COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA
COMUNE DI BUONCONVENTO

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE
ai sensi della LR 65/2014

Comune di Monteroni d'Arbia
Gabriele Berni *Sindaco e Assessore all'Urbanistica*

Comune di Buonconvento
Riccardo Conti *Sindaco*
Valeria Lingua *Assessore all'Urbanistica*

Responsabile del procedimento e coordinamento della progettazione
arch. Anna Calocchi

Ufficio di piano:
arch. Annalisa Cassioli
arch. Pian. Ter. Simona Rappuoli

Garante dell'informazione e della partecipazione
dott. Lucio Luzzetti

Progettazione Urbanistica – Valutazione Ambientale Strategica
arch. Laura Tavanti

Collaboratori alla progettazione
ing. Silvia Bertocci
arch. Desirè Gambini
geom. Patrizia Sodi

D2

Schede di sintesi dei morfotipi e proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato

Individuazione dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea

I criteri posti alla base dell'analisi e classificazione dei tessuti della città contemporanea sono stati:

1) Localizzazione e funzione prevalente:
   - urbano - extraurbano;
   - prevalentemente residenziale – città produttiva o specialistica.

2) Struttura del tessuto: densità insediativa, isolati regolari o irregolari, cortina edilizia continua o edifici isolati in singoli lotti, presenza o meno di una maglia viaria strutturata e gerarchizzate, spazi di pertinenza.

3) Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto diretto con la strada o mediato da spazi di pertinenza, presenza/assenza e spazi pubblici, servizi e funzioni di servizio alla residenza;

4) Tipo edilizio prevalente: edifici pluripiano, tipi edilizi a blocchi, edifici mono e bifamiliari, capannoni prefabbricati;

5) Collocazione e margini: continuità o meno con altri tessuti, relazioni con il territorio aperto, caratteristiche del margine"

Nel prospetto a lato si riporta l'individuazione della classificazione del PIT/PPR e quella proposta, in fase di avvio del procedimento per il PSI. Si rimanda alle tavole n. 04 "*Classificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee*" e tav. 05 "*Proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato*" per la restituzione grafica generale.

A tali perimetrazioni sono evidentemente da aggiungere, in ragione del dettato legislativo, quelle ulteriori indicazioni e localizzazioni comportanti impegno di suolo anche esterno al perimetro del territorio urbanizzato, oggetto specifico delle attività di copianificazione, ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014 anche nel caso in cui siano funzionalmente e strettamente collegate alla contestuale possibilità di riqualificazione dei margini urbani.

Tutto ciò premesso si individuano di seguito in maniera puntuale e dettagliata le modalità e i criteri assunti per la proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato.

La perimetrazione del territorio urbanizzato nell'avvio del procedimento

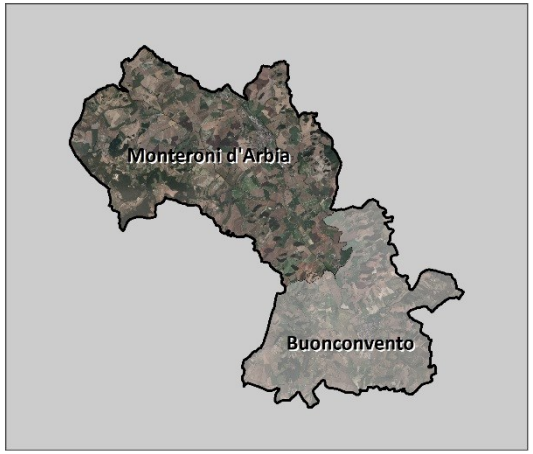
La restituzione del perimetro del territorio urbanizzato si sviluppa secondo alcuni criteri, codificati ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65, che sono stati tenuti in considerazione per l'individuazione della proposta preliminare redatta e che vengono di seguito elencati:

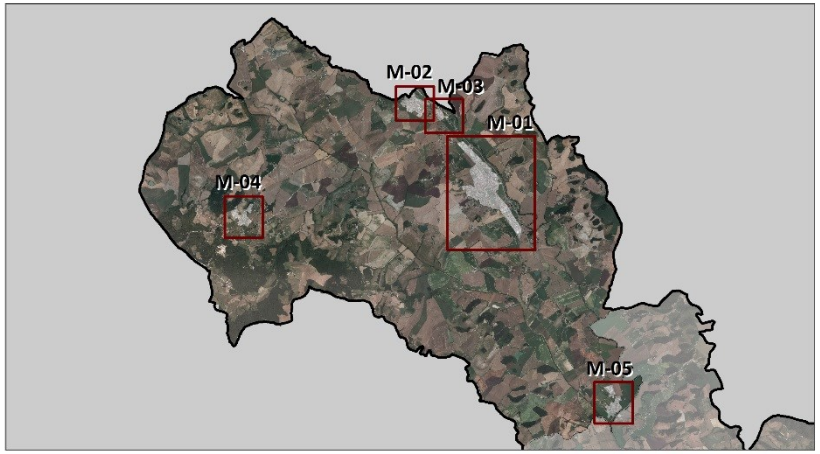
1. *Ricognizione indiretta sullo stato dei luoghi desumibile dalla CTR scala 1/2000 e ortofoto anno 2016 ad analoga scala con ulteriore verifica per particolari casi su mappa catastale;*
2. *Ricognizione preliminare sullo stato della pianificazione desunto dalla cartografia in scala 1/2000 degli strumenti urbanistici operativi vigenti;*
3. *Verifica preliminare dello stato di vigenza degli strumenti della pianificazione attuativa (piani attuativi convenzionati) e delle aree/lotti per le quali siano stati rilasciati titoli abilitativi validi;*
4. *Verifica delle aree inedificate dotate di opere di urbanizzazione primaria anche parziali;*
5. *Ricognizione delle aree destinate ad attrezzature servizi e parchi urbani pubblici o di interesse pubblico.*

Nell'ambito delle successive elaborazioni e indagini di dettaglio, essi potranno subire degli aggiustamenti e delle eventuali modifiche, risulterà infatti necessario approfondire tutta una serie di aspetti ampiamente descritti ai paragrafi precedenti in fase di redazione del piano per completare in maniera puntuale la definizione del territorio urbanizzato.

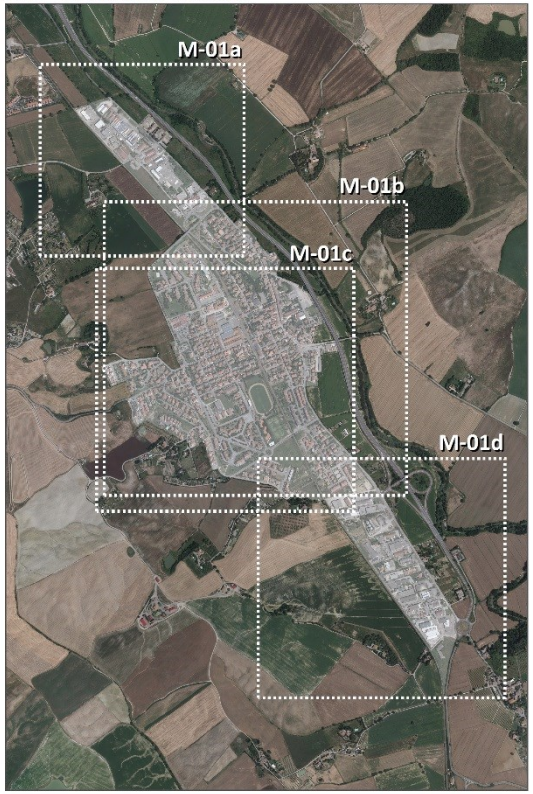
CLASSIFICAZIONE PIT / PPR		**PROPOSTA COMUNALE**	
Comune di Monteroni d'Arbia		**Comune di Monteroni d'Arbia**	
Toponimo	*Tessuto*	*Toponimo*	*Tessuto*
Monteroni d'Arbia	**TR2** Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista. **TR5** Tessuto puntiforme. **TR6** Tessuto a tipologie miste. **TPS1** Tessuto a proliferazione produttiva lineare.	**Monteroni d'Arbia**	**TR2** Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista. **TR6** Tessuto a tipologie miste. **TPS1** Tessuto a proliferazione produttiva lineare e mista.
Ponte a Tressa	**TR2** Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista. **TR3** Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalente residenziali.	**Ponte a Tressa**	**TR3** Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalente residenziali.
Le More	**TR5** Tessuto puntiforme.	**Le More**	**TR5** Tessuto puntiforme.
Ponte d'Arbia	**TR5** Tessuto puntiforme. **TR7** Tessuto sfrangiato di margine.	**Ponte d'Arbia**	**TR6** Tessuto a tipologie miste.
Ville di Corsano	**TR7** Tessuto sfrangiato di margine.	**Ville di Corsano**	**TR7** Tessuto sfrangiato di margine.
Comune di Buonconvento		**Comune di Buonconvento**	
Toponimo	*Toponimo*	*Toponimo*	*Toponimo*
Buonconvento	**TR5** Tessuto puntiforme. **TR6** Tessuto a tipologie miste. **TPS1** Tessuto a proliferazione produttiva lineare.	**Buonconvento**	**TR6** Tessuto a tipologie miste. **TR2** Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista. **TPS1** Tessuto a proliferazione produttiva lineare.
Bibbiano	**AS** Addizioni singole.	**Bibbiano**	**TR7** Tessuto sfrangiato di margine.

MONTERONI D'ARBIA





M-01 Monteroni d'Arbia



M-02 Ponte a Tressa



M-03 Le More



M-04 Le Ville di Corsano



M-05 Ponte d'Arbia



Individuazione del tessuti urbanizzati

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

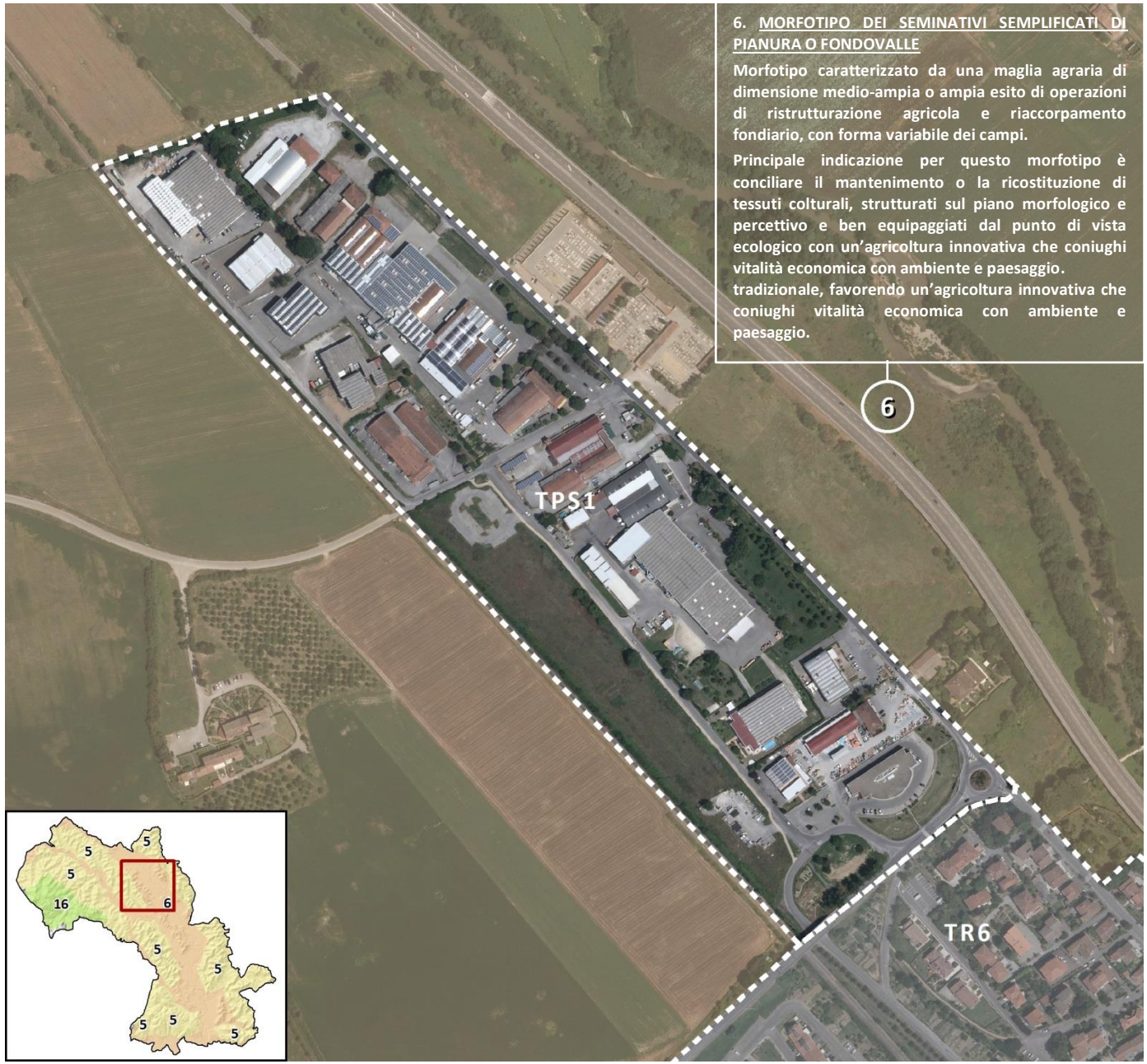
- TR2 — Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- TR3 — Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR5 — Tessuto puntiforme
- TR6 — Tessuto a tipologie miste
- TR7 — Tessuto sfrangiato di margine

Tessuto della città produttiva e specialistica

- TPS1 — Tessuto a proliferazione produttiva lineare

Proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato

- Territorio Urbanizzato (art. 4 comma 3 LR 65/2014)
- Territorio Urbanizzato (art. 4 comma 4 LR 65/2014)
  Ambiti funzionali a qualificare il disegno del margine urbano
- Centro Storico
- Attrezzature, servizi e parchi urbani
- Aree interessate da Varianti, Piano Attuativi convenzionati e/o interventi di trasformazione in corso
- Verde Urbano (art.17 comma a DPGR 32/R)
- Interventi di recupero e rigenerazione urbana



MONTERONI D'ARBIA

SCHEDA M-01a

MORFOTIPO T.P.S.1

Capoluogo

Tessuti della città produttiva e specialistica

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

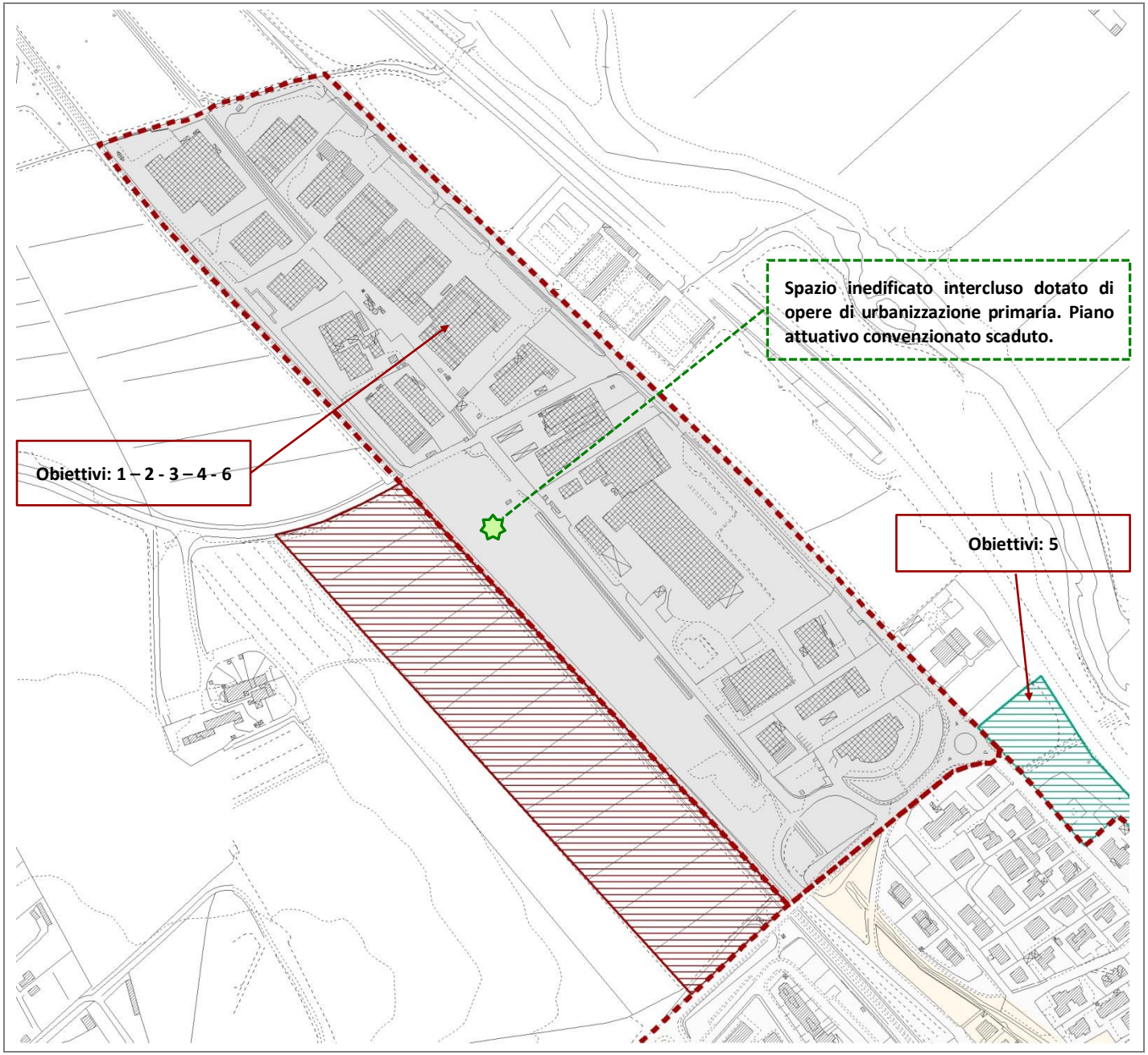
Tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell'arteria o su entrambi, spesso d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti.

Valori/opportunità

- Presenza di spazi aperti interclusi, anche se nella maggior parte degradati, utile occasione per il recupero di varchi verdi nell'edificato.
- Presenza di ampie superfici adibite a parcheggio.

Criticità

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



MONTERONI D'ARBIA

Capoluogo

Proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato

Obiettivi

1. 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.
2. Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica.
3. Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).
4. Razionalizzare il sistema insediativo dei tessuti produttivi attraverso la delocalizzazione di talune aree ed attività nonché il potenziamento di altre, in ragione di una maggiore integrazione con il sistema delle infrastrutture e di una mitigazione dei conflitti con i tessuti residenziali.
5. Predisporre fasce verdi di mitigazione paesaggistico-ambientale aventi la funzione di garantire l'equilibrio ecologico, indispensabili per compensare le emissioni di anidride carbonica derivanti dall'attività dell'uomo.
6. Prevedere un collegamento ciclo/pedonale dell'area produttiva con il centro urbano di Monteroni d'Arbia e le frazioni e nuclei limitrofi (Cuna e More di Cuna) per elevare l'accessibilità ai sistemi policentrici, favorendo gli spostamenti casa-lavoro con mobilità dolce.



MONTERONI D'ARBIA

SCHEDA M-01b

MORFOTIPO T.R.6

Capoluogo

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

T.R.6 Tessuto a tipologie miste

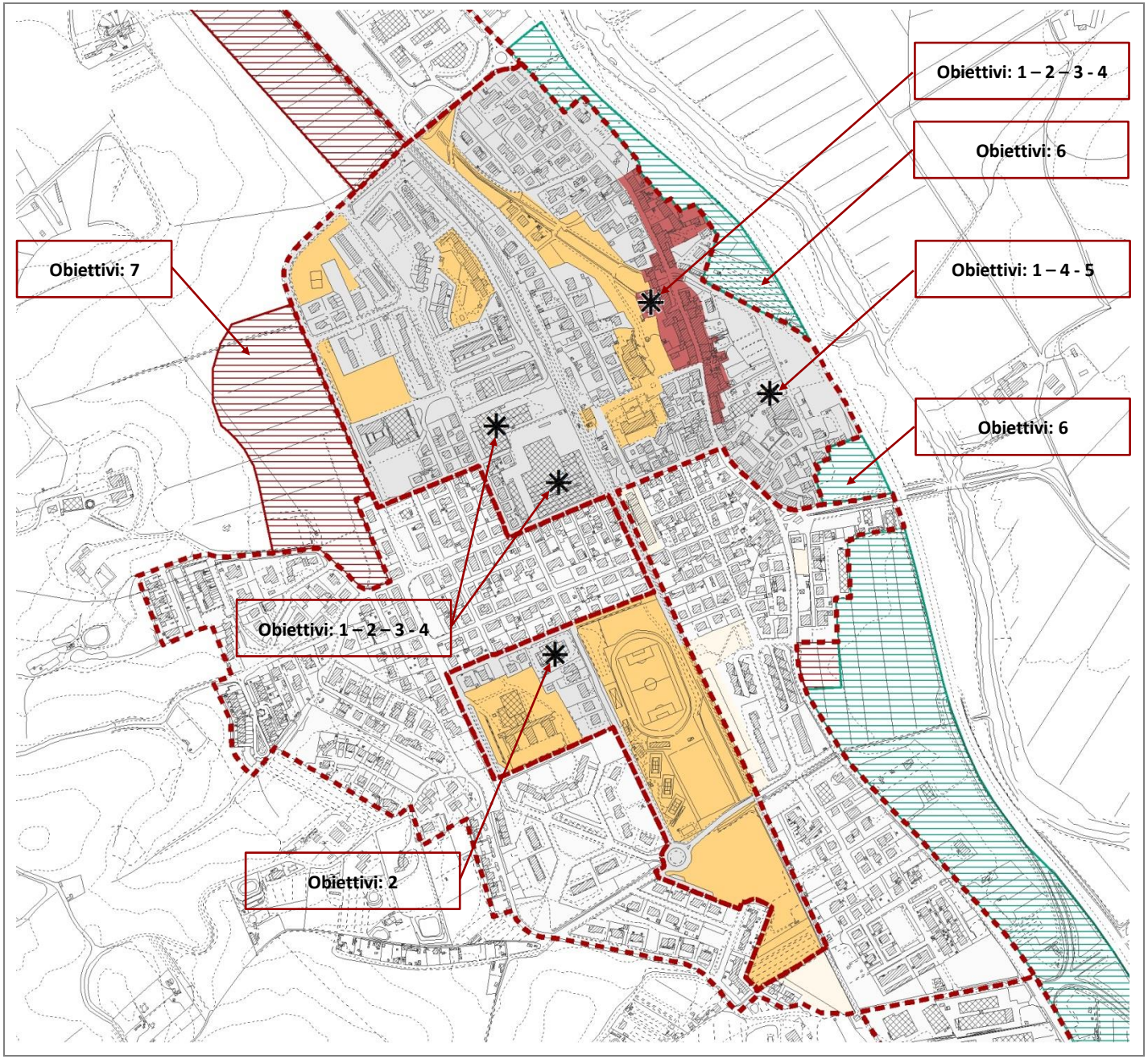
Tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali- che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata.

Valori/opportunità

- 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.
- 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.
- Viabilità principale leggibile, con possibilità di strutturazione di boulevards urbani (spazio pubblico).
- Presenza di ampie superfici coperte, piazzali, parcheggi, utile risorsa in un progetto di recupero a fini di produzione energetica.
- Presenza di architetture industriali di un certo pregio, 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

- Margine urbano disomogeneo
- Assenza o non chiara definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi.
- 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.
- Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo-pedonale e destinazione prevalente degli spazi pubblici presenti a parcheggio.
- 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.



MONTERONI D'ARBIA

Capoluogo

Proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato

Obiettivi

✳ **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. Le aree interessate sono quelle della Filanda, Tabaccaia, Artistica cristallo e fronte Via S. Giusto**.

1 Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi. Le aree interessate sono quelle della Filanda, Tabaccaia, Artistica cristallo e fronte Via S. Giusto.

2 Prevedere interventi di sostituzione di edifici produttivi dismessi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali; attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo. Le aree interessate sono quelle della Filanda, Tabaccaia, Artistica Cristallo e Lufima.

3 Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico. Le aree interessate sono quelle della Filanda, Tabaccaia e Artistica cristallo.

4 Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità. Le aree interessate sono quelle della Filanda, Tabaccaia, Artistica cristallo e fronte Via S. Giusto.

5 Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (permeabilità tra spazio urbano e aperto, miglioramento dei fronti urbani verso lo spazio agricolo, percorsi di connessione/attraversamento, collocazione di fasce alberate). L'area interessata è quella del fronte Via S. Giusto.

6 Predisporre fasce verdi di mitigazione paesaggistico-ambientale aventi la funzione di garantire l'equilibrio ecologico, indispensabili per compensare le emissioni di anidride carbonica derivanti dall'attività dell'uomo.

7 Realizzare la testata conclusiva dell'asse pubblico-urbano dei luoghi centrali "S.Giusto-Tassinaia" che ha come episodi intermedi Via Roma, V.le delle Rimembranze, La stazione ferroviaria, la Tabaccaia e il centro commerciale. L'area di testata "Tassinaia" consiste in nuova edificazione a bassa densità prevedendo destinazione residenziale e interventi a destinazione pubblica in continuità e complementari al centro commerciale esistente.



6. MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI DI PIANURA O FONDOVALLE

Morfotipo caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia o ampia esito di operazioni di ristrutturazione agricola e riaccorpamento fondiario, con forma variabile dei campi.

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

MONTERONI D'ARBIA

SCHEDA M-01c

MORFOTIPO T.R.2

Capoluogo

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

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

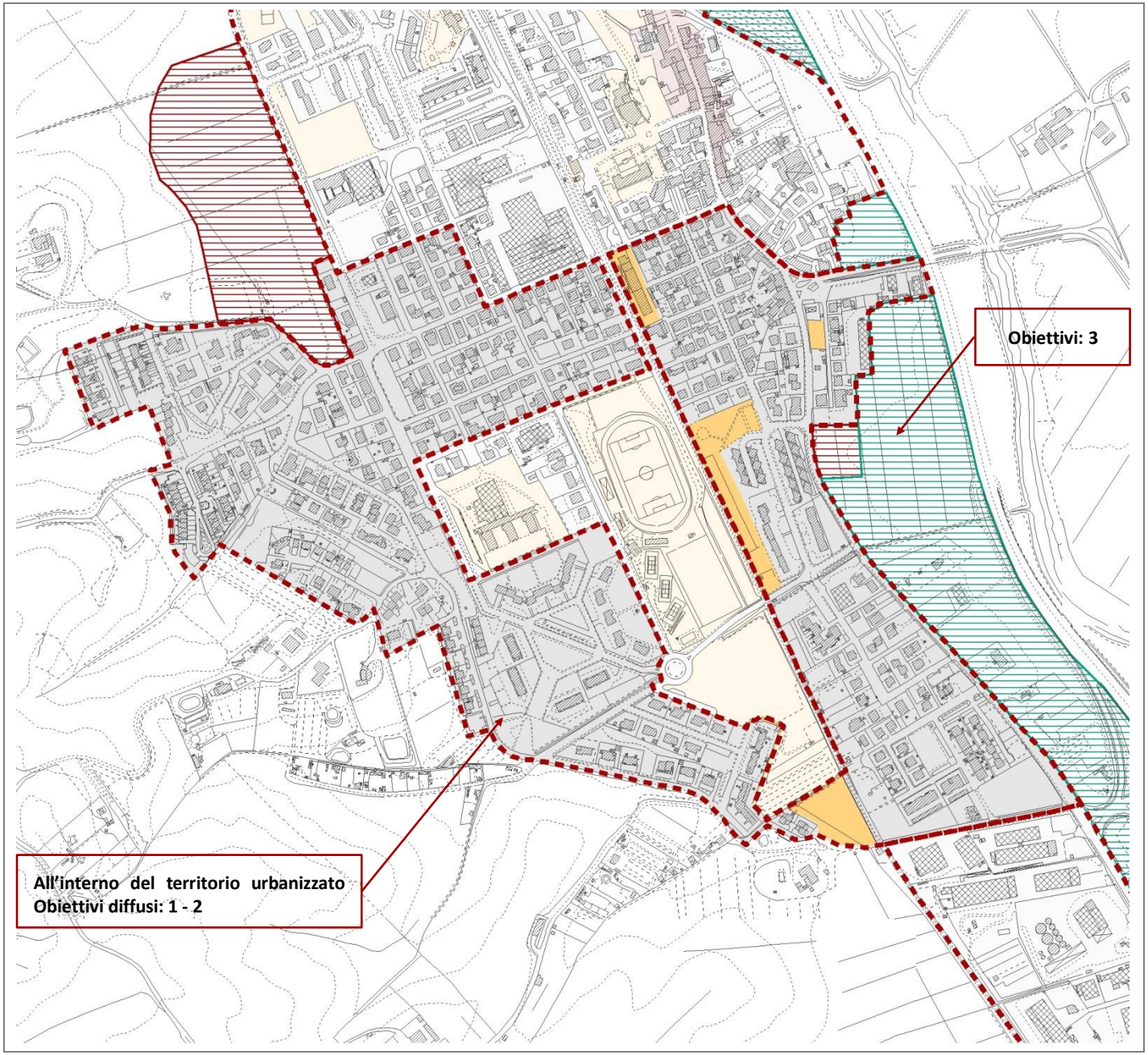
Tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada.

Valori/opportunità

- Buona continuità visiva e percettiva della città storica.
- Presenza di aree aperte come slarghi e parcheggi utilizzabili per la strutturazione di una rete di spazi pubblici.
- Struttura ad isolati con tracciati viari ben gerarchizzati e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna, utile base per strutturare un'efficiente rete di percorsi ciclo/ pedonali e spazi pubblici.
- Tessuto riconoscibile strutturato in isolati.

Criticità

- Critici affacci e problema dei retri urbani.
- Aree aperte ad uso pubblico o semipubblico (marciapiedi, parcheggi, slarghi) di scarsa qualità.
- 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.
- Assenza di mixitè funzionale.
- 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.



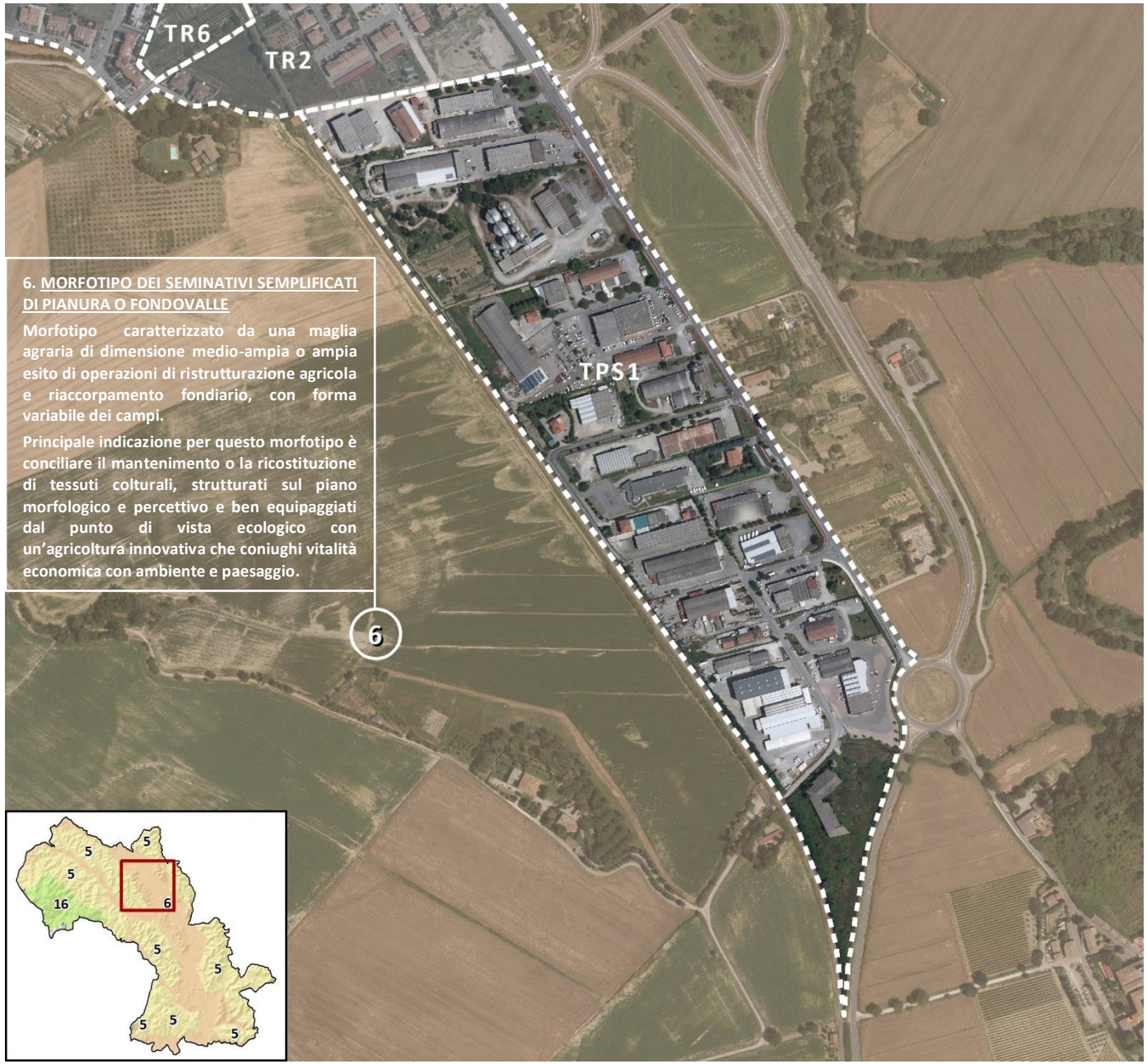
MONTERONI D'ARBIA

Capoluogo

Proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato

Obiettivi

1. Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici (obiettivo diffuso).
2. Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico (obiettivo diffuso).
3. Predisporre fasce verdi di mitigazione paesaggistico-ambientale aventi la funzione di garantire l'equilibrio ecologico, indispensabili per compensare le emissioni di anidride carbonica derivanti dall'attività dell'uomo.



MONTERONI D'ARBIA

SCHEDA M-01d

MORFOTIPO T.P.S.1

Capoluogo

Tessuti della città produttiva e specialistica

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

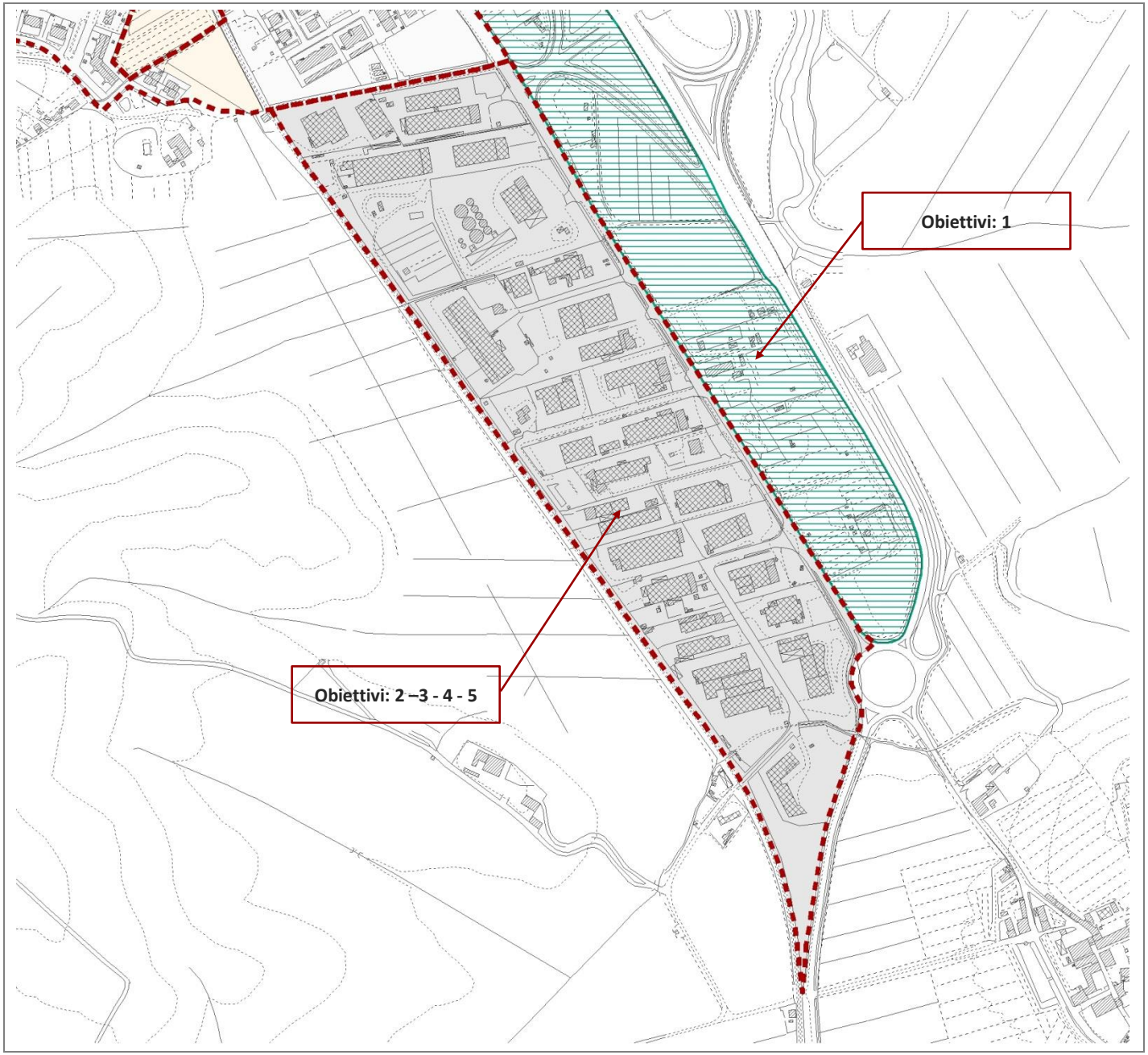
Tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell'arteria o su entrambi, spesso d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti.

Valori/opportunità

- Presenza di spazi aperti interclusi, anche se nella maggior parte degradati, utile occasione per il recupero di varchi verdi nell'edificato.
- Presenza di ampie superfici adibite a parcheggio.

Criticità

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



MONTERONI D'ARBIA

Capoluogo

Proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato

Obiettivi

1. Predisporre fasce verdi di mitigazione paesaggistico-ambientale aventi la funzione di garantire l'equilibrio ecologico, indispensabili per compensare le emissioni di anidride carbonica derivanti dall'attività dell'uomo.
2. 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.
3. Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica. Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica.
4. Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).
5. Razionalizzare i lotti esistenti prevedendo eventuali completamenti ottimizzando l'utilizzo dei resedi limitando episodi residenziali a quelli già esistenti.



MONTERONI D'ARBIA

SCHEDA M-02

MORFOTIPO T.R.3

Ponte a Tressa

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

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

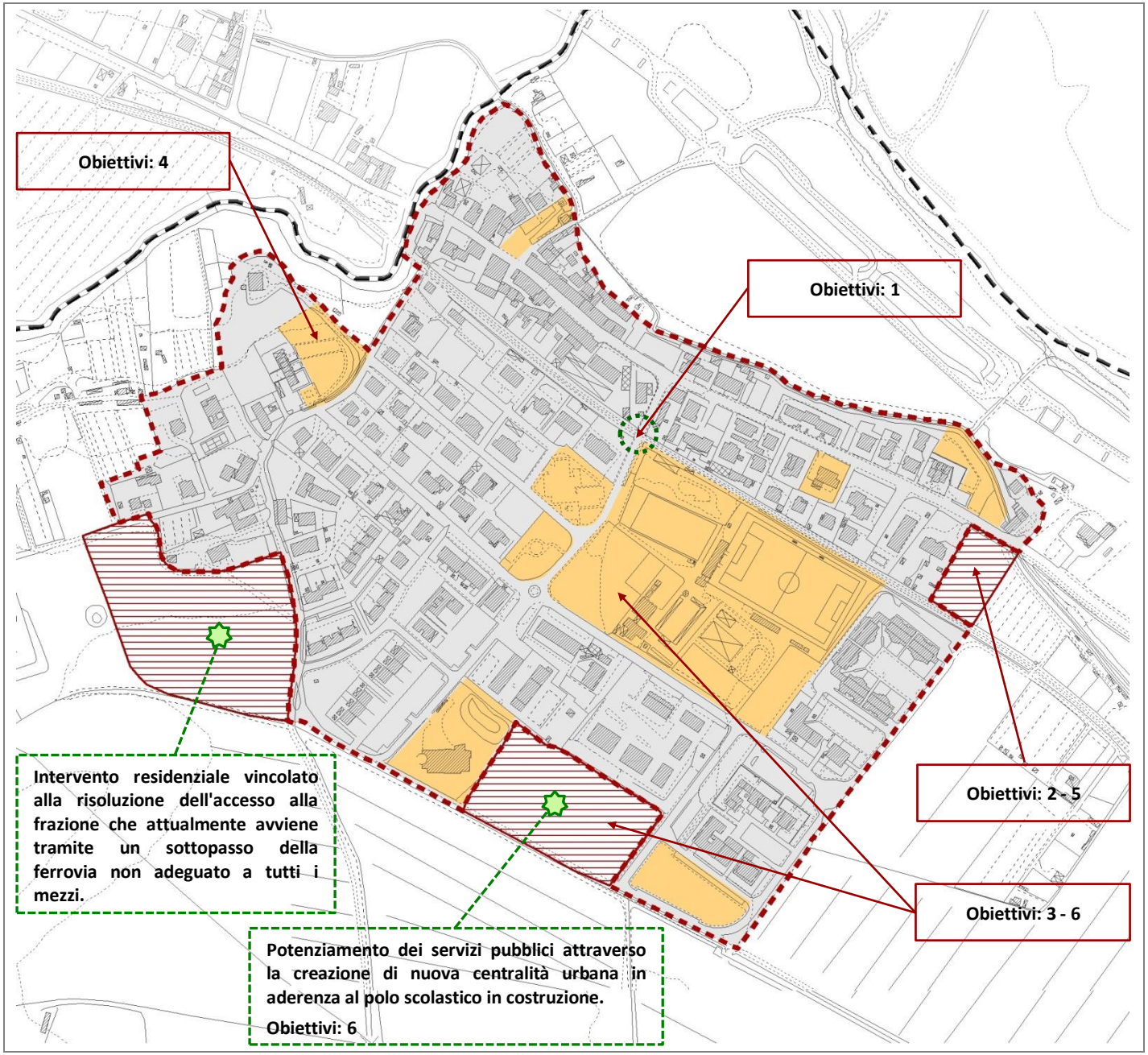
Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati.

Valori/opportunità

- Opportunità di riqualificare la strada che rappresenta il limite con il territorio aperto, attribuendogli il ruolo di margine tra urbano e non urbano.
- 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.
- Alta dotazione di spazi aperti pubblici, semipubblici 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.
- Inserimento di edifici contemporanei di qualità e pregio architettonico.

Criticità

- 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.
- Sono presenti aree dismesse e/o degradate dovute alla presenza e alla dismissione di edifici con funzioni specialistiche.
- Dotazione di spazi pubblici non adeguata, prevalentemente riguardo la qualità, che risulta bassa e con fenomeni di degrado e
- Assenza di un'organica disposizione delle aree pubbliche utilizzabili per le relazioni sociali, e spesso carenza di servizi e attrezzature urbane.
- Carenza di morfologie di impianto compiuto 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.
- Architetture di scarsa qualità con impiego di elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.



MONTERONI D'ARBIA

Ponte a Tressa

Proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato

Obiettivi

Obiettivo generale è dotare il centro urbano di viabilità alternativa di accesso adeguata a tutti i mezzi di trasporto rispetto alla via del sottopasso ferroviario attuale che è fruibile soltanto dalle auto.

1. Definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale.
2. Rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti.
3. Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano.
4. Recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica
5. Ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale).
6. Dotare lo spazio periferico di dotazioni alla scala di quartiere.



SCHEDA M-03

MONTERONI D'ARBIA

MORFOTIPO T.R.5

Le More

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

T.R.3 Tessuto puntiforme

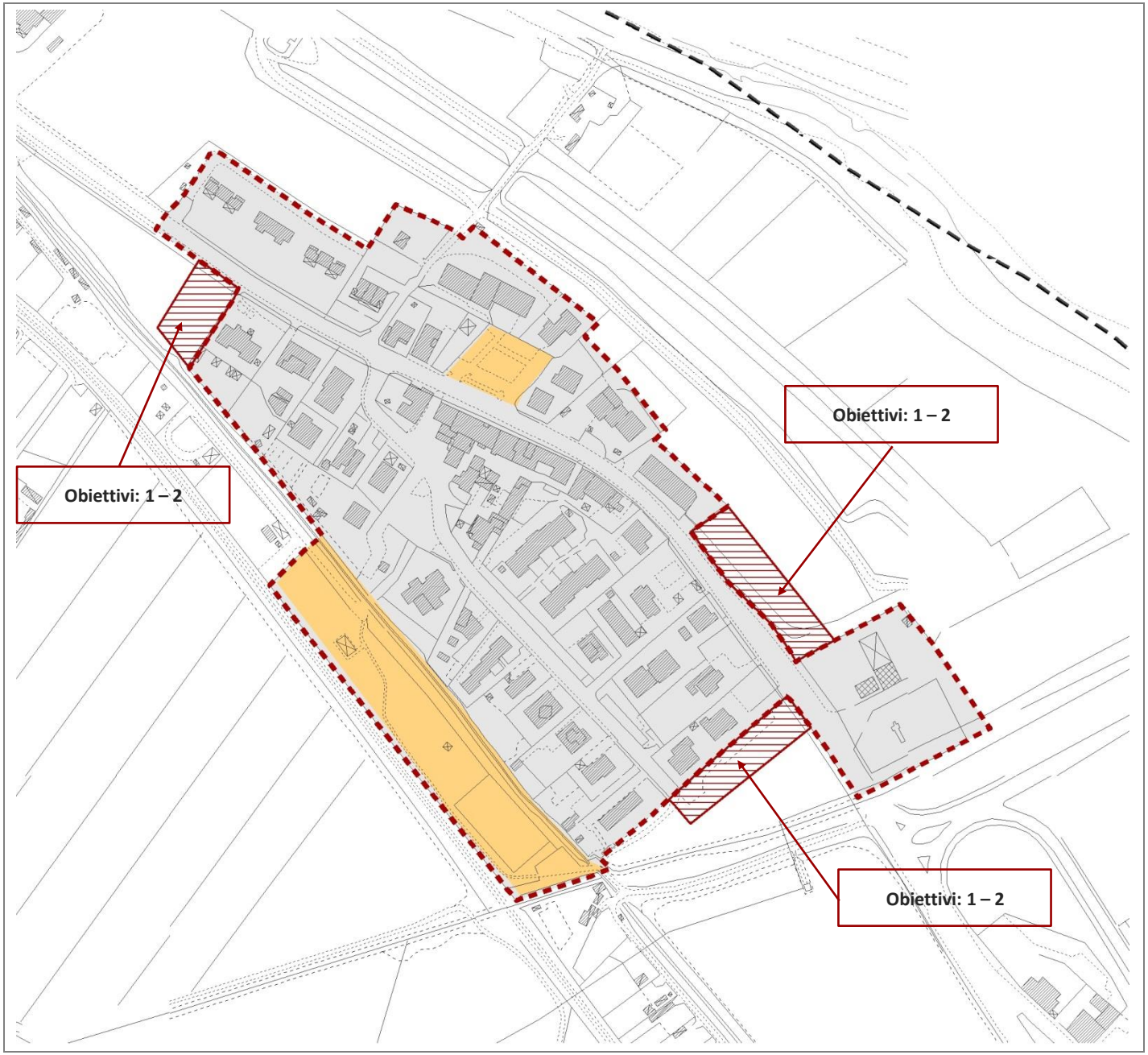
Tessuti a bassa densità, localizzati ai margini dei nuclei urbani, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere.

Valori/opportunità

- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto; presenza di varchi visivi ed affacci diretti sul territorio aperto.
- Possibilità di organizzare un progetto di paesaggio per la costruzione di un margine integrato da un lato con l'urbano e dall'altro con il rurale.
- Presenza di aree intercluse non edificate, talvolta verdi o ancora coltivate, e di aree pertinenziali parzialmente verdi, che concorrono ad una buona dotazione di verde e rappresentano una potenziale risorsa nella definizione della rete ecologica urbana, nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nella organizzazione di cunei verdi.
- Viabilità principale leggibile, con possibilità di strutturazione di boulevards urbani (spazio pubblico).
- Presenza di aree aperte come slarghi e parcheggi utili nella strutturazione di una rete di spazi pubblici e alta dotazione di spazi verdi.
- La struttura minuta e ripetitiva, anche se stilisticamente eterogenea e con dislivelli qualitativi, rende il tessuto riconoscibile.

Criticità

- Assenza di margine urbano e tendenza alla dispersione insediativa e all'alto consumo di suolo.
- Retri urbani di scarsa qualità e/o degradati; critici impatti visivi e percettivi.
- 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.
- Tessuto monofunzionale con totale assenza di spazi pubblici e servizi e qualità non adeguata delle aree aperte ad uso collettivo (marciapiedi, parcheggi, slarghi).
- Tessuto isotropo governato prevalentemente dalla parcellizzazione fondiaria; processi di costruzione dei manufatti sono quasi direttamente controllati dai proprietari, l'unica regola che disciplina l'arbitrarietà della localizzazione delle unità mono e bifamiliari sul lotto è la distanza dai confini recintati.



MONTERONI D'ARBIA

Le More

Proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato

Obiettivi

Obiettivo generale è riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti e future legate alla realizzazione della variante Cassia per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto (il tracciato storico della Strada Cassia dovrà diventare un asse a basso traffico aumentando la qualità della vivibilità della frazione).

1 Promuovere un progetto di paesaggio urbano valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città con particolare attenzione alla tutela della gora, degli orti urbani e dei percorsi ciclo-pedonali tra Tressa e Monteroni d'Arbia.

2 Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani.

16. MORFOTIPO DEL SEMINATIVO E OLIVETO PREVALENTI DI COLLINA

Morfotipo tipico delle aree collinari, caratterizzato dall'alternanza di oliveti e seminativi, sia semplici che punteggiati di alberi sparsi. Due le principali indicazioni per questo morfotipo:

1) preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi;

2) preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale, favorendo un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.



MONTERONI D'ARBIA

MORFOTIPO T.R.7

Ville di Corsano

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine

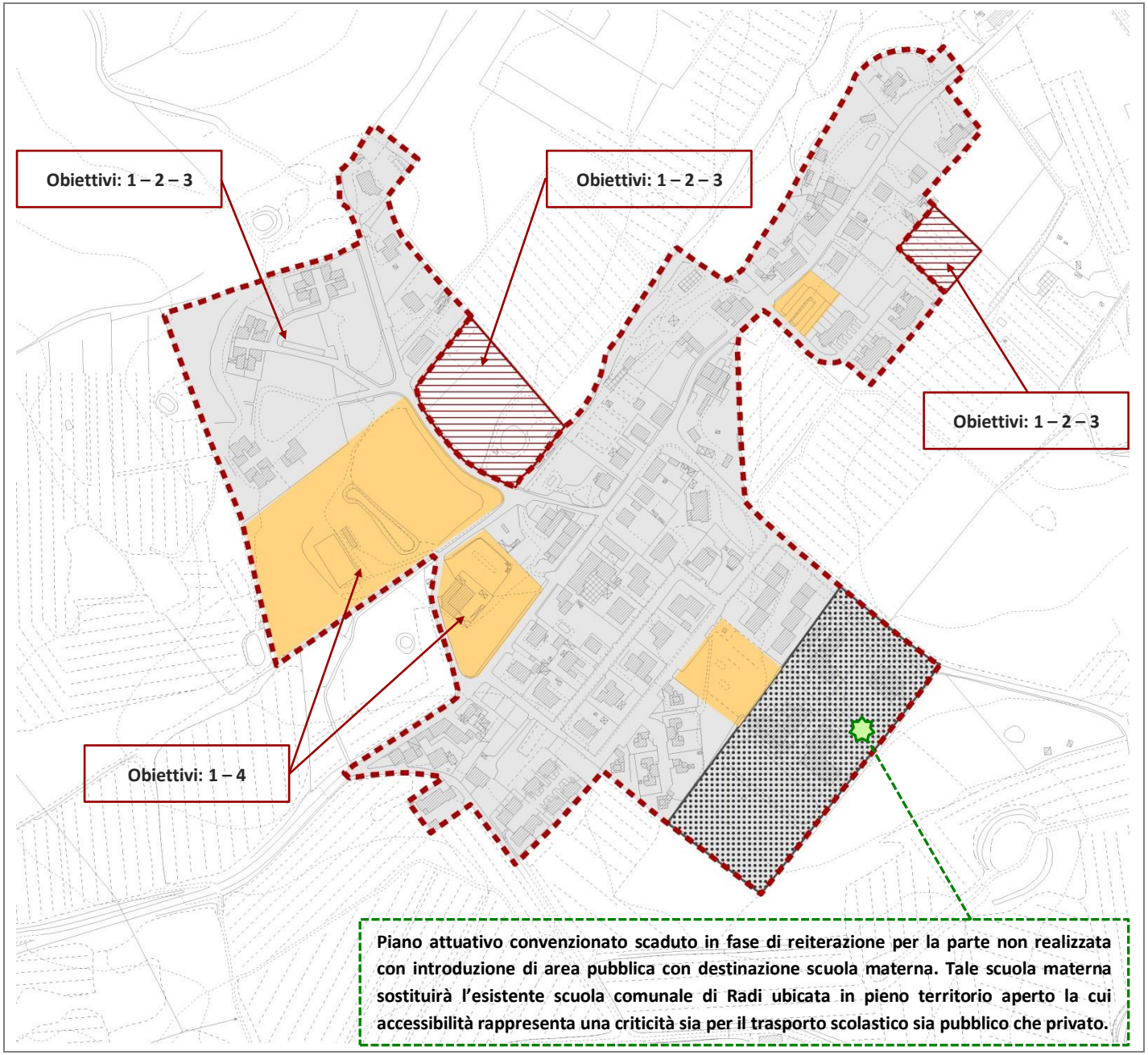
Tessuti insediativi a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente.

Valori/opportunità

- Affacci e visuali diretti sul territorio aperto.
- 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.
- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.
- 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.
- 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

- 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.
- Scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi e rischio di saturazione edilizia.
- Assenza di spazi pubblici, tessuto connettivo ciclo-pedonale e servizi.
- 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.



MONTERONI D'ARBIA

Ville di Corsano

Proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato

Obiettivi

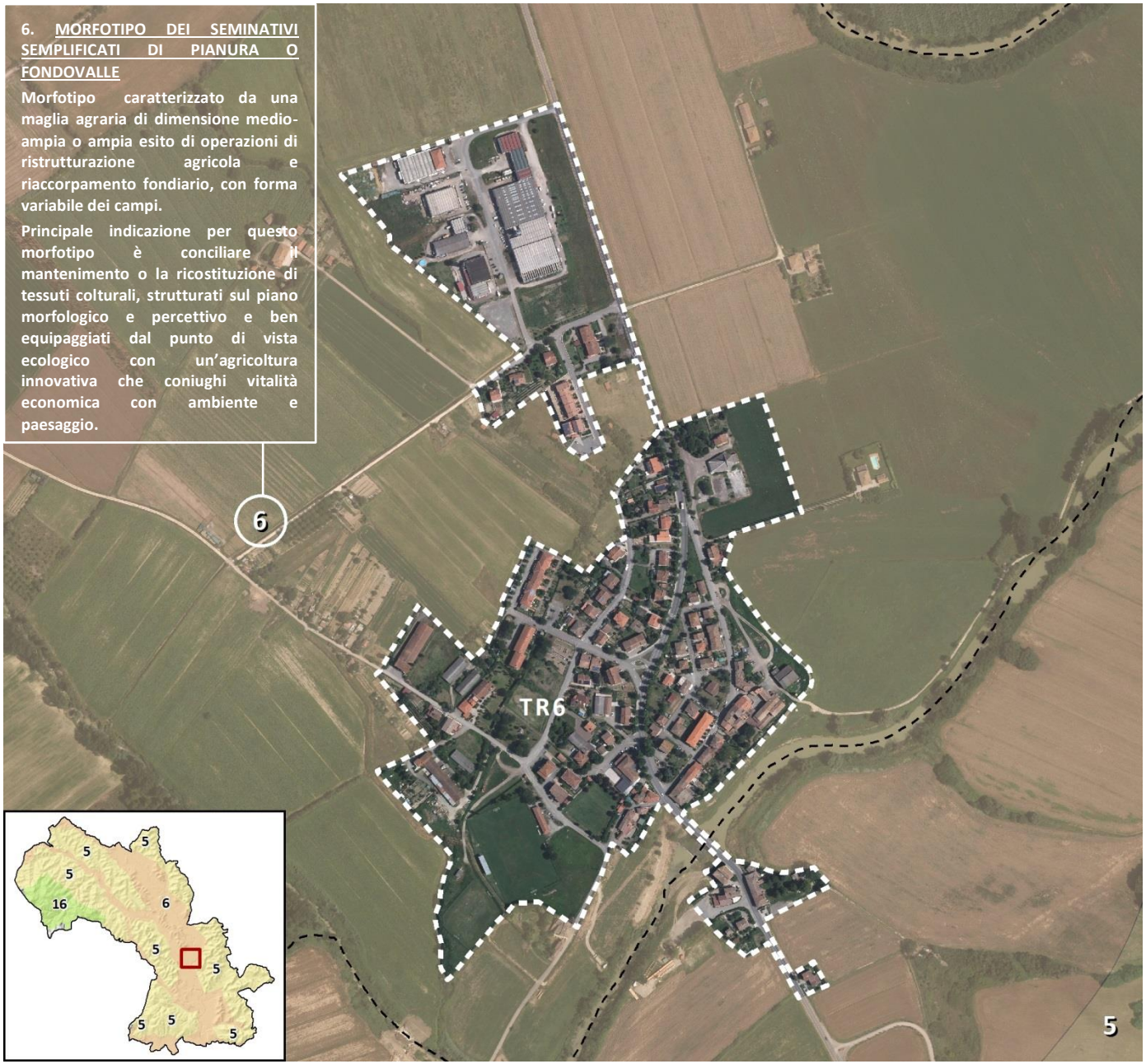
Obiettivo generale è progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna.

1. 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.
2. Tutelare la "cintura verde" periurbana che qualifica in senso multifunzionale il passaggio dalla frazione alla campagna (bosco, oliveti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli).
3. Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato.
4. Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere.

6. MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI DI PIANURA O FONDOVALLE

Morfotipo caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia o ampia esito di operazioni di ristrutturazione agricola e riaccorpamento fondiario, con forma variabile dei campi.

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.



SCHEDA M-05

MONTERONI D'ARBIA

MORFOTIPO T.R.6

Ponte d'Arbia

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

T.R.6 Tessuto a tipologie miste

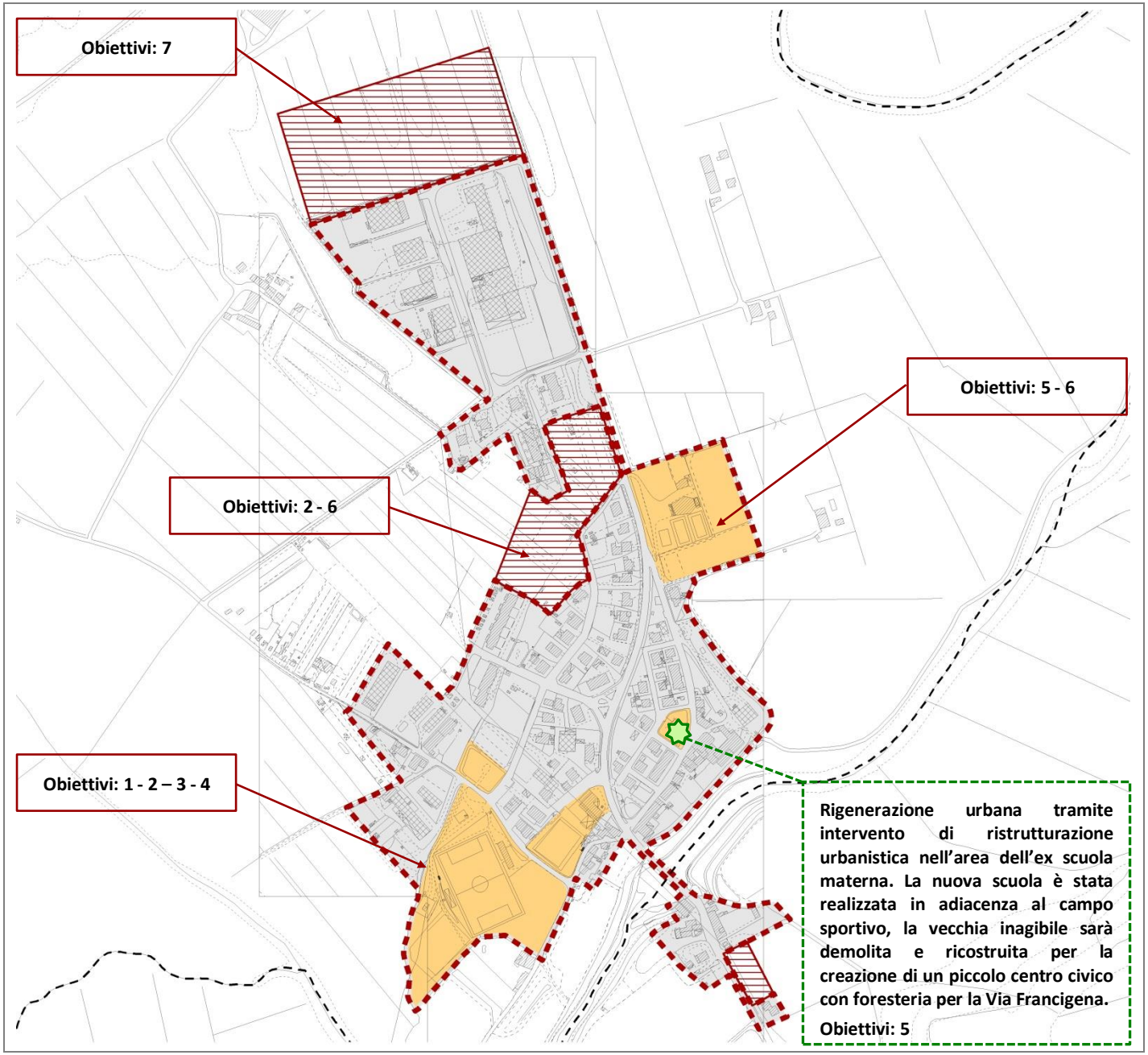
Tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali- che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata.

Valori/opportunità

- 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.
- 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.
- Viabilità principale leggibile, con possibilità di strutturazione di boulevards urbani (spazio pubblico).
- Presenza di ampie superfici coperte, piazzali, parcheggi, utile risorsa in un progetto di recupero a fini di produzione energetica.
- Presenza di architetture industriali di un certo pregio, 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

- Margine urbano disomogeneo
- Assenza o non chiara definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi.
- 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.
- Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo-pedonale e destinazione prevalente degli spazi pubblici presenti a parcheggio.
- 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.



MONTERONI D'ARBIA

Ponte d'Arbia

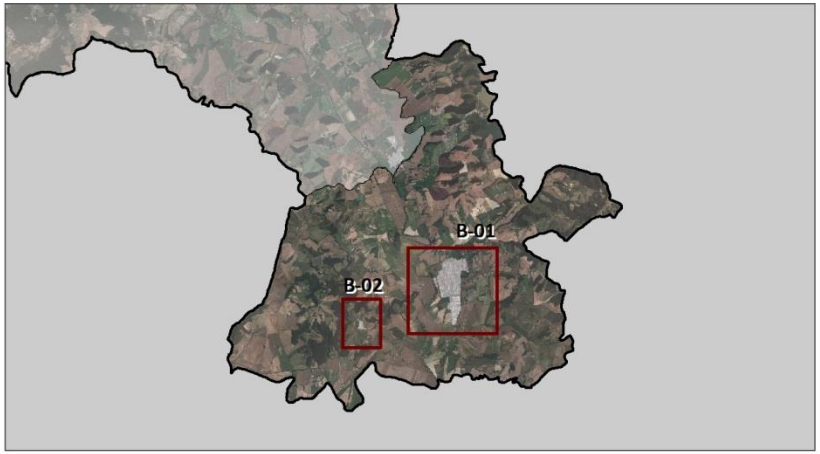
Proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato

Obiettivi

1. 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.
2. Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
3. Prevedere interventi di sostituzione di edifici produttivi dismessi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni residenziali.
4. Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo al fine di eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.
5. Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità.
6. Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (permeabilità tra spazio urbano e aperto, miglioramento dei fronti urbani verso lo spazio agricolo, percorsi di connessione/attraversamento, collocazione di fasce alberate
7. Potenziamento del tessuto produttivo individuato anche dal PTCP come area di interesse sovralocale con delocalizzazione e riduzione dell'area produttiva di Buonconvento.

BUONCONVENTO





B-02 Bibbiano



B-01 Buonconvento



Individuazione del tessuti urbanizzati

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

- TR2 Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR5 Tessuto puntiforme
- TR6 Tessuto a tipologie miste
- TR7 Tessuto sfrangiato di margine

Tessuto della città produttiva e specialistica

- TPS1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare

Proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato

- Territorio Urbanizzato (art. 4 comma 3 LR 65/2014)
- Territorio Urbanizzato (art. 4 comma 4 LR 65/2014) Ambiti funzionali a qualificare il disegno del margine urbano
- Centro Storico
- Attrezzature, servizi e parchi urbani
- Aree interessate da Varianti, Piano Attuativi convenzionati e/o interventi di trasformazione in corso
- Verde Urbano (art.17 comma a DPGR 32/R)
- Interventi di recupero e rigenerazione urbana

SCHEDA B-01a

BUONCONVENTO

MORFOTIPO T.R.2

Capoluogo

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

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

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.

Valori/opportunità

- Buona continuità visiva e percettiva della città storica.
- Presenza di aree aperte come slarghi e parcheggi utilizzabili per la strutturazione di una rete di spazi pubblici.
- Struttura ad isolati con tracciati viari ben gerarchizzati e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna, utile base per strutturare un'efficiente rete di percorsi ciclo/ pedonali e spazi pubblici.
- Tessuto riconoscibile strutturato in isolati.

Criticità

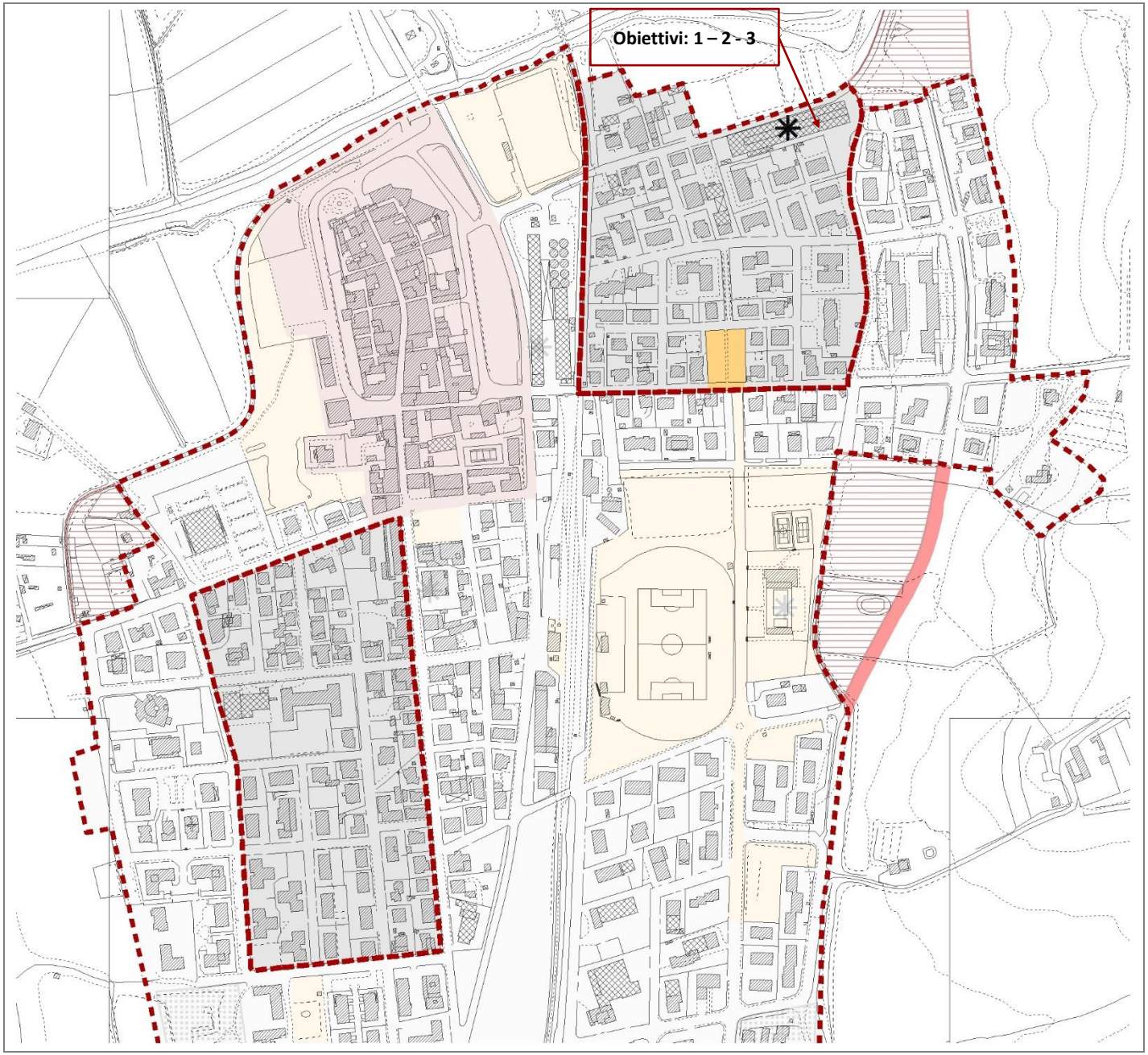
- Critici affacci e problema dei retri urbani.
- Aree aperte ad uso pubblico o semipubblico (marciapiedi, parcheggi, slarghi) di scarsa qualità.
- Dotazione di spazi pubblici assente e/o non sempre adeguata, sia per dotazione che per qualità, considerando anche la destinazione privata degli spazi di pertinenza degli edifici.
- Assenza di una "rete di spazi pubblici" e di tessuto connettivo ciclo/pedonale.
- Assenza di mixitè funzionale.
- 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.

6. MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI DI PIANURA O FONDOVALLE

Morfotipo caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia o ampia esito di operazioni di ristrutturazione agricola e riaccorpamento fondiario, con forma variabile dei campi.

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.





BUONCONVENTO

Capoluogo

Proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato

Obiettivi

✳ **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.**

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

2 Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità.

3 Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico.



SCHEDA B-01b

BUONCONVENTO

MORFOTIPO T.R.6

Capoluogo

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

T.R.6 Tessuto a tipologie miste

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.

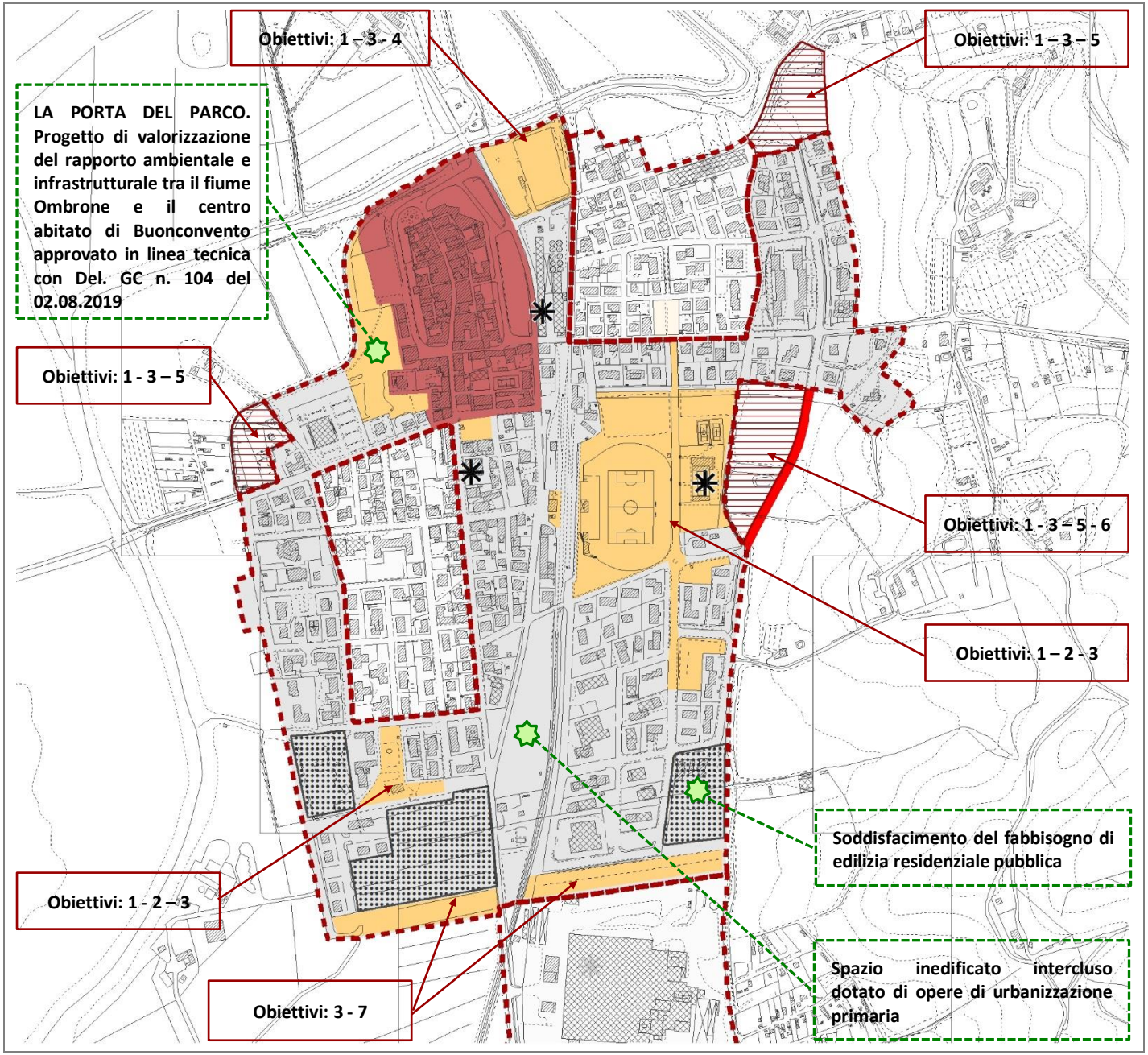
Valori/opportunità

- 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.
- 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.
- Viabilità principale leggibile, con possibilità di strutturazione di boulevards urbani (spazio pubblico).
- Presenza di ampie superfici coperte, piazzali, parcheggi, utile risorsa in un progetto di recupero a fini di produzione energetica.
- Presenza di architetture industriali di un certo pregio, 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

- Margine urbano disomogeneo
- Assenza o non chiara definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi.
- 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.
- Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo-pedonale e destinazione prevalente degli spazi pubblici presenti a parcheggio.
- 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.

PROPOSTA DI PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO



BUONCONVENTO

Capoluogo

Proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato

Obiettivi

✳ **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.**

1 Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.

2 Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.

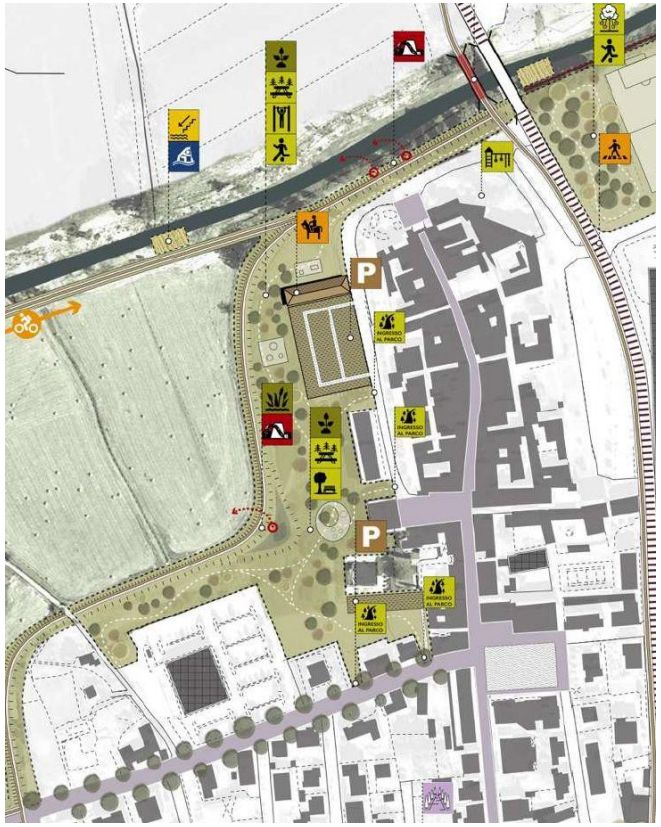
3 Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità.

4 Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (permeabilità tra spazio urbano e aperto, miglioramento dei fronti urbani verso lo spazio agricolo, percorsi di connessione/attraversamento, collocazione di fasce alberate.

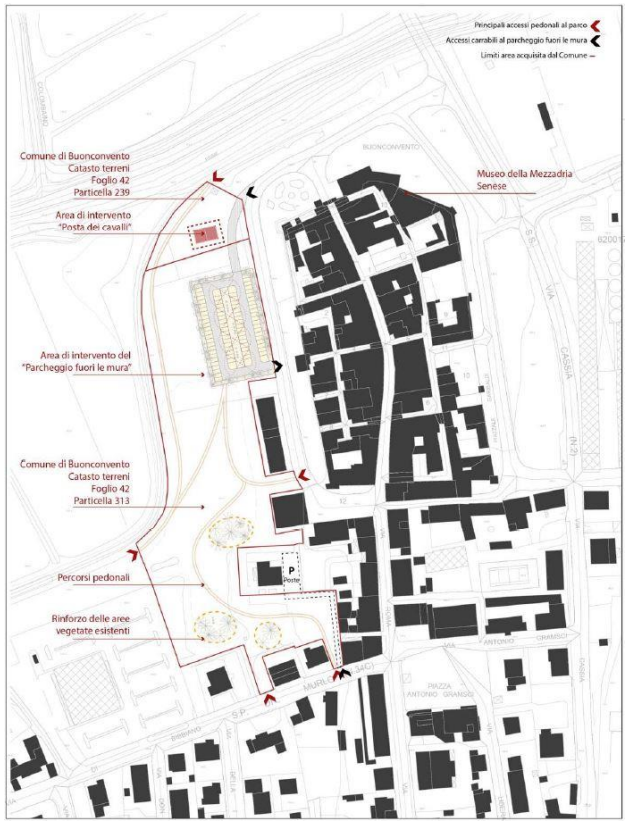
5 Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti.

6 Implementazione delle attrezzature sportive esistenti e completamento della viabilità.

7 Predisporre fasce verdi di mitigazione paesaggistico-ambientale aventi la funzione di assicurare la permanenza e la ricostituzione degli elementi di continuità ecologica del territorio, aumentandone la permeabilità e la percorribilità anche tramite l'implementazione della rete ecologica.



Masterplan parco fluviale (fuori scala)



Schema degli interventi previsti (fuori scala)



Inserimento foto-realistico del progetto

BUONCONVENTO

Capoluogo

Progetto di realizzazione della "Porta del Parco"

Obiettivi

Il progetto di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio culturale, paesaggistico e ambientale del Comune di Buonconvento per la realizzazione della porta reale e virtuale del parco fluviale dell'Ombrone si inserisce all'interno di un sistema integrato di attività progettuali per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico del territorio buonconventino.

L'attività proposta prevede la riqualificazione di un parcheggio esistente, denominato parcheggio sterrato, (Parco fuori le mura) e di un parco attrezzato nel versante occidentale del centro storico che paesaggisticamente e funzionalmente costituiscano il completamento delle opere di manutenzione e valorizzazione già avviate dall'Amministrazione Comunale per il Museo della Mezzadria Senese di Buonconvento.

Il progetto di realizzazione della "Porta del Parco" di Buonconvento mira alla realizzazione di un'area attrezzata, come occasione di riqualificazione del versante nord occidentale del centro storico buonconventino e come opportunità di ricucitura fra la città e il territorio fluviale.

Questo obiettivo trova compimento attraverso un insieme di interventi integrati finalizzati alla valorizzazione naturalistico-ambientale del sito, alla qualificazione delle aree dedicate alla aggregazione sociale multigenerazionale e alla ricucitura e integrazione urbana, mediante la realizzazione di un parcheggio progettato e realizzato secondo una visione paesaggistica integrata, così da costituire un vero e proprio "micro-paesaggio", e divenendo parte integrante del sistema del parco fluviale.



6. MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI DI PIANURA O FONDOVALLE

Morfotipo caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia o ampia esito di operazioni di ristrutturazione agricola e riaccorpamento fondiario, con forma variabile dei campi.

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

BUONCONVENTO

SCHEDA B-01c

MORFOTIPO T.P.S.1

Capoluogo

Tessuti della città produttiva e specialistica

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

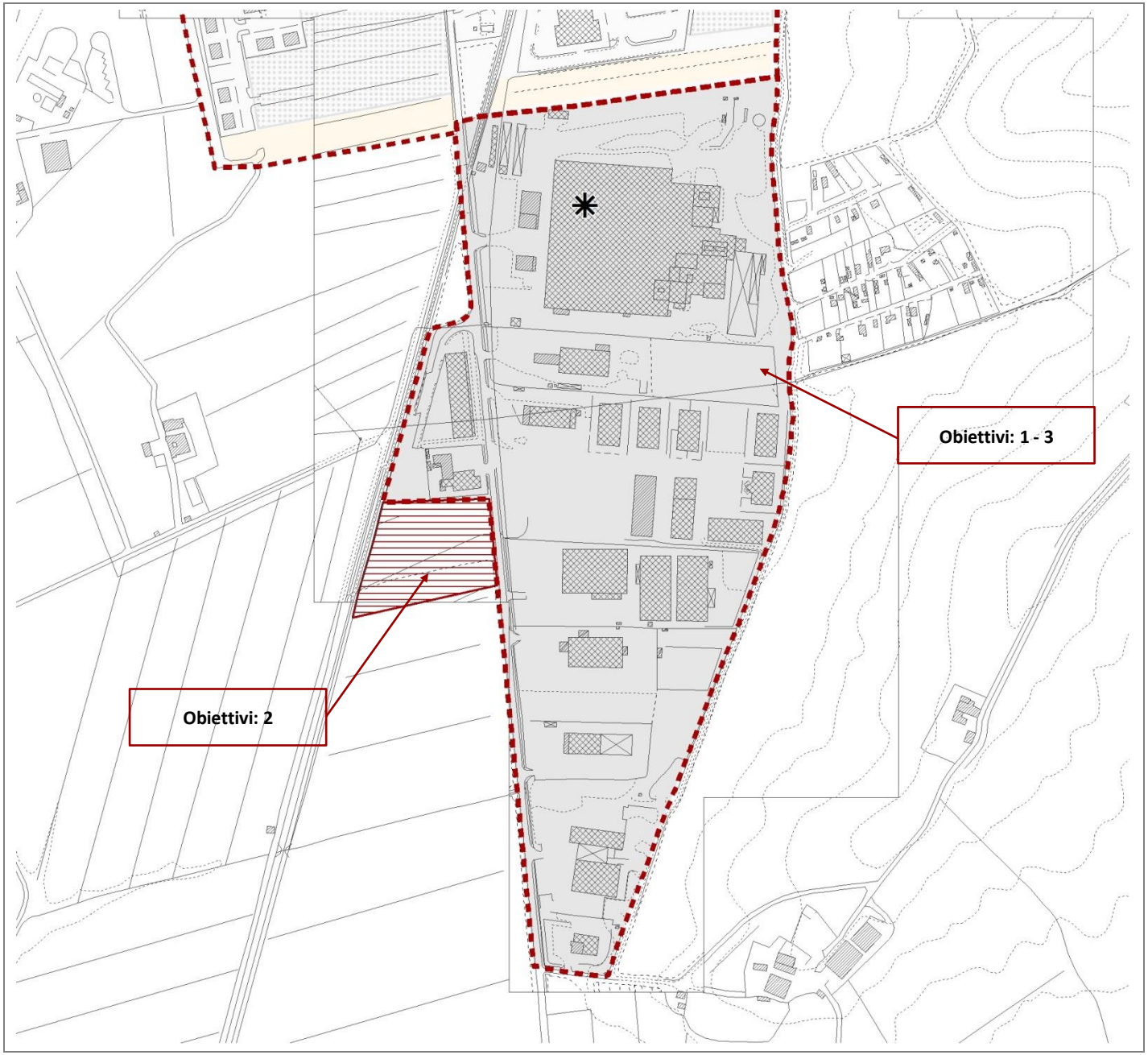
Tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell'arteria o su entrambi, spesso d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti.

Valori/opportunità

- Presenza di spazi aperti interclusi, anche se nella maggior parte degradati, utile occasione per il recupero di varchi verdi nell'edificato.
- Presenza di ampie superfici adibite a parcheggio.

Criticità

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



BUONCONVENTO

Capoluogo

Proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato

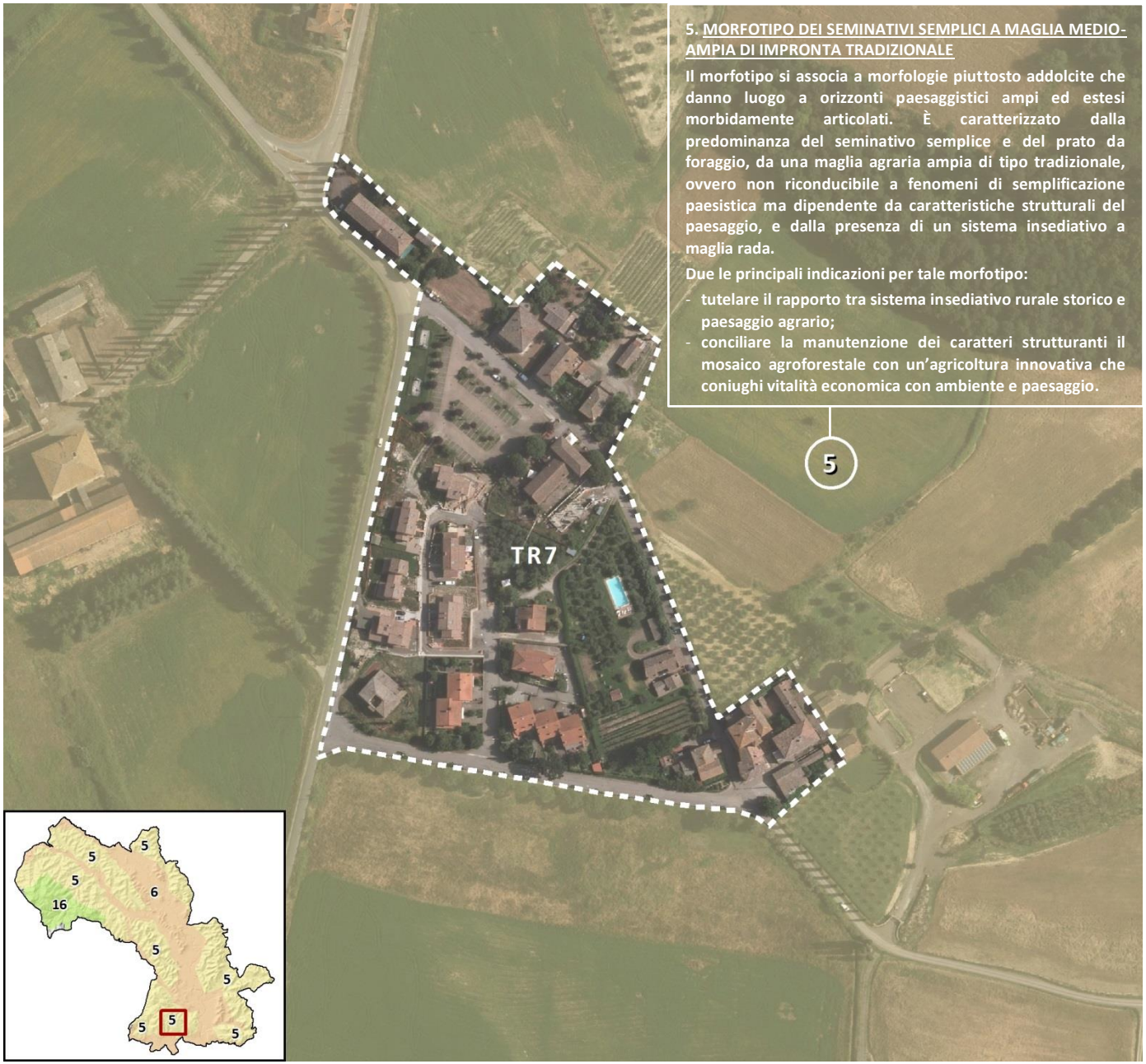
Obiettivi

✳ **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.**

1 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.

2 Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica. Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica.

3 Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).



SCHEDA B-02

BUONCONVENTO

MORFOTIPO T.R.7

Bibbiano

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine

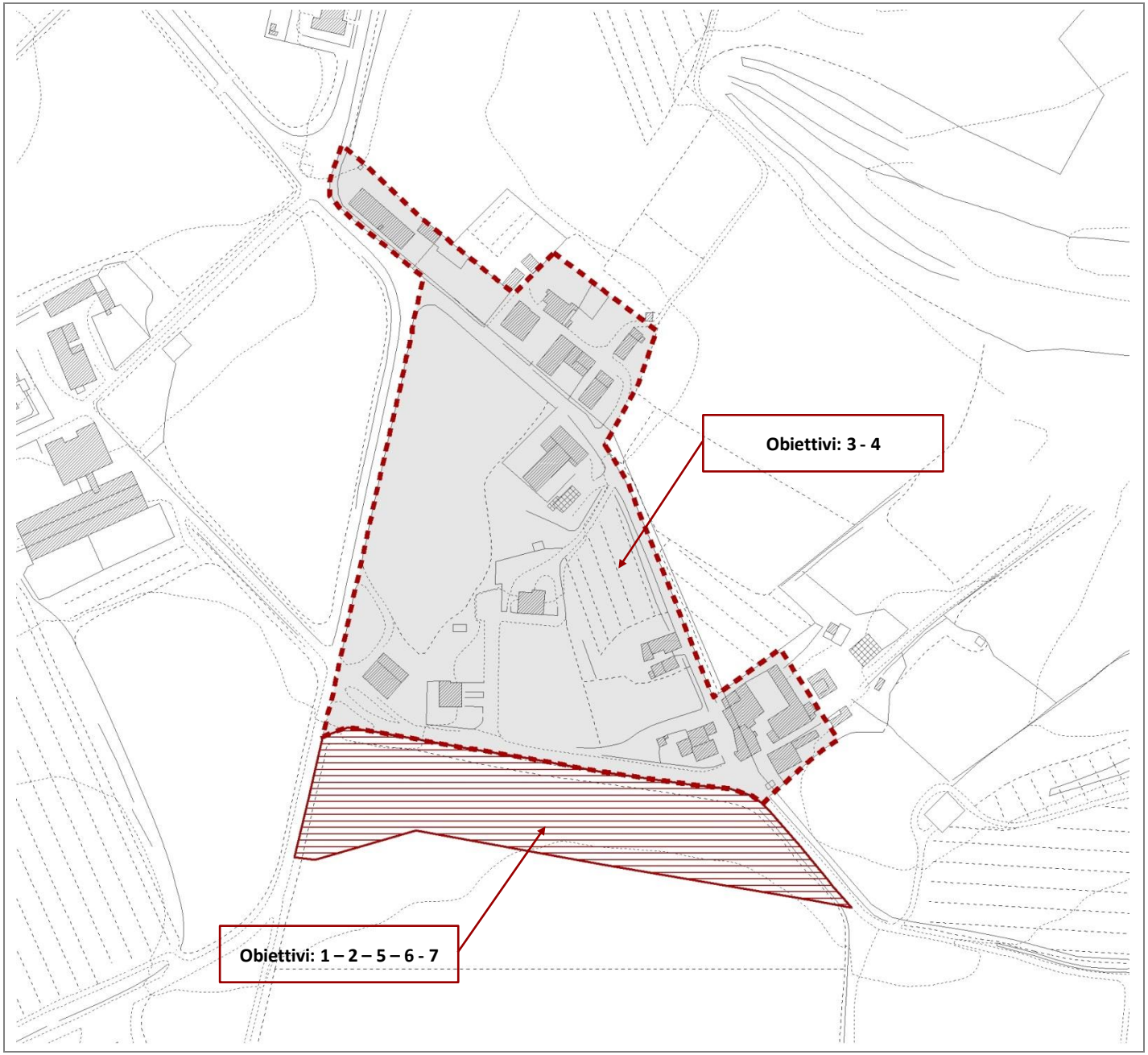
Tessuti insediativi a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente.

Valori/opportunità

- Affacci e visuali diretti sul territorio aperto.
- 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.
- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.
- 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.
- 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

- 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.
- Scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi e rischio di saturazione edilizia.
- Assenza di spazi pubblici, tessuto connettivo ciclo-pedonale e servizi.
- 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.



BUONCONVENTO

Capoluogo

Proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato

Obiettivi

1. 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
2. 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.
3. Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato.
4. 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.
5. 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.
6. Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere.
7. Implementazione degli spazi pubblici con la realizzazione di un verde pubblico attrezzato a servizio dei residenti.