

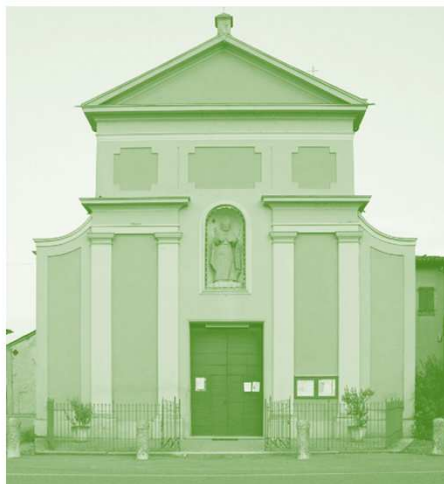


Comune di Castelnovo di Sotto

Quadro Conoscitivo



Meletole - Scuole Elementari



Sindaco:

Francesco Monica

Segretario Generale:

Coordinamento scientifico:

**Centro Cooperativo di Progettazione
Arch. Aldo Caiti**

*Responsabile del settore urbanistica ed
edilizia privata:*

Cristina Scaravonati

Responsabile del procedimento:

--

Ufficio di Piano:

--

Gruppo di Progettazione:

**Aldo Caiti, Simone Caiti,
Giorgio Paterlini**

Collaboratori:

Davide Rombi

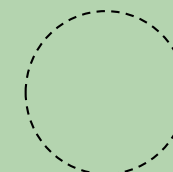


MELETOLE - Via Amedeo Melegori

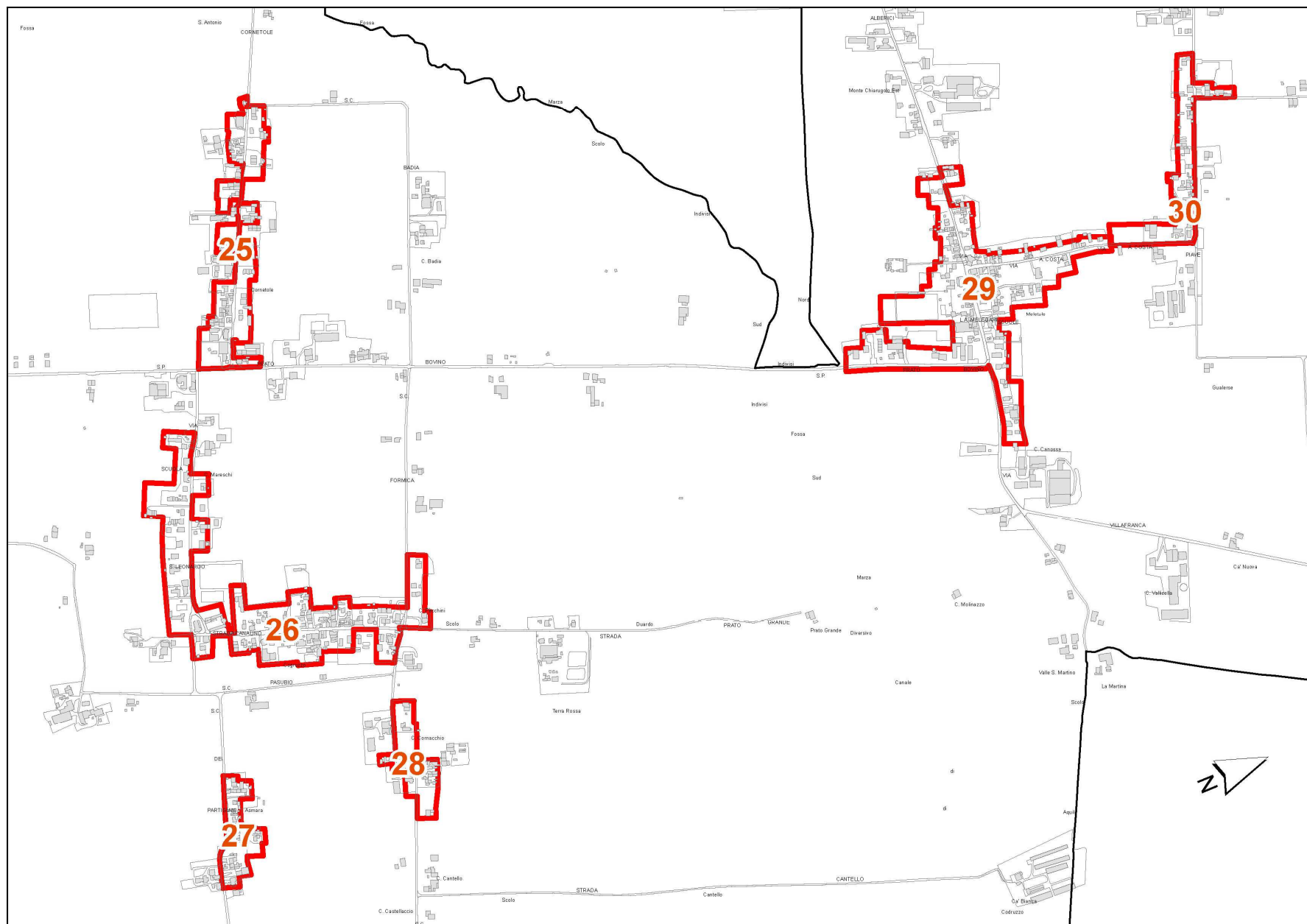
QC1c

SCHEDE DI INDAGINE 25-30

Le frazioni



Arch. Aldo Caiti



INQUADRAMENTO GENERALE COMUNE DI CASTELNUOVO DI SOTTO

Superficie indicativa: **35,01 km²** Abitanti : **8.406 ab**
 Densità abitativa: **240,10 ab/km²**



INQUADRAMENTO GENERALE

Superficie indicativa: **61.355 mq**



FUNZIONI PRESENTI

Legenda

	Perimetro isolati tipologicamente omogenei		Servizi
	Funzioni Residenziali		Funzioni produttive - artigianali
	Funzioni residenziali + spazi commerciali/terziarie		Funzioni Agricole
	Funzioni commerciali - terziarie		Altro

IMPIANTO URBANISTICO

La frazione di Cogruzzo, localizzata a nord – est del capoluogo di Comune, in ambito agricolo di tutela degli elementi della centuriazione, si caratterizza per una struttura marcatamente lineare e d'impianto storico che si è sviluppata e per molti aspetti consolidata prima della seconda guerra mondiale ai lati della viabilità storica a trama ortogonale est – ovest (via San Leonardo e via Cornetole) e nord – sud (via Prato Bovino – via Canalino).

Ai lati di via Cornetole, a partire dal suo incrocio con via Prato Bovino, si sviluppa il ramo più occidentale della frazione che ancora oggi si caratterizza per l'alternarsi su entrambi i lati della via di corti agricole e borghi di evidente matrice rurale d'impianto ottocentesco e di prima metà del 1900 ai quali, si sono aggiunti, nella seconda metà del secolo scorso, alcune nuove costruzioni in fregio nord alla strada e trasformazioni degli edifici esistenti a destinazione residenziale ed agricola che non ne hanno alterato sostanzialmente la struttura urbana e la morfologia pur in presenza di poche nuove costruzioni realizzate nei primi decenni della 2° metà del 1900 con tipi edilizi di casa singola e nei primi anni del 2000 con tipi edilizi di case a schiera che si pongono in contrasto con la struttura insediativa storica.

Maggiori elementi di contrasto con l'impianto storico e con le caratteristiche architettoniche del tessuto urbano e rurale prebellico vanno individuati nella realizzazione di nuovi volumi agricoli e nelle trasformazioni edilizie conseguenti all'utilizzo produttivo di contenitori edilizi non più utilizzati per l'agricoltura a volte interni e più spesso a confine con il perimetro di territorio urbanizzato del vigente PRG.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE



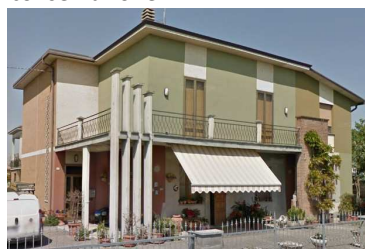
Nuclei residenziali a corpi aggregati e a tipologia eterogenea



Edificio agricolo in cattivo stato di conservazione



Nuclei residenziali a corpi aggregati e a tipologia eterogenea



Edificio residenziale mono-bifamiliare anni '60



Edilizia residenziale a schiera primi anni 2000



Casa padronale con basso servizio



Zona S.A2 in angolo tra via per Cornetole e via Prato Bovino

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

Densità insediativa medio bassa (1,06 MC/MQ) in termini volumetrici ed in rapporto alla St del territorio urbanizzato.

Consistenza volumetrica determinata in larga misura da contenitori edilizi di matrice rurale adibita a servizi residenziali o non utilizzata.

Opportunità' di densificazione in alloggi limitata al recupero degli edifici esistenti non adibiti a residenza o in stato di abbandono.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE



Fabbricati nel lato sud della frazione



Fabbricati nel lato sud della frazione



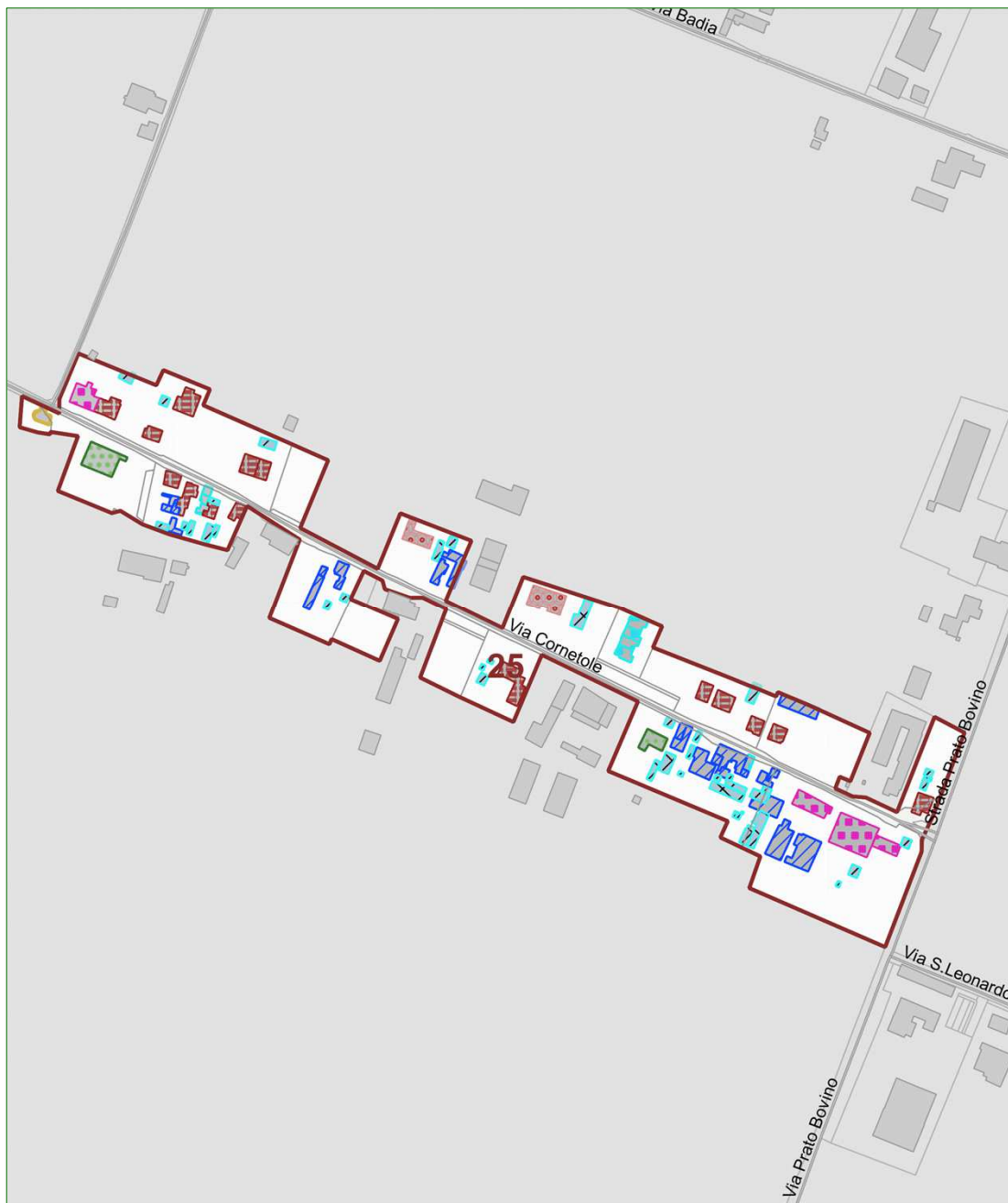
Fabbricati nel lato sud della frazione



Fabbricati verso il lato sud-ovest della frazione



Fabbricati nel lato nord-ovest della frazione



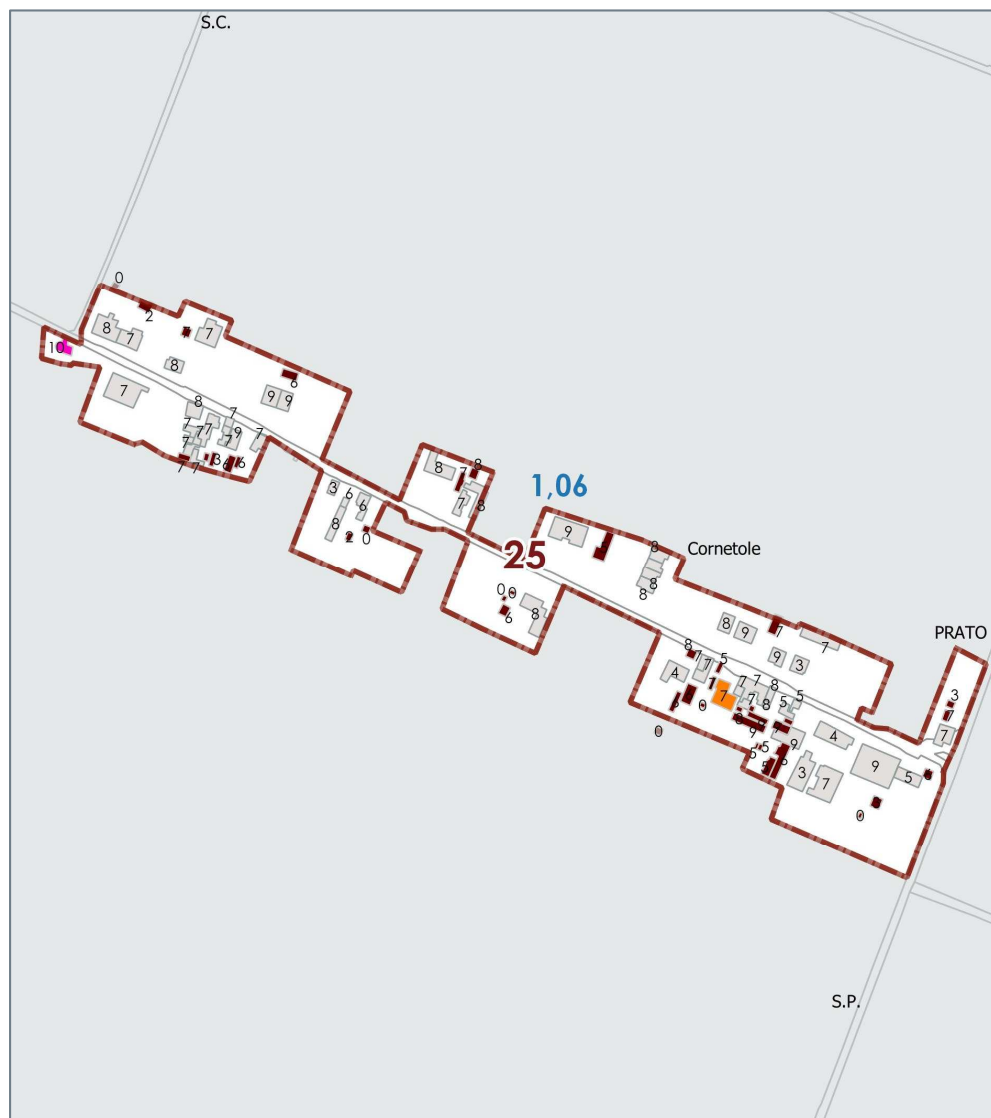
NOTE

- a) Eterogeneità di tipologie edilizie con presenza di edifici di matrice rurale di valore storico – culturale – testimoniale.
- b) Alternanza di unità edilizie isolate di civile abitazione, corti agricole, case coloniche, borghi rurali;
- c) Presenza di corte agricola classificata a zona S.A2 (zona omogenea “A” di interesse storico – culturale esterna al centro storico) nel PRG vigente;
- d) Presenza di edifici residenziali di casa singola anni 60 – 70 e case a schiera di recente costruzione.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Legenda

- Confine Comunale
- Perimetro - Territorio Urbanizzato
- Edifici
- Chiese, canoniche, servizi parrocchiali
- Castello, villa, rocca
- Palazzina
- Palazzo
- Casa cantoniera
- Edificio condominiale
- Villa
- Villini
- Unità edilizie atipiche
- Unità edilizie isolate di civile abitazione
- Unità edilizie con tipologia di casa a schiera
- Unità edilizie con tipologia di casa in linea
- Unità edilizie con tipologia di casa a corte
- Unità edilizie con tipologia di casa colonica
- Unità edilizie con tipologia di casa abbinata
- Edificio Specialistico
- Loculo - Tomba Cimiteriale
- Edifici in stato di abbandono
- Capannone
- Bassi servizi (garage, servizi alla residenza, box in lamiera, tettoie in eternit, ecc.)



NOTE

- a) Morfologia urbana a struttura lineare pressochè continua sul lato sud di via Cornetole (dove si alternano corti agricole, nuclei edificati di matrice rurale e pochissime case isolate); più discontinua e caratterizzata da edifici isolati su lotti di pertinenza esclusiva alternati a case coloniche e varchi visivi liberi da costruzioni sul lato nord della viabilità storica;
- b) Edifici prevalentemente a 2 piani più eventuale sottotetto;
- c) Presenza di bassi servizi fuori sagoma degli edifici principali;
- d) Presenza di edifici non utilizzati ed aree cortilive in stato di degrado.



MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

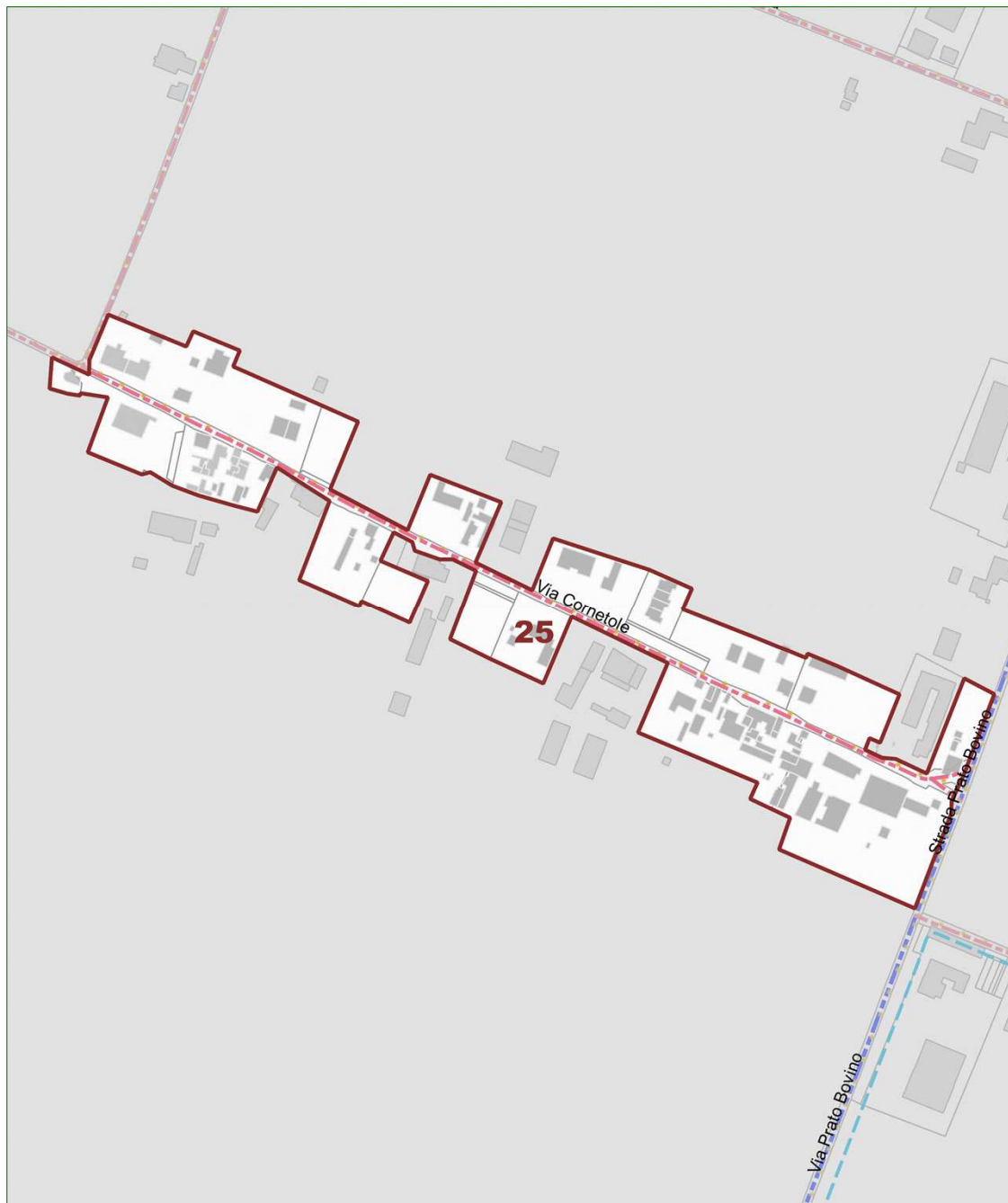
Legenda

1,55

Rapporto volume fabbricati/
superficie isolato omogeneo
mc/mqPerimetro isolati
tipologicamente omogenei

11

Altezza in metri dell'edificio



NOTE

- a) Accessi diretti sulla viabilità di attraversamento e costruzioni a filo strada;
- b) Viabilità privata a servizio delle costruzioni più interne;
- c) Carenza diffusa di parcheggi pubblici o di aree per la sosta esterne alla carreggiata stradale;
- d) Mancanza di percorsi pedonali in sede propria.

ACCESSIBILITA'
Legenda

- Confine Comunale
- Perimetro - Tessuto Urbanizzato
- Edifici
- Strade Comunali
- Strade Private
- Strade Provinciali
- Viabilità Storica

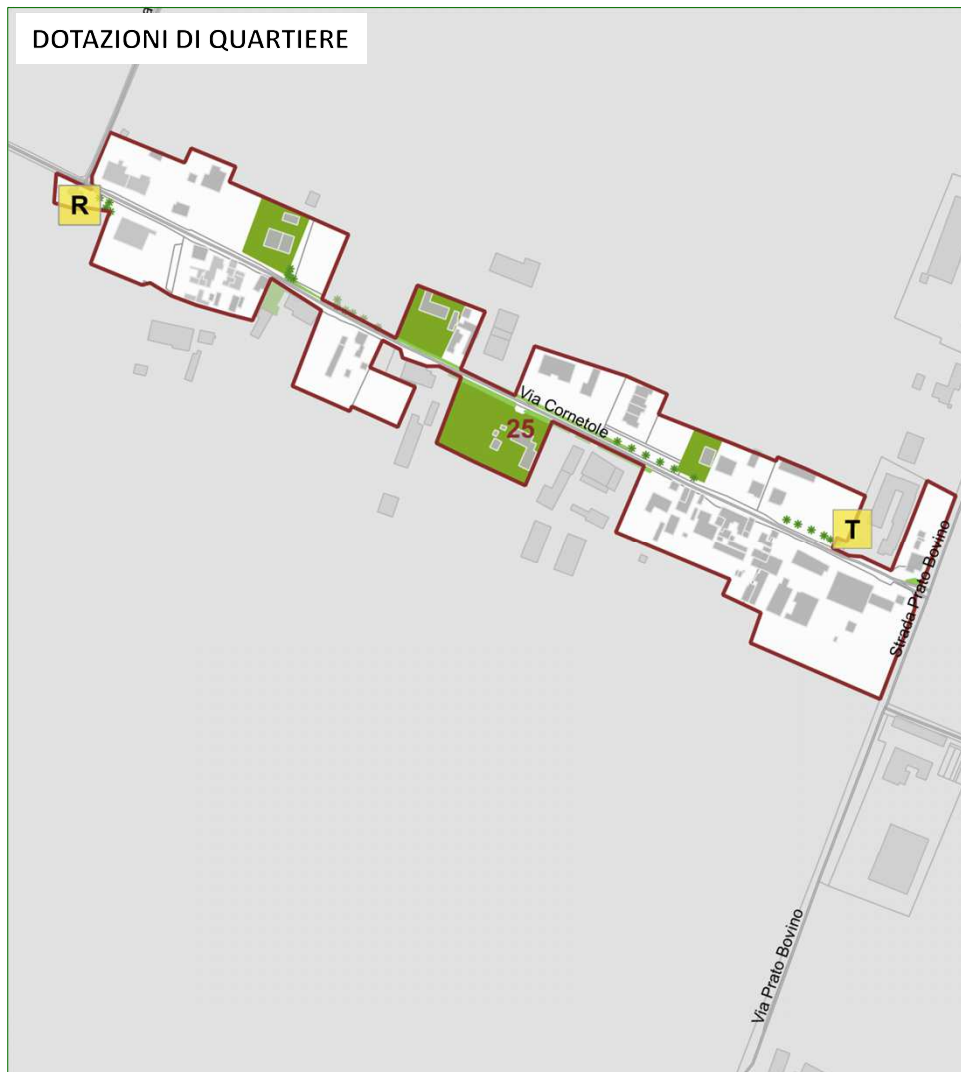
Sistema delle infrastrutture
per la mobilità

Linee autobus Seta

- Linea 3193
- Linea 3197
- Linea 2810
- Linea 3B63
- Linea 3B65
- Fermate autobus

- Area di circolazione pedonale-ciclabile
- Area di circolazione pedonale
- PedonaliCiclabili di progetto
- PedonaliCiclabili esistenti
- Porticati
- Marciapiede
- Parcheggio
- Parcheggi in linea

DOTAZIONI DI QUARTIERE

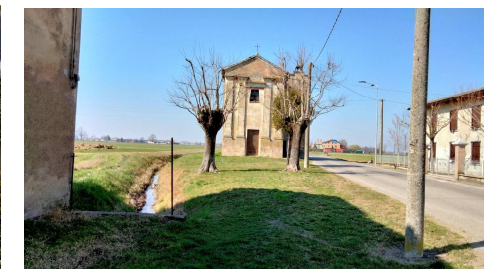


NOTE

■ Parco di quartiere	Mq = 0
■ Parco urbano	Mq = 0
■ Verde di ambientazione	Mq = 667
■ Verde privato di pregio	Mq = 8.084
* Viali Alberati	



Manufatto tecnico (T)



Oratorio dell'Immacolata Concezione

Legenda

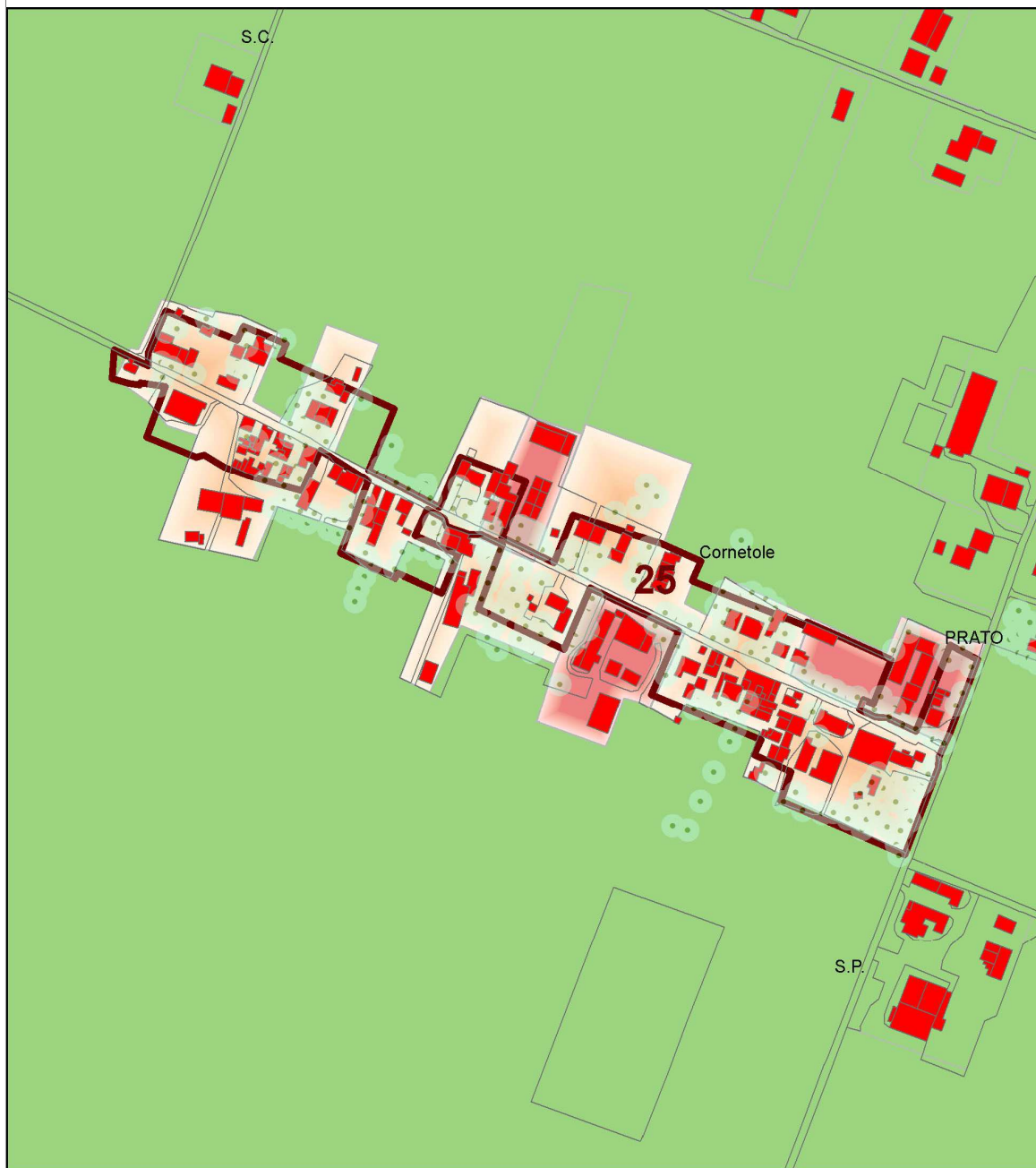
- Confine Comunale
- Perimetro - Territorio Urbanizzato
- Edifici
- Fascia di Rispetto Cimiteriale
- T** Servizi tecnologici
- P** Poste

- I** Spazi per la formazione
- C** Spazi culturali e ricreativi
- S** Spazi per lo sport e la ricreazione
- R** Spazi per il culto
- H** Spazi sanitari-assistenziali
- +** Cimitero
- A** Servizi amministrativi

LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

- a) Livello di manutenzione mediocre nella maggior parte degli edifici di vecchio impianto;
- b) Edifici di matrice rurale non utilizzati e in stato di degrado;
- c) Borghi agricoli da rigenerare.

ISOLE DI CALORE



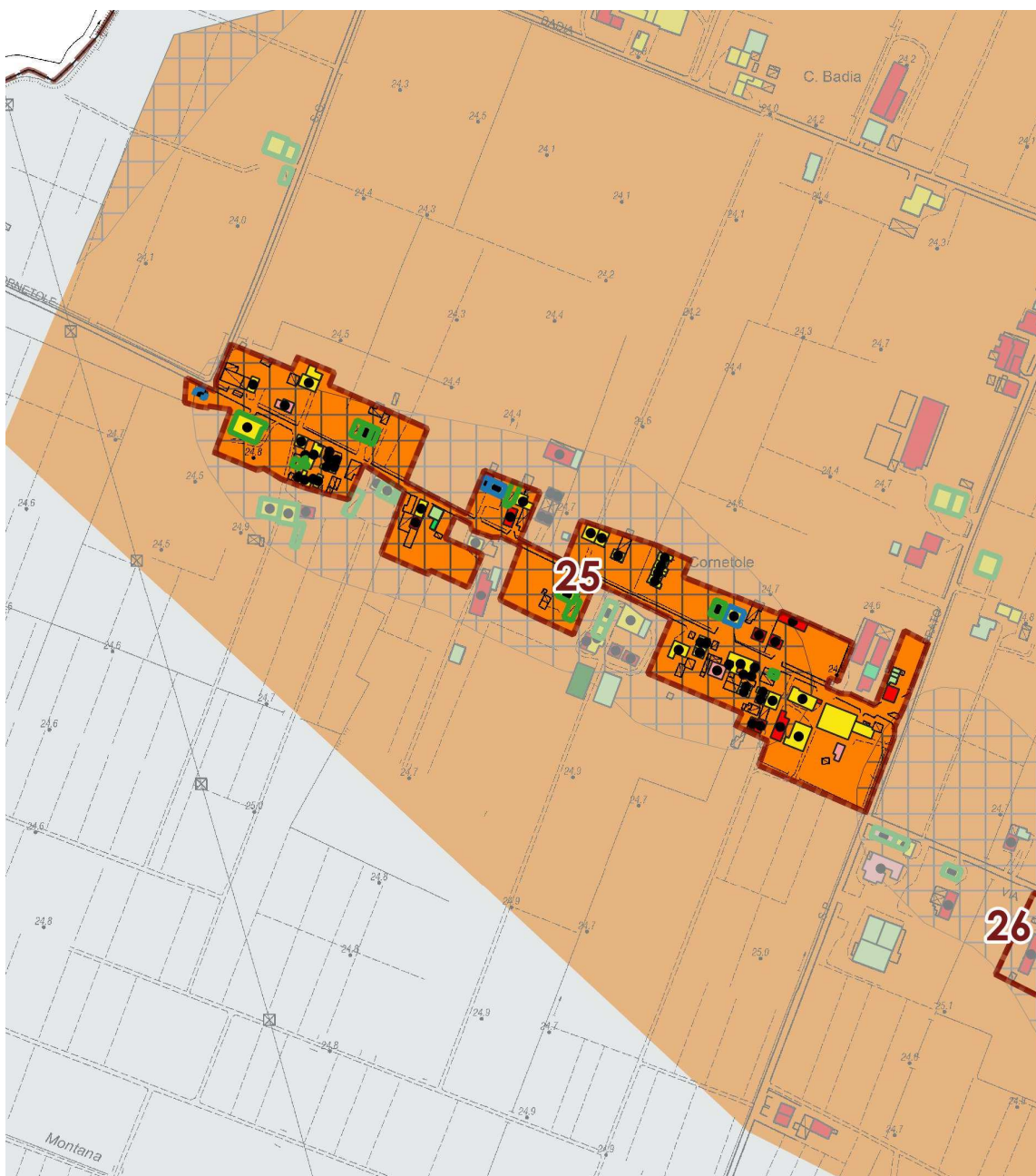
NOTE

La zona comprende fabbricati residenziali e fabbricati ad uso terziario-artigianale e agricolo. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è abbastanza bassa, come anche la densità edilizia. Fattori mitiganti per la zona sono la presenza di verde privato ed alberature presenti in discreta quantità in tutta la zona, circondata da territorio agricolo. Rischio basso.

Legenda

	Confine Comunale		Aree con preponderanza di superfici edificate
	Zone Omogenee		Tessuto residenziale rado
	Fabbricati		Aree con preponderanza di superfici a verde
	Alberi		Viabilità principale
			Acque

RISCHIO SISMICO E OBSOLESCENZA DEGLI EDIFICI



LEGENDA

- Confini comunale
- Perimetro - Territorio Urbanizzato

Datazione Edifici

- Ante 1888
- Ante 1954
- Ante 1986
- Ante 2003
- Ante 2008
- Ante 2018

Mibact

- Ope legis
- Provvedimento
- Declaratoria
- Edifici di valore ambientale
- Edifici di valore monumentale
- Edifici di valore tipologico

Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali

Fattori di amplificazioni della P.G.A.

- F.a. P.G.A. = 1,7 - 1,8
- F.a. P.G.A. = 1,5 - 1,6

Zone suscettibili di instabilità

Zone di suscettibilità per liquefazione

- ZAlq - F.a. P.G.A. = 1,7 - 1,8

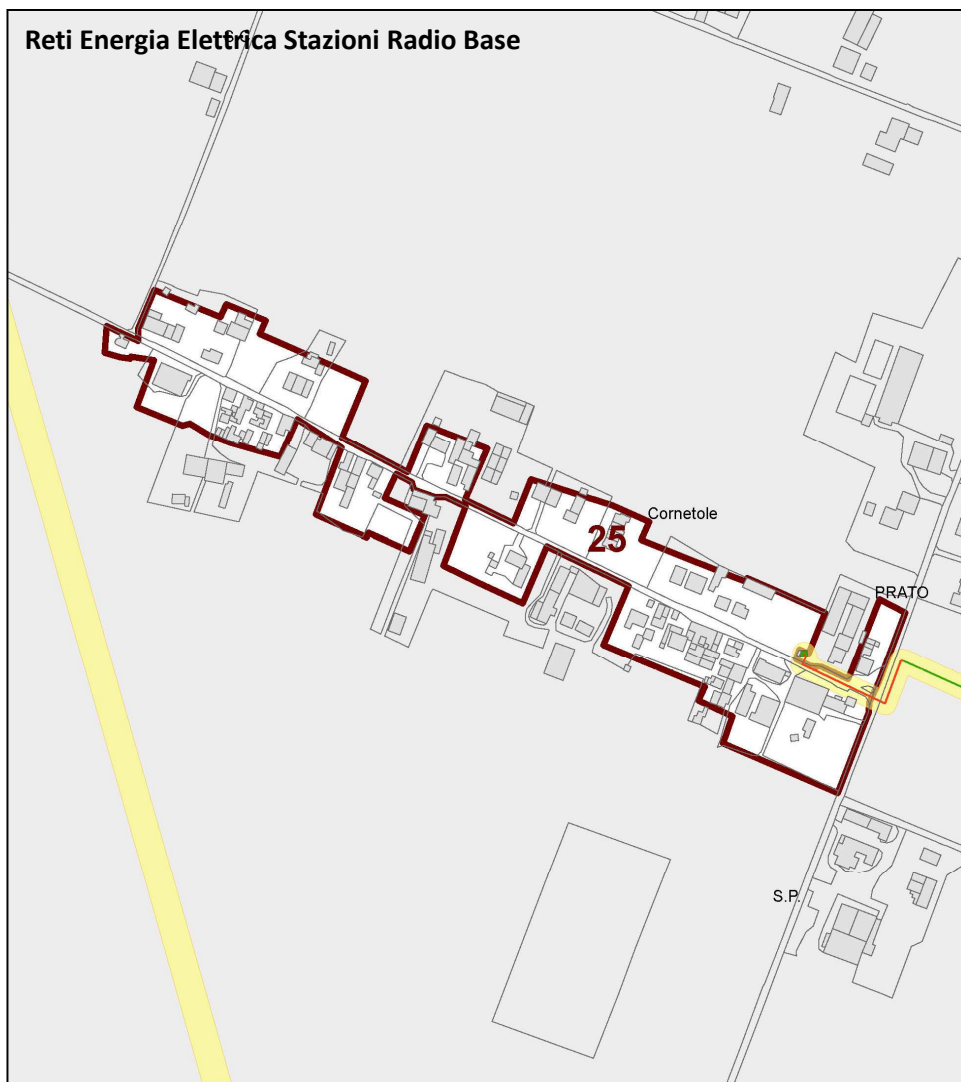
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAcq - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

Zona in gran parte soggetta a liquefazione su cui insistono diversi fabbricati datati, anche di valore ambientale e tipologico, e potenzialmente più a rischio di subire danni in caso di evento sismico. Per quanto riguarda gli «edifici sensibili» si consiglia di procedere alla Valutazione della Sicurezza dell'immobile e in base agli esiti eventualmente procedere al rinforzo strutturale.

**Legenda Ireti**

- scolmatori
- ▲ depuratori
- ramo_scolmatore
- rete_nera
- rete_mista
- rete_bianca

Rete Gas Acqua

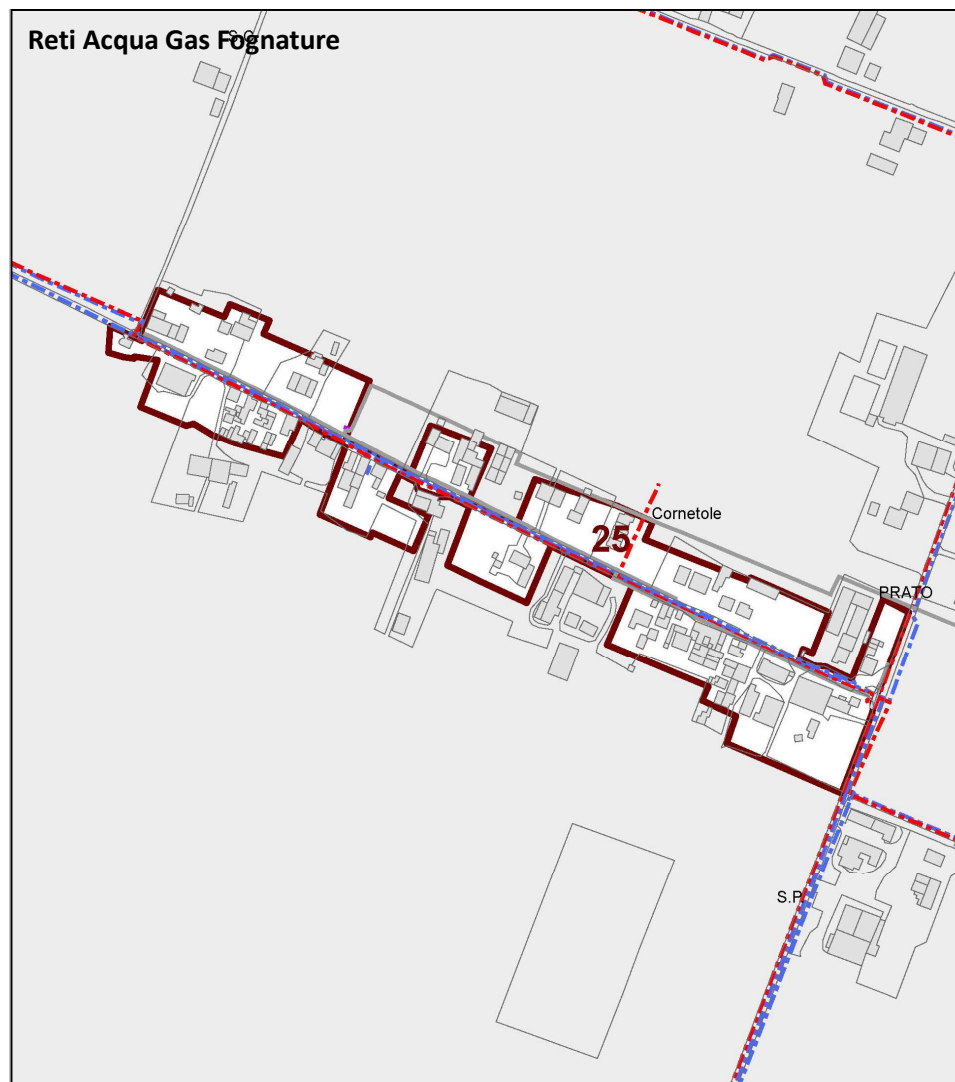
- gas
- acqua

Linee elettriche

- Tronco MT in cavo interrato
- Tronco MT aereo
- Tronco MT in cavo aereo

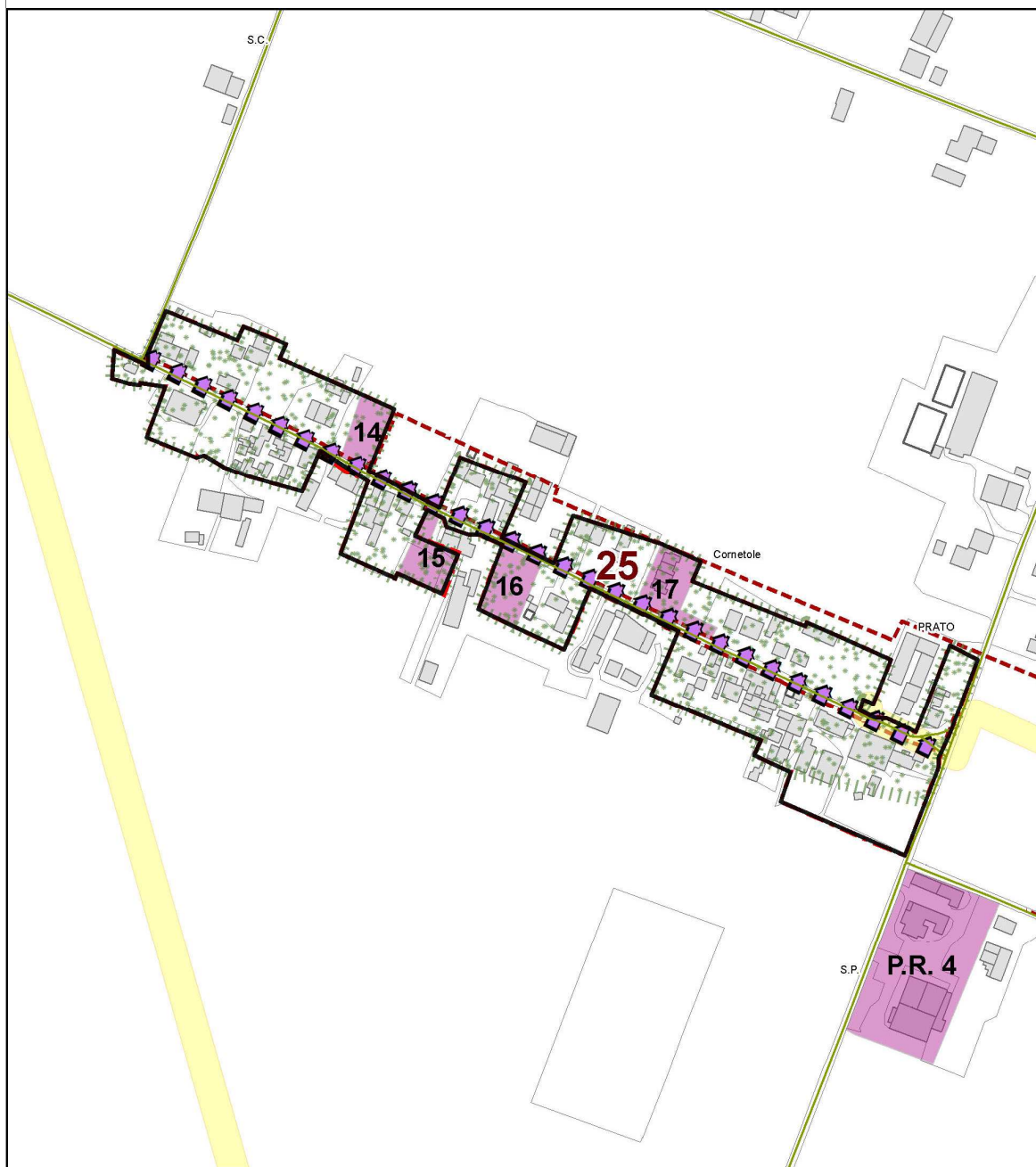
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- Stazioni radiobase

**NOTE**

Fognature miste da verificare

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Salvaguardia delle aree verdi e dei varchi visivi verso la campagna coltivata;
- Interventi di riqualificazione diffusa per il patrimonio edilizio esistente finalizzati al recupero conservativo, all'efficientamento energetico, alla messa in sicurezza sismica delle costruzioni;
- Individuazione degli ambiti da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana con particolare riferimento ai borghi di matrice rurale;
- Recupero conservativo degli edifici e delle corti agricole di valore storico – culturale – testimoniale;
- Demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e delocalizzazione degli edifici rurali in contrasto con l'ambiente urbano a prevalente funzione residenziale;
- Mitigazione degli impatti acustici ed atmosferici generati dal traffico di attraversamento;
- Miglioramento delle condizioni di accessibilità in sicurezza (zona 30; realizzazione dei percorsi ciclopeditoni in sede propria, creazione di spazi di sosta dei veicoli esterni alla sede stradale);
- Miglioramento dell'arredo urbano

Legenda

Elementi Fisico-Politici

- Confine Comunale
- Territorio Urbanizzato
- Zone Omogenee
- Corsi d'acqua
- Depuratore
- Stazioni Radio Base
- Rete fognatura acque miste
- Ambiti del PRG vigente soggetti a Convenzione Attuativa (CONV) o a Piano Particolareggiato (PP)

Criticità Percettive

- Eterogeneità di tipo funzionale
- Degradato percettivo
- Densità elevata

Criticità del sistema di Mobilità

- Asse urbano da riqualificare
- Nodo problematico

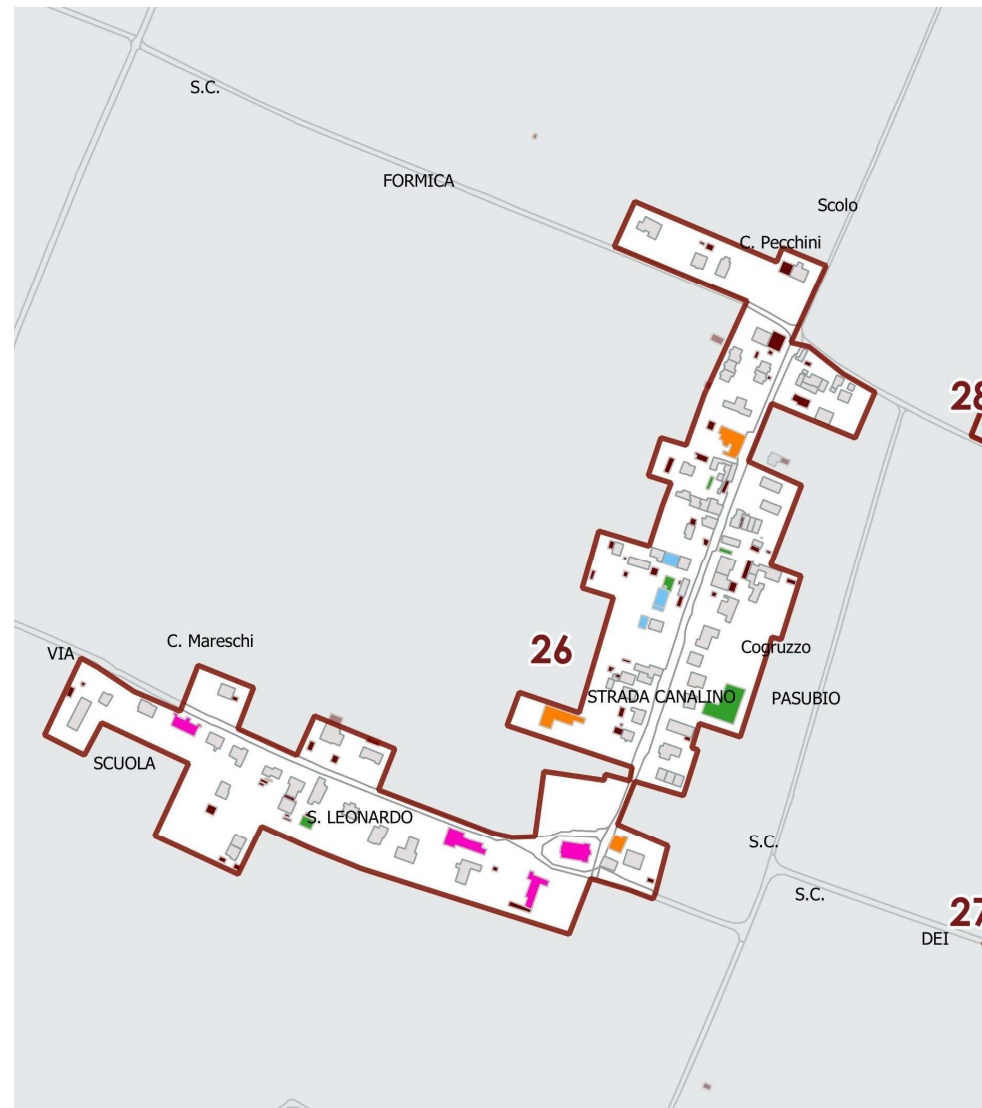
Elementi di Criticità Strutturale ed Ambientale

- Struttura_lineare_spontanea ed indeterminata del territorio urbano
- Vecchio impianto e criticità urbanistiche ed ambientali
- Forte_impermeabilizzazione
- Elemento deteriorato
- Urbanizzazione non completata
- Vuoti urbani
- Insediamenti_in_ambito_rurale
- Parcheggio**
 - Non Ombreggiato
 - Parzialmente Ombreggiato
 - Elementi di interruzione-ostacolo allo sviluppo urbano



INQUADRAMENTO GENERALE

Superficie indicativa: 133.684 mq



FUNZIONI PRESENTI

Legenda

	Perimetro isolati tipologicamente omogenei		Servizi
	Funzioni Residenziali		Funzioni produttive - artigianali
	Funzioni residenziali + spazi commerciali/terziarie		Funzioni Agricole
	Funzioni commerciali - terziarie		Altro

IMPIANTO URBANISTICO

Fino agli inizi degli anni '50 del secolo scorso, l'aggregato edilizio che oggi rappresenta la struttura a maggiore effetto urbano della frazione di Cogruzzo è costituito da tre borghi di matrice rurale (Cogruzzo, Asmara, case Cornacchio attestati lungo le attuali via Canalino, via dei Partigiani, via B. Cellini), che hanno i loro riferimenti civici e religiosi nella parrocchiale S. Leonardo Ab con annesso cimitero e nelle scuole ora in disuso localizzate in fregio sud a via S. Leonardo a metà strada tra Cornetole e Cogruzzo.

L'impianto urbanistico prebellico, costituito da case coloniche, corti agricole, borgate e nuclei edificati di matrice rurale consolida la propria struttura lineare lungo via S. Leonardo e via Canalino nei primi decenni della 2° metà del secolo scorso con nuove costruzioni di edifici residenziali sul lato sud di via S. Leonardo e con interventi di trasformazione ed ampliamento e limitate nuove edificazioni ai lati di via Canalino lungo la quale prevalgono gli interventi di recupero e ristrutturazione degli edifici esistenti attuati per la maggior parte prima dell'adozione del vigente PRG che a fine 1900 rappresenta il tessuto urbano consolidato come è sostanzialmente ancora oggi. Le borgate di Asmara e case Cornacchio restano isolate ed immutate in territorio rurale. All'incrocio di via Prato Bovino con via San Leonardo in forza delle previsioni del PR4 del vigente PRG, agli edifici rurali esistenti si aggiungono capannoni artigianali di medie dimensioni con strutture prefabbricate in cemento.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE



Edifici residenziali mono-bifamiliari



Edificio residenziale unifamiliare



Edifici residenziali abbinati



Edifici residenziali a schiera



Edificio residenziale mono-bifamiliare



Edificio agricolo recuperato ad uso residenziali



Edificio agricolo recuperato ad uso residenziali



Edificio agricolo



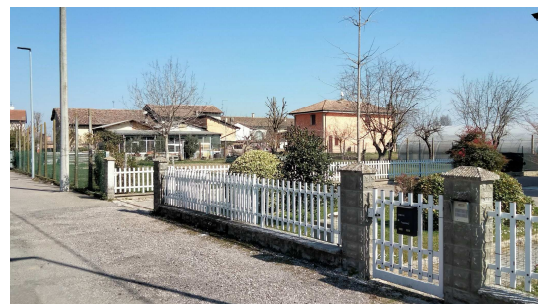
Edificio antico di pregevole e particolare fattura una volta adibito ad uso scolastico



DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

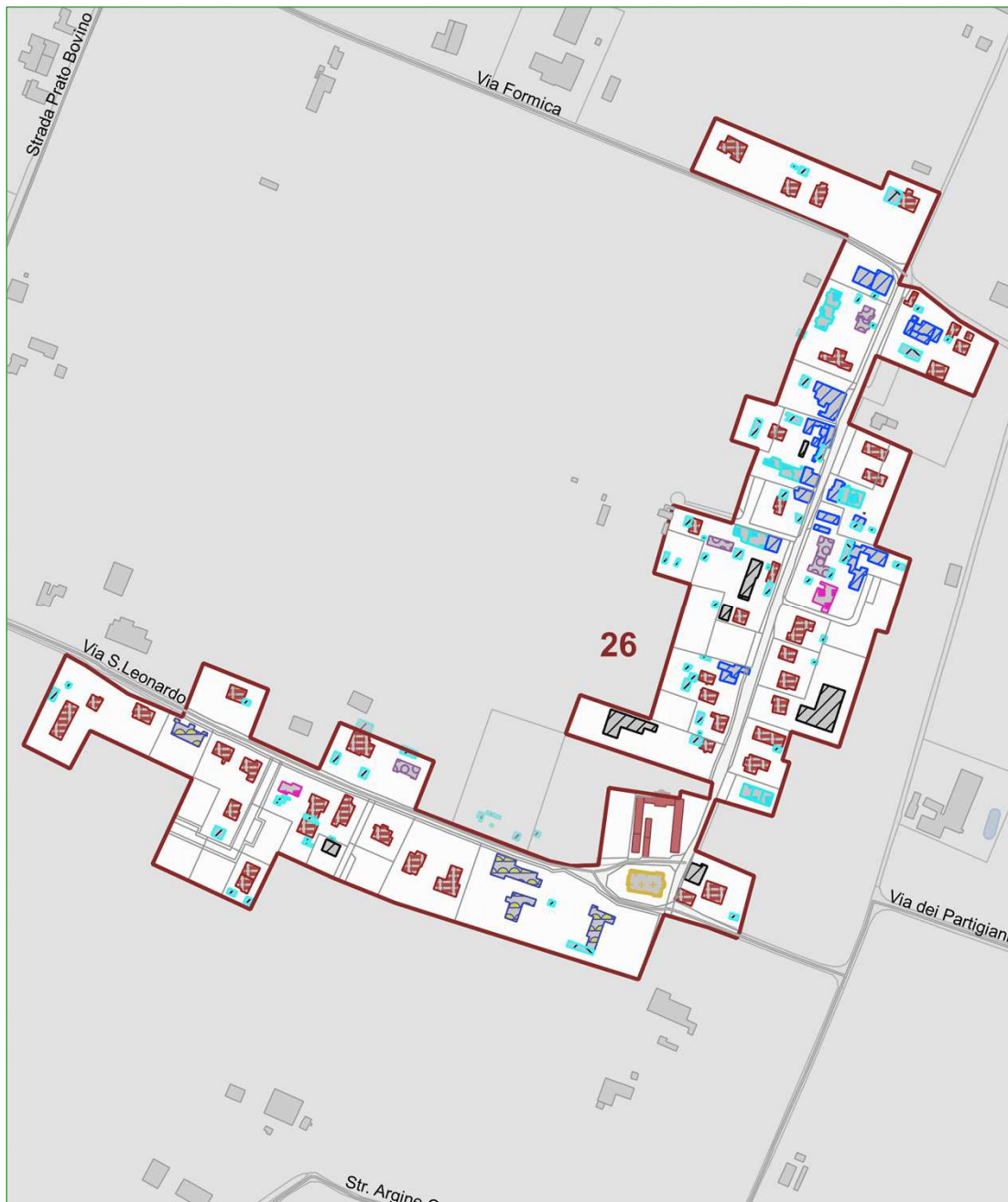
La densità insediativa è pari ad un indice di edificabilità territoriale media di poco superiore a 1 MC/MQ con indici fondiari più elevati in corrispondenza degli insediamenti in borgo di matrice rurale lungo via Canalino.

Le opportunità di densificazione appaiono da disincentivare ed in ogni caso da limitare al recupero per usi residenziali dei contenitori edilizi di matrice rurale sottoutilizzati o non utilizzati prevalentemente localizzati nei borghi.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Fabbricati vari presenti nella frazione di Cogruzzo





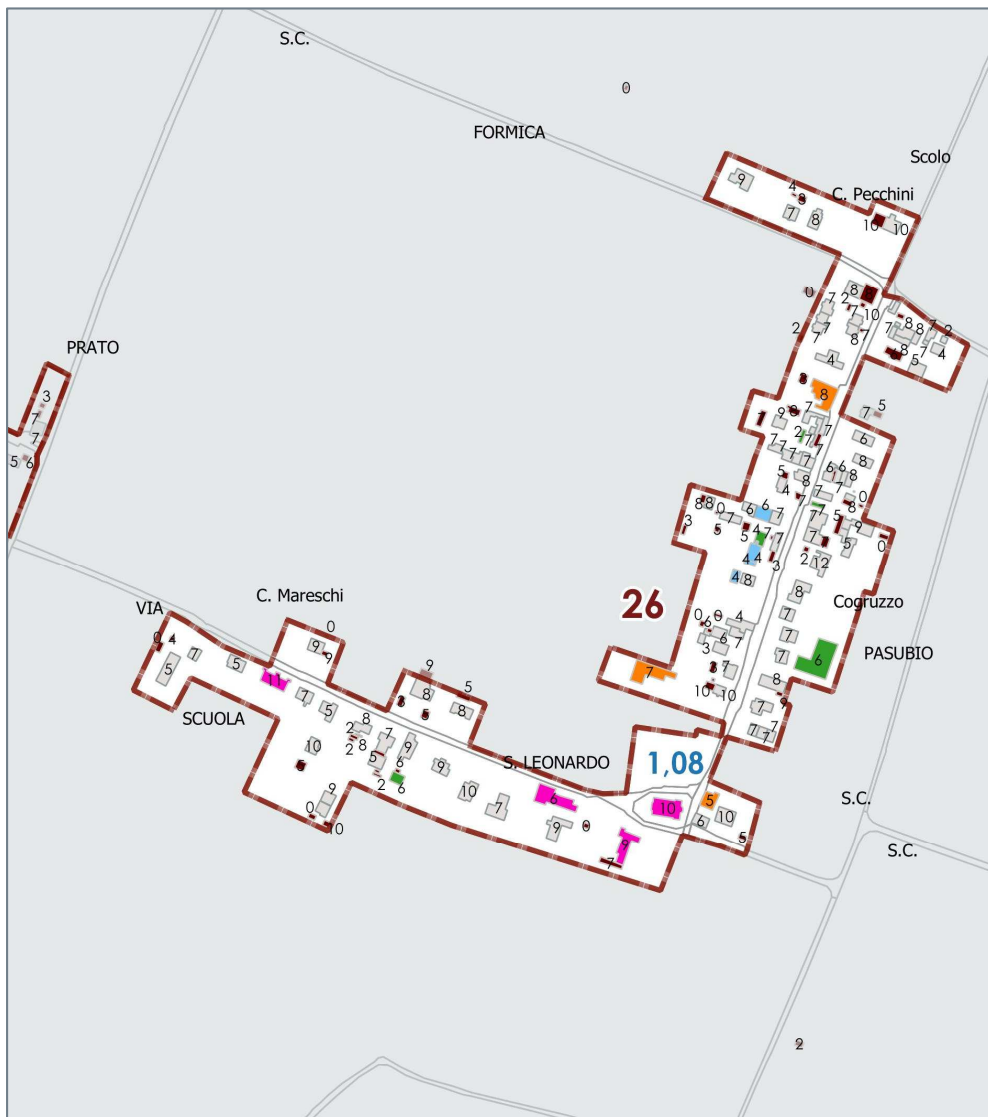
NOTE

- a) Eterogeneità di tipologie edilizie;
- b) Prevalenza di tipi edili per case di civile abitazione isolate in lotti di pertinenza esclusiva lungo via San Leonardo;
- c) Alternanza di case singole, case a schiera, borghi di matrice rurale lungo via Canalino dove sono presenti anche pochi edifici artigianali – commerciali di piccole dimensioni;
- d) Presenza di edifici di valore storico – culturale – testimoniale da sottoporre ad interventi conservativi.

TIPOLOGIE EDILIZIE

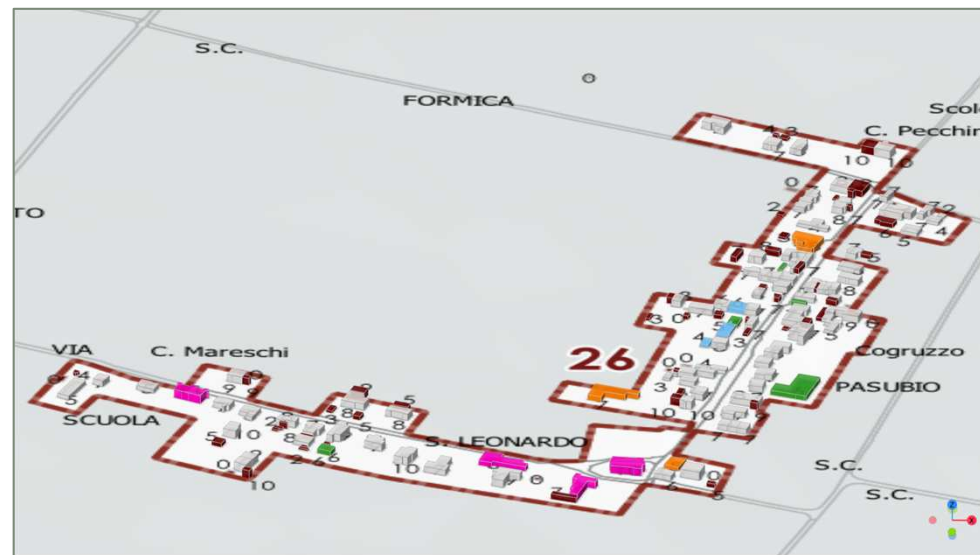
Legenda

- Confine Comunale
- Perimetro - Territorio Urbanizzato
- Edifici
- Chiese, canoniche, servizi parrocchiali
- Castello, villa, rocca
- Palazzina
- Palazzo
- Casa cantoniera
- Edificio condominiale
- Villa
- Villini
- Unità edilizie atipiche
- Unità edilizie isolate di civile abitazione
- Unità edilizie con tipologia di casa a schiera
- Unità edilizie con tipologia di casa in linea
- Unità edilizie con tipologia di casa a corte
- Unità edilizie con tipologia di casa colonica
- Unità edilizie con tipologia di casa abbinata
- Edificio Specialistico
- Loculo - Tomba Cimiteriale
- Edifici in stato di abbandono
- Capannone
- Bassi servizi (garage, servizi alla residenza, box in lamiera, tettoie in eternit, ecc.)



NOTE

- Morfologia urbana a struttura lineare pressochè continua in fregio sud a via San Leonardo e lungo via Canalino, più discontinua e con varchi visivi verso la campagna coltivata sul lato nord della medesima via S. Leonardo;
- All'incrocio delle vie di cui sopra, sorgono la parrocchiale con annesso cimitero, le attrezzature religiose e le attrezzature sportive della frazione;
- Edifici prevalentemente a 2 piani.



MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

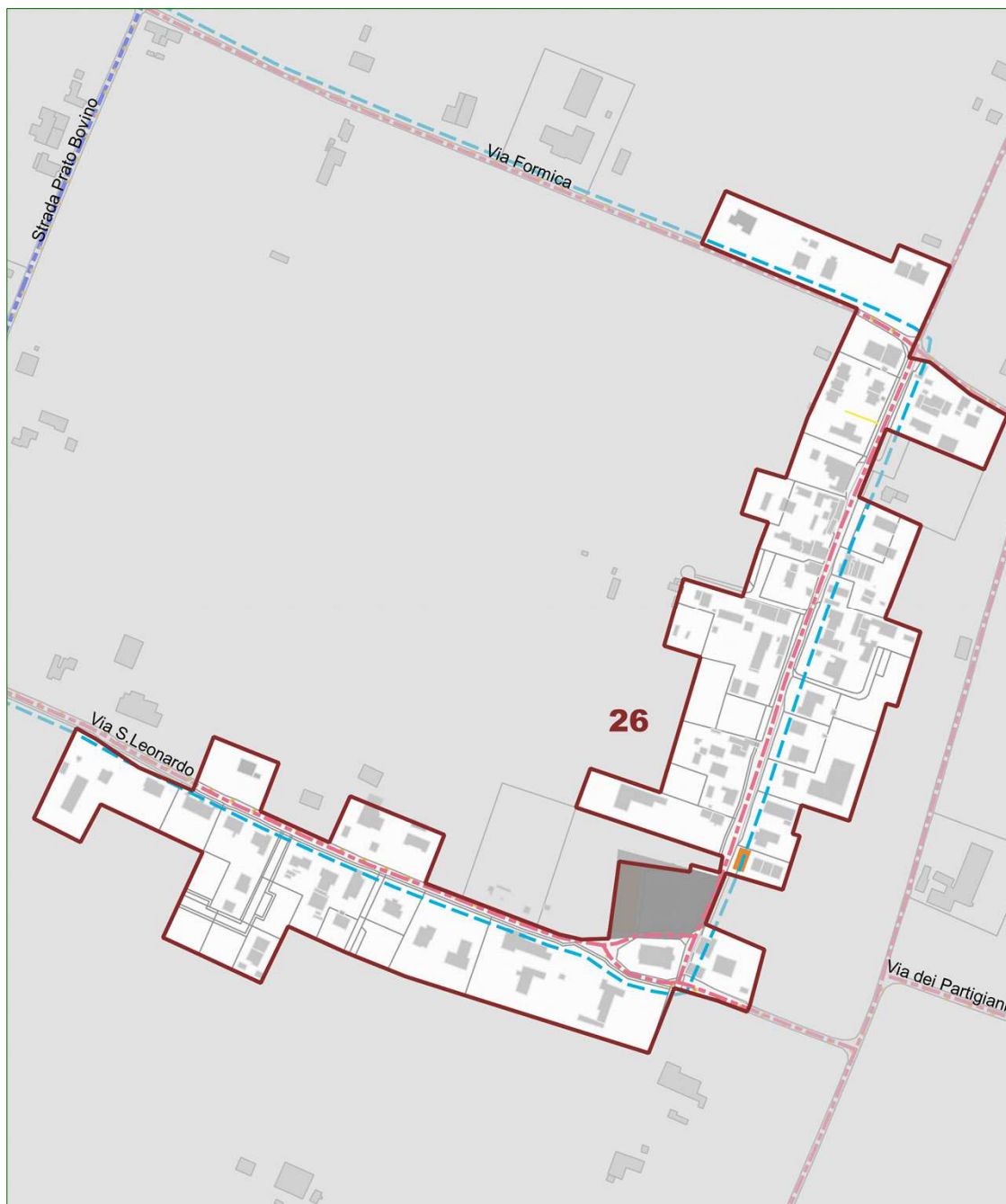
Legenda

1,55

Rapporto volume fabbricati/
superficie isolato omogeneo
mc/mqPerimetro isolati
tipologicamente omogenei

11

Altezza in metri dell'edificio



NOTE

- a) Accessi diretti sulla viabilità di attraversamento e costruzioni a filo strada;
- b) Viabilità privata a servizio delle costruzioni più interne;
- c) Carenza diffusa di parcheggi pubblici o di aree per la sosta esterne alla carreggiata stradale;
- d) Mancanza di percorsi pedonali in sede propria.

ACCESSIBILITA'
Legenda

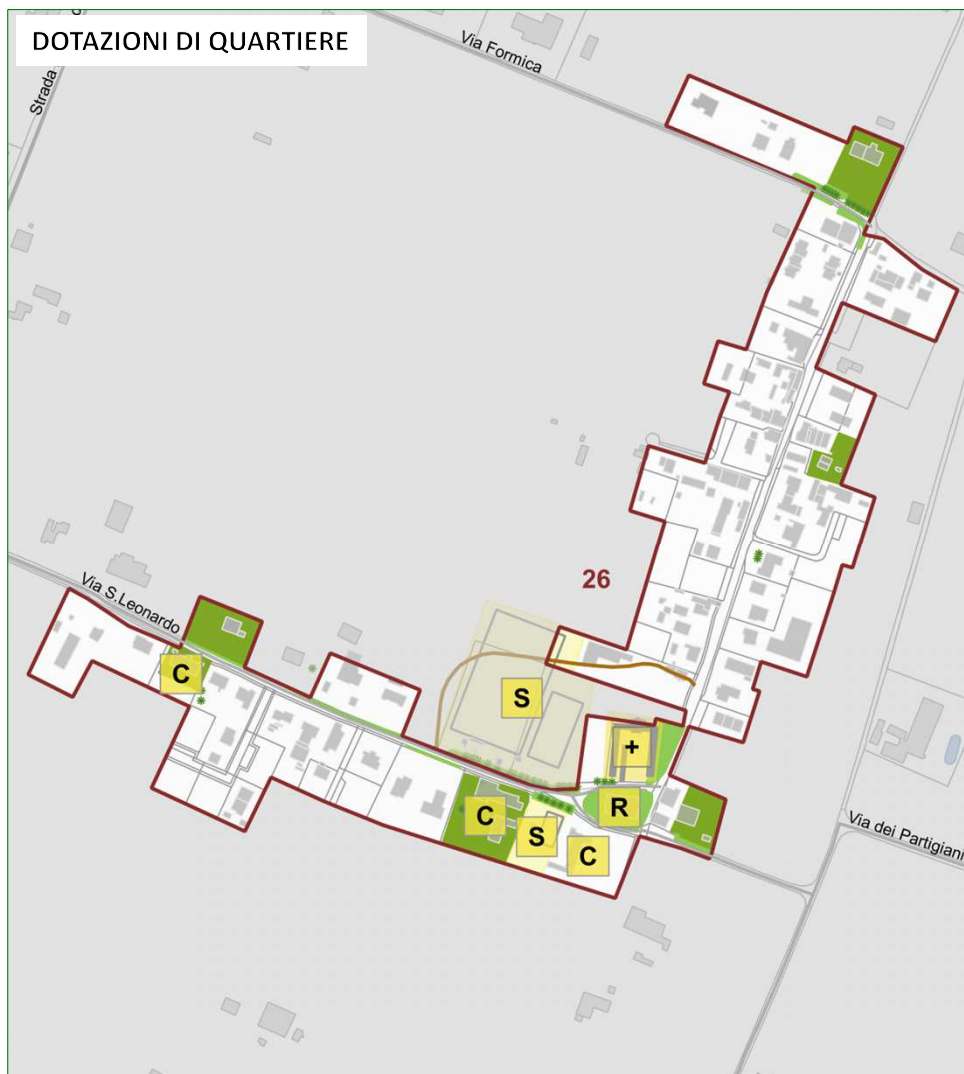
- Confine Comunale
- Perimetro - Tessuto Urbanizzato
- Edifici
- Strade Comunali
- Strade Private
- Strade Provinciali
- Viabilità Storica

Sistema delle infrastrutture
per la mobilità

Linee autobus Seta

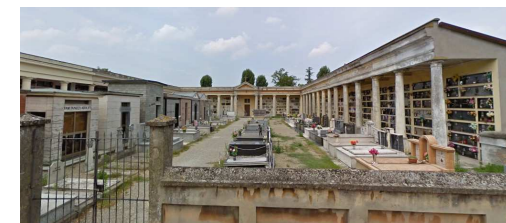
- Linea 3193
- Linea 3197
- Linea 2810
- Linea 3B63
- Linea 3B65
- Fermate autobus

- Area di circolazione pedonale-ciclabile
- Area di circolazione pedonale
- PedonaliCiclabili di progetto
- PedonaliCiclabili esistenti
- Porticati
- Marciapiede
- Parcheggio
- Parcheggi in linea



NOTE

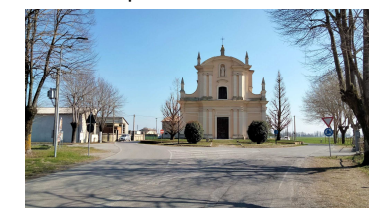
■ Parco di quartiere	Mq = 0
■ Parco urbano	Mq = 0
■ Verde di ambientazione	Mq = 4.269
■ Verde privato di pregio	Mq = 12.888
* Viali Alberati	



Cimitero (+)



Edificio scolastico (C est)

Campo sportivo (S nord)
esterno al perimetro della zonaOratorio con piastra polifunzionale
(S sud e C)Parrocchia di San Leonardo
Abate (R)

Legenda

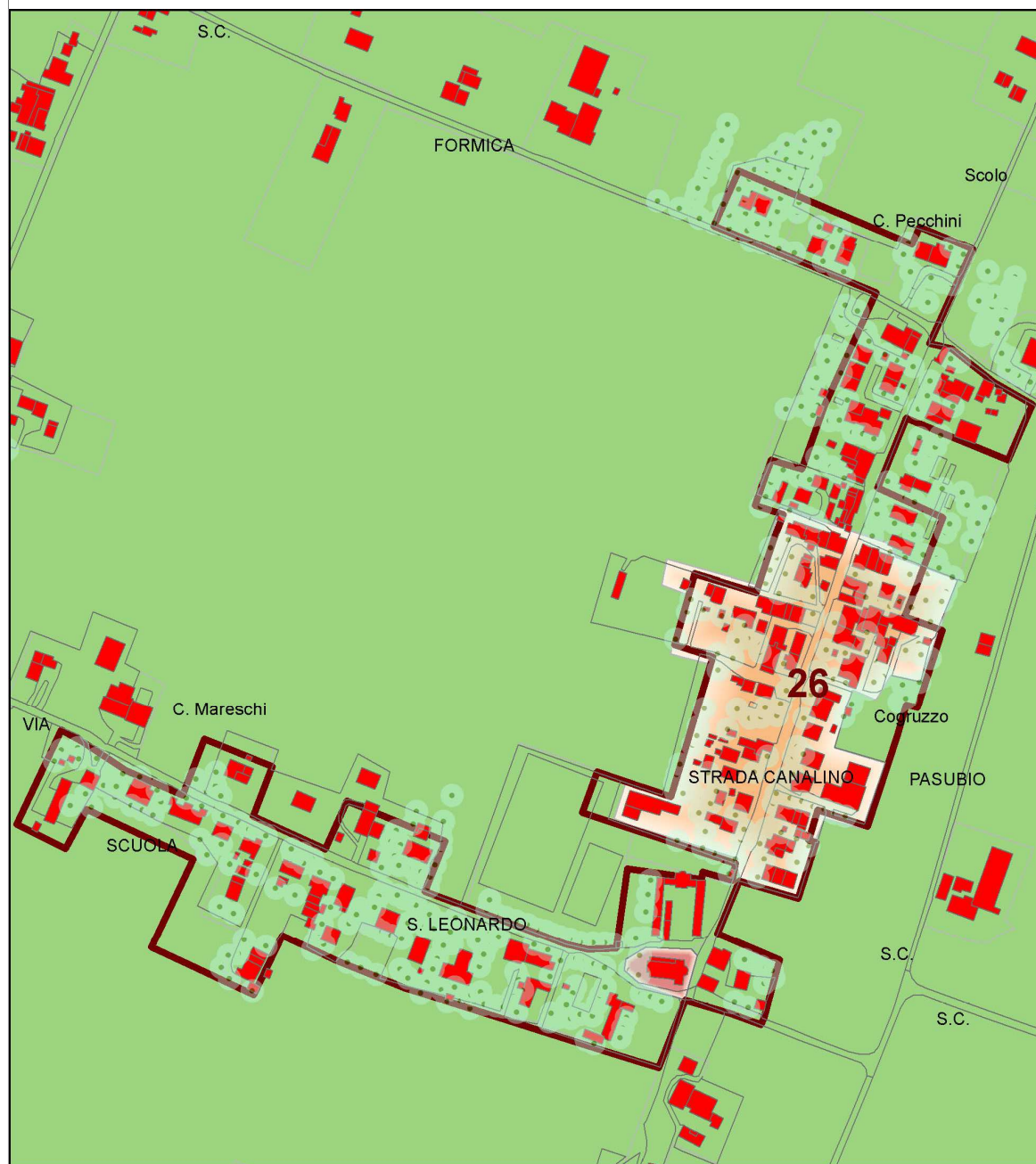
- Confine Comunale
- Perimetro - Territorio Urbanizzato
- Edifici
- Fascia di Rispetto Cimiteriale
- T Servizi tecnologici
- P Poste

- I Spazi per la formazione
- C Spazi culturali e ricreativi
- S Spazi per lo sport e la ricreazione
- R Spazi per il culto
- H Spazi sanitari-assistenziali
- + Cimitero
- A Servizi amministrativi

LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

- a) Livello di manutenzione medio;
- b) Presenza di edifici di vecchio impianto a manutenzione scarsa o assente;
- c) Edifici in stato di degrado in corrispondenza di edifici ex rurali non utilizzati o in abbandono.

ISOLE DI CALORE



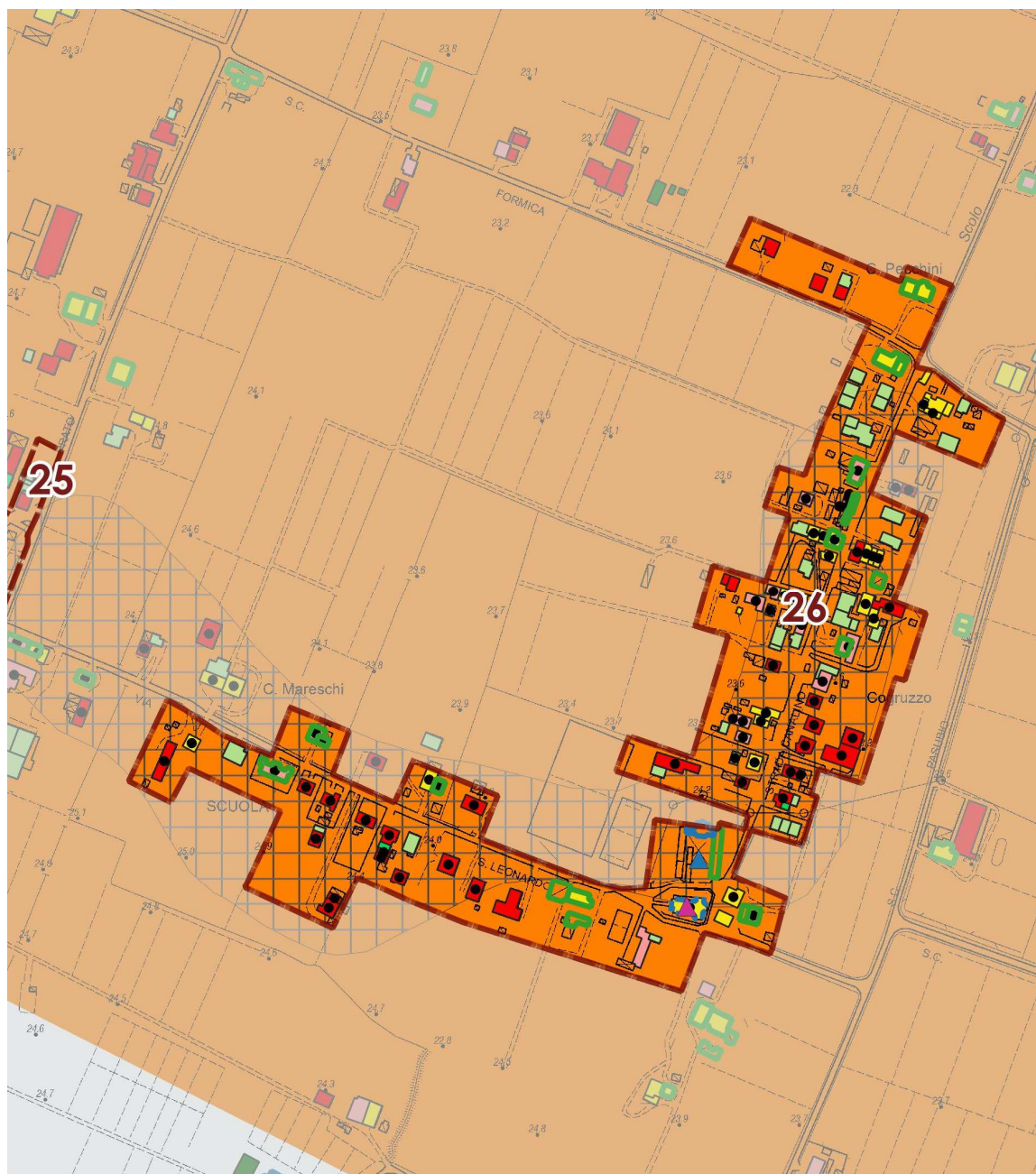
NOTE

La zona comprende principalmente fabbricati residenziali. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è mediamente basso come la densità edilizia. Fattori mitiganti per la zona sono la presenza di verde privato ed alberature presenti in discreta quantità in tutta la zona e l'area sportiva. La zona è circondata da terreni agricoli. Rischio basso.

Legenda

- | | | | |
|---|------------------|---|---|
|  | Confine Comunale |  | Aree con preponderanza di superfici edificate |
|  | Zone Omogenee |  | Tessuto residenziale rado |
|  | Fabbricati |  | Aree con preponderanza di superfici a verde |
|  | Alberi |  | Viabilità principale |
| | |  | Acque |

RISCHIO SISMICO E OBSOLESCENZA DEGLI EDIFICI



LEGENDA

- Confini comunale
- Perimetro - Territorio Urbanizzato

Datazione Edifici

- Ante 1888
- Ante 1954
- Ante 1986
- Ante 2003
- Ante 2008
- Ante 2018

Mibact

- ★ Ope legis
- ▲ Provvedimento
- ▲ Declaratoria
- Edifici di valore ambientale
- Edifici di valore monumentale
- Edifici di valore tipologico

Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali

Fattori di amplificazioni della P.G.A.

- F.a. P.G.A. = 1,7 - 1,8
- F.a. P.G.A. = 1,5 - 1,6

Zone suscettibili di instabilità

Zone di suscettibilità per liquefazione

- ZAlq - F.a. P.G.A. = 1,7 - 1,8

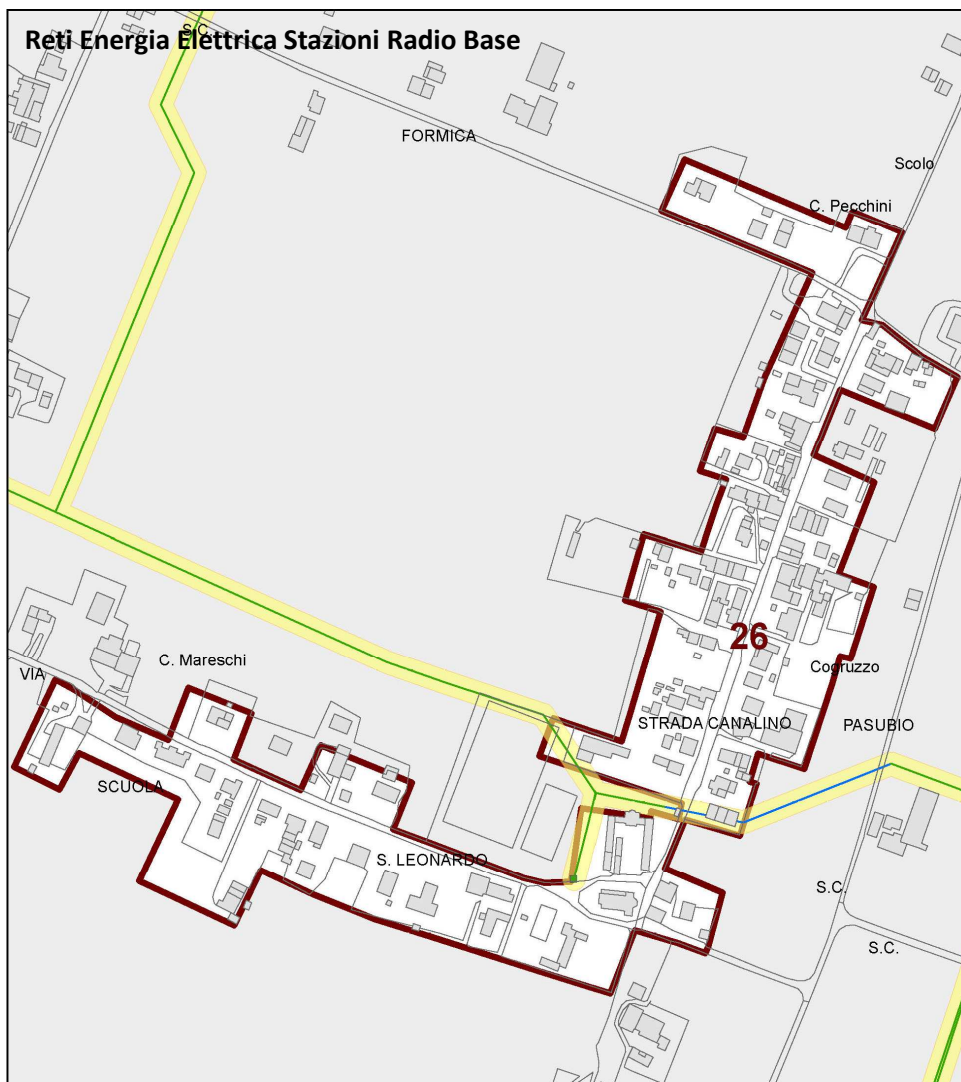
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAcq - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

Zona in gran parte suscettibile di liquefazione su cui insistono fabbricati in parte datati e potenzialmente più a rischio di subire danni in caso di evento sismico. Per quanto riguarda gli «edifici sensibili» si consiglia di procedere alla Valutazione della Sicurezza dell'immobile e in base agli esiti eventualmente procedere al rinforzo strutturale.

**Legenda Ireti**

- scolmatori
- ▲ depuratori
- ramo_scolmatore
- rete_nera
- rete_mista
- rete_bianca

Rete Gas Acqua

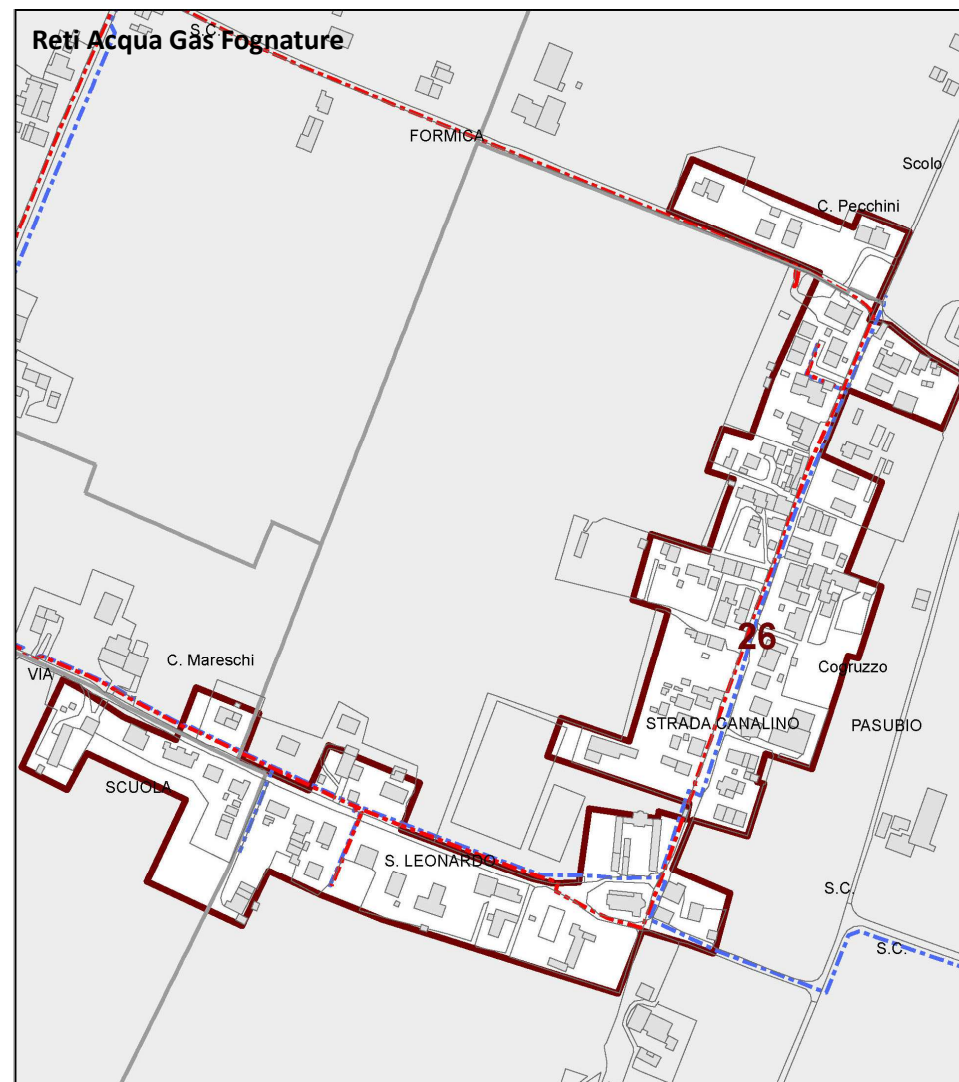
- gas
- acqua

Linee elettriche

- Tronco MT in cavo interrato
- Tronco MT aereo
- Tronco MT in cavo aereo

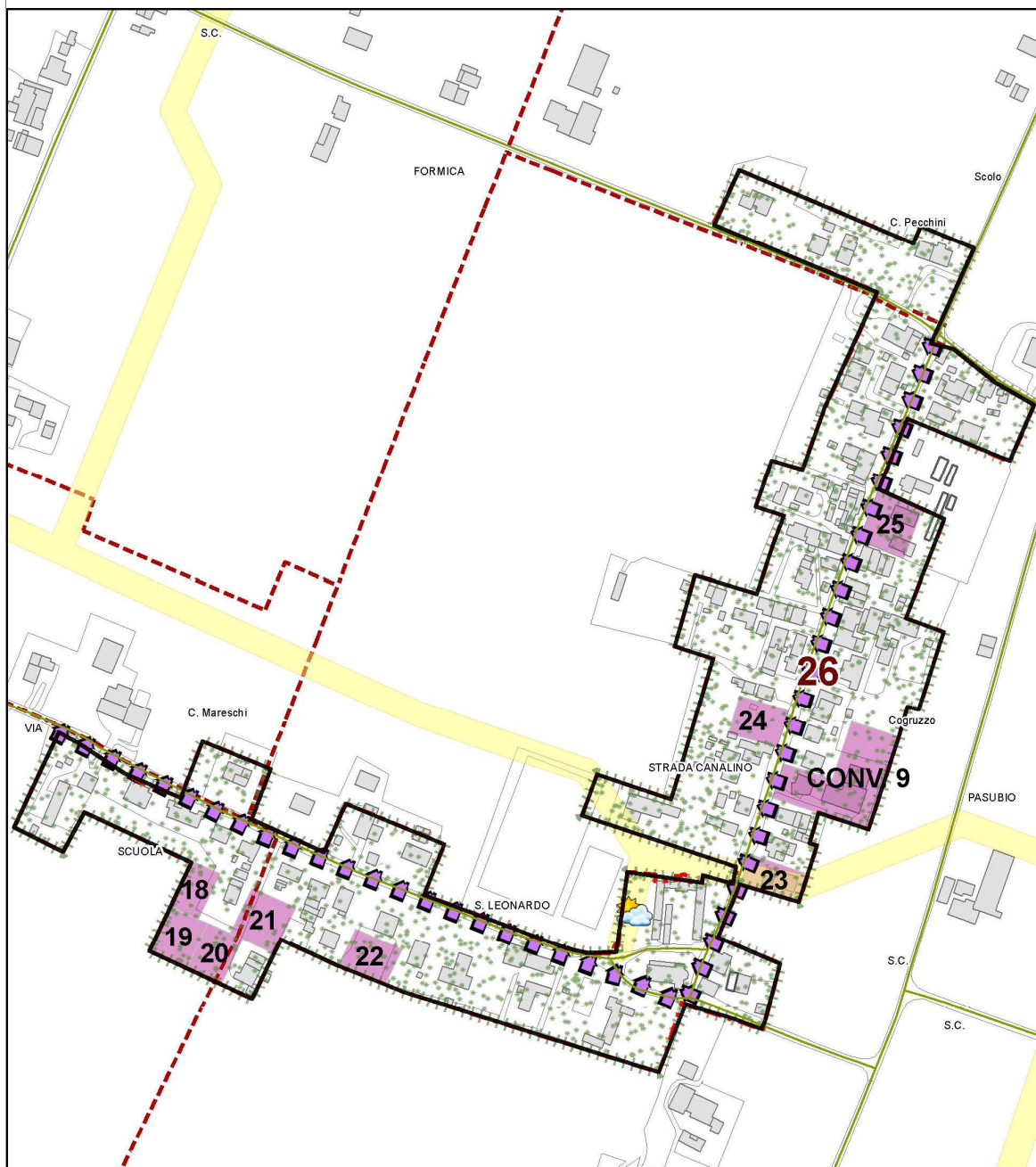
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- Stazioni radiobase

**NOTE**

Fognature miste

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Salvaguardia delle aree verdi e dei varchi visivi verso la campagna coltivata;
- Interventi di riqualificazione diffusa per il patrimonio edilizio esistente finalizzati al recupero conservativo, all'efficientamento energetico, alla messa in sicurezza sismica delle costruzioni;
- Individuazione degli ambiti da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana con particolare riferimento ai borghi di matrice rurale;
- Recupero conservativo degli edifici e delle corti agricole di valore storico – culturale – testimoniale;
- Demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e delocalizzazione degli edifici rurali in contrasto con l'ambiente urbano a prevalente funzione residenziale;
- Mitigazione degli impatti acustici ed atmosferici generati dal traffico di attraversamento;
- Miglioramento delle condizioni di accessibilità in sicurezza (zona 30; realizzazione dei percorsi ciclopeditoni in sede propria, creazione di spazi di sosta dei veicoli esterni alla sede stradale);
- Miglioramento dell'arredo urbano

Legenda

Elementi Fisico-Politici

- Confine Comunale
- Territorio Urbanizzato
- Zone Omogenee
- Corsi d'acqua
- Depuratore
- Stazioni Radio Base
- Rete fognatura acque miste
- Ambiti del PRG vigente soggetti a Convenzione Attuativa (CONV) o a Piano Particolareggiato (PP)

Criticità Percettive

- Eterogeneità di tipo funzionale
- Degrado percettivo
- Densità_elevata

Criticità del sistema di Mobilità

- Asse urbano da riqualificare
- Nodo problematico

Elementi di Criticità Strutturale ed Ambientale

- Struttura_lineare_spontanea ed indeterminata del territorio urbano
- Vecchio impianto e criticità urbanistiche ed ambientali
- Forte_impermeabilizzazione
- Elemento deteriorato
- Urbanizzazione non completata
- Vuoti urbani
- Insediamenti_in_ambito_rurale
- Parcheggio**
 - Non Ombreggiato
 - Parzialmente Ombreggiato
 - Elementi di interruzione-ostacolo allo sviluppo urbano



INQUADRAMENTO GENERALE

Superficie indicativa: **20.640 mq**



FUNZIONI PRESENTI

Legenda

	Perimetro isolati tipologicamente omogenei		Servizi
	Funzioni Residenziali		Funzioni produttive - artigianali
	Funzioni residenziali + spazi commerciali/terziarie		Funzioni Agricole
	Funzioni commerciali - terziarie		Altro

IMPIANTO URBANISTICO

Borgata in territorio rurale classificata nel PRG vigente in zona residenziale di ristrutturazione per il recupero del tessuto edilizio storico costituito da corti agricole e case di civile abitazione probabilmente per salariati agricoli che ha conservato sostanzialmente inalterato l'impianto esistente alla fine della 2ª metà del secolo scorso.

La struttura edilizia si sviluppa in fregio nord alla viabilità storica (ora via dei Partigiani) a circa 400 m in linea d'aria dalla parrocchiale di S. Leonardo, con andamento lineare da ovest ad est per circa 300 metri e termina in corrispondenza di due corti agricole poste a cavaliere della strada delle quali anche quella a sud (scheda di PRG 1578) sembra aver perso i caratteri di ruralità.

Gli interventi di trasformazione realizzati negli anni, non hanno modificato sostanzialmente la trama urbanistica originaria e l'impatto volumetrico degli edifici di antico impianto.

Attualmente è in corso un intervento di ristrutturazione edilizia con parziale demolizione degli edifici della corte agricola nord – ovest di cui alle schede operative di PRG 1561 e 1562.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE



Edifici agricoli in cattivo stato di conservazione e/o collabenti. L'edificio di destra è in ristrutturazione



Nuclei residenziali a corpi aggregati e a tipologia eterogenea



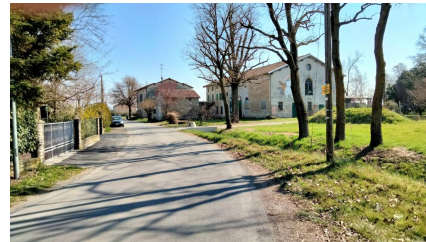
Nuclei residenziali a corpi giustapposti e a tipologia eterogenea



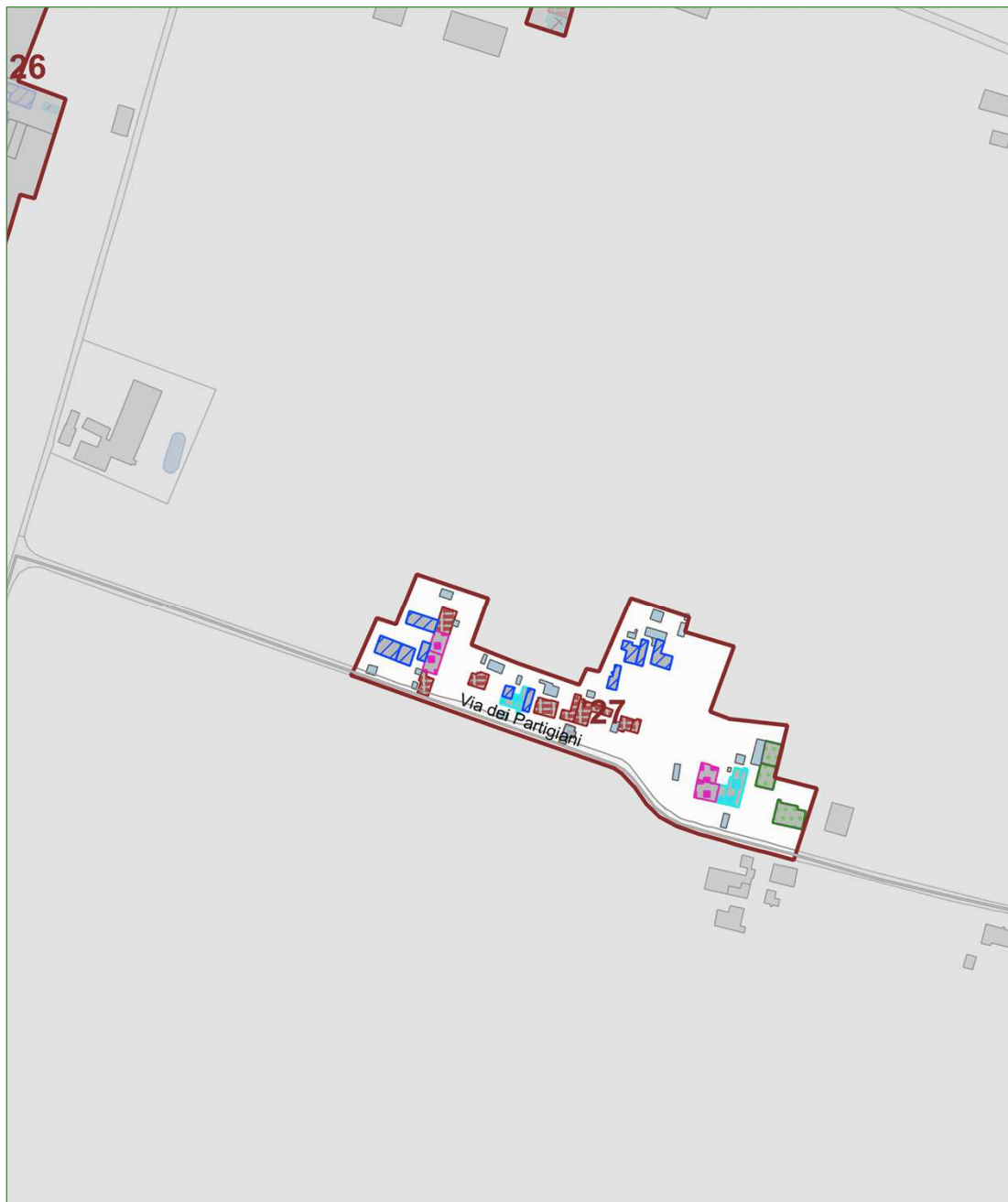
Edificio agricolo recuperato ad uso residenziale

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

La densità edilizia si attesta su un indice medio di edificabilità territoriale di poco superiore a 1 MC/MQ e le opportunità di densificazione sono da limitare al recupero conservativo del patrimonio edilizio di valore storico culturale testimoniale con obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e degli edifici incongrui.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

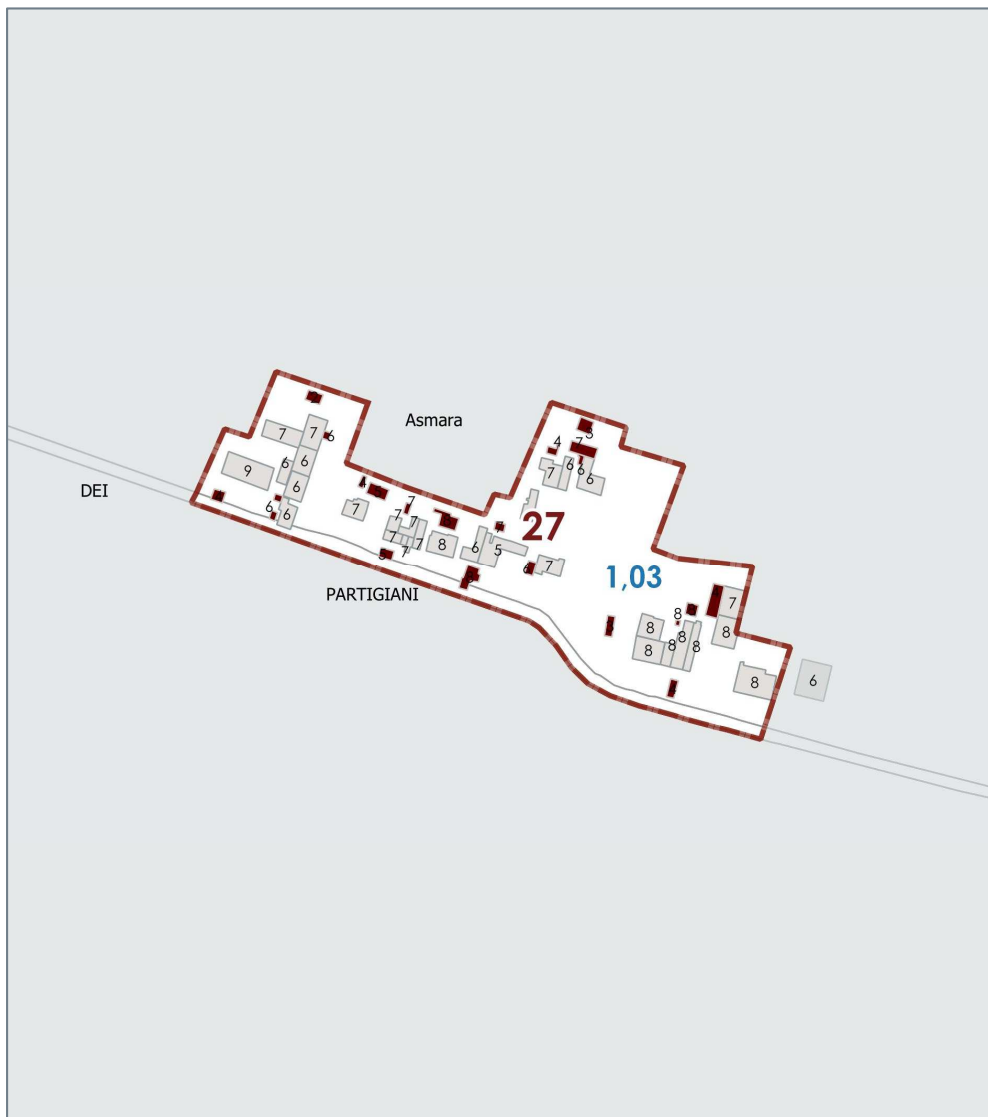
Fabbricati vari presenti nella frazione di Cogruzzo, località Asmara

**NOTE**

Tipologie edilizie eterogenee derivate da trasformazione di edifici di matrice rurale (case coloniche, fienili e nuclei edificati di case agricole o per salariati agricoli) di cui sono state sostanzialmente conservate le aree di sedime e gli impatti volumetrici della prima metà del secolo scorso, le aree pertinenziali, i varchi ineditati verso la campagna coltivata.

TIPOLOGIE EDILIZIE**Legenda**

- Confine Comunale
- Perimetro - Territorio Urbanizzato
- Edifici
- Chiese, canoniche, servizi parrocchiali
- Castello, villa, rocca
- Palazzina
- Palazzo
- Casa cantoniera
- Edificio condominiale
- Villa
- Villini
- Unità edilizie atipiche
- Unità edilizie isolate di civile abitazione
- Unità edilizie con tipologia di casa a schiera
- Unità edilizie con tipologia di casa in linea
- Unità edilizie con tipologia di casa a corte
- Unità edilizie con tipologia di casa colonica
- Unità edilizie con tipologia di casa abbinata
- Edificio Specialistico
- Loculo - Tomba Cimiteriale
- Edifici in stato di abbandono
- Capannone
- Bassi servizi (garage, servizi alla residenza, box in lamiera, tettoie in eternit, ecc.)



NOTE

- a) Morfologia tipica della borgata a struttura lineare di pianura centuriata costituita da corti agricole, case coloniche e case per salariati agricoli edificate in fregio alla viabilità storica;
- b) Costruzioni a 2 piani, più eventuale sottotetto, bassi servizi agricoli.



MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

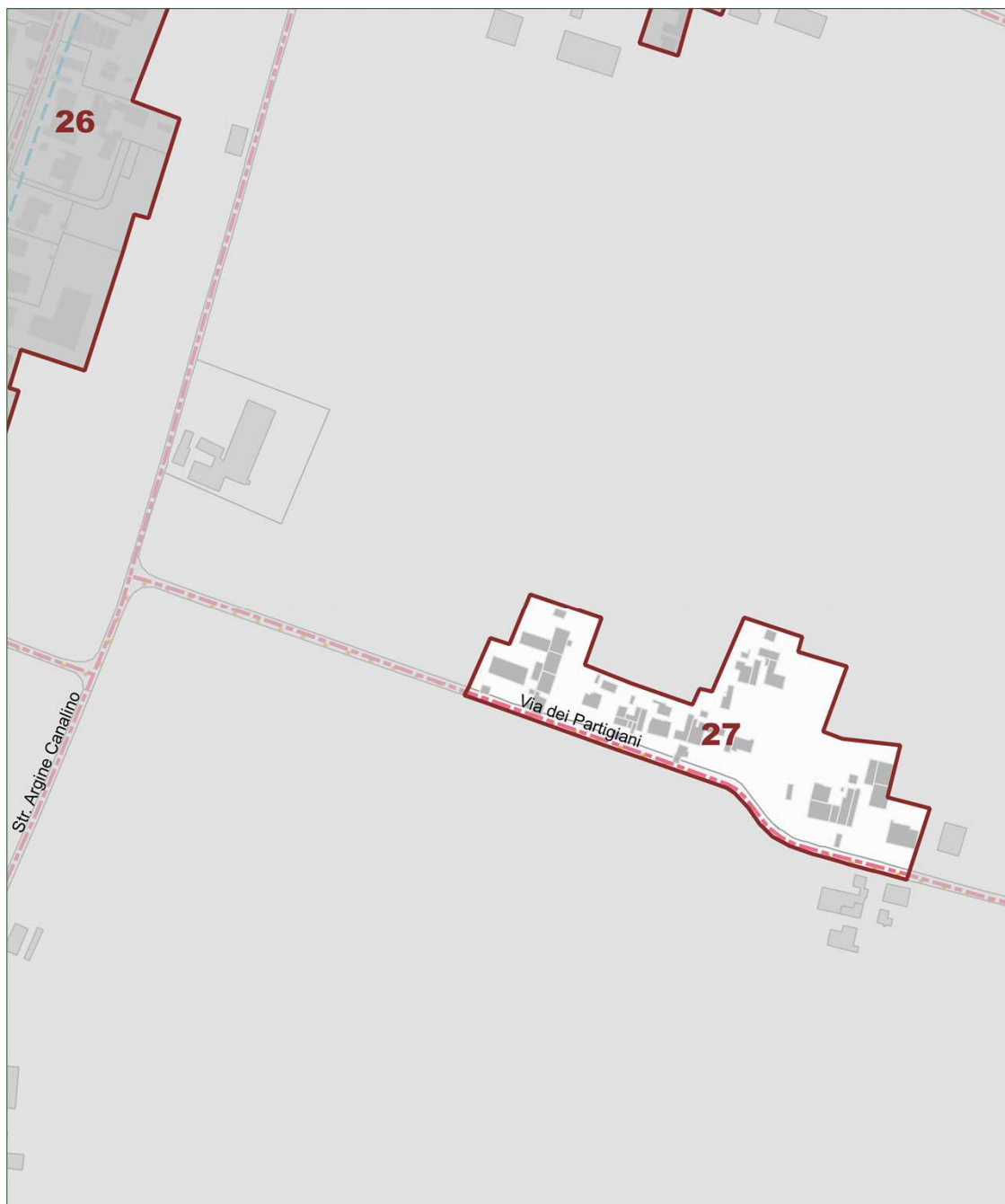
Legenda

1,55

Rapporto volume fabbricati/
superficie isolato omogeneo
mc/mqPerimetro isolati
tipologicamente omogenei

11

Altezza in metri dell'edificio



NOTE

- a) Accessi diretti dalla viabilità pubblica di scorrimento e da strade private per gli edifici interni;
- b) Mancanza di percorsi ciclopedonali in sede propria con presenza di fossi e canali di scolo ai lati delle strade;
- c) Carenza di parcheggi pubblici e spiazzi per la sosta degli autoveicoli esterni alla sede stradale pubblica;

ACCESSIBILITA'
Legenda

- Confine Comunale
- Perimetro - Tessuto Urbanizzato
- Edifici
- Strade Comunali
- Strade Private
- Strade Provinciali
- Viabilità Storica

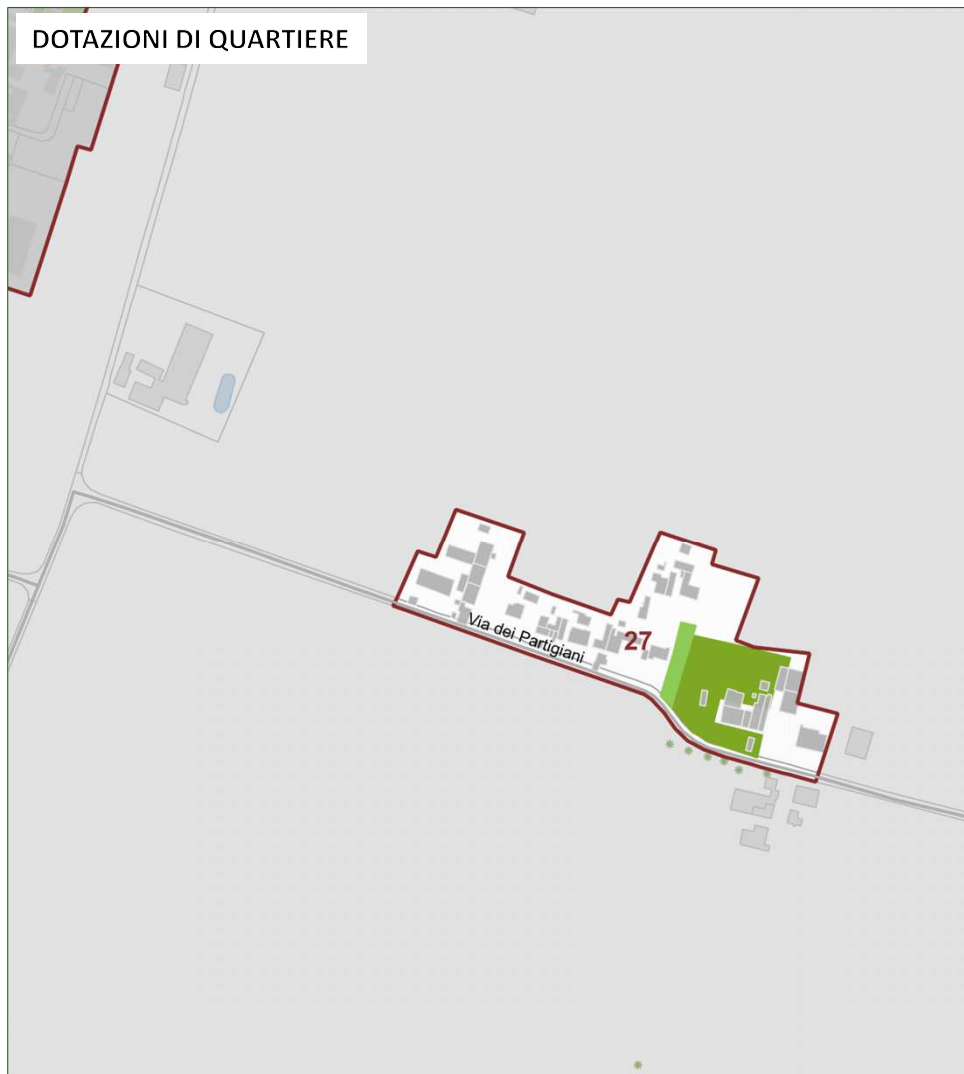
Sistema delle infrastrutture
per la mobilità

Linee autobus Seta

- Linea 3193
- Linea 3197
- Linea 2810
- Linea 3B63
- Linea 3B65
- Fermate autobus

- Area di circolazione pedonale-ciclabile
- Area di circolazione pedonale
- PedonaliCiclabili di progetto
- PedonaliCiclabili esistenti
- Porticati
- Marciapiede
- Parcheggio
- Parcheggi in linea

DOTAZIONI DI QUARTIERE



NOTE

■ Parco di quartiere	Mq = 0
■ Parco urbano	Mq = 0
■ Verde di ambientazione	Mq = 484
■ Verde privato di pregio	Mq = 3.405
* Viali Alberati	

LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

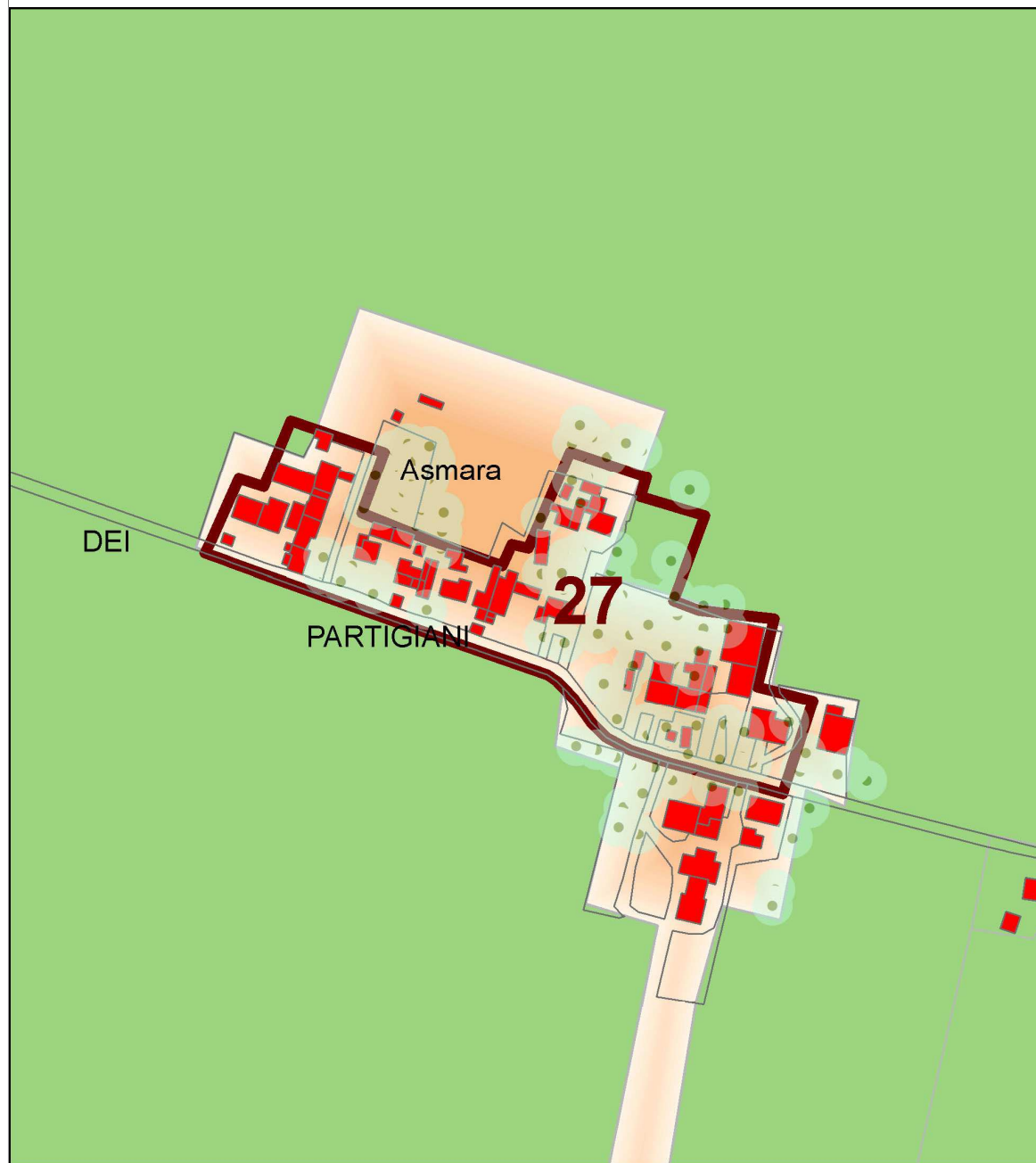
- a) livello di manutenzione scarso;
b) edifici ex rurali abbandonati ed in stato di degrado.

Legenda

- Confine Comunale
- Perimetro - Territorio Urbanizzato
- Edifici
- Fascia di Rispetto Cimiteriale
- T** Servizi tecnologici
- P** Poste

- I** Spazi per la formazione
- C** Spazi culturali e ricreativi
- S** Spazi per lo sport e la ricreazione
- R** Spazi per il culto
- H** Spazi sanitari-assistenziali
- +** Cimitero
- A** Servizi amministrativi

ISOLE DI CALORE



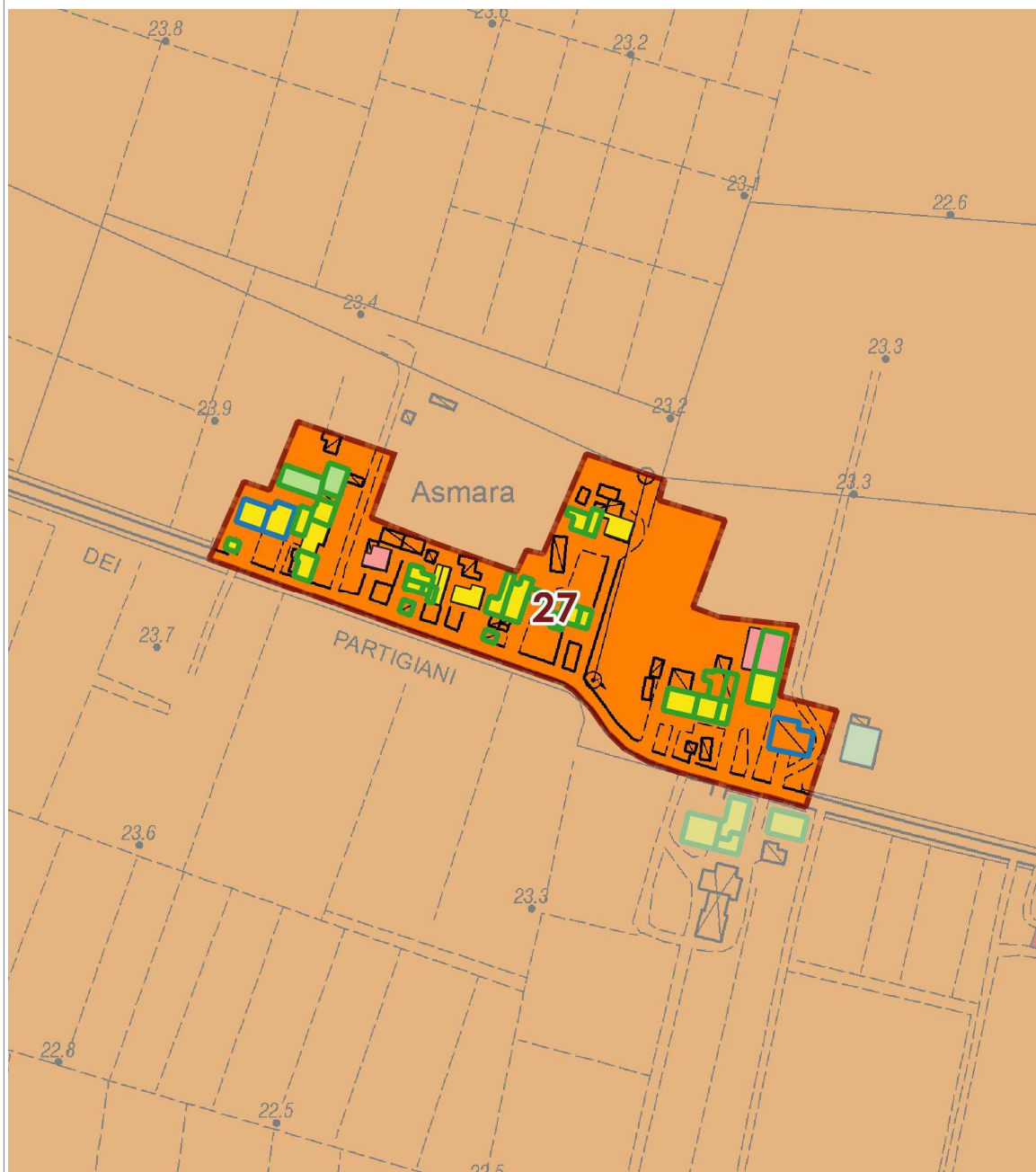
NOTE

La zona comprende fabbricati residenziali e fabbricati agricoli non utilizzati o parzialmente utilizzati. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è basso, come anche la densità edilizia. Fattori mitiganti per la zona sono la presenza di verde privato con alberature e la zona agricola che circonda il nucleo edificato. Rischio basso.

Legenda

	Confine Comunale		Aree con preponderanza di superfici edificate
	Zone Omogenee		Tessuto residenziale rado
	Fabbricati		Aree con preponderanza di superfici a verde
	Alberi		Viabilità principale
			Acque

RISCHIO SISMICO E OBSOLESCENZA DEGLI EDIFICI



LEGENDA

- Confini comunale
- Perimetro - Territorio Urbanizzato

Datazione Edifici

- Ante 1888
- Ante 1954
- Ante 1986
- Ante 2003
- Ante 2008
- Ante 2018

Mibact

- ★ Ope legis
- ▲ Provvedimento
- ▲ Declaratoria
- Edifici di valore ambientale
- Edifici di valore monumentale
- Edifici di valore tipologico

Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali

Fattori di amplificazioni della P.G.A.

- F.a. P.G.A. = 1,7 - 1,8
- F.a. P.G.A. = 1,5 - 1,6

Zone suscettibili di instabilità

Zone di suscettibilità per liquefazione

- ZAlq - F.a. P.G.A. = 1,7 - 1,8

Zone di suscettibilità per cedimenti

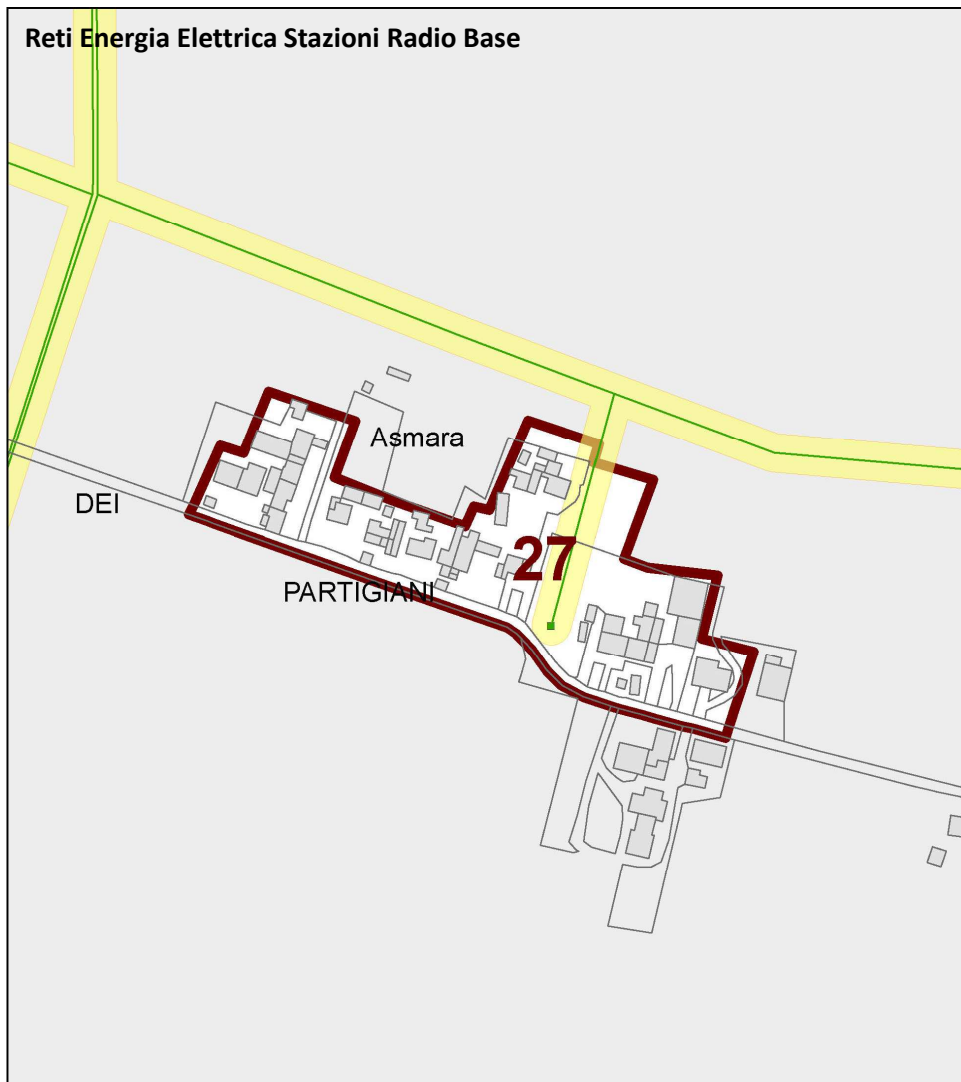
- ZAccl - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

Zona dal punto di vista sismico relativamente abbastanza stabile su cui insistono comunque fabbricati in buona parte datati, alcuni dei quali di valore tipologico e ambientale.

Reti Energia Elettrica Stazioni Radio Base



Legenda Ireti

- scolmatori
- ▲ depuratori
- ramo_scolmatore
- rete_nera
- rete_mista
- rete_bianca

Rete Gas Acqua

- gas
- acqua

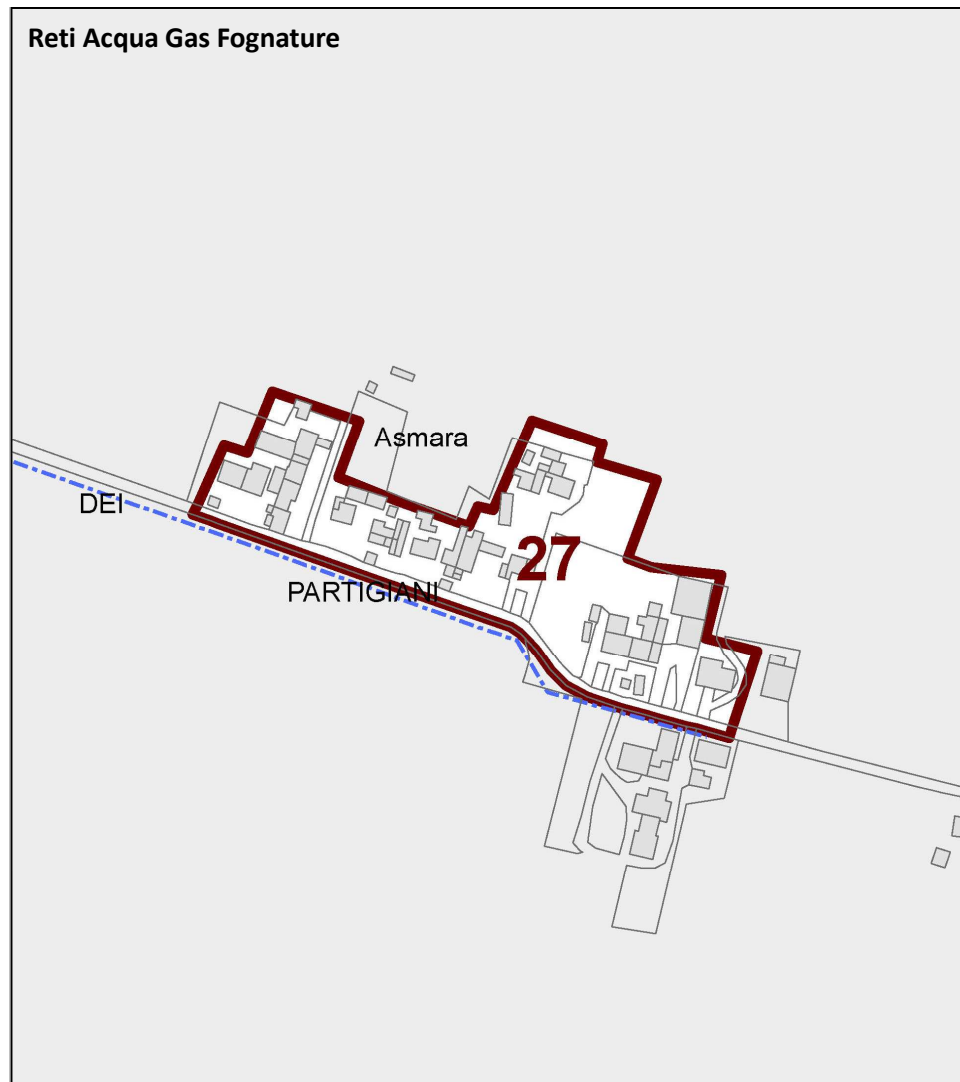
Linee elettriche

- Tronco MT in cavo interrato
- Tronco MT aereo
- Tronco MT in cavo aereo

Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- ⊕ Stazioni radiobase

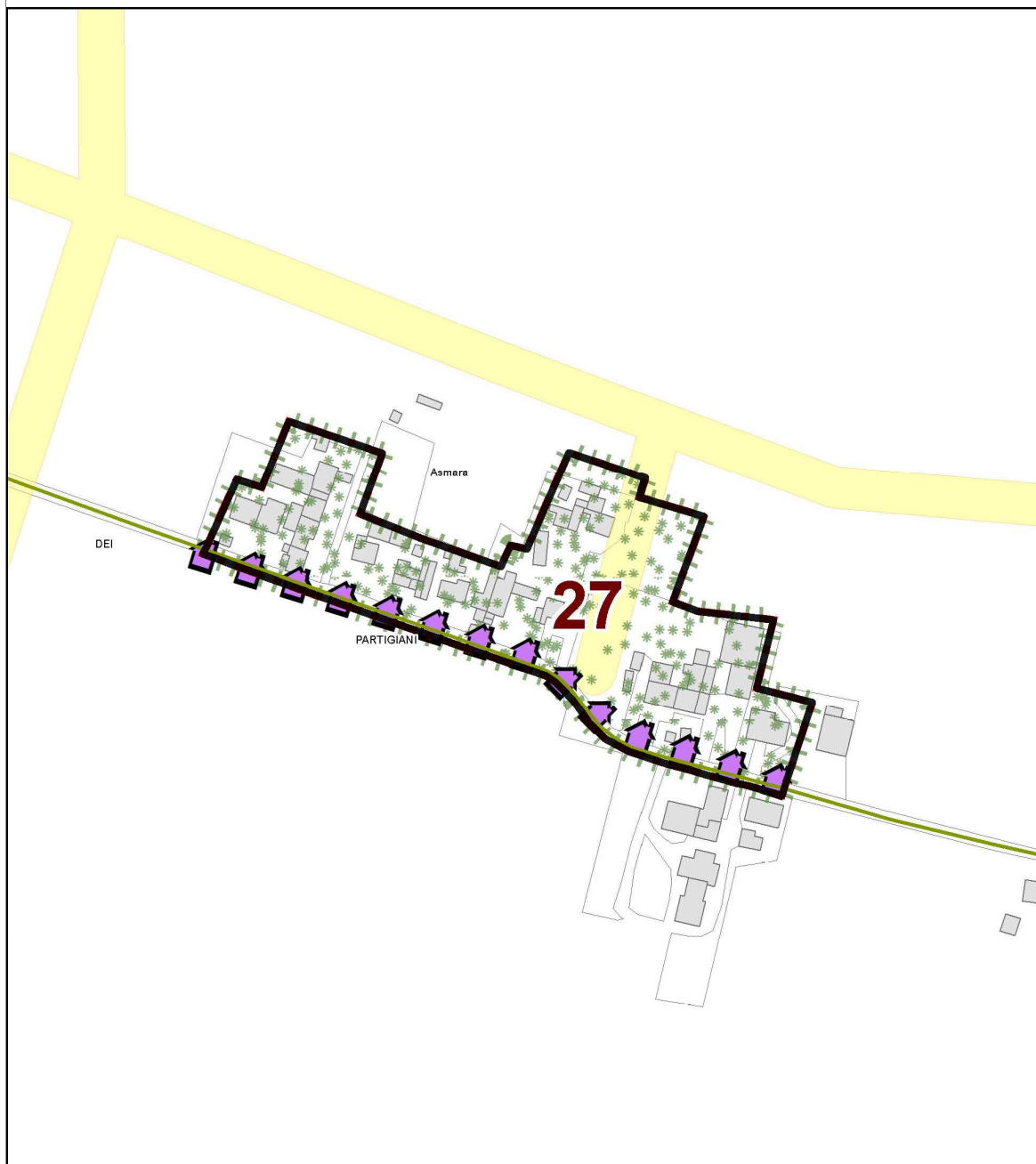
Reti Acqua Gas Fognature



NOTE

- a) da verificare l'esistenza di fognature depurate;
- b) da verificare esistenza della rete del gas.

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- borgo rurale d'impianto storico da sottoporre a disciplina particolareggiata;
- predisposizione di progetto pilota d'iniziativa pubblica esteso alle corti agricole confinanti a sud di via Partigiani;
- previsioni d'intervento finalizzate al recupero conservativo degli edifici storici, alla riqualificazione diffusa, all'efficientamento energetico e alla messa in sicurezza sismica delle costruzioni;
- implementazione delle dotazioni territoriali e delle reti tecnologiche;
- mitigazione degli impatti acustici, miglioramento della mobilità in sicurezza, miglioramento delle connessioni ciclopedonali con i servizi pubblici;
- mitigazione degli impatti visivi con barriere verdi verso la campagna.

Legenda

Elementi Fisico-Politici

- Confine Comunale
- Territorio Urbanizzato
- Zone Omogenee
- Corsi d'acqua
- Depuratore
- Stazioni Radio Base
- Rete fognatura acque miste
- Ambiti del PRG vigente soggetti a Convenzione Attuativa (CONV) o a Piano Particolareggiato (PP)

Criticità Percettive

- Eterogeneità di tipo funzionale
- Degradato percettivo
- Densità elevata

Criticità del sistema di Mobilità

- Asse urbano da riqualificare
- Nodo problematico

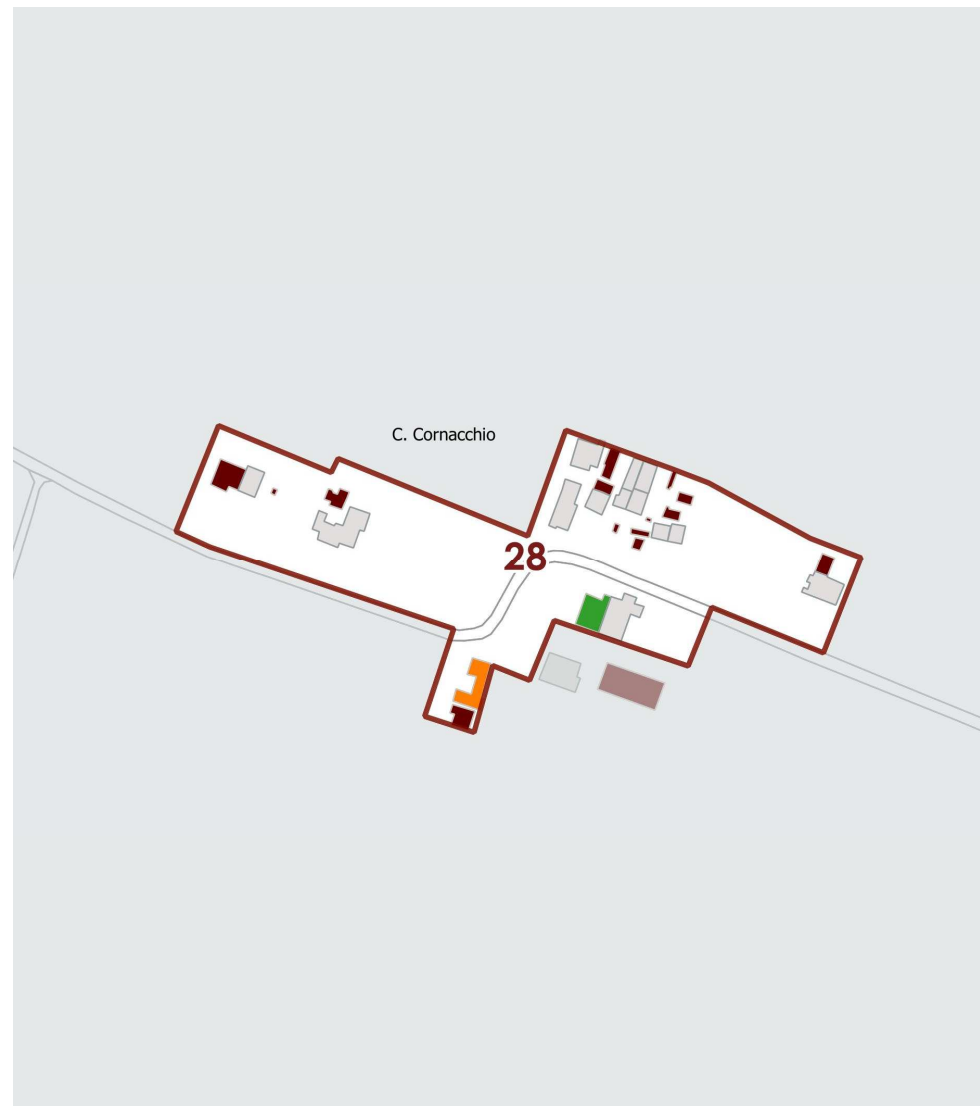
Elementi di Criticità Strutturale ed Ambientale

- Struttura_lineare_spontanea ed indeterminata del territorio urbano
- Vecchio impianto e criticità urbanistiche ed ambientali
- Forte impermeabilizzazione
- Elemento deteriorato
- Urbanizzazione non completata
- Vuoti urbani
- Insediamenti in ambito rurale
- Parcheggio**
 - Non Ombreggiato
 - Parzialmente Ombreggiato
 - Elementi di interruzione-ostacolo allo sviluppo urbano



INQUADRAMENTO GENERALE

Superficie indicativa: **22.596 mq**



FUNZIONI PRESENTI

Legenda

	Perimetro isolati tipologicamente omogenei		Servizi
	Funzioni Residenziali		Funzioni produttive - artigianali
	Funzioni residenziali + spazi commerciali/terziarie		Funzioni Agricole
	Funzioni commerciali - terziarie		Altro

IMPIANTO URBANISTICO

Nucleo edificato d'impianto storico a struttura lineare lungo via B. Cellini con inizio a 100 m circa ad est della frazione di Cogruzzo costituito da case coloniche, borgata di matrice rurale, corti agricole, edificio residenziale costruito per trasformazione di preesistenti fabbricati rurali, tutte costruzioni che hanno sostanzialmente mantenuto inalterata la trama urbanistica ed i rapporti tra aree edificate e varchi visivi liberi a sud e a nord verso la campagna coltivata così come gli stessi risultano dal volo aereo di ripresa della zona del 1955.

L'assetto urbanistico degli anni '50 del secolo scorso si è trasformato, qui come in altre parti del territorio comunale con l'aggiunta, nei decenni successivi, di nuovi contenitori edilizi moderni in strutture prefabbricate per l'allevamento zootecnico e per il ricovero delle produzioni e delle attrezzature agricole che risultano quasi sempre in contrasto con gli impianti storici e con il paesaggio rurale, per i quali andrebbero individuate adeguate misure di mitigazione degli impatti visivi ed ambientali e di miglioramento dell'inserimento paesaggistico nel contesto periurbano.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE



Edificio agricolo semi-abbandonato



Edificio agricolo ad uso residenziale



Edifici residenziali mono-bifamiliari



Edificio agricolo semi-abbandonato

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

La densità insediativa in termini di indice e di edificabilità territoriale, escludendo i nuovi volumi agricoli costruiti in arretramento rispetto al tessuto di vecchio impianto, è pari a 0,74 MC/MQ.

Le opportunità di densificazione sono da riferire esclusivamente al recupero conservativo dei volumi edificati esistenti negli edifici di valore storico - culturale - testimoniale non più connessi o funzionali all'attività produttiva agricola con obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e degli edifici incongrui.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Borgo lato nord



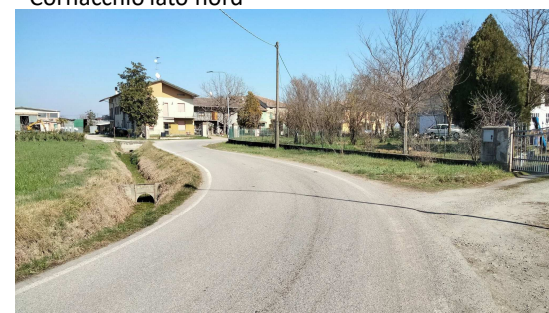
Verso est lato nord



Cornacchio lato nord

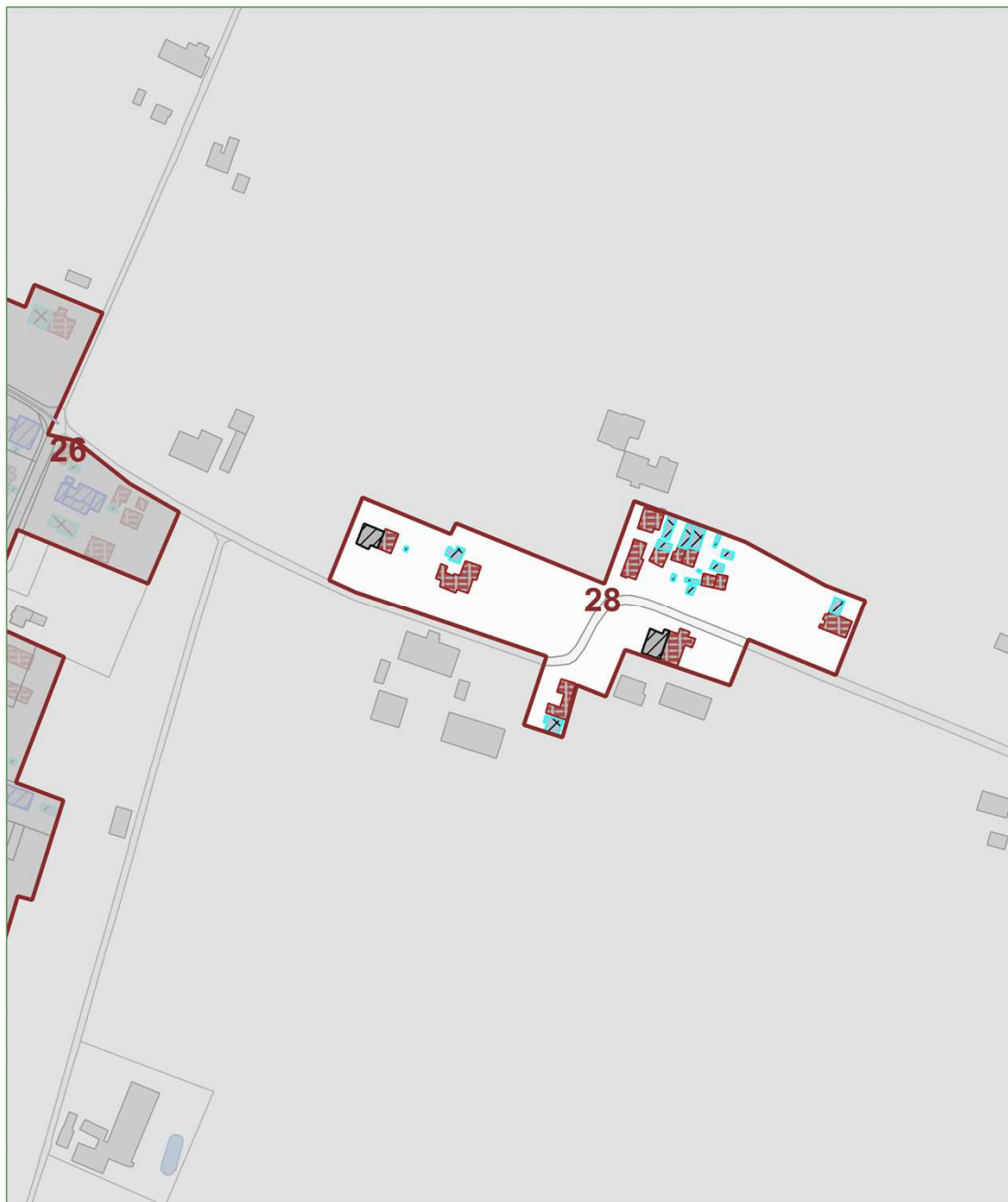


Cornacchio lato sud



Cornacchio sulla curva

Fabbricati vari di Case Cornacchio



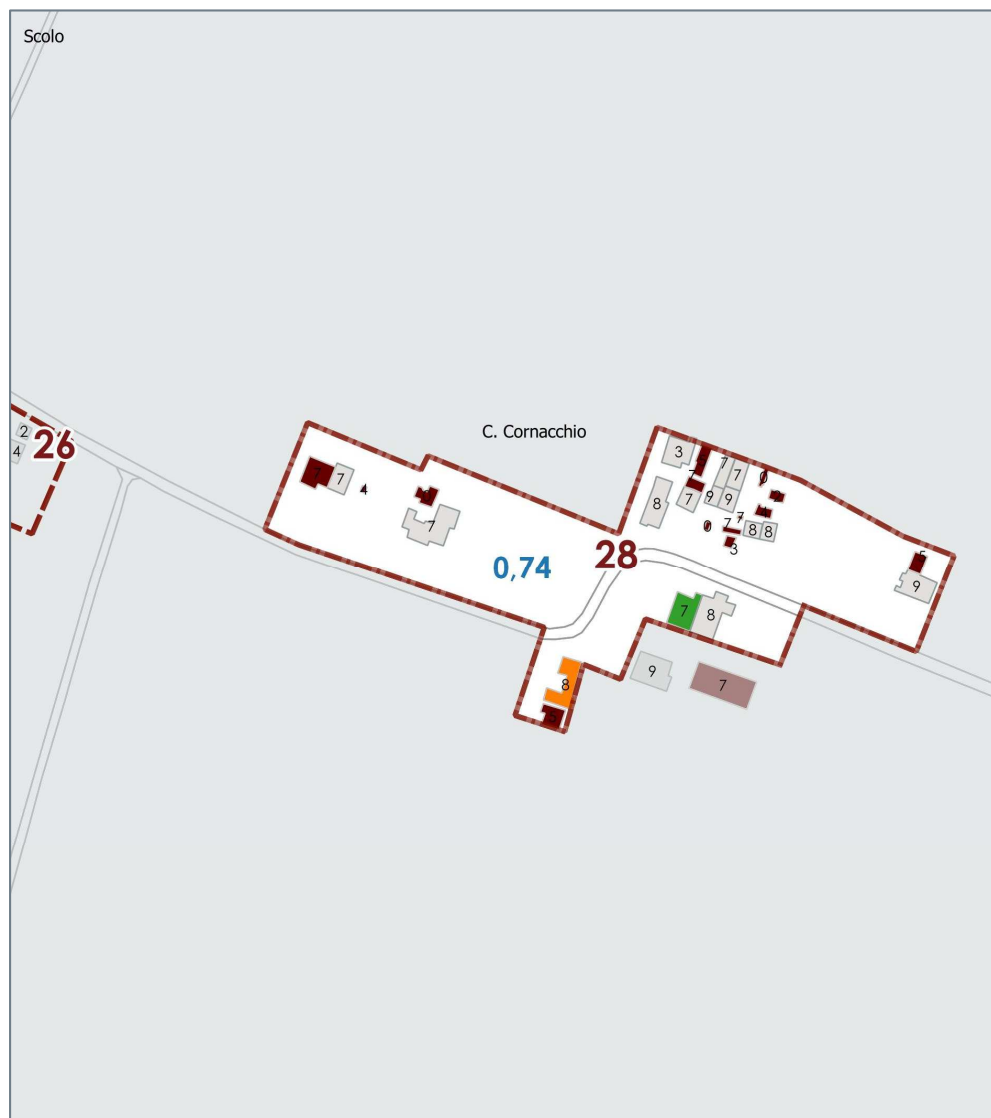
NOTE

- a) presenza di edifici di matrice rurale in parte ristrutturati e trasformati ed utilizzati a residenza e servizi residenziali;
- b) presenza di edifici di matrice rurale e di impianto storico non utilizzati;
- c) presenza di bassi servizi fuori sagoma privi di valore storico e in contrasto con l'ambiente;

TIPOLOGIE EDILIZIE

Legenda

- Confine Comunale
- Perimetro - Territorio Urbanizzato
- Edifici
- Chiese, canoniche, servizi parrocchiali
- Castello, villa, rocca
- Palazzina
- Palazzo
- Casa cantoniera
- Edificio condominiale
- Villa
- Villini
- Unità edilizie atipiche
- Unità edilizie isolate di civile abitazione
- Unità edilizie con tipologia di casa a schiera
- Unità edilizie con tipologia di casa in linea
- Unità edilizie con tipologia di casa a corte
- Unità edilizie con tipologia di casa colonica
- Unità edilizie con tipologia di casa abbinata
- Edificio Specialistico
- Loculo - Tomba Cimiteriale
- Edifici in stato di abbandono
- Capannone
- Bassi servizi (garage, servizi alla residenza, box in lamiera, tettoie in eternit, ecc.)



NOTE

Morfologia determinata da edifici di matrice rurale isolati non più funzionali all'attività produttiva agricola e da borgo agricolo di vecchio impianto con tipologie edilizie eterogenee ed in parte di nuova costruzione postbellica su aree di sedime di preesistenti edifici rurali.



MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

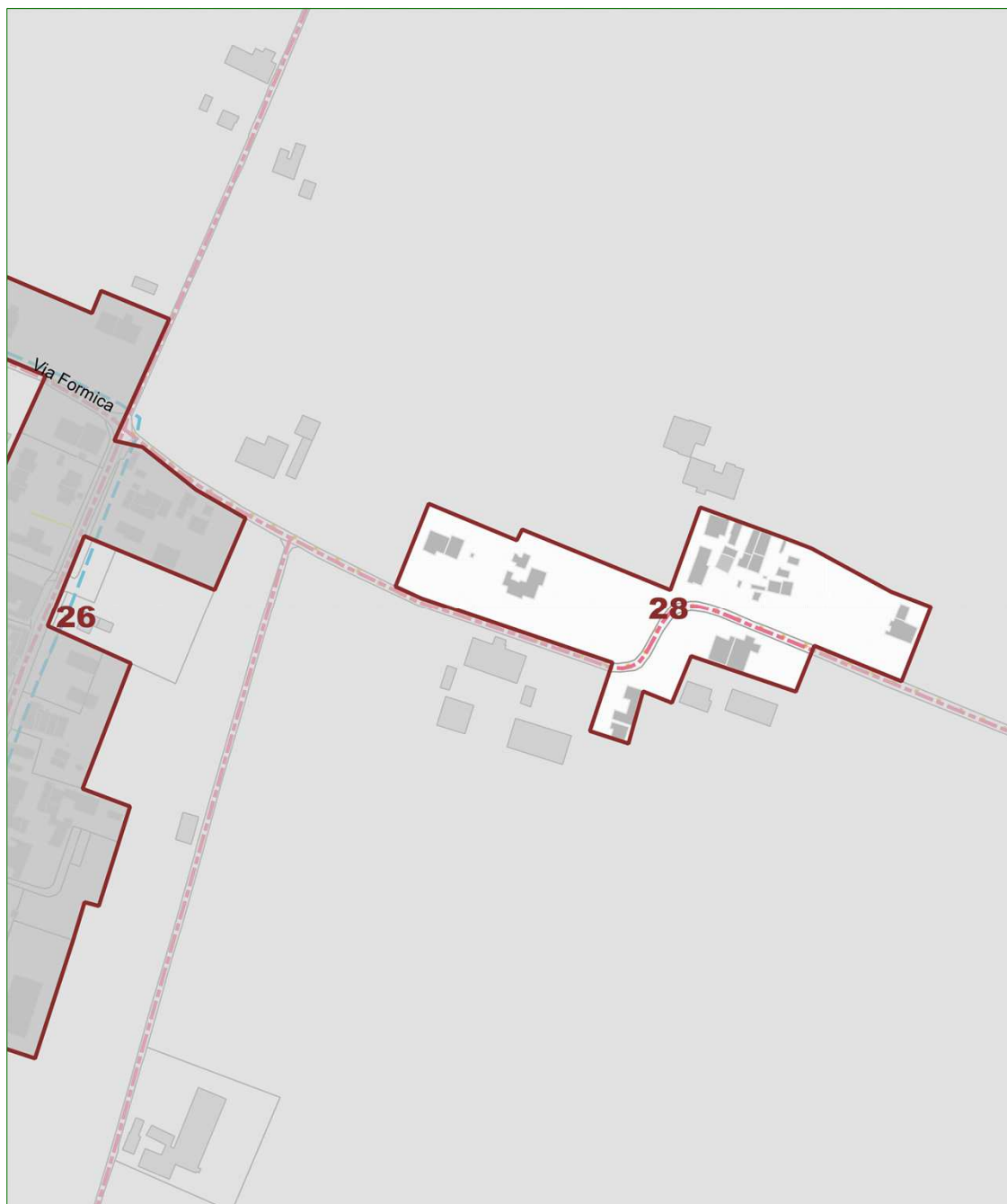
Rapporto volume fabbricati/
superficie isolato omogeneo
mc/mq



Perimetro isolati
tipologicamente omogenei

11

Altezza in metri dell'edificio



NOTE

- a) accessi diretti dalla viabilità comunale con fossi laterali e mancanza di pedonali – ciclabili;
- b) carenza di parcheggi pubblici o aree di sosta fuori sede stradale;
- c) strada stretta.

ACCESSIBILITA'
Legenda

- Confine Comunale
- Perimetro - Tessuto Urbanizzato
- Edifici
- Strade Comunali
- Strade Private
- Strade Provinciali
- Viabilità Storica

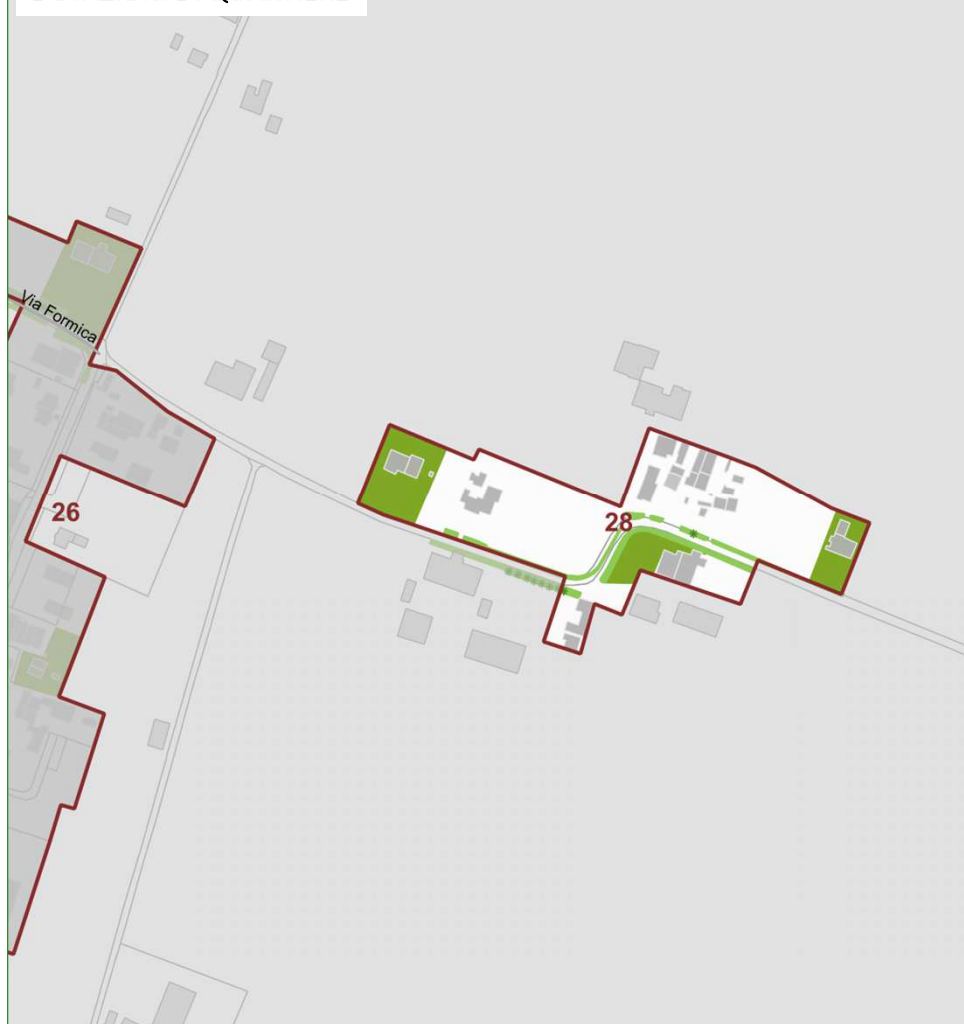
Sistema delle infrastrutture
per la mobilità

Linee autobus Seta

- Linea 3193
- Linea 3197
- Linea 2810
- Linea 3B63
- Linea 3B65
- Fermate autobus

- Area di circolazione pedonale-ciclabile
- Area di circolazione pedonale
- PedonaliCiclabili di progetto
- PedonaliCiclabili esistenti
- Porticati
- Marciapiede
- Parcheggio
- Parcheggi in linea

DOTAZIONI DI QUARTIERE



NOTE

■ Parco di quartiere	Mq = 0
■ Parco urbano	Mq = 0
■ Verde di ambientazione	Mq = 965
■ Verde privato di pregio	Mq = 4.294
* Viali Alberati	

LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

- a) livello di manutenzione scarso;
b) presenza di edifici non utilizzati.

Legenda

■ Confine Comunale	I Spazi per la formazione
■ Perimetro - Territorio Urbanizzato	C Spazi culturali e ricreativi
■ Edifici	S Spazi per lo sport e la ricreazione
■ Fascia di Rispetto Cimiteriale	R Spazi per il culto
T Servizi tecnologici	H Spazi sanitari-assistenziali
P Poste	+ Cimitero
	A Servizi amministrativi

ISOLE DI CALORE



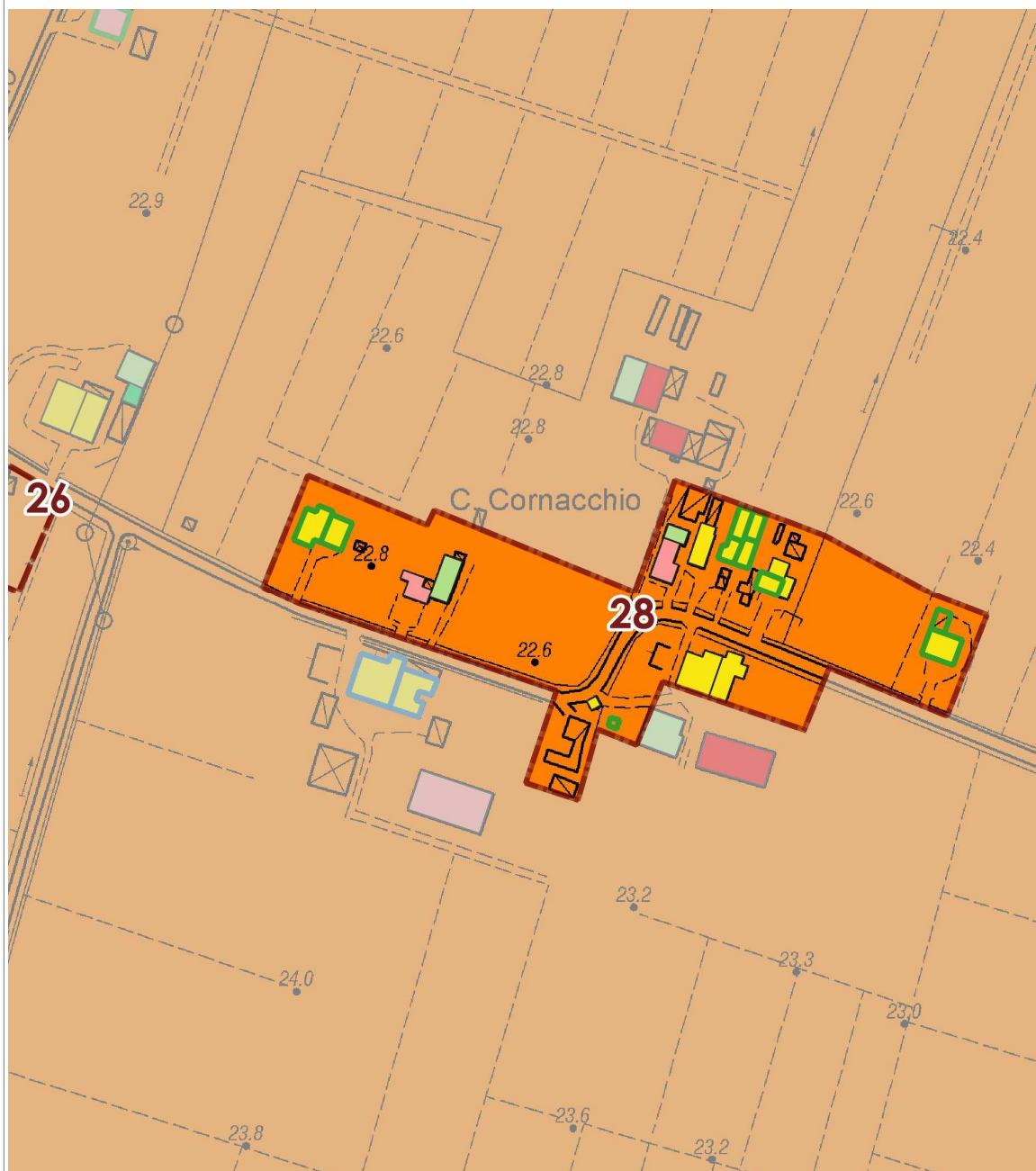
NOTE

La zona comprende corti agricole e fabbricati residenziali. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è basso, come anche la densità edilizia. Fattori mitiganti per la zona sono la presenza di una discreta quantità di verde privato con alberature ed il fatto che il nucleo edificato è circondato da zone agricole. Rischio basso.

Legenda

	Confine Comunale		Aree con preponderanza di superfici edificate
	Zone Omogenee		Tessuto residenziale rado
	Fabbricati		Aree con preponderanza di superfici a verde
	Alberi		Viabilità principale
			Acque

RISCHIO SISMICO E OBSOLESCENZA DEGLI EDIFICI



LEGENDA

- Confini comunale
- Perimetro - Territorio Urbanizzato

Datazione Edifici

- Ante 1888
- Ante 1954
- Ante 1986
- Ante 2003
- Ante 2008
- Ante 2018

Mibact

- ★ Ope legis
- ▲ Provvedimento
- ▲ Declaratoria
- Edifici di valore ambientale
- Edifici di valore monumentale
- Edifici di valore tipologico

Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali

Fattori di amplificazioni della P.G.A.

- F.a. P.G.A. = 1,7 - 1,8
- F.a. P.G.A. = 1,5 - 1,6

Zone suscettibili di instabilità

Zone di suscettibilità per liquefazione

- ZAlq - F.a. P.G.A. = 1,7 - 1,8

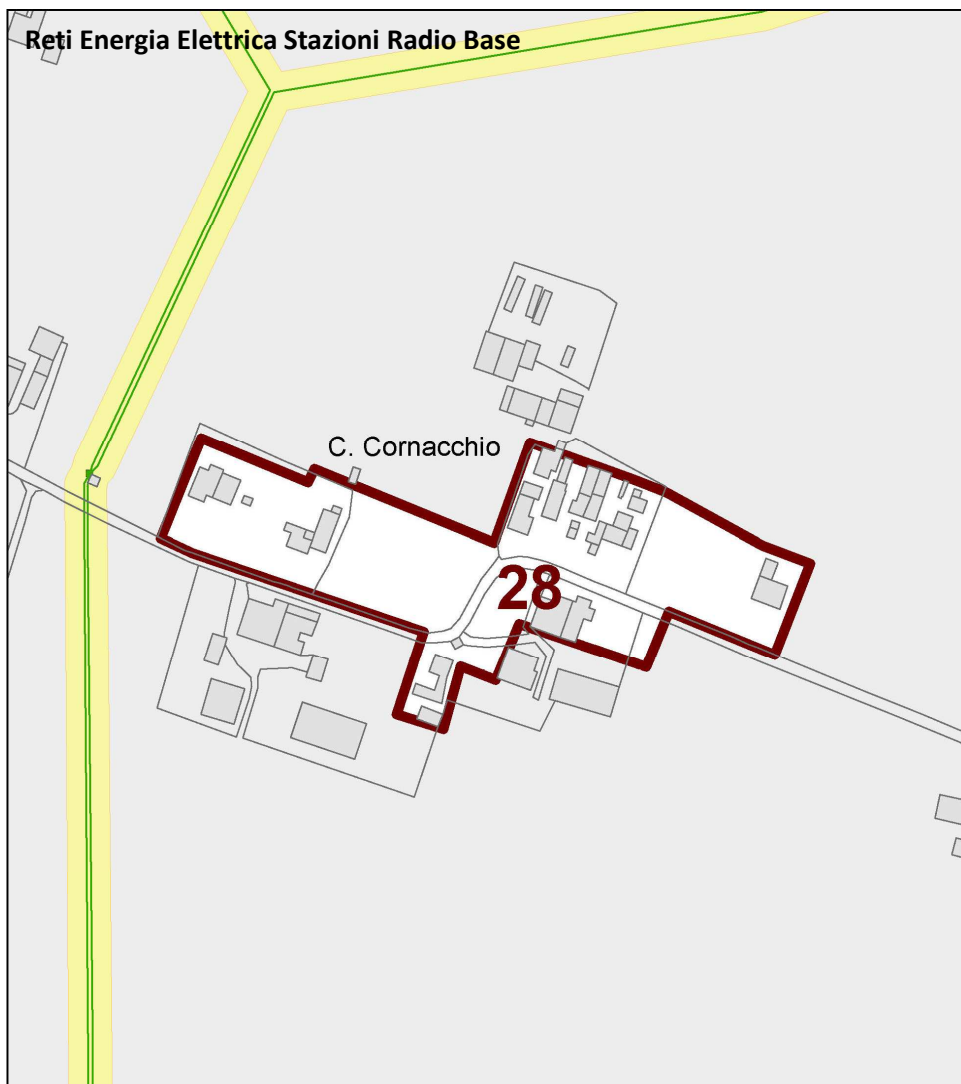
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAccl - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

Zona dal punto di vista sismico relativamente abbastanza stabile su cui insistono comunque fabbricati in buona parte datati, alcuni dei quali di valore tipologico e ambientale.

**Legenda Ireti**

- scolmatori
- ▲ depuratori
- ramo_scolmatore
- rete_nera
- rete_mista
- rete_bianca

Rete Gas Acqua

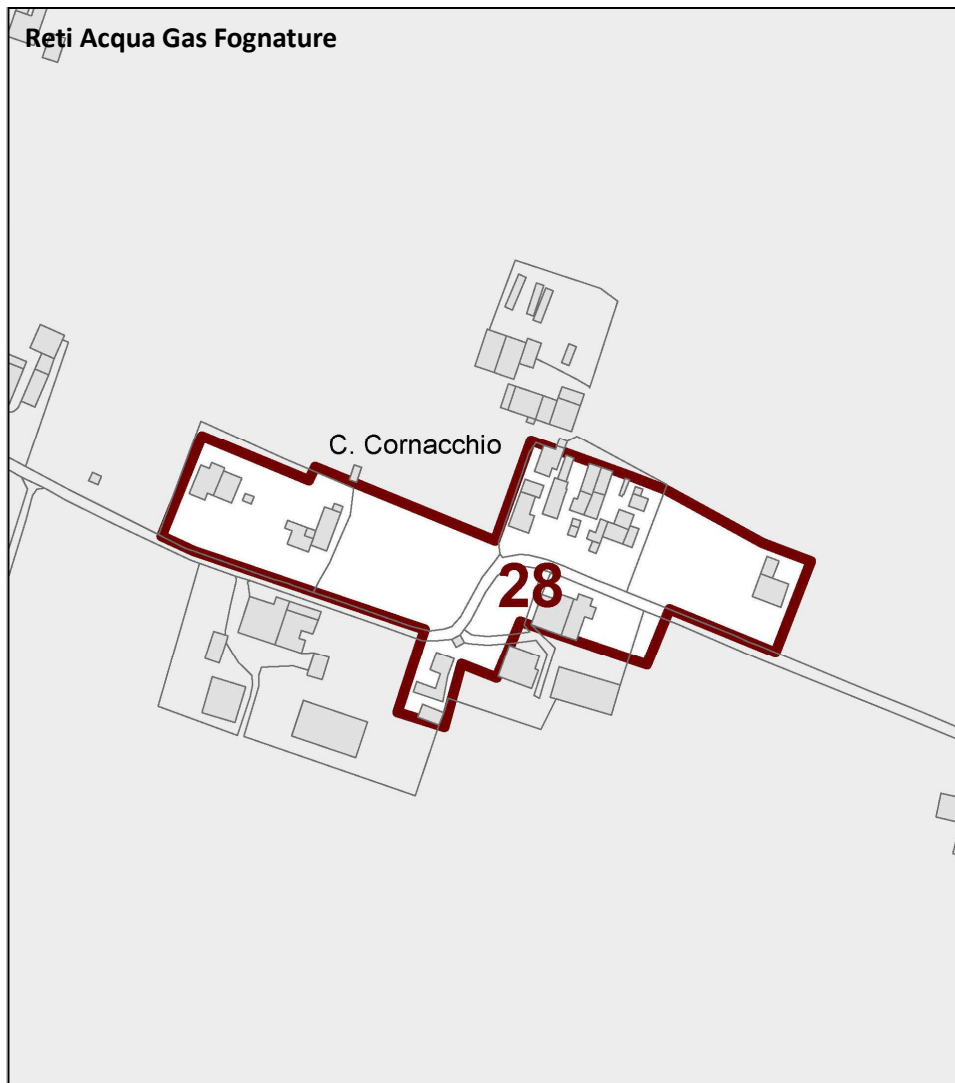
- gas
- acqua

Linee elettriche

- Tronco MT in cavo interrato
- Tronco MT aereo
- Tronco MT in cavo aereo

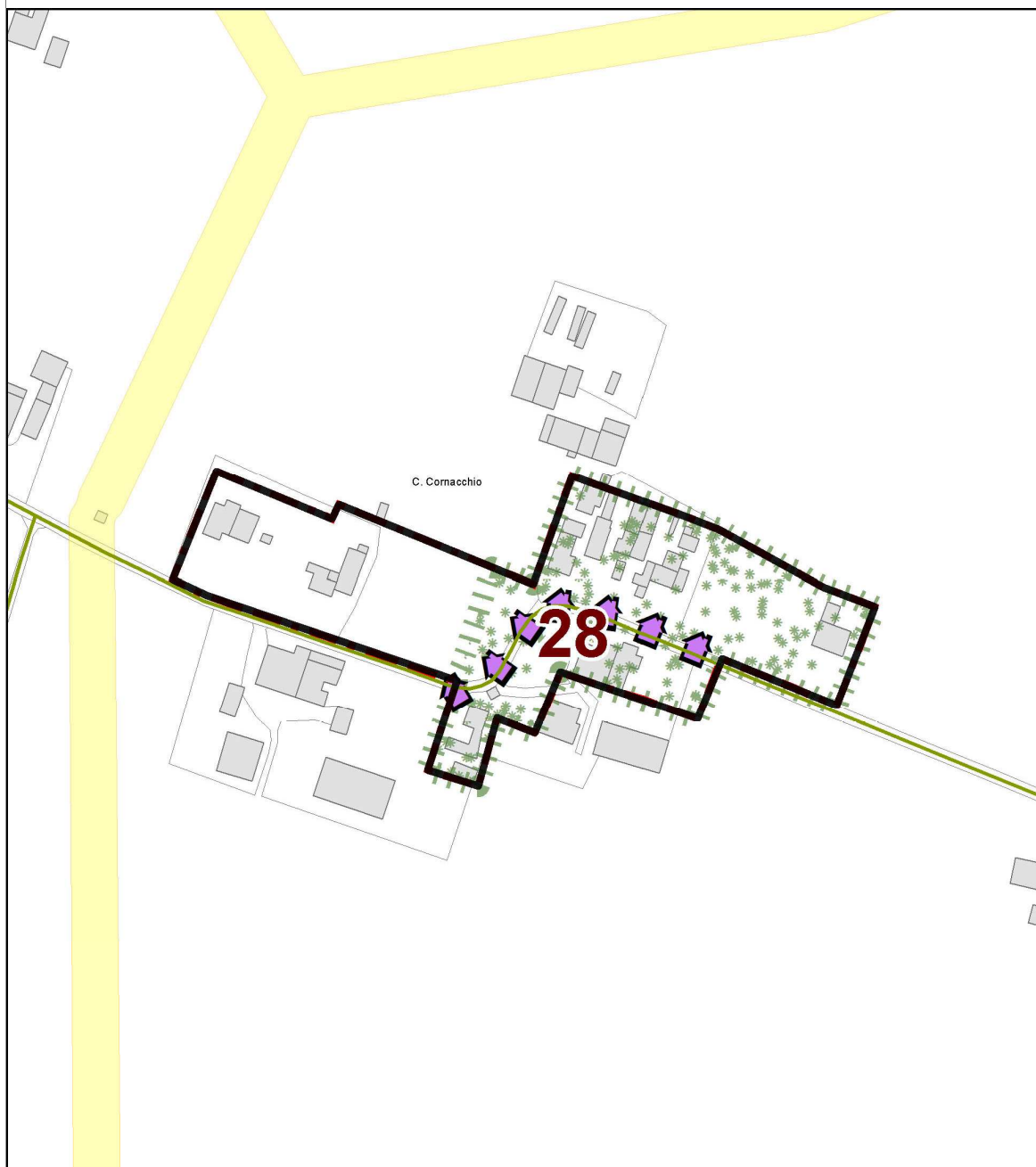
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- Stazioni radiobase

Reti Acqua Gas Fognature**NOTE**

Da verificare la presenza di fognature e relativi impianti di depurazione dei reflui.

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

Da verificare nel PUG l'opportunità di ricomprendere l'ambito nel perimetro del territorio urbanizzato, ovvero di considerarlo come ambito rurale esemplificativo di insediamento in "nucleo abitato di matrice rurale in territorio periurbano" da sottoporre a disciplina particolareggiata per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico – culturale – testimoniale e la valorizzazione paesaggistica tramite progetto unitario d'intervento eventualmente di iniziativa pubblica.

Legenda

Elementi Fisico-Politici

- Confine Comunale
- Territorio Urbanizzato
- Zone Omogenee
- Corsi d'acqua
- Depuratore
- Stazioni Radio Base
- Rete fognatura acque miste
- Ambiti del PRG vigente soggetti a Convenzione Attuativa (CONV) o a Piano Particolareggiato (PP)

Criticità Percettive

- Eterogeneità di tipo funzionale
- Degrado percettivo
- Densità_elevata

Criticità del sistema di Mobilità

- Asse urbano da riqualificare
- Nodo problematico

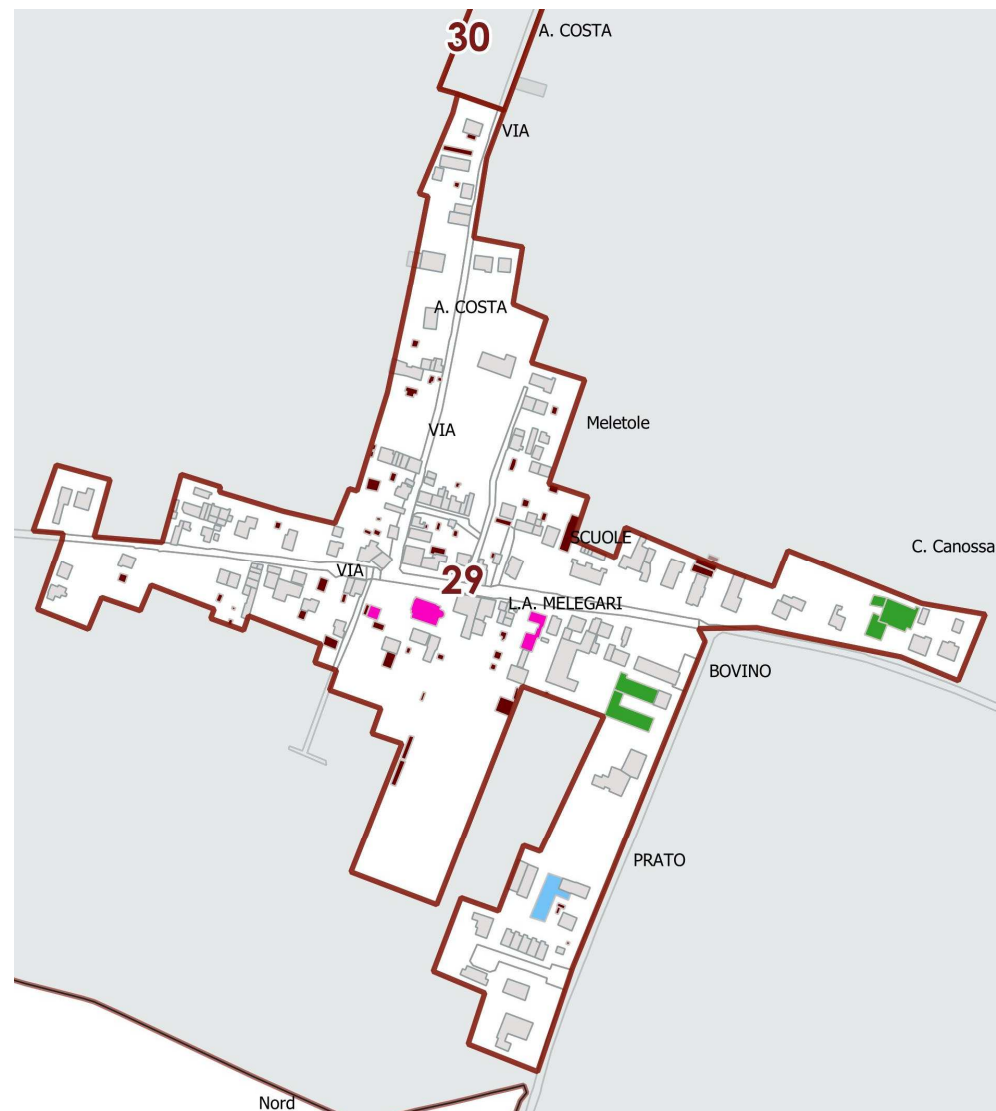
Elementi di Criticità Strutturale ed Ambientale

- Struttura_lineare_spontanea ed indeterminata del territorio urbano
- Vecchio impianto e criticità urbanistiche ed ambientali
- Forte_impermeabilizzazione
- Elemento deteriorato
- Urbanizzazione non completata
- Vuoti_urbani
- Insediamenti_in_ambito_rurale
- Parcheggio**
 - Non Ombreggiato
 - Parzialmente Ombreggiato
 - Elementi di interruzione-ostacolo allo sviluppo urbano



INQUADRAMENTO GENERALE

Superficie indicativa: 145.337 mq



FUNZIONI PRESENTI

Legenda

	Perimetro isolati tipologicamente omogenei		Servizi
	Funzioni Residenziali		Funzioni produttive - artigianali
	Funzioni residenziali + spazi commerciali/terziarie		Funzioni Agricole
	Funzioni commerciali - terziarie		Altro

IMPIANTO URBANISTICO

Frazione d'impianto storico all'incrocio delle strade provinciali 81 e 83 di connessione con le ex SS 63 per Santa Vittoria – Gualtieri e 358 per Poviglio e Boretto situata nell'estrema propaggine settentrionale del territorio comunale. Il territorio urbanizzato della frazione è quasi totalmente ricompreso in ambito agricolo di tutela degli elementi della centuriazione nel quale la viabilità storica ha costituito, fino alla fine degli anni '50 del secolo scorso, asse di supporto dello sviluppo insediativo urbano nella campagna coltivata condizionandone la morfologia. In corrispondenza delle intersezioni degli assi viabilistici nord – sud con quelli est – ovest, l'insediamento urbano assume forma più compatta e strutturata a borgo mentre lungo le strade di connessione territoriale l'insediamento assume una struttura marcatamente lineare caratterizzata dalla alternanza tra gli insediamenti rurali prebellici e di nuove costruzioni realizzate per intervento diretto nei primi decenni della seconda metà del secolo scorso ai lati della strada senza reperimento di aree per dotazioni territoriali. Negli ultimi decenni del secolo scorso, l'abitato di Meletole si consolida lungo le centrali via Melegari e via Costa e in corrispondenza dell'incrocio di via Villafranca con via Prato bovino ad ovest della quale vengono realizzati alcuni edifici condominiali, case singole e case a schiera. Più numerosi sono gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti con alcuni fabbricati utilizzati per usi artigianali e commerciali e per usi civili e di interesse collettivo, così come vengono realizzate le attrezzature sportive a sud – est delle attrezzature religiose che conferiscono alla frazione un più marcato effetto urbano. Il tessuto urbano consolidato è pienamente definito alla fine del 1900 e viene recepito nel PRG approvato nel 1999.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE



Edifici ad uso residenziale al piano primo e commerciale al piano terra



Edificio residenziale bifamiliare



Edificio residenziale storico di pregio



Edificio residenziale storico di pregio



Edificio residenziale in linea a 3-4 piani



Edificio residenziale con rimesse per ricovero attrezzi



Edificio residenziale a schiera



DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

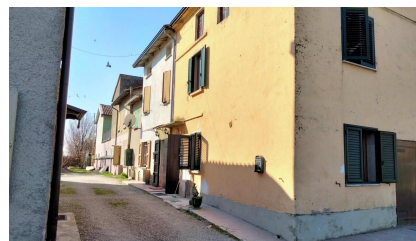
La densità insediativa media della zona 29 si attesta su un indice di edificabilità territoriale di 1,13 MC/MQ con densità fondiaria più elevate in corrispondenza dei borghi di vecchio impianto di matrice rurale ristrutturati solo parzialmente che presentano criticità urbanistiche di diversa natura.

Le opportunità di densificazione dipendono in modo pressoché esclusivo dagli interventi di recupero e riqualificazione degli edifici esistenti di vecchio impianto di matrice rurale non utilizzati o sottoutilizzati e dagli interventi di rigenerazione urbana che saranno individuati nel PUG in corrispondenza dei tessuti edificati che già nel PRG vigente vengono individuati come zona "B1" residenziale di ristrutturazione per il recupero del tessuto edilizio storico.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE



Edifici vari della frazione



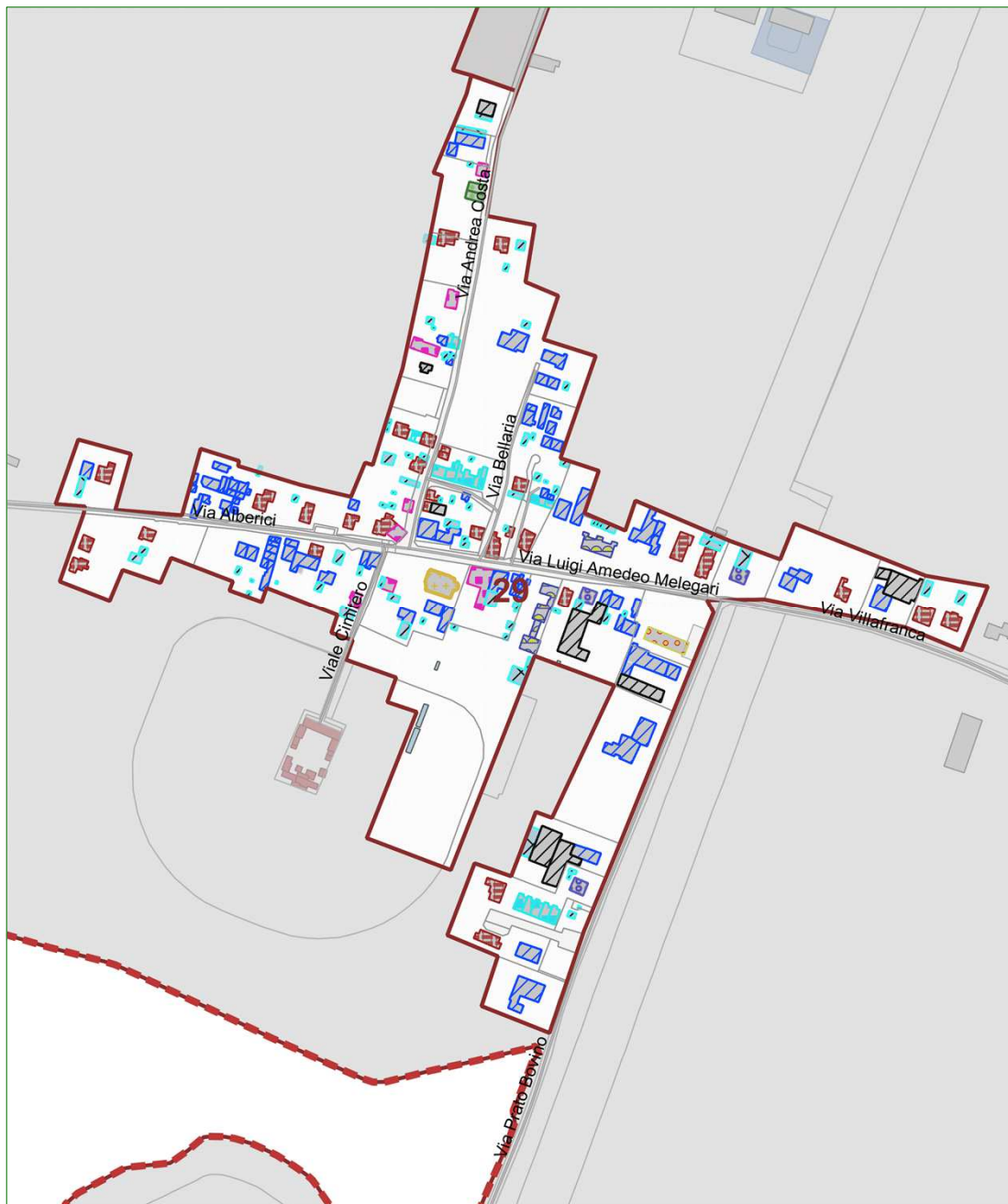
NOTE

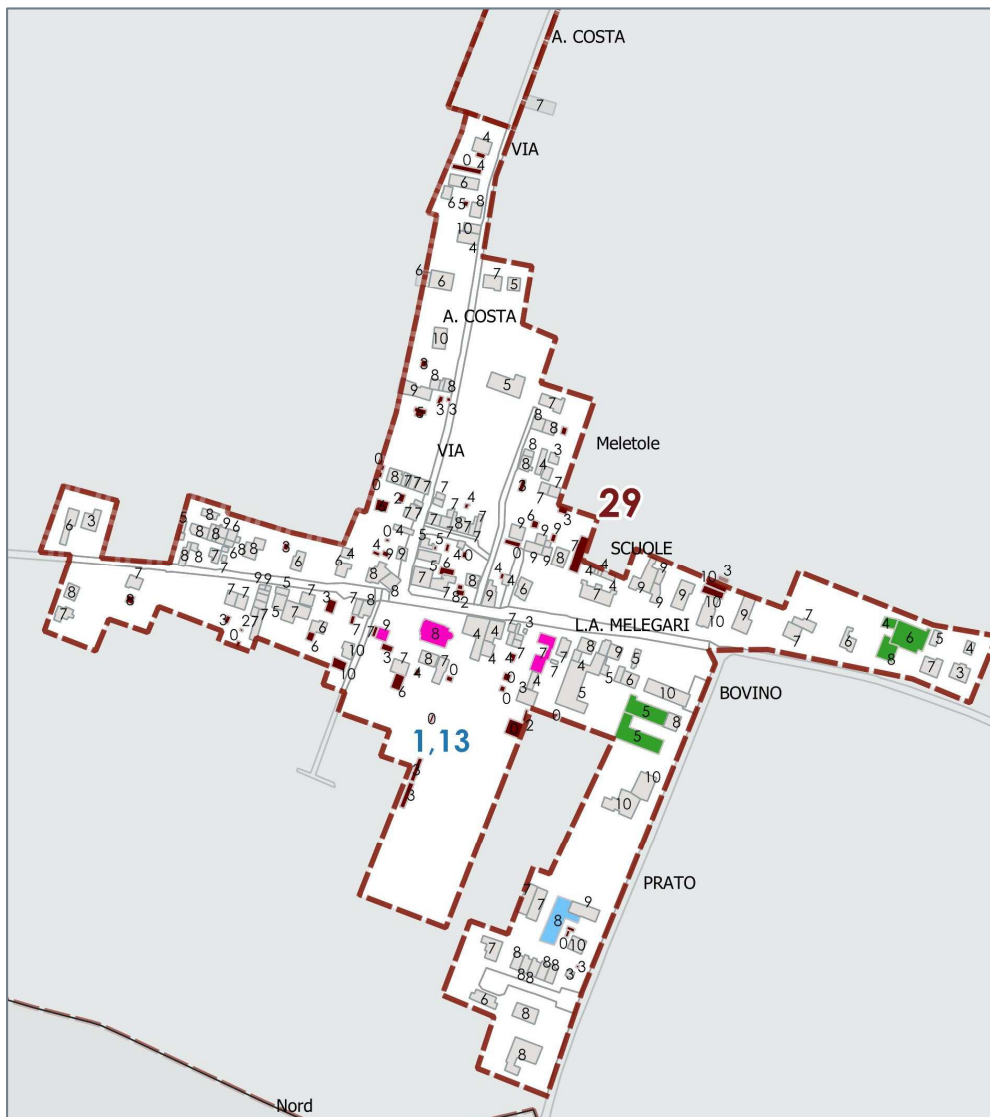
- a) Mix tipologico eterogeneo;
- b) nuclei edificati di vecchio impianto con unità edilizie atipiche;
- c) presenza di edifici a capannone adibiti ad usi artigianali – commerciali;
- d) presenza di edifici di valore storico – culturale – testimoniale;
- e) presenza di attrezzature religiose e attrezzature sportive – ricreative – civiche e socioculturali.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Legenda

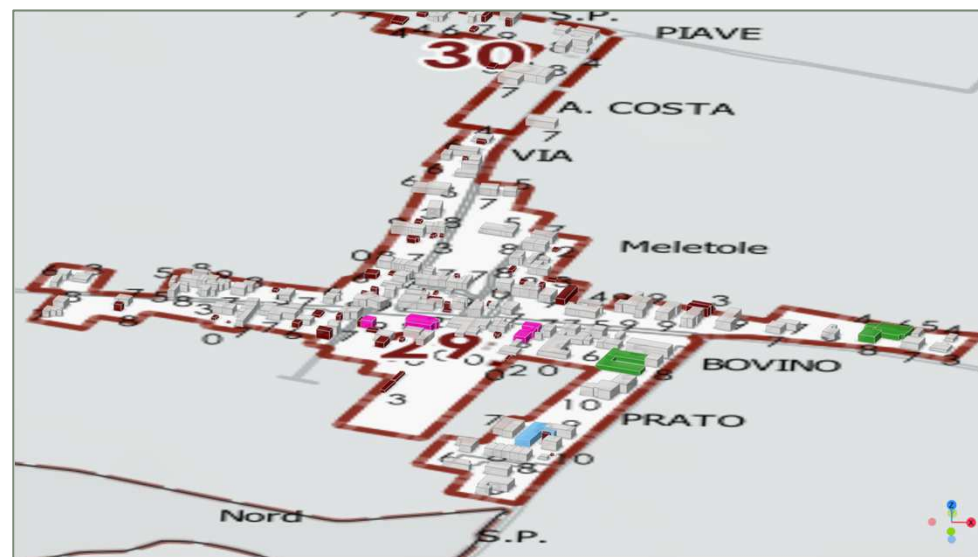
- Confine Comunale
- Perimetro - Territorio Urbanizzato
- Edifici
- Chiese, canoniche, servizi parrocchiali
- Castello, villa, rocca
- Palazzina
- Palazzo
- Casa cantoniera
- Edificio condominiale
- Villa
- Villini
- Unità edilizie atipiche
- Unità edilizie isolate di civile abitazione
- Unità edilizie con tipologia di casa a schiera
- Unità edilizie con tipologia di casa in linea
- Unità edilizie con tipologia di casa a corte
- Unità edilizie con tipologia di casa colonica
- Unità edilizie con tipologia di casa abbinata
- Edificio Specialistico
- Loculo - Tomba Cimiteriale
- Edifici in stato di abbandono
- Capannone
- Bassi servizi (garage, servizi alla residenza, box in lamiera, tettoie in eternit, ecc.)





NOTE

- Morfologia urbana caratterizzata da nuclei storici di matrice rurale edificati in fregio alla viabilità storica che si alternano ad edifici isolati su aree di pertinenza esclusiva sistemate a giardino e a pochi varchi visivi verso la campagna coltivata;
- attrezzature religiose e attrezzature sportive – ricreative significative per la caratterizzazione del contesto insediativo del settore centromeridionale del paese;
- edifici prevalentemente a 2 e 3 piani.



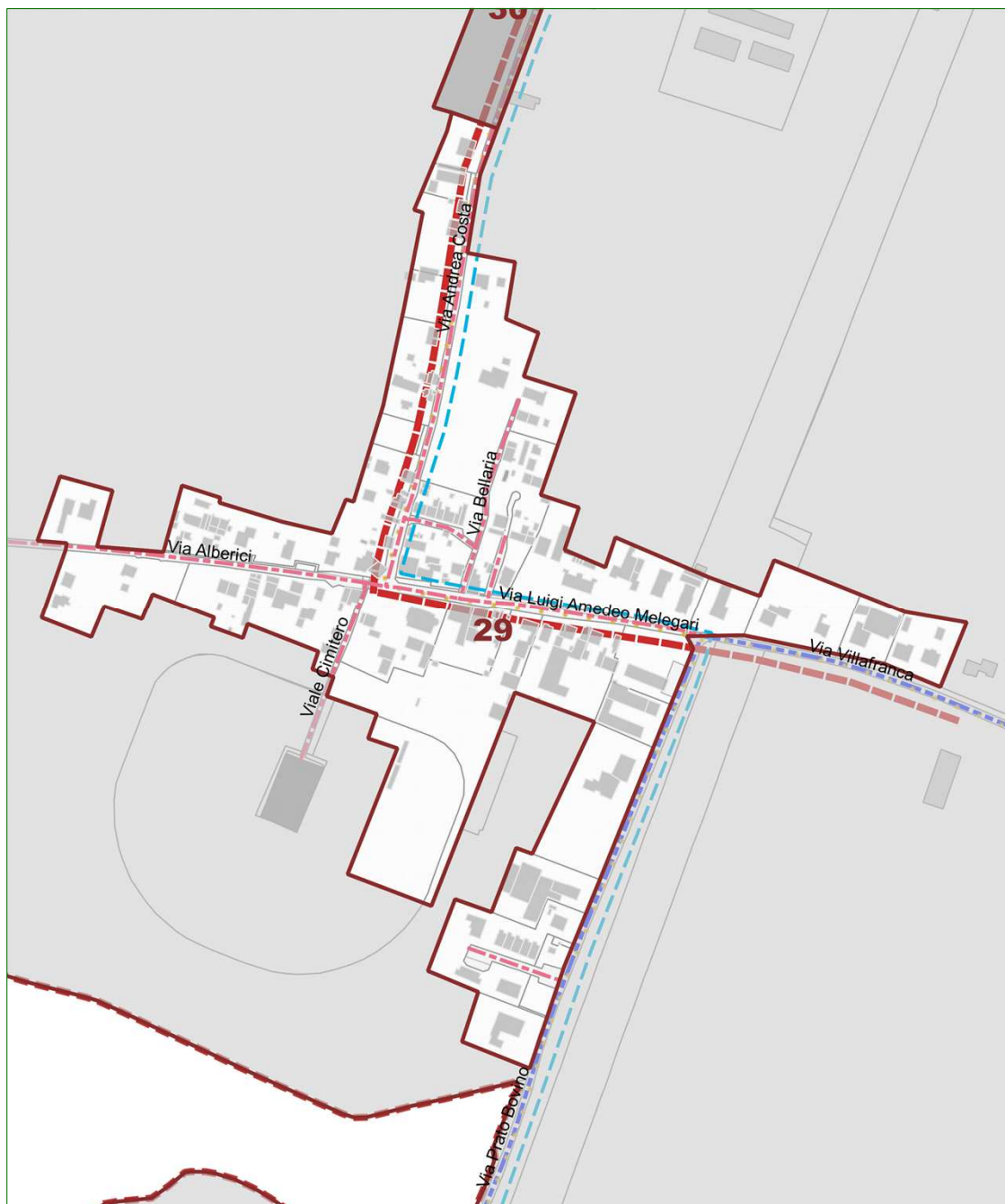
MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

Rapporto volume fabbricati/
superficie isolato omogeneo
mc/mqPerimetro isolati
tipologicamente omogenei

Altezza in metri dell'edificio



NOTE

- a) Accessi diretti sulla viabilità di attraversamento di centro abitato con cortine edilizie in fregio strada;
- b) discontinuità del sistema dei percorsi ciclopeditoni in sede propria;
- c) carenza di parcheggi pubblici.

ACCESSIBILITA'
Legenda

- Confine Comunale
- Perimetro - Tessuto Urbanizzato
- Edifici
- Strade Comunali
- Strade Private
- Strade Provinciali
- Viabilità Storica

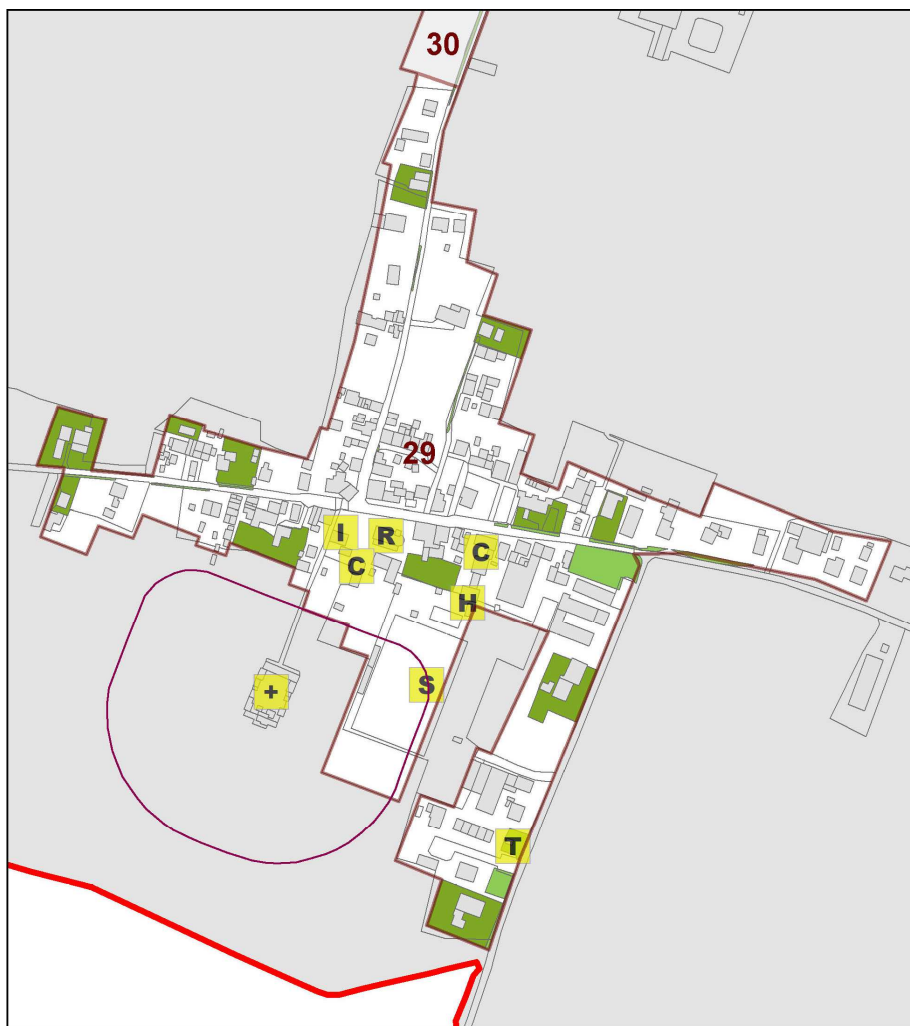
Sistema delle infrastrutture
per la mobilità

Linee autobus Seta

- Linea 3193
- Linea 3197
- Linea 2810
- Linea 3B63
- Linea 3B65
- Fermate autobus

- Area di circolazione pedonale-ciclabile
- Area di circolazione pedonale
- PedonaliCiclabili di progetto
- PedonaliCiclabili esistenti
- Porticati
- Marciapiede
- Parcheggio
- Parcheggi in linea

DOTAZIONI DI QUARTIERE



Legenda

- Confine Comunale
- Perimetro - Territorio Urbanizzato
- Edifici
- Fascia di Rispetto Cimiteriale
- Servizi tecnologici
- Poste

- Spazi per la formazione
- Spazi culturali e ricreativi
- Spazi per lo sport e la ricreazione
- Spazi per il culto
- Spazi sanitari-assistenziali
- Cimitero
- Servizi amministrativi

NOTE

- Parco di quartiere Mq = 0
- Parco urbano Mq = 0
- Verde di ambientazione Mq = 3.892
- Verde privato di pregio Mq = 16.685
- Viali Alberati

Asilo (I)



Chiesa di San Martino Vescovo (R)



Spazi ricreativi (C)



Struttura protezione civile (H)



Campo sportivo (S)

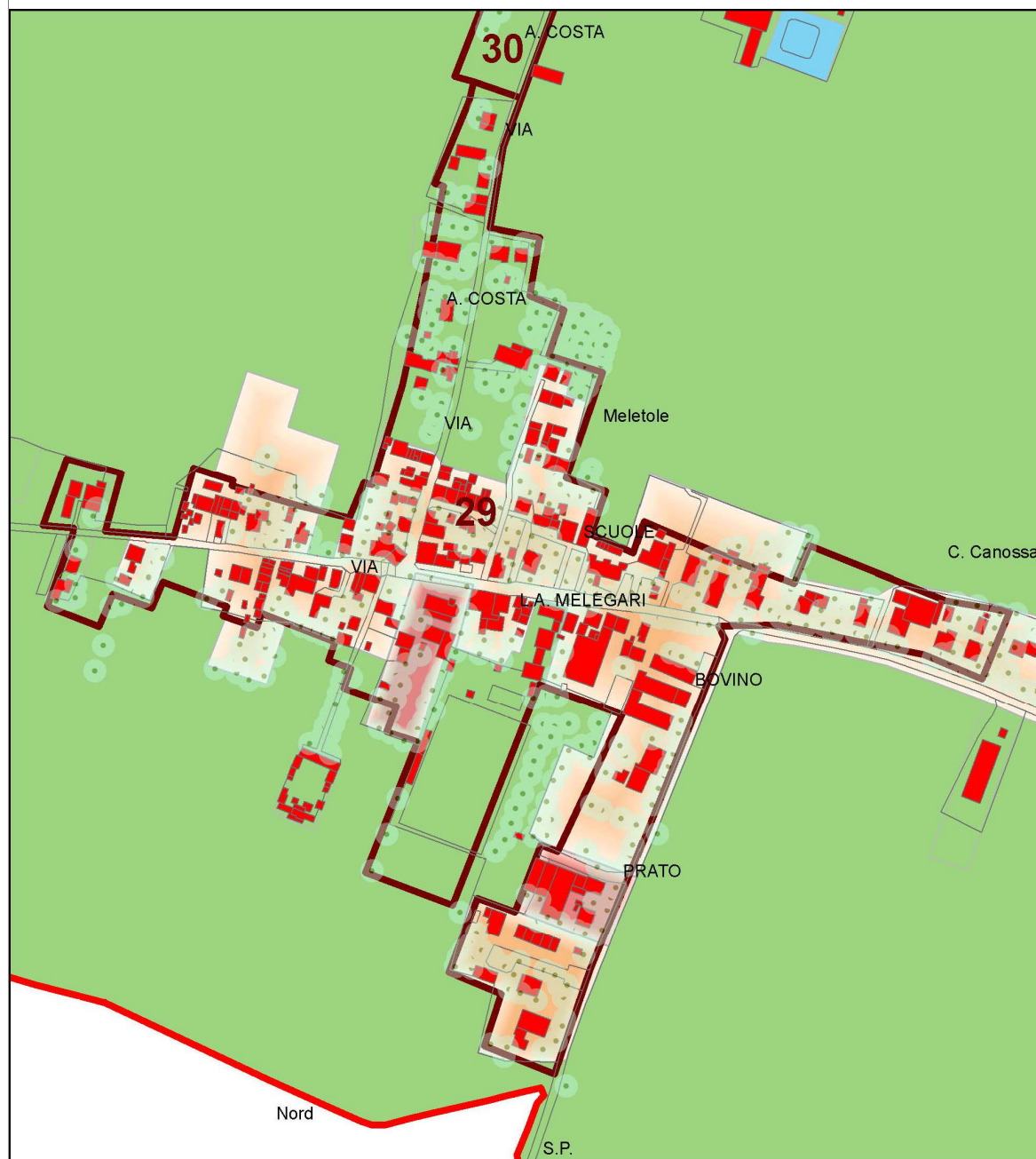


Cimitero (+)

LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

Manutenzione scarsa per edifici isolati e in gruppo di più vecchia costruzione nelle cortine edilizie e aree pertinenziali retrostanti.

ISOLE DI CALORE



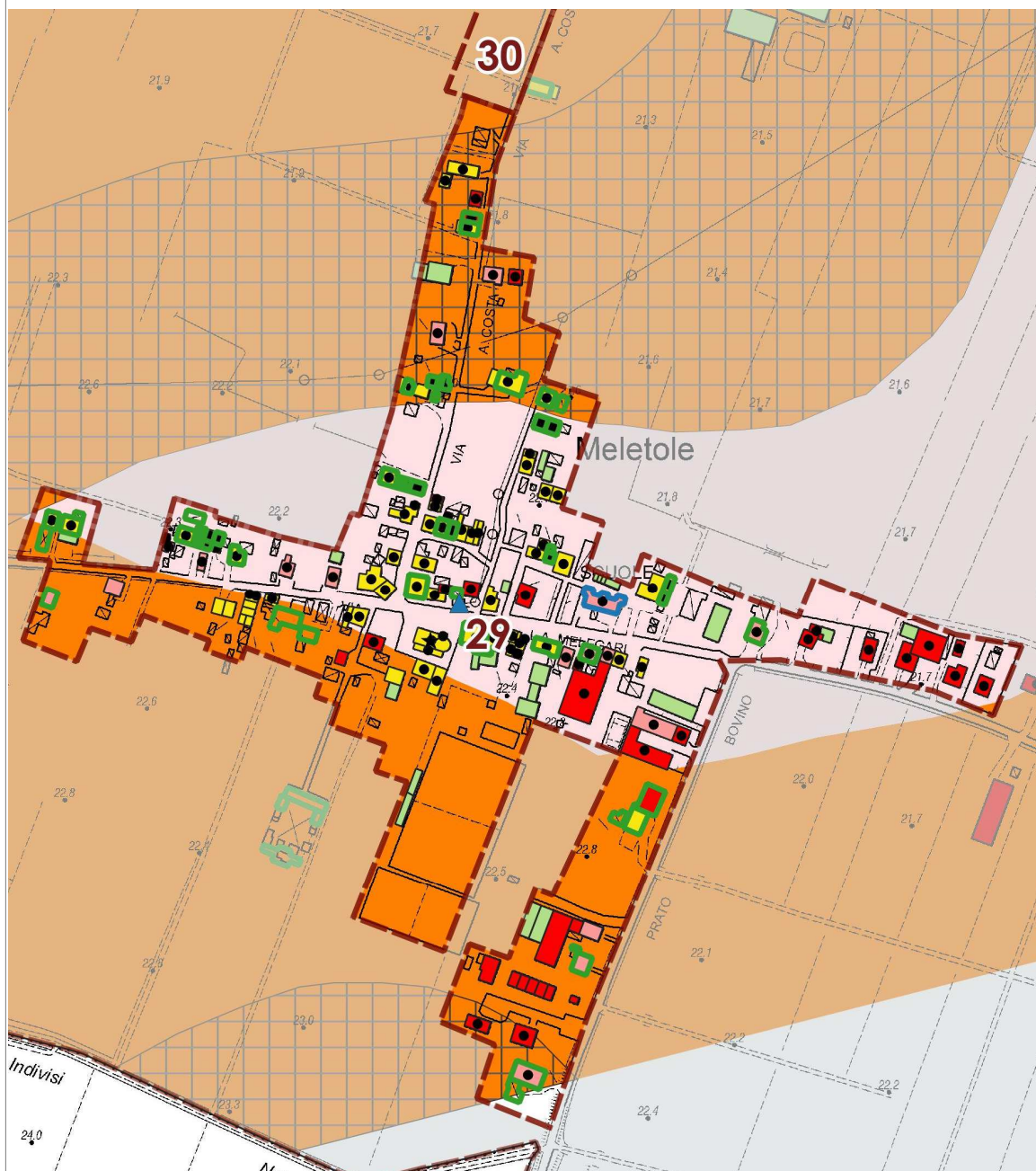
NOTE

La zona comprende quasi esclusivamente fabbricati residenziali, alcuni dei quali con giardino. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è medio basso, come anche la densità edilizia. Fattori mitiganti per la zona sono la presenza di una discreta quantità di verde privato ed alberature in un contesto circondato da territorio agricolo. Rischio medio basso.

Legenda

	Confine Comunale		Aree con preponderanza di superfici edificate
	Zone Omogenee		Tessuto residenziale rado
	Fabbricati		Aree con preponderanza di superfici a verde
	Alberi		Viabilità principale
			Acque

RISCHIO SISMICO E OBSOLESCENZA DEGLI EDIFICI



LEGENDA

- Confini comunale
- Perimetro - Territorio Urbanizzato

Datazione Edifici

- Ante 1888
- Ante 1954
- Ante 1986
- Ante 2003
- Ante 2008
- Ante 2018

Mibact

- ★ Ope legis
- ▲ Provvedimento
- ▲ Declaratoria
- Edifici di valore ambientale
- Edifici di valore monumentale
- Edifici di valore tipologico

Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali

Fattori di amplificazioni della P.G.A.

- F.a. P.G.A. = 1,7 - 1,8
- F.a. P.G.A. = 1,5 - 1,6

Zone suscettibili di instabilità

Zone di suscettibilità per liquefazione

- ZAlq - F.a. P.G.A. = 1,7 - 1,8

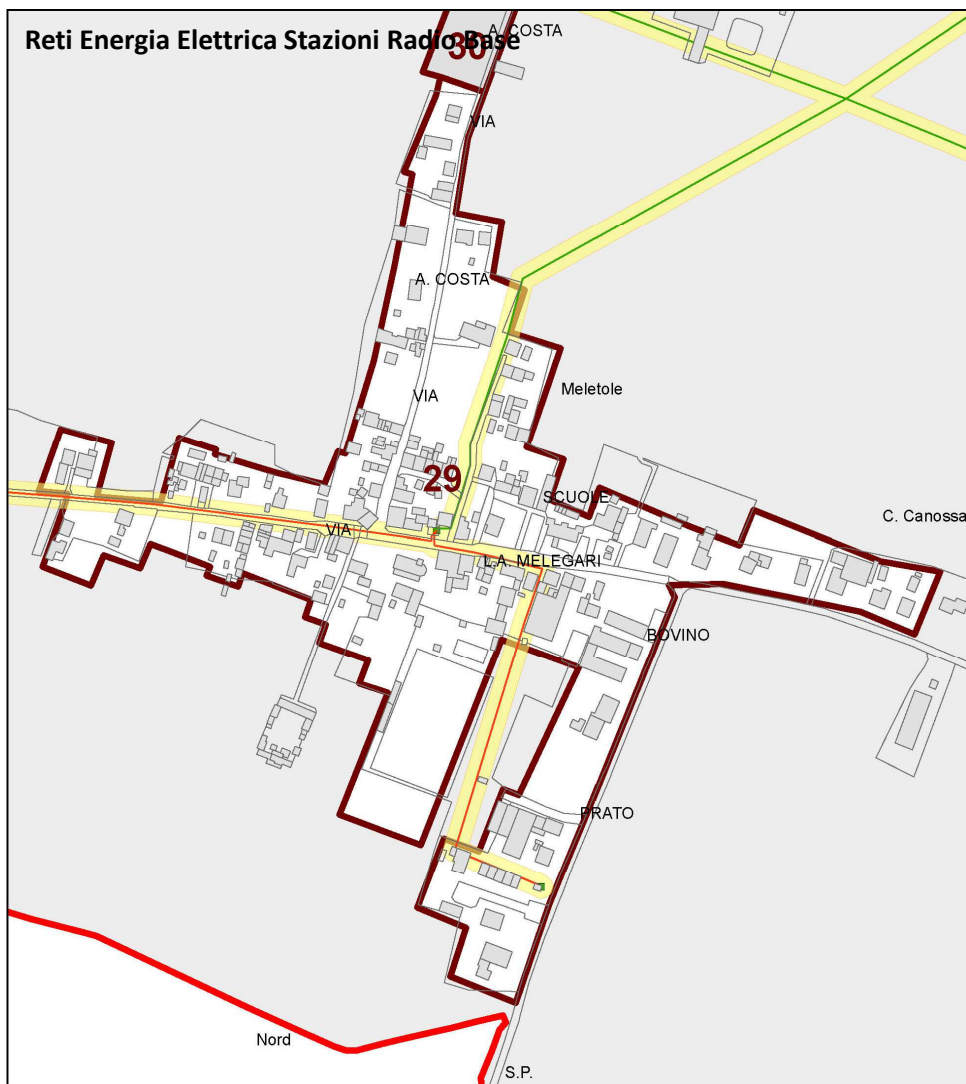
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAcq - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

Zona in buona parte soggetta a potenziali cedimenti differenziali e in parte suscettibile di liquefazione su cui insistono fabbricati in gran parte datati e potenzialmente più a rischio di subire danni in caso di evento sismico. Per quanto riguarda gli «edifici sensibili» si consiglia di procedere alla Valutazione della Sicurezza dell'immobile e in base agli esiti eventualmente procedere al rinforzo strutturale.

**Legenda Ireti**

- scolmatori
- depuratori
- ramo_scolmatore
- rete_nera
- rete_mista
- rete_bianca

Rete Gas Acqua

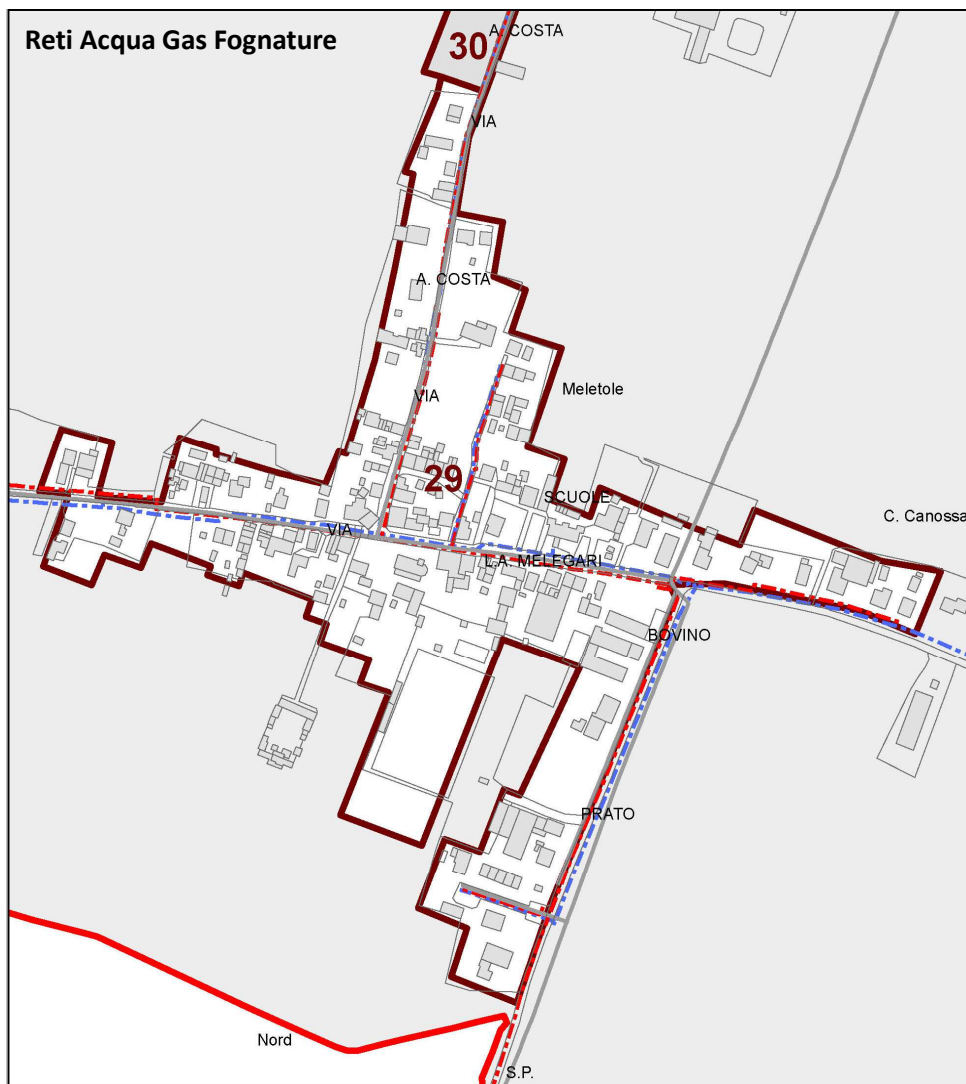
- gas
- acqua

Linee elettriche

- Tronco MT in cavo interrato
- Tronco MT aereo
- Tronco MT in cavo aereo

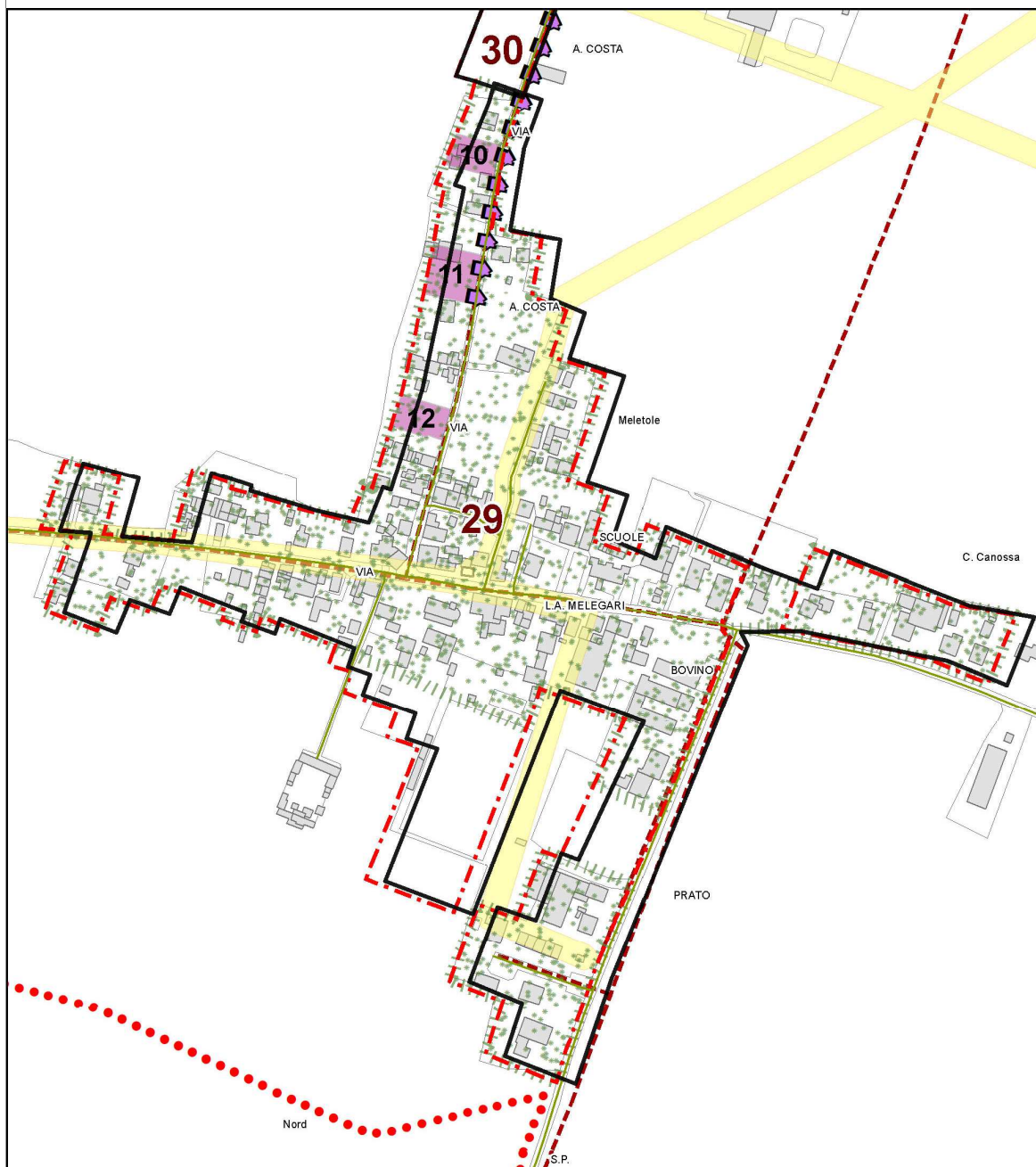
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- Stazioni radiobase

**NOTE**

Fognature miste allacciate a depuratore

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Salvaguardia delle aree verdi e dei varch visivi verso la campagna;
- Incentivazione degli interventi di riqualificazione diffusa finalizzati al miglioramento degli aspetti architettonici paesaggistici ed ambientali; all'efficientamento energetico e alla messa in sicurezza sismica degli edifici esistenti;
- Mitigazione degli impatti acustici ed atmosferici generati dal traffico di attraversamento;
- Implementazione delle dotazioni territoriali e miglioramento delle condizioni di accessibilità in sicurezza con particolare riferimento alla formazione di piazzole esterne alla sede stradale di scorrimento per la sosta degli autoveicoli;
- Realizzazione dei percorsi ciclopeditoni in sede propria almeno lungo la viabilità di scorrimento;
- Recupero conservativo del patrimonio edilizio di valore storico – culturale – testimoniale;
- Promozione degli interventi per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- Controllo e depurazione degli scarichi fognari con reti duali o in conformità alla vigente legislazione in materia per gli edifici esistenti non allacciabili alla rete fognaria depurata.

Legenda

Elementi Fisico-Politici

- Confine Comunale
- Territorio Urbanizzato
- Zone Omogenee
- Corsi d'acqua
- Depuratore
- Stazioni Radio Base
- Rete fognatura acque miste
- Ambiti del PRG vigente soggetti a Convenzione Attuativa (CONV) o a Piano Particolareggiato (PP)

Criticità Percettive

- Eterogeneità di tipo funzionale
- Degrado percettivo
- Densità elevata

Criticità del sistema di Mobilità

- Asse urbano da riqualificare
- Nodo problematico

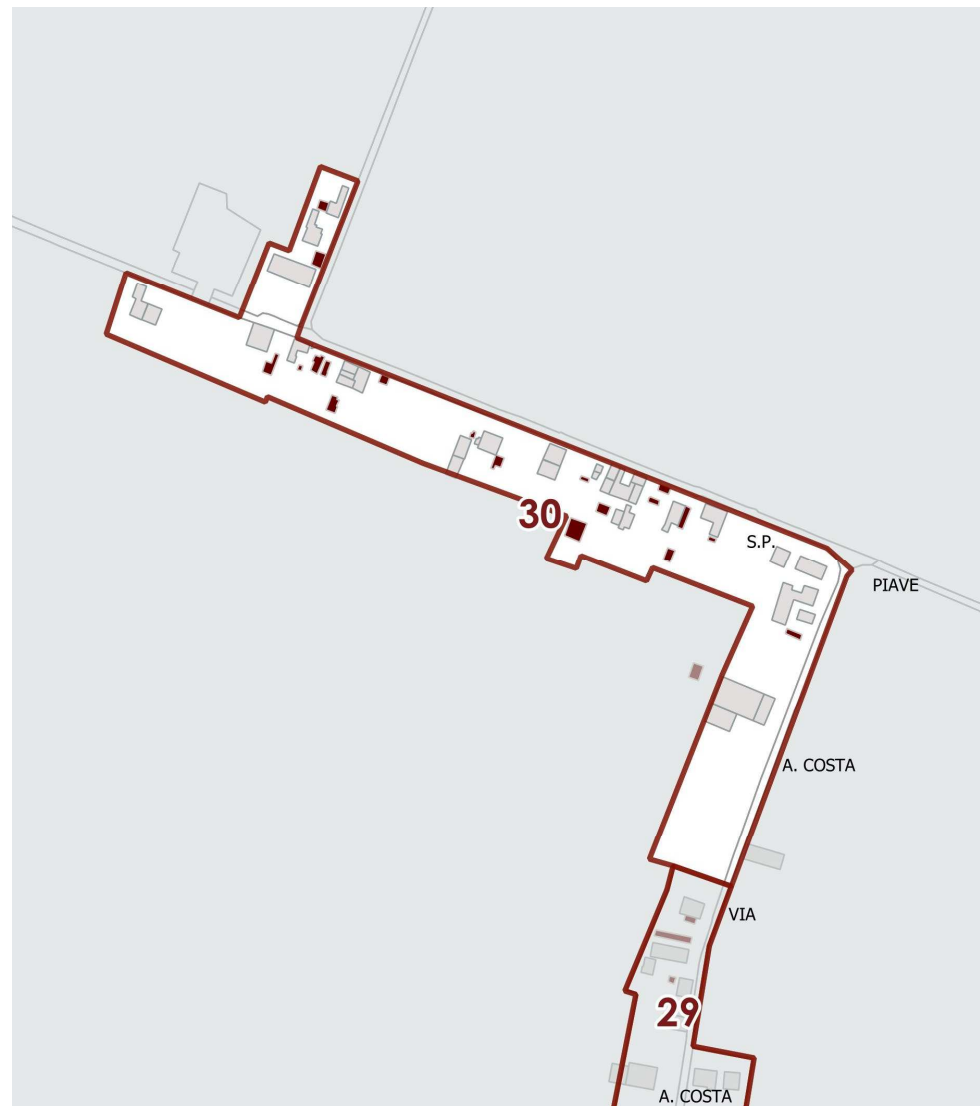
Elementi di Criticità Strutturale ed Ambientale

- Struttura lineare spontanea ed indeterminata del territorio urbano
- Vecchio impianto e criticità urbanistiche ed ambientali
- Forte impermeabilizzazione
- Elemento deteriorato
- Urbanizzazione non completata
- Vuoti urbani
- Insediamenti in ambito rurale
- Parcheggio**
 - Non Ombreggiato
 - Parzialmente Ombreggiato
 - Elementi di interruzione-ostacolo allo sviluppo urbano



INQUADRAMENTO GENERALE

Superficie indicativa: **37.941 mq**



FUNZIONI PRESENTI

Legenda

	Perimetro isolati tipologicamente omogenei		Servizi
	Funzioni Residenziali		Funzioni produttive - artigianali
	Funzioni residenziali + spazi commerciali/terziarie		Funzioni Agricole
	Funzioni commerciali - terziarie		Altro

IMPIANTO URBANISTICO

Striscia di territorio in fregio al tratto nord di via Costa lato ovest e al tratto iniziale di via Piave lato sud lungo i quali si sviluppano insediamenti a diversa destinazione (residenziale, artigianale, agricola) di antica e più recente realizzazione alternati da varchi visivi verso la campagna coltivata.

La struttura lineare dell'insediamento rurale prebellico integrata da nuove costruzioni e trasformazioni intervenute per intervento diretto nella 2° metà del secolo scorso continua verso ovest a cavaliere di i Piave e via Molinara fino a Fodico in Comune di Poviglio.

Lungo la viabilità storica est – ovest, che attraversa un vasto ambito agricolo di pianura di tutela degli elementi della centuriazione, le case coloniche e le corti agricole storiche in molti casi versano in stato di abbandono e degrado non essendo più utilizzate per residenza e sostituite da nuove costruzioni per residenza agricola per allevamento zootecnico, fienile e ricovero macchine agricole.

Il tratto iniziale est di via Piave lato sud conserva ancora larga parte del tessuto insediativo prebellico di matrice rurale in edifici isolati o in nucleo sostanzialmente conservati nelle caratteristiche d'impianto originario anche se spesso in stato di degrado o abbandono.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE



Edifici agricoli collabenti



Edifici residenziali mono-bifamiliari



Edificio residenziale con annesso ricovero per mezzi agricoli



Fabbricato agricolo recuperato ad uso residenziale



Edificio residenziale a schiera

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

La densità insediativa, rapportata alla St delle aree che nel PRG vigente sono state ricomprese nel perimetro di territorio urbanizzato con classificazione a zona residenziale edificata vincolata a verde privato, comporta un indice di edificabilità territoriale di 0,87 MC/MQ con un forte grado di sottoutilizzo dei volumi edificati esistenti di vecchio impianto sostanzialmente conservati nelle loro caratteristiche originarie.

Le opportunità di densificazione da sottoporre a verifica di sostenibilità e a controllo pubblico, derivano esclusivamente dal recupero conservativo degli edifici di valore storico – culturale – testimoniale con obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e dei volumi incongrui.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE



Edifici vari della frazione

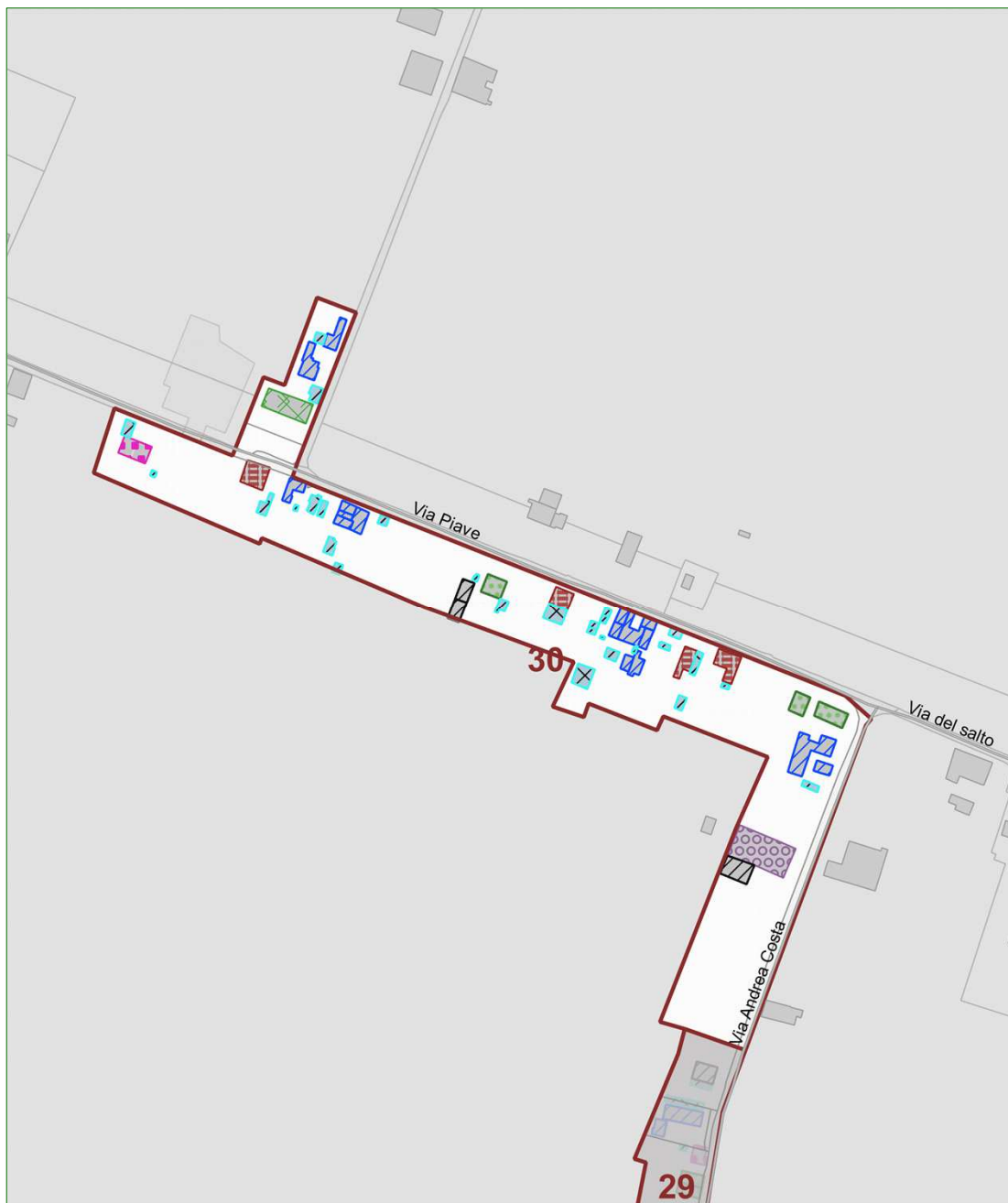
NOTE

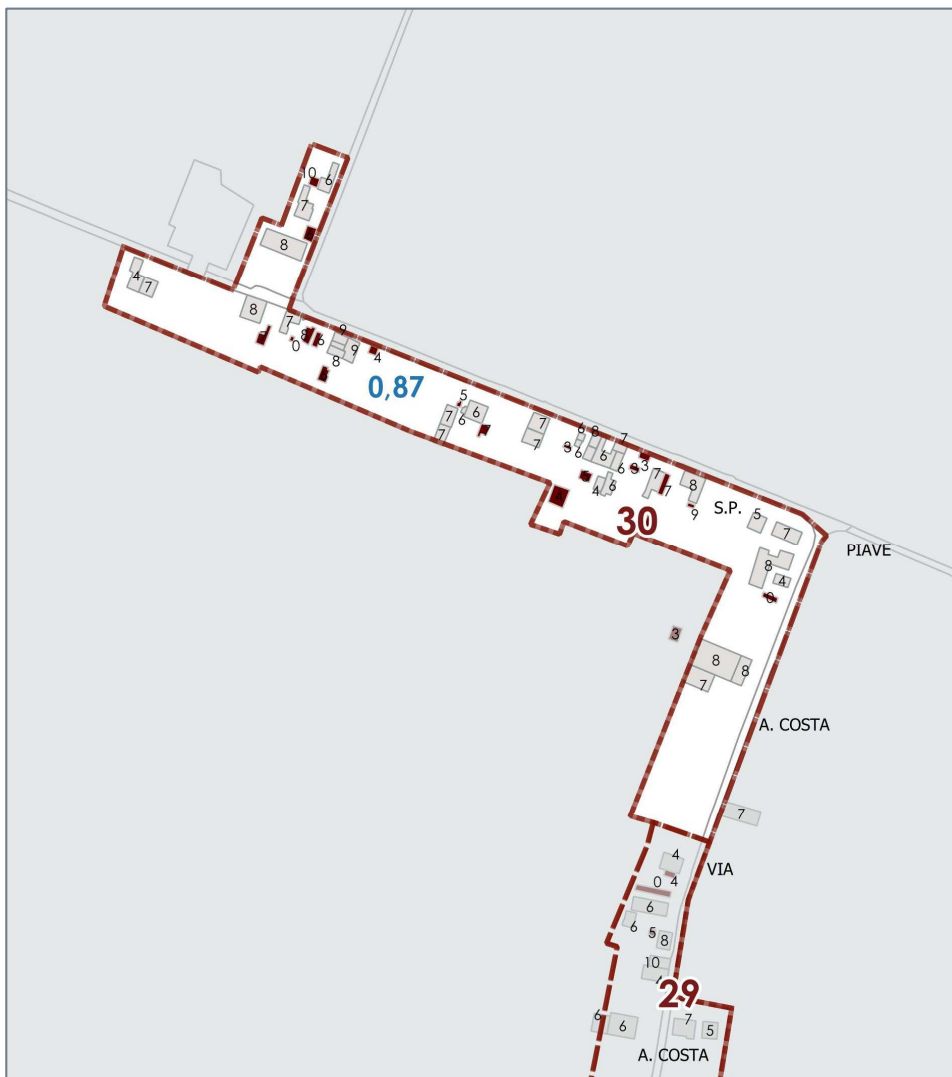
Eterogeneità di tipologie edilizie con prevalenza di edifici isolati e un nucleo edificato di matrice rurale;

TIPOLOGIE EDILIZIE

Legenda

-  Confine Comunale
-  Perimetro - Territorio Urbanizzato
-  Edifici
-  Chiese, canoniche, servizi parrocchiali
-  Castello, villa, rocca
-  Palazzina
-  Palazzo
-  Casa cantoniera
-  Edificio condominiale
-  Villa
-  Villini
-  Unità edilizie atipiche
-  Unità edilizie isolate di civile abitazione
-  Unità edilizie con tipologia di casa a schiera
-  Unità edilizie con tipologia di casa in linea
-  Unità edilizie con tipologia di casa a corte
-  Unità edilizie con tipologia di casa colonica
-  Unità edilizie con tipologia di casa abbinata
-  Edificio Specialistico
-  Loculo - Tomba Cimiteriale
-  Edifici in stato di abbandono
-  Capannone
-  Bassi servizi (garage, servizi alla residenza, box in lamiera, tettoie in eternit, ecc.)





NOTE

Morfologia urbana a struttura lineare costituita da edifici in fregio strada, prevalentemente a due piani;



MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

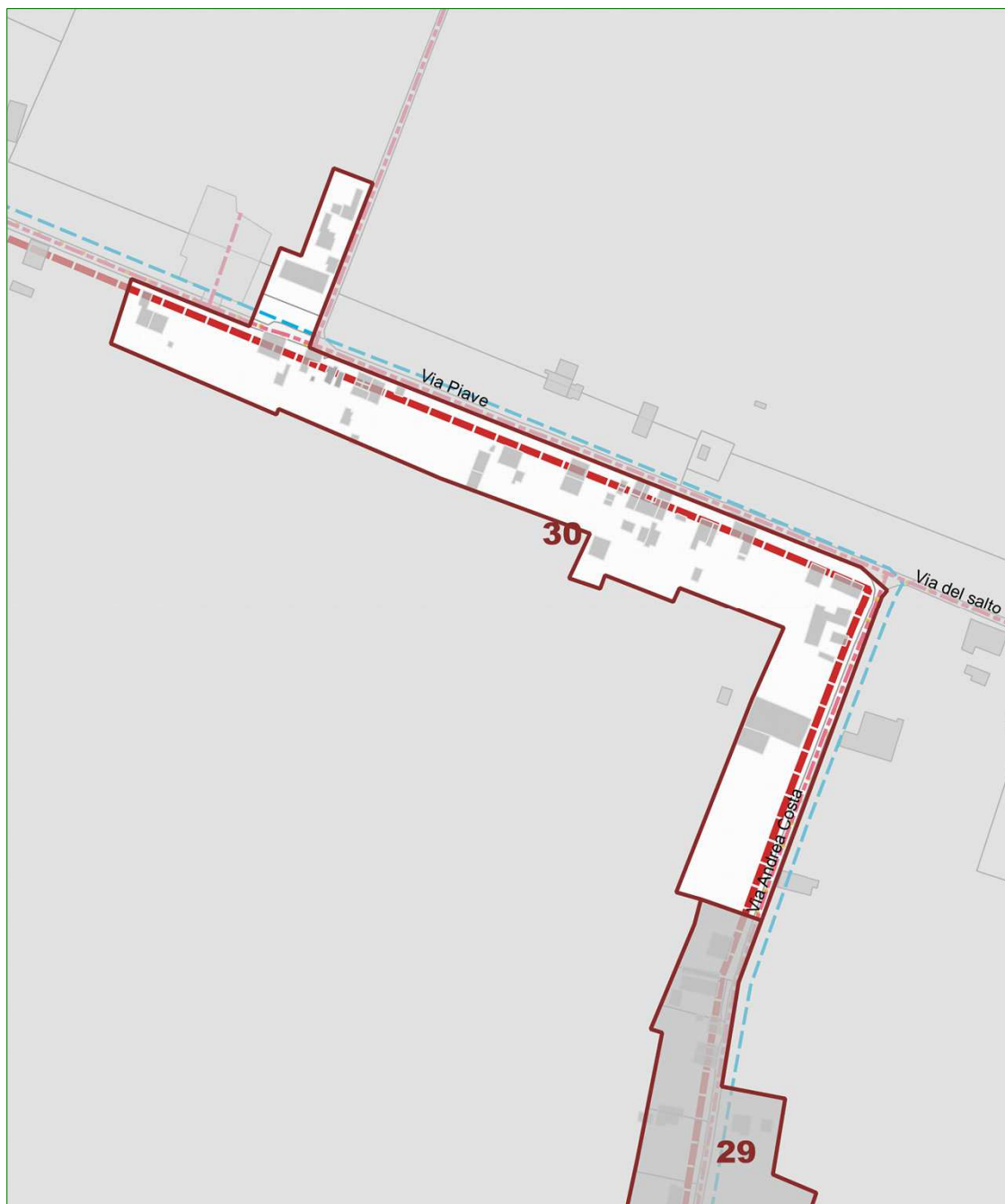
Rapporto volume fabbricati/
superficie isolato omogeneo
mc/mq



Perimetro isolati
tipologicamente omogenei

11

Altezza in metri dell'edificio



NOTE

- a) Accesso diretto dalla viabilità pubblica di scorrimento;
- b) Mancanza di percorsi ciclopedonali in sede propria;
- c) Carenza di parcheggi pubblici ed aree di sosta esterne rispetto alla sede stradale.

ACCESSIBILITA'
Legenda

- Confine Comunale
- Perimetro - Tessuto Urbanizzato
- Edifici
- Strade Comunali
- Strade Private
- Strade Provinciali
- Viabilità Storica

Sistema delle infrastrutture
per la mobilità

Linee autobus Seta

- Linea 3193
- Linea 3197
- Linea 2810
- Linea 3B63
- Linea 3B65
- Fermate autobus

- Area di circolazione pedonale-ciclabile
- Area di circolazione pedonale
- PedonaliCiclabili di progetto
- PedonaliCiclabili esistenti
- Porticati
- Marciapiede
- Parcheggio
- Parcheggi in linea

DOTAZIONI DI QUARTIERE



NOTE

■ Parco di quartiere	Mq = 0
■ Parco urbano	Mq = 0
■ Verde di ambientazione	Mq = 601
■ Verde privato di pregio	Mq = 7.052
* Viali Alberati	

LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

Livello di manutenzione mediamente scarso, con edifici non utilizzati o abbandonati in stato di degrado.

Legenda

■ Confine Comunale	I Spazi per la formazione
■ Perimetro - Territorio Urbanizzato	C Spazi culturali e ricreativi
■ Edifici	S Spazi per lo sport e la ricreazione
■ Fascia di Rispetto Cimiteriale	R Spazi per il culto
T Servizi tecnologici	H Spazi sanitari-assistenziali
P Poste	+ Cimitero
	A Servizi amministrativi

ISOLE DI CALORE



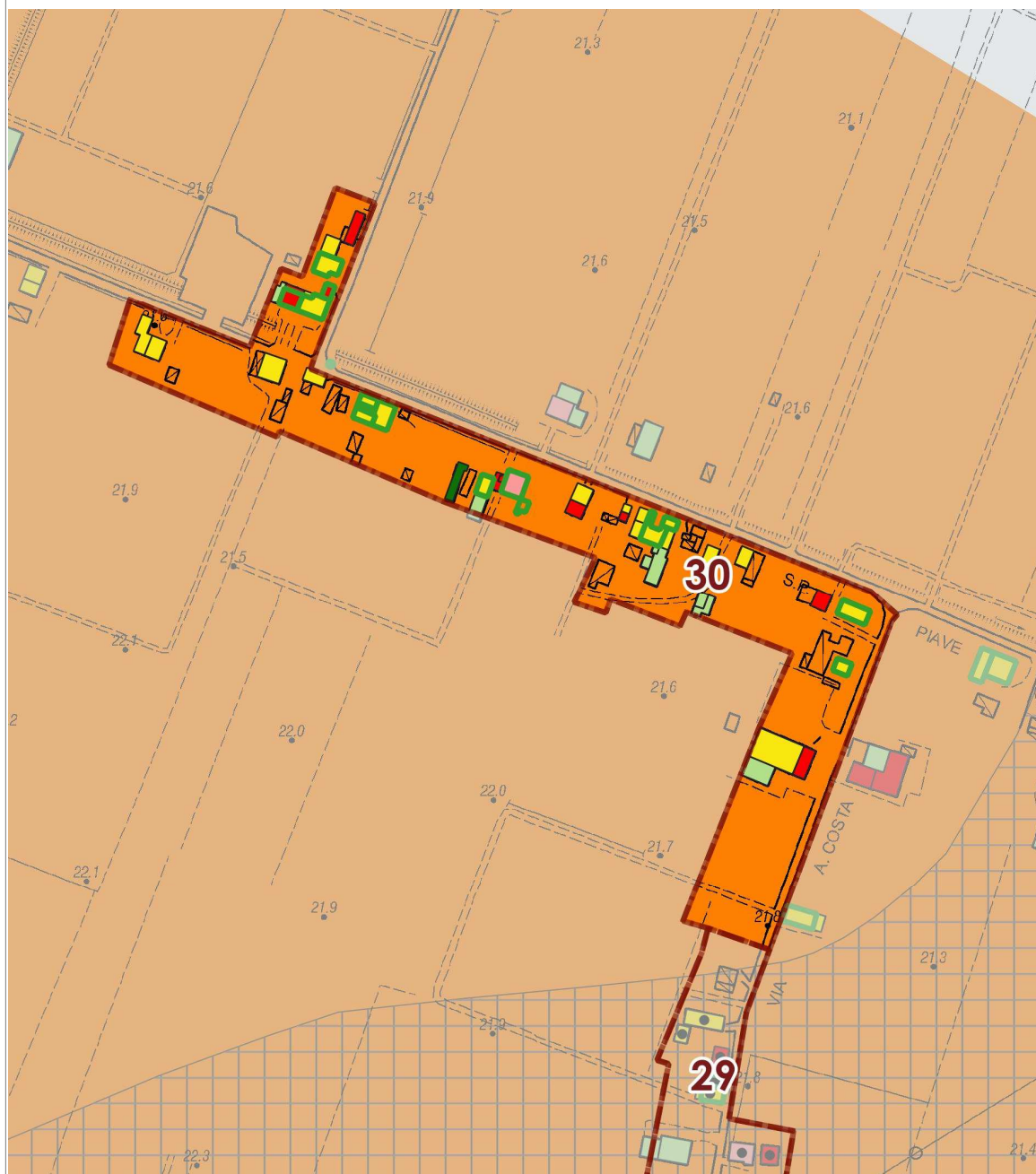
NOTE

La zona comprende fabbricati residenziali, artigianali ed agricoli a due piani con aree di pertinenza sistemate prevalentemente a verde privato. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è basso, come anche la densità edilizia. Fattori mitiganti per la zona sono la presenza di una discreta quantità di verde privato ed alberature immerse in un contesto rurale coltivato. Rischio basso.

Legenda

	Confine Comunale		Aree con preponderanza di superfici edificate
	Zone Omogenee		Tessuto residenziale rado
	Fabbricati		Aree con preponderanza di superfici a verde
	Alberi		Viabilità principale
			Acque

RISCHIO SISMICO E OBSOLESCENZA DEGLI EDIFICI



LEGENDA

- Confini comunale
- Perimetro - Territorio Urbanizzato

Datazione Edifici

- Ante 1888
- Ante 1954
- Ante 1986
- Ante 2003
- Ante 2008
- Ante 2018

Mibact

- Ope legis
- Provvedimento
- Declaratoria
- Edifici di valore ambientale
- Edifici di valore monumentale
- Edifici di valore tipologico

Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali

Fattori di amplificazioni della P.G.A.

- F.a. P.G.A. = 1,7 - 1,8
- F.a. P.G.A. = 1,5 - 1,6

Zone suscettibili di instabilità

Zone di suscettibilità per liquefazione

- ZAlq - F.a. P.G.A. = 1,7 - 1,8

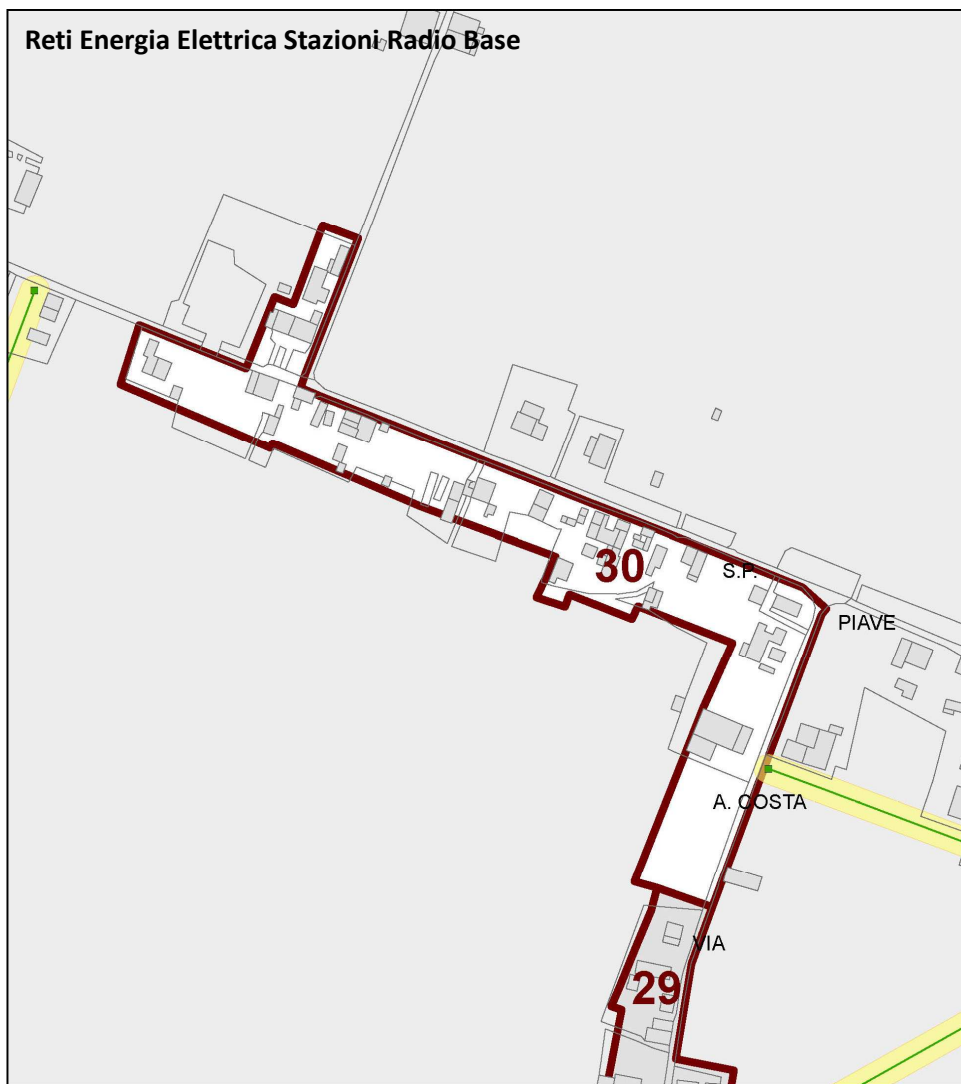
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAccl - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

Zona dal punto di vista sismico relativamente abbastanza stabile su cui insistono comunque fabbricati in buona parte datati, alcuni dei quali di valore tipologico e ambientale.

**Legenda Ireti**

-  scolmatori
-  depuratori
-  ramo_scolmatore
-  rete_nera
-  rete_mista
-  rete_bianca

Rete Gas Acqua

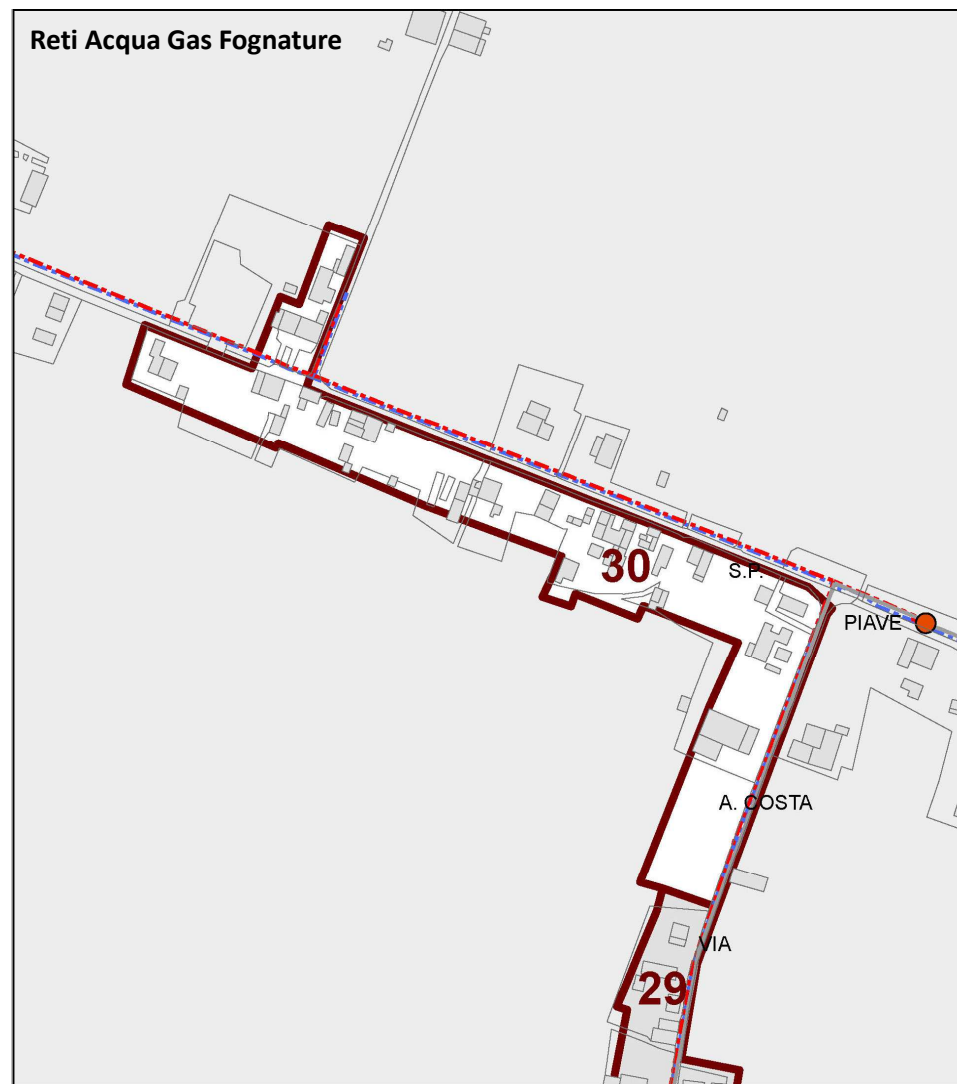
-  gas
-  acqua

Linee elettriche

-  Tronco MT in cavo interrato
-  Tronco MT aereo
-  Tronco MT in cavo aereo

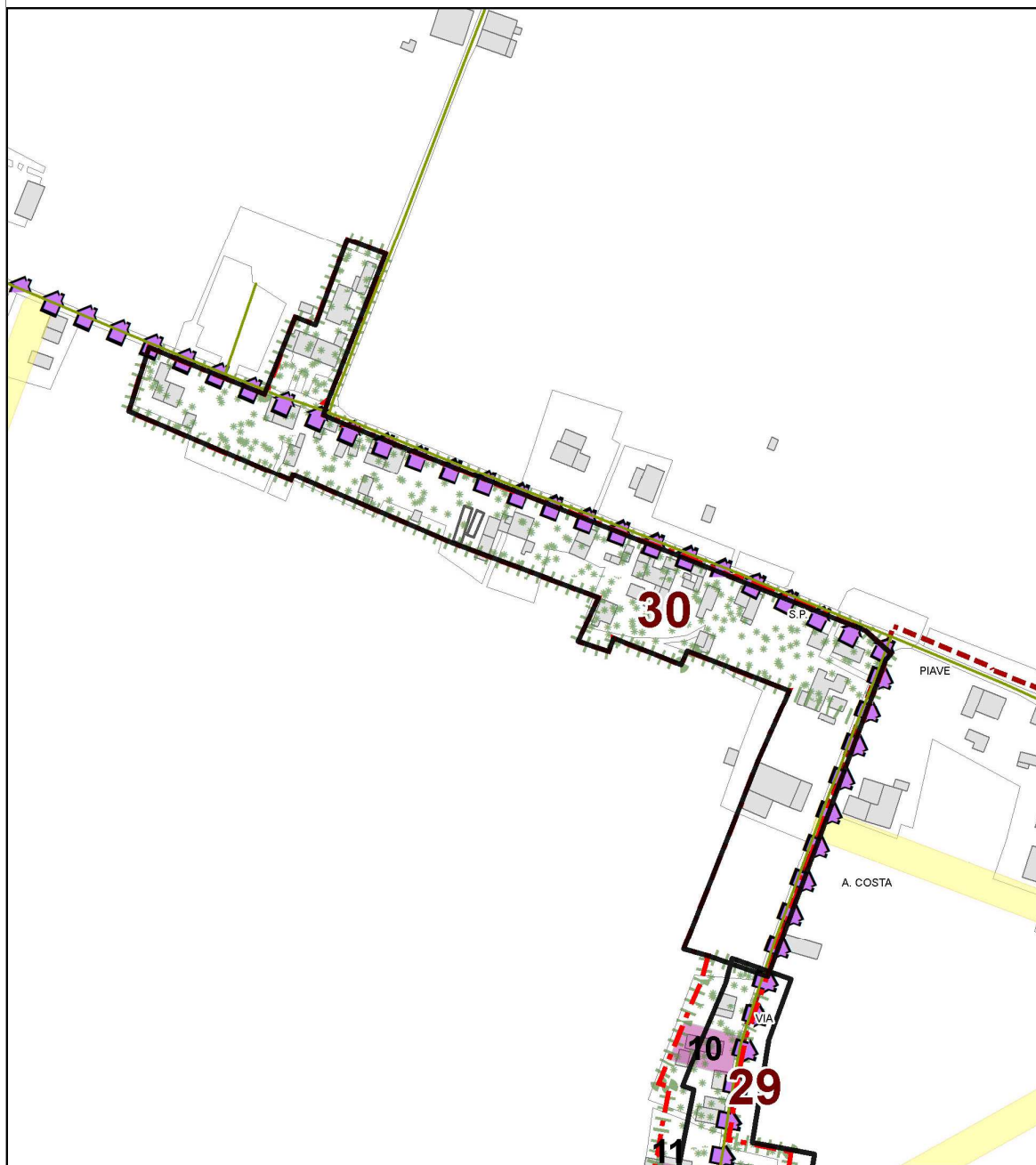
Cabine MT

-  agganciata
-  non agganciata
-  DPA
-  Stazioni radiobase

**NOTE**

Da verificare la presenza di fognature depurate.

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

Da verificare nel PUG l'opportunità di ricomprendere l'ambito nel perimetro del territorio urbanizzato, ovvero di considerarlo come ambito rurale esemplificativo di insediamento in "nucleo abitato di matrice rurale in territorio periurbano" da sottoporre a disciplina particolareggiata per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico – culturale – testimoniale e la valorizzazione paesaggistica tramite progetto unitario d'intervento eventualmente di iniziativa pubblica.

Legenda

Elementi Fisico-Politici

- Confine Comunale
- Territorio Urbanizzato
- Zone Omogenee
- Corsi d'acqua
- Depuratore
- Stazioni Radio Base
- Rete fognatura acque miste
- Ambiti del PRG vigente soggetti a Convenzione Attuativa (CONV) o a Piano Particolareggiato (PP)

Criticità Percettive

- Eterogeneità di tipo funzionale
- Degrado percettivo
- Densità_elevata

Criticità del sistema di Mobilità

- Asse urbano da riqualificare
- Nodo problematico

Elementi di Criticità Strutturale ed Ambientale

- Struttura_lineare_spontanea ed indeterminata del territorio urbano
- Vecchio impianto e criticità urbanistiche ed ambientali
- Forte_impermeabilizzazione
- Elemento deteriorato
- Urbanizzazione non completata
- Vuoti_urbani
- Insediamenti_in_ambito_rurale

Parcheggio

- Non Ombreggiato
- Parzialmente Ombreggiato
- Elementi di interruzione-ostacolo allo sviluppo urbano