



COMUNE DI
CERTALDO

Piano Operativo Comunale

Art. 95 L.R. 65/2014

IL SINDACO DEL COMUNE DI CERTALDO

Giacomo Cucini

UFFICIO DI PIANO

Ufficio Urbanistica Comunale

Arch. Carlo Vanni
Geom. Mariarosa Cantini
Dott.ssa Silvia Santini

ARTU' srl

Urb. PhD. Matteo Scamporrino
Arch. PhD. Luca di Figlia

GHEA ENGINEERING & CONSULTING S.R.L.

Geol. Luca Pagliazzi
Geol. Serena Vannetti
Aspetti idraulici
Ing. Giacomo Gazzini
Hydrogeo Ingegneria s.r.l.

Aspetti giuridici

Avv. Agostino Zanelli Quarantini

SUPPORTO SCIENTIFICO

Laboratorio Regional Design
Dipartimento di Architettura
Università degli Studi di Firenze

Responsabile scientifico
Prof. Valeria Lingua

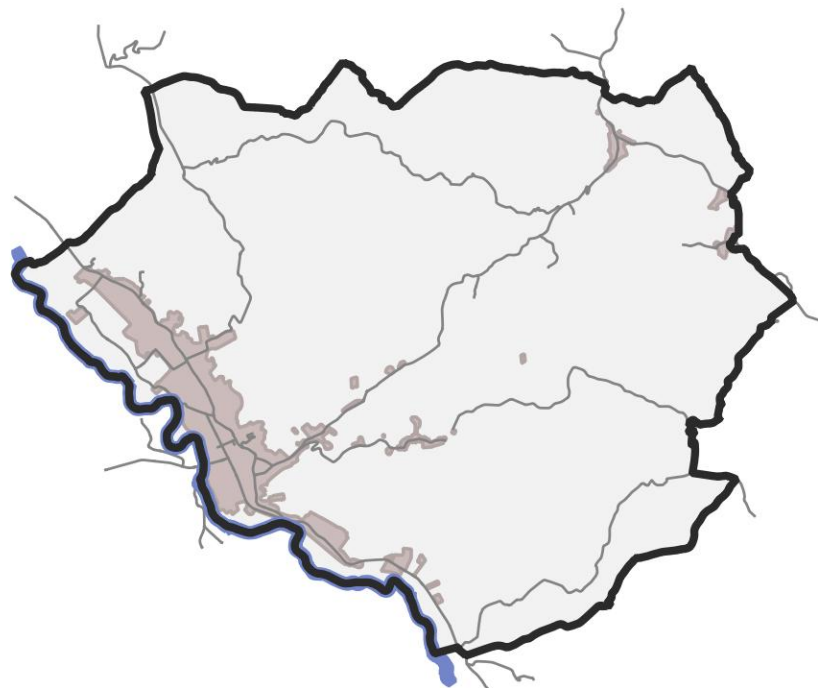
Prof. Giuseppe De Luca
Arch. PhD. Michela Chiti
Urb. Elisa Caruso

COLLABORATORI

Dott. Urb. Lorenzo Bartali

GARANTE PER LA COMUNICAZIONE

Dott. Filippo Belli



Data Adozione:

Data Approvazione:

TASSONOMIA DEI MORFOTIPI INSEDIATIVI URBANI

SCALA

ELABORATO

DATA

Dicembre 2018

QC03



P PIANO
ianificare
O OPERATIVO
ggi
C COMUNALE
ertaldo



INDICE

PREMESSA	4
-----------------------	----------

TESSUTI URBANI DELLA CITTA' STORICA.....	7
---	----------

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA	8
<i>T.S.1. Tessuto urbano storico medievale, compatto, a nucleo su poggio</i>	<i>8</i>
<i>T.S.2. Tessuto urbano storico lineare (a pettine o ramificato).....</i>	<i>10</i>
<i>T.S.3. Tessuto urbano storico a maglia ortogonale caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi di prima espansione</i>	<i>12</i>
<i>T.S.4. Tessuto urbano storico caratterizzato da isolati chiusi o semiaperti di prima espansione</i>	<i>15</i>

TESSUTI URBANI DELLA CITTA' CONTEMPORANEA	18
--	-----------

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA	19
<i>T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati</i>	<i>19</i>
<i>T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali.....</i>	<i>21</i>
<i>T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata</i>	<i>24</i>
<i>T.R.6. Tessuto a tipologie miste</i>	<i>27</i>
<i>T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine</i>	<i>30</i>
<i>T.R.8. Tessuto lineare (a pettine o ramificato).....</i>	<i>33</i>
<i>T.R.10 Campagna abitata</i>	<i>36</i>
<i>T.R.11. Campagna urbanizzata.....</i>	<i>39</i>
<i>T.R.11*. Campagna urbanizzata specialistica.....</i>	<i>42</i>
<i>T.R.11*_DM Aree per deposito merci</i>	<i>43</i>
<i>T.R.11*_IA n° Attività produttive in zone di tutela storica o ambientale ed in presenza di attività produttive dismesse.....</i>	<i>44</i>
<i>T.R.11*_TR n° Area turistico ricettiva / artigianale</i>	<i>44</i>
TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA	45
<i>T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare</i>	<i>45</i>
<i>T.P.S.1_DM Aree per deposito materiali e merci connesse al lotto produttivo.....</i>	<i>48</i>
<i>T.P.S.1_IAn° Ambiti produttivi in zona agricola</i>	<i>48</i>

PREMESSA

Il P.O. individua il territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014. L'ambito edificato corrispondente alla città esistente e consolidata distingue le zone e gli ambiti ricadenti nel P.S. vigente al subsistema urbano, comprendente le U.T.O.E. da 9 a 14 (Bassetto, Oltre Agliena, del Centro, Molino, Faille, Montebello), e le U.T.O.E. 18 e 27 (Case di Sciano, Fiano).

Nel subsistema urbano del P.S. si riconoscono:

- a. insediamento prevalentemente artigianale-industriale dal borro dell'Avanella, presso il confine comunale con Barberino d'Elsa, a via S. Michele, stretto tra la ferrovia Empoli-Siena e le pendici collinari;
- b. insediamento residenziale, di varie epoche di formazione e di varie tipologie urbanistico-edilizie, da via San Michele al torrente Agliena; sul lato occidentale delimitato dal viale Mario Fabiani, che corre parallelo alla linea ferroviaria; sul lato orientale prolungato a includere l'edilizia sorta lungo la via Fiorentina, sull'Agliena concluso, dopo il cimitero, con il fabbricato degli ex macelli;
- c. porzione centrale dell'abitato, prevalentemente residenziale, ove sono presenti le principali funzioni terziarie e direzionali, commerciali, e le maggiori attrezzature pubbliche e di uso pubblico: dal torrente Agliena, a sud, all'intersezione di via Felice Cavallotti con il viale Giacomo Matteotti, a nord; dalla linea ferroviaria Empoli-Siena, a ovest, a via Felice Cavallotti, a est;
- d. porzione urbana caratterizzata da edilizia residenziale di recente realizzazione e da alcuni complessi scolastici, delimitata sul lato inferiore da via del Bosco, su quello nord-orientale confinante con il parco della Canonica, comprendente il nuovo

insediamento lungo il borro del Vicinato, ridiscendente lungo la S.R.T. 429 fino a via Toscana e da qui a raggiungere la traversa interna;

- e. insediamento residenziale, tra la linea ferroviaria e il fiume Elsa, partito in due settori da via del Molino: il primo, sull'asse di via Don Minzoni, si prolunga fino al centro sportivo; il secondo, più limitato, con qualche presenza di vecchie attività industriali, è l'ambito sul lato occidentale dalla cosiddetta traversa interna, strada di recente realizzazione;
- f. insediamento prevalentemente industriale-artigianale, dalla via Toscana, a sud e a ovest, dalla via delle regioni a est, fino a raggiunge a nord il raccordo per la variante alla S.R.T. 429 di Val d'Elsa.

L'U.T.O.E. 18 delle Case di Sciano coincide con la frazione, caratterizzata da edilizia a carattere estensivo, di modeste dimensioni, presente lungo la viabilità e priva di un centro di relazioni con valenza di centralità urbana.

L'U.T.O.E. 27 di Sciano comprende due settori insediativi distinti: quello storico all'ingresso del paese e quello recente all'inizio collocatosi lungo la strada, poi ampliato alle aree tra l'edificio scolastico e la strada per Marcialla.

Entro le individuazioni del P.S. vigente, sopra riportate, ed in coerenza con la Scheda d'ambito del P.I.T., il P.O. legge ed articola i tessuti per organizzazione morfotipologica, per formazione storica e per permanenza o meno dei caratteri ordinari, in ordine al rapporto fra edifici e spazi pubblici o viabilità, alla presenza di funzioni diverse fra piani terra e piani superiori, alle tipologie edilizie, alla formazione tramite progettazione urbanistica unitaria o crescita edilizia singola.

Il P.O. riconosce nel presente elaborato QC03 - Tassonomia dei morfotipi insediativi urbani, e nelle relative tavole QC04 - Quadro localizzativo dei morfotipi insediativi

urbani. Scala 1:2.000, i seguenti tessuti insediativi:

TESSUTI DELLA CITTA' STORICA

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.S.1. Tessuto urbano storico medievale, compatto, a nucleo su poggio
- T.S.2. Tessuto urbano storico lineare (a pettine o ramificato)
- T.S.3. Tessuto urbano storico a maglia ortogonale caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi di prima espansione
- T.S.4. Tessuto urbano caratterizzato da isolati chiusi o semiaperti di prima espansione

TESSUTI URBANI DELLA CITTA' CONTEMPORANEA

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine
- T.R.8. Tessuto lineare (a pettine o ramificato)
- T.R.10. Campagna abitata
- T.R.11. Campagna urbanizzata
- T.R.11*. Campagna urbanizzata specialistica
 - a. T.R.11*_DM Aree per deposito merci
 - b. T.R.11*_IA n° Attività produttive in zone di tutela storica o ambientale ed in presenza di attività produttive dismesse

- c. T.R.11*_TR n° Area turistico ricettiva / artigianale

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare
 - a. T.P.S.1_DM Aree per deposito materiali e merci connesse al lotto produttivo
 - b. T.P.S.1_IAn° Ambiti produttivi in zona agricola

TESSUTI URBANI DELLA CITTA' STORICA

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.S.1. Tessuto urbano storico medioevale, compatto, a nucleo su poggio

descrizione

Tessuti compatti di matrice storica medioevale, organizzati prevalentemente in relazione alla morfologia orografica. Le strutture edilizie sono edificate con cortina edilizia prevalentemente continua ed edifici allineati al fronte stradale.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: forte rapporto diretto con la strada e presenza di mixità funzionale adeguata, con collocazione di servizi ai piani terra degli edifici. Presenza di edifici con funzioni specialistiche.

Tipo edilizio prevalente: omogeneo, con prevalenza di edifici pluripiano in linea di differenti altezze.

Collocazione e margini: tali tessuti sono posizionati nella città storica medioevale di Certaldo Alta, mentre è raro riscontrarli nei centri minori e nei nuclei rurali. Il margine è ben definito dalla cinta muraria ed è in contatto da un lato con il territorio rurale, dall'altro con l'area cuscinetto prevalentemente rurale e le aree di espansione successive.

valori e opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Continuità dell'impianto urbano di matrice medioevale organizzato lungo strada con cortina muraria continua.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di corti interne agli edifici, (prevalentemente palazzi storici) chiuse

o semichiusure, adibite a corti private o a spazi ad uso collettivo, talvolta sistemate a verde talvolta pavimentate.

spazio pubblico e servizi

- Presenza di funzioni e servizi alla scala di quartiere, collocate prevalentemente ai piani terra degli edifici, integrate nel contesto urbano.

qualità urbana e dell'architettura

- Tessuto riconoscibile strutturato lungo strada, con cortina edilizia continua allineata al fronte stradale.

criticità

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Tendenza alla saturazione delle aree interne con interventi di ristrutturazione.

spazio pubblico e servizi

- Limitata accessibilità totale per la morfologia del luogo, anche in relazione alle pavimentazioni

qualità urbana e dell'architettura

- Negli interventi di trasformazione urbana inserimento di elementi di recente costruzione talvolta disomogenei, per dimensioni e collocazione all'interno del tessuto, compromettenti l'omogeneità percettiva d'insieme.

obiettivi specifici

Tutelare la struttura della cortina muraria continua lungo strada, incrementando nel contempo la qualità dei servizi, della rete di spazi pubblici

- Mantenere i varchi nella cortina edilizia per favorire l'utilizzo pubblico e semi-pubblico delle corti interne creando una rete continua di spazi fruibili (percorsi pedonali, giardini, orti urbani, ecc.)

T.S.2. Tessuto urbano storico lineare (a pettine o ramificato)

descrizione

Ambito urbano storico a tessuto misto e datazione eterogenea caratterizzato da una edificazione storica con tessuti eterogenei.

Nelle frazioni di Fiano e Marcialla questa tipologia di tessuto costituisce il centro storico stesso

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: Tessuti continui a bassa o media densità con lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie lineari, generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale. Il tessuto lineare si sviluppa prevalentemente da aggregazioni insediative storiche attestate su percorsi fondativi di connessione tra centri urbani. In molti casi la matrice storica è riconoscibile, sia per la rilevanza di manufatti di valore architettonico, sia per il rapporto diretto tra edificio e strada. Negli sviluppi successivi anche se la matrice storica (strada fondativa) è ancora riconoscibile (ma solo dal punto di vista topografico) la tipologia edilizia prevalente è quella della casa con duplicazione sui retri. Nei tessuti di matrice storica la destinazione è prevalentemente residenziale ma sono presenti anche funzioni diverse dalla residenza (per lo più servizi di vicinato).

Tipo edilizio prevalente: edifici in linea pluripiano di modeste altezze (mediamente 3 piani fuori terra).

Collocazione e margini: tale tessuto è collocato al centro delle espansioni urbane più compatte, innervato a partire dalle principali direttrici stradali. Il margine urbano è rappresentato dagli spazi tergalì verso la collina in cui si colloca il borgo medioevale.

valori/opportunità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Affacci e visuali diretti sul territorio aperto verso il nucleo medioevale.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di spazi aperti non costruiti, interclusi ai lotti edificati.
- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.

Spazio pubblico e servizi

- Nei tessuti di matrice storica scarsa presenza di un tessuto munito di spazi e funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

Qualità urbana e dell'architettura

- Riconoscibilità dell'impianto storico.

criticità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Rottura dei margini urbani verso la campagna con tendenza alla dispersione insediativa;
- Alterazione della percezione dello spazio aperto della campagna con effetti di "retro" verso aree aperte di pregio paesaggistico.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi.

Spazio pubblico e servizi

- Assenza/carenza di spazi pubblici, tessuto connettivo pedonale e servizi.

Qualità urbana e dell'architettura

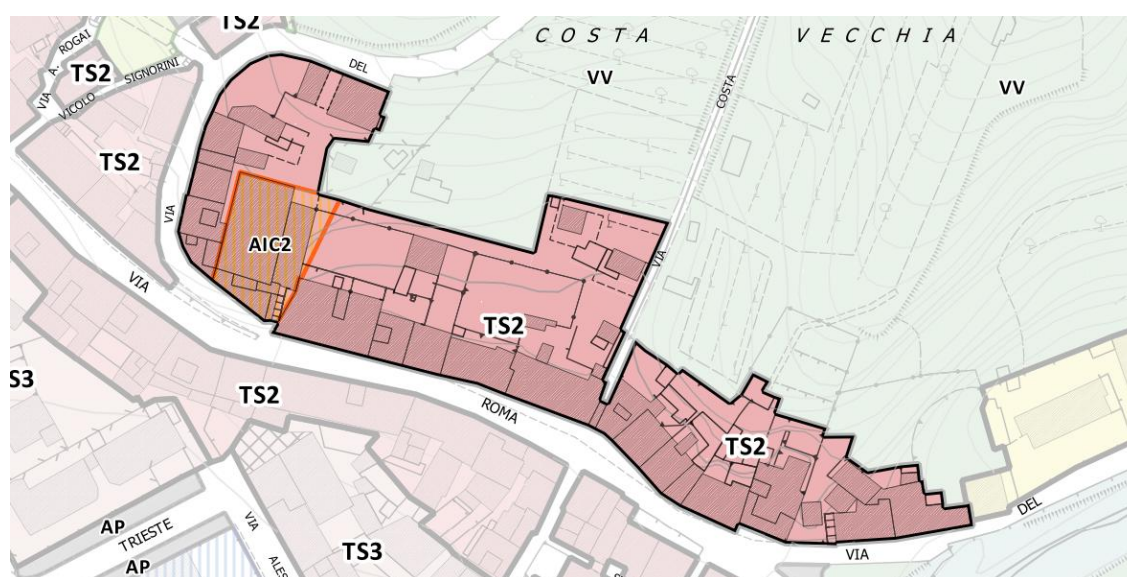
- Scarsa accessibilità dello spazio pubblico e delle abitazioni

obiettivi specifici

Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra Certaldo bassa e la campagna a filtro con il nucleo medioevale, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi

- Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio tra la città Alta e quella Bassa

- Migliorare i fronti urbani (prospetti tergalì) verso lo spazio agricolo a filtro con il nucleo medioevale, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi della cintura verde a filtro con il nucleo Medioevale



T.S.3. Tessuto urbano storico a maglia ortogonale caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi di prima espansione

descrizione

Tessuti a medio/alta densità, di matrice storica otto-novecentesca, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semichiusi, ordinati secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Gli isolati sono edificati lungo il perimetro con cortina edilizia prevalentemente continua ed edifici allineati al fronte stradale ed impianto prevalente a corte.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: forte rapporto diretto con la strada e presenza di mixità funzionale adeguata, con collocazione di servizi ai piani terra degli edifici. Presenza di edifici con funzioni specialistiche.

Tipo edilizio prevalente: omogeneo, con prevalenza di edifici pluripiano in linea di differenti altezze, in cui talvolta è possibile riscontrare la presenza di edifici specialistici produttivi coevi.

Collocazione e margini: tali tessuti sono posizionati nella città storica di Certaldo bassa. Il margine è ben definito ed è in contatto da un lato con la città storica, dall'altro con le aree di espansione successive.

Non vi è alcun rapporto con il territorio aperto.

valori e opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Continuità dell'impianto urbano di matrice storico otto/novecentesca, organizzato in isolati chiusi e semichiusi.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di corti interne agli edifici, chiuse o semichiusi, adibite a corti private o a spazi ad uso collettivo, talvolta sistemate a verde talvolta pavimentate.

spazio pubblico e servizi

- Adeguata presenza di funzioni e servizi alla scala di quartiere, collocate prevalentemente ai piani terra degli edifici, integrate nel contesto urbano.

qualità urbana e dell'architettura

- Tessuto riconoscibile strutturato in isolati chiusi e semichiusi, con cortina edilizia continua allineata al fronte stradale.

criticità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Bassa o assente permeabilità ambientale.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Deficit di insolazione e ventilazione delle corti interne, soprattutto nel caso di costruzioni perimetrali chiuse.
- Tendenza alla saturazione/congestione delle corti interne con interventi di nuova edificazione.
- Saturazione interna degli isolati per la presenza degli edifici produttivi e delle loro pertinenze dismessi o sottoutilizzati

spazio pubblico e servizi

- Dotazione di spazi pubblici non sempre adeguata, considerando anche la destinazione a spazi privati delle corti interne degli edifici. Carenze di tessuto connettivo ciclo/pedonale.
- Prevalentemente assenza di una "rete di spazi pubblici".

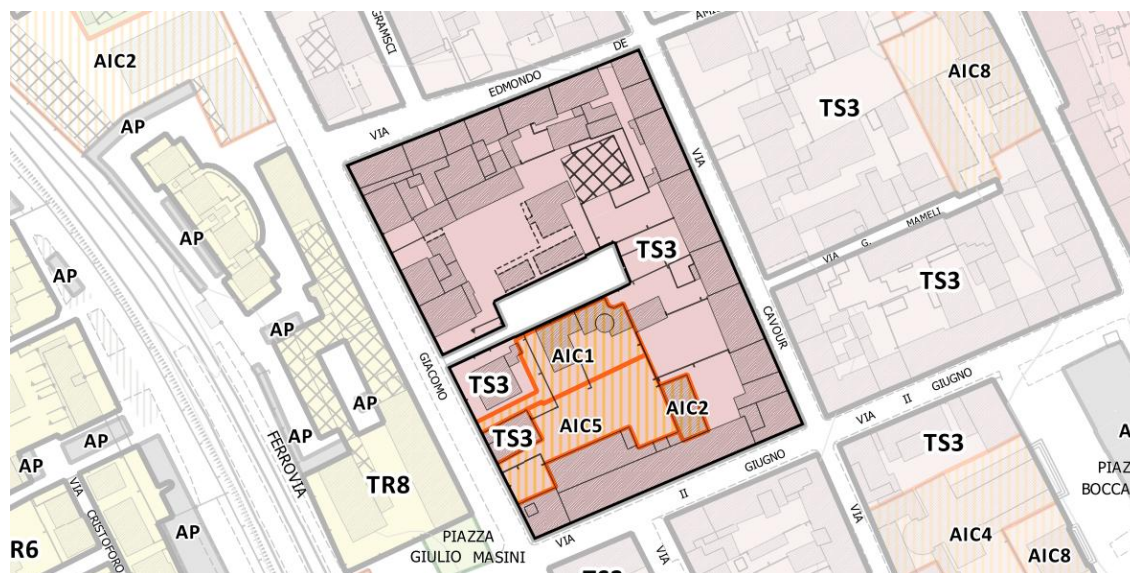
qualità urbana e dell'architettura

- Manutenzione del patrimonio edilizio talvolta scarsa
- Omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali spesso decontestualizzati.
- Negli interventi di trasformazione urbana inserimento di edifici o elementi di recente costruzione disomogenei o addirittura contrastanti, per dimensioni e collocazione all'interno del tessuto ad isolati regolari, compromettenti l'omogeneità percettiva d'insieme (centri commerciali, edifici direzionali, ecc.).

obiettivi specifici

Tutelare la struttura ad isolati, chiusi o semichiusi, incrementando nel contempo la dotazione e la qualità dei servizi, della rete di spazi pubblici e del verde urbano

- Evitare la saturazione delle corti interne con interventi di nuova edificazione
- Evitare l'inserimento di architetture fuori scala e monofunzionali specialistici
- Mantenere e creare dei varchi nelle cortine edilizia per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico delle corti interne creando una rete continua di spazi fruibili (percorsi ciclo-pedonali, piazze, giardini, orti urbani, ecc.)
- Progettare la "rete degli spazi pubblici", in connessione ai servizi a scala di quartiere localizzati ai piani terra degli edifici, prevedendo la trasformazione delle aree aperte presenti (marciapiedi, slarghi, parcheggi, ecc) in occasioni per incrementare la dotazione e la qualità della rete dello spazio pubblico e del tessuto connettivo ciclo-pedonale.
- Progettare la delocalizzazione degli edifici produttivi dismessi o sottoutilizzati



Piano Operativo del Comune di Certaldo
QC03 - Tassonomia dei morfotipi insediativi urbani



T.S.4. Tessuto urbano storico caratterizzato da isolati chiusi o semiaperti di prima espansione

descrizione

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: forte rapporto diretto con la strada e presenza di mixitè funzionale adeguata, con collocazione di servizi ai piani terra degli edifici. Presenza di edifici con funzioni specialistiche.

Tipo edilizio prevalente: omogeneo, con prevalenza di edifici pluripiano in linea di differenti altezze, intervallato da edifici specialistici produttivi coevi.

Collocazione e margini: tali tessuti sono posizionati prevalentemente nella città di Certaldo bassa. Il margine è ben definito ed è in contatto da un lato con la città storica, dall'altro con le aree di espansione successive.

Non vi è alcun rapporto con il territorio aperto.

valori e opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Continuità dell'impianto urbano di matrice storico otto/novecentesca, organizzato in isolati chiusi e semichiusi.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di corti interne agli edifici, chiuse o semichiusure, adibite a corti private o a spazi ad uso collettivo, talvolta sistemate a verde talvolta pavimentate.

spazio pubblico e servizi

- Adeguata presenza di funzioni e servizi alla scala di quartiere, collocate prevalentemente ai piani terra degli edifici, integrate nel contesto urbano.

qualità urbana e dell'architettura

- Tessuto riconoscibile strutturato in isolati chiusi e semichiusi, con cortina edilizia continua allineata al fronte stradale.

criticità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Bassa o assente permeabilità ambientale.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Deficit di insolazione e ventilazione delle corti interne, soprattutto nel caso di costruzioni perimetrali chiuse.
- Tendenza alla saturazione/congestione delle corti interne con interventi di nuova edificazione.
- Saturazione interna degli isolati per la presenza degli edifici produttivi e delle loro pertinenze dismessi o sottoutilizzati

spazio pubblico e servizi

- Dotazione di spazi pubblici non sempre adeguata, considerando anche la destinazione a spazi privati delle corti interne degli edifici. Carezza di tessuto connettivo ciclo/pedonale.
- Prevalentemente assenza di una "rete di spazi pubblici".

qualità urbana e dell'architettura

- Scarsa manutenzione del patrimonio edilizio.
- Omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.
- Negli interventi di trasformazione urbana inserimento di edifici o elementi di recente costruzione disomogenei o addirittura contrastanti, per dimensioni e collocazione all'interno del tessuto ad

QC03 - Tassonomia dei morfotipi insediativi urbani

isolati regolari, compromettenti l'omogeneità percettiva d'insieme (centri commerciali, edifici direzionali, ecc.).

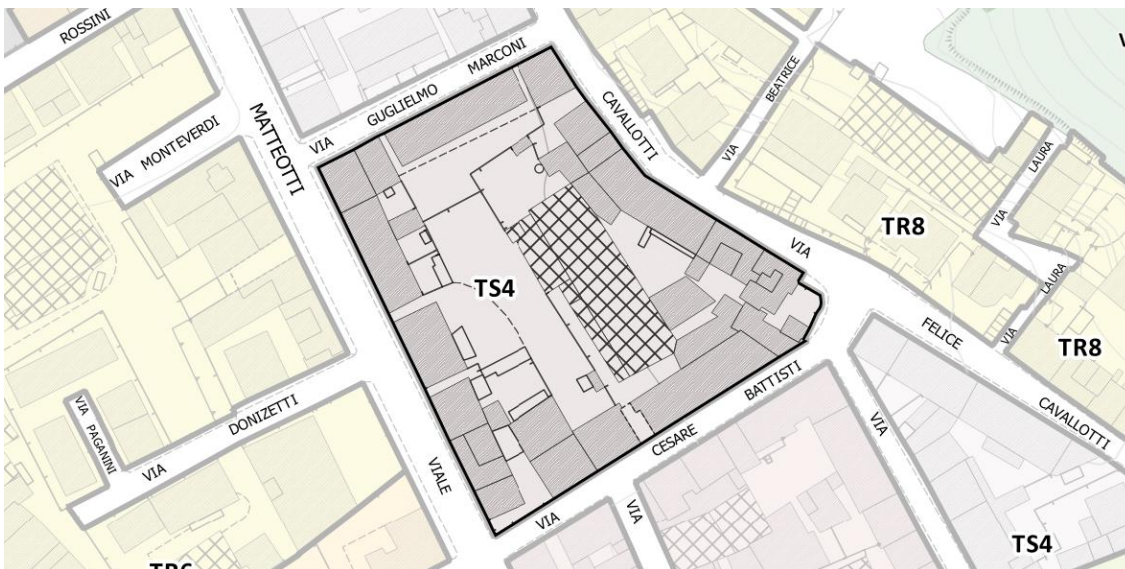
obiettivi specifici

Tutelare la struttura ad isolati, chiusi o semichiusi, incrementando nel contempo la dotazione e la qualità dei servizi, della rete di spazi pubblici e del verde urbano

- Evitare la saturazione delle corti interne con interventi di nuova edificazione
- Evitare l'inserimento di architetture contemporanee fuori scala e monofunzionali
- Mantenere e creare dei varchi nelle cortine edilizia per favorire l'utilizzo pub-

blico e semipubblico delle corti interne creando una rete continua di spazi fruibili (percorsi ciclo-pedonali, piazze, giardini, orti urbani, ecc.)

- Progettare la "rete degli spazi pubblici", in connessione ai servizi a scala di quartiere localizzati ai piani terra degli edifici, prevedendo la trasformazione delle aree aperte presenti (marciapiedi, slarghi, parcheggi, ecc) in occasioni per incrementare la dotazione e la qualità della rete dello spazio pubblico e del tessuto connettivo ciclo-pedonale.
- Progettare la delocalizzazione degli edifici produttivi dismessi o sottoutilizzati



Piano Operativo del Comune di Certaldo
QC03 - Tassonomia dei morfotipi insediativi urbani



TESSUTI URBANI DELLA CITTA' CONTEMPORANEA

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati

descrizione

Tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada. Gli spazi di pertinenza dei singoli lotti concorrono ad una buona dotazione in quantità di spazi aperti, ma la qualità è talvolta scarsa, e spesso tali spazi sono pavimentati o adibiti a parcheggio.

Collocazione e margini: tali tessuti sono posizionati in prossimità della città storica come seconda corona di espansione. Nel centro urbano principale è a contatto con i tessuti ad isolato chiuso, mentre nei centri minori spesso sono a diretto contatto con la città storica. Tale tessuto è riscontrabile anche in casi di espansioni lineari e in aree periurbane o di confine.

valori/opportunità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Nei casi di contatto diretto con la città storica buona continuità visiva e percettiva della città storica.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di aree aperte come slarghi e parcheggi utilizzabili per la strutturazione di una rete di spazi pubblici.

Spazio pubblico e servizi

- Struttura ad isolati con tracciati viari ben gerarchizzati e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e per-

corsi di distribuzione interna, utile base per strutturare un'efficiente rete di percorsi ciclo/pedonali e spazi pubblici.

Qualità urbana e dell'architettura

- Tessuto riconoscibile strutturato in isolati.

Criticità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Nei casi di contatto diretto con il territorio aperto, critici affacci e problema dei retri urbani.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Aree aperte ad uso pubblico o semipubblico (marciapiedi, parcheggi, slarghi) di scarsa qualità.

Spazio pubblico e servizi

- Dotazione di spazi pubblici assente e/o non sempre adeguata, sia per dotazione che per qualità, considerando anche la destinazione privata degli spazi di pertinenza degli edifici.
- Assenza di una "rete di spazi pubblici" e di tessuto connettivo ciclo/pedonale.

- Scarsità di mixità funzionale.

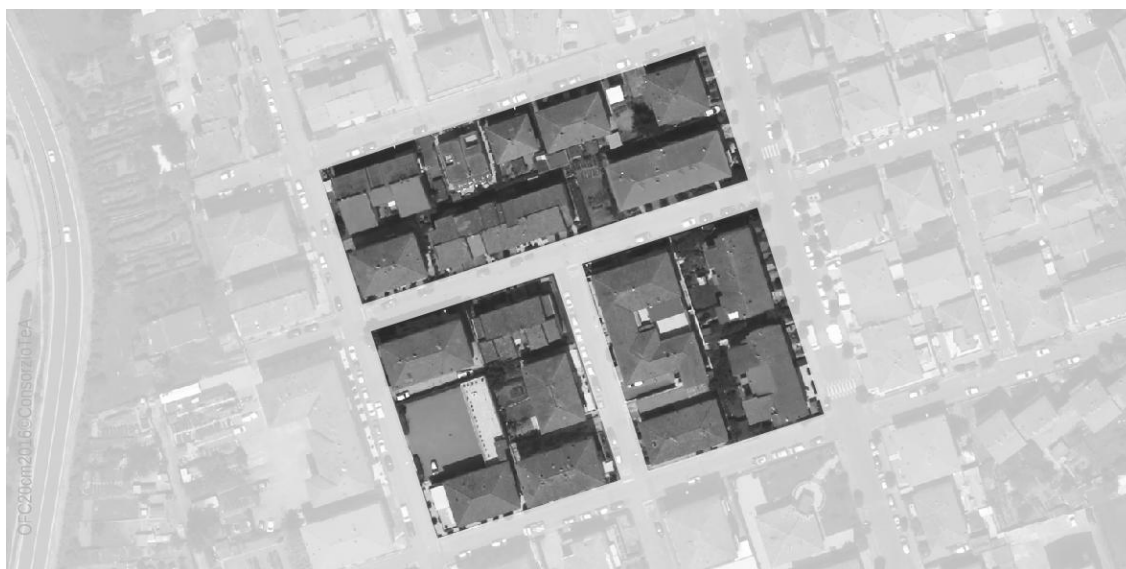
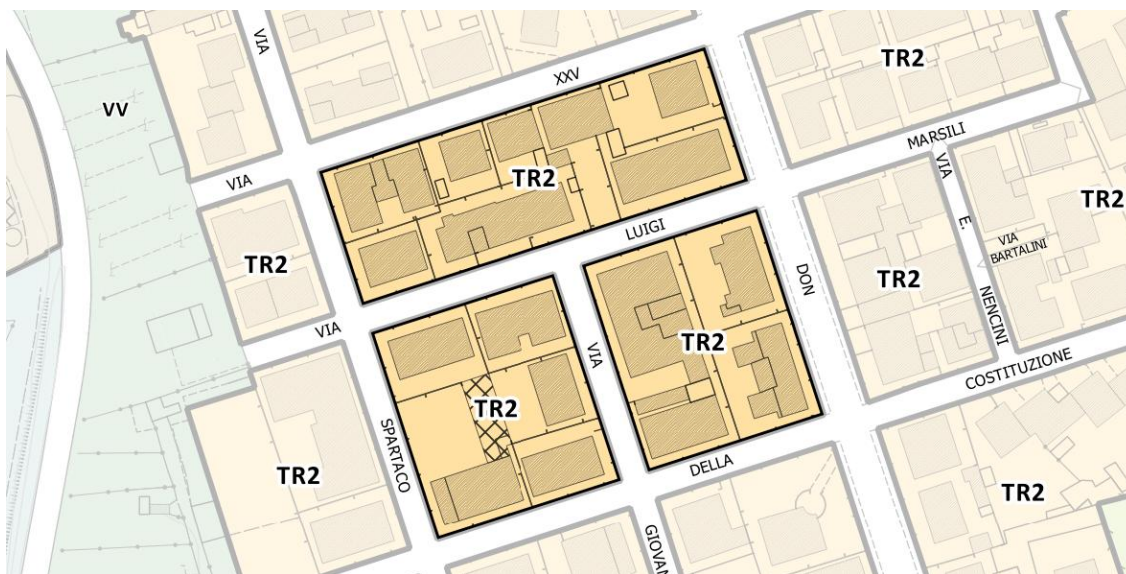
Qualità urbana e dell'architettura

- Scarsa manutenzione del patrimonio edilizio.
- Omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.
- Negli interventi di trasformazione urbana inserimento di edifici o elementi di recente costruzione disomogenei o addirittura contrastanti, per dimensioni e collocazione, all'interno del tessuto ad isolati regolari, compromettenti l'omogeneità percettiva d'insieme.

obiettivi specifici

Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici

- Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità
- Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l’edilizia e lo spazio pubblico
- Riqualificare i fronti urbani verso l’esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto



T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

descrizione

Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '70/'80 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semi pubblici sistemati a verde o pavimentati. Maglia strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici. Presenza di servizi ai piani terra e di edifici specialistici, ma frequentemente la dotazione di funzioni di servizio alla residenza ed il grado di complessità funzionale risulta comunque carente.

Tipo edilizio prevalente: tipo edilizio a blocchi o stecche, ma disomogeneo per la varietà di forme e volumetrie. Edifici isolati localizzati senza regole ordinarie su lotti di forme e geometrie irregolari.

Collocazione e margini: Il margine è rappresentato nella maggior parte dei casi da una strada o dalla ferrovia. Nei casi di interventi inglobati da edificato tale strada pone in relazione tale tessuto con gli altri tipi di urbanizzazione.

Valori/opportunità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Opportunità di riqualificare il rapporto con la strada e con la ferrovia.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Gli spazi interclusi non edificati (vuoti urbani), talvolta degradati, rappresentano un'importante risorsa per un progetto di riqualificazione e ridisegno dello spazio urbano, che integri funzioni urbane di interesse collettivo nei progetti di trasformazione, e che connetta le aree periferiche con il resto della città.

Spazio pubblico e servizi

- Alta dotazione di spazi aperti pubblici, semi pubblici e privati, anche se di scarsa qualità, riutilizzabili per il soddisfacimento degli standard urbanistici o per il reperimento di piccoli servizi della prossimità, e utile base per un progetto di ridisegno e riconnessione urbana degli spazi interclusi.

Qualità urbana e dell'architettura

- Talvolta inserimento di edifici contemporanei di qualità e pregio architettonico.

Criticità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Scarse connessioni e relazioni sia con il centro urbano che con il territorio aperto.
- Presenza di infrastrutture paesaggisticamente impattanti di notevoli dimensioni (rotonde, svincoli) e costituenti barriera, sia verso le aree libere esterne sia verso le aree urbane adiacenti.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Nessuno

Spazio pubblico e servizi

- Dotazione di spazi pubblici non adeguata, prevalentemente riguardo la qualità, che risulta bassa e con fenomeni di degrado.

- Assenza di un'organica disposizione delle aree pubbliche utilizzabili per le relazioni sociali, e spesso carenza di servizi e attrezzature urbane.

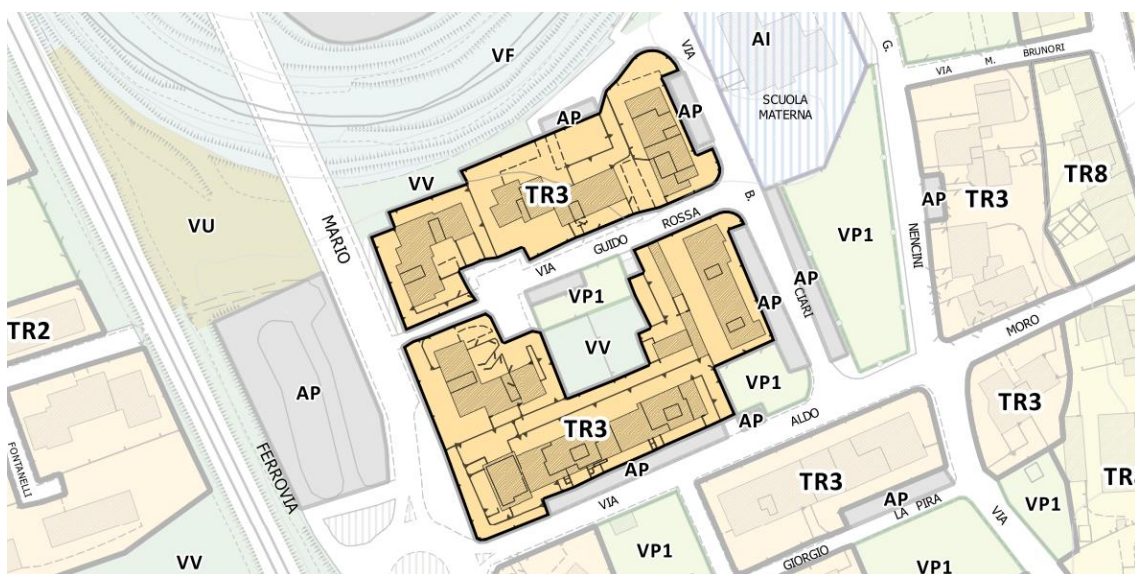
Qualità urbana e dell'architettura

- Carenza di morfologie di impianto compiute riconoscibili e identitarie, con prevalenze di lottizzazioni indipendenti e senza formazione di isolati strutturati.
- Presenza di tipi edilizi a blocchi diversificati e difformi, addirittura contrastanti, collocati senza regola l'uno accanto all'altro.
- Nella maggior parte dei casi architetture di scarsa qualità con impiego di elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.

Obiettivi specifici

Definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale

- Rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la ferrovia e la rete degli spazi aperti
- Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città.
- Dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere



Piano Operativo del Comune di Certaldo
QC03 - Tassonomia dei morfotipi insediativi urbani



T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

Descrizione

Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da un progetto unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi, o da una composizione di tipi edilizi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. I blocchi residenziali sono sistemati conformemente al progetto su lotti di forme e geometrie pianificate.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici, e che sono abitualmente posti in diretta relazione con gli spazi aperti ad uso pubblico. Gli spazi pubblici ed aperti presentano un grado di organizzazione adeguato a strutturare una rete. In molti casi il progetto prevede l'inserimento di edifici destinati ad ospitare funzioni pubbliche e servizi. Spesso però la dotazione di servizi alla scala di quartiere e di funzioni accessorie alla residenza è scarsa o assente. Tessuto con una netta strutturazione viaria elementare, ma molte volte disgiunta e addirittura giustapposta a quella dei tessuti vicini.

Tipo edilizio prevalente: tipo edilizio a blocchi o stecche, nella maggior parte dei casi di dimensioni maggiori rispetto a quello tipico dei tessuti limitrofi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. Dal punto di vista morfotipologico è progettato con regole compositive e tipologiche autonome e risulta decontestualizzato sia da preesistenti trame agrarie sia dai caratteri del tessuto urbano circostante.

Collocazione e margini: tale tessuto è posizionato spesso in aree periurbane, o come quartiere satellite dei centri maggiori (in particolare i tessuti a nord di Certaldo Basa). Il margine è ben definito sia nei casi di interventi inglobati da edificato che nei ca-

si di contatto con aree aperte, ed è rappresentato da una strada. Le relazioni con il territorio aperto sono assenti.

Valori/opportunità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Margini urbani ben definiti, cesura morfotipologica e percettiva con il tessuto urbano circostante.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di spazi aperti non edificati, utile occasione per progetti di trasformazione e recupero urbano.

Spazio pubblico e servizi

- Adeguata dotazione di spazi pubblici
- Presenza di tessuto connettivo ciclo/pedonale e di una "rete di spazi pubblici" strutturata.

Qualità urbana e dell'architettura

- Disegno urbano ben strutturato, frutto di una progettazione unitaria.
- In alcuni casi architetture di un certo pregio (patrimonio edilizio contemporaneo).
- Interventi di edilizia pubblica.

Criticità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Scarsità di connessioni e relazioni sia con il centro urbano che con il territorio aperto.
- Presenza di infrastrutture paesaggisticamente impattanti di notevoli dimensioni (rotonde, svincoli) e costituenti barriera, sia verso il territorio aperto sia verso le aree urbane contigue.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Spazi aperti talvolta deficitari di interventi di manutenzione.

Spazio pubblico e servizi

- In alcuni casi assenza di servizi alla scala di quartiere e funzioni accessorie alla residenza con marginalizzazione strutturale e sociale del quartiere (quartieri dormitorio).

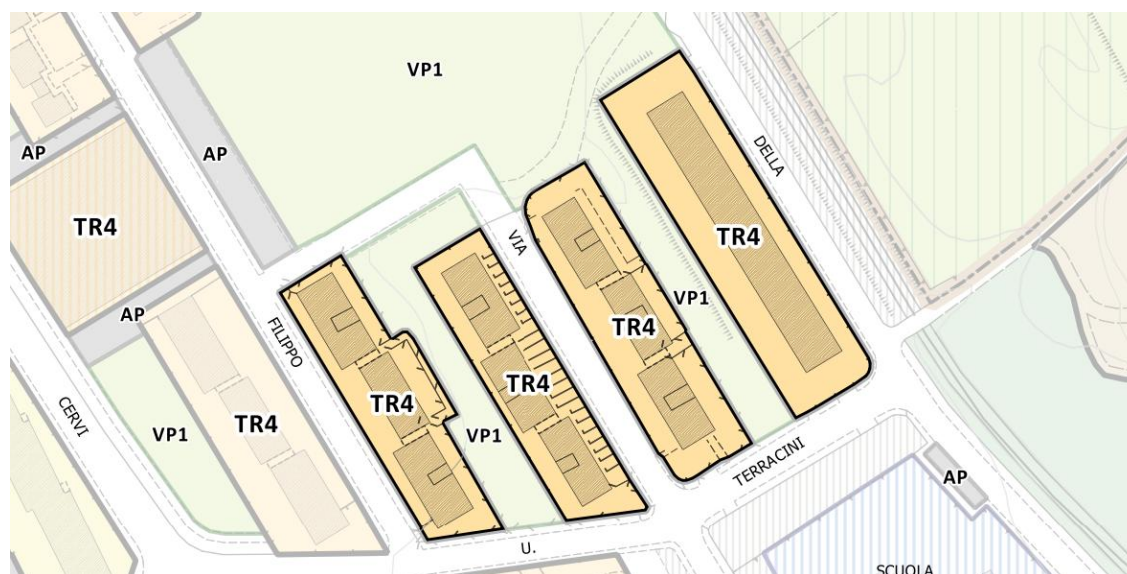
Qualità urbana e dell'architettura

- Tipi edilizi a blocchi riconoscibili per l'uniformità, ma completamente decontestualizzati.

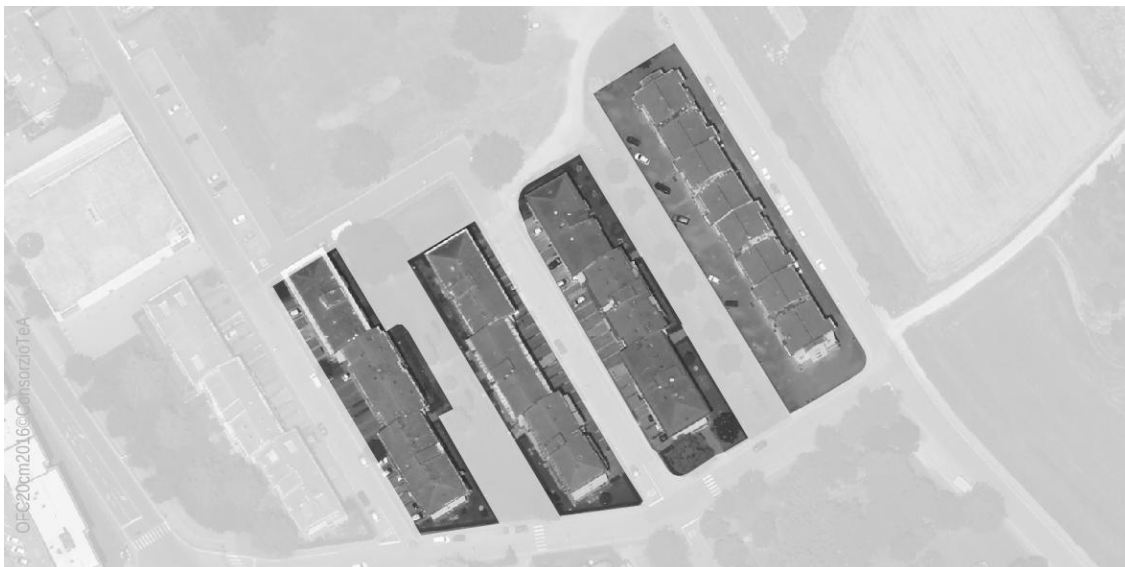
Obiettivi specifici

Attivare progetti di riqualificazione e di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto

- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani)
- Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica)
- Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane
- Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani)



Piano Operativo del Comune di Certaldo
QC03 - Tassonomia dei morfotipi insediativi urbani



T.R.6. Tessuto a tipologie miste

Descrizione

Tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali- che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata, ancorché spesso esito di interventi unitari pianificati. Rispetto alla mixità dei tessuti storici dove il tessuto produttivo si inserisce nella struttura compatta degli isolati urbani, nelle urbanizzazioni contemporanee il tessuto misto, date le esigenze dimensionali e tipologiche delle strutture produttive (con ampie aree non edificate di servizio alle attività di produzione-commercio) e la loro bassa qualità architettonica, è caratterizzato dalla rottura di qualsiasi relazione compositiva fra tessuto produttivo e residenziale, con il risultato di un'urbanizzazione caotica e di un paesaggio urbano di bassa qualità.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato da spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Alta complessità funzionale. Assenza o carenza di spazi pubblici, spesso limitati ad aree destinate al parcheggio.

Tipo edilizio prevalente: tipi edilizi diversificati per tipologia e dimensione, con destinazioni funzionali talvolta incompatibili, disposti senza ordine o regola l'uno accanto all'altro.

Collocazione e margini: tale tessuto è collocato prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti, ma non è raro riscontrarlo all'interno dell'area urbana, soprattutto negli insediamenti di dimensioni maggiori.

Il margine non è chiaramente definito, ed è rappresentato nella maggioranza dei casi da infrastrutture/strade di collegamento, piazzali di servizio, depositi, parcheggi.

Valori/Opportunità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Presenza di aree non costruite o dismesse, utili in un progetto integrato di riconnessione con gli altri tessuti della città o con il territorio aperto.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di aree dismesse occupate da edifici produttivi, risorsa utile per progetti di rigenerazione urbana
- Presenza di spazi aperti non edificati utile occasione per progetti di trasformazione e recupero urbano.

Spazio pubblico e servizi

- Viabilità principale leggibile, con possibilità di strutturazione di boulevards urbani (spazio pubblico).

Qualità urbana e dell'architettura

- Presenza di ampie superfici coperte, piazzali, parcheggi, utile risorsa in un progetto di recupero a fini di produzione energetica.
- Talvolta presenza di architetture industriali di un certo pregio (archeologia industriale), testimonianza del passato produttivo e dell'identità della comunità locale, spesso dismesse e utili nei progetti di rifunzionalizzazione urbana come contenitori per nuove attività.

Criticità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

QC03 - Tassonomia dei morfotipi insediativi urbani

- Assenza di margine urbano e tendenza alla dispersione insediativa e all'alto consumo di suolo.
- Margine urbano disomogeneo
- Assenza o non chiara definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di aree residuali libere intercluse al tessuto edificato, talvolta verdi o ancora coltivate, ma in situazioni di degrado e assenza di adeguata manutenzione
- Trasformazione del profilo del terreno con ingenti interventi di sbancamento o movimento di terra per la realizzazione dei gradoni, nella frazione di Fiano.
- Diffuso degrado delle aree dismesse e non costruite.
- Elevata impermeabilizzazione del suolo dovuta alla presenza di grandi aree asfaltate, spesso adibite a parcheggi o a funzioni complementari all'attività produttiva/commerciale.

Spazio pubblico e servizi

- Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo-pedonale e destinazione prevalente degli spazi pubblici presenti a parcheggio.

Qualità urbana e dell'architettura

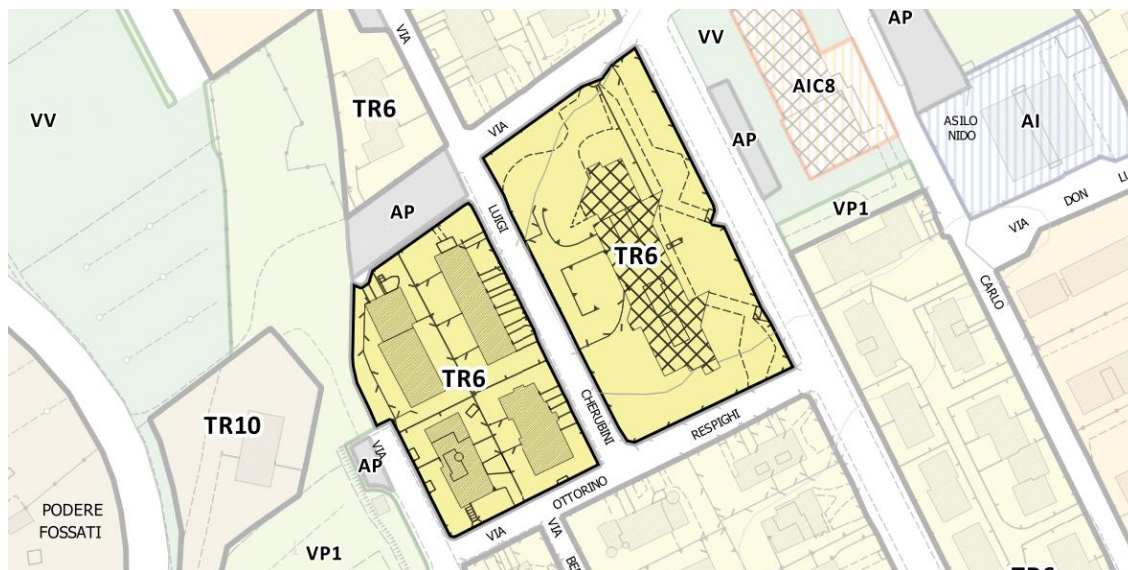
- Mancanza di un progetto chiaro in termini di "forma urbana".
- Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili (edifici residenziali e capannoni produttivi) con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.
- Spazi di pertinenza degli edifici ad uso non residenziale spesso recintati e destinati ad usi complementari alla produzione.

Obiettivi specifici

Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi
- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali. Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico
- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)
- Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti
- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione.

Piano Operativo del Comune di Certaldo
QC03 - Tassonomia dei morfotipi insediativi urbani



QC03 - Tassonomia dei morfotipi insediativi urbani

T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

Descrizione

Tessuti insediativi a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente. La caratteristica saliente è la frammentarietà ed incompletezza di tali espansioni, tanto da non essere percepite come tessuti, ma come sfrangiamenti della città nel territorio aperto.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Destinazione prevalentemente residenziale e quasi ovunque impianto non completo e casuale ed assenza di spazi pubblici e servizi.

Tipo edilizio prevalente: edifici mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto. Raramente edifici a blocco o stecche.

Collocazione e margini: tale tessuto è collocato ai margini delle espansioni urbane più compatte dei centri maggiori o delle espansioni insediative dei centri minori. Assenza di margine urbano.

Valori/opportunità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Affacci e visuali diretti sul territorio aperto.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di spazi aperti non costruiti interclusi ai lotti edificati, che rappresentano una potenziale risorsa nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nella organizzazione di cunei verdi.

nizzazione paesaggistica del margine e nella organizzazione di cunei verdi.

- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.

Spazio pubblico e servizi

- Viabilità principale leggibile, connessa spesso a spazi aperti non costruiti interclusi ai lotti edificati, che rappresentano una potenziale risorsa per la strutturazione di un progetto di “spazio pubblico” integrato con gli altri tessuti della città e con lo spazio aperto periurbano.

Qualità urbana e dell'architettura

- Possibilità di completare e rendere continue le maglie frammentate del costruito per dare unitarietà al tessuto verso la città e verso il territorio aperto.

Criticità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Assenza di margine urbano e tendenza alla dispersione insediativa nel tessuto rurale, con alto consumo di suolo agricolo. Assente o debole definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi
- Bassa o assente qualità dei retri urbani e dei fronti di servizio sugli spazi aperti.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- rischio di saturazione edilizia degli spazi aperti interclusi.

Spazio pubblico e servizi

- Assenza di spazi pubblici, tessuto connettivo ciclopedonale e servizi.

Qualità urbana e dell'architettura

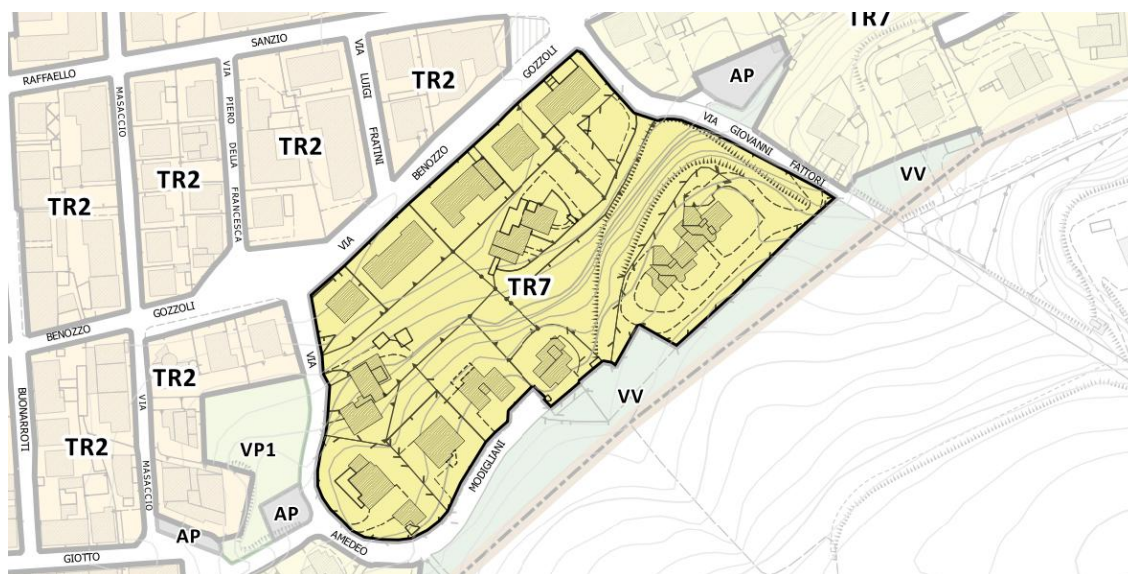
- Incompletezza, frammentarietà e bassa qualità del tessuto urbano.
- Mancanza di un progetto ordinatore chiaro in termini di “forma urbana”.

- Omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.

Obiettivi specifici

Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente

- Bloccare i processi di dispersione insediativa. Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta
- Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana
- Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere



Piano Operativo del Comune di Certaldo
QC03 - Tassonomia dei morfotipi insediativi urbani



T.R.8. Tessuto lineare (a pettine o ramificato)

Descrizione

Tessuti discontinui a bassa o media densità con lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie e/o a pettine, generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale, terminando generalmente a cul de sac in attesa di nuove addizioni. Espansioni edilizie dovute prevalentemente ad una crescita incrementale per singoli lotti. I tessuti lineari si sviluppano prevalentemente da aggregazioni insediative storiche attestate su percorsi fondativi di connessione tra centri urbani. In molti casi la matrice storica è riconoscibile, sia per la rilevanza di manufatti di valore architettonico, sia per il rapporto diretto tra edificio e strada. Negli sviluppi successivi anche se la matrice storica (strada fondativa) è ancora riconoscibile (ma solo dal punto di vista topografico) si rinvengono due tipologie prevalenti: quella che costituisce una cortina continua lungo strada e quella della casa isolata su lotto, con perdita del rapporto diretto con la strada, destinazione esclusivamente residenziale e sviluppo incrementale con duplicazione sui retri e saturazione degli spazi rimasti ineditati lungo il tracciato ordinatore.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Destinazione prevalentemente residenziale e quasi ovunque impianto non completo e casuale. Nei tessuti di matrice storica sono presenti anche funzioni diverse dalla residenza (per lo più servizi di vicinato), nelle espansioni contemporanee assenza di servizi e spazi pubblici.

Tipo edilizio prevalente: edifici mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto. Collocazione e margini: tale tessuto è collocato ai margini delle espansioni urbane più compatte o difuso nel territorio agricolo periurbano, o

alle spalle dei complessi produttivi innervato a partire dalle principali direttrici stradali. Assenza di margine urbano.

Valori/opportunità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Affacci e visuali diretti sul territorio aperto.
- Possibilità di creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra "città di margine" e territorio aperto.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di spazi aperti non costruiti, interclusi ai lotti edificati.
- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.

Spazio pubblico e servizi

- Nei tessuti di matrice storica presenza di un tessuto minuto di spazi e funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

Qualità urbana e dell'architettura

- Riconoscibilità dell'impianto storico.
- Spesso presenza di edifici rurali storici di notevole rilievo.

Criticità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Rottura dei margini urbani verso la campagna con tendenza alla dispersione insediativa e rischio di saldatura con i centri limitrofi, verso la costruzione di conurbazioni lineari continue;
- Alterazione della percezione dello spazio aperto della campagna con effetti di "retro" verso aree aperte di pregio naturale e/o agricolo e occlusione della vi-

QC03 - Tassonomia dei morfotipi insediativi urbani

sibilità per la presenza di case e capannoni.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi e rischio di saturazione edilizia.

Spazio pubblico e servizi

- Assenza/carenza di spazi pubblici, tessuto connettivo ciclo-pedonale e servizi.

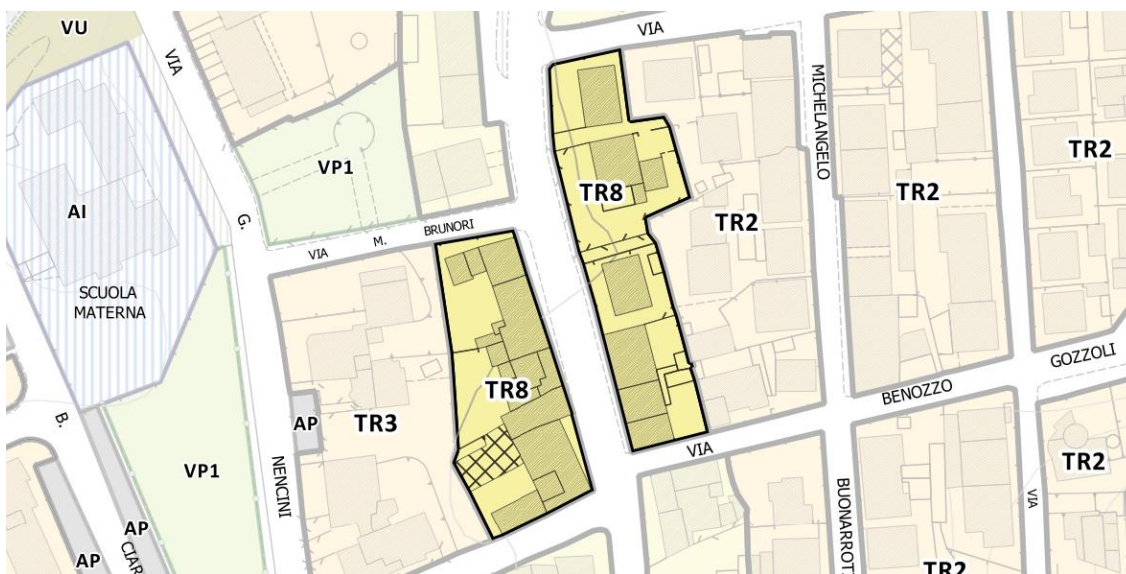
Qualità urbana e dell'architettura

- Incompletezza e frammentarietà del tessuto.
- Tessuti abitativi rarefatti costituiti da aggregati di abitazioni tenute insieme dal filo della strada.

Obiettivi specifici

Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica

- Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale
- Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta



Piano Operativo del Comune di Certaldo
QC03 - Tassonomia dei morfotipi insediativi urbani



T.R.10 Campagna abitata

descrizione

Tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agrosilvopastorali.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza (resedi) prevalentemente privati e in molti casi recintati, sistemati a verde o pavimentati. Destinazione prevalente- mente mista residenziale e produttiva o di servizio. Assenza di spazi pubblici e servizi pubblici.

Tipo edilizio prevalente: casa unifamiliare con tipologie edilizie della tradizione rurale con caratteri architettonici, elementi costruttivi e materiali differenziati in base alle tipicità locali.

Collocazione: tale tessuto è diffuso nel territorio aperto.

Valori/opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Conservazione delle relazioni di coevoluzione tra tessuto insediato e insediamento sparso
- Affacci e visuali diretti sul territorio aperto

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di spazi aperti non costruiti, prevalentemente spazi pertinenziali degli edifici, integrati allo spazio aperto coltivato.

spazio pubblico e servizi

- Spazi di pertinenza funzionano in molti casi come spazi ad uso collettivo per i

residenti, spesso integrati alle attività agrosilvopastorali quando presenti

qualità urbana e dell'architettura

- Persistenza di tipologie edilizie della tradizione rurale con caratteri architettonici, elementi costruttivi e materiali differenziati in base alle tipicità locali e, in molti casi, di alta qualità architettonica caratterizzanti l'identità dei paesaggi rurali storici della Toscana.

Criticità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Tendenza alla dispersione insediativa per il turismo rurale ed il fenomeno delle "seconde case".
- Rischio di progressivo abbandono delle pratiche agricole e perdita dei caratteri rurali della campagna abitata a causa del turismo rurale e degli insediamenti di seconde case, con separazione, attraverso la deruralizzazione, dell'edilizia rurale dal fondo agricolo.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Tendenza alla trasformazione degli spazi pertinenziali funzionali ed integrati con l'attività agricola in giardini privati.

spazio pubblico e servizi

- Privatizzazione e recinzione degli spazi di pertinenza, con trattamento dei suoli talvolta incongruo (impermeabilizzazione).

qualità urbana e dell'architettura

- Graduale perdita dei caratteri rurali della campagna abitata che si banalizzano in seguito alla trasformazione delle residenze rurali in insediamenti di seconde case che ne snaturano le tipologie edilizie.
- Tendenza alla trasformazione degli insediamenti storicamente funzionali alla

produzione agricola in insediamenti residenziali staccati dai fondi agricoli e in alcuni casi frammisti a nuova edilizia residenziale diffusa.

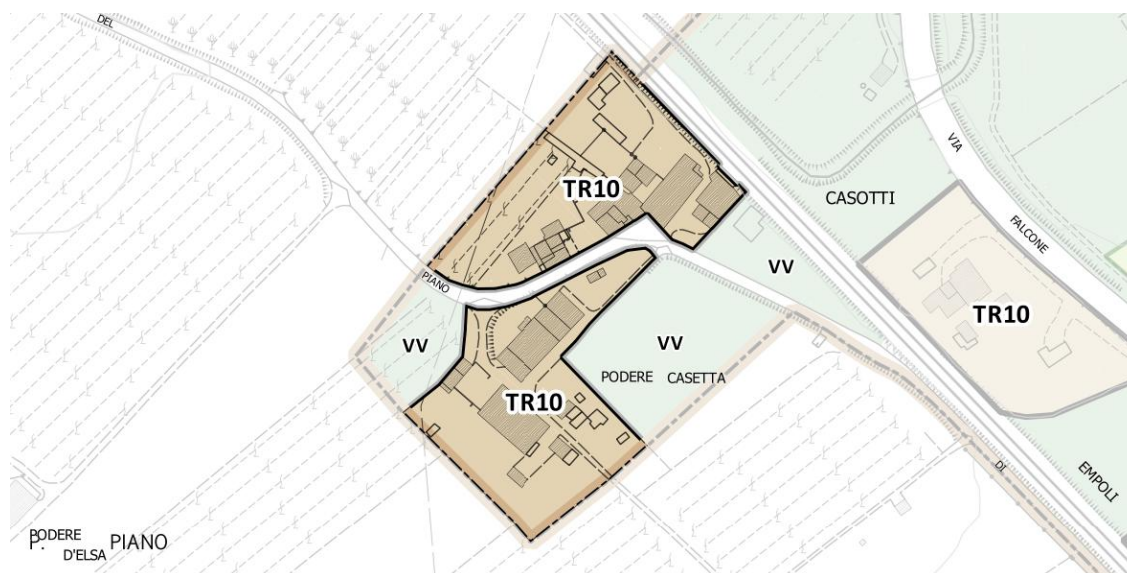
Obiettivi specifici

Promuovere un progetto agro-urbano di qualità finalizzato a valorizzare la “campagna abitata” come valore identitario e contesto di vita, mantenendo il carattere rurale e diffuso del tessuto edilizio e architettonico

- Promuovere progetti e politiche agro ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale
- Limitare fortemente la deruralizzazione degli edifici rurali storici, mantenendone l'unità funzionale con il fondo agricolo di pertinenza
- Conservare il carattere rurale dell'insediamento preservandone il mo-

dello insediativo e impiegando nei recuperi e nelle eventuali addizioni i materiali e le tipologie dei repertori della tradizione rurale

- Promuovere la conservazione, il recupero e il restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano; attenendosi per le trasformazioni dell'edilizia rurale storica ai criteri del restauro conservativo, conferendo qualità architettonica alle nuove trasformazioni
- Dare continuità e fruibilità ai tracciati storici extra-urbani
- Subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende rurali e agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole e dell'allevamento.



Piano Operativo del Comune di Certaldo
QC03 - Tassonomia dei morfotipi insediativi urbani



T.R.11. Campagna urbanizzata

descrizione

Tessuto prevalentemente rado di edificato sparso e discontinuo costituito da residenze singole o piccoli insediamenti residenziali, produttivi-commerciali, direzionali e ad uso specialistico (discariche, depositi materiali, aree ricreative-sportive) diffusi nel territorio rurale, in prossimità di assi stradali o percorsi preesistenti. Caratteristica saliente è la rottura dei legami con il territorio agricolo e le sue funzioni socio-produttive e la trasformazione del tessuto insediativo rurale in modelli di tipo urbano.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati, sistemati a verde o pavimentati. Destinazione residenziale o produttivo-commerciale, direzionali e specialistica. Assenza di spazi pubblici e servizi.

Tipo edilizio prevalente: tipo edilizio prevalente della casa uni-bifamiliare e del piccolo condominio isolato su lotto nei casi di destinazione residenziale. Piccoli capannoni isolati nel caso di destinazione produttivo-commerciale, direzionali e ad uso specialistico.

Collocazione: tale tessuto è diffuso nel territorio agricolo, sia in continuità con i tessuti urbani che in territorio aperto.

Valori/opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Affacci e visuali diretti sul territorio aperto.
- Occasione di creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra “città di margine” e territorio aperto.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di spazi aperti non costruiti, interclusi ai lotti edificati.
- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.

spazio pubblico e servizi

- Assenza di spazi pubblici e servizi e criticità sociali dovuta alla lontananza dei servizi di base.

qualità urbana e dell'architettura

- Talvolta persistenza di tipologie edilizie della tradizione rurale con caratteri architettonici, elementi costruttivi e materiali differenziati in base alle tipicità locali, frammiste alle nuove urbanizzazioni.

Criticità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Alto consumo di suolo e tendenza alla dispersione insediativa.
- Diffuso degrado ambientale e dissipazione di risorse essenziali.
- Bassa qualità paesaggistica dei retri urbani.
- Progressivo abbandono delle pratiche agricole e perdita dei caratteri rurali della campagna.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Impermeabilizzazione di ampi spazi pertinenti per usi complementari alla residenza e alla produzione.

spazio pubblico e servizi

- Totale assenza di spazi ad uso collettivo.

qualità urbana e dell'architettura

- Graduale perdita dei caratteri rurali della campagna.

QC03 - Tassonomia dei morfotipi insediativi urbani

- Diffusione sparsa di insediamenti residenziali e misti in territorio aperto, caratterizzati da bassa qualità architettonica e paesaggistica, in particolare in riferimento al rapporto fra insediamenti decontestualizzati di tipo urbano e territorio rurale.

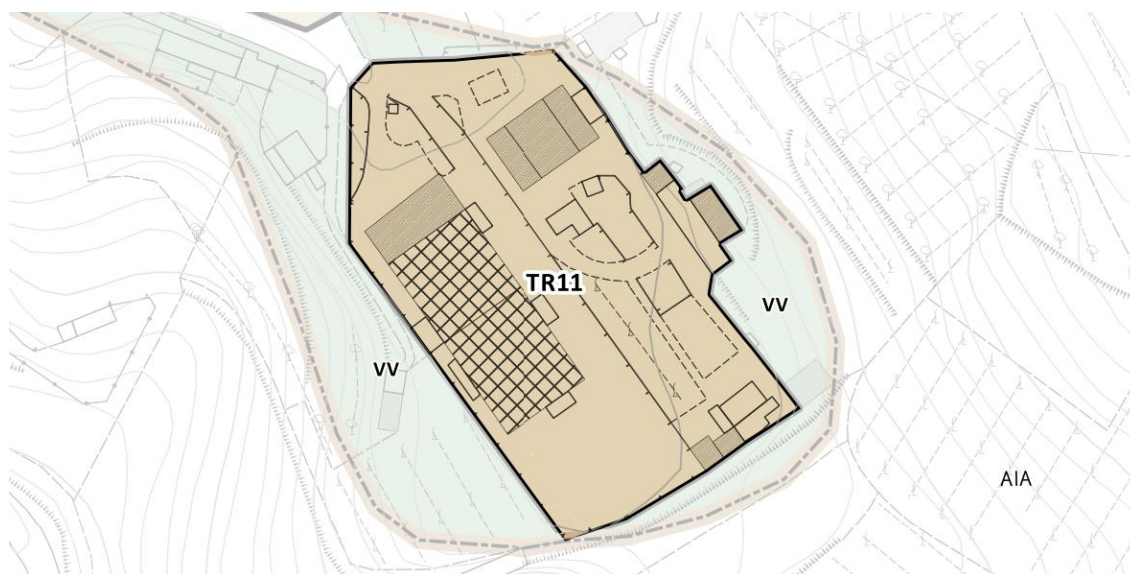
obiettivi specifici

Bloccare la crescita del modello della campagna urbanizzata e riqualificare gli insediamenti discontinui verso una rete di piccoli centri urbani.

- Arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo
- Promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione

degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale, verso aree specialistiche e urbane (i capannoni delocalizzati nelle aree produttive esistenti; abitazioni in nuclei urbani da densificare)

- Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità
- Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente
- Provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani



Piano Operativo del Comune di Certaldo
QC03 - Tassonomia dei morfotipi insediativi urbani



QC03 - Tassonomia dei morfotipi insediativi urbani

T.R.11*. Campagna urbanizzata specialistica

descrizione

Tessuto prevalentemente rado di edificato sparso e discontinuo costituito da produttivi-commerciali, direzionali, turistico ricettivo e ad uso specialistico (discariche, depositi materiali) diffusi nel territorio rurale, in prossimità di assi stradali o percorsi preesistenti. Caratteristica saliente è la rottura dei legami con il territorio rurale e le sue funzioni socio-produttive.

In particolare sono identificati nel presente tessuto gli ambiti sottoelencati:

- TR11*_TRn° - Area turistico-ricettiva / artigianale;
- TR11*_DM - Aree per deposito merci;
- TR11*_IAn° - Attività produttive in zona di tutela storica o ambientale e in presenza di attività produttive dismesse.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati, sistemati a verde o pavimentati. Destinazione produttivo-commerciale, direzionali, turistico ricettiva e specialistica. Assenza di spazi pubblici e servizi.

Tipo edilizio prevalente: tipo edilizio prevalente piccoli capannoni isolati nel caso di destinazione produttivo-commerciale, direzionali e ad uso specialistico.

Collocazione: tale tessuto è diffuso nel territorio rurale, sia in continuità con i tessuti urbani che in territorio aperto.

Valori/opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Affacci e visuali diretti sul territorio aperto.
- Occasione di creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra “città di margine” e territorio aperto.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di spazi aperti non costruiti.
- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini.

spazio pubblico e servizi

- Assenza di spazi pubblici e servizi.

qualità urbana e dell'architettura

- Di rado persistenza di tipologie edilizie della tradizione produttiva rurale con caratteri architettonici, elementi costruttivi e materiali differenziati in base alle tipicità locali, frammiste alle nuove urbanizzazioni.

Criticità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Alto consumo di suolo e tendenza alla dispersione insediativa.
- Possibile degrado ambientale e dissipazione di risorse essenziali.
- Progressivo abbandono delle pratiche agricole e perdita dei caratteri rurali della campagna.

spazio pubblico e servizi

- Totale assenza di spazi ad uso collettivo.

qualità urbana e dell'architettura

- Graduale perdita dei caratteri rurali della campagna.
- Diffusione sparsa di insediamenti misti in territorio aperto, caratterizzati da bassa qualità architettonica e paesaggi-

stica, in particolare in riferimento al rapporto fra insediamenti decontestualizzati di tipo urbano e territorio rurale.

obiettivi specifici

Bloccare la crescita del modello della campagna urbanizzata.

- Arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo
- Promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo, verso aree

specialistiche e urbane (i capannoni delocalizzati nelle aree produttive esistenti)

- Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente
- Provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani

T.R.11*_DM Aree per deposito merci

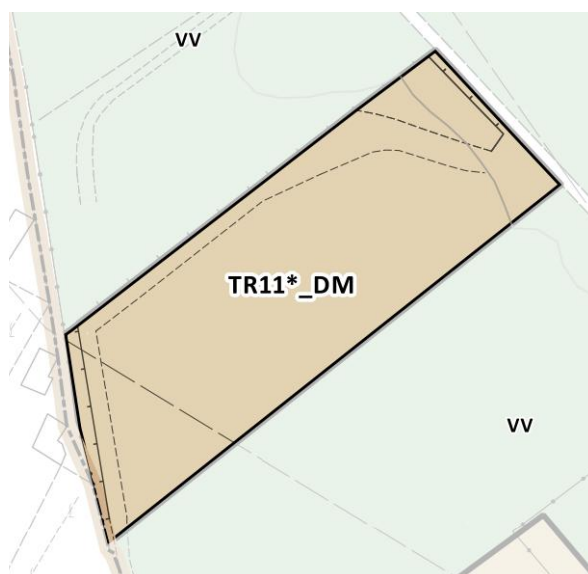
Descrizione

Sono caratterizzati da frammentazione culturale e promiscuità di funzioni.

obiettivi specifici

- Creare offerta di aree per le attività di stoccaggio, deposito materiali e merci in

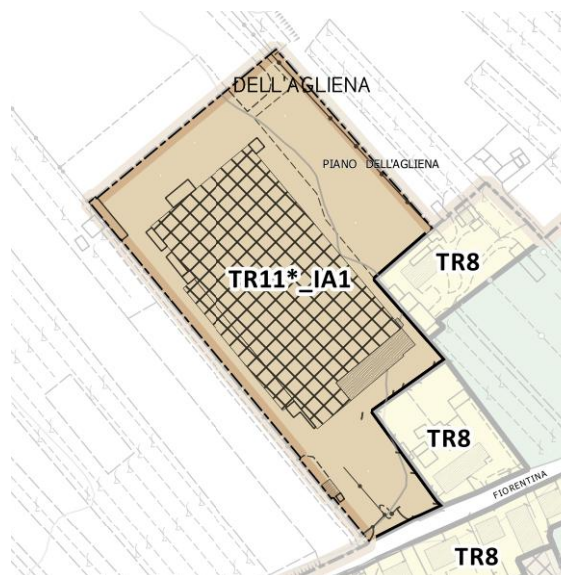
condizioni di minimo impatto visivo, funzionalità e sicurezza, mantenendo caratteri di congruità con il contesto rurale al quale appartengono, caratterizzandosi come attività temporanea e comunque non comportante urbanizzazione irreversibile dei suoli.



T.R.11*_IA n° Attività produttive in zone di tutela storica o ambientale ed in presenza di attività produttive dismesse

Descrizione

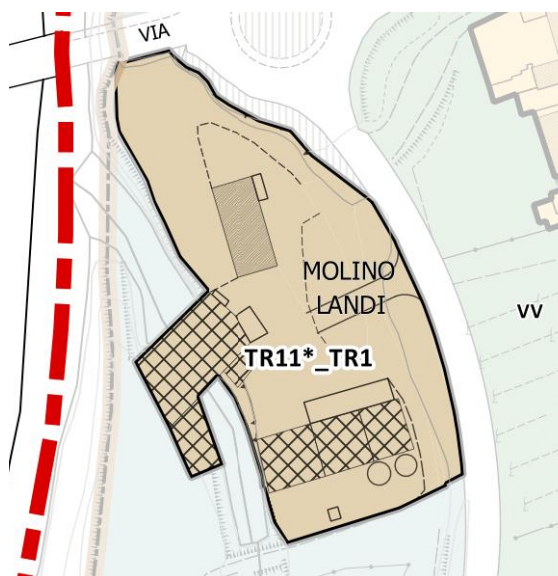
Le zone con edifici a destinazione produttiva ubicate in aree di carattere storico o di interesse ambientale e le zone con presenza di attività produttive dismesse



T.R.11*_TR n° Area turistico ricettiva / artigianale

Descrizione

Sono presenti due diverse aree classificate con le sigle T.R.11*_TR1, T.R.11*_TR2, la prima riguardante un vecchio mulino ad oggi con destinazione ricettiva e la seconda un'area anch'essa ricettiva ma utilizzata per campeggi



TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

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

Descrizione

Tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell'arteria o su entrambi, spesso d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti. In alcuni casi i lotti edificati risultano radi e intervallati da aree libere, in altri la disposizione lungo strada dei capannoni ha generato un ispessimento ed un'iterazione del principio insediativo fino alla saturazione dei lotti. Talvolta sono presenti lotti residenziali isolati inglobati. Tessuti in netta discontinuità con il tessuto urbano circostante e con il territorio aperto.

In particolare sono identificati nel presente tessuto gli ambiti sottoelencati:

- T.P.S.1. - Tessuto a proliferazione produttiva lineare;
- T.P.S.1_DM - Aree per deposito materiali e merci connesse al lotto produttivo;
- T.P.S.1_IAn° - Ambiti produttivi in zona agricola;

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: la strada funziona da fulcro attrattore e asse d'orientamento con gli edifici disposti perpendicolarmente ad essa.

Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente

pavimentati, adibiti a funzioni complementari alla produzione. Spesso l'accesso ai singoli lotti è diretto sulla strada, anche se ad alto scorrimento.

Destinazione esclusivamente commerciale/produttiva, con presenza sporadica di residenze nate a servizio delle attività produttive.

Totale assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio. Talvolta sono presenti minimi servizi legati ai lavoratori che gravitano nell'area.

Tipo edilizio prevalente: tipo edilizio prevalente del grande capannone prefabbricato, isolato su lotto e arretrato rispetto al fronte stradale, con assetti di facciata spesso variati e individualizzanti.

Collocazione e margini: tessuto localizzato generalmente lungo le principali direttrici afferenti ai centri urbani, a riviere fluviali o ai nodi infrastrutturali. Il margine è talvolta assente e talvolta è costituito da una strada di servizio che da un lato affaccia direttamente sul territorio aperto.

Valori/opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Assenza di valori/opportunità.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di spazi aperti interclusi, talvolta degradati, utile occasione per il recupero di varchi verdi nell'edificato.

spazio pubblico e servizi

- Presenza di superfici adibite a parcheggio.

qualità urbana e dell'architettura

- Assenza di valori/opportunità.

criticità

QC03 - Tassonomia dei morfotipi insediativi urbani

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Alto impatto paesistico e visivo sull'intorno urbano e rurale-naturale dato dalle dimensioni dell'insediamento (capace di occludere la visibilità dello spazio aperto), dalla banalizzazione delle architetture prefabbricate, dalla casualità delle localizzazioni.
- Depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio.
- Presenza diffusa di degrado dovuta allo svuotamento dei contenitori produttivi.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Alto consumo di suolo dovuto a lotti recintati di grandi dimensioni, con spazi di servizio all'attività prevalentemente impermeabilizzati, spesso intervallati da residue aree aperte incolte o agricole.

spazio pubblico e servizi

- Carenza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici.
- Nei casi di accesso diretto dalla strada appesantimento della funzionalità dell'infrastruttura e formazione di domanda per alternative di viabilità veloce.

qualità urbana e dell'architettura

- Fattori strutturanti ridotti alla componente strada con assenza di strutturazioni distributive interne alle lottizzazioni.
- Tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate "da catalogo" prive di re-

lazioni con il contesto e di qualsiasi qualità architettonica.

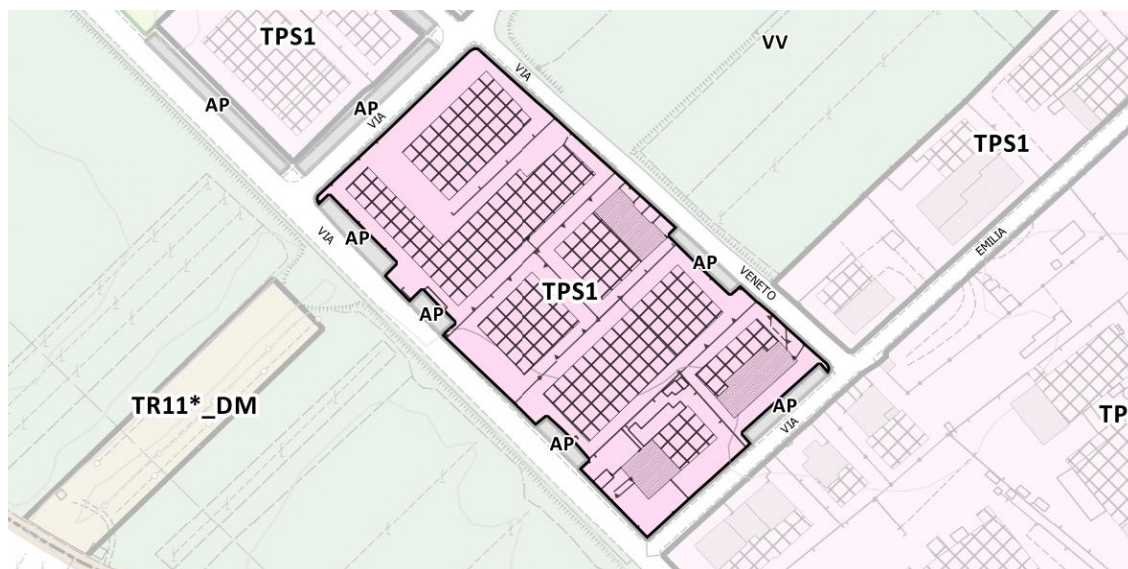
- Disordine casuale nella compresenza di componenti residenziali, commerciali e produttive e nel posizionamento nei lotti.
- Assenza di margini definiti e tendenza all'espansione perpetua per singole aggiunte.

obiettivi specifici

Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città

- Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica
- Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità
- Attrezzare ecologicamente le aree produttive commerciali- direzionali.
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

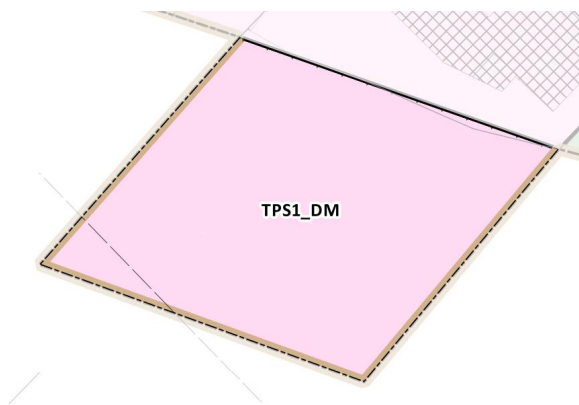
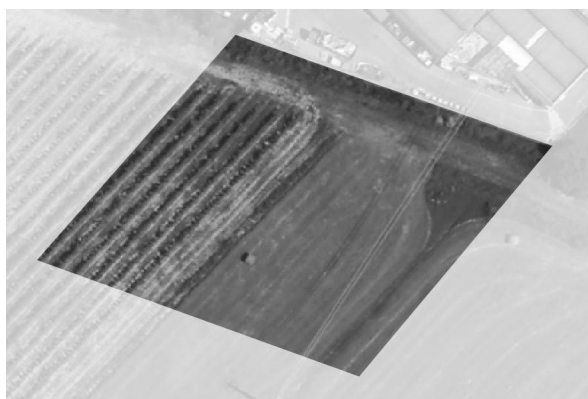
Piano Operativo del Comune di Certaldo
QC03 - Tassonomia dei morfotipi insediativi urbani



T.P.S.1_DM Aree per deposito materiali e merci connesse al lotto produttivo

Descrizione

Sono aree di pertinenza di attività produttive e come tali, destinate a soddisfare le esigenze di parcheggio e di sosta connesse con l'attività di cui sono pertinenza oltre che al deposito a cielo aperto di materiali e merci.



T.P.S.1_IAn° Ambiti produttivi in zona agricola

Descrizione

Sono zone con edifici a destinazione produttiva ubicate in aree di carattere storico o di interesse ambientale e le zone con presenza di attività produttive dimesse.

