni polverose, rumorose o comunque nocive per le attività circostanti, comprese le centrali di bitumazione e affini.

A partire dagli anni '90 sull'area vengono realizzate le infrastrutture viarie e i primi capannoni. Nel R.U. vigente tale area è disciplinata all'art.25 delle NTA, quali "Aree per le attività produttive e per i servizi alle imprese". Sull'area sono presenti numerose attività legate al riciclaggio e recupero dei materiali.

L'analisi dei dati condotta sugli edifici attraverso i parametri di: occupazione in termini di superficie in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, categorie catastali e codici ATECO, evidenzia i seguenti aspetti:

- riguardo le superfici edificate suddivise per funzioni, l'area è totalmente occupata da attività industriali (97%);
- riguardo la Categoria catastale, troviamo che quella prevalente è la categoria D7 corrispondente a "Fabbricati per attività industriali" (67.5%), a cui si affianca la categoria C2 Magazzini e locali di deposito (10.3%), mentre le categorie D1 (Opifici) e D8 (Fabbricati per attività commerciali) sono presenti in percentuale minima, rispettivamente pari al 6.9% e al 3.4%;
- i codici ATECO, relativi alla classificazione delle attività economiche, indicano la sezione H "Trasporto e magazzinaggio" come attività prevalente (25%), segue la sezione G "Commercio all'ingrosso e al dettaglio" (19.8%), mentre sono presenti con la stessa incidenza percentuale (12.5%) le categorie L (Attività immobiliari) ed N (Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese).







DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: H - VALLIN BUIO
 LOCALIZZAZIONE: Via dell' ecologia, Via di Vallin buio

UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: TPS1
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

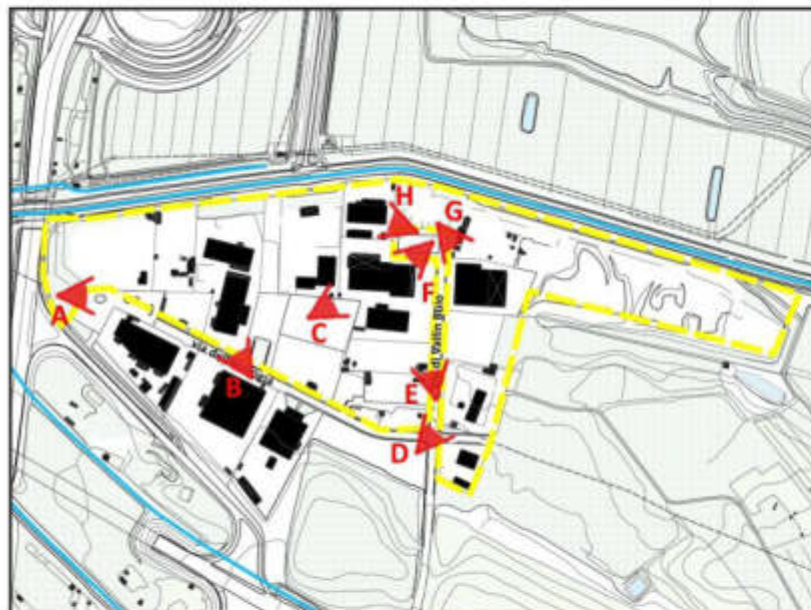
- Si
- No

QUALITA'

Presenza di verde urbano. Presenza di lotto libero.
 Presenza di area a parcheggio pubblico.

CRITICITA'

Tessuto produttivo in area periurbana a confine con territorio rurale. Margini sfrangiati. Presenza diffusa di degrado e inquinamento. Assenza di segnaletica orizzontale delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada. Assenza di spazi aperti pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale, assenza di relazioni col contesto urbano limitrofo. Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili (capannoni edifici residenziali, discarica). Poco verde urbano non curato.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: H - Vallin Buio
 LOCALIZZAZIONE: Via dell'Ecologia , variante aurelia SS1

UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: TPS1
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva (Prevalente)
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

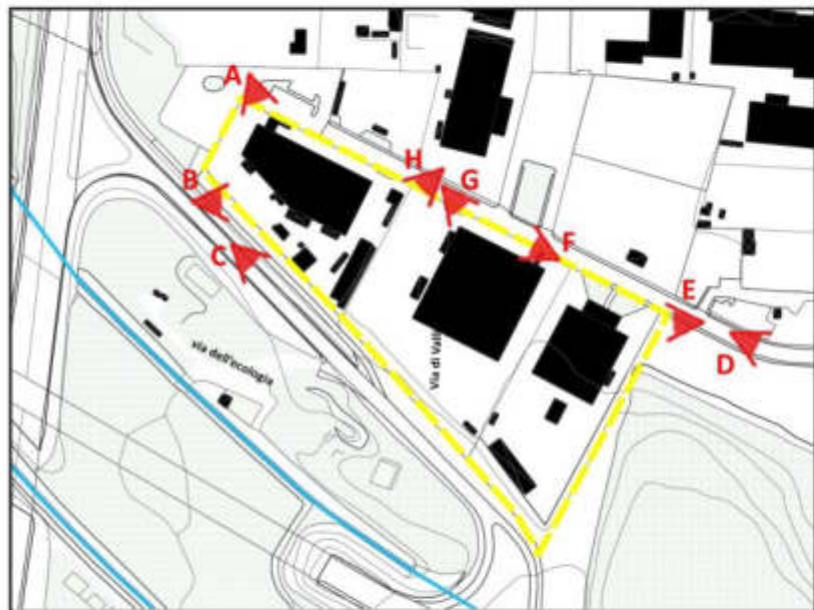


QUALITA'

Presenza di verde urbano in parte curato. Margine verso variante aurelia ss1 progettato. Presenza di area a parcheggio nelle aree limitrofe.

CRITICITA'

Tessuto in area periurbana a confine con territorio rurale. Tessuto monofunzionale dedicato con spazi di pertinenza utilizzati ad usi complementari alla produzione. Presenza diffusa di degrado e inquinamento. Assenza di spazi aperti pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale, assenza di relazioni col contesto urbano limitrofo. Presenza di edificio dismesso.



PUNTI FORZA

- Collocazione territoriale sul confine comunale in prossimità dei collegamenti viari principali (Via Pian di Rota/SP4 delle Sorgenti; SS1 Variante Aurelia)
- Specializzazione dell'area (industriale)
- Presenza di parcheggi
- Buona dotazione di spazi pertinenziali in termini di superficie
- Contesto produttivo in area periurbana ben definita da confini orografici e infrastrutturali, senza commistione di funzioni
- Densità del tessuto produttivo medio - bassa

PUNTI DEBOLEZZA

- Scarsa manutenzione degli spazi pubblici (marciapiedi, verde, segnaletica orizzontale)
- Assenza di trasporto pubblico locale
- Degrado ambientale dei piazzali e degli spazi pertinenziali in genere
- Inclusione di residenza
- Presenza di vincoli (idrogeologico)
- L'area è interessata da pericolosità idraulica P.I.2-P.I.3
- Pericolosità geomorfologica e sismica elevata (G3/S3)
- Alta percentuale di impermeabilizzazione dell'area

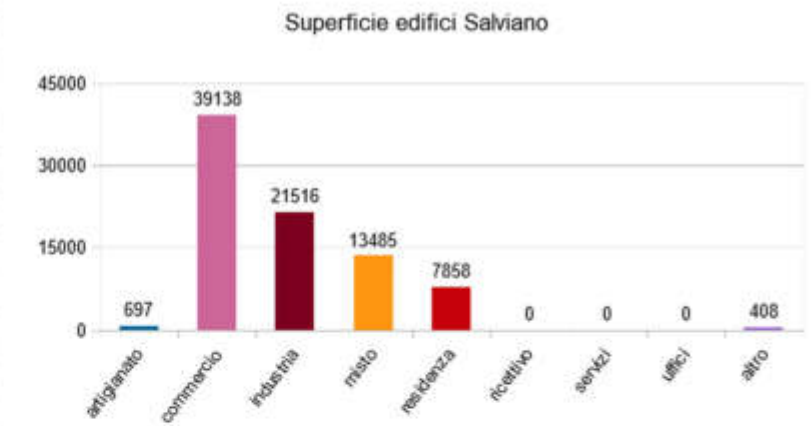
OPPORTUNITA'

- Le opere di messa in sicurezza idraulica possono rendere possibili eventuali ampliamenti e consolidamento delle attività esistenti

MINACCE

- Le pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica dell'area possono determinare costi elevati per la loro mitigazione ai fini dell'edificazione dei suoli



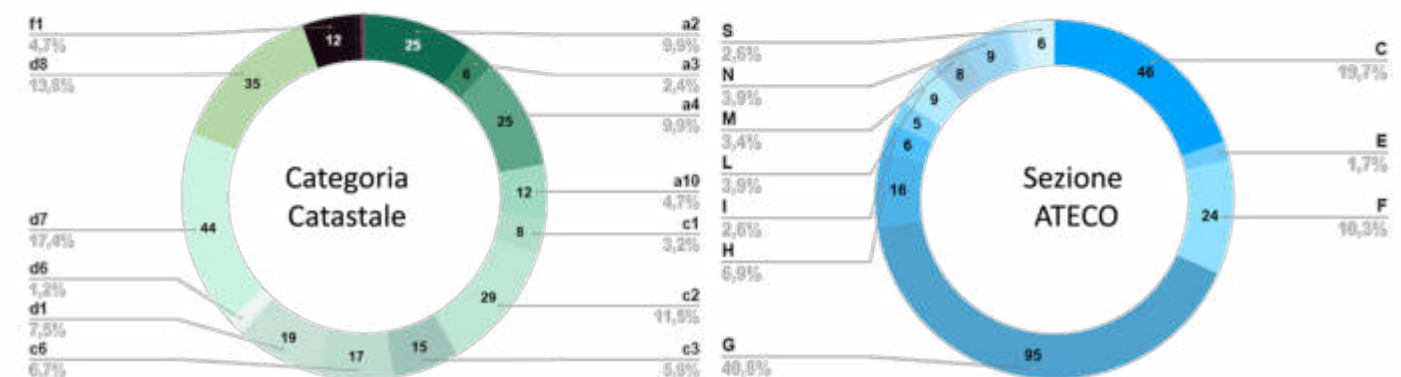


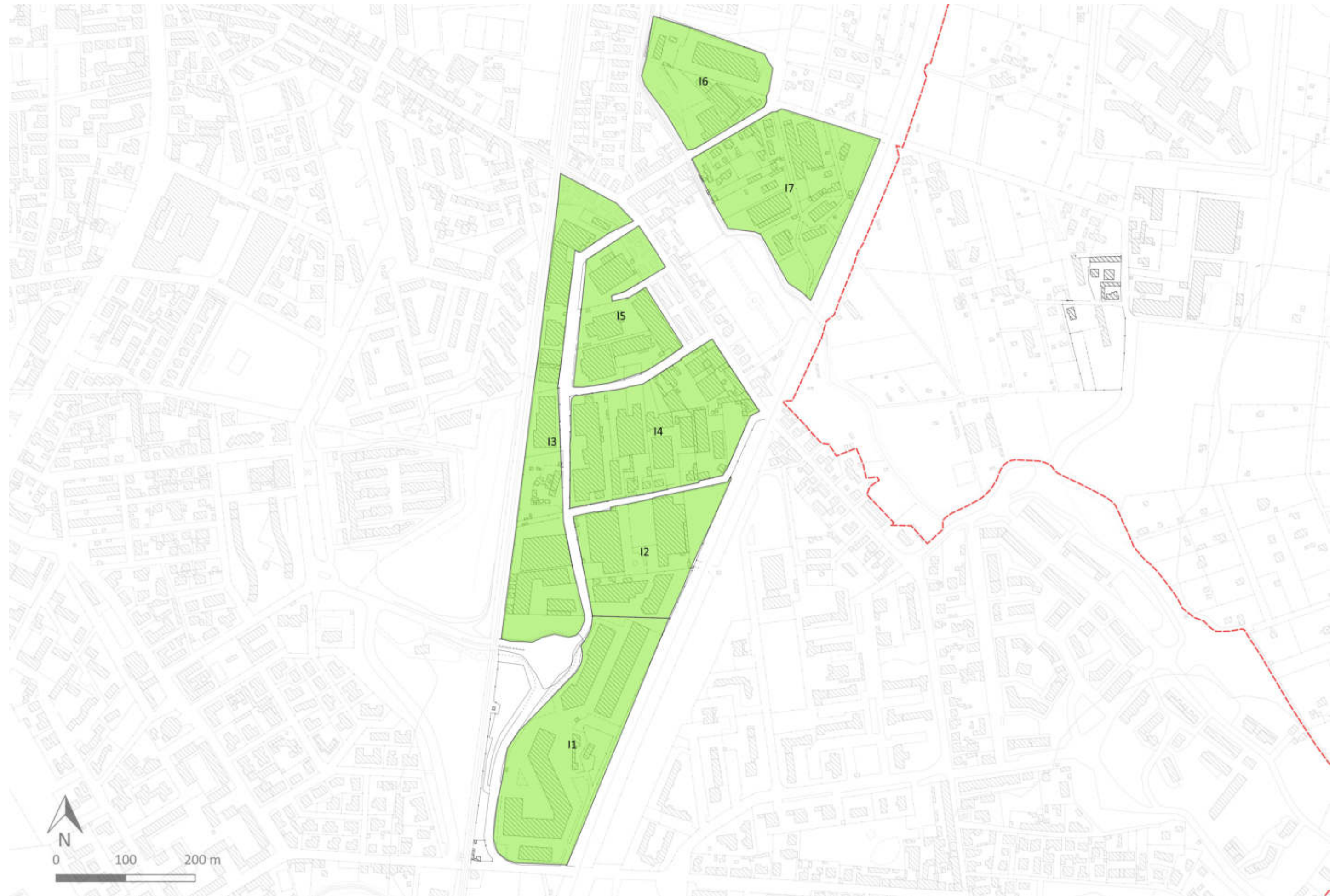
Si tratta di un'area compresa tra la linea ferroviaria Livorno – Grosseto a ovest e la Strada Statale 1 – Via Aurelia ad est, nel tratto tra Livorno e Livorno Sud. A nord confina con il centro commerciale Le Fonti del Corallo mentre a sud è delimitata da Via dei Pelaghi. Da questa delimitazione sono escluse le aree residenziali attestate su Via di Salviano. L'area individuata, viene identificata prevalentemente come produttiva D31 – zone piccola e media industria nella strumentazione urbanistica del 1980 (P.R.G.), e alla fine degli anni '80 la parte nord è pressoché conclusa.

Nel R.U. vigente tale area è disciplinata prevalentemente dall'art.25 delle NTA, quali "Aree per le attività produttive e per i servizi alle imprese".

L'analisi dei dati condotta sugli edifici attraverso i parametri di: occupazione in termini di superficie in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, categorie catastali e codici ATECO, evidenzia i seguenti aspetti:

- riguardo l'occupazione superficiale per funzioni, l'area è prevalentemente occupata da attività commerciali (47%); seguita dall'industria che rappresenta il 26% e da una quota significativa rappresentata da attività miste (16%), mentre la residenza è pari al 10% circa;
- riguardo la Categoria catastale, troviamo che quella prevalente è la categoria D7 corrispondente a "Fabbricati per attività industriali" (17.4%) e D8 "Fabbricati per attività commerciali" (13.8%), una quota consistente è rappresentata anche dalla presenza di residenze (22.2%) e magazzini-locali deposito (11.5%), coerentemente con quanto rilevato per l'occupazione superficiale;
- i codici ATECO, relativi alla classificazione delle attività economiche, indicano la sezione G "Commercio all'ingrosso e al dettaglio" come prevalente (40.8%) seguita dalla sezione C relativa alle "attività manifatturiere" (19.7%) e dalla sezione F "Costruzioni" (10.3%).







DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: I - Salviano
 LOCALIZZAZIONE: Via dei pelaghi, Via Cimarosa, SS1

UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: TPS2
 AN_RU: Art. 25 - Aree per le attività produttive e i servizi alle imprese; Art 13 - Aree consolidate di iniziativa privata

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale (Prevalente)
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

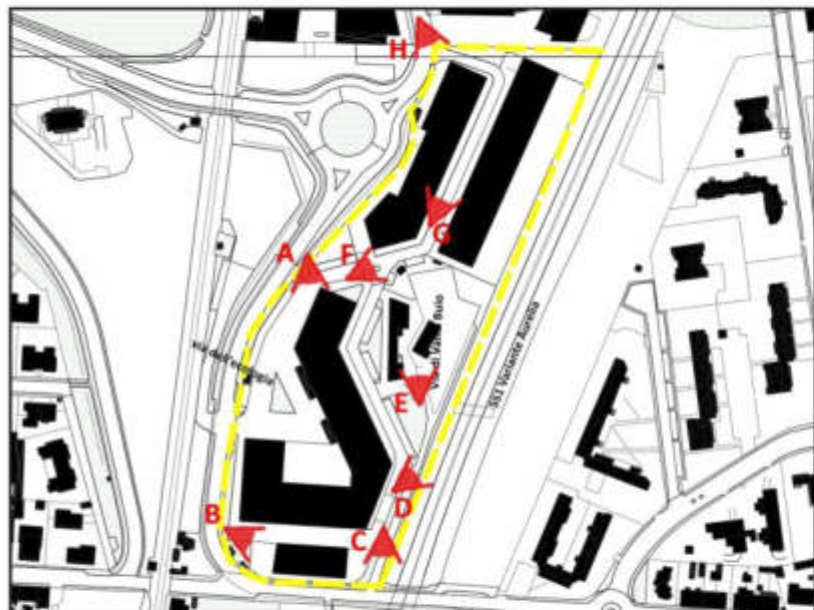


QUALITA'

Presenza di verde urabano in buono stato manutentivo.
 Presenza di servizi collettivi

CRITICITA'

Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Barriera artificiale causata dal tracciato della Variante Aurelia.
 Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili.
 Casualità nella compresenza di componenti residenziali, commerciali e produttivi nel posizionamento dei lotti.
 Presenza di edificio in stato di abbandono.
 Assenza di relazioni con i contesti rurali limitrofi.
 Tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate da catalogo prive di relazioni con il contesto e qualità architettonica.





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: I - Salviano
 LOCALIZZAZIONE: Via Cimarosa, Via Luigi Boccherini,
 SS1 Variante Aurelia
 UTOE: 4a MORFOTIPO PIT: TR6
 AN_RU: Art. 25 - Aree per le attività produttive e i servizi
 alle imprese;

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale (Prevalente)
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

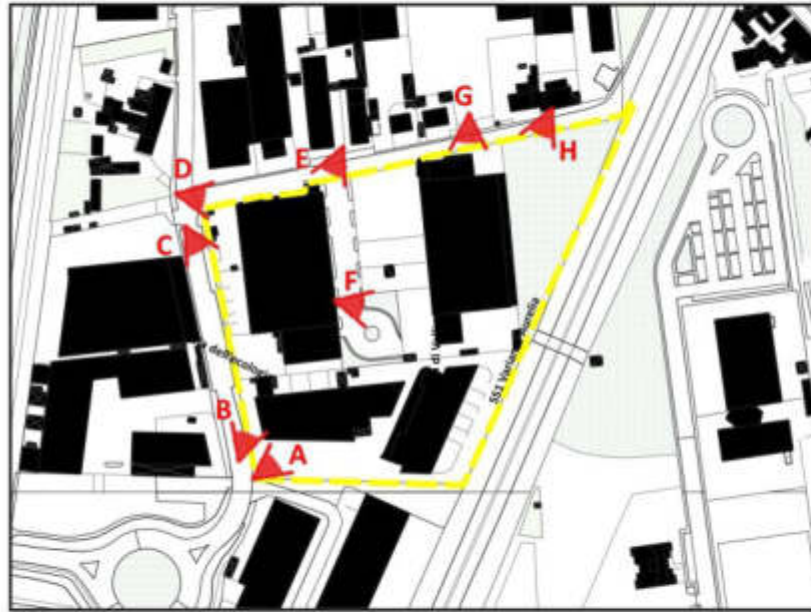


QUALITA'

Presenza di verde pertinenziale abbastanza curato.
 Aree a parcheggio a servizio delle attività interne ai lotti.
 Presenza di argine a verde a barriera di SS1 Variante Aurelia.

CRITICITA'

Scarsità di marciapiedi, se presenti degradati.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Barriera naturale casusata dalla presenza di SS1 Variante Aurelia.
 Spazi di pertinenza degli edifici ad uso non residenziale.
 Tessuto monofunzionale dedicato.
 Assenza di relazioni con i contesti urbani e rurali limitrofi



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: I - Salviano
 LOCALIZZAZIONE: Via Sicilia, Via Cimarosa, Ferrovia

UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: TPS2 - TR6
 AN_RU: Art. 25 - Aree per le attività produttive e i servizi alle imprese; Art. 37 - Verde pubblico previsto; Art. 13 - Aree consolidate di iniziativa privata; Art 15 - Aree a villa con giard
 TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

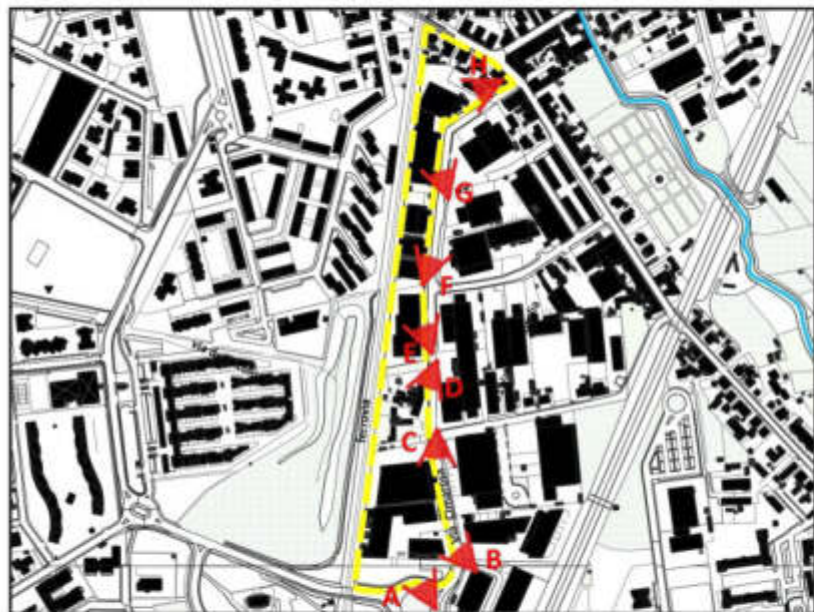


QUALITA'

Presenza di verde urbano a confine dell'isolato.
 Presenza di verde pertinenziale all'interno dei lotti.
 Presenza di area a parcheggio all'interno dei lotti a servizio delle attività.

CRITICITA'

Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili.
 Scarsa presenza di marciapiedi, e spesso in stato di degrado.
 Assenza di realazione con i contesti urbani limitrofi.
 Casualità nella compresenza di componenti residenziali, commerciali e produttivi nel posizionamento dei lotti.
 Assenza di spazi pubblici aperti,
 Assenza di servizi collettivi.
 Barriera artificiale rappresentata dalla ferrovia



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: I - Salviano
 LOCALIZZAZIONE: Via Cimarosa, Via Luigi Boccherini,
 Via Gian Battista Lulli, Via di Salviano
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: TR6
 AN_RU: Art 25 - Aree per le attività produttive e i servizi
 alle imprese; Art. 13 - Aree consolidate di iniziativa privata

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale (Prevalente)
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

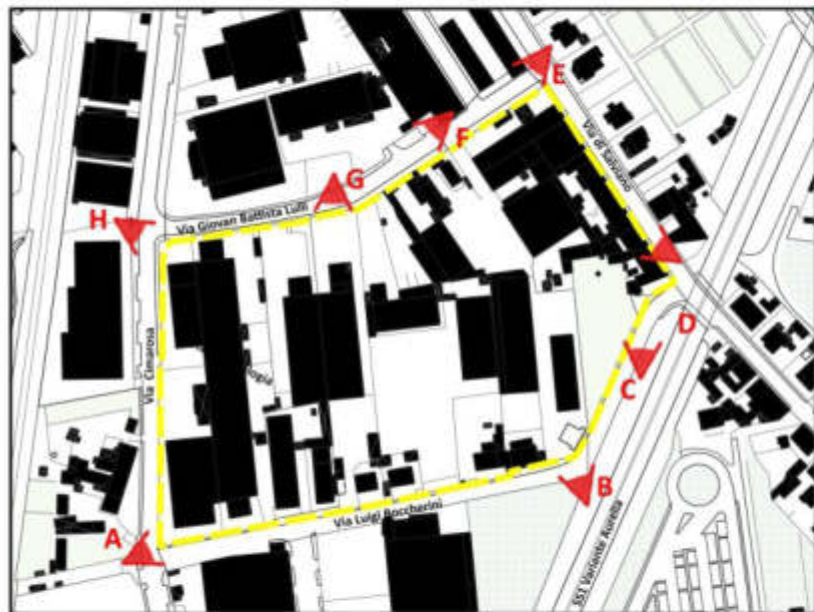


QUALITA'

Presenza di verde urbano.
 Presenza di verde pertinenziale all'interno di alcuni lotti in buono stato manutentivo.
 Presenza di servizi collettivi.
 Presenza di area a parcheggio all'interno dei lotti a servizio della collettività.

CRITICITA'

Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Carenza di spazi aperti pubblici.
 Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili.
 Assenza di relazioni con i contesti urbani e rurali limitrofi.
 Causalità nella compresenza di componenti residenziali, commerciali e produttivi nel posizionamento dei lotti.
 Scarsa presenza di marciapiedi , e spesso in stato di degrado.





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: I - Salviano
LOCALIZZAZIONE: Via di Salviano, Via Cimarosa, Via G.B. Lulli, Via F. Busoni.
UTOE: 4a - 10 **MORFOTIPO PIT:** TR6
AN_RU: Art. 25 - Aree per le attività produttive e i servizi alle imprese; Art. 15 - Aree a ville con giardino; Art. 13 - Aree consolidate di iniziativa privata.
TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:
 Artigianale
 Commerciale (Prevalente)
 Direzionale/Servizi
 Produttiva
 Specialistica
DENSITA' ISOLATO:
 0-10 %
 10 - 21,6 %
 21,6 - 35 %
 35 - 50,2 %
 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

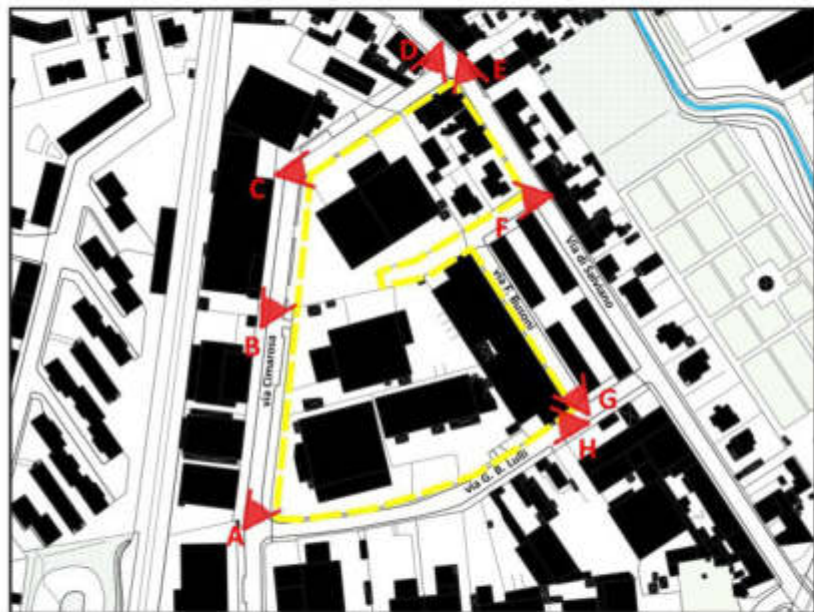
- Si
- No

QUALITA'

Presenza di area a parcheggio pubblico a servizio delle attività.
 Presenza di servizi alla persona (bar, negozi, supermercati).
 Presenza di verde pertinenziale all'interno dei lotti.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili.
 Presenza di marciapiedi in stato di degrado con vegetazione spontanea.
 Assenza di attraversamenti sicuri su via di Salviano e su Via Cimarosa.
 Assenza di realazione con i contesti urbani limitrofi.
 Presenza di edificio in stato di abbandono.
 Casualità nella compresenza di componenti residenziali, commerciali e produttivi nel posizionamento dei lotti.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: I - Salviano
LOCALIZZAZIONE: Via della Padula, Via A. Bacchelli, Fosso della Cigna
UTOE: 4a **MORFOTIPO PIT:** TR6
AN_RU: Art. 25 - Aree per le attività produttive e i servizi alle imprese; Art. 15 - Aree a ville con giardino; Art. 13 - Aree consolidate di iniziativa pubblica.
TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

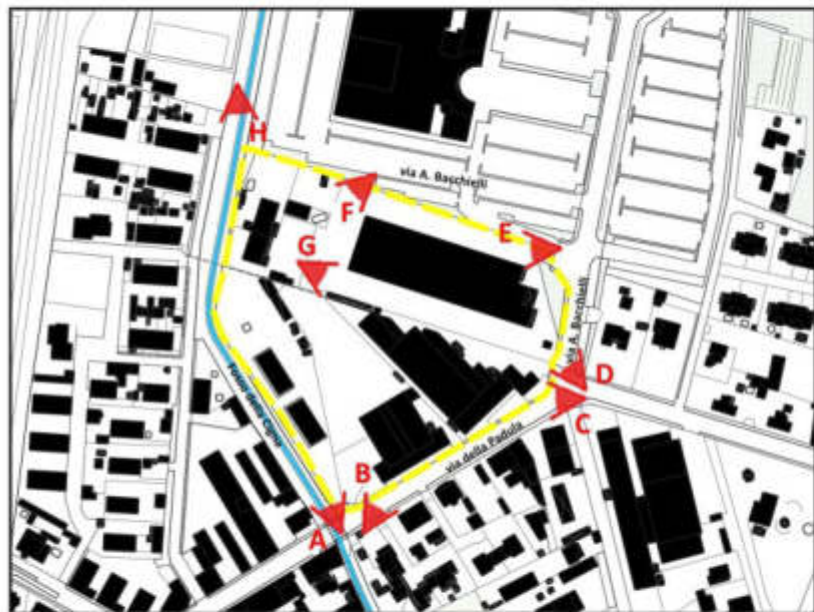
- Si
- No

QUALITA'

Presenza di area a parcheggio a servizio delle attività interne ai lotti.
 Presenza di servizi alla persona (negozi, bar, ristorante).
 Presenza di verde pertinenziale curato.
 Presenza di argine a verde del fosso della Cigna in buono stato manutentivo.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Barriera naturale casusata dalla presenza del Fosso della Cigna.
 Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili.
 Casualità nella compresenza di componenti residenziali, commerciali e produttivi nel posizionamento dei lotti.
 Presenza di edifici in stato di abbandono.
 Assenza di attraversamenti pedonali sicuri su via delle Padula.
 Presenza di degrado diffuso.





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: I - Salviano
LOCALIZZAZIONE: Via della Padula, Via delle Robinie, Variante Aurelia, Fosso della Cigna
UTOE: 4a **MORFOTIPO PIT:** TR6
AN_RU: Art. 25 - Aree per le attività produttive e i servizi alle imprese; Art. 15 - Aree a ville con giardino; Art. 50 - Fasce di rispetto stradale
TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

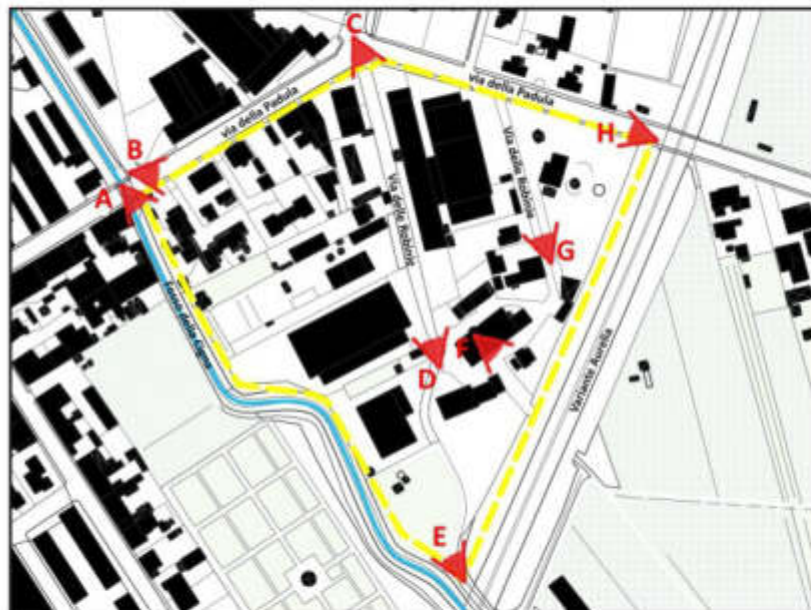
- Si
- No

QUALITA'

Presenza di verde pertinenziale curato.
 Presenza di aree a verde coltivate (orti).
 Presenza di argine a verde del fosso della Cigna in buono stato manutentivo.
 Presenza di connessioni sotto il tracciato della Variante Aurelia verso il territorio rurale.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Margine verde degradato con vegetazione spontanea il terrapieno della Variante Aurelia.
 Barriera artificiale causata dal tracciato della Variante Aurelia. Barriera naturale casusata dalla presenza del Fosso della Cigna.
 Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili. Casualità nella compresenza di componenti residenziali, commerciali e produttivi nel posizionamento dei lotti.
 Presenza di edificio in stato di abbandono.
 Assenza di relazioni con i contesti rurali limitrofi.



A



B



C



D



E



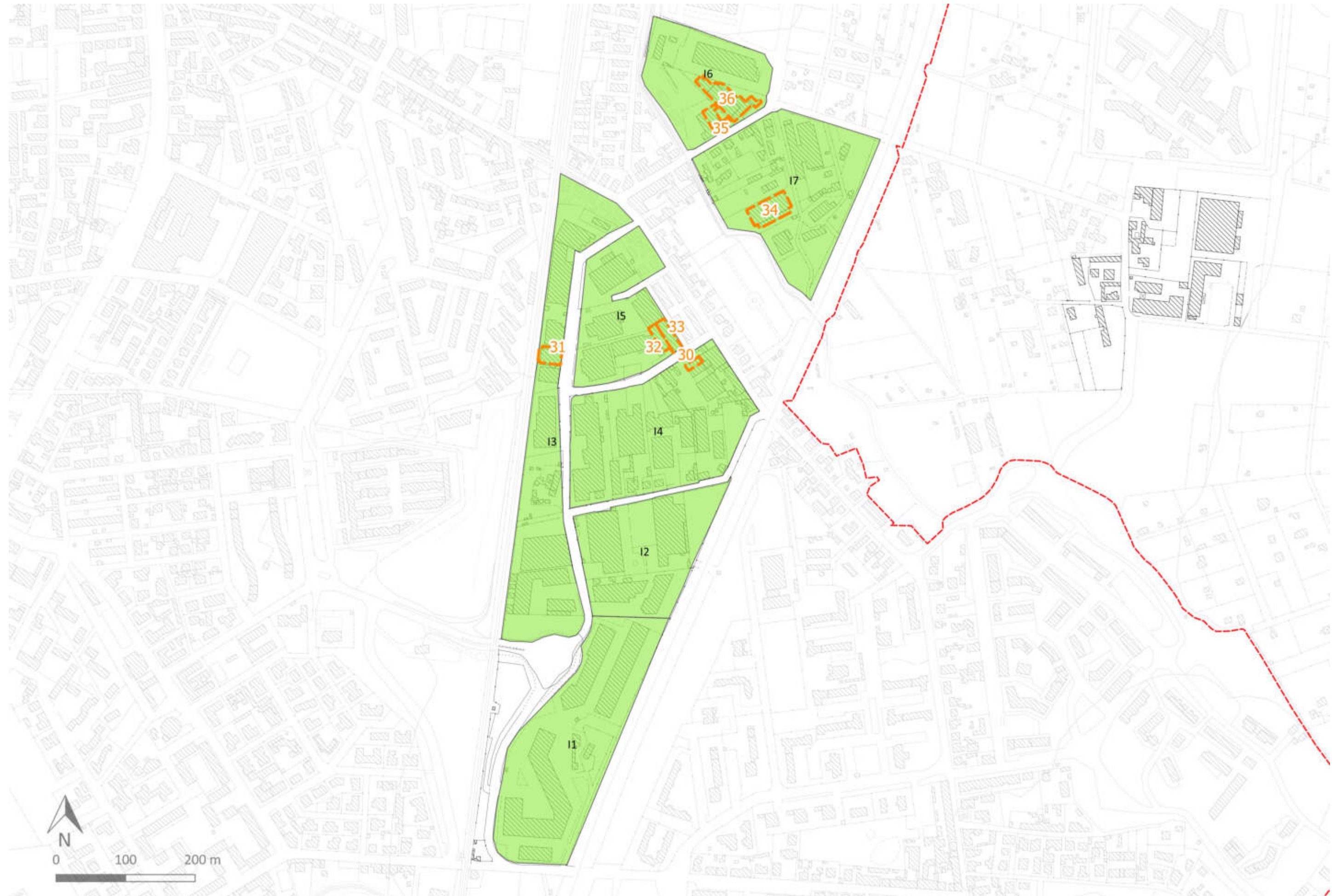
F



G



H

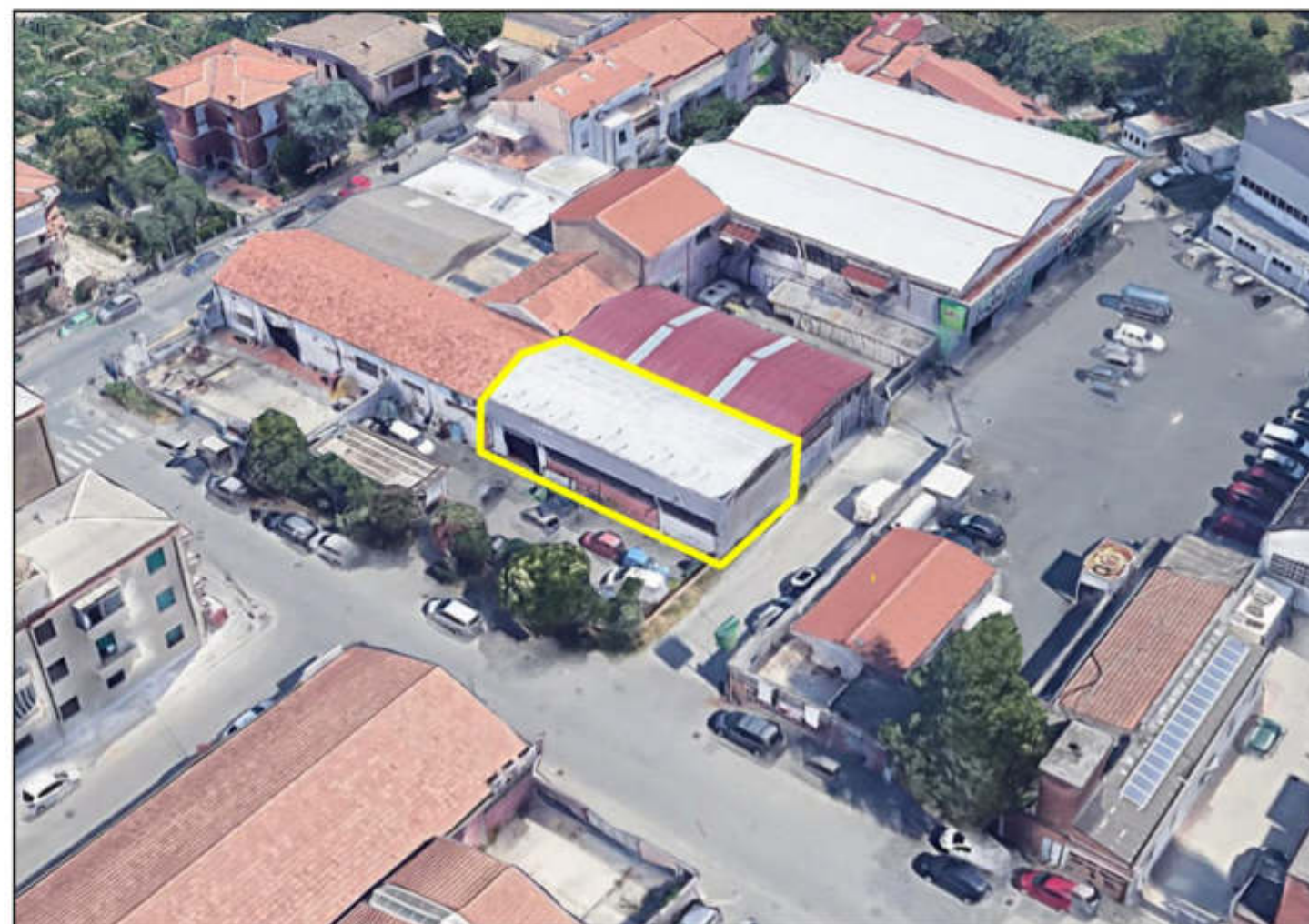




DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: I - Salviano
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: I 4
 LOCALIZZAZIONE: Via Giovanbattista Lulli, 1
 DATI CATASTALI: Foglio 34 Particella 450
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.1
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA': Motosport
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1978

VISTA FABBRICATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 432,00 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 208,25 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 223,75 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1
 Pericolosità sismica 3

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

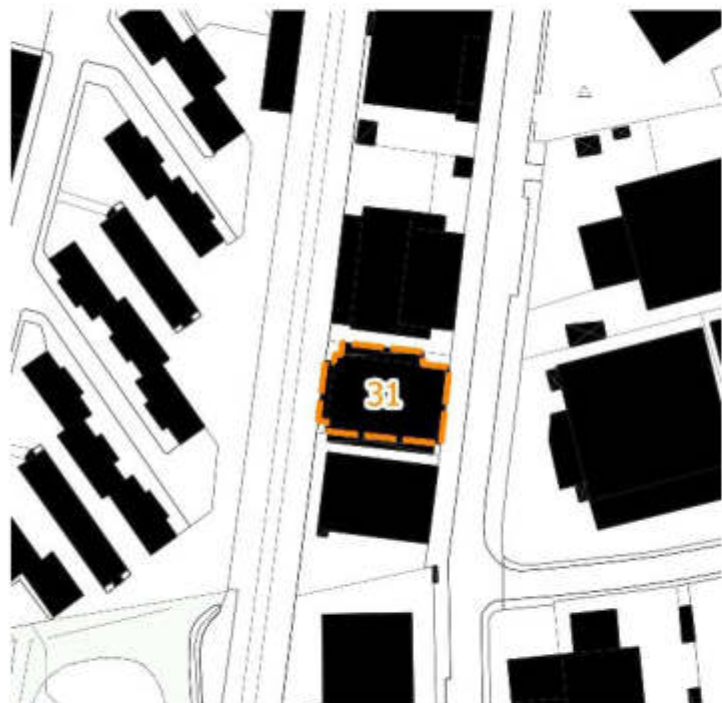
- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Capannone in disuso, con accesso diretto dalla viabilità. Struttura in cattivo stato conservativo. Lotto e area di pertinenza totalmente impermeabile; tipologia edilizia da 'catalogo'.

FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: I - Salviano
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: I 3
 LOCALIZZAZIONE: Via Cimara
 DATI CATASTALI: Foglio 34 Particella 802
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.1
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA':
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1978

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 915,40 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 210,23 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 705,17 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1
 Pericolosità sismica 3
 Fascia di rispetto ferroviaria

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Fabbricato in disuso, con accesso diretto dalla viabilità. Struttura in buono stato conservativo. ;tipologia edilizia da 'catalogo'.

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

VISTA FABBRICATO



FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: I - Salviano
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: I 5
 LOCALIZZAZIONE: Via Giovanbattista Lulli, 4
 DATI CATASTALI: Foglio 34 Particella 2331
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.1
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA': Euroteca
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1978

VISTA FABBRICATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 599,60 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 91,29 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 508,31 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1
 Pericolosità sismica 3

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Fabbricato in disuso, con accesso mediato dagli spazi di pertinenza antistanti il fabbricato. Struttura in buono stato conservativo. Area di pertinenza totalmente impermeabile; tipologia edilizia da 'catalogo'.

FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: I - Salviano
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: I 5
 LOCALIZZAZIONE: Via Giovanbattista Lulli, 4
 DATI CATASTALI: Foglio 34 Particella 344
 UTOE: 10 MORFOTIPO PIT: T.P.S.1
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA': Euroteca
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1978

VISTA FABBRICATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: non rilevabile
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: non rilevabile
 SUPERFICIE COPERTA: 823,19 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1
 Pericolosità sismica 3

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Fabbricato in disuso, con accesso diretto dalla viabilità. Struttura in buono stato conservativo; tipologia edilizia da 'catalogo'.

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

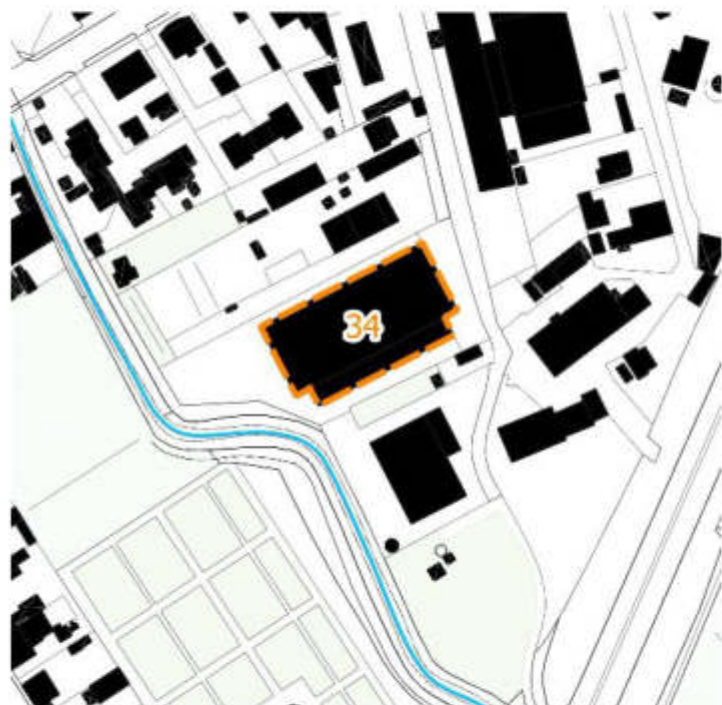
- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: I - Salviano
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: I 7
 LOCALIZZAZIONE: Via della padula, 81
 DATI CATASTALI: Foglio 334 Particella 654
 UTOE: 4a MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA':
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1988

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 3.746,27 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 1.872,940 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 1.873,33 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1
 Pericolosità sismica 3

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Fabbricato in disuso, con accesso diretto dalla viabilità interna al lotto. Struttura in buono stato conservativo. Presenza di alberature; tipologia edilizia da 'catalogo'.

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

VISTA FABBRICATO



FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: I - Salviano
 ISOLATO DI RFRIMENTO: I 6
 LOCALIZZAZIONE: Via della padula, 81
 DATI CATASTALI: Foglio 33 Particella 118
 UTOE: 4a MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA':
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1978

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 932,00 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 368,71 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 563,29 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 2
 Pericolosità sismica 3

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Fabbricato in disuso, con accesso diretto dalla viabilità. Struttura in buono stato conservativo. Lotto e area parzialmente permeabile con presenza di alberature nella parte retrostante il fabbricato; tipologia edilizia da 'catalogo'.

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

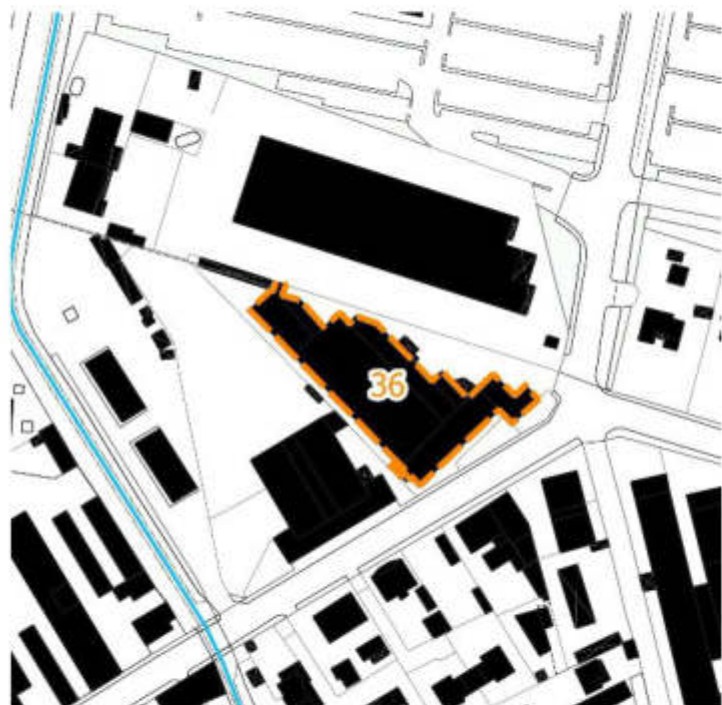
- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

VISTA FABBRICATO



FOTO





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: I - Salviano
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: I 6
 LOCALIZZAZIONE: Via della padula, 81
 DATI CATASTALI: Foglio 33 Particella 28
 UTOE: 4a MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA':
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1978

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 3.872,85 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 1.710,54 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 2.161,31 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1, 2
 Pericolosità sismica 3

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Fabbricato in disuso, con accesso diretto dalla viabilità. Struttura in buono stato conservativo. Lotto e area totalmente impermeabile; tipologia edilizia da 'catalogo'.

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

VISTA FABBRICATO



FOTO



PUNTI FORZA

- Presenza di attività diversificate (industria, commercio, miste tra cui alcune di carattere sportivo);
- Presenza di spazi pertinenziali all'interno dei lotti;
- Presenza del servizio di trasporto pubblico locale;
- Presenza di parcheggio pubblico e verde urbano di connessione;
- Collegamento diretto alla strada comunale Variante Aurelia;
- Presenza di servizi alla persona (bar, negozi, supermercato);

PUNTI DEBOLEZZA

- Limiti all'ampliamento legata alla localizzazione in quanto aree comprese tra il tracciato della linea ferroviaria e la SS1 Variante Aurelia e alla presenza di vincoli (fascia di rispetto ferroviario)
- Patrimonio edilizio datato, di bassa qualità architettonica e scarsa manutenzione
- Assenza di connettivo ciclo-pedonale (mancanza di attraversamenti sicuri su Via di Salviano e su Via Cimarosa);
- Sviluppo dell'area non pianificato che ha portato ad una commistione con il tessuto residenziale;
- Densità del tessuto produttivo alta
- Elevata percentuale di impermeabilizzazione dell'area

OPPORTUNITA'

- Presenza di fabbricati/lotti dismessi (7 immobili) prevalentemente di piccole dimensioni, in buono stato di manutenzione potenzialmente recuperabili alla funzione produttiva. Due di questi si distinguono per dimensioni del fabbricato e del relativo lotto di pertinenza.

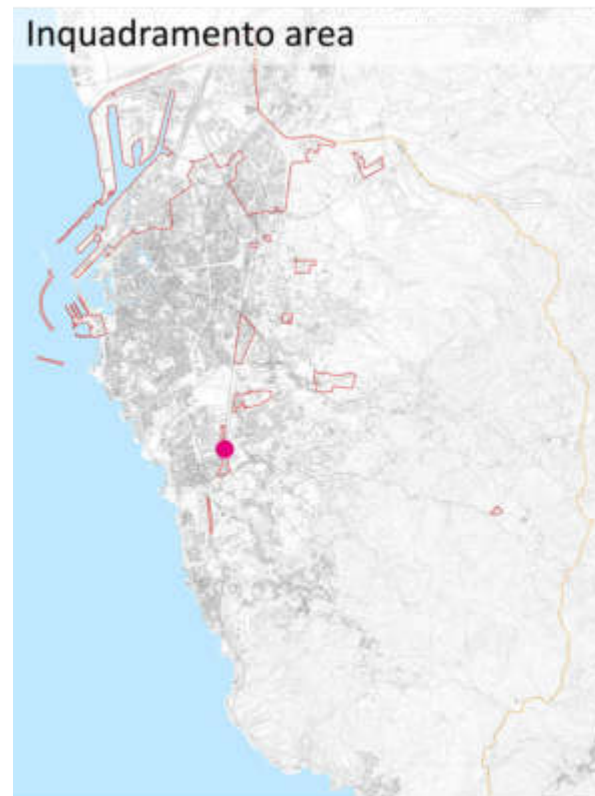
MINACCE

- Costi di conversione e riuso degli edifici/lotti dismessi





Inquadramento area



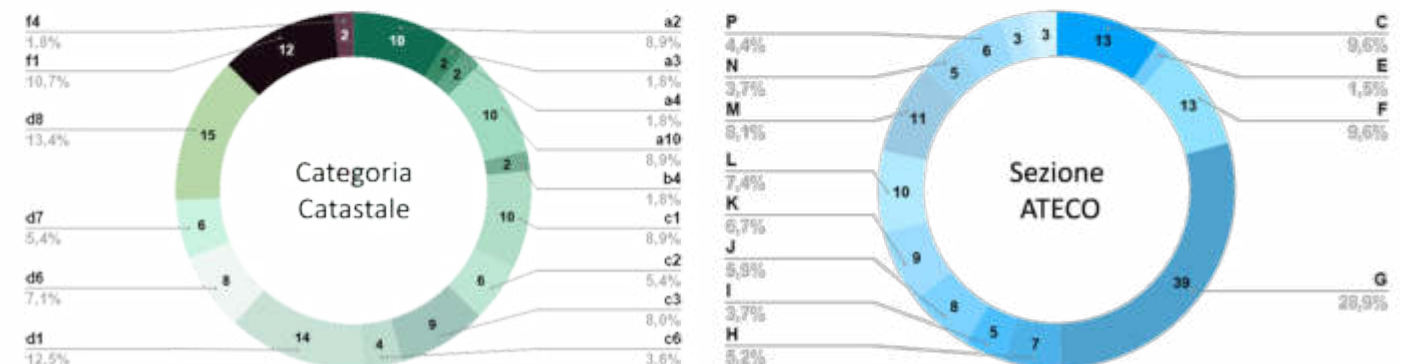
Si tratta di due aree collocate ad est del quartiere Ardenza, in prossimità della linea ferroviaria e della Strada Statale 1 Via Aurelia.
 Il perimetro dell'area sud è ricadente nel P.R.G. approvato nel marzo del 1956, quasi completamente nelle "zone con attrezzature industriali" esistenti, i fabbricati infatti sono già apprezzabili nell'ortofoto del 1954.

Sarà il PRG del 1980, a definire anche l'area nord, destinandola a D31 – zone piccola e media industria, di cui una parte ricadente nell'ambito del P.E.E.P., mentre l'area sud sarà disciplinata come zona D32 – aree sparse di piccola e media industria. Entrambe le aree si completeranno alla fine degli anni '90.

Nel R.U. vigente tale area è disciplinata prevalentemente dall'art.25 delle NTA, quali "Aree per le attività produttive e per i servizi alle imprese".

L'analisi dei dati condotta sugli edifici attraverso i parametri di: occupazione in termini di superficie in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, categorie catastali e codici ATECO, evidenzia i seguenti aspetti:

- riguardo le superfici edificate suddivise per funzioni, l'area è prevalentemente occupata da attività miste (76%); la presenza di commerciale rappresenta il 14%, mentre servizi (7%) e residenza (2%) sono presenti in minima parte;
- riguardo la Categoria catastale, troviamo che quella prevalente è la categoria D8 "Fabbricati per attività commerciali" (13.4%) seguita dalla categoria D1 corrispondente a "Opifici" (12.5%) e D6 "Fabbricati sportivi" (7.1%). Una quota consistente è rappresentata anche dalla presenza di uffici (8.9%) e negozi (8.9%), residenze (12.5%) e magazzini - locali deposito (5.4%);
- i codici ATECO, relativi alla classificazione delle attività economiche, indicano la sezione G "Commercio all'ingrosso e al dettaglio" come prevalente (28.9%) seguita dalla sezione C relativa alle "attività manifatturiere" (9.6%) ed F relativa alla sezione "Costruzioni" (9.6%). Le sezioni dei codici ATECO risultano particolarmente numerose e frammentate a conferma della destinazione prevalentemente mista delle superfici relative agli edifici.







DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: L - La Rosa
 LOCALIZZAZIONE: Via Martin Luter King, Via G.B. Vico, Ferrovia Tirrenica
 UTOE: 5 MORFOTIPO PIT: TPS1
 AN_RU: Art. 25 - Aree per le attività produttive e i servizi alle imprese; Art. 37 - Aree per servizi

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

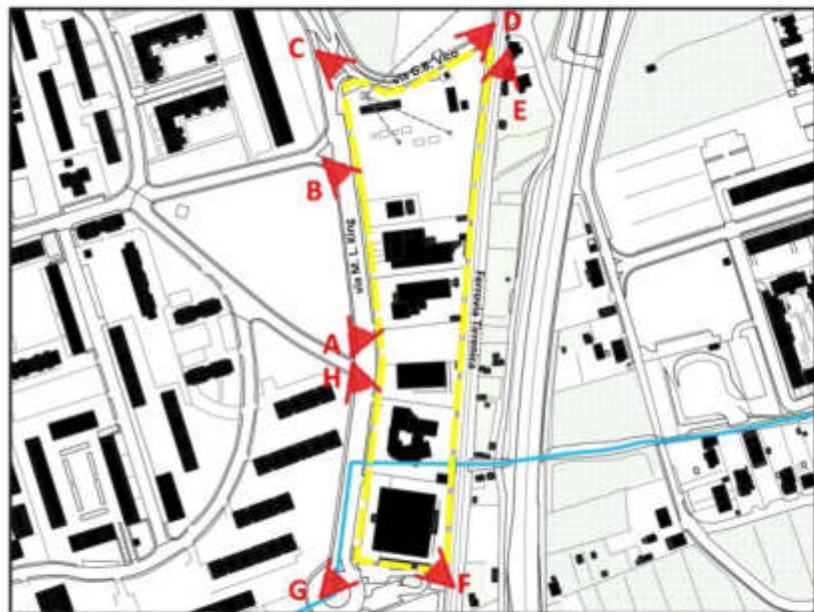


QUALITA'

Presenza di verde pertinenziale curato.
 Presenza di servizi alla persona (Bar, giardino comunale).
 Presenza di area a parcheggio pubblico.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Margine verde degradato con vegetazione spontanea lungo il tracciato ferroviario.
 Barriera artificiale causata dal tracciato della ferrovia.
 Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili e tipologie edilizie con strutture seriale da "catalogo".
 Presenza di degrado diffuso delle aree a parcheggio pubblico.
 Presenza di area libera ad oggi utilizzata a parcheggio privato.
 Assenza di relazioni con i contesti urbani limitrofi.





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: L - La Rosa
 LOCALIZZAZIONE: Via Grotta delle Fate, Ferrovia Tirrenica Variante Aurelia

UTOE: 5 MORFOTIPO PIT: TPS2, TR8
 AN_RU: Art. 25 - Aree per le attività produttive e i servizi alle imprese; Art. 15 - Aree a ville con giardino; Art. 13 - Aree consolidate di iniziativa pubblica.

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale (Prevalente)
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO



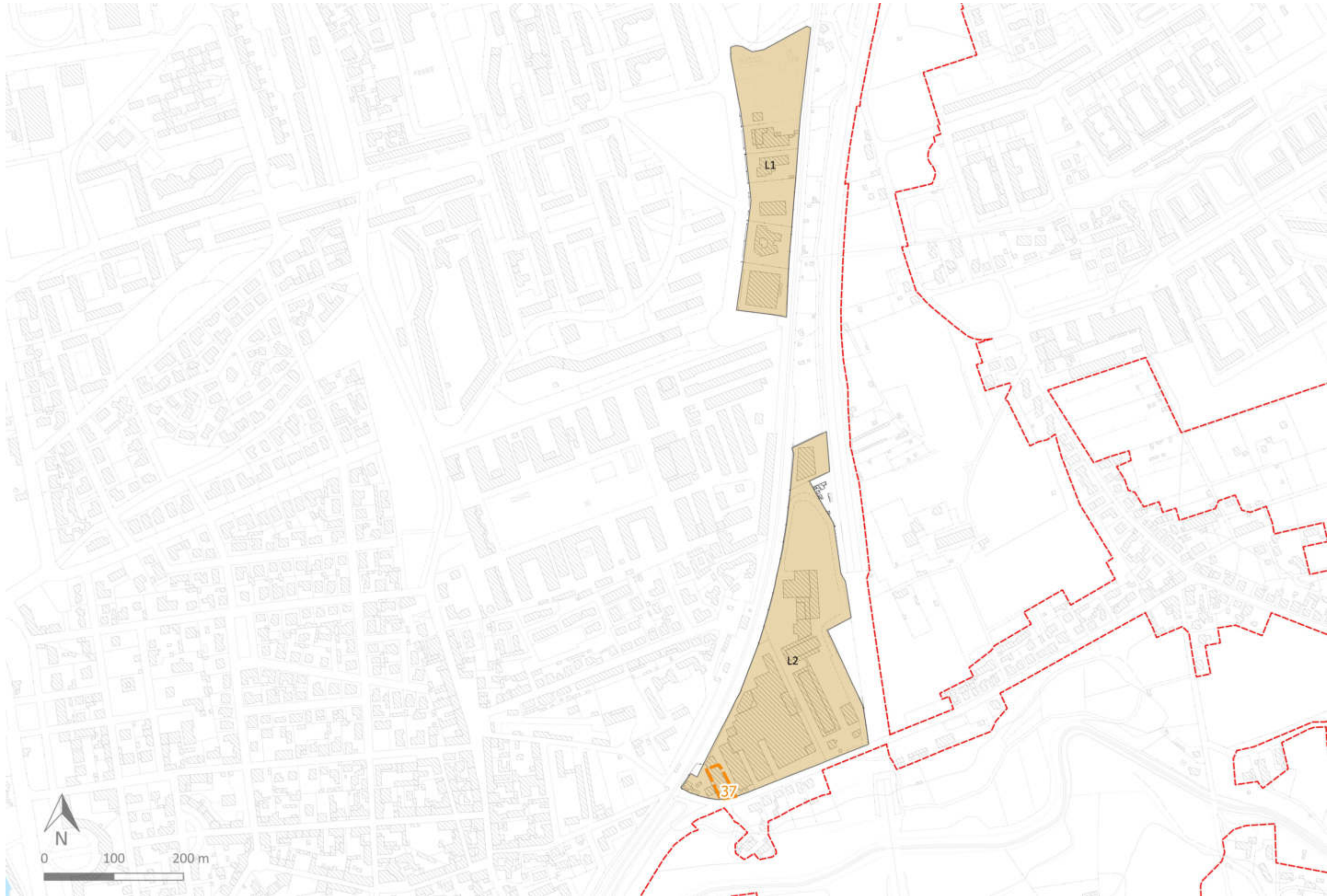
QUALITA'

Presenza di area a parcheggio a servizio delle attività interne ai lotti.
 Presenza di servizi alla persona (negozi, bar, ristorante).
 Presenza di verde pertinenziale curato.
 Presenza di area verde di connessione sul sovrappasso della Variante Aurelia.
 Presenza della Stazione Ardenza sul margine dell'isolato.

CRITICITA'

Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Margine verde degradato con vegetazione spontanea lungo il tracciato ferroviario.
 Barriera artificiale causata dal tracciato della ferrovia e da parte del tracciato della Variante Aurelia.
 Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili.
 Casualità nella compresenza di componenti residenziali, commerciali e produttivi nel posizionamento dei lotti.
 Presenza di edifici in stato di abbandono e di area a verde utilizzata a deposito macchine.
 Assenza di attraversamenti pedonali sicuri su via Grotta delle Fate.
 Assenza di relazioni con i contesti rurali limitrofi.







DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: L - LA ROSA
 ISOLATO DI RIFERIMENTO: L 2
 LOCALIZZAZIONE: Via grotta delle fate, 19
 DATI CATASTALI: Foglio 47 Particella 1123
 UTOE: 5 MORFOTIPO PIT: T.P.S.2
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA':
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1978

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 1.298,33 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 121,94 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 1.176,39 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1
 Parziale fascia di rispetto ferroviaria

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Parte di fabbricato in disuso, con accesso dalla viabilità interna al lotto. Struttura in medio stato conservativo. Area di pertinenza totalmente impermeabile; tipologia edilizia da 'catalogo'.

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

VISTA FABBRICATO



FOTO



PUNTI FORZA

- Carattere misto delle funzioni presenti
- Buoni collegamenti viari (strada comunale Variante Aurelia)
- Presenza di parcheggi pubblici
- Presenza di parcheggi e verde pertinenziale
- Presenza di servizi alla persona (negozi, bar, ristorante)

PUNTI DEBOLEZZA

- Aree adiacenti al tracciato ferroviario
- Assenza di connettivo ciclo-pedonale e servizio di trasporto pubblico locale
- Presenza di fascia di rispetto (ferrovia)
- Alta percentuale di impermeabilizzazione dell'area
- Pericolosità sismica elevata (S3)
- Densità del tessuto produttivo medio - alta

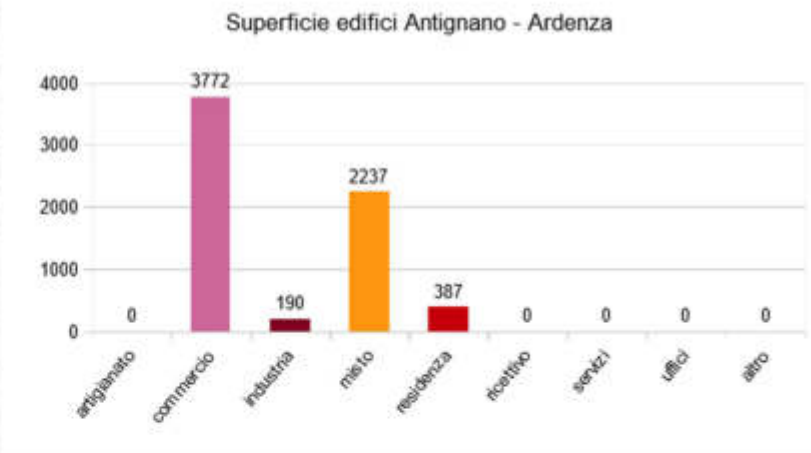
OPPORTUNITA'

- Presenza di un edificio/lotto dismesso facente parte di un un più ampio complesso potenzialmente recuperabile ad usi produttivi
- Presenza di verde di connessione (sovrappasso della Variante Aurelia) da valorizzare
- Presenza della Stazione Ardenza sul margine dell'isolato, ad oggi dismessa quale scalo ferroviario

MINACCE

- Limitazione normative dovute alla datazione dello strumento urbanistico di riferimento



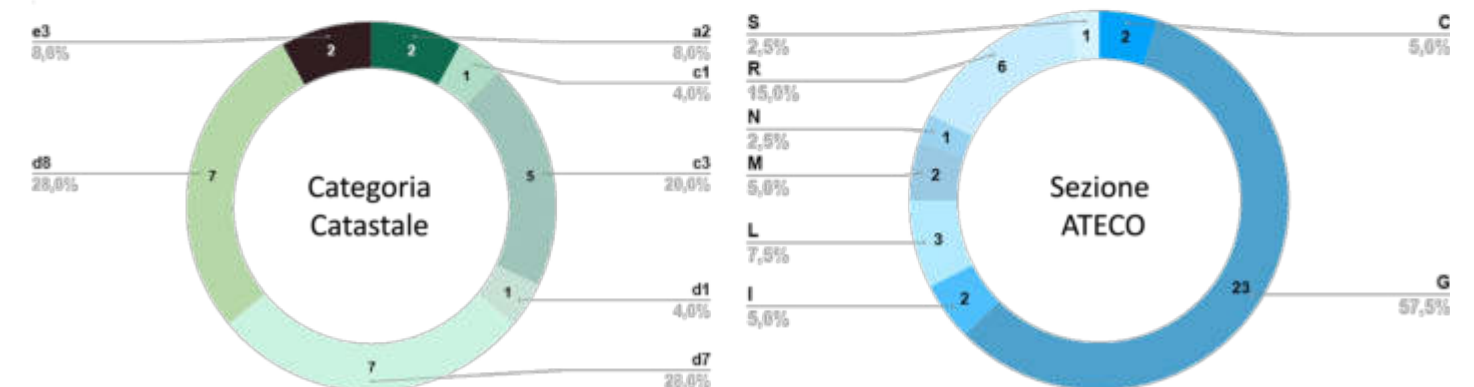


L'area è rappresentata da una porzione di territorio compreso tra la linea ferroviaria ad est e la via Umberto Mondolfi ad ovest.
L'area individuata, viene identificata come produttiva D31 – zone piccola e media industria nella strumentazione urbanistica del 1980 (P.R.G.), con il riconoscimento di un impianto di distribuzione carburante esistente e la specifica di Servizi Stradali. L'area si sviluppa a partire da questi anni fino a completarsi nel primo decennio del 2000.

Nel R.U. vigente tale area è disciplinata prevalentemente dall'art.25 delle NTA, quali "Aree per le attività produttive e per i servizi alle imprese".

L'analisi dei dati condotta sugli edifici attraverso i parametri di occupazione in termini di superficie in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, categorie catastali e codici ATECO, evidenzia i seguenti aspetti:

- riguardo le superfici edificate suddivise per funzioni, l'area è prevalentemente occupata da attività commerciali (57%); seguita da attività a carattere misto (34%), mentre residenza (6%) e industria (3%) sono presenti in misura minima;
- riguardo la Categoria catastale, la categoria D7 corrispondente a "Fabbricati per attività industriali" (28%) e D8 corrispondente a "Fabbricati per attività commerciali" (28%) sono le prevalenti, una quota consistente è rappresentata anche dalla presenza della categoria C3 "laboratori per arti e mestieri" (20%);
- i codici ATECO, relativi alla classificazione delle attività economiche, indicano la sezione G "Commercio all'ingrosso e al dettaglio" come prevalente (57.5%) seguita dalla sezione R relativa alle "attività artistiche, sportive, di intrattenimento o divertimento" (15%). Le sezioni dei codici ATECO risultano particolarmente numerose e frammentate a conferma della destinazione prevalentemente mista delle superfici relative agli edifici.







DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: M - Antignano
 LOCALIZZAZIONE: Via U. Mondolfi
 Ferrovia Tirrenica
 UTOE: 8 MORFOTIPO PIT: TPS1
 AN_RU: Art. 25 - Aree per le attività produttive e i servizi alle imprese; Art. 13 Aree consolidate di iniziativa privata

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

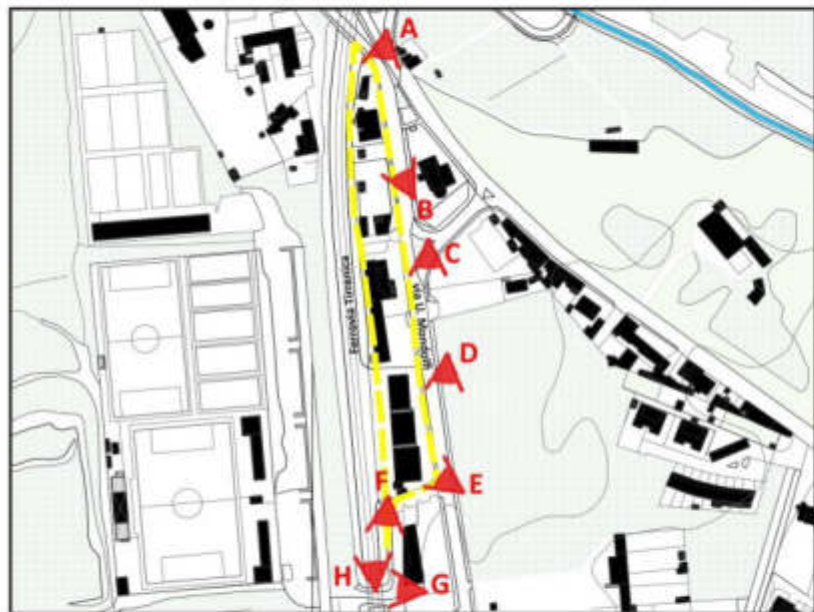


QUALITA'

Presenza di verde pertinenziale curato.
 Presenza di area a parcheggio a servizio diretto delle attività.
 Presenza di connessione sotto il tracciato della ferrovia.

CRITICITA'

Assenza di segnaletica delimitante gli spazi a parcheggio lungo strada.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Margine verde degradato con vegetazione spontanea lungo il tracciato ferroviario.
 Barriera artificiale causata dal tracciato della ferrovia.
 Presenza di degrado diffuso.
 Assenza di relazioni con i contesti urbani e rurali limitrofi.
 Assenza di attraversamenti sicuri lungo via Mondolfi e assenza di marciapiedi di connessione tra i lotti.
 Presenza di connessione sotto il tracciato ferroviario chiusa e in stato di degrado.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: M - Antignano
 LOCALIZZAZIONE: Via U. Mondolfi
 Ferrovia Tirrenica
 UTOE: 8 MORFOTIPO PIT: TPS1
 AN_RU: Art. 25 - Aree per le attività produttive e i servizi alle imprese; Art. 50 Fasce di rispetto stradale

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale (Prevalente)
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO



QUALITA'

Presenza di area a parcheggio a servizio delle attività interne ai lotti.
 Presenza di servizi alla persona (bar, ristorante).
 Presenza di verde pertinenziale.

CRITICITA'

Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Margine verde degradato con vegetazione spontanea lungo il tracciato ferroviario.
 Barriera artificiale causata dal tracciato della ferrovia.
 Presenza di degrado diffuso.
 Assenza di relazioni con i contesti urbani e rurali limitrofi.
 Assenza di attraversamenti sicuri lungo via Mondolfi e assenza di marciapiedi di connessione tra i lotti.
 Tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate da " catalogo".



A



B



C



D



E



F



G



H

PUNTI FORZA

- Caratterizzazione prevalentemente commerciale con sviluppo lungo la viabilità
- Presenza del servizio di Trasporto Pubblico Locale
- Presenza di servizi alla persona (bar, ristorante)
- Buona dotazione di parcheggi pertinenziali
- Connessione infrastrutturale diretta (strada comunale Variante Aurelia)
- Densità del tessuto produttivo bassa

PUNTI DEBOLEZZA

- Limitate possibilità di ampliamento delle attività legate alla conformazione dell'area
- Presenza di degrado diffuso, scarsa qualità architettonica e mancanza di spazi pubblici
- Assenza di connettivo ciclo-pedonale e punti di attraversamento sicuro lungo Via Mondolfi
- Alta percentuale di impermeabilizzazione dell'area
- Presenza di fasce di rispetto (ferrovia)
- Presenza di vincolo paesaggistico (art 136 D.Lgs. 42/2004)

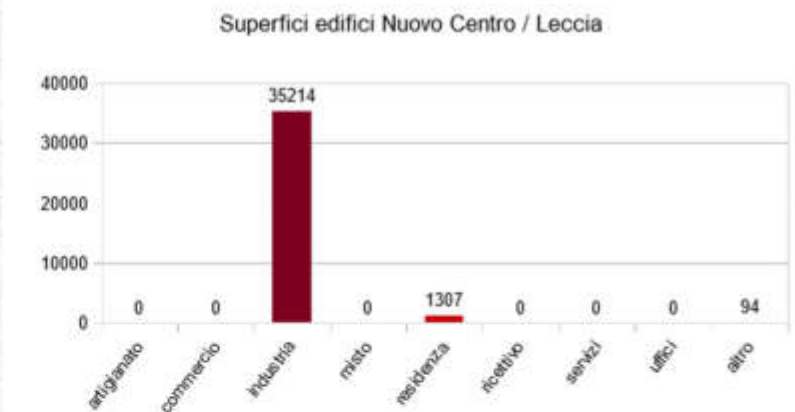
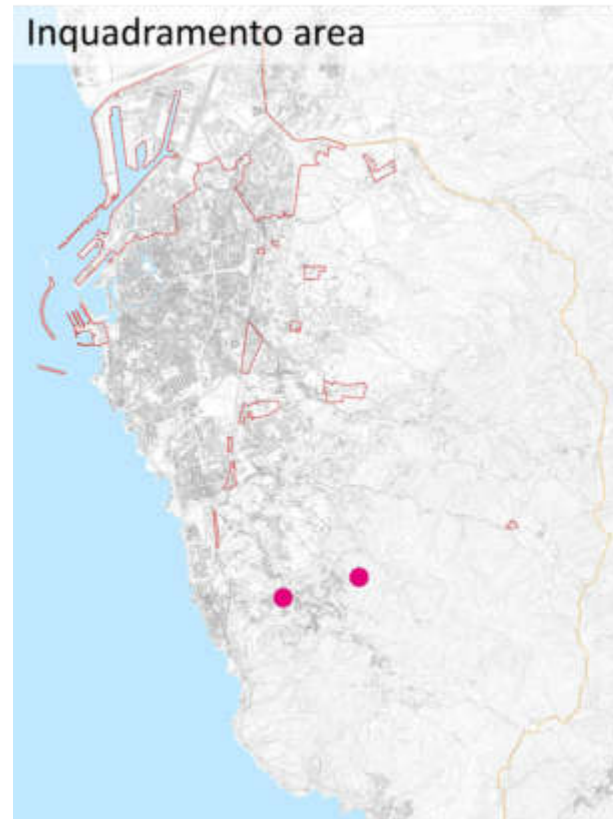
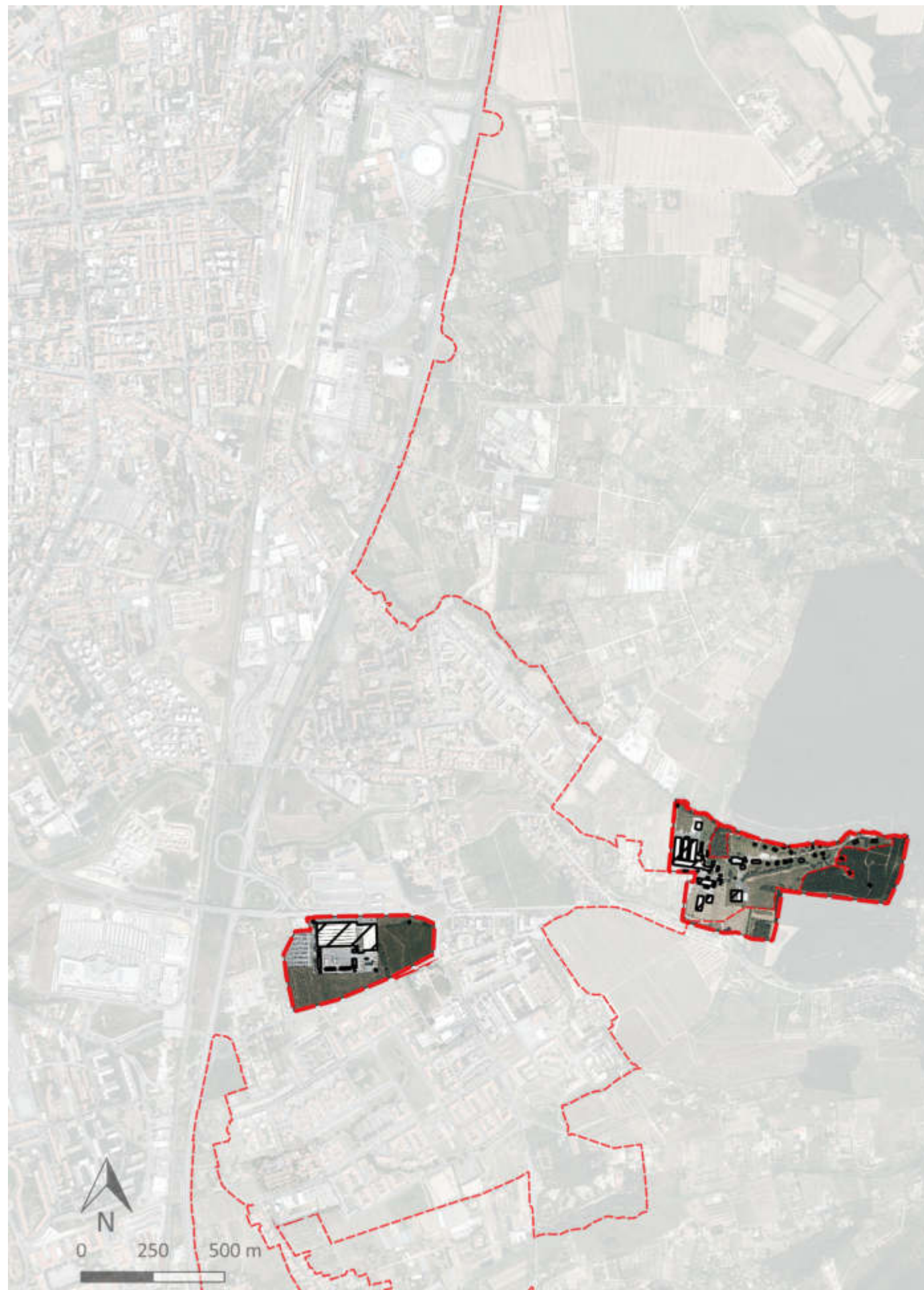
OPPORTUNITA'

- Presenza di verde pertinenziale degradato
- Presenza di sottopasso ferroviario da valorizzare quale collegamento pedonale e ciclabile

MINACCE

- Aree strette fra la ferrovia e la viabilità
- Limitazione normative dovute alla datazione dello strumento urbanistico di riferimento





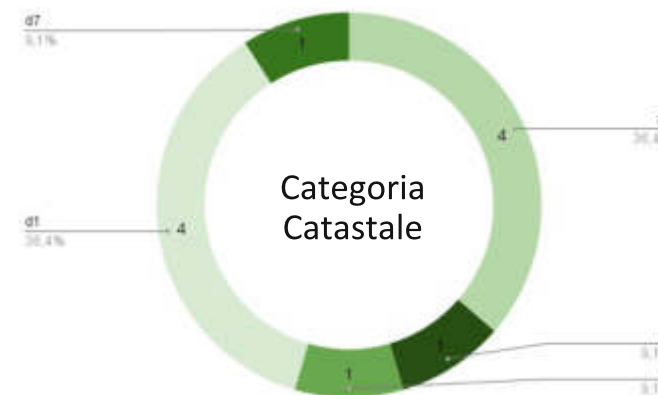
La perimetrazione interessa due aree di ampie dimensioni, che seppure collocate all'interno del tessuto urbanizzato come le precedenti, si distinguono in quanto in esse è presente un'unica attività ad alta specializzazione. La prima area si colloca all'altezza dell'uscita Livorno sud della SS. Variante Aurelia, attestata su Via di Levante a nord e totalmente compresa dalla strada comunale Crocino che ne costituisce il perimetro sud. Nei primi strumenti di pianificazione (PRG 1956/1961) l'area è ricadente nell'ambito delle aree agricole del territorio extraurbano, mentre viene individuata come zona D32 aree sparse di piccola e media industria esistenti, nel PRG del 1980.

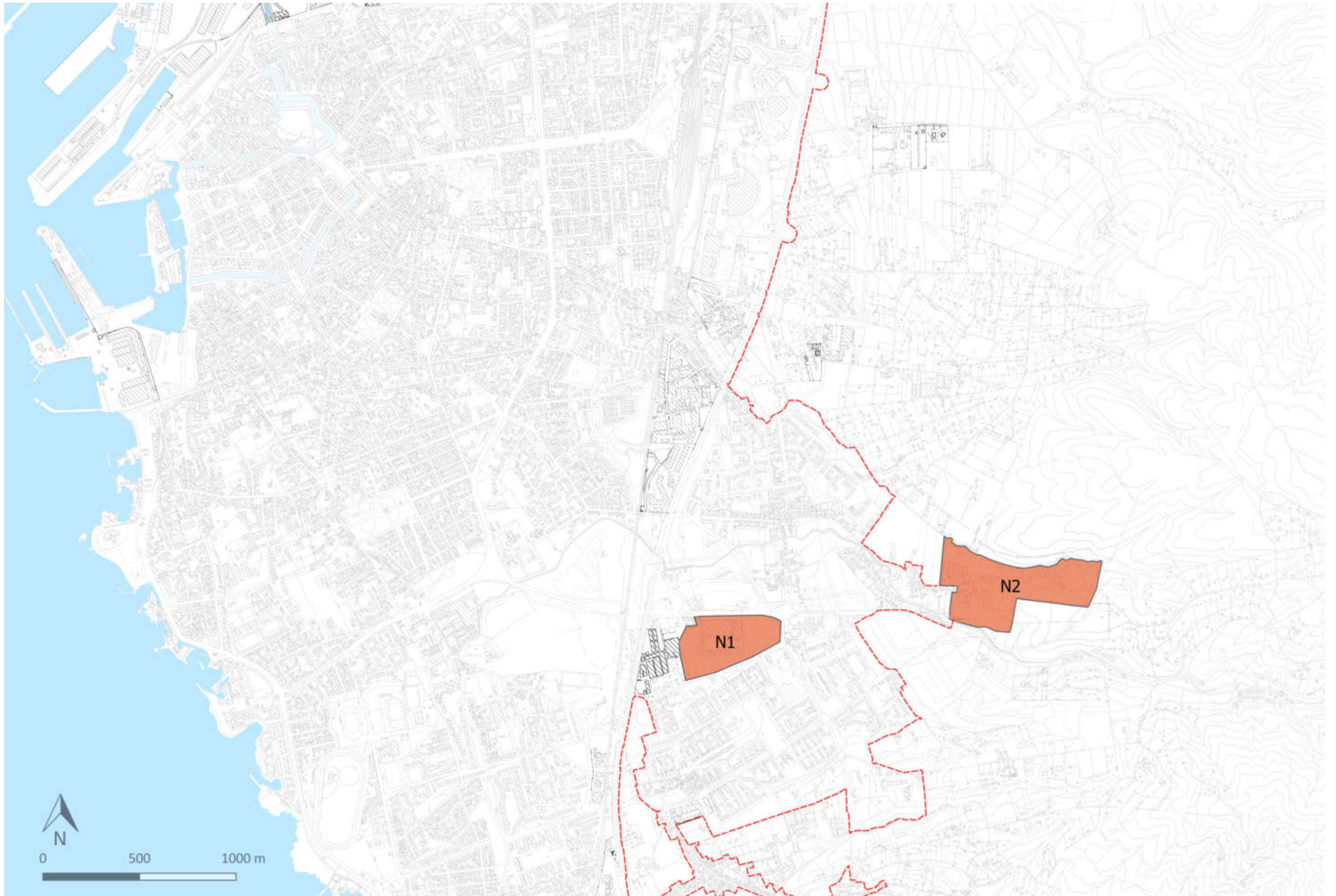
L'azienda infatti è già presente nel 1978 come rilevabile dall'ortofo IGM, e consoliderà la sua presenza negli anni successivi fino all'attuale assetto. Nel R.U. Vigente, tale area è inserita nell'ambito delle Aree di trasformazione identificata dal simbolo alfanumerico 4C18, soggetta a Piano particolareggiato (2008) ed individuata quale sub-ambito 1 con destinazione attività produttiva e centri di ricerca.

La seconda area, si colloca a poca distanza dalla precedente in direzione est ed occupa una vasta superficie alle prime pendici collinari di Limoncino, delimitata a nord dal Fosso della Cigna e a sud da Via del Giaggiolo – Via della Valle Benedetta. Si tratta di un'azienda storica insediata sul territorio dai primi del '900 e che nell'arco dei decenni ha consolidato la sua presenza sul territorio livornese. Nel R.U. vigente tale area è disciplinata prevalentemente dall'art.25 delle NTA, quali "Aree per le attività produttive e per i servizi alle imprese".

L'analisi dei dati condotta sugli edifici attraverso i parametri di occupazione in termini di superficie in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, categorie catastali e codici ATECO, evidenzia i seguenti aspetti:

- riguardo le superfici edificate suddivise per funzioni, l'area è totalmente occupata da attività industriali (96%); mentre la presenza di residenza (3,6%) e altro (0,4%) sono presenti in misura minima;
- riguardo la Categoria catastale, la categoria D1 "Opifici" (36,4%) e A3 "Abitazioni di tipo economico" (36,4%) sono le prevalenti ed identiche nelle unità, ad indicare la probabile presenza dell'alloggio a corredo dell'attività. Sono presenti inoltre le categorie D7 corrispondente a "Fabbricati per attività industriali" (9,1%), C2 magazzini – locali di deposito non per derrate alimentari e non sotterranei" (9,1%) e C6 "Stalle, rimesse,scuderie, autorimesse senza fine di lucro"(9,1%);
- i codici ATECO, relativi alla classificazione delle attività economiche, indicano la sezione C relativa alle "attività manifatturiere" come prevalente (50%) seguita dalla sezione H "Trasporto e magazzinaggio" (25%), G "Commercio all'ingrosso e al dettaglio" ed L "Attività immobiliari" (entrambe pari al 12,5%).







DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: N - Sparso nel T.U.
LOCALIZZAZIONE: Via di Levante, Via di Collinaia
 Strada comunale del Crocino
UTOE: 5 **MORFOTIPO PIT:** TPS2
AN_RU: Allegato al R.U. 4C18 - Area di trasformazione
 Nuovo Centro

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

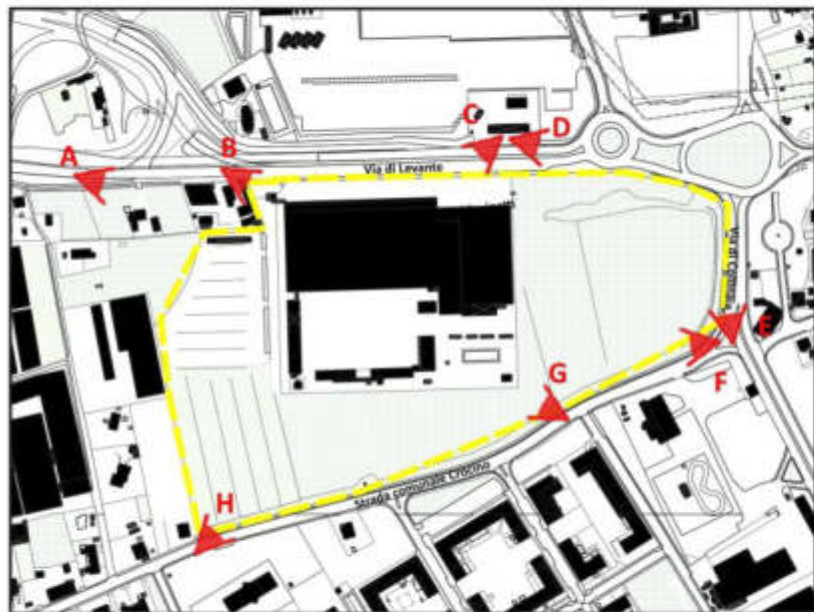


QUALITA'

Presenza di area a parcheggio dedicata interna al lotto.
 Presenza di vasta area a verde pertinenziale.

CRITICITA'

Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Tessuto monofunzionale dedicato.
 Assenza di relazioni con i contesti urbani limitrofi.
 Assenza di attraversamenti sicuri lungo via di Levante, Strada comunale del Crocino e via di Collinaia.
 Spazi di pertinenza degli edifici destinati ad usi complementari alle attività.
 Tipologia edilizia con struttura seriale priva di relazione con il contesto e fuori scala rispetto ad esso.





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: N - Sparso nel T.U.
LOCALIZZAZIONE: Via F. Musil, Via A. Baldovinetti
 Fosso della Cigna, Rio Cignolo
UTOE: 10 **MORFOTIPO PIT:** TPS3
AN_RU: Art. 25 - Aree per le attività produttive e i servizi alle imprese; Art. 32 - Fascia collinare

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

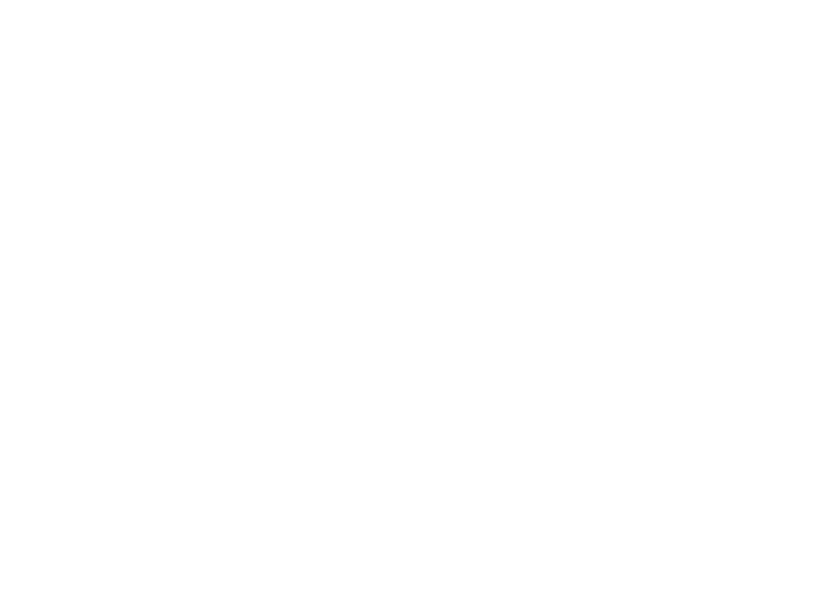
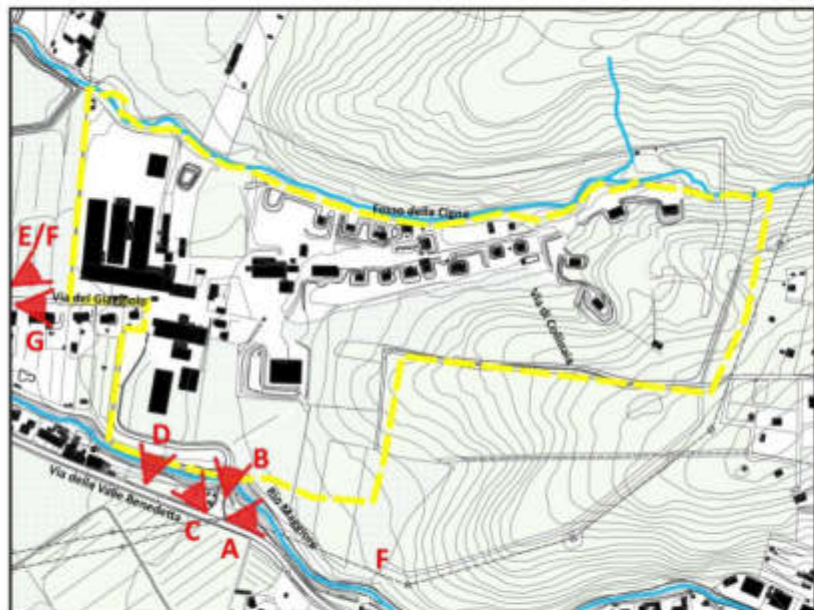
- Si
- No

QUALITA'

Presenza di area a parcheggio dedicata all'attività.
 Presenza di verde pertinenziale di connessione ecologica con il territorio aperto.
 Alta valenza ecologica delle aree a verde ripariale del Rio Maggiore e del Fosso della Cigna.

CRITICITA'

Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Assenza di relazioni con i contesti urbani e rurali limitrofi.
 Spazi di pertinenza degli edifici destinati ad usi complementari alle attività.
 Tessuto monofunzionale dedicato, specifico per l'attività in essere.
 Spazi di pertinenza destinati ad usi complementari all'attività.
 Margine verso il territorio aperto.
 Barriere naturali causate dagli argini del Rio Maggiore e del Fosso della Cigna.



PUNTI FORZA

- Forte specializzazione delle aree a carattere industriale
- Collegamenti viari diretti (Via di Levante, SS1 Variante Aurelia, SP5 Via della Valle Benedetta)
- Dotazione di parcheggi e verde pertinenziali
- Buona permeabilità delle aree
- Densità del tessuto produttivo bassa

PUNTI DEBOLEZZA

- Localizzazione in un contesto in cui non ci sono relazioni con altre realtà urbane produttive
- Tessuto monofunzionale dedicato specifico per le attività in essere
- Area a Rischio di Incidente Rilevante
- Assenza del trasporto pubblico locale
- Pericolosità geomorfologica e sismica elevata (G3-S3)
- Presenza di vincolo idrogeologico che interessa marginalmente il confine nord
- Presenza di vincolo paesaggistico (art.142 lett.c e lett.g)

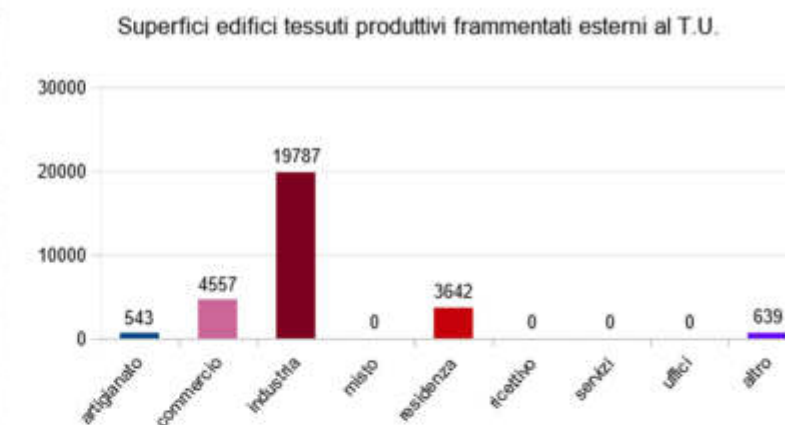
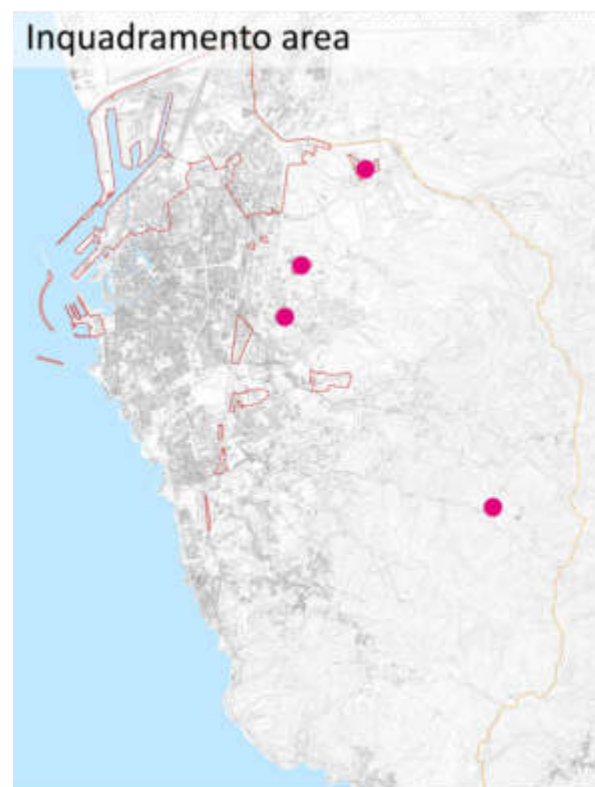
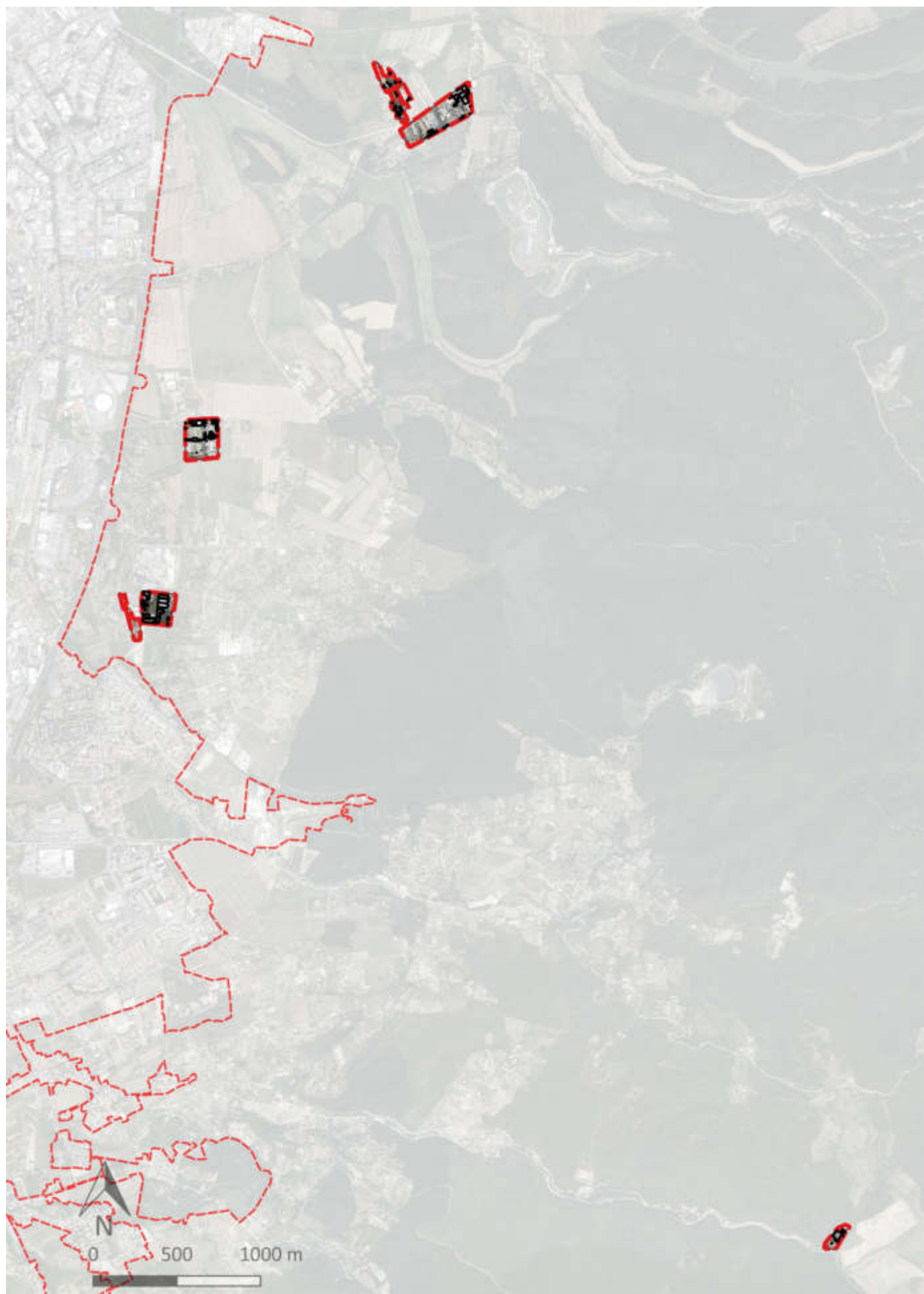
OPPORTUNITA'

- Eventuale possibilità di ampliamento
- Alta valenza ecologica delle aree a verde

MINACCE

- Tempi relativi ai procedimenti amministrativi che coinvolgono più enti



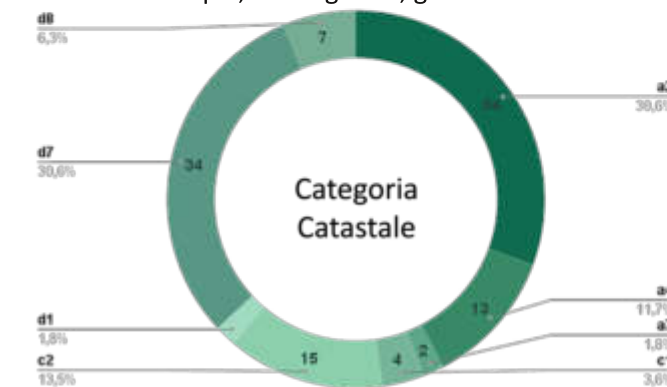


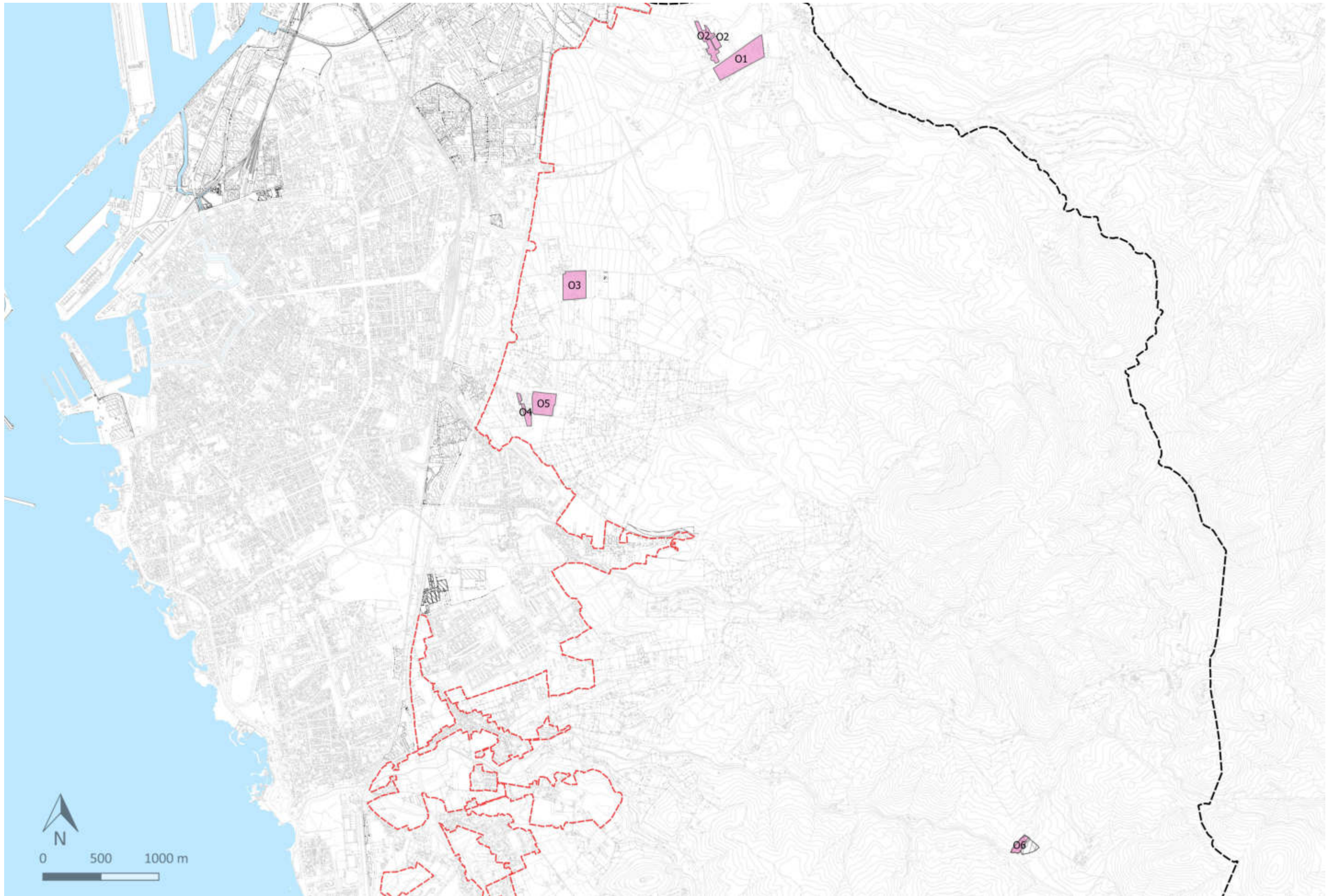
Le aree ricadenti esternamente al perimetro del Territorio Urbanizzato, sono state raggruppate e trattate unitariamente nel presente inquadramento, come lettura di un fenomeno piuttosto ridotto nell'ambito del territorio comunale e che interessa ambiti diversificati. Segue una descrizione sintetica delle singole aree, procedendo da nord verso sud nell'ambito territoriale prevalentemente agricolo, compreso tra la SS1 Variante Aurelia ad ovest, Via Pian di Rota a Nord, la SP5 Via delle Valle Benedetta a sud e le aree boscate ad est.

La prime due aree (01-02) si collocano in adiacenza della viabilità Via Pian di Rota – Via delle Sorgenti, in località Pian di Rota. La terza area (03) si colloca in adiacenza della viabilità Via del Limone in località Condotti Vecchi, mentre la quarta e quinta area (04-05) sono collocate in prossimità della Casa Circondariale “Le Sughere” e in adiacenza a Via della Padula. L'ultima area (06) si trova nella parte più a sud e nell'entroterra del territorio comunale, collocata sulla Strada Provinciale 8 di Popogna sulle prime pendici delle colline a confine con i comune di Collesalveti e Rosignano Marittimo. Quest'ultima area, seppure ricadente nell'ambito di indagine e oggetto di studio e analisi al pari di tutte le altre, non risulta apprezzabile nelle cartografie generali riportate nel dossier, per la sua collocazione territoriale (entroterra sud-ovest).

L'analisi dei dati condotta sugli edifici attraverso i parametri di occupazione in termini di superficie in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, categorie catastali e codici ATECO, evidenzia i seguenti aspetti:

- riguardo le superfici edificate suddivise per funzioni, l'area è prevalentemente occupata da attività industriali (68%); e in misura inferiore da attività a carattere commerciale (16%), residenza (12%);
- riguardo la Categoria catastale, la categoria D7 corrispondente a “Fabbricati per attività industriali” (30.6%) e A2 residenza (30.6%) sono le prevalenti ed identiche nelle unità ad indicare una forte frammentazione delle attività alle quali sembra attribuibile un alloggio a corredo. Sono presenti inoltre le categorie D8 corrispondente a “Fabbricati per attività commerciali” (6.3%) e una quota consistente è rappresentata dalla presenza della categoria C2 magazzini – locali di deposito non per derrate alimentari e non sotterranei (13.5%);
- i codici ATECO, relativi alla classificazione delle attività economiche, indicano la sezione G “Commercio all'ingrosso e al dettaglio” come prevalente (50%) seguita dalle sezioni C relativa alle “attività manifatturiere” (18.8%) ed E relativa a “fornitura di acqua, reti fognarie, gestioni rifiuti e risanamento” (18.8%).







DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: O - Esterna al T.U.
LOCALIZZAZIONE: Via delle Sorgenti

UTOE: 17d MORFOTIPO PIT: TPS1
AN_RU: Art. 25 - Aree per le attività produttive e i servizi alle imprese; Art. 44 - Aree di trasformazione per servizi

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
 Commerciale
 Direzionale/Servizi
 Produttiva (Prevalente)
 Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
 10 - 21,6 %
 21,6 - 35 %
 35 - 50,2 %
 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
 Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
 Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
 Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
 No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
 No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
 Rapporto mediato da spazi di pertinenza
 Rapporto assente
 Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
 Al confine degli insediamenti
 Lungo direttrice principale
 All'esterno del territorio urbanizzato
 Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
 Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
 No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
 Margine assente
 Margine netto

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
 No

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
 Area a parcheggio
 Assente

VERDE

- Verde urbano
 Verde pertinenziale
 Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
 No

VISTA ISOLATO

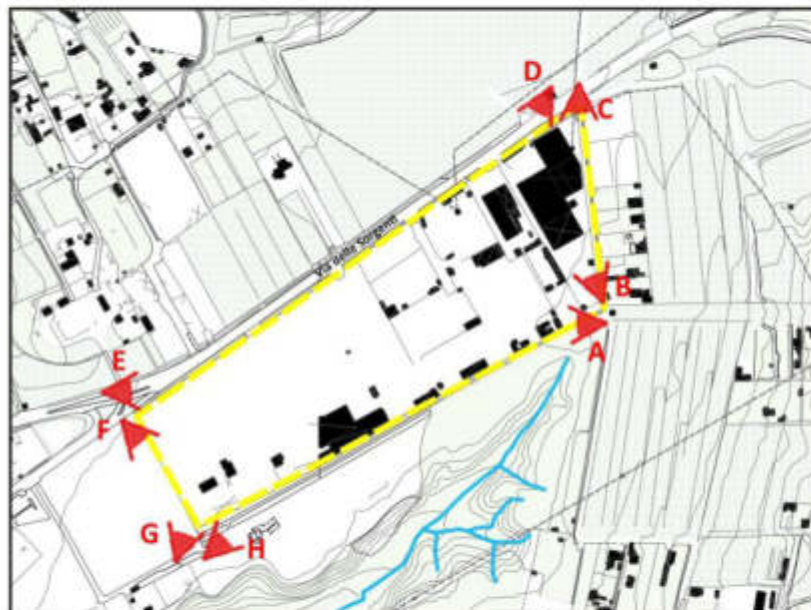


QUALITA'

Presenza di verde pertinenziale a schermatura di alcuni lotti.
 Presenza di area a parcheggio pubblico in prossimità dell'isolato.
 Barriere vegetali a schermatura dell'isolato nel lato al confine con il territorio aperto.

CRITICITA'

Assenza di marciapiedi e collegamenti sicuri tra i lotti lungo via delle Sorgenti.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Margine netto verso il territorio aperto.
 Assenza di relazioni con i contesti rurali limitrofi.
 Tessuto monofunzionale dedicato.
 Assenza di attraversamenti sicuri lungo via delle Sorgenti.
 Tipologie edilizie con strutture serielie prive di relazione con il contesto territoriale.
 Spazi di pertinenza degli edifici destinati ad usi complementari alle attività presenti.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: O - Esterna al T.U.
 LOCALIZZAZIONE: Via delle Sorgenti

UTOE: 17d MORFOTIPO PIT: TR11
 AN_RU: Art. 13 - consolidate di iniziativa privata; Art. 44 -
 Aree di trasformazione per servizi

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO

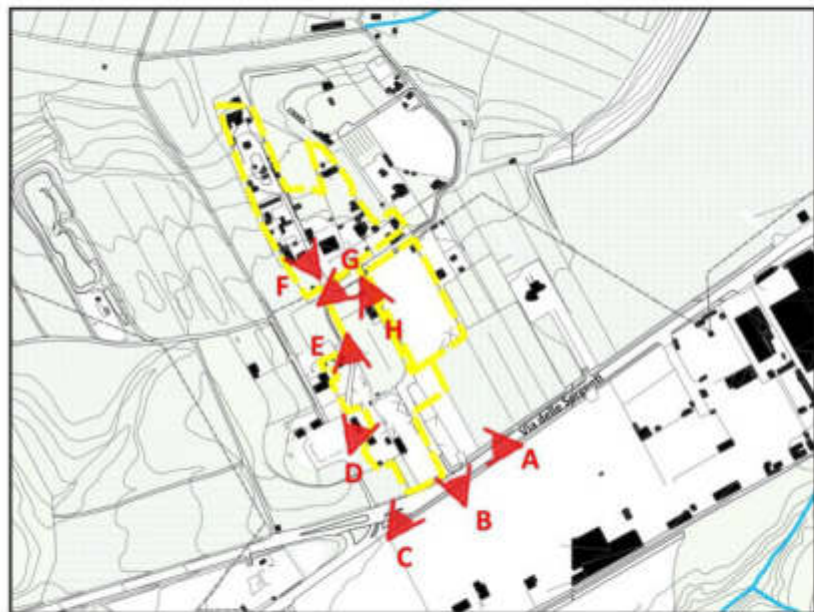


QUALITA'

Presenza di verde pertinenziale curato.
 Alta percentuale di aree a verde privato, anche ad
 uso agricolo rispetto alle aree destinate ad attività.

CRITICITA'

Assenza di marciapiedi e collegamenti sicuri tra i
 lotti lungo via delle Sorgenti.
 Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo
 ciclo pedonale.
 Margine assente e disomogeneo verso il territorio
 aperto.
 Assenza di relazioni con i contesti rurali limitrofi.
 Tessuto monofunzionale dedicato.
 Assenza di attraversamenti sicuri lungo via delle
 Sorgenti.
 Spazi di pertinenza degli edifici destinati ad usi
 complementari alle attività presenti.
 Presenza diffusa di degrado all'interno dei lotti
 privati.



A



B



C



D



E



F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: O - Esterna al T.U.
 LOCALIZZAZIONE: Via del Limone, via della Querciola

UTOE: 17b MORFOTIPO PIT:TR11
 AN_RU:Art. 25 - Aree per le attività produttive e i servizi alle imprese.

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

QUALITA'

CRITICITA'

Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Tessuto monofunzionale dedicato.
 Assenza di relazioni con i contesti rurali limitrofi.
 Spazi di pertinenza degli edifici destinati ad usi complementari alle attività.
 Depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio.
 Presenza di verde pertinenziale in scarso stato manutentivo.
 Margine netto verso il territorio rurale caratterizzato da muri e recinzioni in stato di degrado.





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: O - Esterna al T.U.
 LOCALIZZAZIONE: Via della Padula, via Eolo

UTOE: 18a MORFOTIPO PIT: TR11
 AN_RU: Art. 25 - Aree per le attività produttive e i servizi alle imprese.

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

VISTA ISOLATO



QUALITA'

CRITICITA'

Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Presenza di verde pertinenziale in stato di degrado.
 Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale.
 Carezza e scarsa qualità degli spazi pubblici.
 Presenza di edificio e lotto di pertinenza in stato di degrado e abbandono.
 Assenza di margine definito e disomogeneo.
 Presenza diffusa di degrado.
 Assenza di delimitazione degli spazi di sosta lungo via delle Padula.



A



B



C



D



E



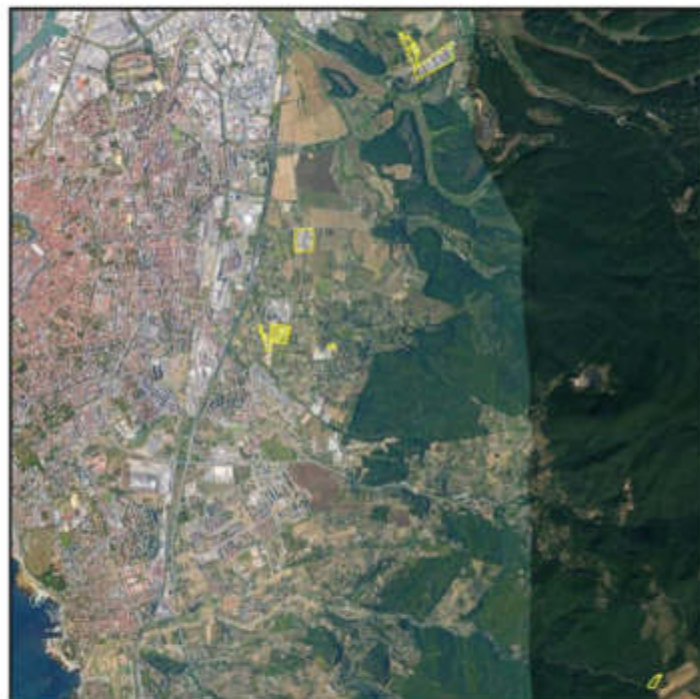
F



G



H



DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: O - Esterna al T.U.
LOCALIZZAZIONE: Via della Padula, via delle Macchie

UTOE: 18a MORFOTIPO PIT: TR11
AN_RU: Art. 25 - Aree per le attività produttive e i servizi alle imprese.

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
 Commerciale
 Direzionale/Servizi
 Produttiva (Prevalente)
 Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
 10 - 21,6 %
 21,6 - 35 %
 35 - 50,2 %
 50,2 - 70%

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
 Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
 Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
 Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
 No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
 No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
 Rapporto mediato da spazi di pertinenza
 Rapporto assente
 Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
 Al confine degli insediamenti
 Lungo direttrice principale
 All'esterno del territorio urbanizzato
 Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
 Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
 No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
 No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
 Margine assente
 Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggi lungo strada
 Area a parcheggio
 Assente

VERDE

- Verde urbano
 Verde pertinenziale
 Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
 No

VISTA ISOLATO

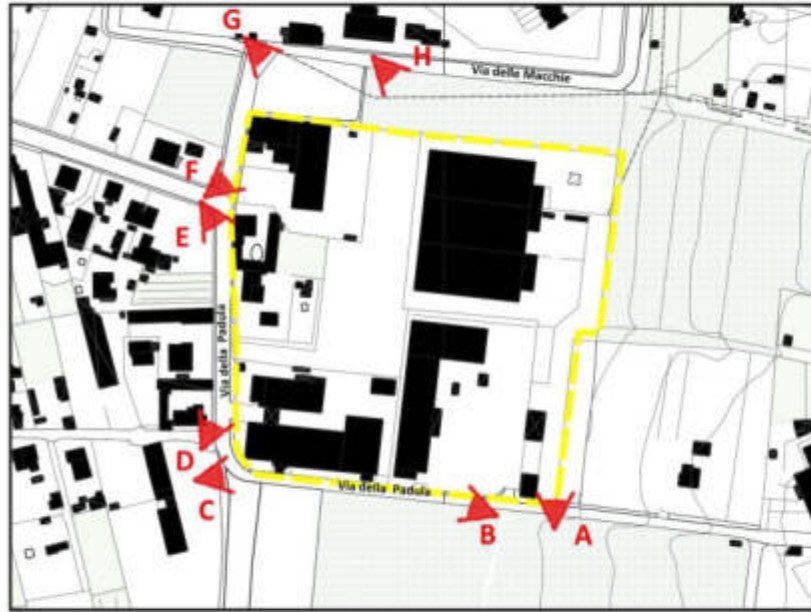


QUALITA'

Presenza di area a parcheggio dedicata all'attività.
 Presenza di verde pertinenziale curato.
 Presenza di parcheggio pubblico.

CRITICITA'

Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Assenza di relazioni con i contesti urbani e rurali limitrofi.
 Spazi di pertinenza degli edifici destinati ad usi complementari alle attività.
 Spazi di sosta lungo via della Padula non delimitati.
 Spazi di pertinenza destinati ad usi complementari all'attività.
 Margine netto verso il territorio aperto.
 Commistione di tipologie edilizie difformi talvolta incompatibili.
 Tipologie edilizie con strutture seriali prive di relazione con il contesto, con strutture prefabbricate da "catalogo".





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: O - Esterna al T.U.
 LOCALIZZAZIONE: Via della Padula, via di Scirocco

UTOE: 18 MORFOTIPO PIT: TR11
 AN_RU: Art. 25 - Aree per le attività produttive e i servizi alle imprese; Art. 28 - Aree di riqualificazione nuovi orti urbani.

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

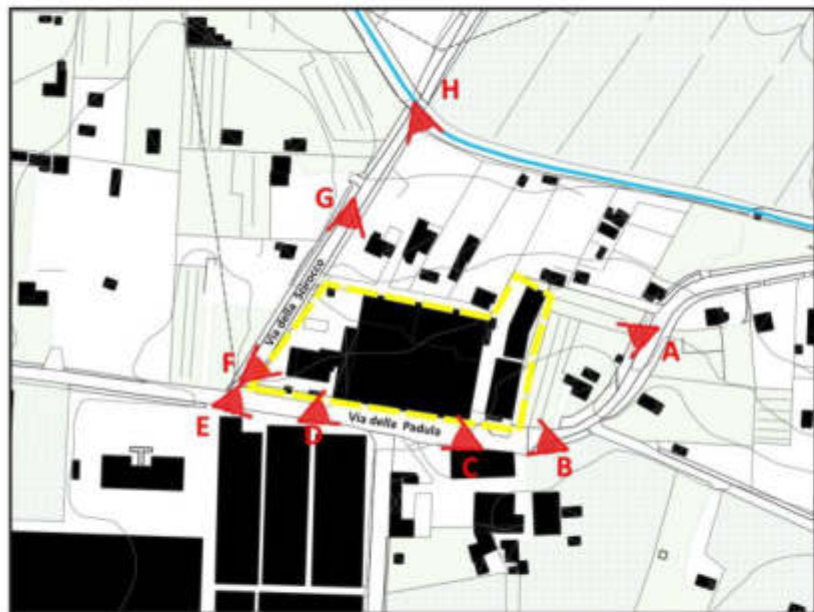
- Si
- No

QUALITA'

Localizzazione del lotto in area rurale ad alta valenza paesaggistica ed ecologica.
 Verde urbano e pertinenziale delle aree residenziali in buono stato manutentivo.

CRITICITA'

Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale.
 Depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio.
 Assenza di relazioni con i contesti rurali limitrofi.
 Spazi di pertinenza degli edifici destinati ad usi complementari alle attività.
 Assenza di margini definiti e margine disomogeneo.
 Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili.
 Alto impatto paesistico e visivo sull'intorno rurale dato dalle dimensioni dell'insediamento.





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: O - Esterna al T.U.
 LOCALIZZAZIONE: Via di Popogna (SP8), Rio Ardenza, Botro Rosso.

UTOE: 17c MORFOTIPO PIT: TPS3
 AN_RU: Art. 17 - Aree di trasformazione - Allegato 1A - Ex Barcas.

TIPOLOGIA ATTIVITA' PRESENTE:

- Artigianale
- Commerciale
- Direzionale/Servizi
- Produttiva
- Specialistica

DENSITA' ISOLATO:

- 0-10 %
- 10 - 21,6 %
- 21,6 - 35 %
- 35 - 50,2 %
- 50,2 - 70%

VISTA ISOLATO



CARATTERISTICHE IDENTITARIE

TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

- Edifici diversificati per tipologia e dimensione, disposizione senza ordine
- Grande capannone prefabbricato, isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte, con facciate individualizzante
- Grande capannone isolato sul lotto e arretrato rispetto al fronte
- Edifici diversificati e specifiche per il tipo di funzione

PRESENZA EDIFICATO RESIDENZIALE

- Si
- No

PRESENZA EDIFICATO INDUSTRIALE DI VALORE

- Si
- No

RAPPORTO CON LA STRADA

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

COLLOCAZIONE

- Area periurbana
- Al confine degli insediamenti
- Lungo direttrice principale
- All'esterno del territorio urbanizzato
- Inglobato nelle aree urbane prettamente residenziali
- Inglobato nelle aree urbane prettamente produttive

PRESENZA AREE LIBERE

- Si
- No

PRESENZA ATTIVITA' DISMESSE/ABBANDONATE

- Si
- No

MARGINE CON TERRITORIO APERTO

- Margine non definito
- Margine assente
- Margine netto

PRESENZA SERVIZI

PARCHEGGI

- Parcheggio lungo strada
- Area a parcheggio
- Assente

VERDE

- Verde urbano
- Verde pertinenziale
- Assente

SERVIZI COLLETTIVI

- Si
- No

QUALITA'

Presenza di area a parcheggio a servizio dell'attività. Localizzazione del lotto in area rurale ad alta valenza paesaggistica ed ecologica. Verde urbano e pertinenziale in buono stato manutentivo.

CRITICITA'

Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo pedonale. Assenza di relazioni con i contesti rurali limitrofi. Margine netto definito dalle delimitazioni del lotto di pertinenza. Presenza di barriera naturale causata dal Botro rosso e dal Rio Ardenza.



A



B



C



D



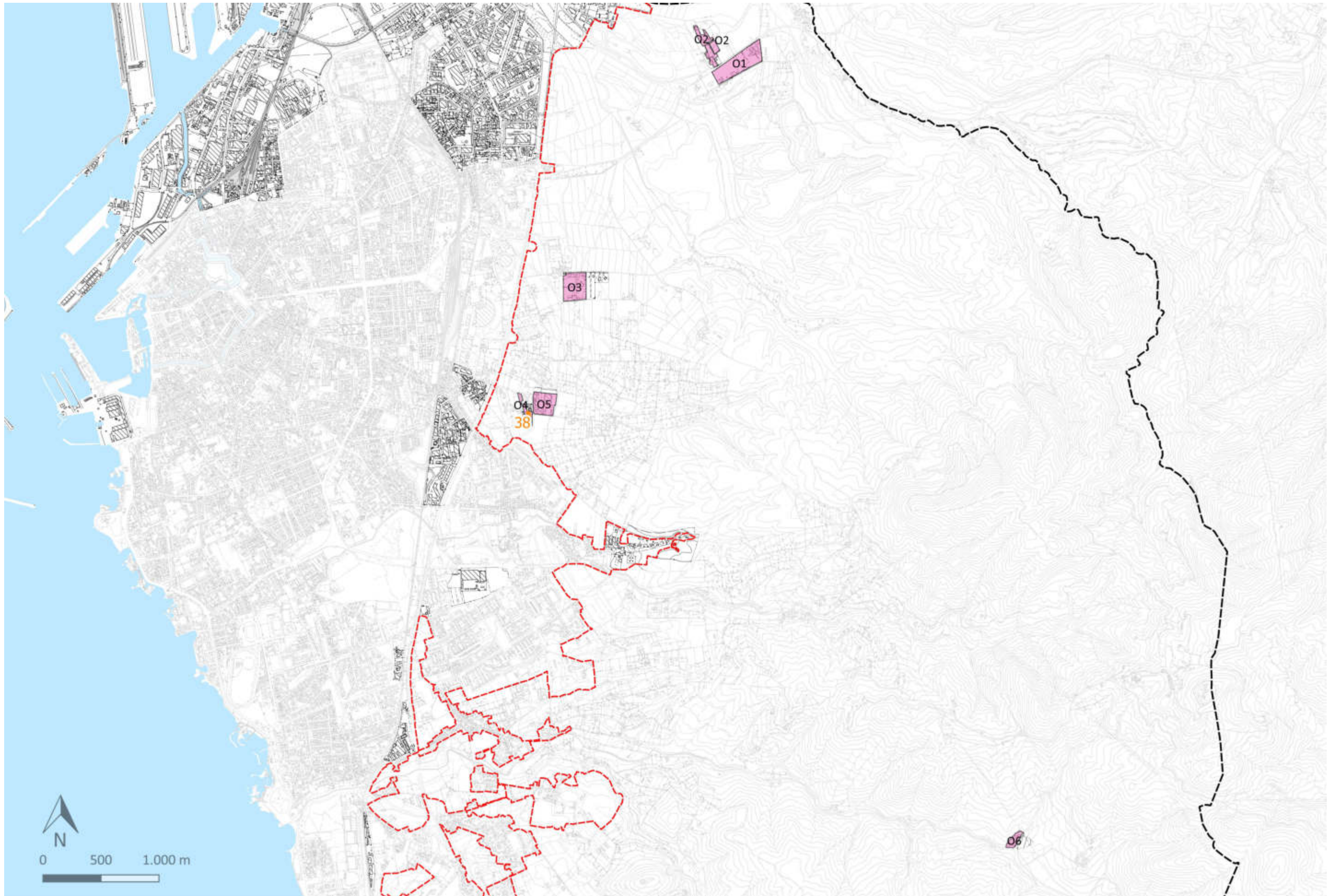
E



F

G

H





DATI GENERALI

INDIVIDUAZIONE AREA PRODUTTIVA: O - sparse T .rurale
 ISOLATO DI RFERIMENTO: O 4
 LOCALIZZAZIONE: Via Eolo
 DATI CATASTALI: Foglio 34 Particella 2065
 UTOE: 18a MORFOTIPO PIT: T.R. 10
 AN_RU: Art. 25 - Aree per attività produttive e per i servizi alle imprese;
 DENOMINAZIONE ATTIVITA':
 DESTINAZIONE D'USO CATASTALE:
 Artigianale
 Commerciale
 Industria
 Residenza
 Servizi
 Uffici
 Misto
 STRUMENTO DI ATTUAZIONE:
 EPOCA DI COSTRUZIONE: presente al 1978

CARATTERISTICHE IDENTITARIE

SUPERFICI:
 COMPLESSIVA LOTTO: 6.723,67 mq
 SUPERFICIE DI PERTINENZA: 5.737,67 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 986,00 mq

TIPO DI PROPRIETA'

- Pubblico
- Privato

VINCOLI SOVRAORDINATI, FASCE DI RISPETTO E RISCHI

Rischio idraulico 1

RAPPORTO CON LA VIABILITA'

- Rapporto diretto
- Rapporto mediato da spazi di pertinenza
- Rapporto assente
- Rapporto non definito/misto

SERVIZI PRESENTI NELL'AREA

- verde urbano
- parcheggi
- servizi collettivi

DESCRIZIONE, NOTE, CRITICITA'

Fabbricato in disuso e abbandonato, con accesso diretto dalla viabilità. Struttura in cattivo stato conservativo. Lotto e area ampiamente permeabile con presenza di alberature.

VISTA FABBRICATO



FOTO



PUNTI FORZA

- Forte specializzazione delle aree a carattere prevalentemente industriale/artigianale
- Dotazione di parcheggi e verde pertinenziale
- Densità del tessuto produttivo medio-bassa
- Bassa percentuale di impermeabilizzazione dell'area

PUNTI DEBOLEZZA

- Mancanza di connessione con il sistema mobilità (TPL, piste ciclabili) e assenza di attraversamenti sicuri lungo via delle Sorgenti
- Assenza di relazione con altri contesti produttivi
- Aree collocate in contesti rurali e con presenza di commistione con il tessuto residenziale
- Degrado ambientale
- Presenza di fasce di rispetto (elettrodotto, carcere)
- Presenza di beni vincoli paesaggistico (art.142 lett.c e lett.g) e idrogeologico
- Pericolosità sismica elevata (S3)

OPPORTUNITA'

- Presenza di un edificio/lotto dismesso, quale potenziale occasione di riqualificazione e riuso
- Recupero condizioni ambientali

MINACCE

- Presenza di vincoli (elettrodotto, fascia di rispetto carceraria, zone omogenee A e B ricomprese nel PPA alla data del 06/09/1985; beni paesaggistici art.142 lett.c e lett.g; idrogeologico)
- Pericolosità sismica S3 (costi di messa in sicurezza)
- Presenza di attività soggette ad Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A.)

