



Comune di Castelnuovo di Sotto

Quadro Conoscitivo



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**

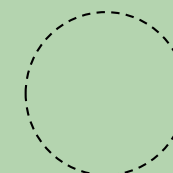
Collaboratori:

Davide Rombi

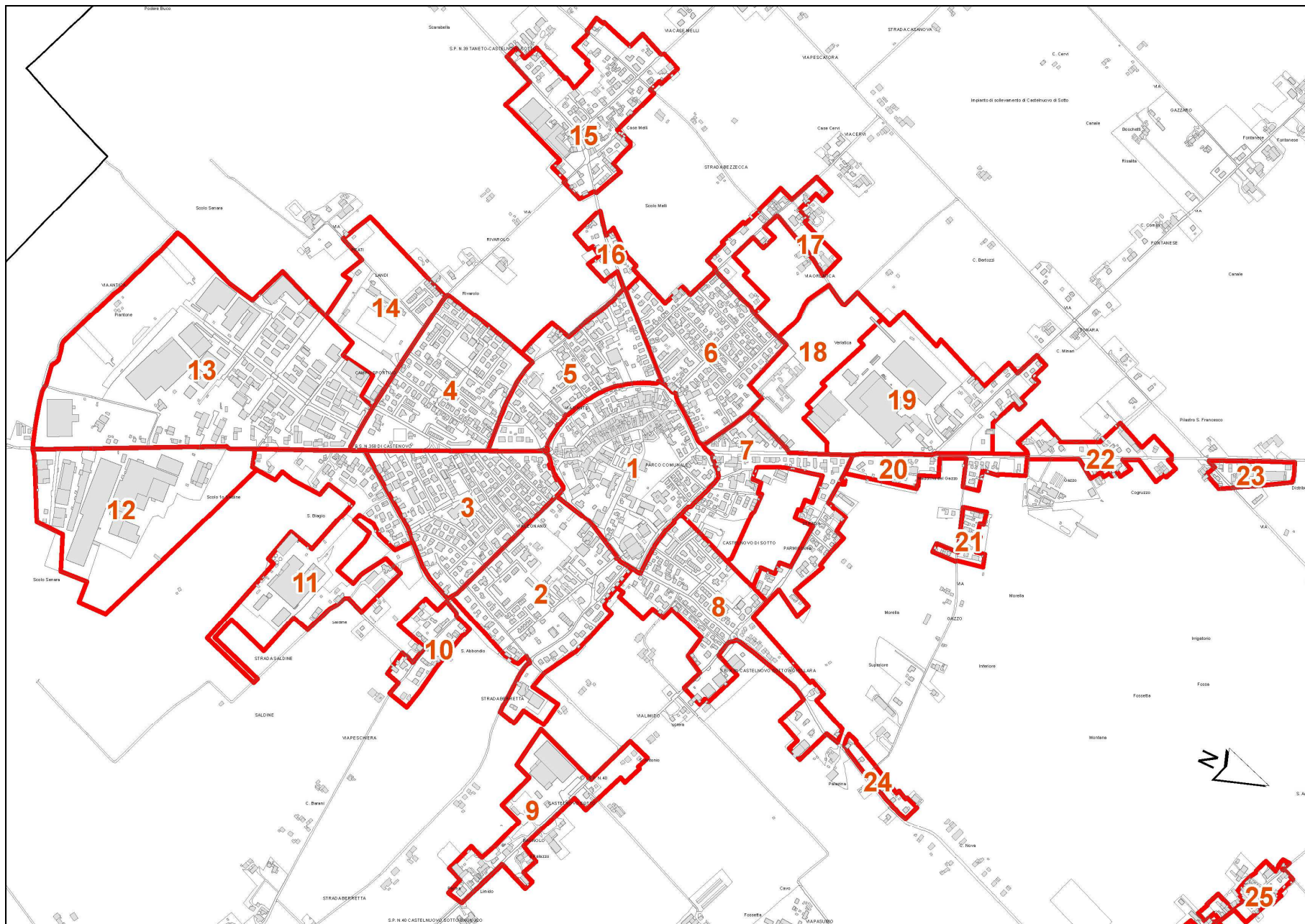
QC1b

SCHEDE DI INDAGINE 13-24

Il Capoluogo



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

La zona è posta nella parte sud del capoluogo e comprende quasi esclusivamente fabbricati artigianali o produttivi, oltre ad un distributore e ad alcune attività commerciali poste sul lato est. Le poche aree a verde sono dovute a lotti attualmente ineditificati, a comparti non attuati o a pochi lotti residenziali posti sul lato est.

Superficie indicativa: 484.219 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

Si definisce nella seconda metà del secolo scorso e nel primo decennio del 2000 attraverso la progressiva occupazione del territorio agricolo a sud di via Rivarolo e ad ovest della SS 358 (ora SP 358 R) che avviene in quattro fasi successive di cui l'ultima ancora da completare.

Nei primi decenni della 2° metà del secolo scorso si realizzano per intervento diretto lungo il lato ovest della SS 358 edifici artigianali – commerciali e case singole che si aggiungono disordinatamente e con accessi diretti dalla viabilità di scorrimento senza reperimento di aree a verde per dotazioni territoriali e parcheggi pubblici.

Negli anni 60 – 80 della seconda metà del secolo scorso con un disegno di lottizzazione più organico si realizza la prima urbanizzazione di aree produttive a sud di via Rivarolo servite dall'asse centrale di via G. Galilei (viale alberato) e dalle strade ortogonali all'asse, in successione nord – sud, via Spallanzani, via Da Vinci, via Volta, i cui terminali est ed ovest saranno in epoca successiva prolungati a servire verso est nuove costruzioni produttive e di servizio e verso ovest a servire gli insediamenti produttivi del PP10 del vigente PRG.

Verso sud il polo produttivo negli anni 80 – 90 del secolo scorso (3° fase) si consolida a sud di via Volta con ulteriori edifici che prospettano sulla SS 358 sempre in contesto urbano attuato per convenzioni attuative ed interventi diretti scarsamente dotati di parcheggi pubblici e aree a verde anche perché le aree di urbanizzazione primaria e secondaria degli insediamenti produttivi vengono localizzate fuori comparto nella realizzazione delle attrezzature sportive a sud di via Rivarolo.

La 4° fase di sviluppo è relativa all'attuazione del PP8 del vigente PRG (completato come opere di urbanizzazione e solo in parte come edificazioni) e del PP10 del medesimo PRG che è stato completato negli ultimi anni.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Edificio artigianale-produttivo



Edificio artigianale-produttivo



Edificio ad uso misto residenziale commerciale



Palazzina residenziale a 2-3 piani



Attività commerciale



Edificio ad uso artigianale-commerciale

Edificio rurale recuperato
ad uso residenziale

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

La densità insediativa media attestata su valori di 2,60 MC/MQ è particolarmente elevata in termini di rapporti di copertura e volumetrie nelle aree produttive attestate lungo l'asse centrale di via Galilei, è più contenuta per gli edifici a diversa destinazione industriale – artigianale, commerciale e terziaria alternati ad edifici residenziali che prospettano sulla SS 358.

I lotti produttivi del PP8, a sud di via Fermi già dotati di viabilità a fondo cieco e parcheggi pubblici sono attualmente non ancora edificati e ricoperti da vegetazione arborea ed arbustiva cresciuta negli ultimi 10 anni.

Le opportunità di densificazione discendono esclusivamente dalla edificazione di detti lotti in conformità alle previsioni del PP vigente.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE



Urbanizzazione PP8 a sud di via Fermi



Edifici produttivi recenti in via Da Vinci



Edifici recenti – PP10



Edificio produttivo in via



Edifici produttivi anni 70 e recenti in via G. Galilei



Edifici produttivi in via Volta - est



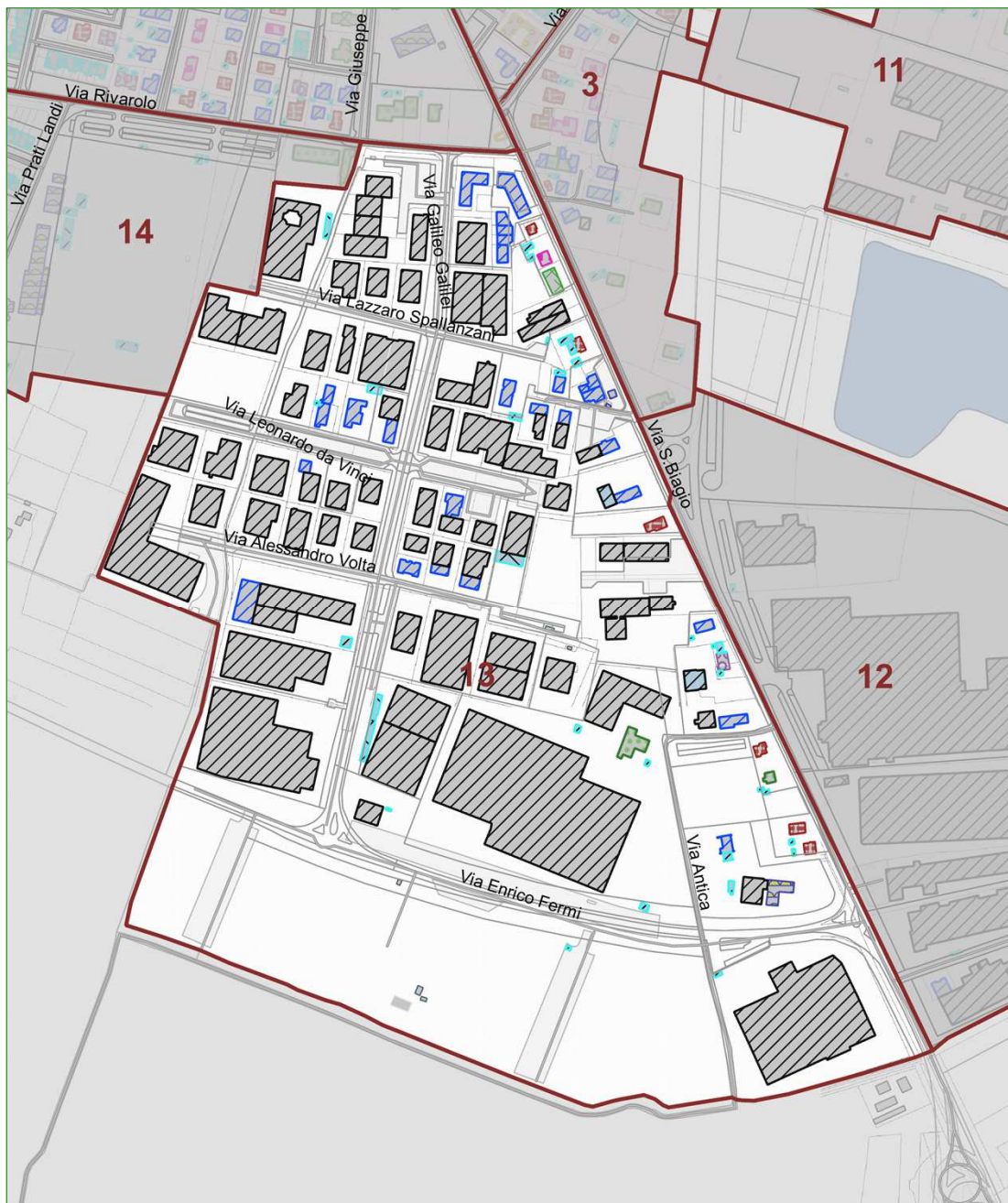
Viale G. Galilei alberato guardando verso nord

Edificio produttivo con aree in degrado
via G. Galilei angolo via Volta

Via Leonardo da Vinci



Edifici in via Leonardo da Vinci



NOTE

- Presenza di edifici a prevalente funzione produttiva artigianale industriale con tipologia a capannone;
- Presenza di edifici a destinazione commerciale – direzionale e per funzioni terziarie lungo la SS 358;
- Presenza di edifici residenziali con lotto di pertinenza esclusiva.

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 dall'alternanza di spazi edificati ed aree libere lungo la SS 358 con eterogeneità funzionale e tipologica;
- Edifici produttivi commerciali e per la logistica nell'insediamento attestato lungo l'asse di via G. Galilei e strade interne.



MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

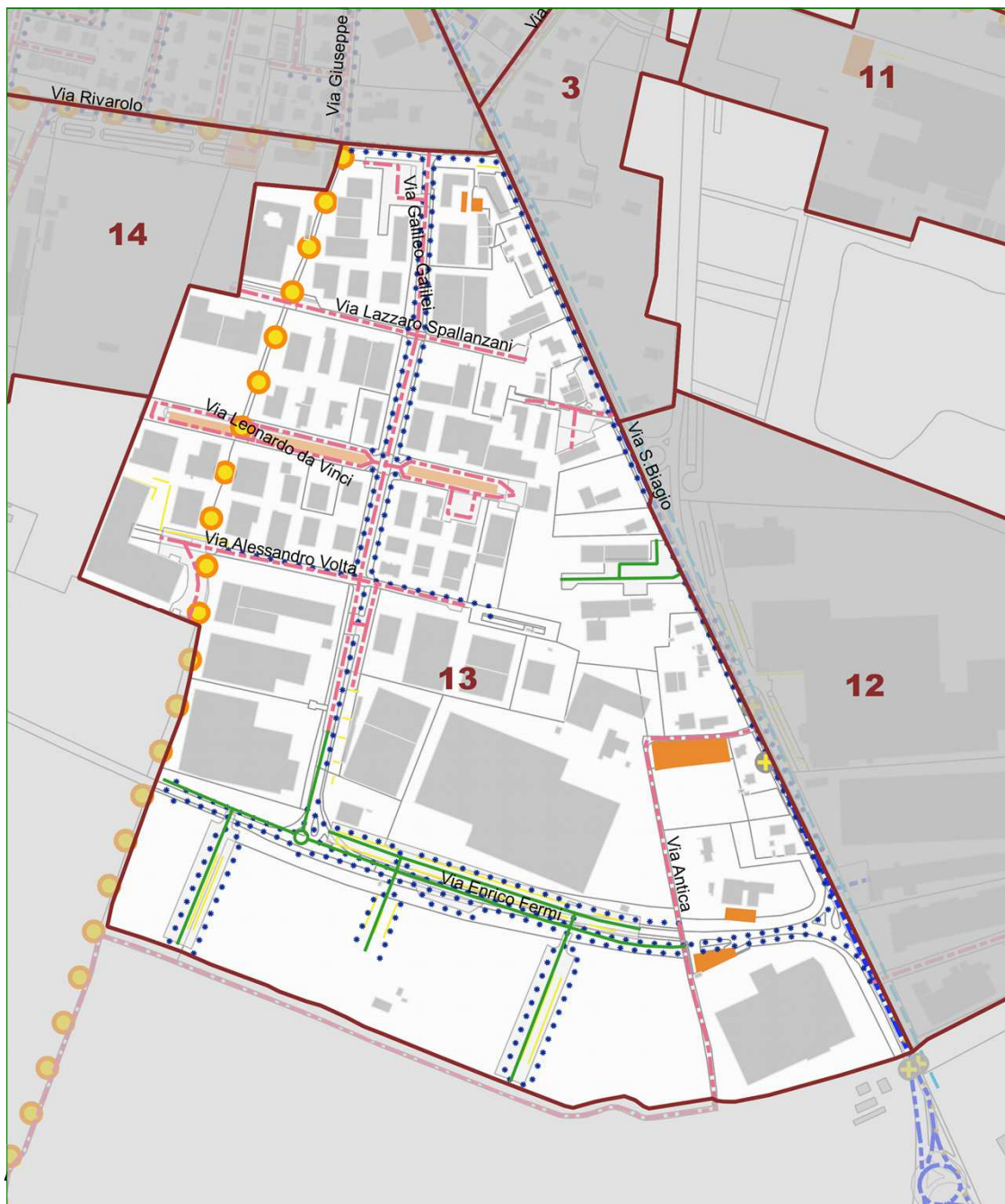
Legenda

1,55

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

11

Altezza in metri dell'edificio



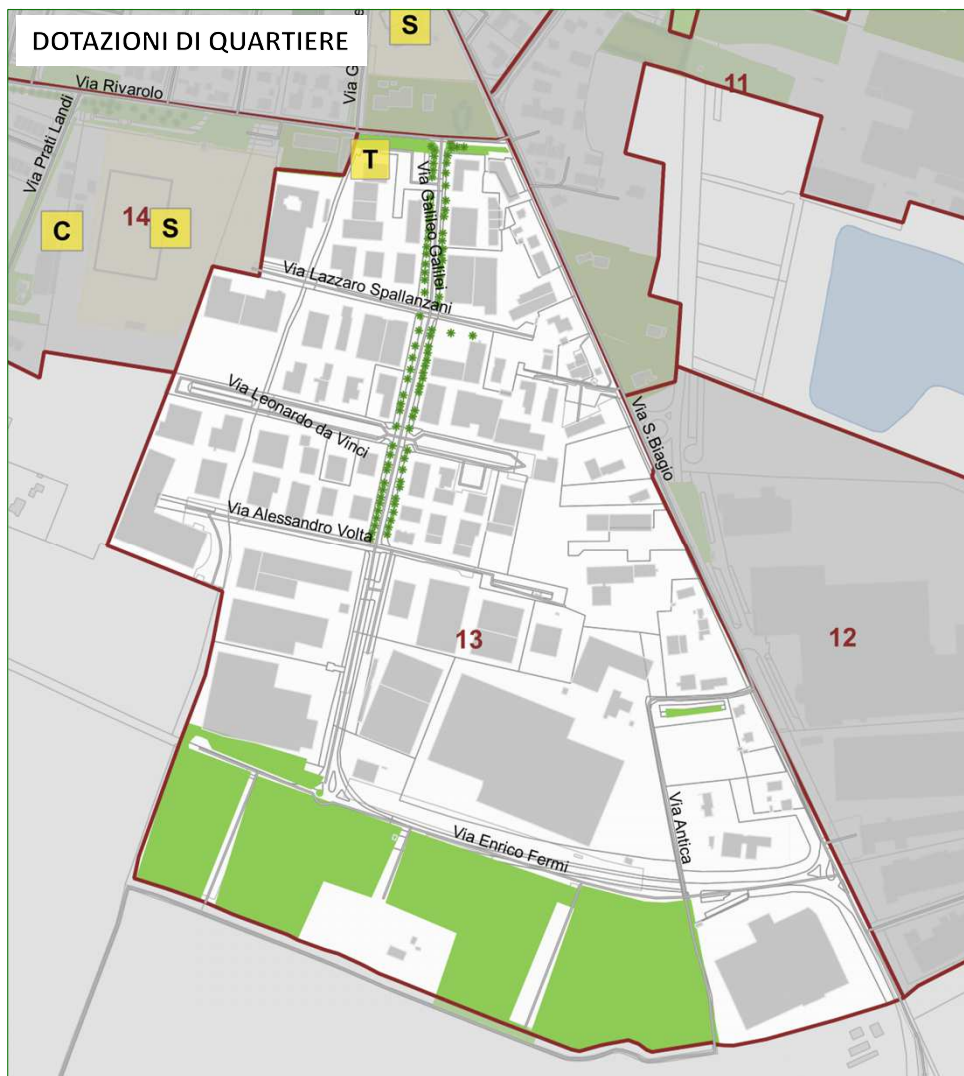
NOTE

- Accessi diretti sulla SS 358 con alcune criticità localizzate per mancanza di percorsi pedonali in sicurezza e parcheggi pubblici;
- Discontinuità del sistema dei percorsi ciclopeditoni.

ACCESSIBILITA'

Legenda

- | | |
|---|---|
| Confine Comunale | Strade Comunali |
| Perimetro - Tessuto Urbanizzato | Strade Private |
| Edifici | Strade Provinciali |
| Sistema delle infrastrutture per la mobilità | |
| Linee autobus Seta | Viabilità Storica |
| Linea 3193 | Area di circolazione pedonale-ciclabile |
| Linea 3197 | Area di circolazione pedonale |
| Linea 2810 | PedonaliCiclabili di progetto |
| Linea 3B63 | PedonaliCiclabili esistenti |
| Linea 3B65 | Porticati |
| Fermate autobus | Marciapiede |
| | Parcheggio |
| | Parcheggi in linea |

**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

NOTE

- Parco di quartiere Mq = 0
- Parco urbano Mq = 0
- Verde di ambientazione Mq = 79.170
- Verde privato di pregio Mq = 0
- Viali Alberati

Carenza di aree a verde pubblico;



Distributore

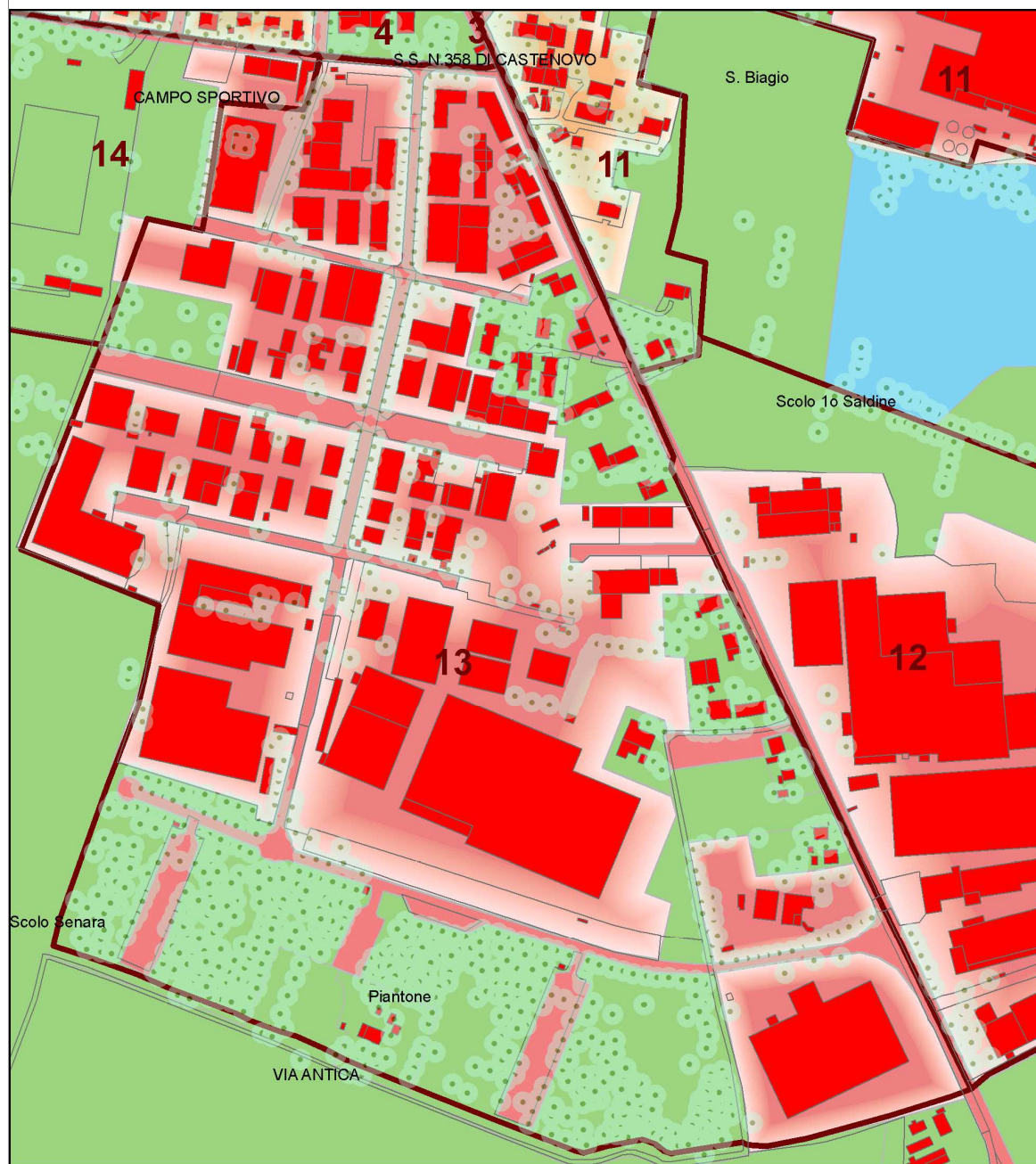


Impianto tecnologico (T)

LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

- a) Livello di manutenzione medio – alto;
- b) Forte impermeabilizzazione delle aree cortilive degli stabilimenti produttivi;

ISOLE DI CALORE



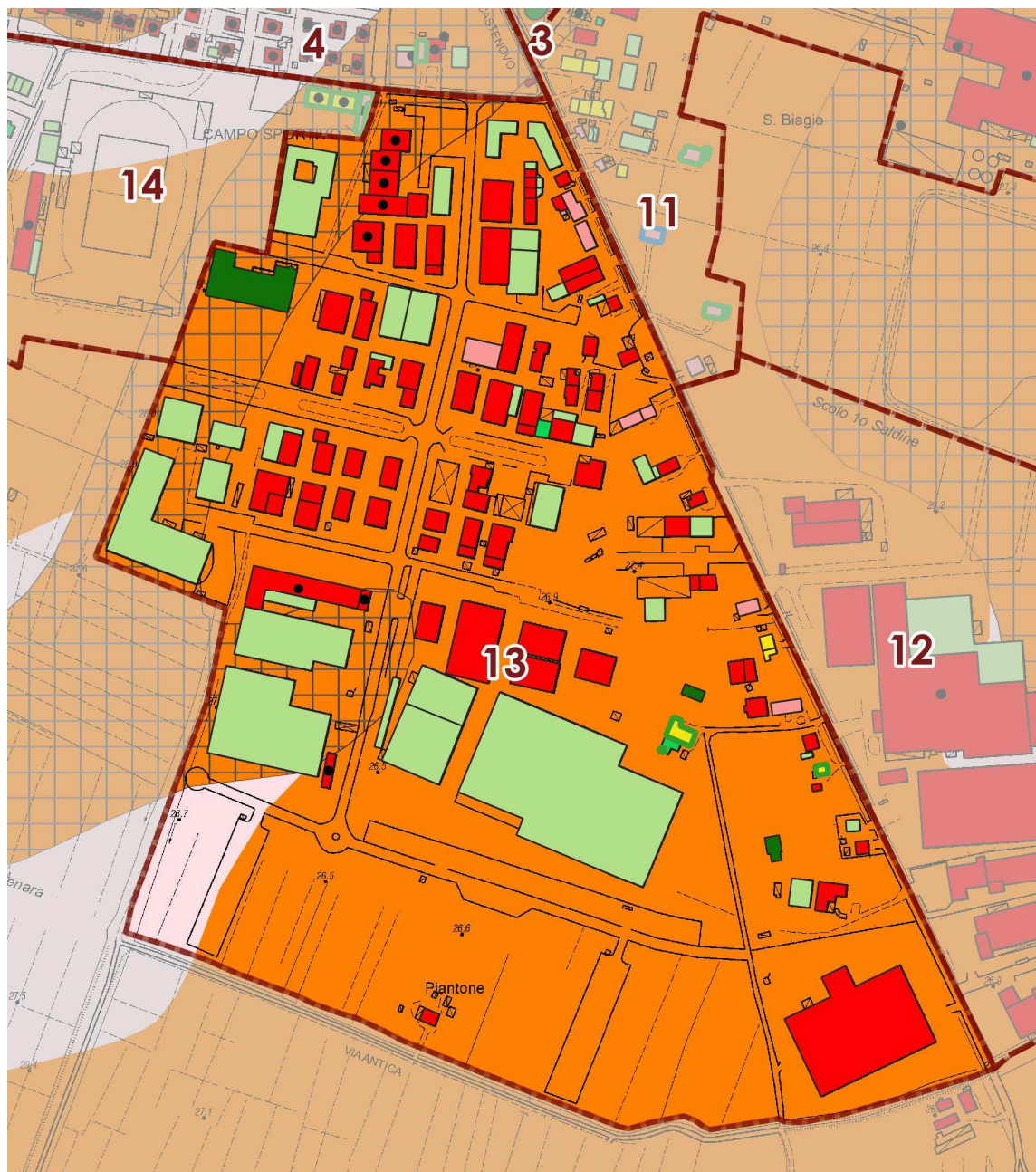
NOTE

La zona comprende quasi esclusivamente fabbricati artigianali o produttivi. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è piuttosto alta, come anche la densità edilizia. Le poche aree a verde sono dovute a lotti attualmente ineditati, a comparti non attuati o a pochi lotti residenziali posti sul lato est. Rischio medio alto.

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

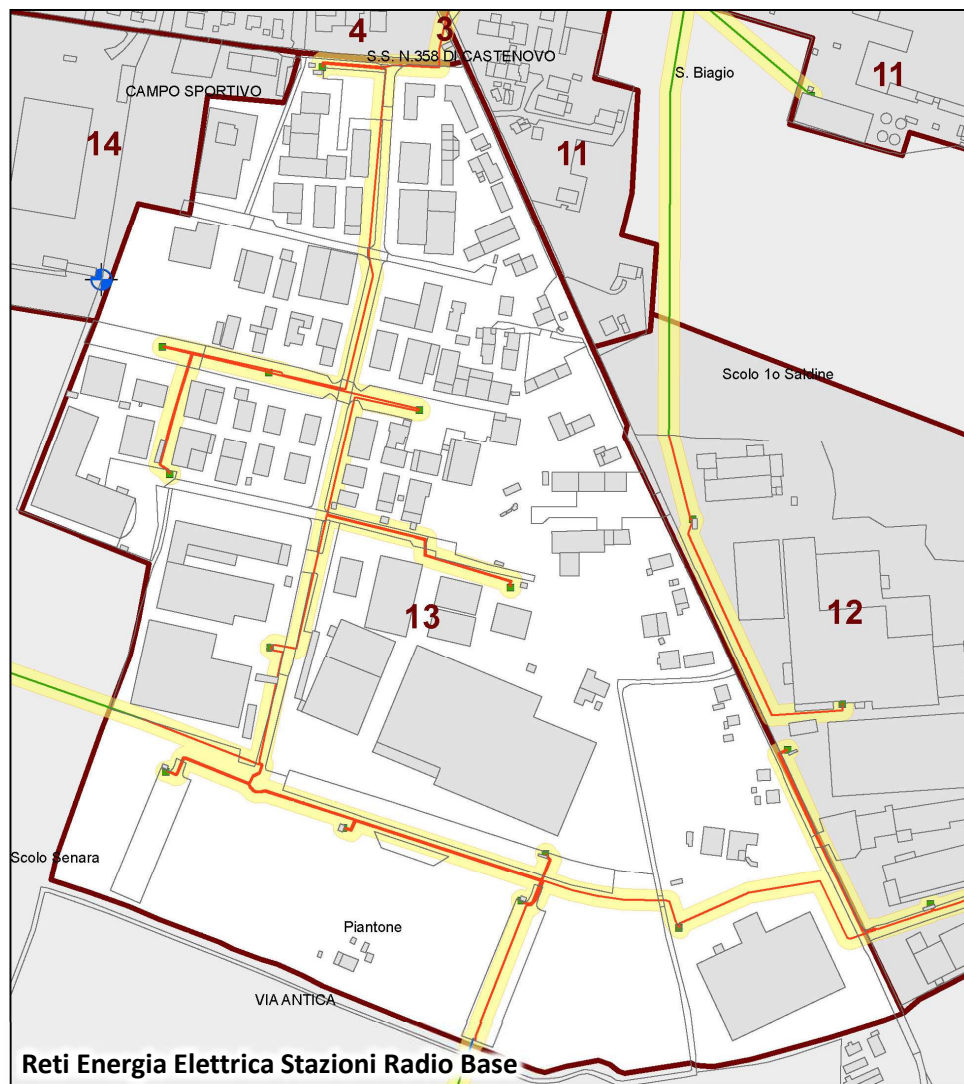
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAc - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

Zona in parte suscettibile di liquefazione ed in minima parte a cedimenti differenziali dove insistono fabbricati ad uso artigianale-produttivo in buona 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_nero
- rete_mista
- rete_bianca

Rete Gas Acqua

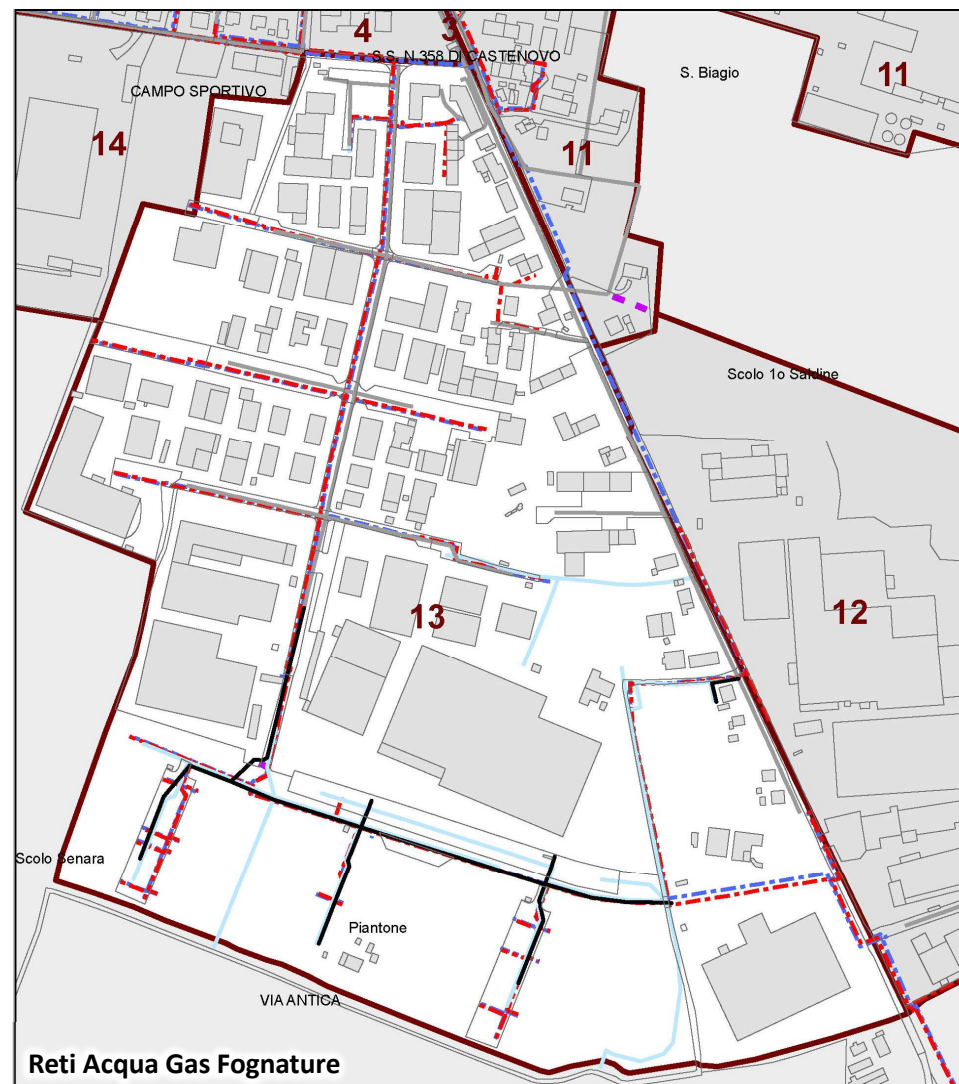
- gas
- acqua

Linee elettriche

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

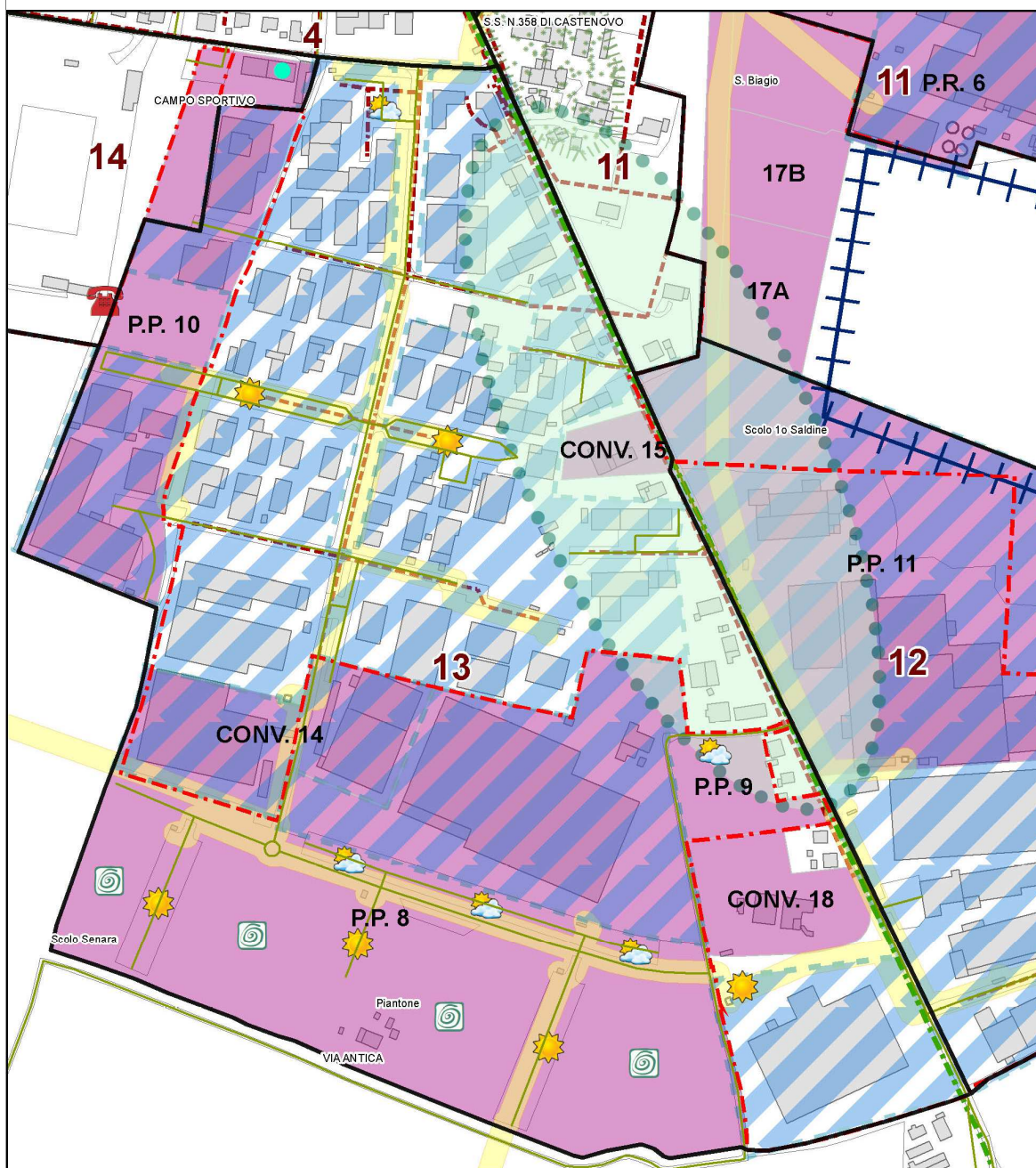
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- ★ Stazioni radiobase

**NOTE**

- a) Fognature miste nelle aree di vecchio impianto;
- b) Presenza del canale nuovo in senso nord – sud e dello scolo Senara in senso ovest – est.

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Salvaguardia delle aree verdi;
- Implementazione delle dotazioni territoriali con particolare riferimento alle aree a verde pubblico e parcheggi pubblici per gli insediamenti che prospettano sulla SS 358;
- Riordino paesaggistico ambientale dei fronti stradali lungo il lato ovest della SS 358 e realizzazione di pista ciclabile senza soluzioni di continuità;
- Formazione di corridoi ecologici lungo il canale nuovo e lo scolo Senara;
- Promozione degli interventi di riqualificazione diffusa, di efficientamento energetico e di messa in sicurezza sismica degli edifici;
- Mitigazione degli impatti acustici e atmosferici per gli edifici attestati lungo la SS 358;
- Promozione dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

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

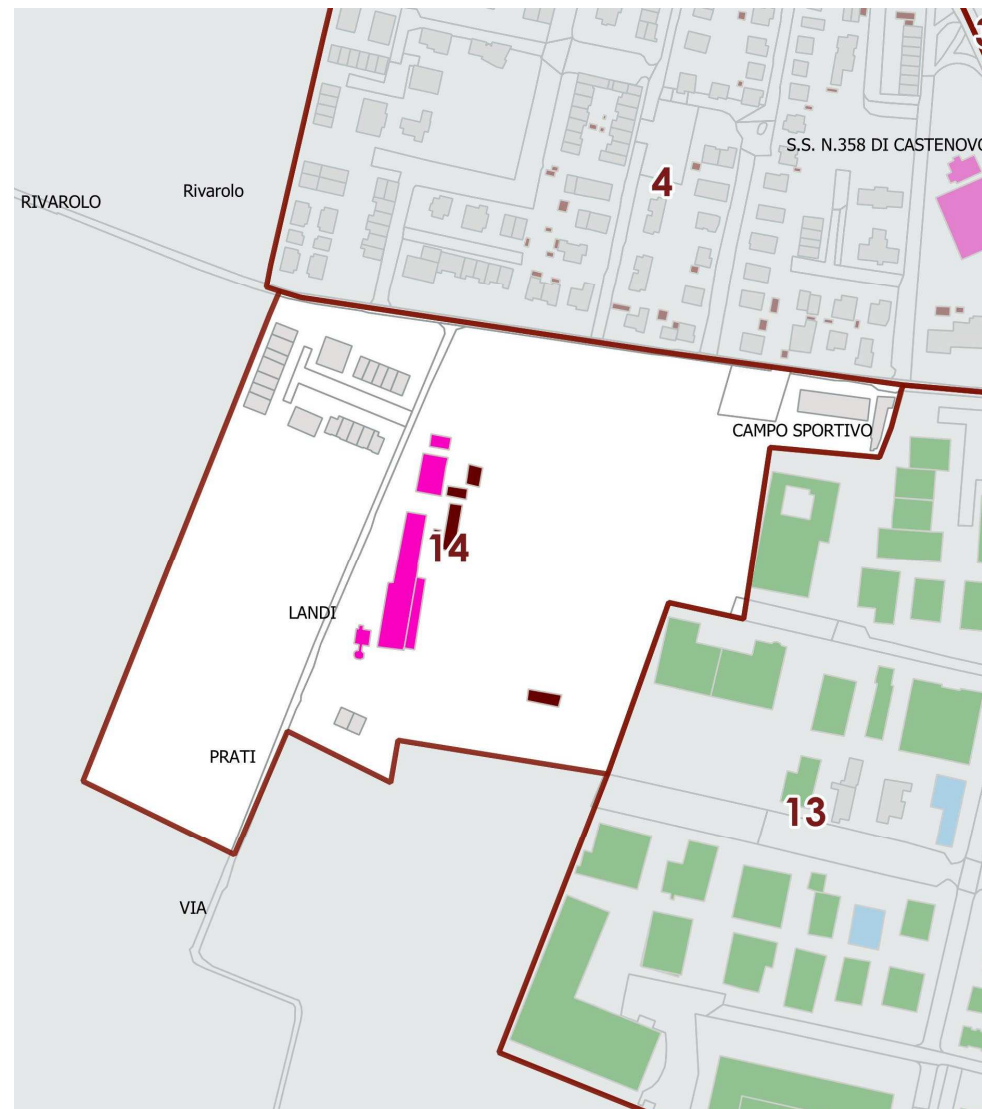
- Struttura_lineare_spontanea ed indeterminata del territorio urbano
- Vecchio impianto e criticità urbanistiche ed ambientali
- Forte impermeabilizzazione
- Elemento deteriorato
- Urbanizzazione non completata
- Vuoti urbani
- Insediamenti in ambito rurale
- Parcheggio**
 - Non Ombreggiato
 - Parzialmente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



INQUADRAMENTO GENERALE

La zona si colloca nella parte sud del capoluogo, a cerniera tra la parte residenziale e quella artigianale/produttiva. Ospita il Campo sportivo comunale, un impianto fotovoltaico posto a terra, pochi fabbricati residenziali e un paio di fabbricati storici collabenti.

Superficie indicativa: 106.986 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 zona si sviluppa a sud di via Rivarolo e ad est del polo produttivo del capoluogo di cui costituisce ambito per dotazioni territoriali formatosi negli ultimi decenni del 1900 e nei primi anni del 2000 sulla base delle previsioni del vigente PRG che in quel contesto localizza il campo sportivo comunale e le attrezzature pubbliche esistenti alla data della sua adozione (1998), le aree produttive del PP 10 oggi attuate e ricomprese nella precedente zona 13, un piccolo comparto a destinazione residenziale ed aree per dotazioni territoriali (PP6) nel quale, sul fronte di via Rivarolo è stato realizzato un insediamento abitativo e nelle aree retrostanti verso sud un campo fotovoltaico e l'isola ecologica. L'ambito urbanizzato è servito da via Prati Landi che staccandosi da via Rivarolo prosegue verso sud parallelamente al corso del canale nuovo e arriva a servire gli insediamenti rurali e le case sparse esistenti già prima dell'adozione del piano regolatore approvato nel 1999.

Sul vertice nord – orientale della zona in fregio a via Rivarolo è localizzato un complesso rurale di valore storico culturale collabente sottoposte nel PRG ad intervento di recupero conservativo.

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

La densità insediativa territoriale è bassa (0,44 MC/MQ) essendo nettamente prevalenti gli spazi ineditati destinati ad attrezzature sportive, e camp fotovoltaico, nonché ad aree pertinenti scoperte delle restanti attrezzature di interesse collettivo.

Le opportunità di densificazione abitativa sono perciò limitate al recupero conservativo degli edifici della corte agricola oggi non utilizzati ed in stato di degrado.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Osservatorio astronomico



Fabbricato rurale collabente



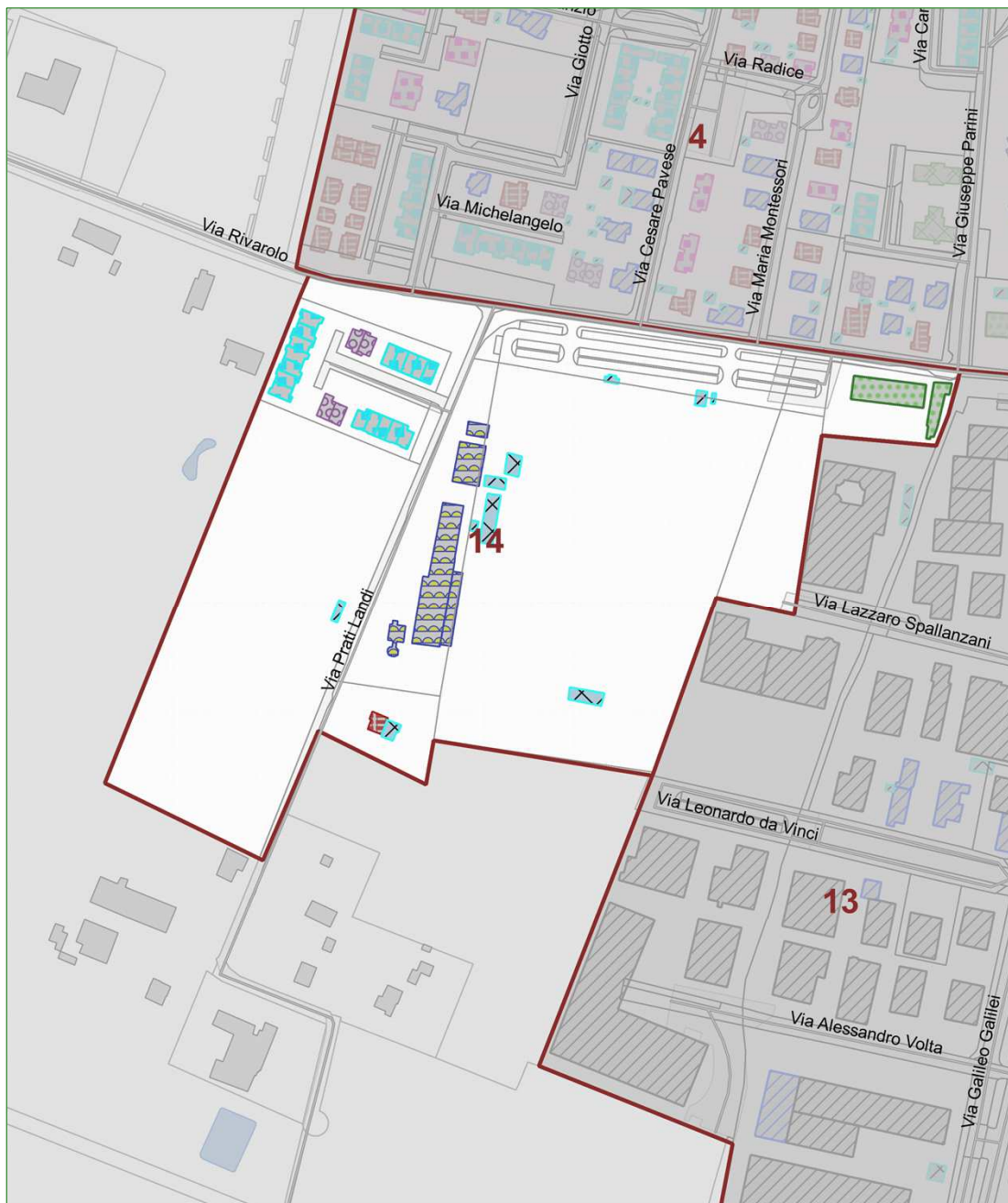
Fabbricato rurale collabente



Edificio residenziale unifamiliare



Edifici residenziali a schiera



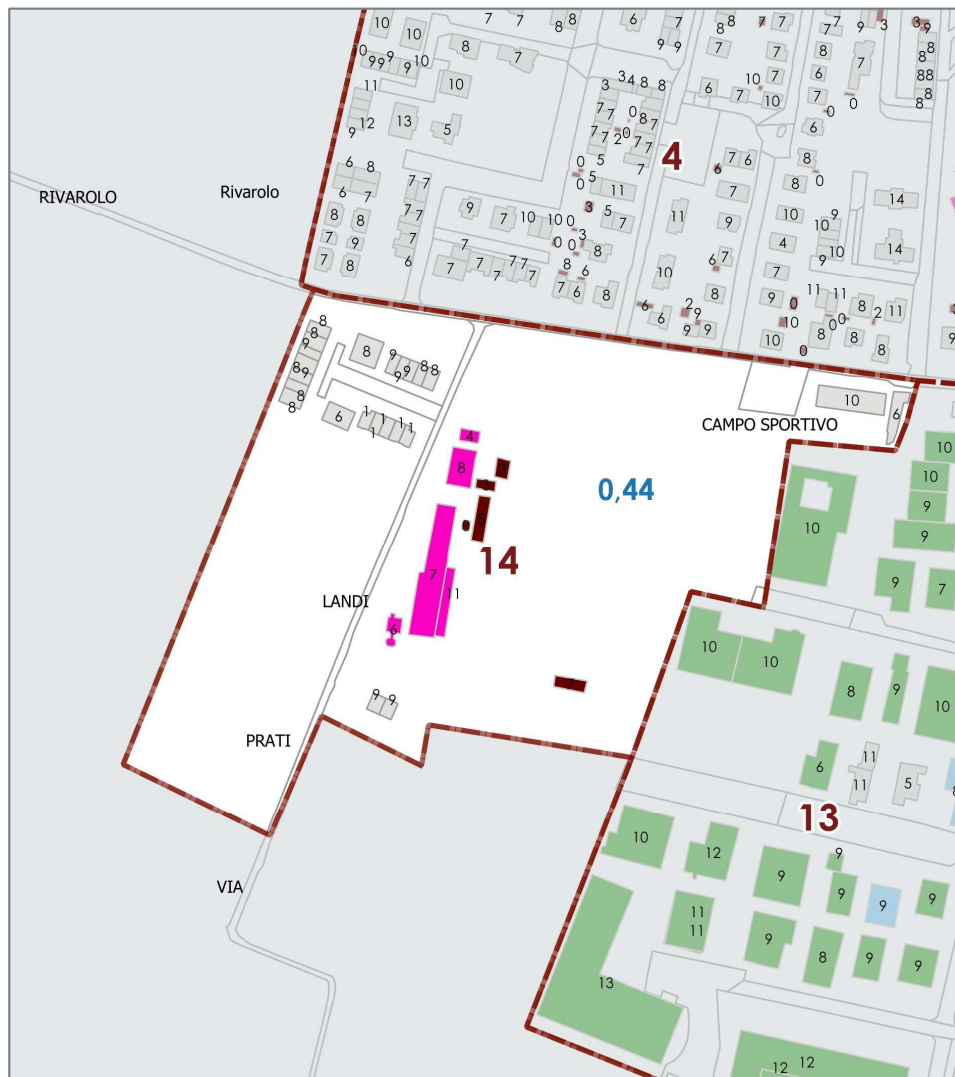
NOTE

- a) Presenza di attrezzature pubbliche e di interesse collettivo;
- b) Presenza di campo fotovoltaico e isola ecologica;
- c) Case di civile abitazione a nord – ovest e sud.

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 vaste aree inedificate e da isole di edificazione di antica e recente realizzazione (corte agricola dismessa, attrezzature pubbliche specialistiche e con strutture a capannone, case a schiera ed edifici residenziali per abitazioni singole di recente costruzione).



MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

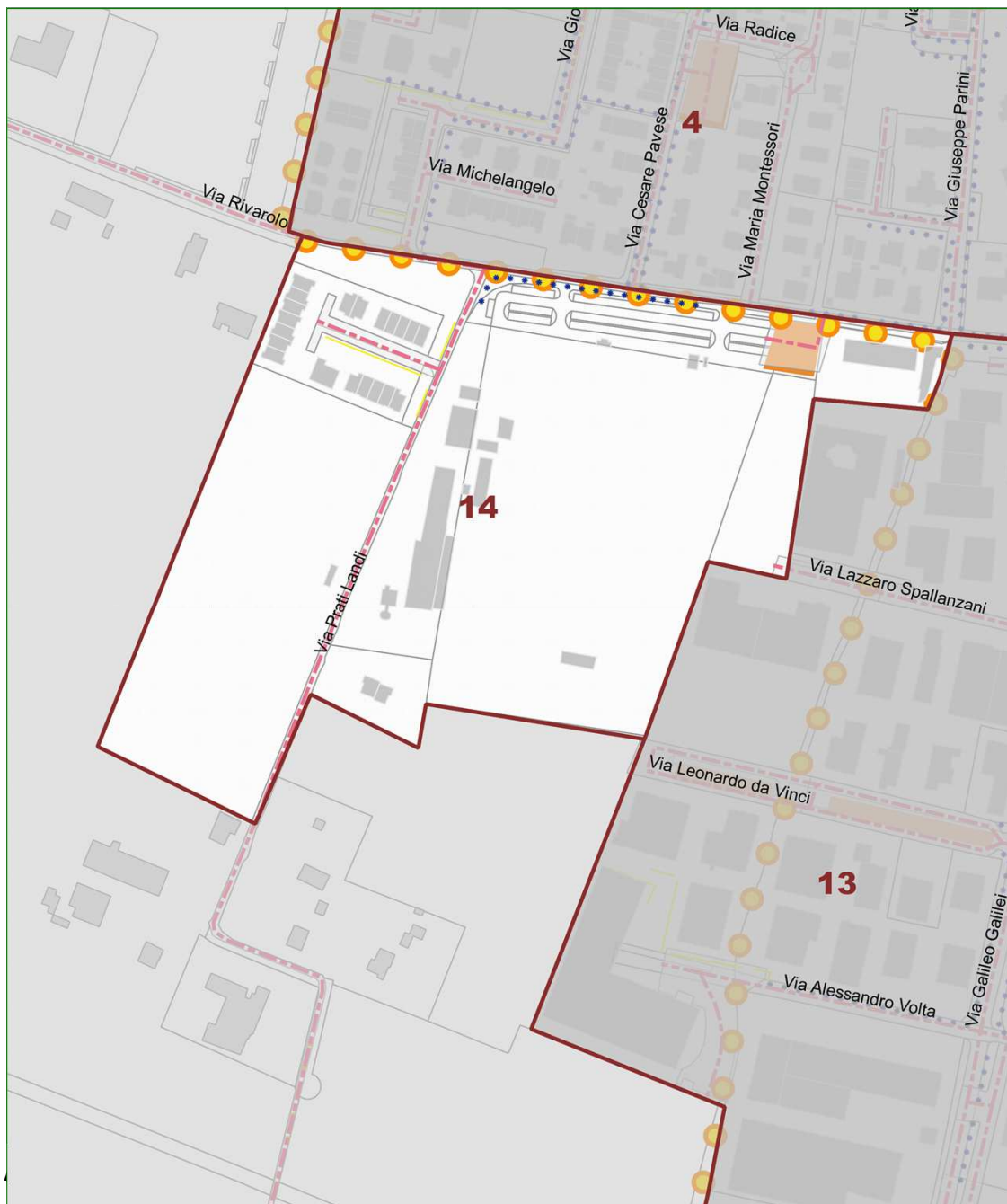
Rapporto volume fabbricati/
superficie isolato omogeneo
mc/mq



Perimetro isolati
tipologicamente omogenei

11

Altezza in metri dell'edificio

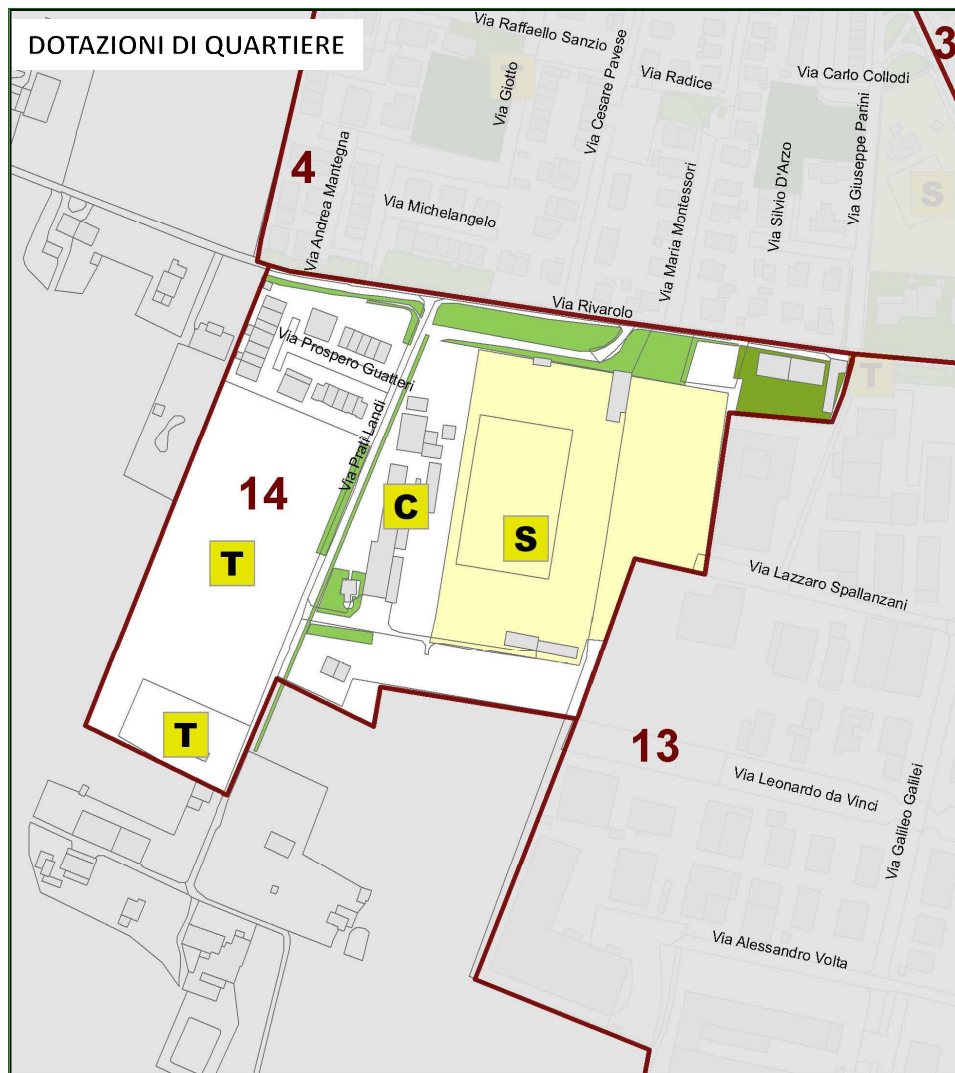


NOTE

- Accessibilità da via Rivarolo e dalla vicinale via Prati Landi con aree di parcheggio pubblico a servizio della zona sportiva attestate su via Rivarolo;
- Discontinuità del sistema dei percorsi ciclopeditoni in sede propria.

ACCESSIBILITA'
Legenda

- | | |
|---|---|
| Confine Comunale | Strade Comunali |
| Perimetro - Tessuto Urbanizzato | Strade Private |
| Edifici | Strade Provinciali |
| Sistema delle infrastrutture per la mobilità | |
| Linee autobus Seta | Viabilità Storica |
| Linea 3193 | Area di circolazione pedonale-ciclabile |
| Linea 3197 | Area di circolazione pedonale |
| Linea 2810 | PedonaliCiclabili di progetto |
| Linea 3B63 | PedonaliCiclabili esistenti |
| Linea 3B65 | Porticati |
| Fermate autobus | Marciapiede |
| | Parcheggio |
| | Parcheggi in linea |



NOTE

■ Parco di quartiere	Mq = 0
■ Parco urbano	Mq = 0
■ Verde di ambientazione	Mq = 7.142
■ Verde privato di pregio	Mq = 3.248
* Viali Alberati	



Osservatorio astronomico «Padre Angelo Sacchi» (C)



Campo sportivo comunale (S)



Impianto fotovoltaico comunale (T)



Protezione civile



Stazione ecologica (T)

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 dei servizi pubblici buono;
- b) Presenza di edifici collabenti ed aree in degrado in corrispondenza della corte agricola abbandonata;

ISOLE DI CALORE



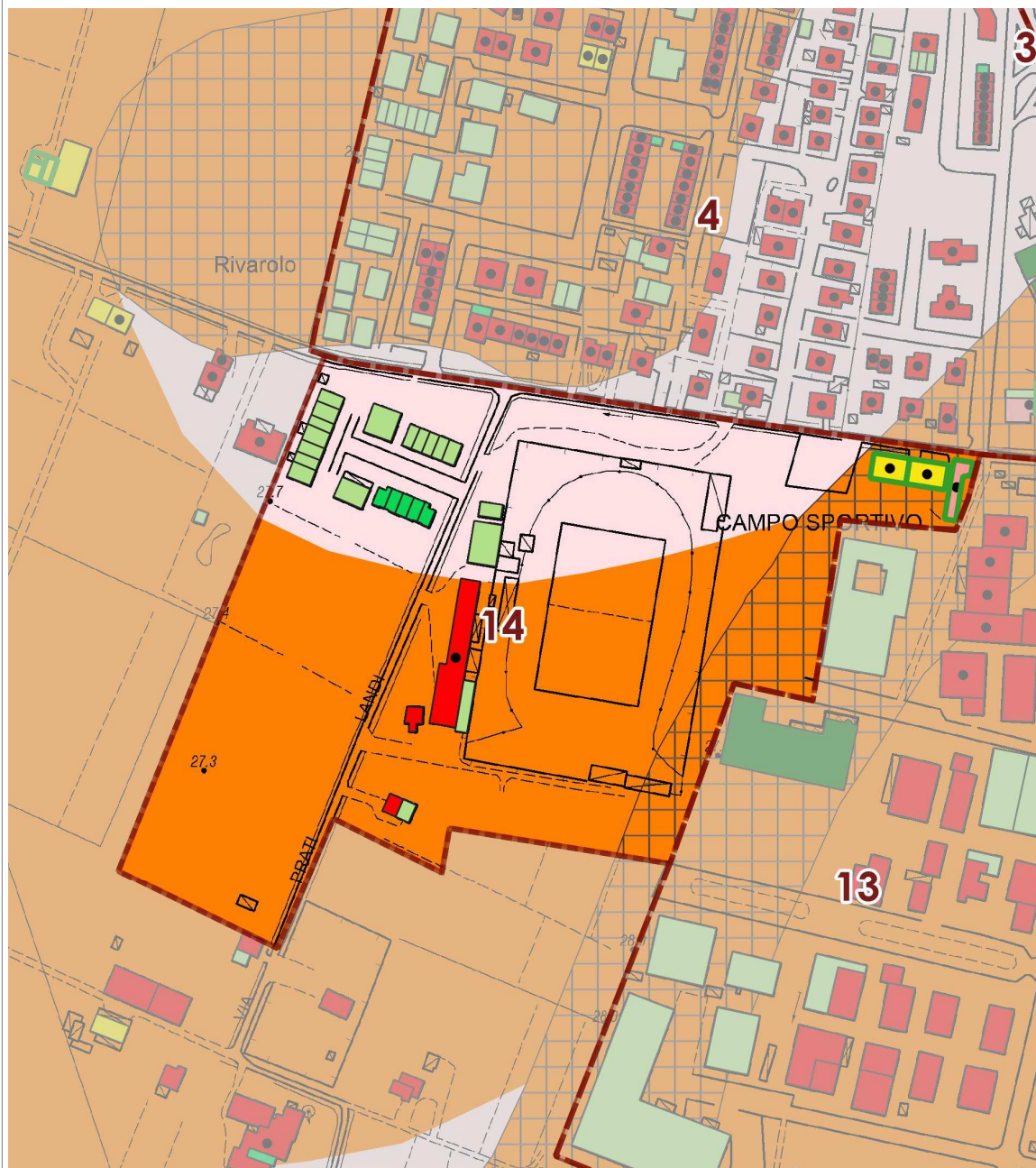
NOTE

La zona comprende in prevalenza aree verdi, un campo fotovoltaico e solo pochi fabbricati residenziali e di servizio collettivo (protezione civile, osservatorio astronomico e attrezzature sportive). Rischio nullo.

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

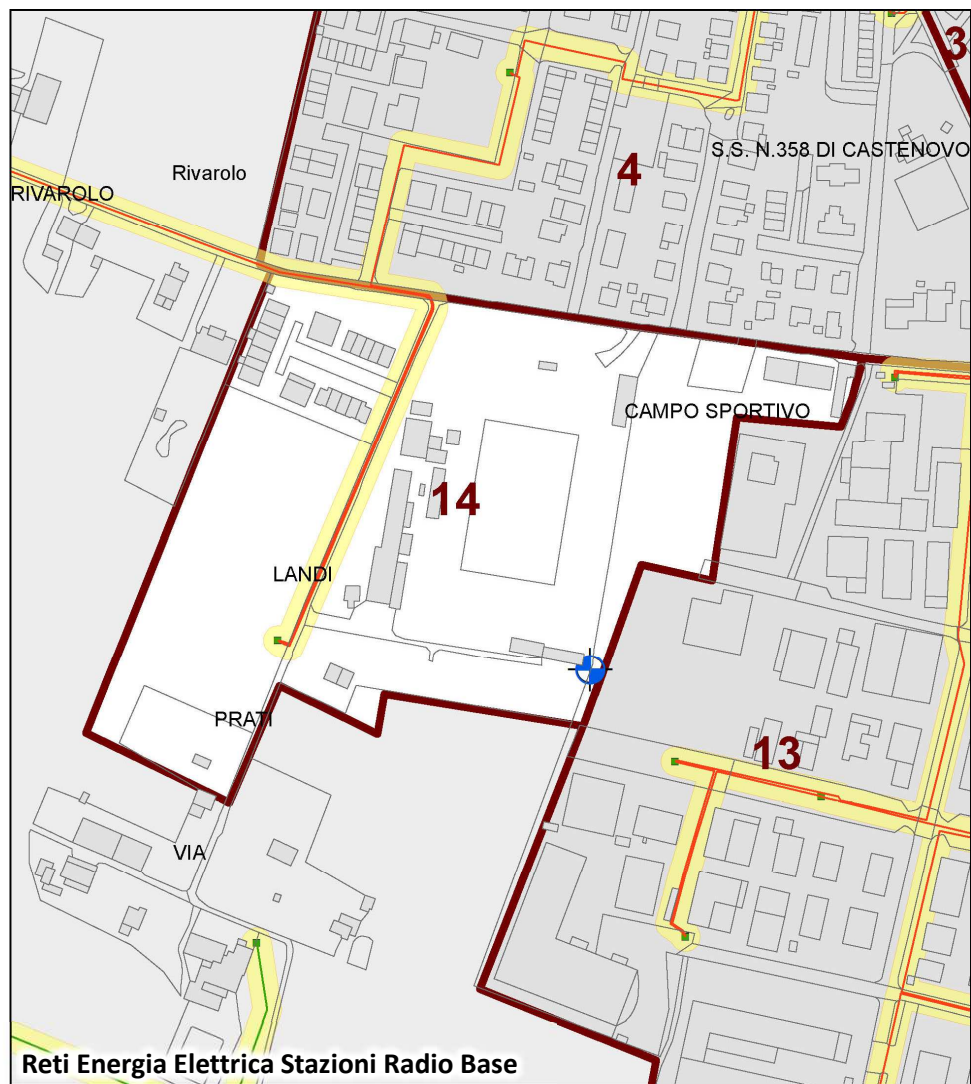
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAccl - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

Zona in parte soggetta a cedimenti differenziali e in piccola parte suscettibili di liquefazione su cui insistono un paio di fabbricati risalenti al XIX secolo ma ormai collabenti e quindi maggiormente 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

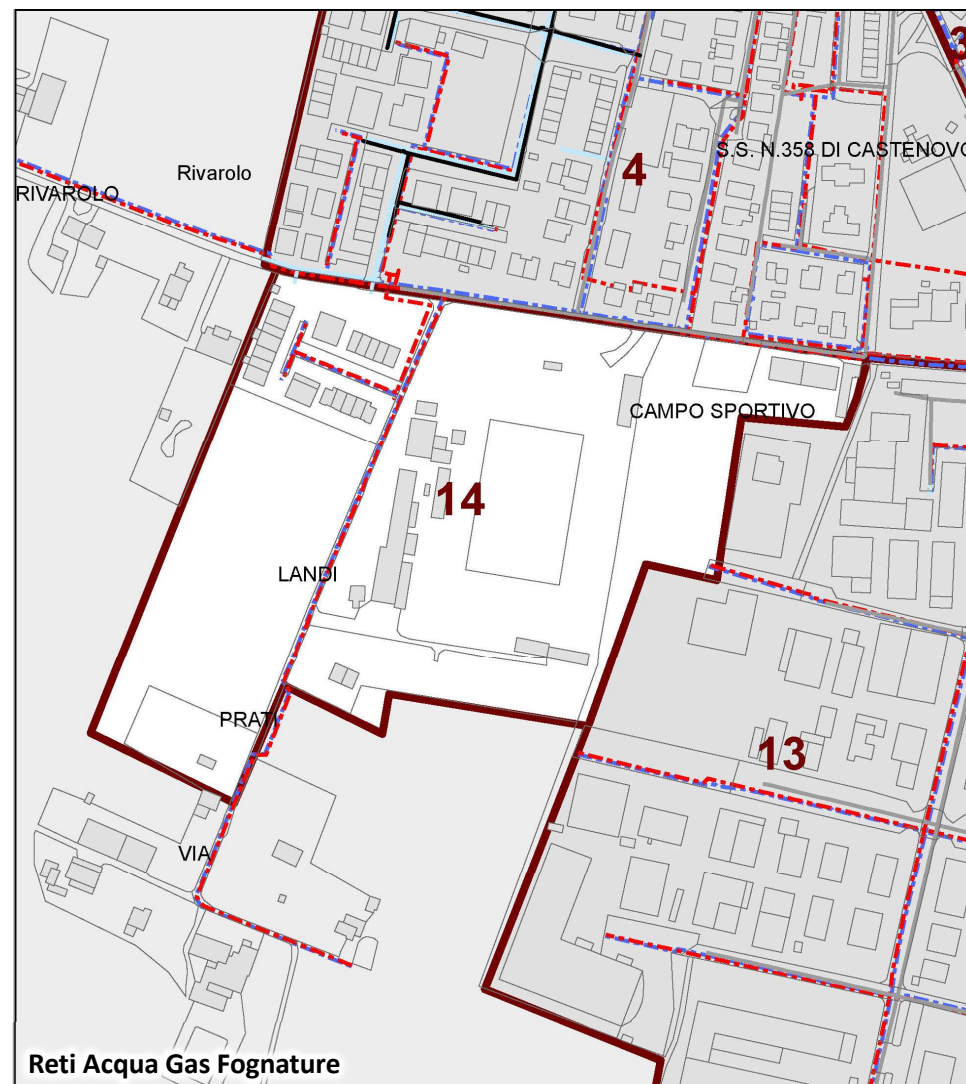
-  gas
-  acqua

Linee elettriche

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

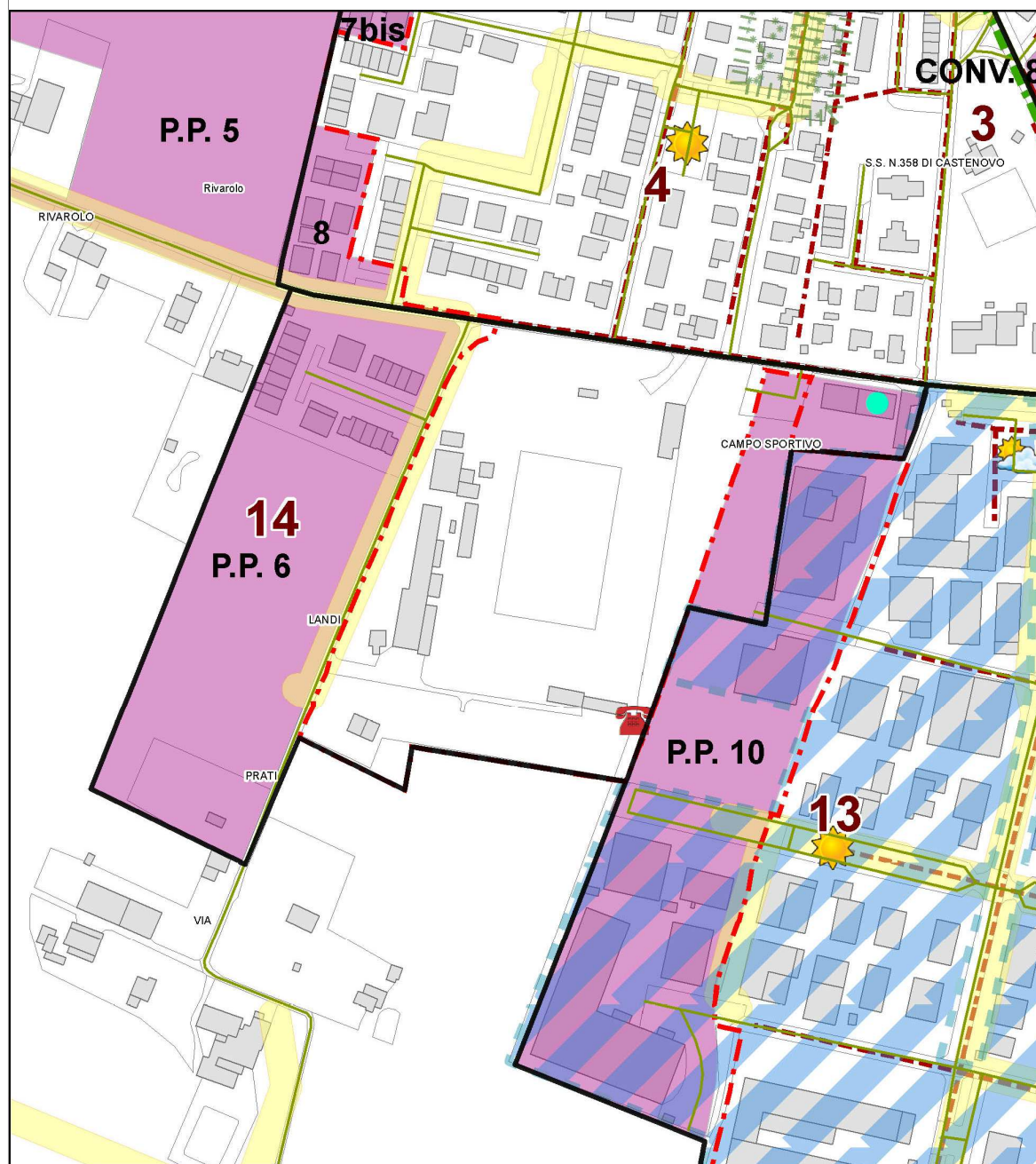
Cabine MT

-  agganciata
-  non agganciata
-  DPA
-  Stazioni radiobase

**Reti Acqua Gas Fognature****NOTE**

- a) Fognature miste da verificare;
- b) Stazione radio base.

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Manutenzione qualitativa per le aree pubbliche;
- Efficientamento energetico e messa in sicurezza sismica degli edifici;
- Promozione degli interventi di recupero conservativo degli edifici di valore storico – culturale;
- Miglioramento dell'assetto paesaggistico delle aree di pertinenza delle attrezzature collettive;

Legenda

Elementi Fisco-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

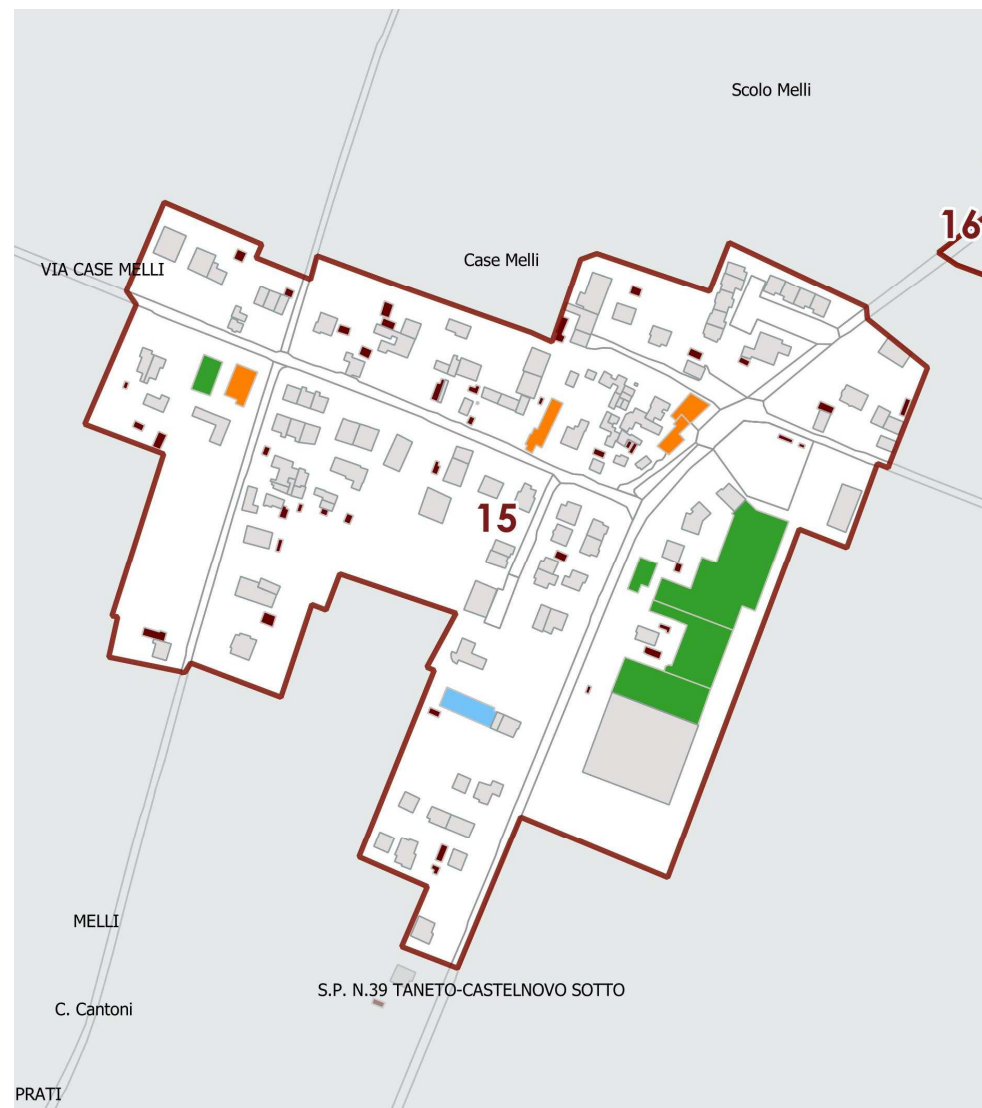
- Struttura_lineare_spontanea ed indeterminata del territorio urbano
- Vecchio impianto e criticità urbanistiche ed ambientali
- Forte_impermeabilizzazione
- Elemento deteriorato
- Urbanizzazione non completata
- Vuoti_urbani
- Insediamenti_in_ambito_rurale
- Parcheggio**
 - Non Ombreggiato
 - Parzialmente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



INQUADRAMENTO GENERALE

La frazione, posta in prossimità del capoluogo, a sud-ovest di esso, è inserita in territorio agricolo ed è costituita principalmente da fabbricati mono-bifamiliari. Fa eccezione un unico stabilimento produttivo che lavora legname.

Superficie indicativa: 145.251 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 frazionale storico all'incrocio della SP 39 per Campegine (via Claudia) con le comunali via Case Melli ad ovest e strada Rivarolo ad est, posto in contiguità con il territorio urbanizzato sud – ovest del capoluogo a costituire una unica area urbana.

Il nucleo di insediamento prebellico si sviluppa prevalentemente sul ciglio nord di via Case Melli al quale si aggiungono nei primi decenni della 2^a metà del secolo scorso case singole, case a schiera, piccoli condomini su aree di pertinenza sistemate a giardino, prevalentemente a 2 e 3 piani fuori terra.

Agli insediamenti abitativi di vecchio impianto e alle corti agricole preesistenti riassorbite nell'espansione urbana si aggiungono, per intervento diretto, nuove costruzioni ed ampliamenti degli edifici esistenti che consolidano il territorio urbanizzato prima dell'adozione del PRG vigente. Tra questi assume particolare rilievo e consistenza volumetrica uno stabilimento per forniture di materiali da costruzione in angolo via Rivarolo – via Claudia ampliato di recente in base ad intervento diretto convenzionato previsto nel PRG 1999 oggi completato.

L'impianto urbanistico attuale attestato su viabilità di scorrimento si è consolidato nel tempo investendo, senza un preciso disegno urbanistico, il territorio agricolo in assenza di aree per dotazioni territoriali di quartiere con particolare riferimento al verde pubblico e ai parcheggi pubblici.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE



Edificio residenziale unifamiliare di recente costruzione



Edificio residenziale in stato di abbandono



Edifici residenziali mono-bifamiliari



Edificio rurale ad uso residenziale



Edificio artigianale-produttivo con annessa residenza



Edifici residenziali a schiera



Edificio residenziale a 3 piani



Edificio produttivo

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

La densità insediativa attestata su valori medi di 1,55 MC/MQ presenta valori di più elevata concentrazione fondiaria in corrispondenza dei tessuti di impianto prebellico e dell'area produttiva. Le opportunità di densificazione sono limitate e da disincentivare fatta eccezione per gli eventuali interventi di rigenerazione urbana da prevedere in sede di PUG per gli impianti di insediamento prebellico caratterizzati dalla presenza dei borghi di matrice rurale da sottoporre ad interventi di riordino urbanistico – edilizio di iniziativa pubblica.



Via Case Melli nord – borgo rurale



Via Case Melli sud – carrozzeria

TIPOLOGIE INSEDIATIVE



Via Case Melli nord – borgo rurale



Case Melli – borgo rurale via Pirandello sud



Case Melli – borgo rurale via Pirandello nord



Via Case Melli verso est



Via Case Melli sud



Borgo rurale - Via Case Melli nord



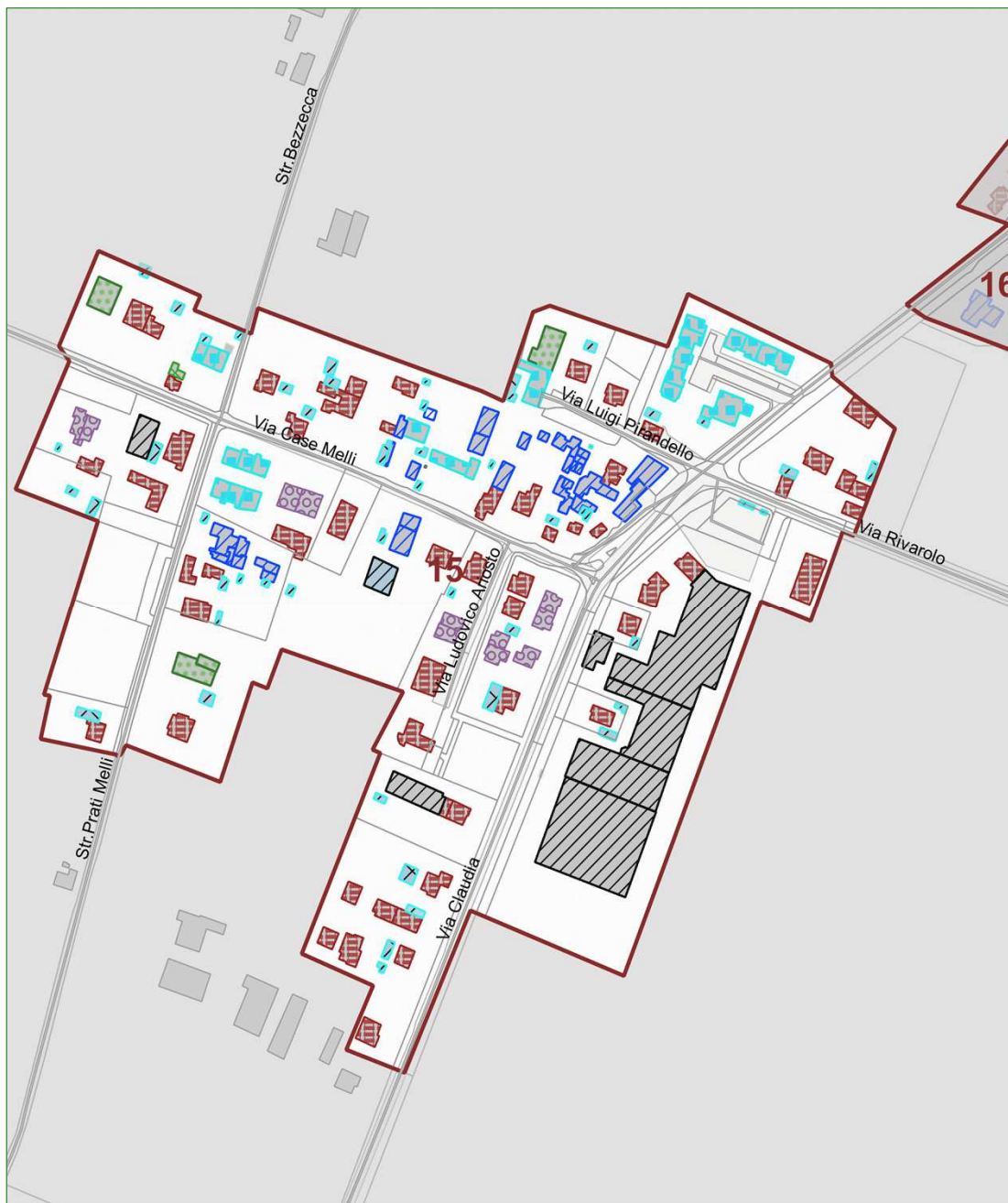
Case Melli - Borgo rurale - Via Pirandello sud



Via Pirandello



Via Case Melli verso ovest



NOTE

- a) Presenza di borghi di matrice rurale da sottoporre ad interventi di riordino urbanistico – edilizio;
- b) Presenza di edifici di valore storico – culturale – testimoniale da sottoporre ad interventi di recupero conservativo;
- c) Presenza di edificio produttivo – commerciale di forte impatto visivo;
- d) Tipologie edilizie eterogenee.

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 caratterizzata da eterogeneità di tipologie edilizie e da alternanza casuale di spazi edificati e spazi liberi;
- b) Presenza di borghi di matrice rurale con problemi di accessibilità e disordine delle aree di pertinenza;
- c) Presenza di edificio produttivo di forte impatto visivo e volumetrico;
- d) Presenza di bassi servizi fuori sagoma.



MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

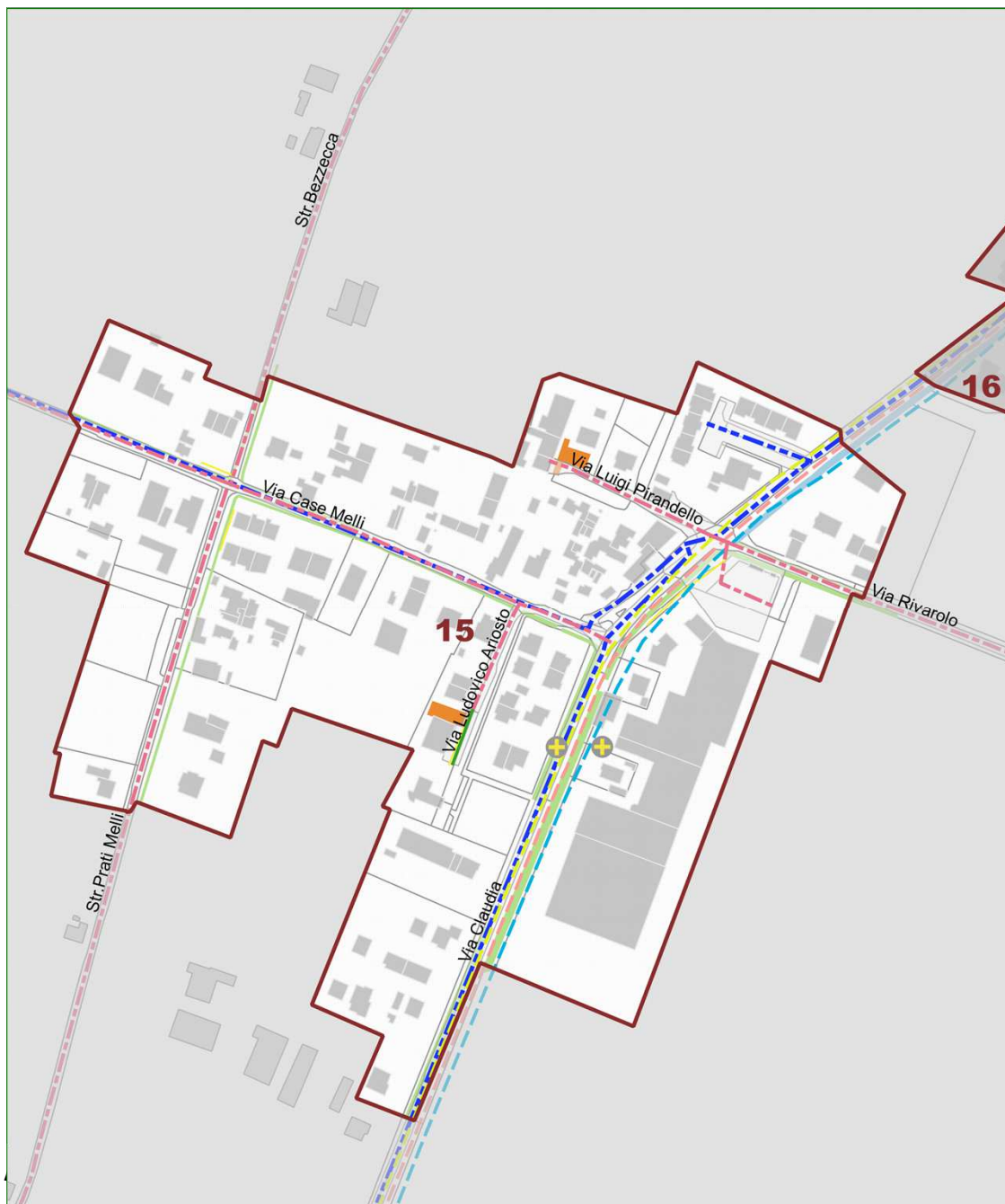
Rapporto volume fabbricati/
superficie isolato omogeneo
mc/mq



Perimetro isolati
tipologicamente omogenei

11

Altezza in metri dell'edificio



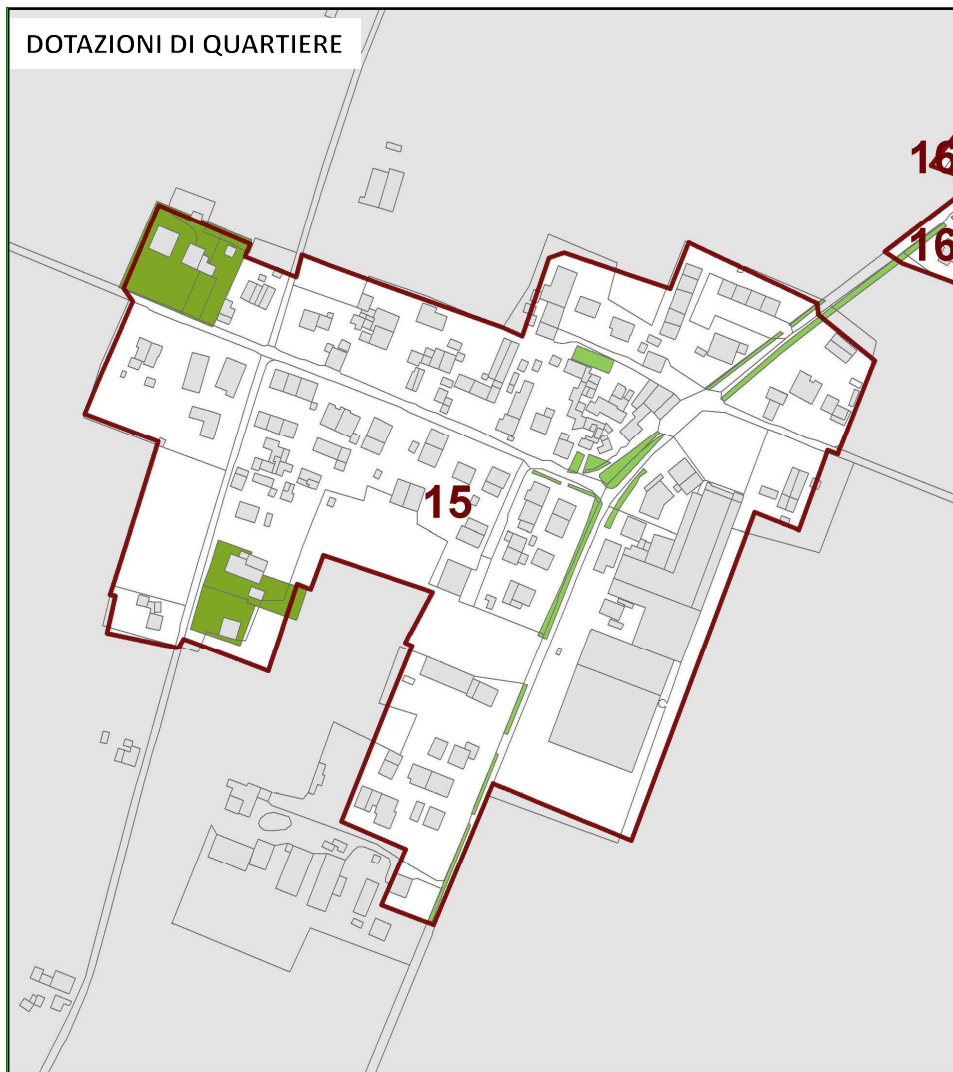
NOTE

- a) Accessi diretti sulla viabilità di attraversamento;
- b) Discontinuità del sistema dei percorsi ciclopedonali in sede propria;
- c) Viabilità a fondo cieco senza pipe di ritorno;
- d) Carenza diffusa di parcheggi pubblici e di pertinenza.

ACCESSIBILITA'
Legenda

- | | |
|---|---|
| Confine Comunale | Strade Comunali |
| Perimetro - Tessuto Urbanizzato | Strade Private |
| Edifici | Strade Provinciali |
| Sistema delle infrastrutture per la mobilità | |
| Linee autobus Seta | Viabilità Storica |
| Linea 3193 | Area di circolazione pedonale-ciclabile |
| Linea 3197 | Area di circolazione pedonale |
| Linea 2810 | PedonaliCiclabili di progetto |
| Linea 3B63 | PedonaliCiclabili esistenti |
| Linea 3B65 | Porticati |
| Fermate autobus | Marciapiede |
| | Parcheggio |
| | Parcheggi in linea |

DOTAZIONI DI QUARTIERE



NOTE

■ Parco di quartiere	Mq = 0
■ Parco urbano	Mq = 0
■ Verde di ambientazione	Mq = 2.733
■ Verde privato di pregio	Mq = 7.657
* Viali Alberati	

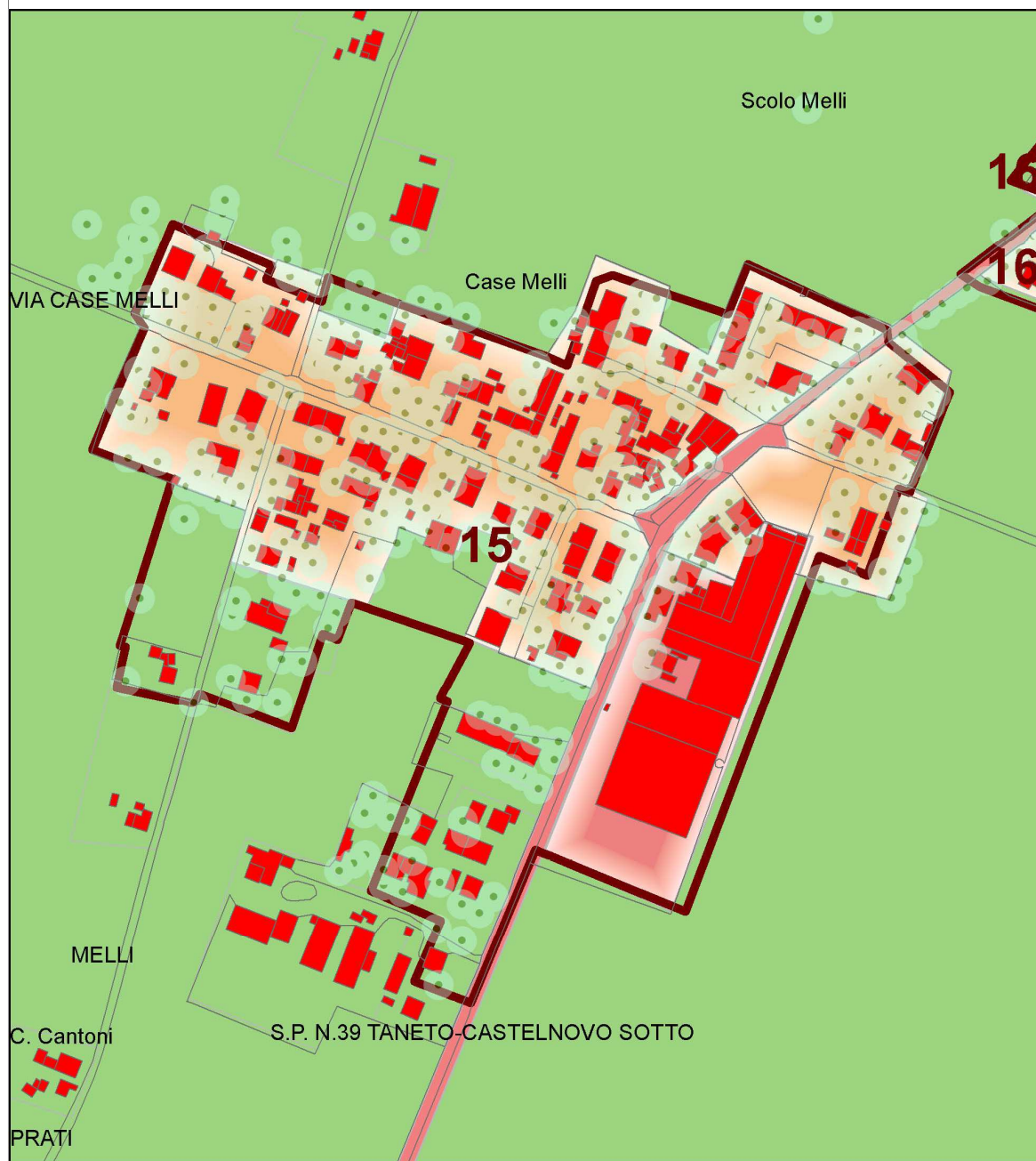
LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

- a) Livello di manutenzione scarso per gli edifici di vecchio impianto;
- b) Aree di degrado da approfondire in sede di PUG.

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



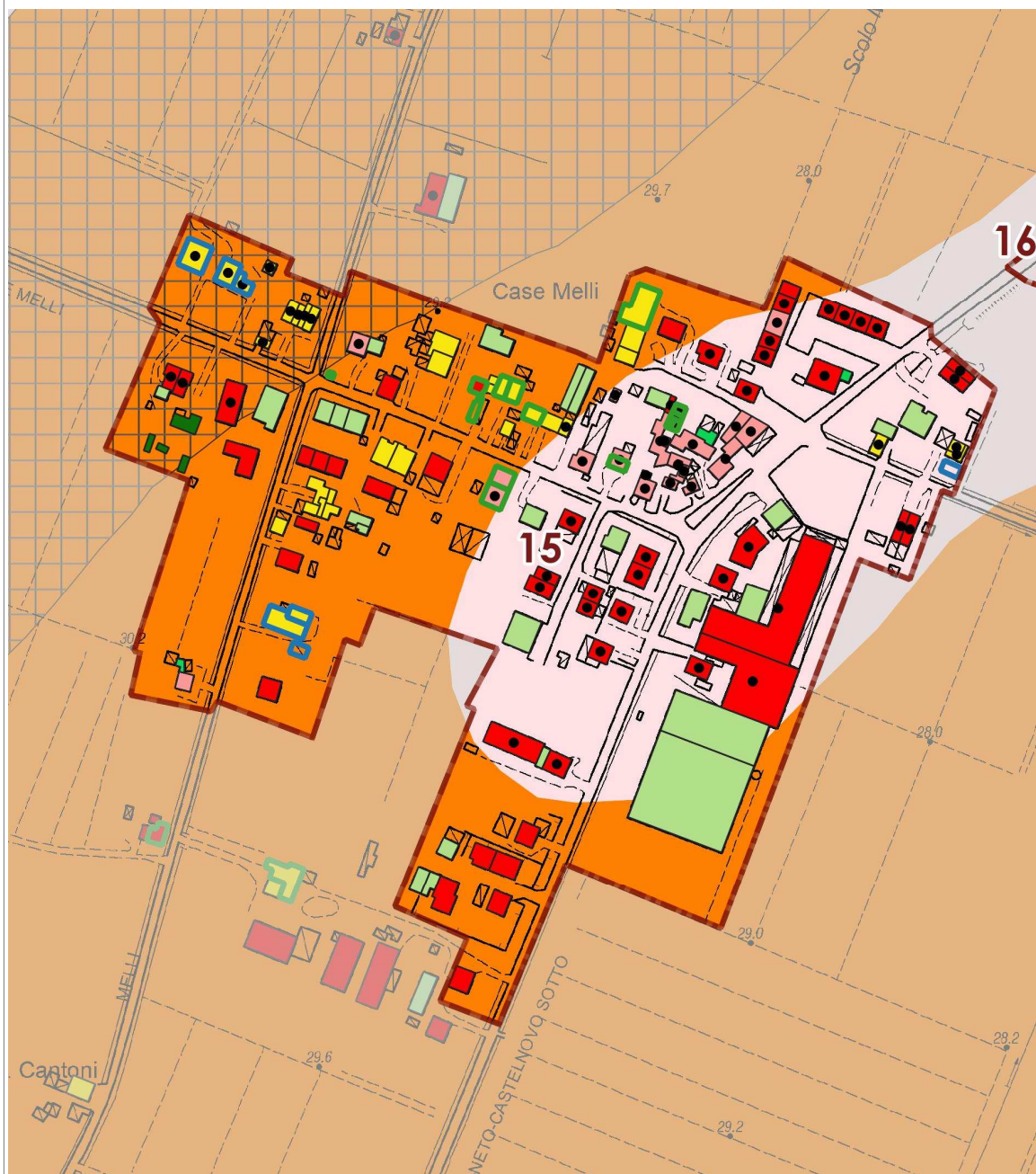
NOTE

La zona comprende principalmente fabbricati residenziali mono-bifamiliari, con un solo importante edificio produttivo. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è mediamente basso, come anche la densità edilizia, mentre sono piuttosto numerose le alberature. L'edificato è circondato da aree 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

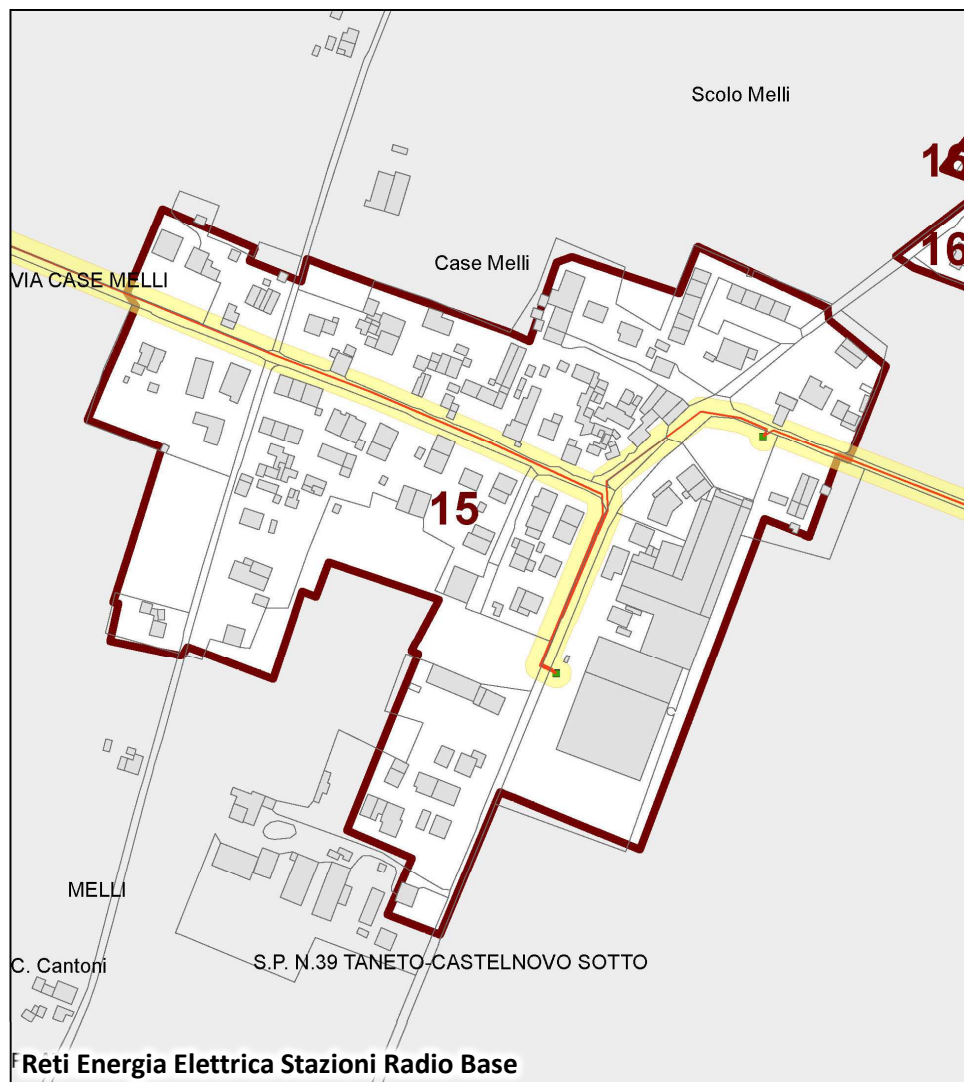
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAc - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

Zona in buona parte soggetta a cedimenti differenziali e in piccola parte a 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

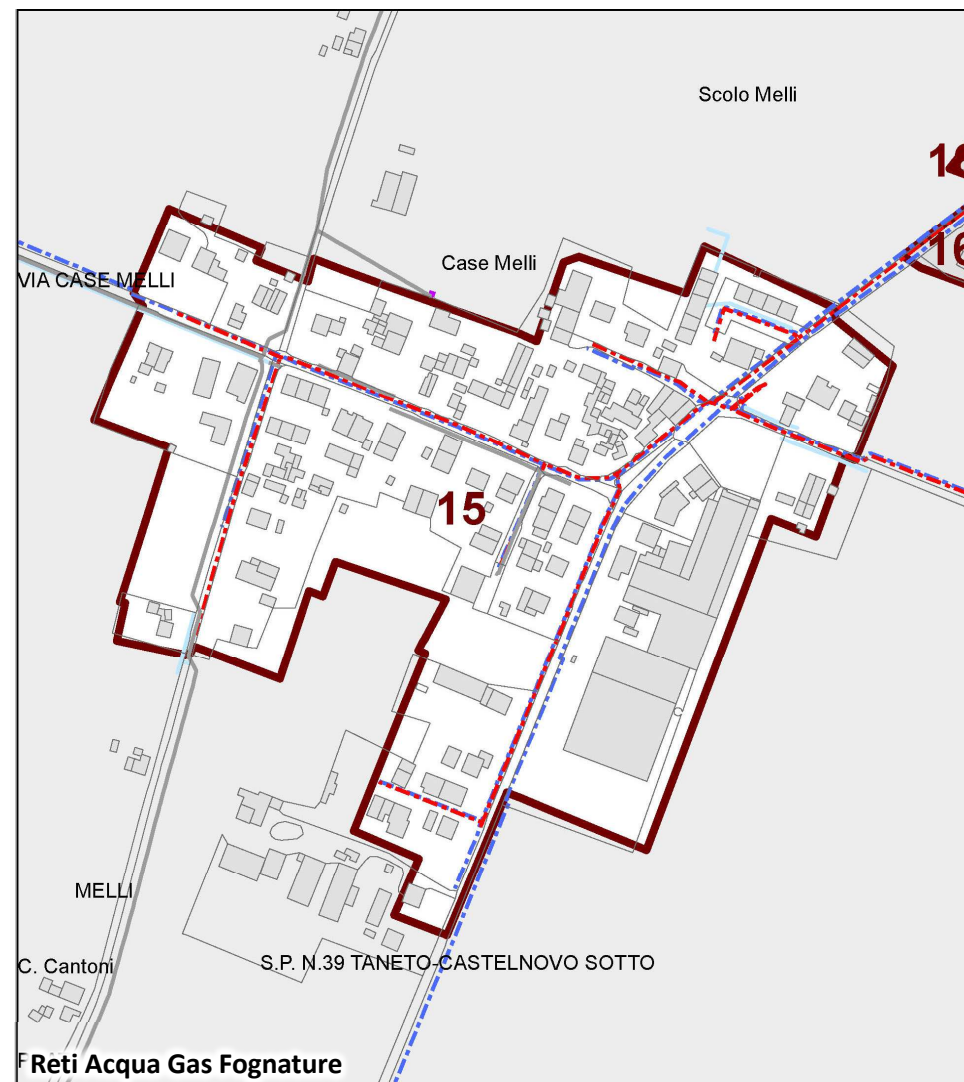
- gas
- acqua

Linee elettriche

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

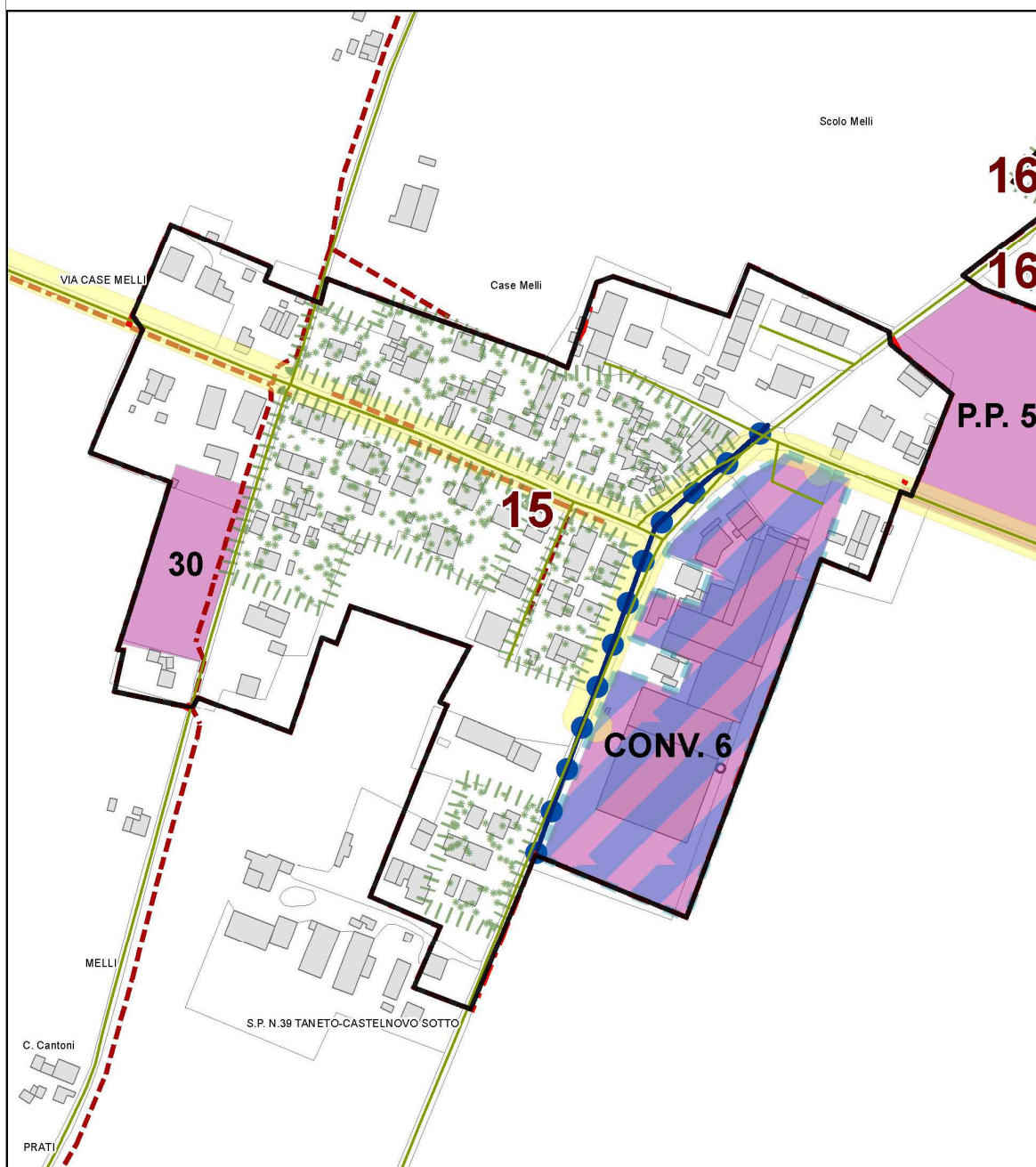
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- ⚡ Stazioni radiobase

**NOTE**

Fognature miste

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Salvaguardia delle aree verdi di pertinenza;
- Recupero conservativo degli edifici di valore storico – culturale;
- Predisposizione di progetti unitari di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica per i borghi di matrice rurale a nord di via Case Melli;
- Promozione degli interventi di riqualificazione diffusa finalizzati all'efficientamento energetico, alla messa in sicurezza sismica e alla riqualificazione architettonica degli edifici;
- Implementazione delle dotazioni territoriali con particolare riferimento al verde pubblico e ai parcheggi pubblici;
- Miglioramento delle condizioni di accessibilità in sicurezza e realizzazione dei percorsi ciclopeditoni nei tratti mancanti almeno lungo la viabilità di attraversamento;
- Progressiva sostituzione delle fognature miste con reti duali;
- Promozione degli interventi di mitigazione degli impatti acustici ed atmosferici generati dal traffico di attraversamento;
- Promozione degli interventi di mitigazione degli impatti visivi con particolare riferimento ai bordi di confine tra territorio urbanizzato e 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
- Degrado percettivo
- Densità elevata

Criticità del sistema di Mobilità

- Asse urbano da riqualificare
- Nodo problematico

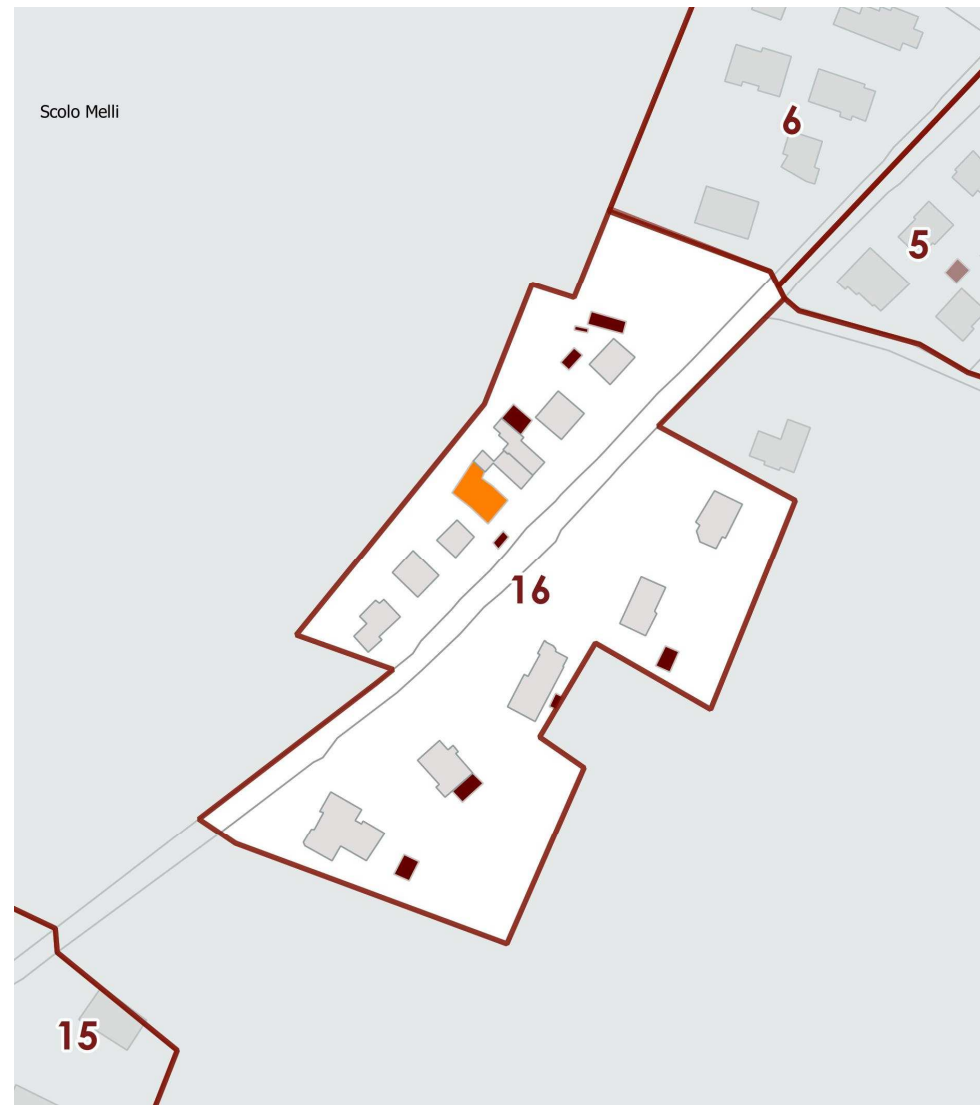
Elementi di Criticità Strutturale ed Ambientale

- 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: 20.962 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

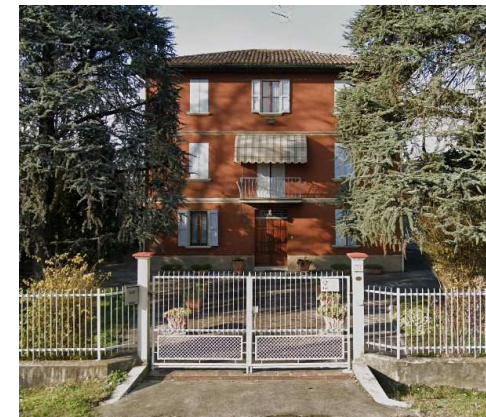
Margine urbano sud occidentale a cavaliere della SP 39 (via Claudia) che connette il capoluogo a Case Melli formato da tessuto edilizio d'impianto prebellico ad ovest della strada di attraversamento e da edifici residenziali con tipologie edilizie di case singole con giardino privato costruite nella 2^a metà del 1900 sul lato est della medesima via Claudia con tombamento del canale esistente. Il nucleo edificato urbano oggi esistente, in seguito anche alle ristrutturazioni e agli ampliamenti delle costruzioni preesistenti al 1955, ha una esclusiva destinazione residenziale urbana con edifici per case singole a 2 e 3 piani con giardino e accesso diretto dalla SP con costruzioni a ridosso del nastro stradale e mancanza di parcheggi pubblici. Ad est gli edifici confinano con aree agricole che nel PRG vigente sono classificate a zona C1 residenziale di espansione soggetta a PP d'iniziativa pubblica elaborato agli inizi del 2000 in accordo con le proprietà interessate, presentato in Comune con la relativa convenzione attuativa assunta dalla giunta comunale ma mai portato all'adozione del CC. In angolo via Claudia – via del Bersaglio è stato recentemente costruito l'edificio a 4 piani in cui ha sede la caserma carabinieri.

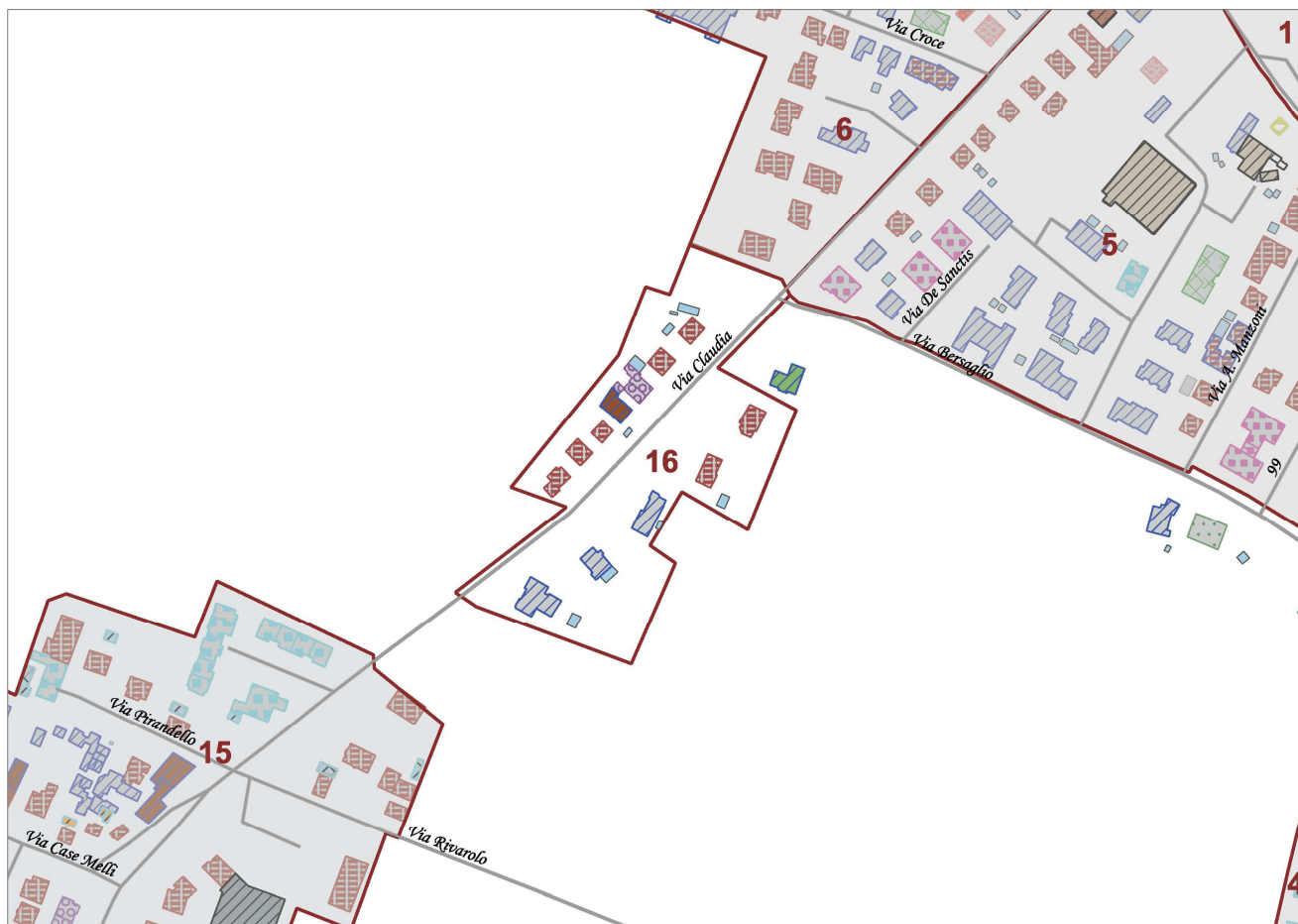
DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

La densità insediativa della zona 16 è attestata sul valore medio di 0,65 MC/MQ ma in relazione all'assetto consolidato di case singole a ridosso della strada di attraversamento, le opportunità di densificazione sono scarse e da considerare solo in riferimento all'eventuale ampliamento degli edifici esistenti ad est di via Claudia che presentano aree pertinenziali non ancora edificate e classificate a zona residenziale di completamento nel vigente PRG.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Edifici residenziali mono-bifamiliari di costruzione più o meno recente





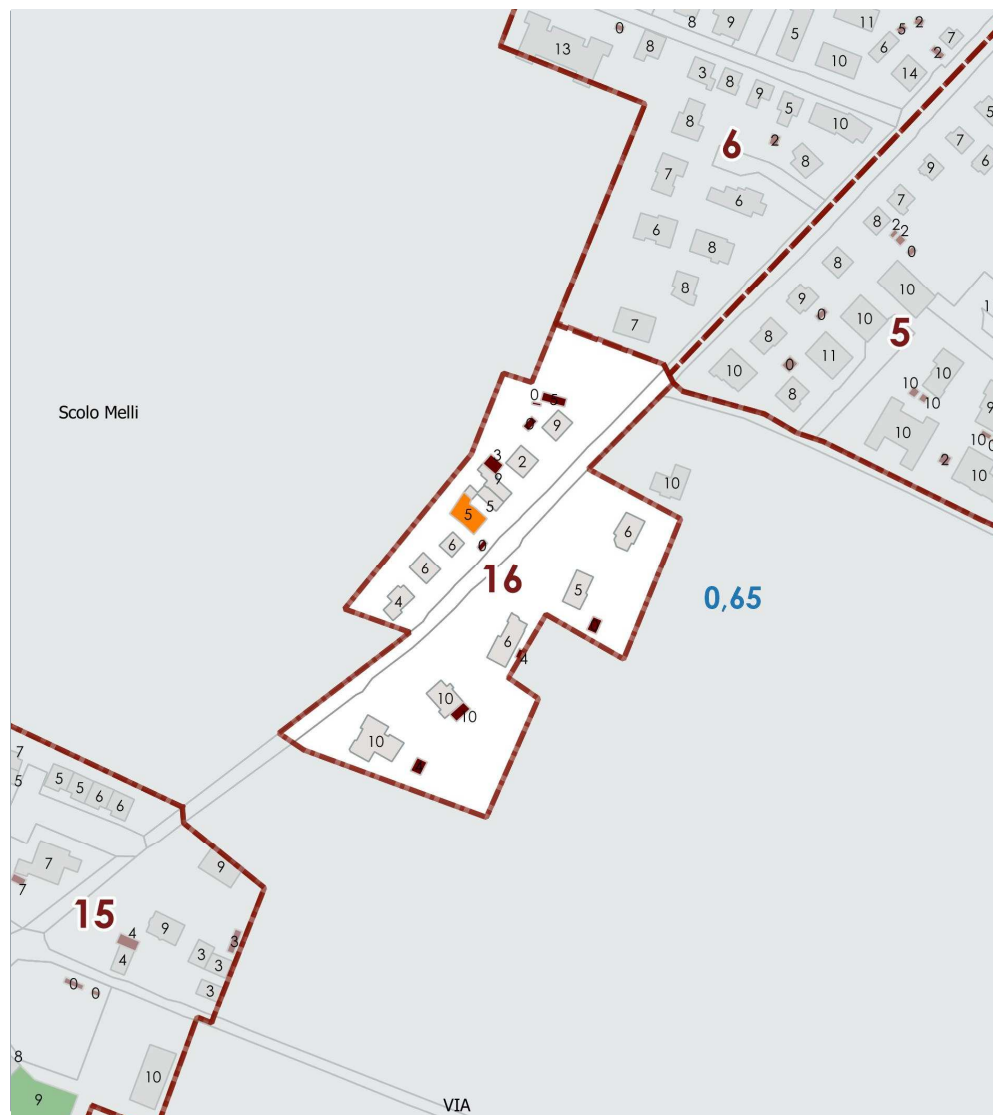
TIPOLOGIE EDILIZIE

Legenda

- Perimetro isolati
- Chiese, canoniche, servizi parrocchiali
- Castello, villa, rocca
- Palazzina
- Palazzo
- Villa
- Villini
- Casa cantoniera
- Edificio condominiale
- Unità edilizie atipiche
- Unità edilizie con tipologia di casa abbinata
- 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
- Edificio Specialistico
- Complesso Rurale
- Edificio_rurale
- Edifici in stato di abbandono
- Capannone
- Bassi servizi (garage e servizi alla residenza in muratura)
- Bassi servizi (box in lamiera, tettoie in eternit, ecc.)

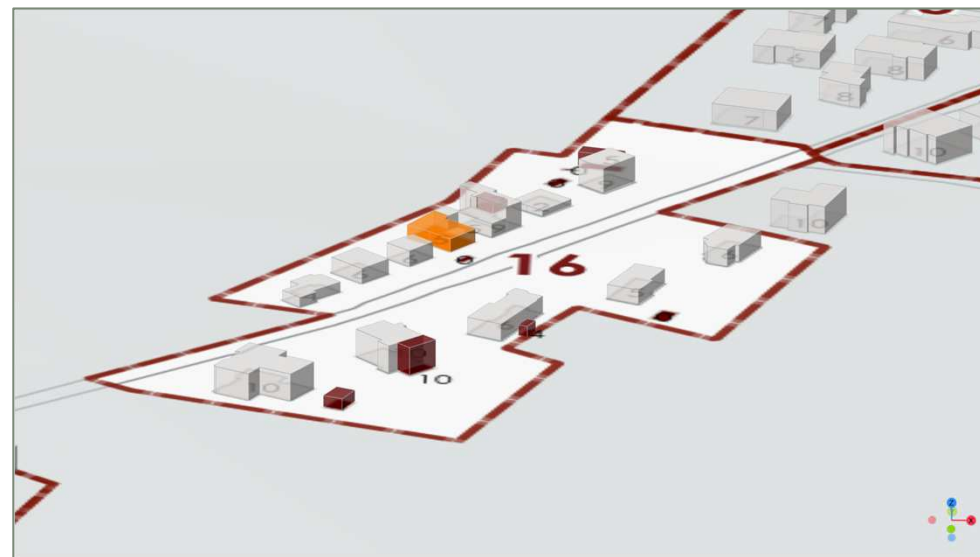
NOTE

- a) Tipologie edilizie di vecchio impianto trasformate e di recente impianto per le case singole o abbinata con giardino;
- b) Bassi servizi fuori sagoma;
- c) In angolo via Claudia, via del Bersaglio è presente la caserma carabinieri.



NOTE

Morfologia urbana: insediamento lineare di margine costituito da case di civile abitazione ai lati di viabilità di attraversamento.



MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

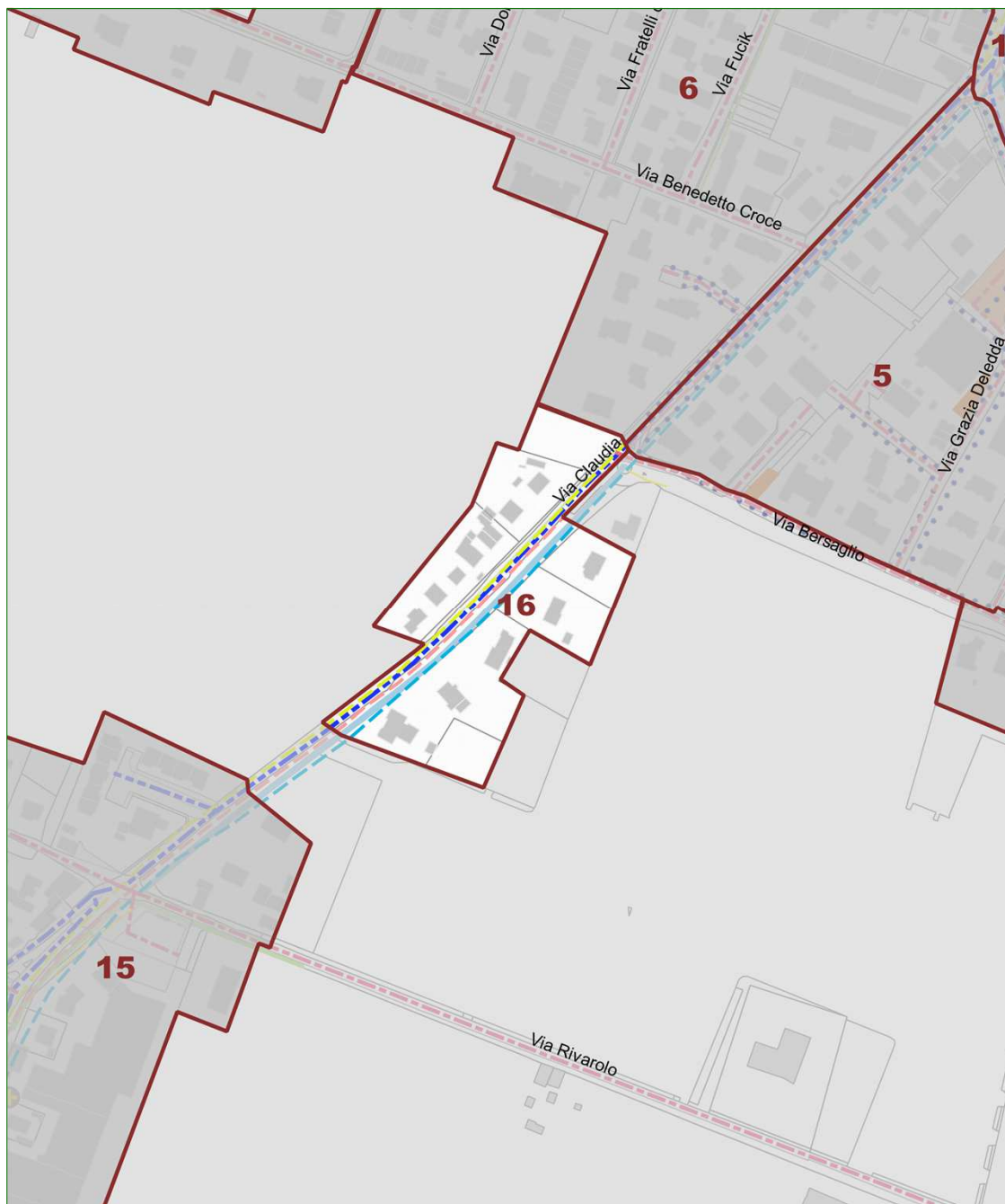
Rapporto volume fabbricati/
superficie isolato omogeneo
mc/mq



Perimetro isolati
tipologicamente omogenei

11

Altezza in metri dell'edificio



NOTE

- a) Accessi diretti sulla viabilità di scorrimento;
- b) Carenza di parcheggi pubblici;
- c) Discontinuità del sistema dei percorsi ciclopedonali.

ACCESSIBILITA'
Legenda

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

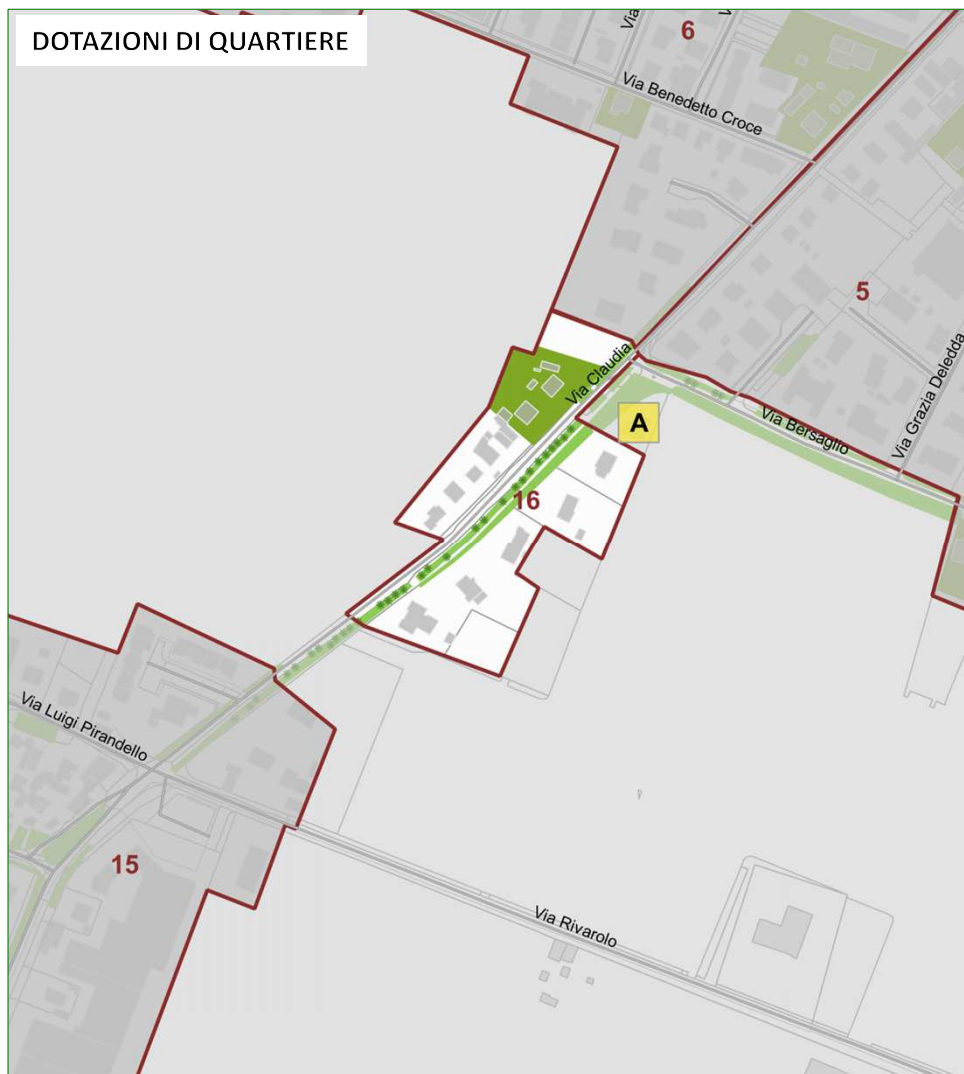
Sistema delle infrastrutture
per la mobilità

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 = 1.255
■ Verde privato di pregio	Mq = 2.715
* Viali Alberati	

LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

Livello di manutenzione medio – alto

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



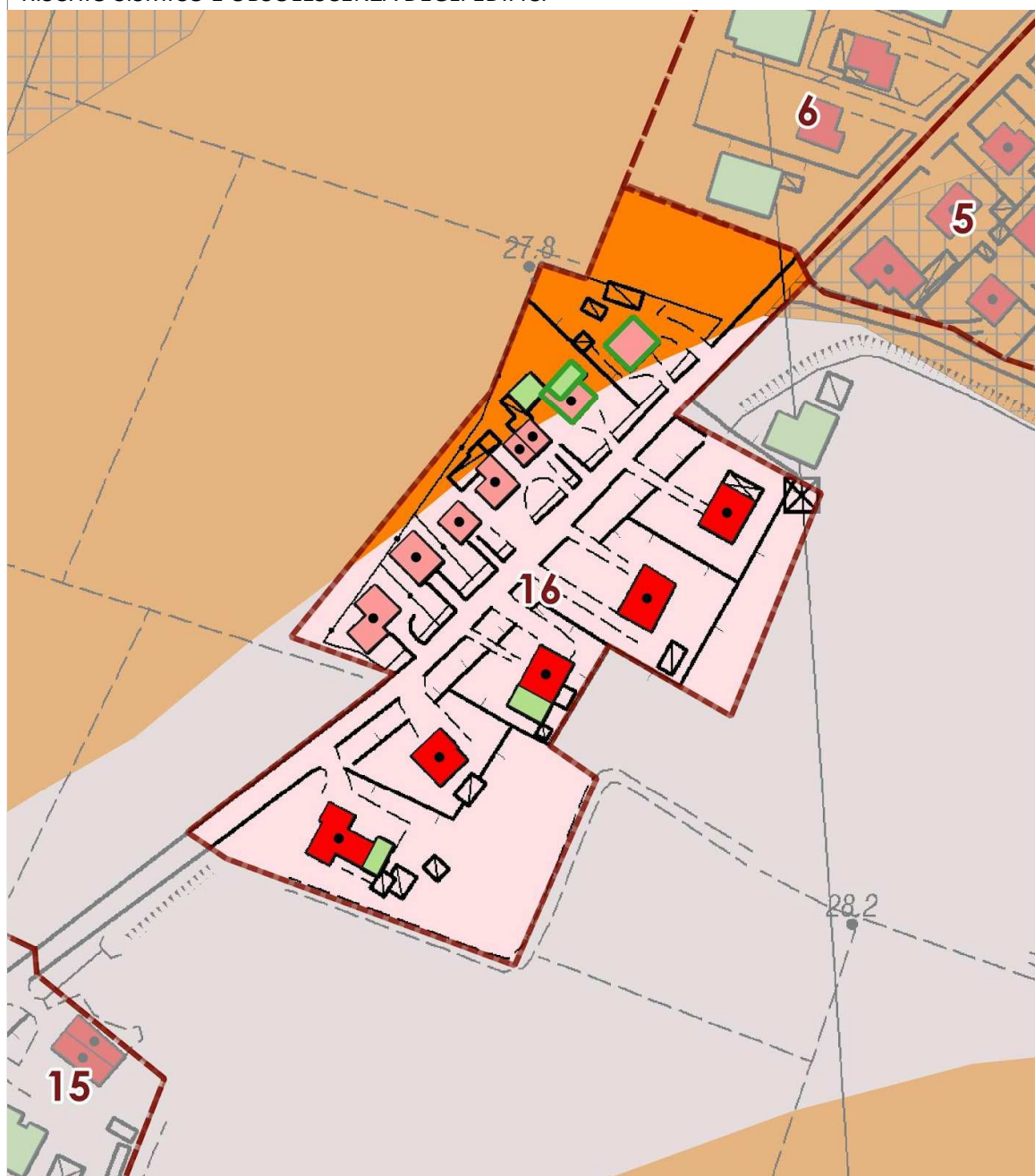
NOTE

La zona comprende quasi esclusivamente fabbricati residenziali con giardino di pertinenza esclusivo. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è basso così come la densità edilizia mentre sono numerose le alberature e l'edificato è circondato da aree 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

La zona è quasi completamente soggetta a potenziali cedimenti differenziali su cui insistono fabbricati piuttosto vecchi e potenzialmente 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

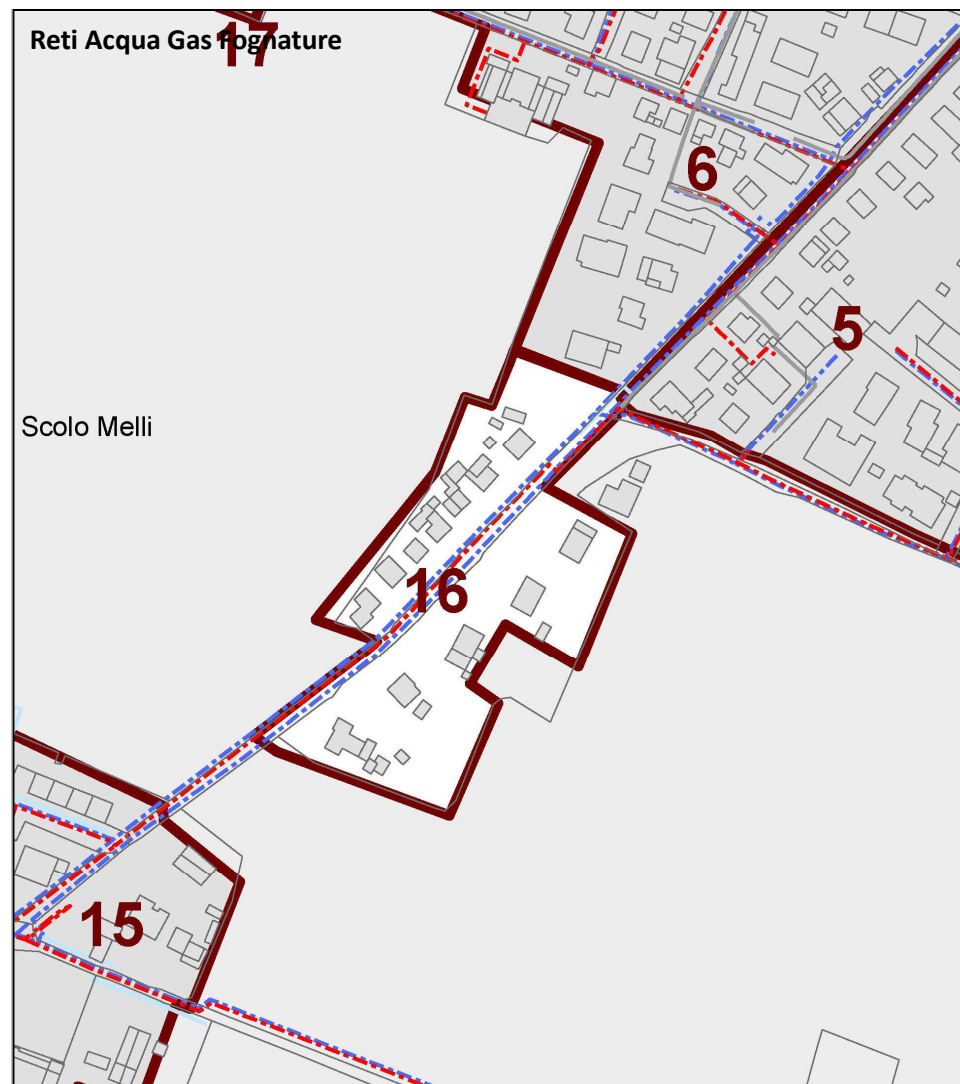
- - - gas
- - - acqua

Linee elettriche

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

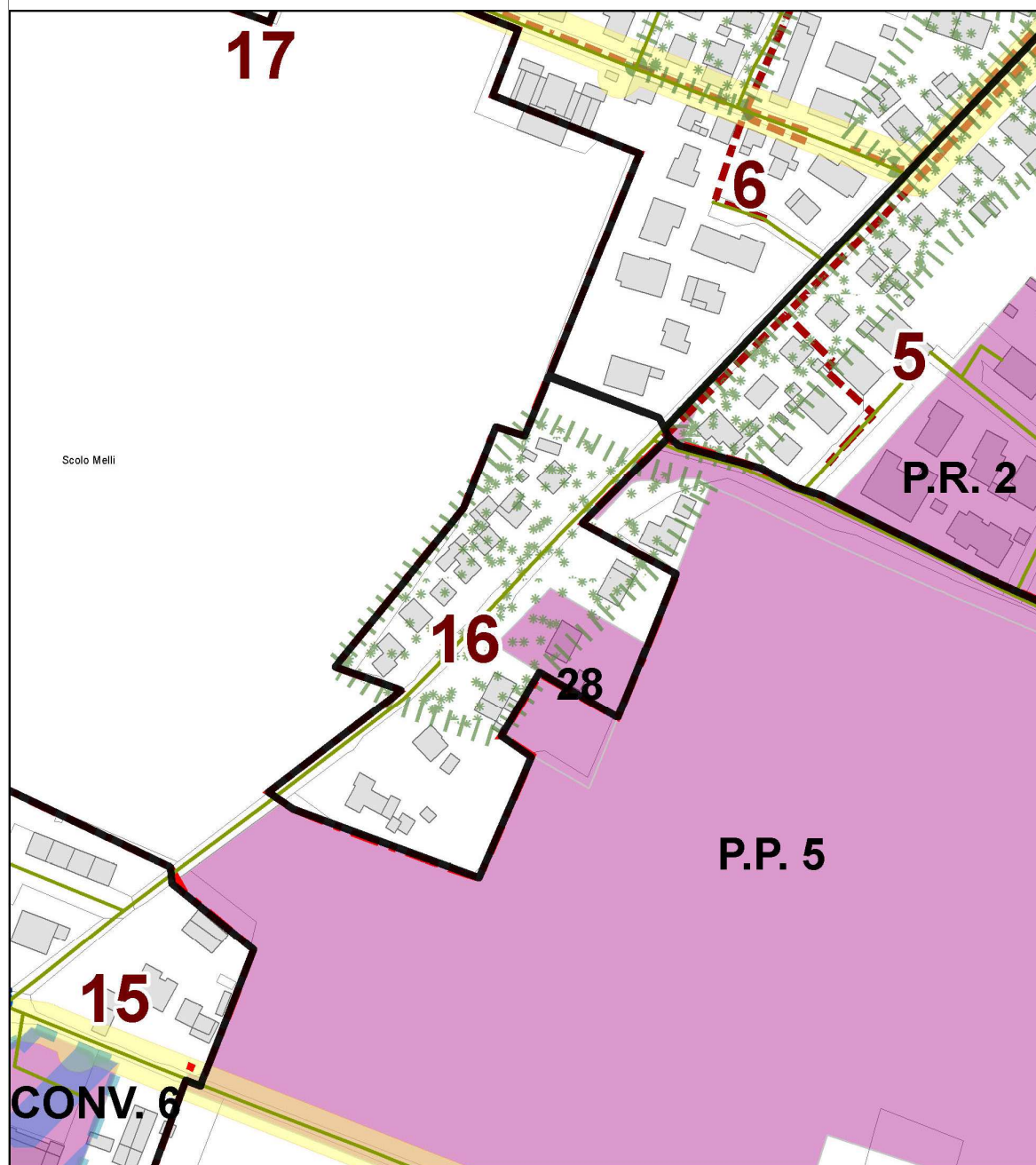
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- ⚡ Stazioni radiobase

**NOTE**

Fognature miste

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Salvaguardia delle aree verdi di pertinenza e del viale alberato;
- Promozione degli interventi di riqualificazione diffusa finalizzati all'efficientamento energetico e alla messa in sicurezza sismica degli edifici;
- Implementazione delle dotazioni territoriali con particolare riferimento ai parcheggi pubblici e al verde pubblico;
- Miglioramento delle condizioni di accessibilità in sicurezza e realizzazione dei percorsi ciclopeditoni nei tratti mancanti, almeno lungo la viabilità di attraversamento;
- Progressiva sostituzione delle fognature miste con reti duali;
- Promozione degli interventi di mitigazione degli impatti acustici ed atmosferici generati dal traffico di attraversamento.

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

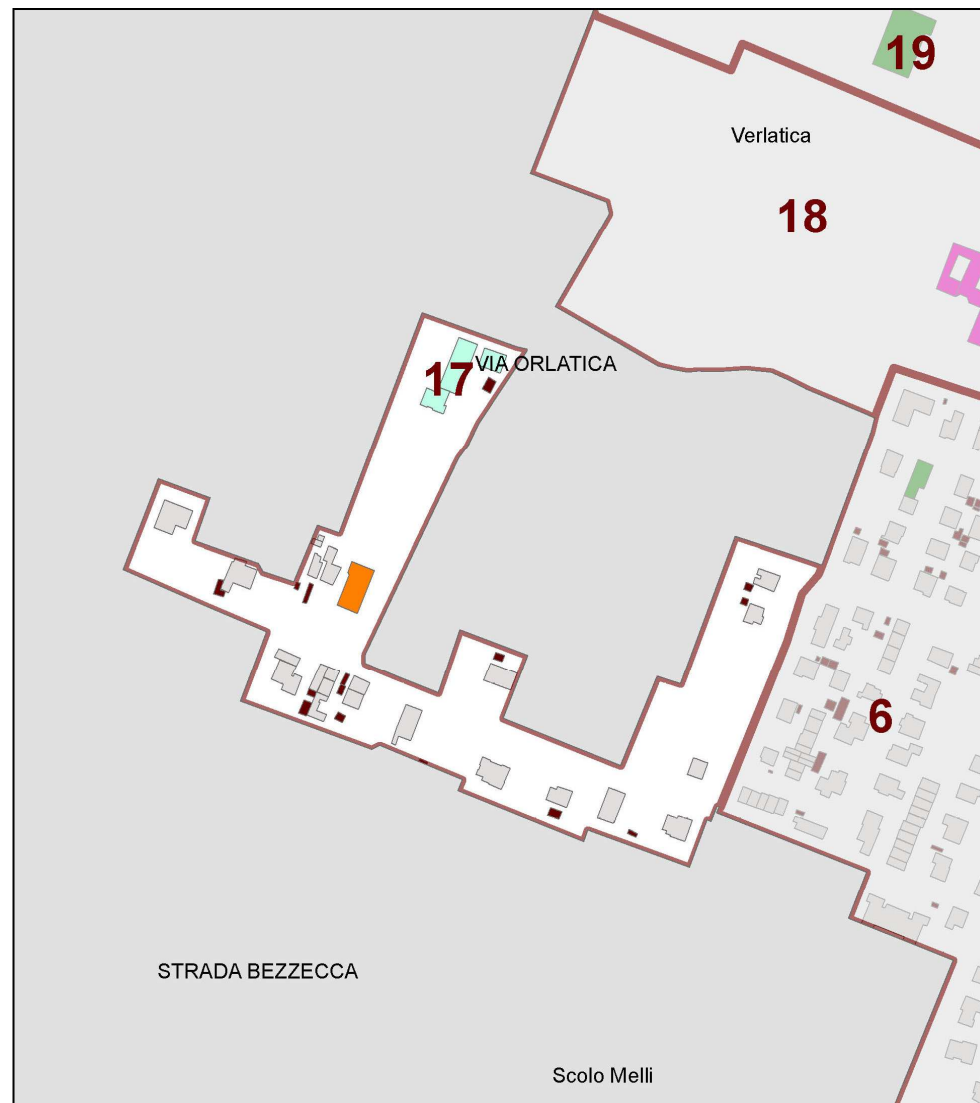
Elementi di Criticità Strutturale ed Ambientale

- 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: **49.544 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

Propaggine di territorio urbanizzato a cavaliere di via F.lli Cervi e strada Orlatica in continuità ovest con il centro abitato del capoluogo.

Lungo strade di campagna a lato delle quali sono presenti al 1955 solo alcune corti agricole, si aggiungono per trasformazione ed ampliamento degli edifici esistenti e nuova edificazione altre costruzioni a destinazione residenziale civile che conferiscono al fronte edificato sud una immagine pseudo urbana caratterizzata da tipologie edilizie urbane alternate a tipologie rurali e a varchi visivi verso la campagna coltivata che conferiscono al paesaggio una sua specificità propria degli insediamenti lineari di pianura che si attestano sulla viabilità storica esistente.

Lungo il fronte nord di via F.lli Cervi e a cavaliere di strada Orlatica sono presenti insediamenti rurali che conservano evidenti caratteri di ruralità e hanno edifici in stato di degrado.

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

La densità insediativa è bassa e di norma inferiore a 1 MC/MQ con presenza peraltro di alcuni contenitori edilizi di matrice rurale non utilizzati a residenza civile o del tutto non utilizzati.

Le opportunità di densificazione da scoraggiare e da sottoporre a disciplina particolareggiata vanno limitate al recupero conservativo degli edifici esistenti di valore storico – culturale – testimoniale con obbligo di demolizione delle superfetazioni e dei volumi precari che sono presenti in corrispondenza dei nuclei edificati di matrice rurale di più vecchio impianto.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Fabbricato residenziale unifamiliare di recente costruzione



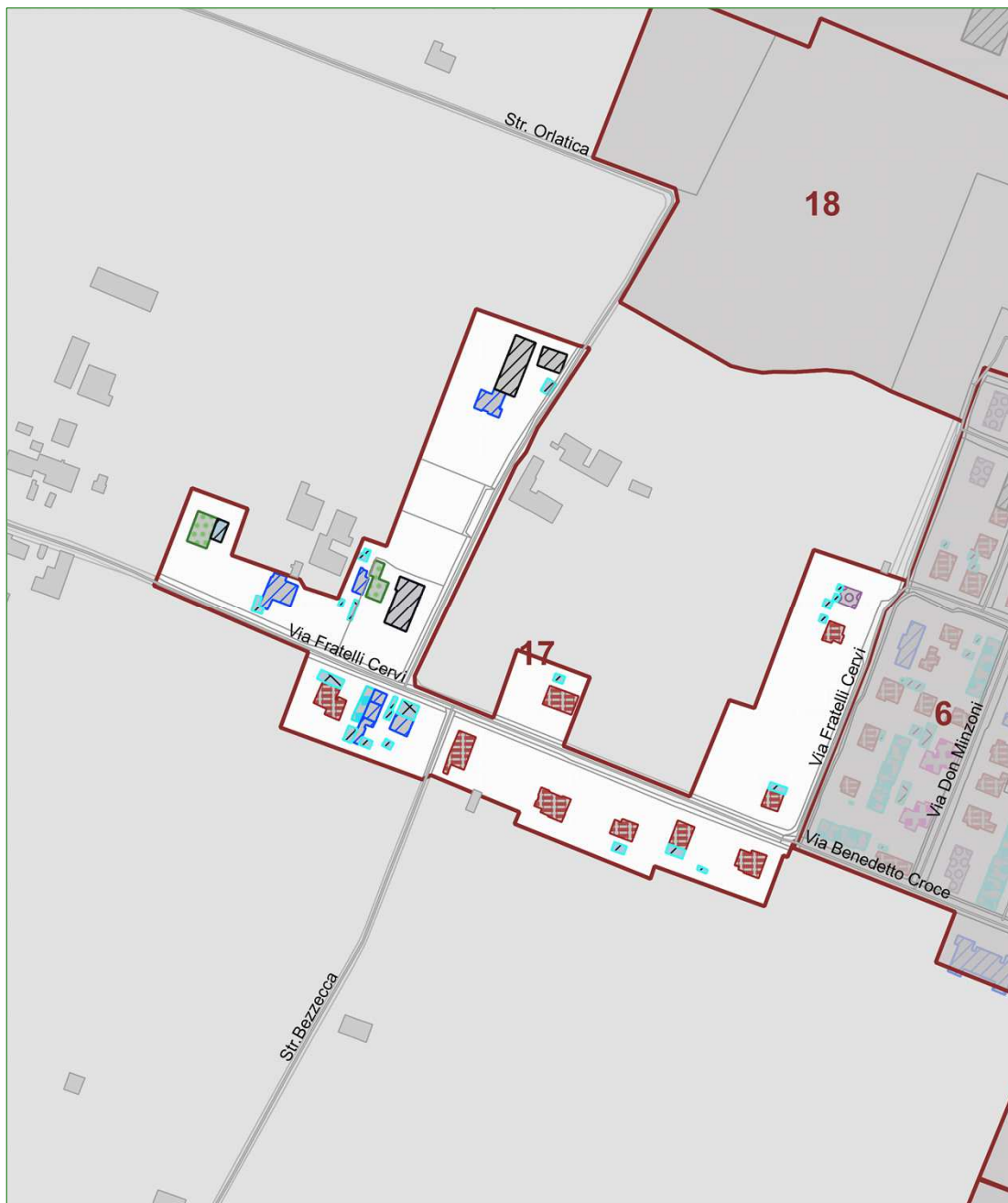
Fabbricato residenziale unifamiliare data



Nucleo residenziale rurale con fabbricati residenziali relativamente recenti e fabbricati più vecchi ad uso in parte residenziale in parte accessoria in stato di abbandono



Fabbricati rurali parzialmente adibiti a residenza



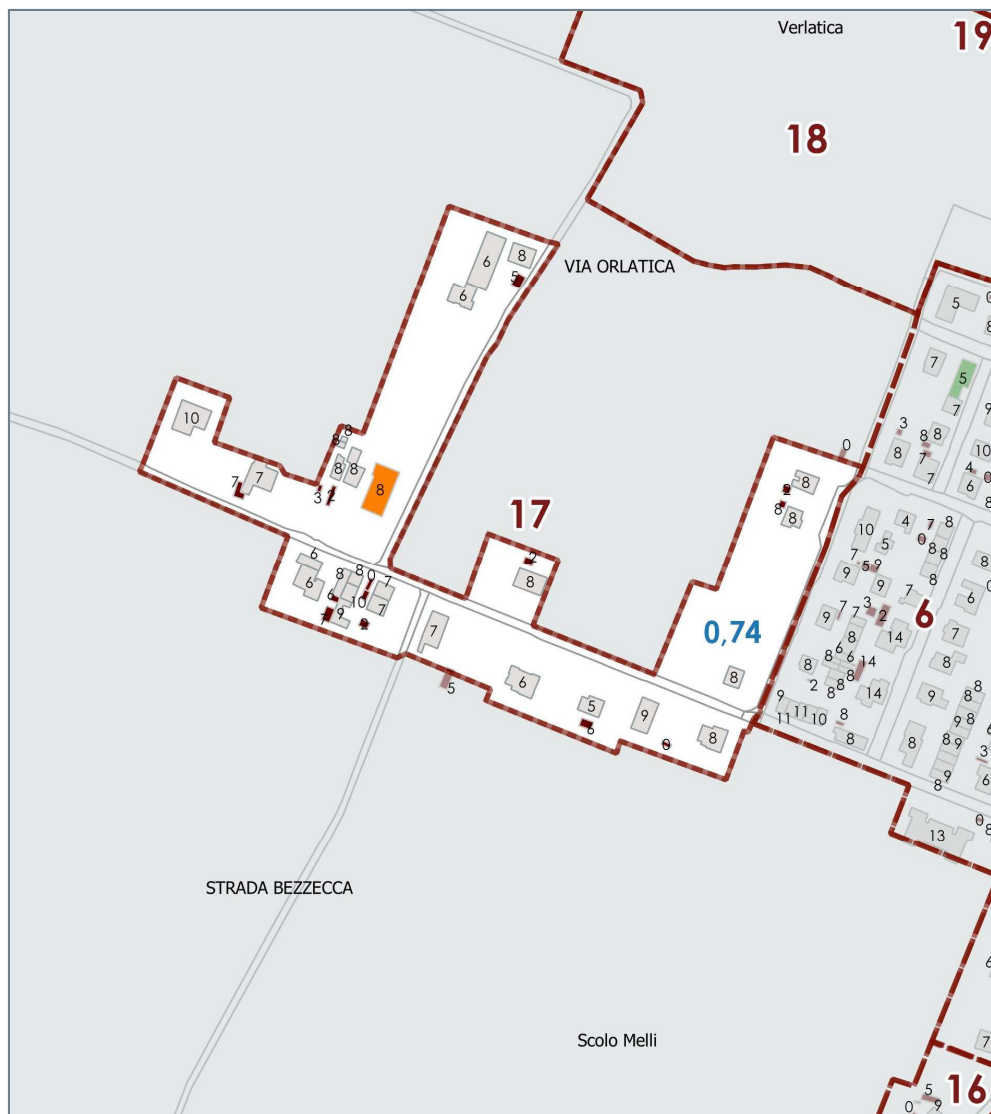
NOTE

- a) Eterogeneità di tipologie edilizie;
- b) Presenza di edifici di matrice rurale di valore storico – culturale ed ambientale in cattive condizioni e in stato di degrado;
- c) Bassi servizi fuori sagoma

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 di margine urbano a struttura lineare con edifici di matrice rurale e di civile abitazione che si alternano lungo la viabilità storica a varchi con visuali libere sulla campagna coltivata.



MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

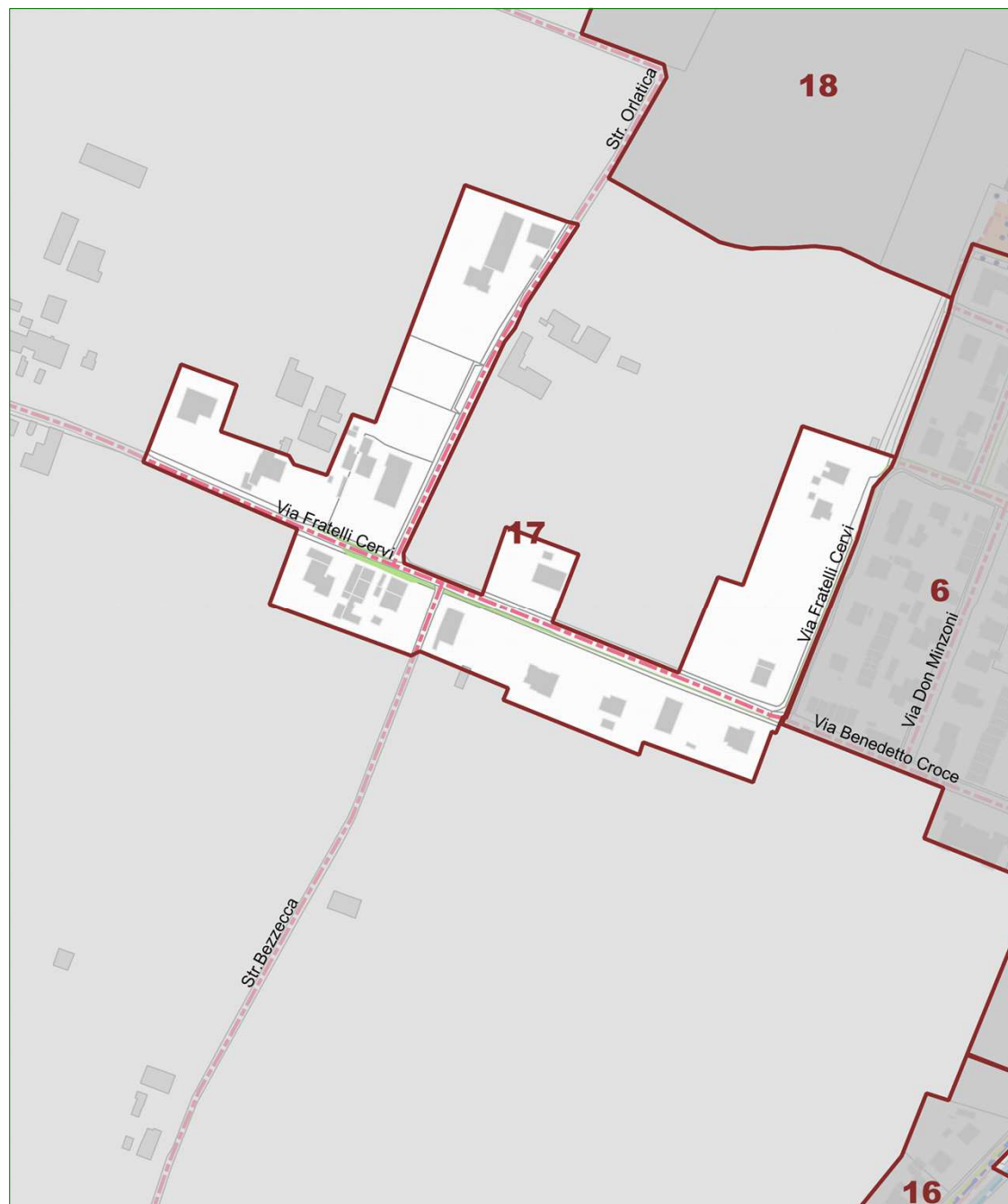
Rapporto volume fabbricati/
superficie isolato omogeneo
mc/mq



Perimetro isolati
tipologicamente omogenei

11

Altezza in metri dell'edificio



NOTE

- a) Accessi diretti dalla viabilità di attraversamento;
- b) Carenza di parcheggi pubblici;
- c) Mancanza di percorsi pedonali in sede propria.

ACCESSIBILITA'

Legenda

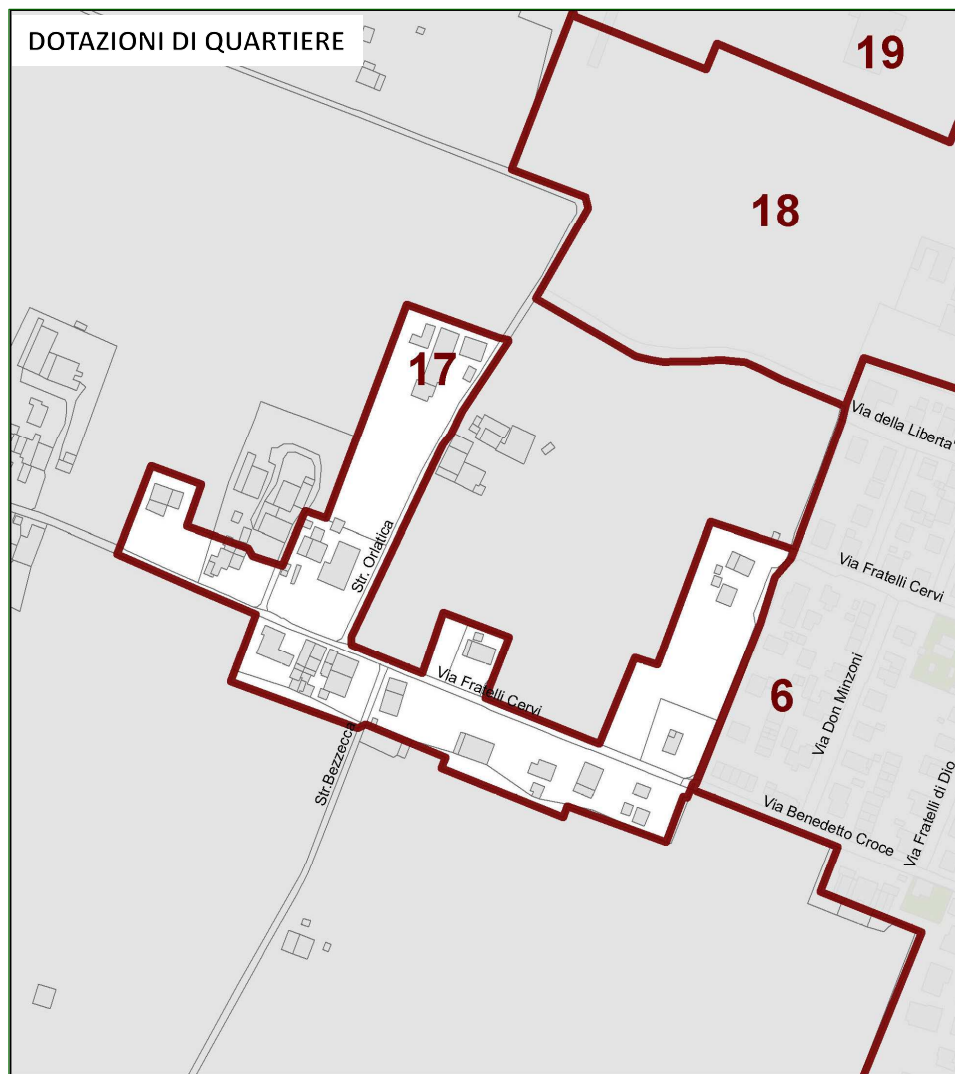
- Confine Comunale
- Perimetro - Tessuto Urbanizzato
- Edifici
- Strade Comunali
- Strade Private
- Strade Provinciali
- Viabilità Storica

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 = 0
■ Verde privato di pregio	Mq = 0
* Viali Alberati	

LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

Livello di manutenzione scarso con edifici abbandonati ed aree di degrado in corrispondenza del nucleo edificato di matrice rurale all'incrocio via F.lli Cervi, via Bezzeca, strada Orlatica.

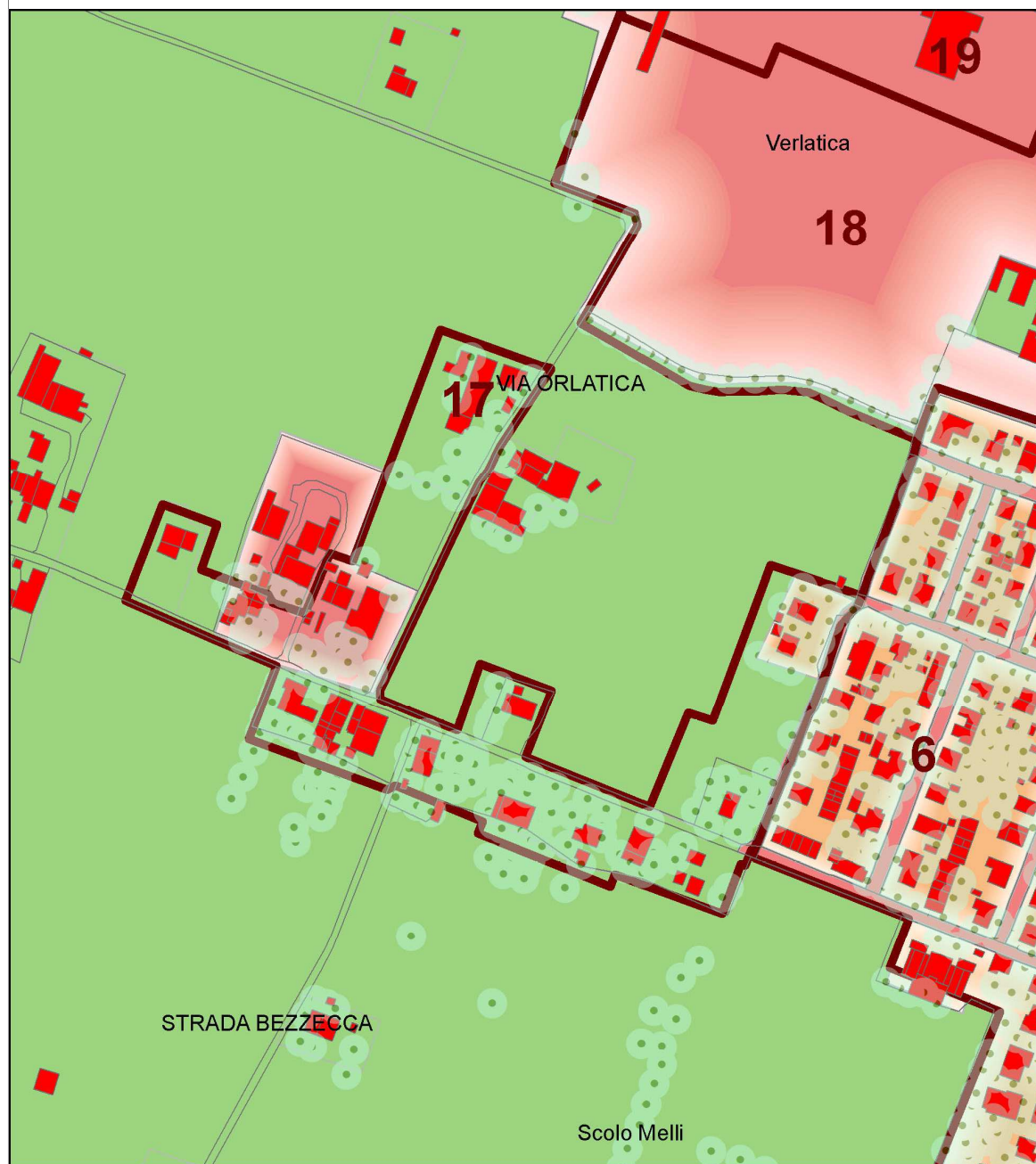
Da rivedere il perimetro di territorio urbanizzato verso nord.

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



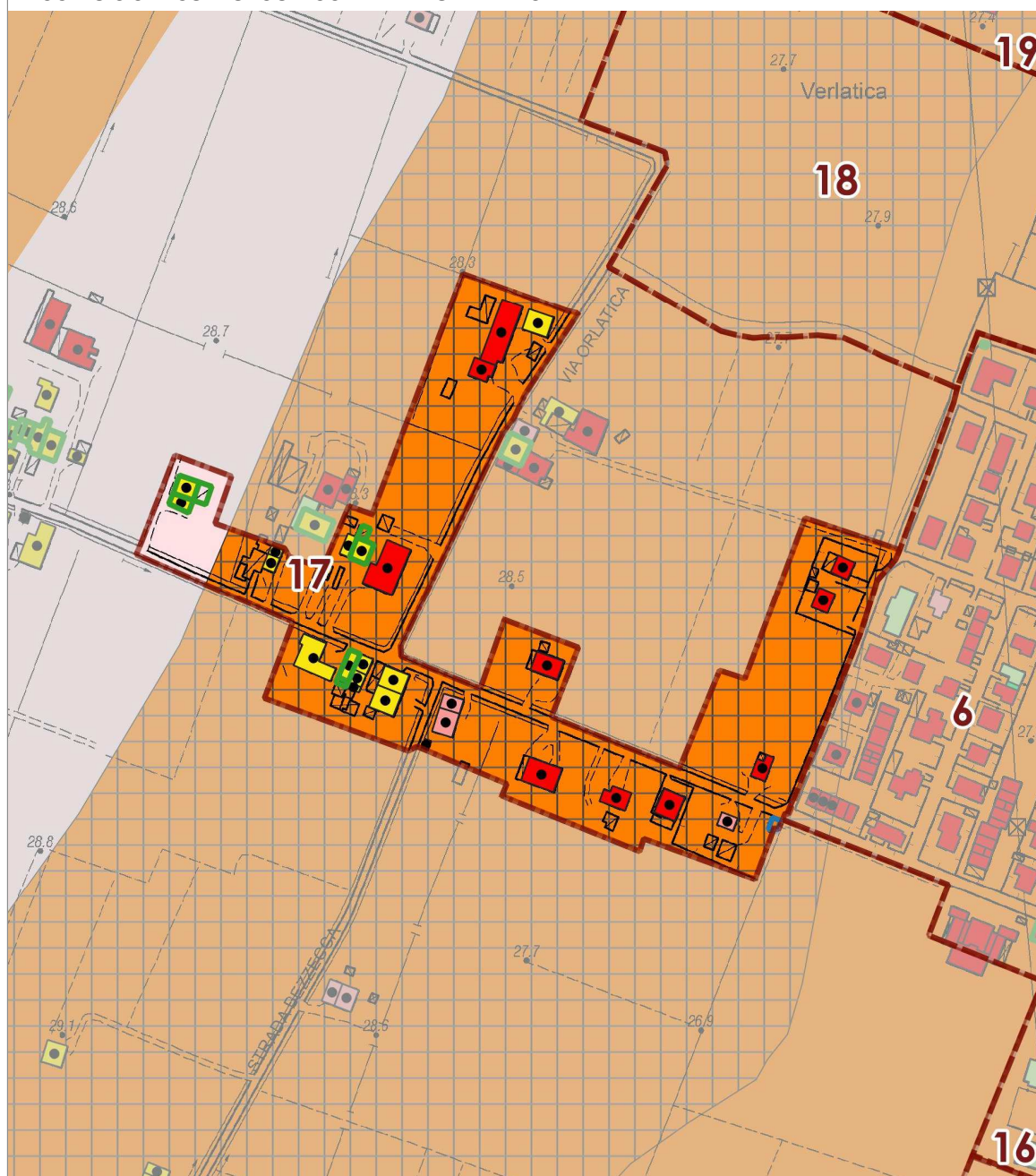
NOTE

La zona comprende fabbricati residenziali alternati a fabbricati agricoli. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è basso, come anche la densità edilizia. Fattori mitiganti sono il verde presente, concentrato in particolare nel lato sud e le alberature esistenti. La zona è immersa in ambito 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

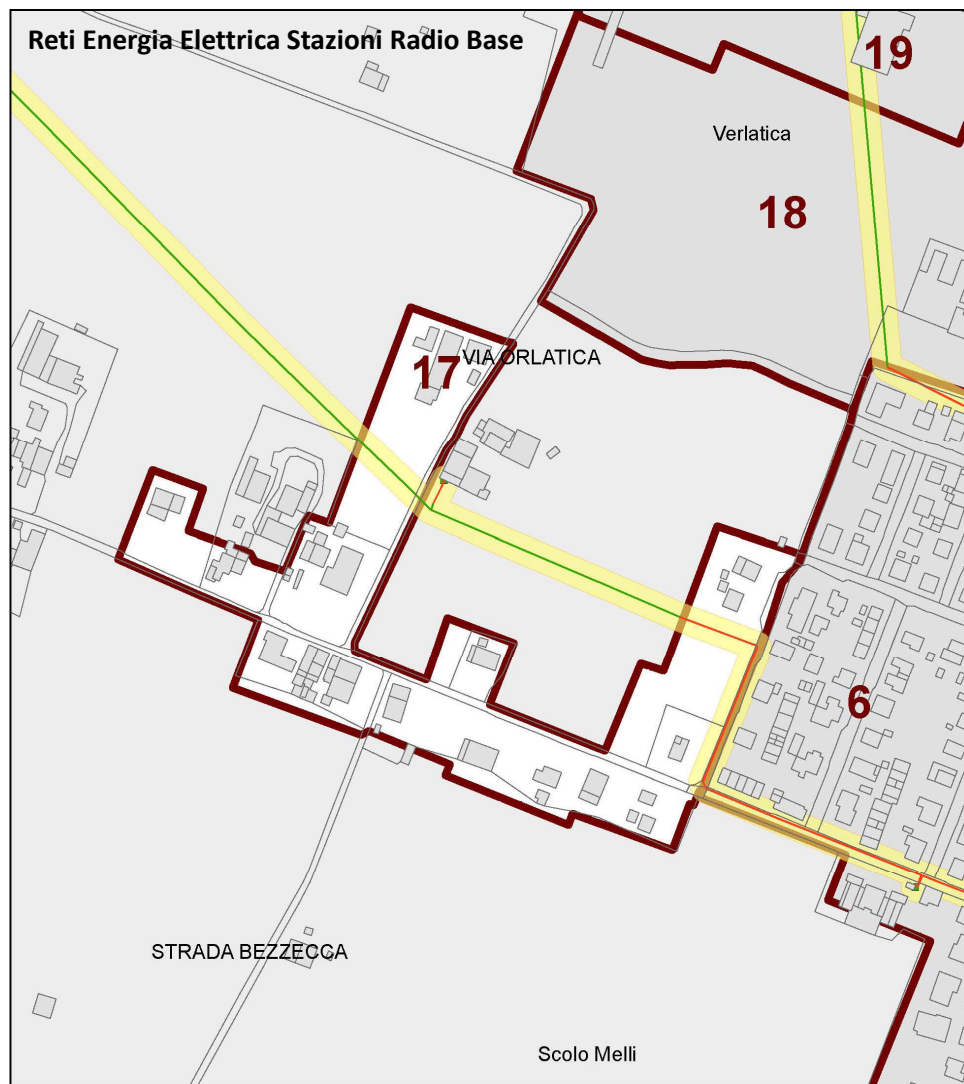
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAcD - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

Zona in minima parte soggetta a potenziali cedimenti differenziali e per la quasi totalità ricadente in zona di suscettibilità per liquefazione su cui insistono fabbricati in buona 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

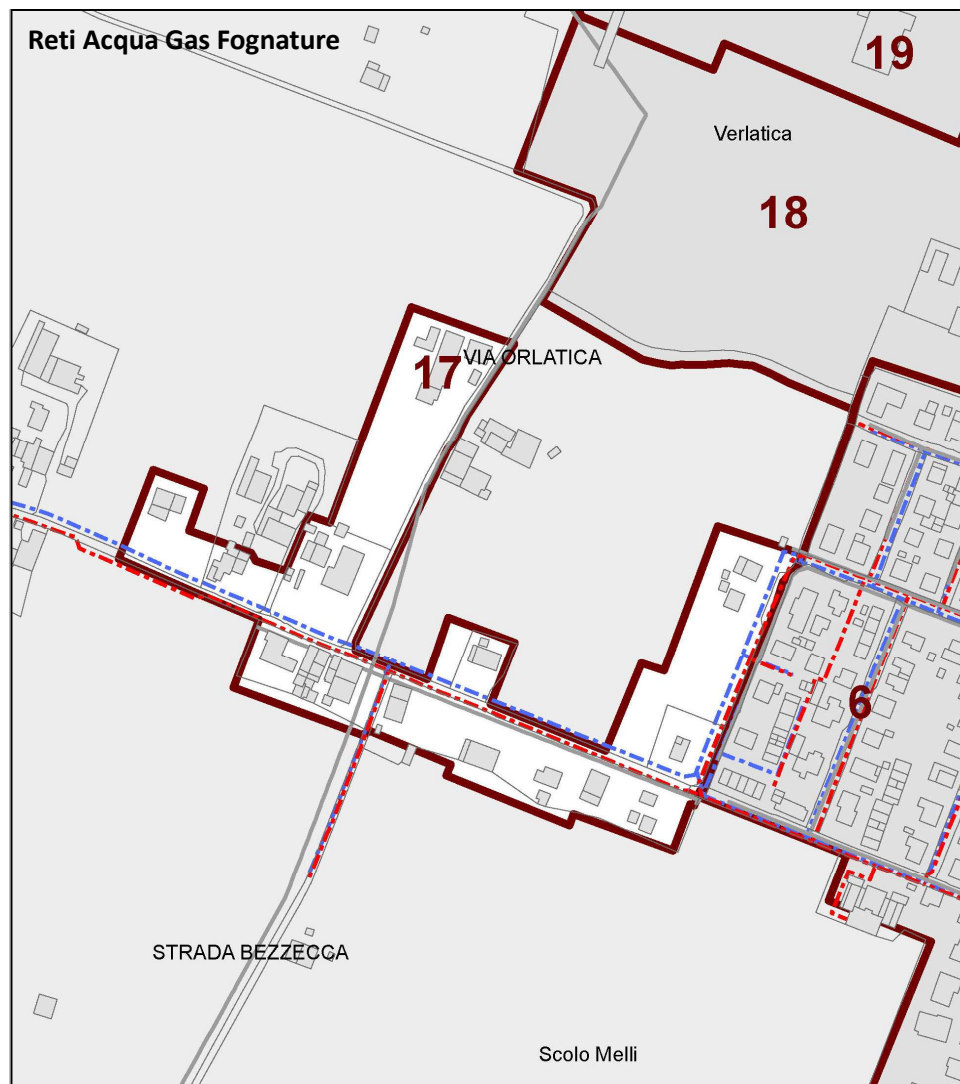
- gas
- acqua

Linee elettriche

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

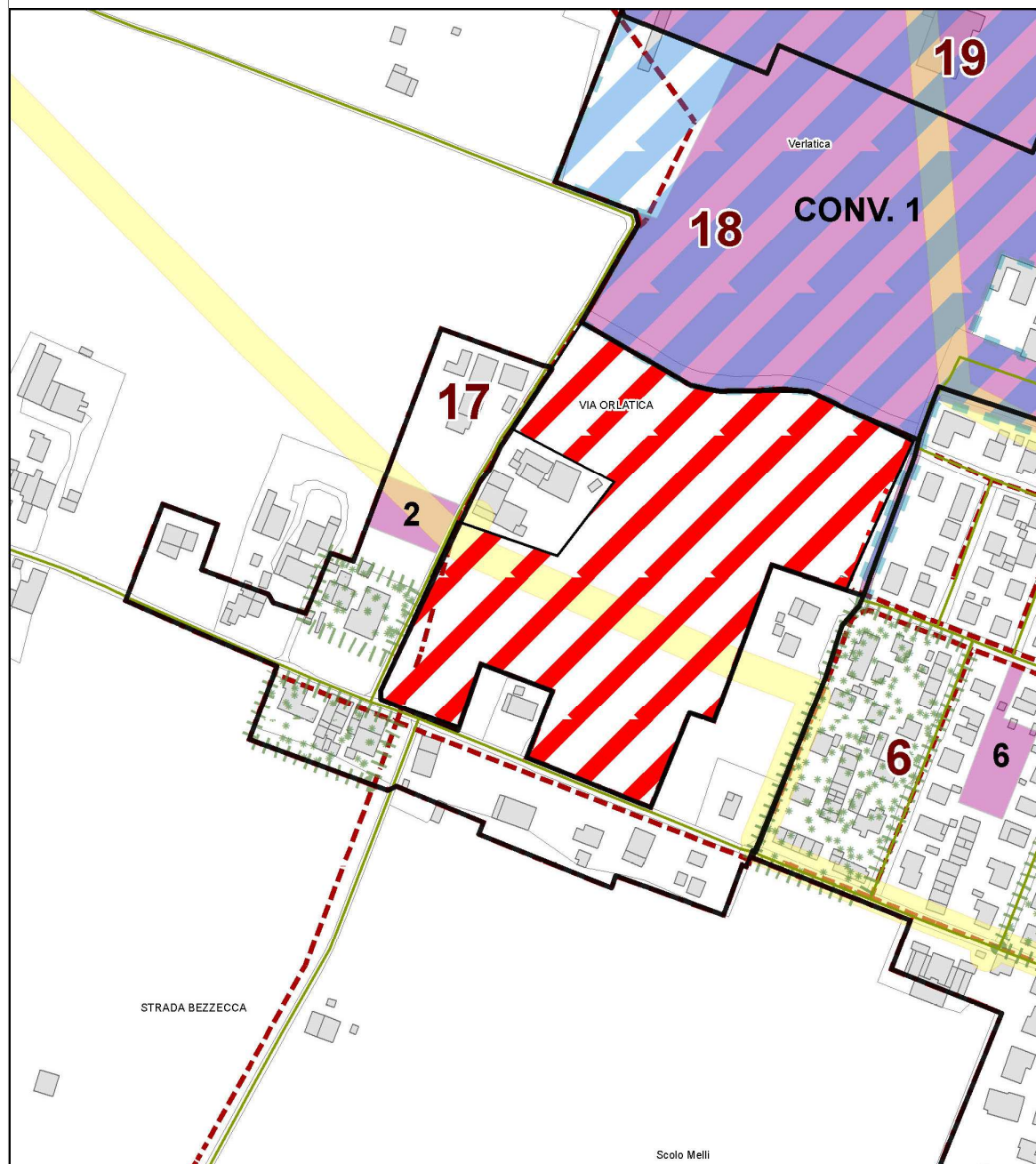
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- Stazioni radiobase

**NOTE**

Impianti fognari e sistemi di depurazione da verificare

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Da verificare in sede di PUG il perimetro di territorio urbanizzato del vigente PRG in rapporto alla effettiva destinazione a residenza civile dei fabbricati esistenti;
- Classificazione a parco urbano delle aree evidenziate come "vuoto urbano" in cartografia nelle quali vanno disincentivati nuovi insediamenti urbani e rurali;
- Promozione di interventi di recupero e riqualificazione degli edifici di valore storico – culturale testimoniale con obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e dei volumi incongrui;
- Promozione di interventi di riqualificazione diffusa degli edifici esistenti finalizzati all'efficientamento energetico e alla messa in sicurezza sismica;
- Salvaguardia delle aree verdi ed implementazioni delle dotazioni territoriali con particolare riferimento ai parcheggi pubblici e al verde pubblico;
- Miglioramento dell'accessibilità in sicurezza e realizzazione dei percorsi ciclopeditoni in sede propria.

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

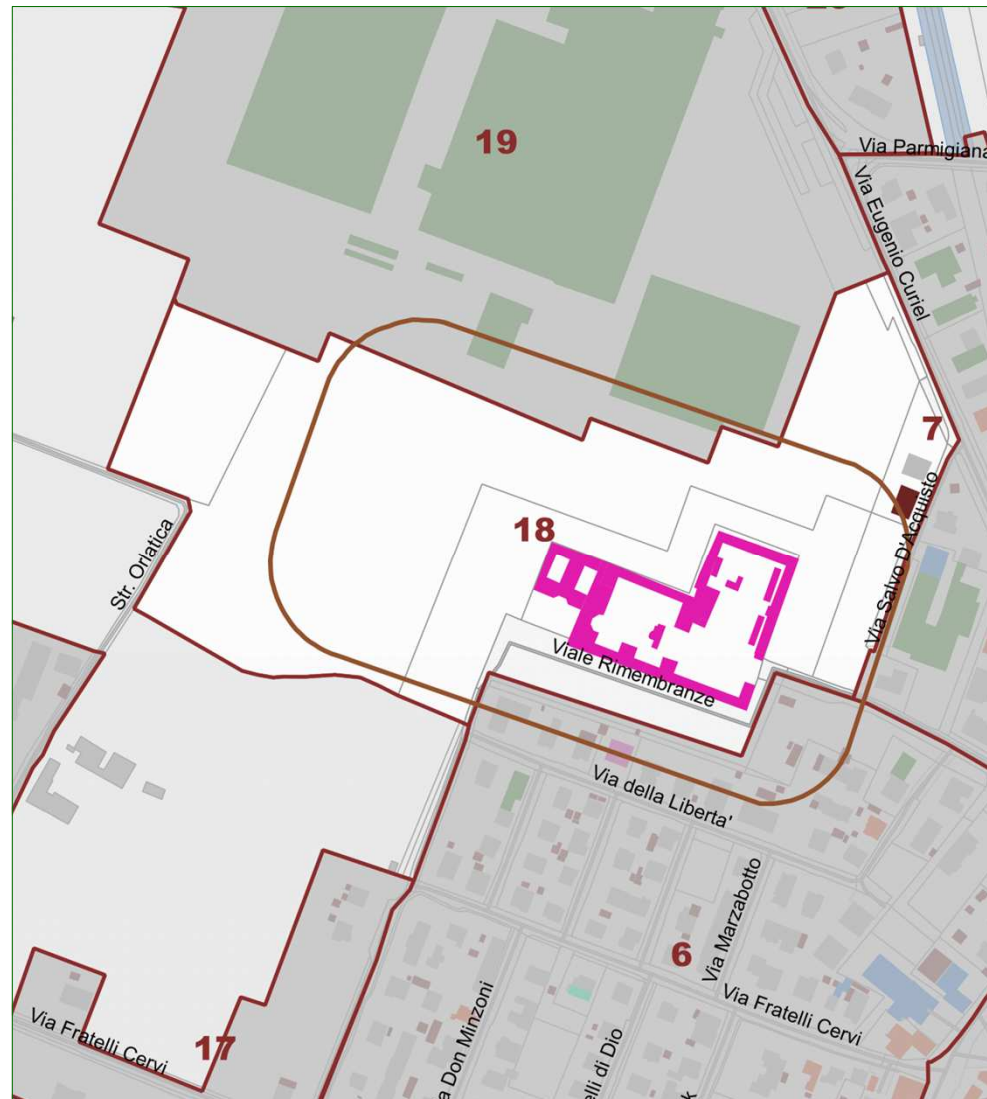
Elementi di Criticità Strutturale ed Ambientale

- 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: 100.007 mq



FUNZIONI PRESENTI

Legenda

- | | |
|--|---------------------------------|
| Confine Comunale | Funzioni produttive-artigianali |
| Perimetro - Territorio Urbanizzato | Servizi |
| Funzioni residenziali | Funzioni agricole |
| Funzioni residenziali+spazi commerciali-terziari | Altro |
| Funzioni commerciali-terziarie | |

IMPIANTO URBANISTICO

la zona 18 coincide pressochè integralmente con aree classificate nella strumentazione urbanistica a cimitero, parcheggio pubblico, verde pubblico e verde privato in quanto aree ricadenti entro il limite di rispetto cimiteriale ovvero ricomprese entro il perimetro della "conv. 1" relativa all'insediamento produttivo della fabbrica "Landini" edificata a ridosso del cimitero nella prima espansione postbellica successivamente ampliata e oggetto di accordo procedimentale e variante specifica al PRG adottata con DC n° 4 del 27/02/2004 approvata nel maggio 2005. Lo stato di fatto attuale restituisce una situazione edificata ed ambientale in alcuni aspetti diversa rispetto a quella prefigurata nel PRG che individua sul perimetro nord – ovest del cimitero aree a verde pubblico e a verde privato oggi tutte impermeabilizzate e in parte adibite ad aree asfaltate di proprietà comunale ed in maggior parte cortile della fabbrica "Landini" utilizzate come deposito dei materiali prodotti (lastre in fibrocemento e prefabbricati in cemento per l'edilizia). Le aree permeabili della zona 18 esterne al perimetro del cimitero sono perciò di superficie molto contenuta e coincidenti in parte con le aree pubbliche antistanti il cimitero ed in parte con lotti edificati a destinazione residenziale – artigianale ad ovest di via Salvo D'Acquisto. Nelle aree della 1° variante al PRG del 2004 sono ancora riportati nel verde privato della zona 18, 2 complessi edilizi di matrice rurale e di valore storico – culturale (schede 1651 e 1652) demoliti dopo l'adozione del PRG originario.

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

Oltre al fabbricato residenziale – artigianale rappresentato a lato di via Salvo D'Acquisto la zona è interamente ricompresa entro il perimetro di rispetto cimiteriale con opportunità di densificazione pari a zero per le destinazioni diverse da un eventuale ampliamento del cimitero.

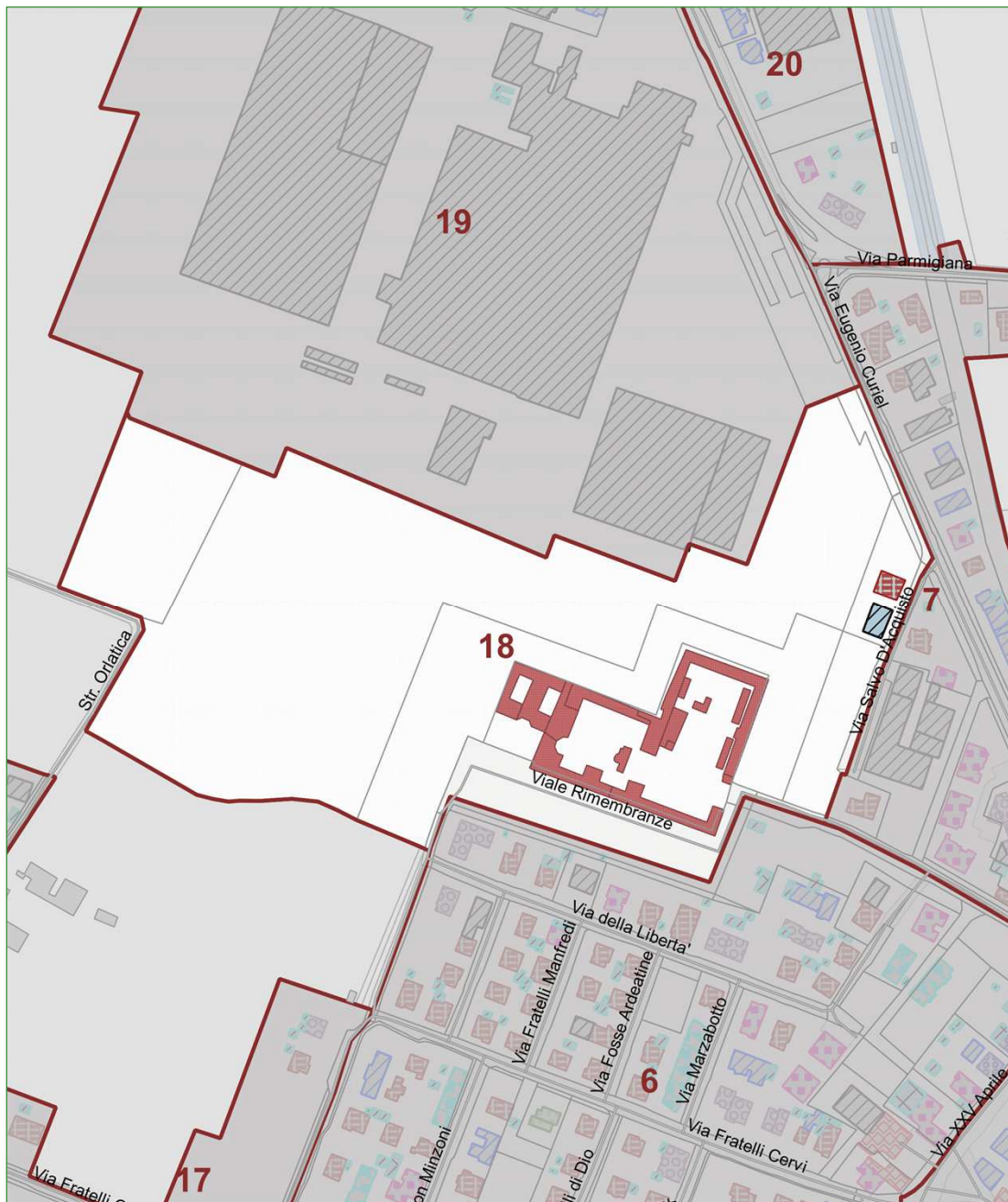
TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Edificio residenziale mono-bifamiliare con annesso capannone per usi terziari



Piazzale della ditta Landini





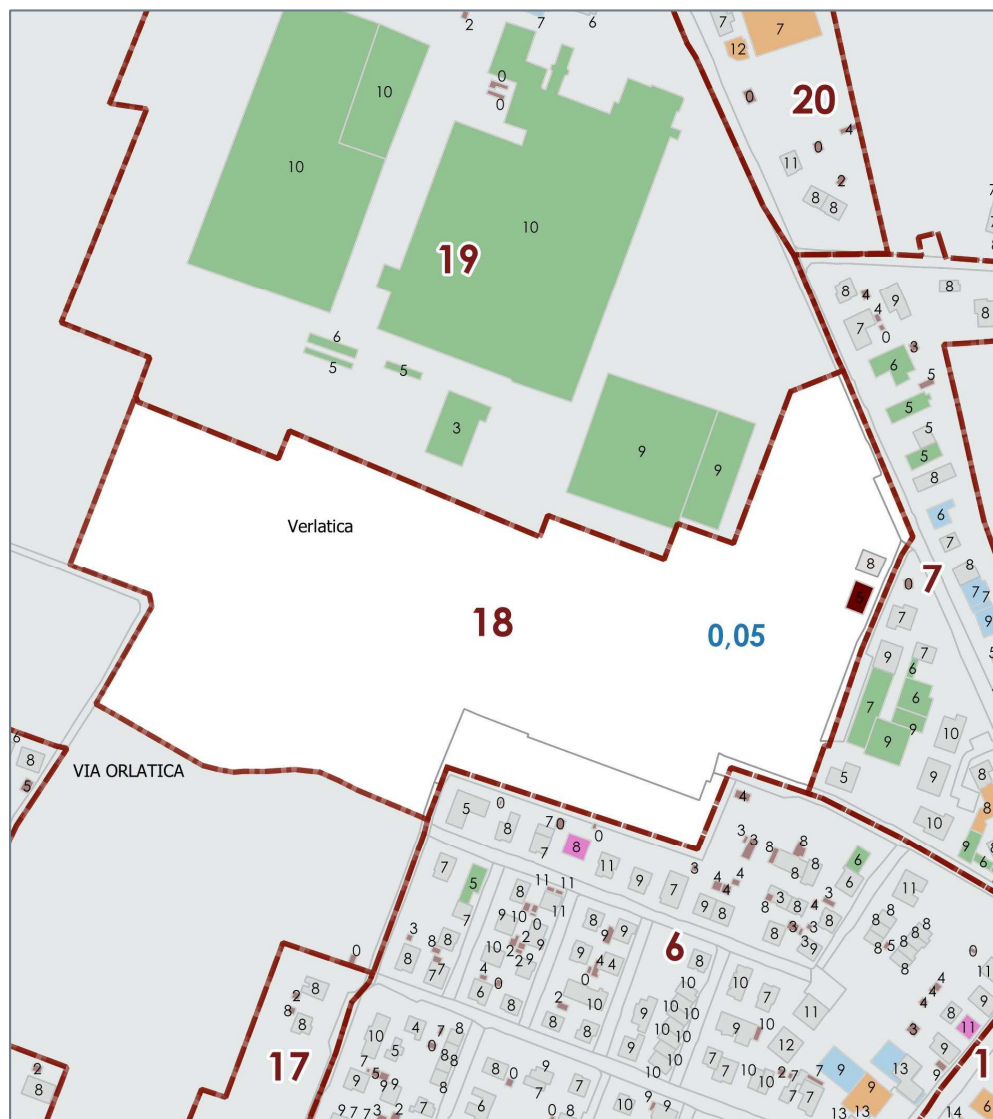
NOTE

Presenza del cimitero urbano, di aree cortilive asfaltate dello stabilimento Landini, di casa di civile abitazione con capannone artigianale.

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

Determinata dalla presenza del cimitero urbano e dei relativi parcheggi pubblici accessibili da via alberato di tigli, nonché dalla presenza delle aree cortilive della fabbrica Landini.



MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

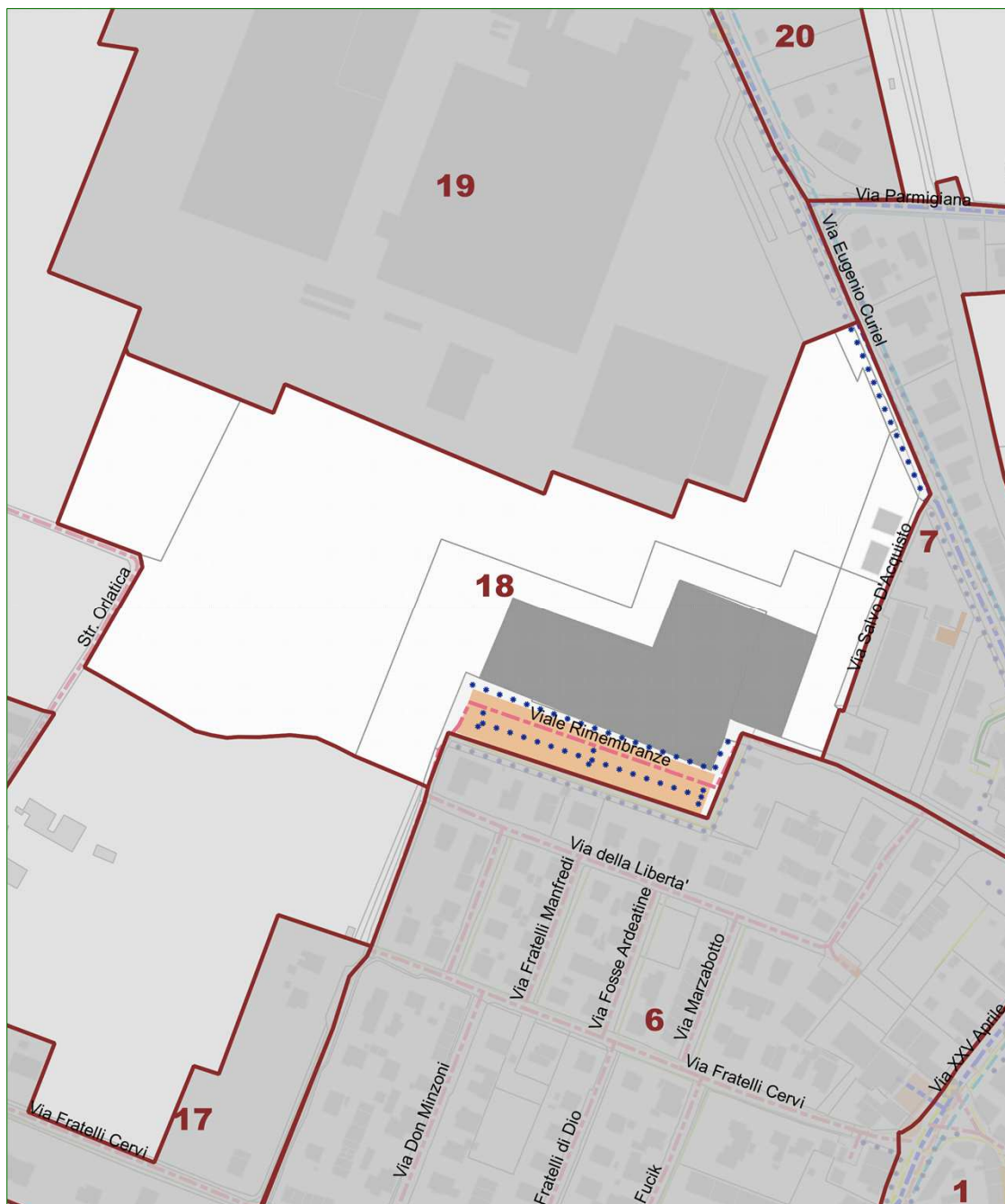
Rapporto volume fabbricati/
superficie isolato omogeneo
mc/mq



Perimetro isolati
tipologicamente omogenei

11

Altezza in metri dell'edificio



NOTE

Presenza di parcheggio pubblico e aree pubbliche accessibili dal viale delle Rimembranze.

ACCESSIBILITA'

Legenda

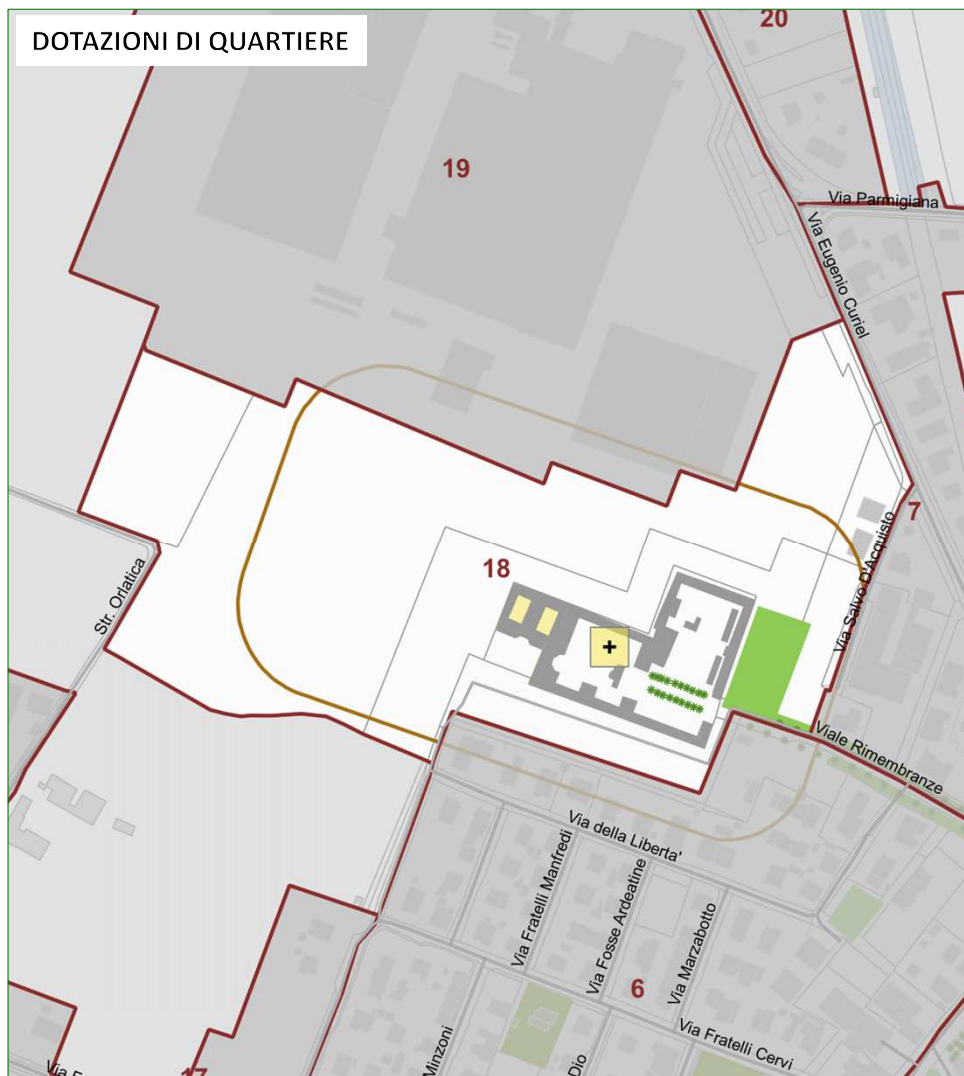
- Confine Comunale
- Perimetro - Tessuto Urbanizzato
- Edifici
- Strade Comunali
- Strade Private
- Strade Provinciali
- Viabilità Storica

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



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 = 2.593
- Verde privato di pregio Mq = 0
- Viali Alberati

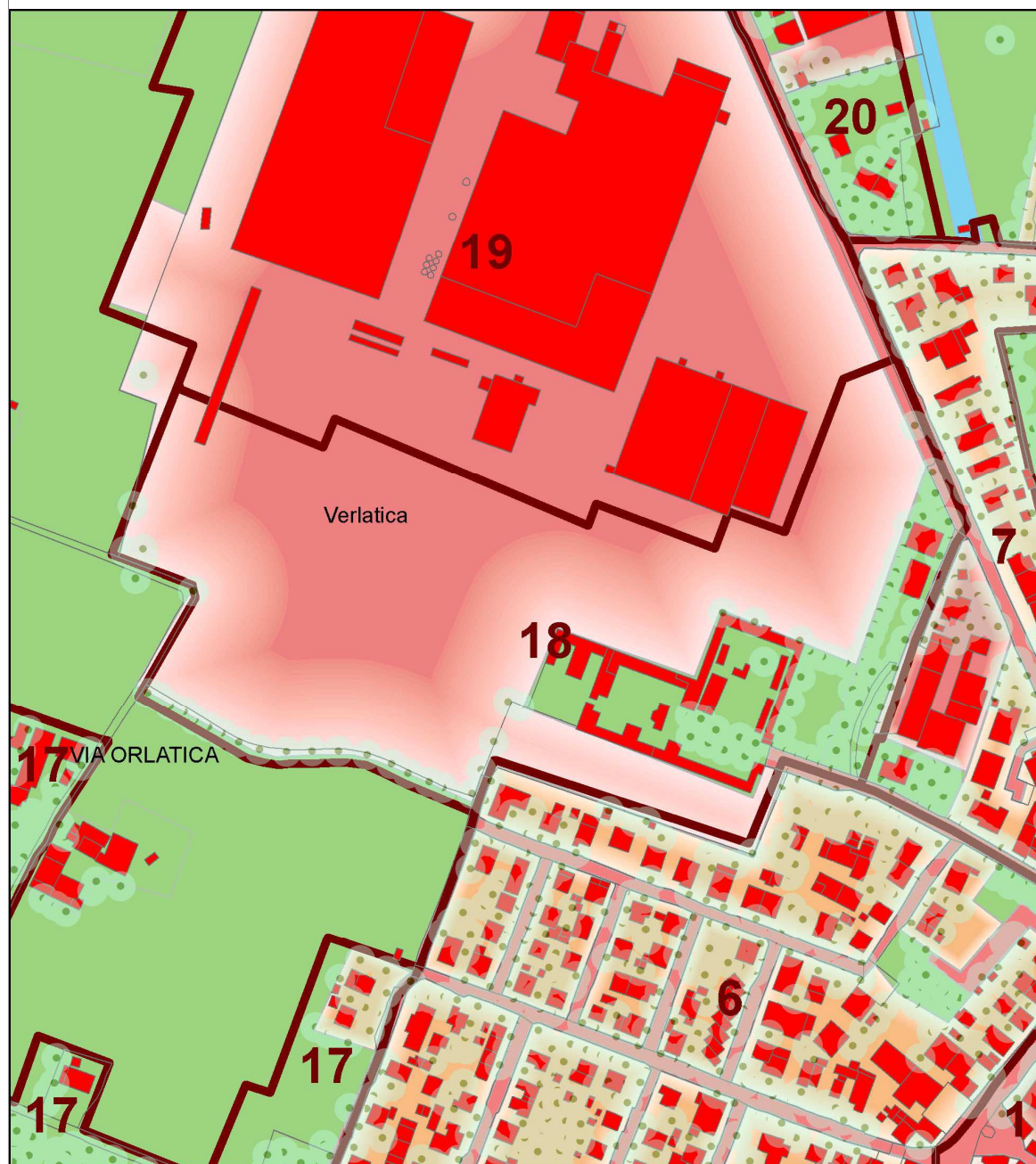


Cimitero (+)

LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

- a) Livello di manutenzione delle aree pubbliche a servizio del cimitero discreto;
- b) Livello di manutenzione delle aree private in fregio a via Salvo D'Acquisto buono;
- c) Aree cortilive della fabbrica Landini retrostanti il cimitero con livello manutentivo scarso e con aspetti ambientali di degrado percettivo.

ISOLE DI CALORE



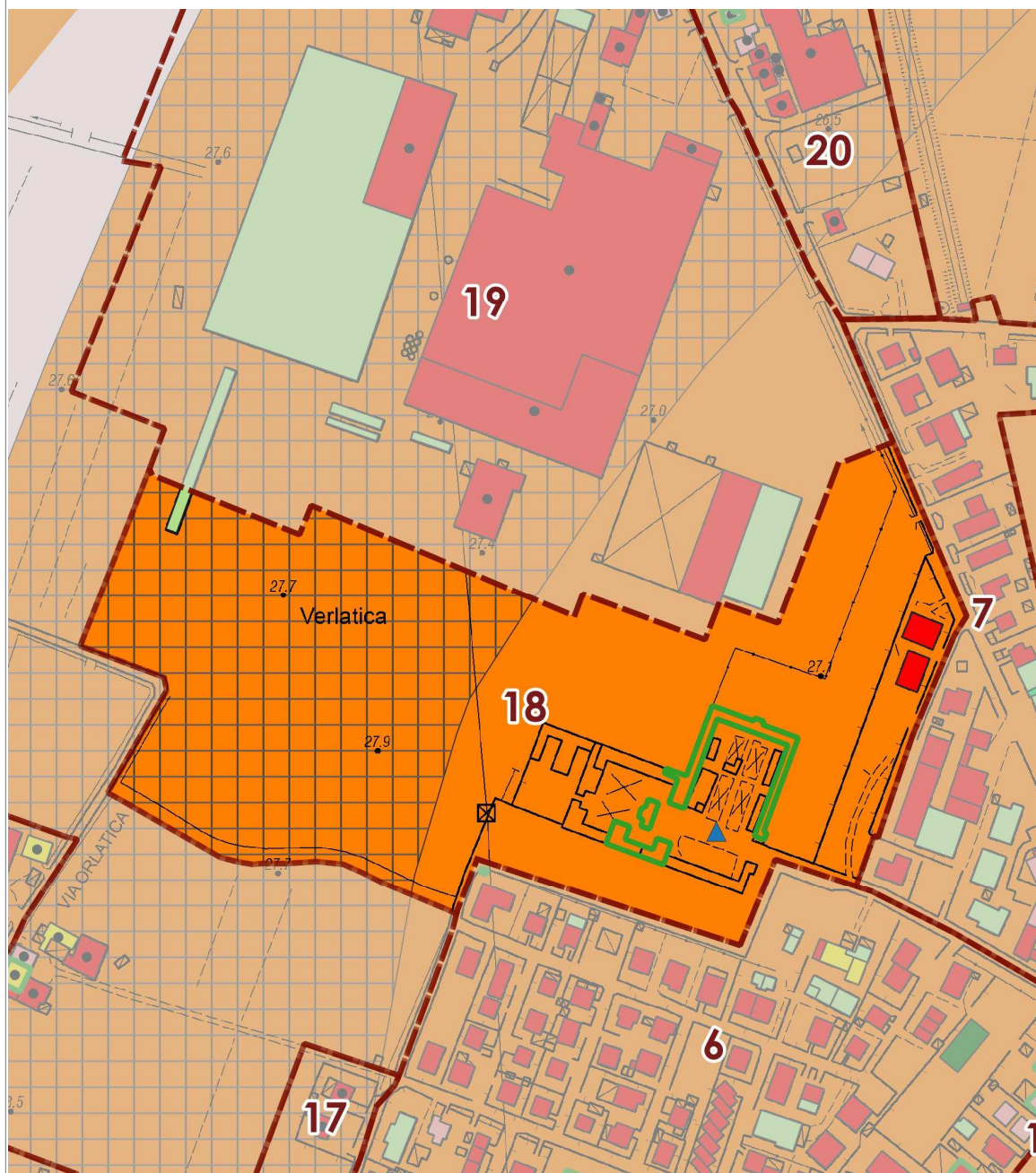
NOTE

La zona comprende il cimitero con relativi parcheggi e le aree pertinenziali dello stabilimento Landini completamente impermeabilizzate. Rischio elevato.

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

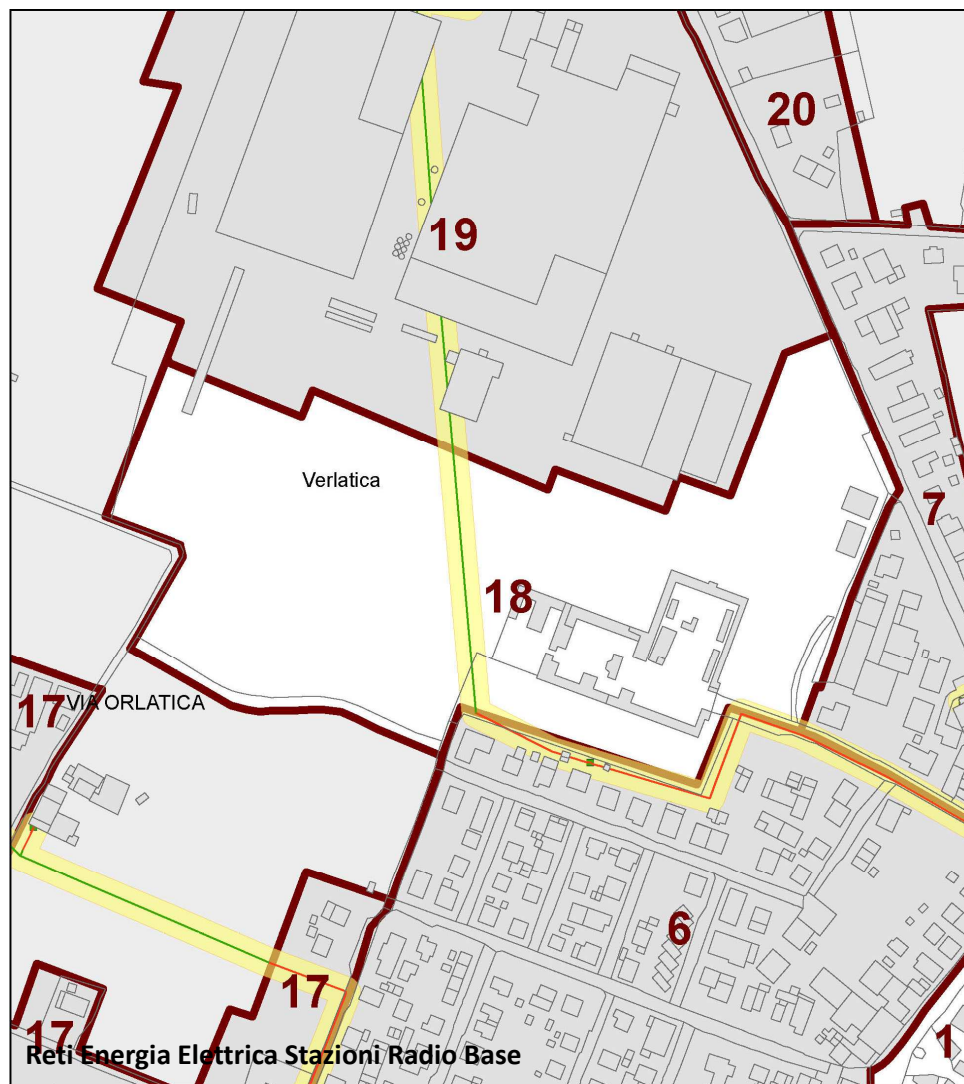
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAcid - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

Zona in buona parte soggetta a liquefazione su cui però non insistono fabbricati



Legenda Ireti

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

Rete Gas Acqua

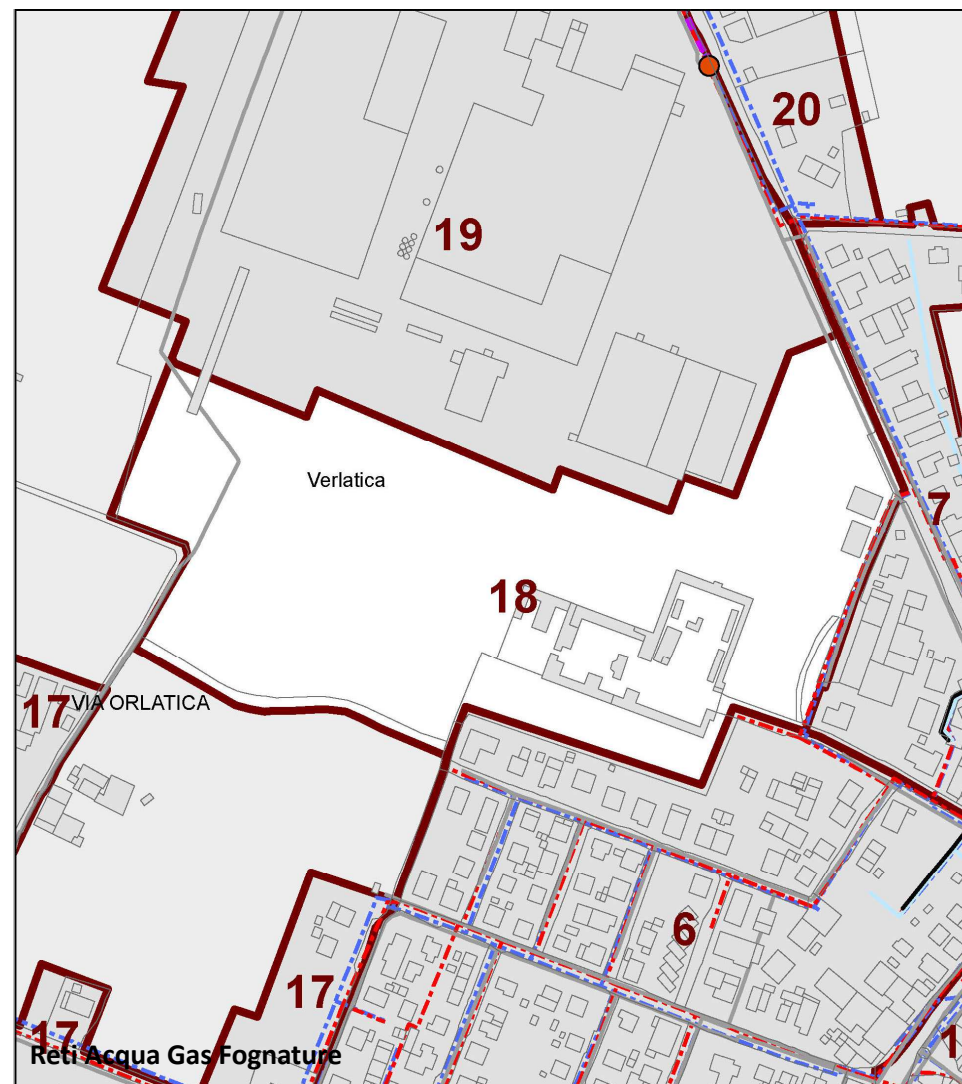
- gas
- acqua

Linee elettriche

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

Cabine MT

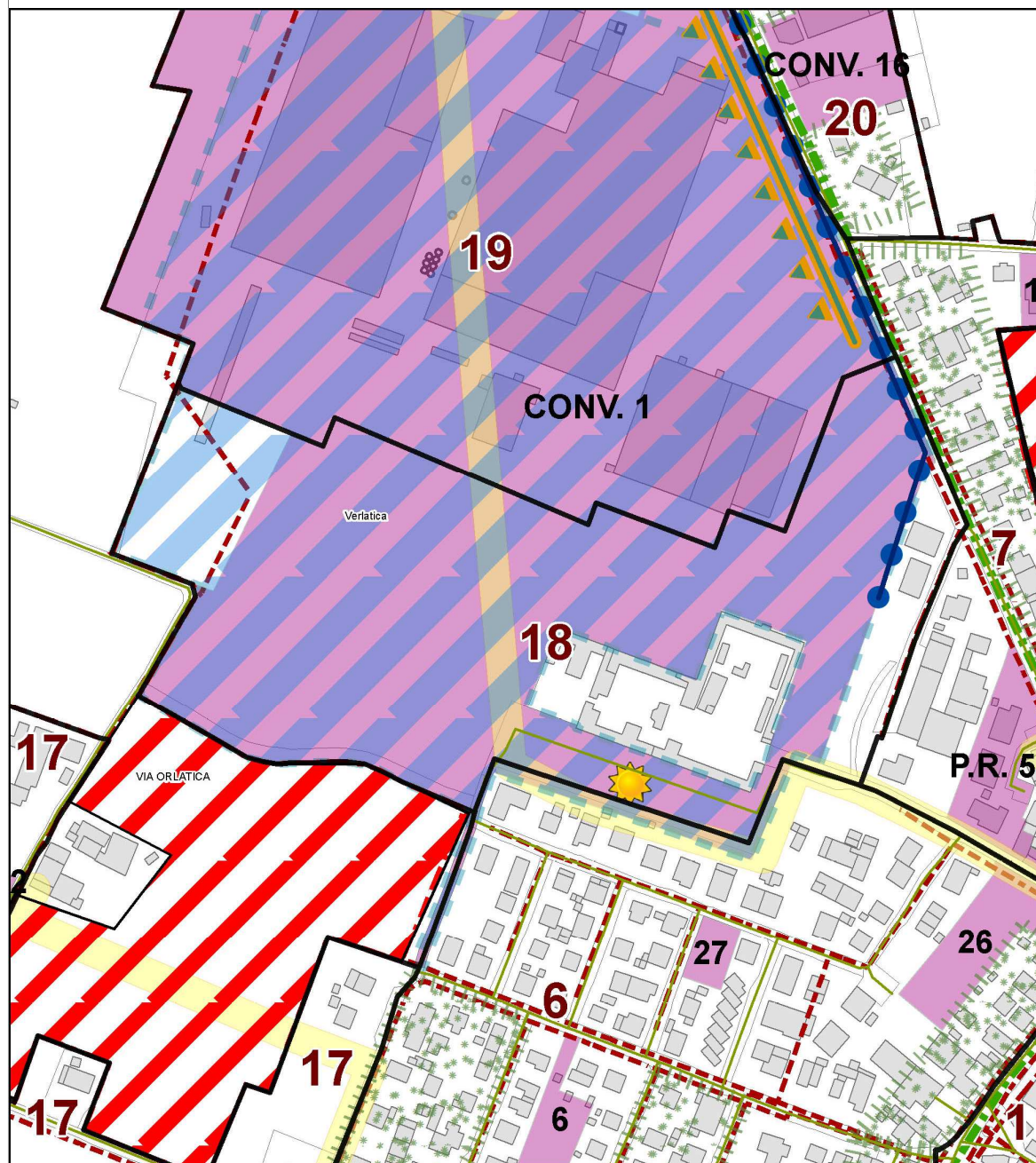
- agganciata
- non agganciata
- DPA
- Stazioni radiobase



NOTE

Rete fognaria mista

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Salvaguardia delle aree permeabili ed implementazione delle aree a verde pubblico;
- Promozione di interventi di efficientamento energetico e di messa in sicurezza sismica degli edifici e di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- Manutenzione qualitativa per il cimitero urbano;
- Promozione degli interventi di mitigazione degli impatti visivi ed ambientali determinati dalla fabbrica Landini e dal traffico indotto dallo stabilimento industriale e dalla viabilità di attraversamento 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

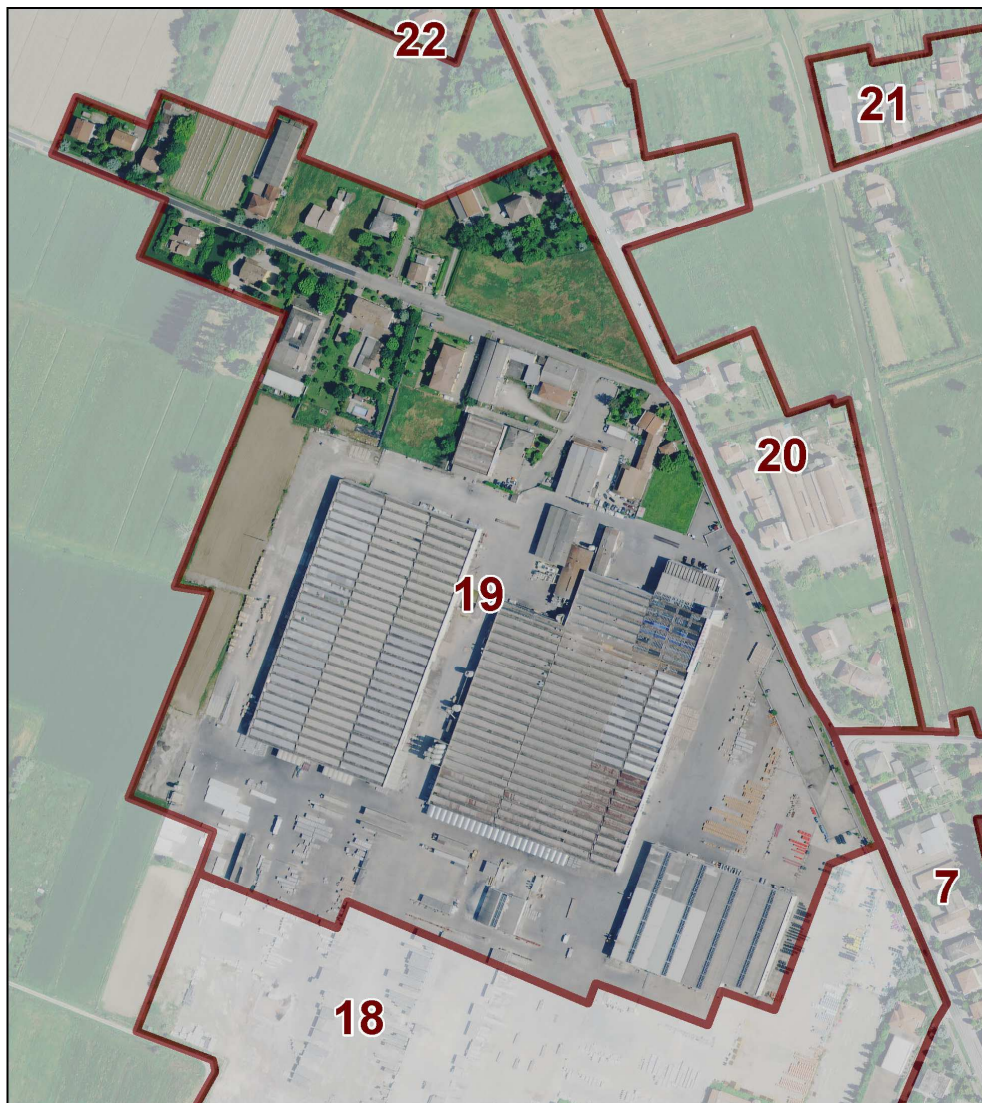
- Eterogeneità di tipo funzionale
- Degrado percettivo
- Densità elevata

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: 197.902 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

Si definisce nella seconda metà del 1900 e nel primo decennio del 2000 per edificazione diretta di insediamenti a destinazione mista residenziale – artigianale – industriale e commerciale in fregio ovest alla SS 358 (via Curiel) e a cavaliere della strada comunale Fontanese.

Agli inizi del 2000 agli edifici residenziali e produttivi costruiti nei primi decenni della seconda metà del secolo scorso in assenza totale di aree verdi per dotazioni territoriali e con una forte carenza di parcheggi pubblici si aggiungono, per intervento diretto convenzionato, gli ampliamenti dello stabilimento della Landini ed interventi di manutenzione ordinaria dei fabbricati residenziali, artigianali, commerciali senza peraltro nessun apprezzabile incremento delle dotazioni territoriali ma anzi con un ulteriore sostanziale incremento delle aree impermeabilizzate ed un peggioramento degli impatti visivi ed ambientali.

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

La densità insediativa in termini di superfici coperte ed impatto volumetrico delle costruzioni è tra le più elevate del capoluogo.

Le opportunità di densificazione abitativa da scoraggiare in ragione delle problematiche del contesto ambientale dovute alla viabilità di attraversamento e alla presenza della fabbrica per la produzione di coperture metalliche, lastre di fibrocemento e componenti prefabbricati in cemento per l'edilizia.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Edifici produttivi



Palazzina residenziale 3-4 piani



Attività terziarie - commerciali



Edifici residenziali in adiacenza fabbricati ad uso terziario - commerciale



Edifici agricoli recuperati ad usi residenziali



Edificio residenziale in cattivo stato di conservazione



NOTE

- Alternanza di capannoni artigianali e per attività commerciali e residenza a cavaliere di via Fontanese;
- Presenza della fabbrica industriale Landini su una superficie fondiaria di circa 140.000 mq.

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 determinata da due distinti impianti tipologici:

- Il primo e più impattante coincidente con l'insediamento industriale della Landini formato da capannoni industriali di grandi dimensioni con uffici e magazzini ed aree pertinenziali totalmente impermeabilizzate;
- Il secondo definito dall'insediamento a destinazioni miste artigianali e commerciali con capannoni di piccole e medie dimensioni alternati ad edifici residenziali di vecchio e recente impianto attestati su via Fontanese e in parte di matrice rurale.



MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

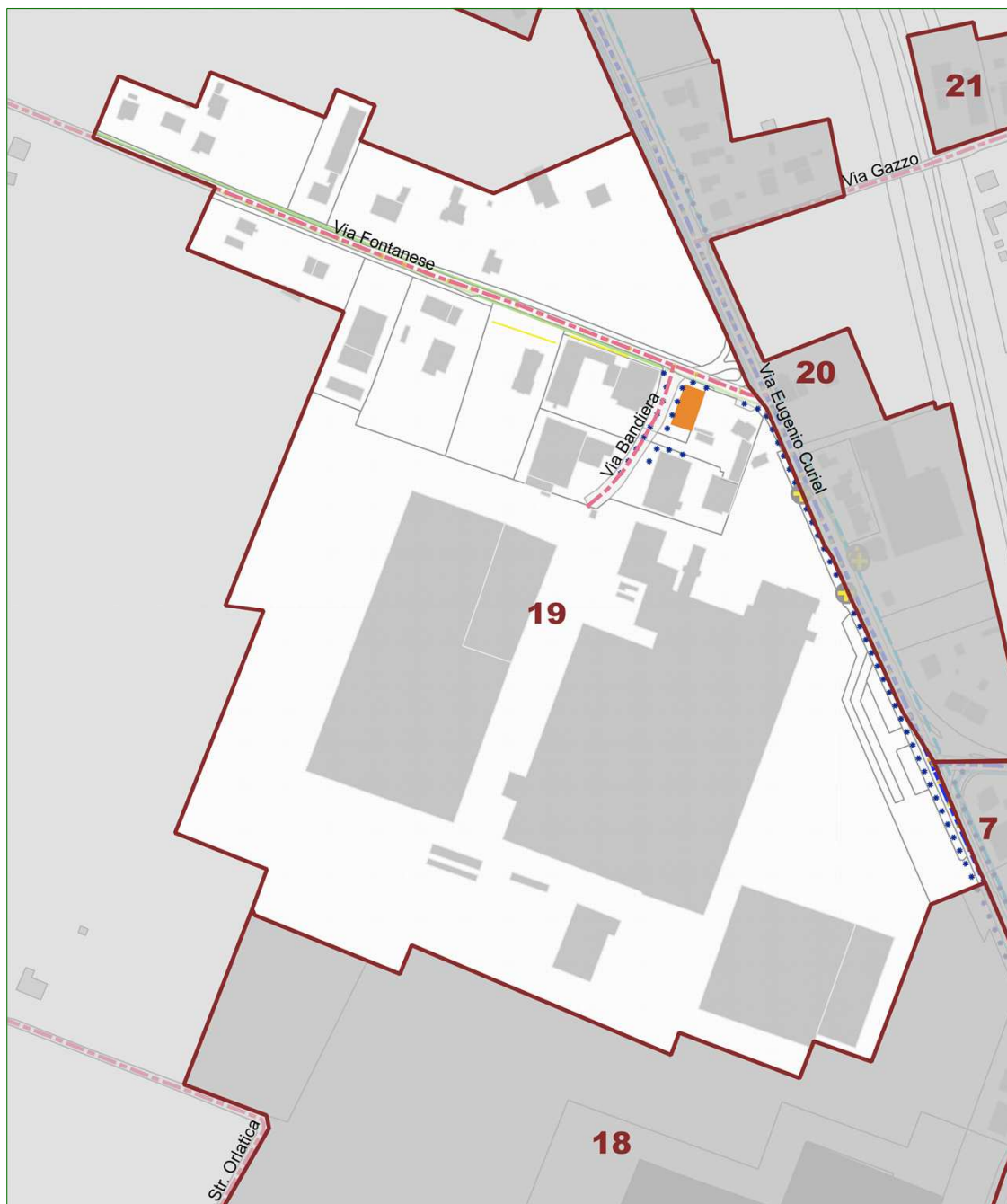
Rapporto volume fabbricati/
superficie isolato omogeneo
mc/mq



Perimetro isolati
tipologicamente omogenei

11

Altezza in metri dell'edificio



NOTE

- a) Ingressi diretti sulla viabilità di scorrimento;
- b) Carenza di parcheggi pubblici;
- c) Discontinuità del sistema dei percorsi ciclopedonali 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 = 0
■ Verde privato di pregio	Mq = 0
* Viali Alberati	

LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

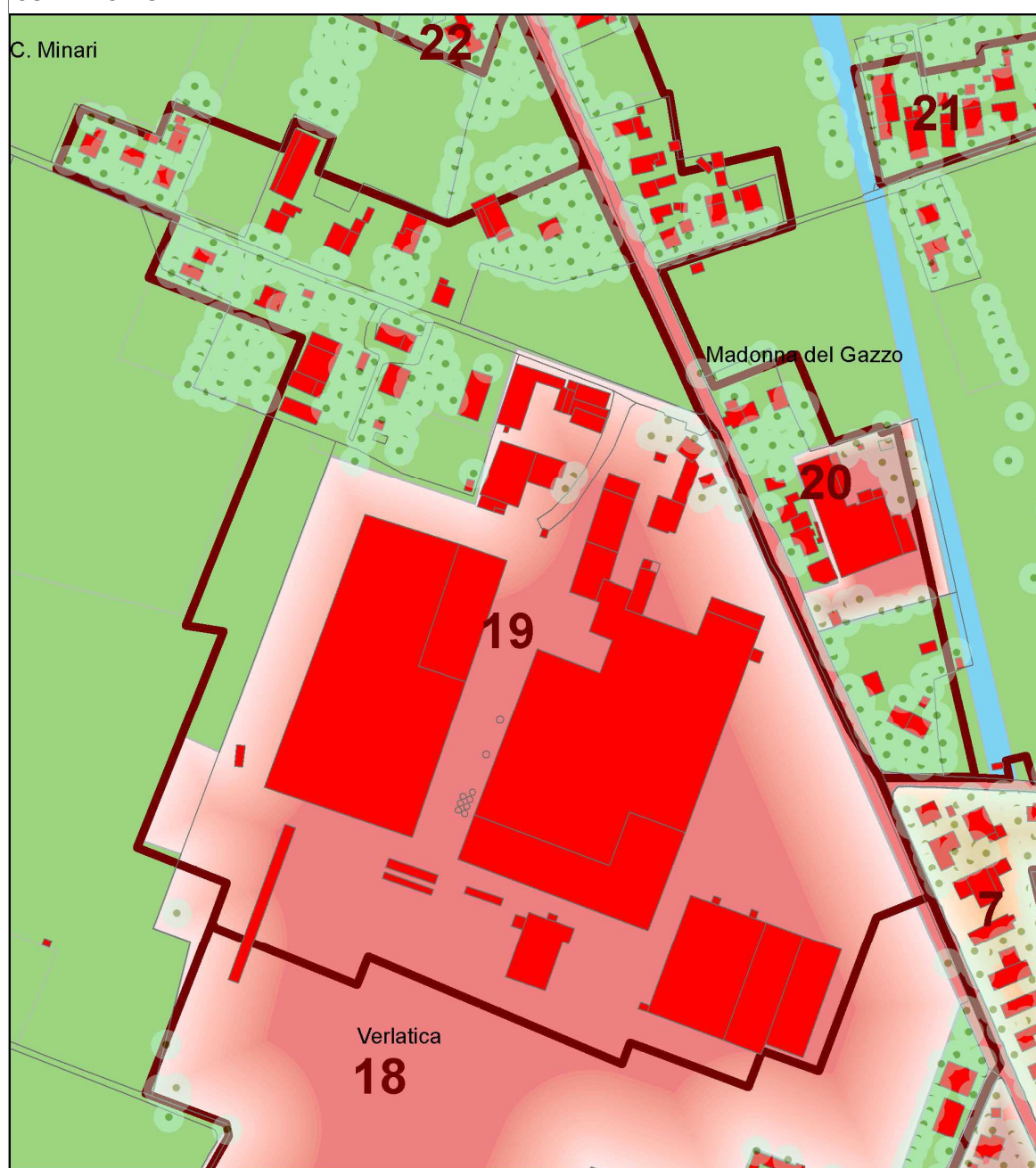
- a) Livello di manutenzione medio;
b) Presenza di edifici ex rurali in cattivo stato di conservazione.

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



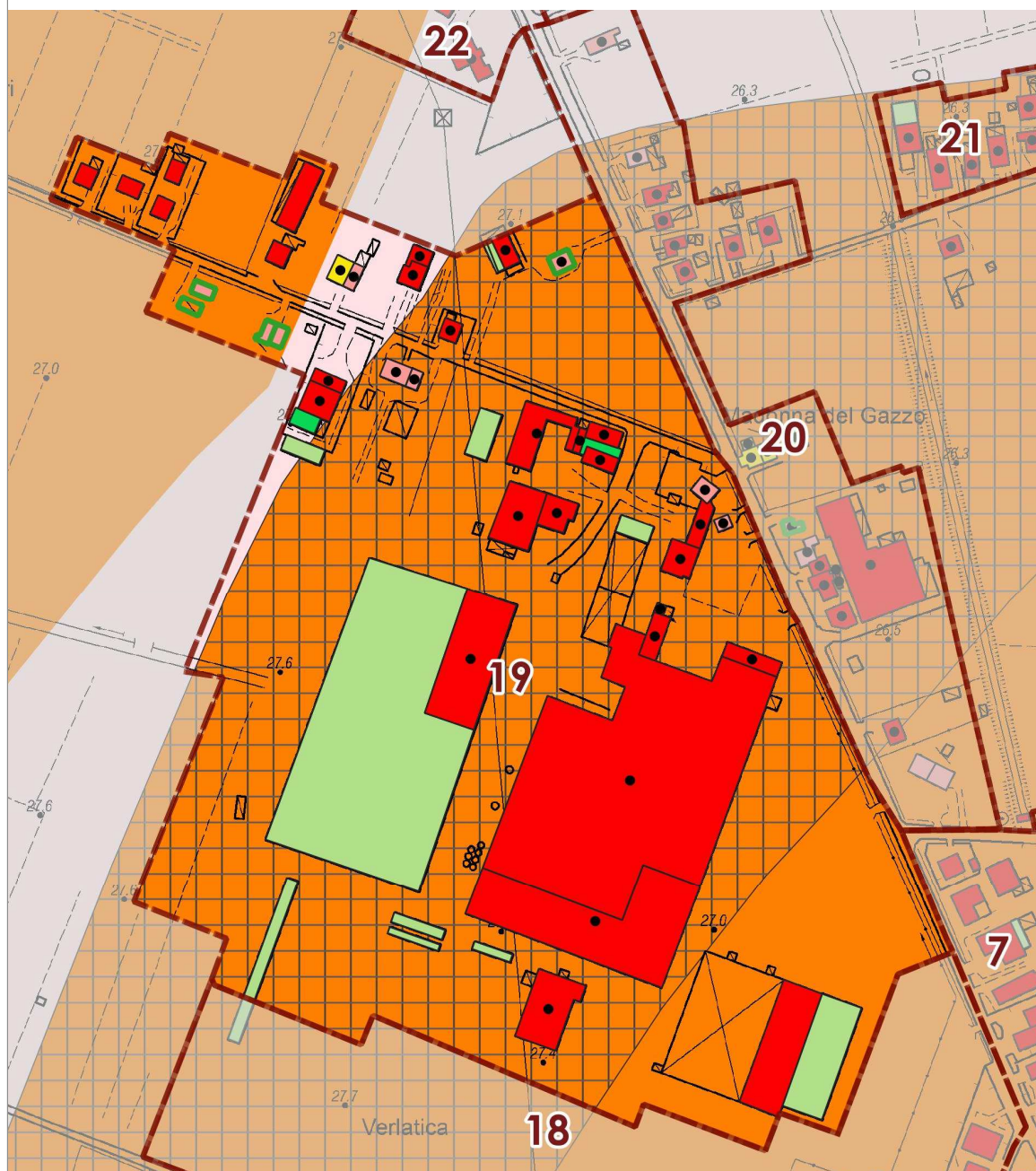
NOTE

La zona comprende principalmente fabbricati residenziali nella parte nord e fabbricati produttivi nella parte sud. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è molto alto a sud, mentre è abbastanza basso a nord, come anche la densità edilizia. Fattori mitiganti per la zona a nord sono il verde privato presente in discreta quantità, così come le alberature. Per quanto riguarda la zona a sud la presenza di edifici industriali con i loro piazzali asfaltati peggiora le prestazioni generali della zona, i cui fattori mitiganti sono i colori chiari delle coperture e le poche aree a verde/alberature presenti, oltre al canale di bonifica che scorre lambendo il lato est della zona. Rischio medio basso a nord e alto a sud.

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

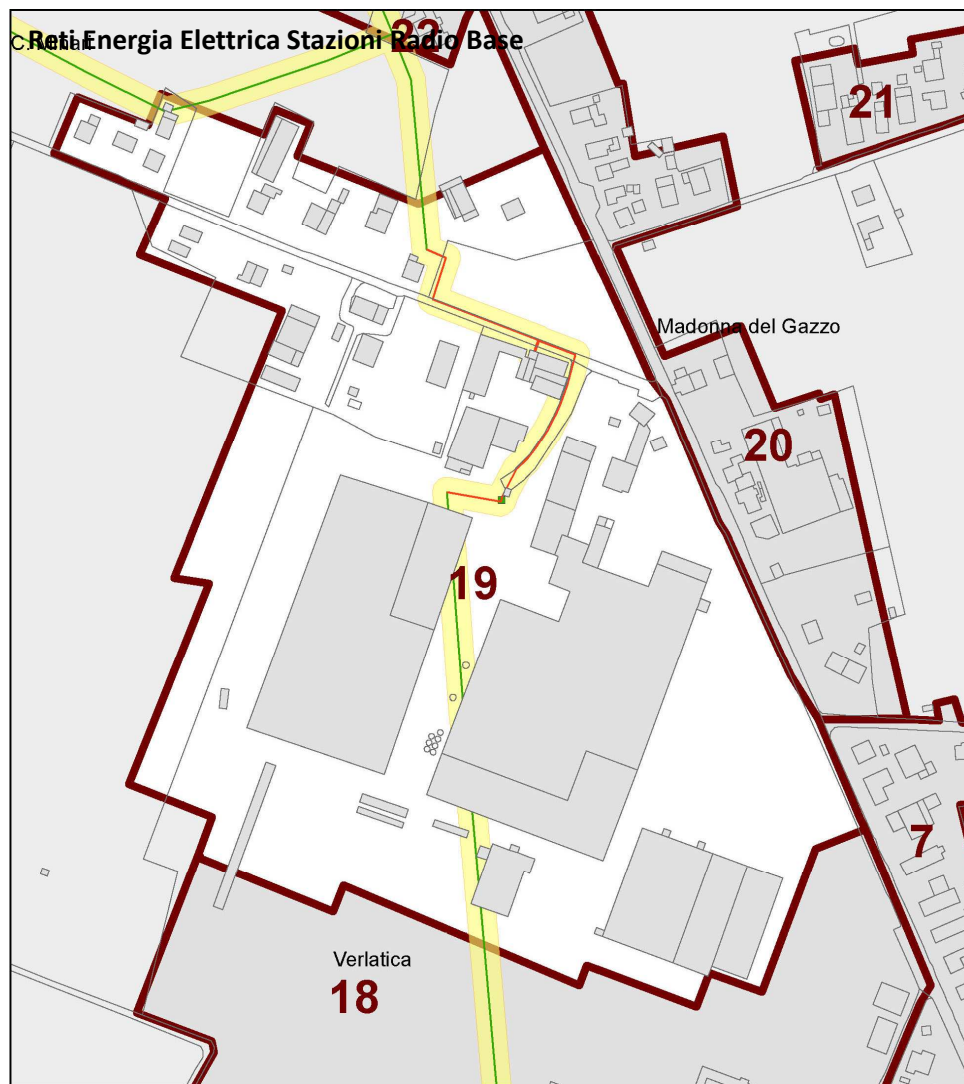
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAcq - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

Zona in gran parte suscettibile di liquefazione su cui insistono fabbricati in buona 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

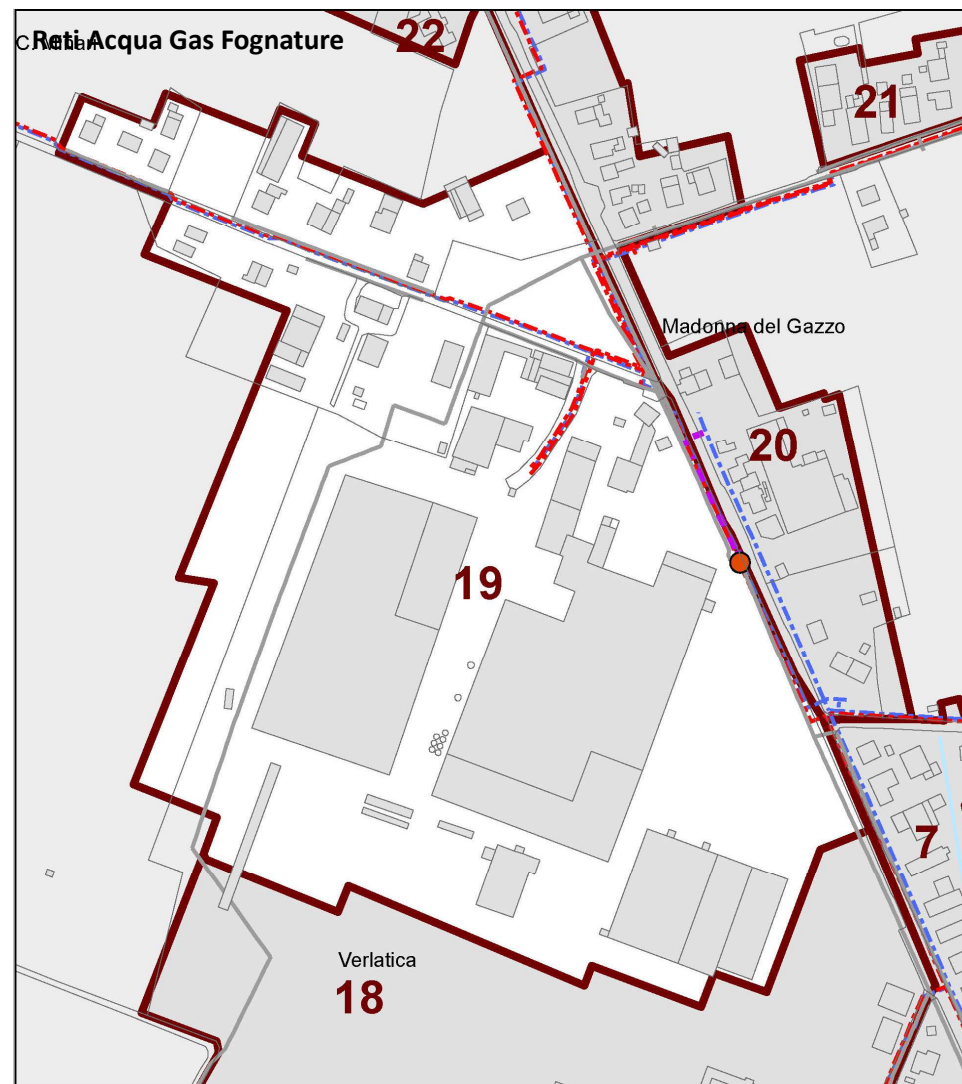
- gas
- acqua

Linee elettriche

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

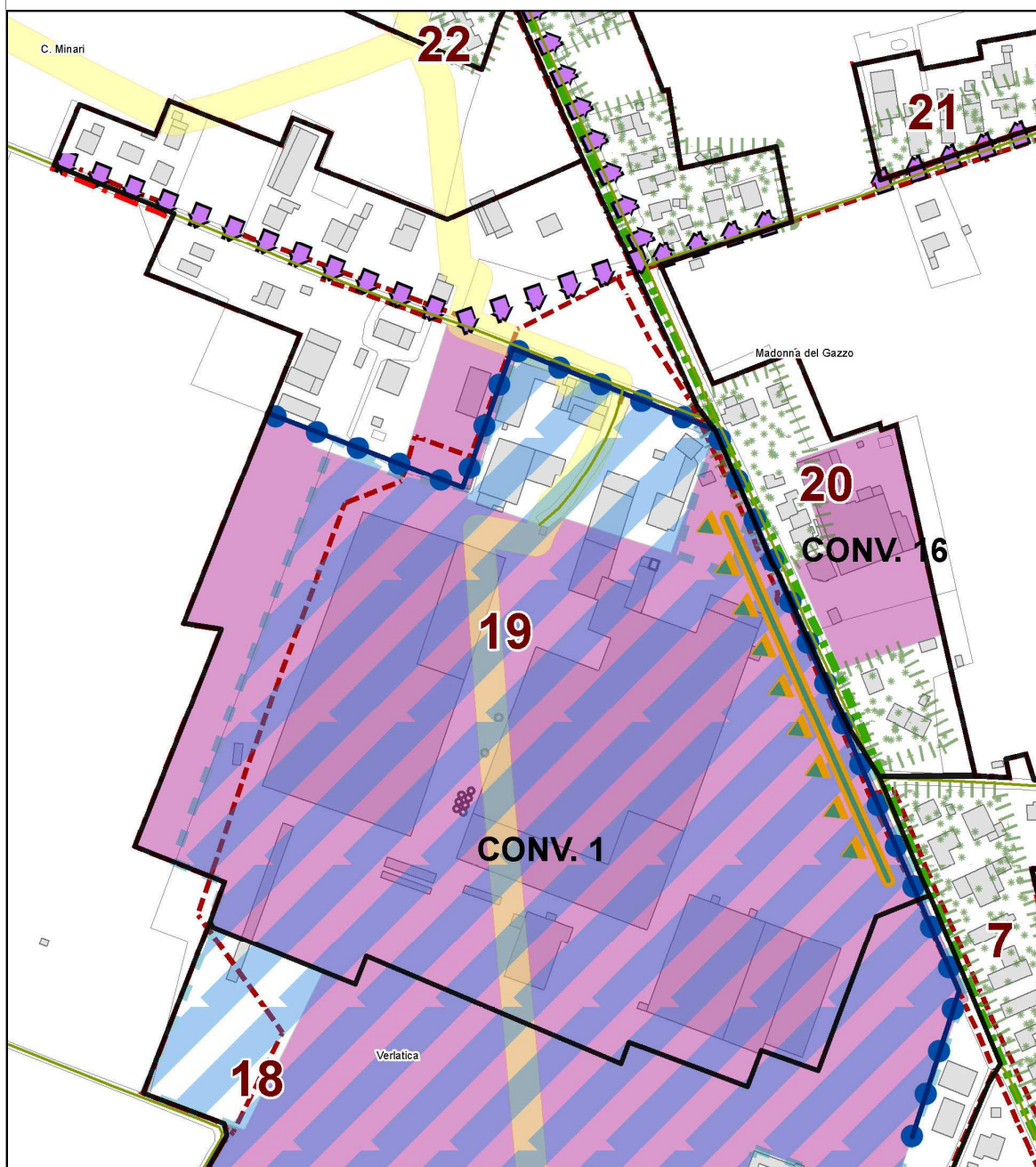
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- ⚡ Stazioni radiobase

**NOTE**

- a) Fognature miste;
- b) Da verificare la presenza di vasche di laminazione delle piogge critiche.

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Salvaguardia delle aree a verde ed incentivazione degli interventi di desigillazione;
- Mitigazione degli impatti visivi sul perimetro dell'area produttiva con barriere verdi alberate;
- Mitigazione degli impatti acustici ed atmosferici generati dal traffico di attraversamento e dalle lavorazioni industriali;
- Promozione degli interventi di riqualificazione diffusa degli edifici più datati e in mediocre stato manutentivo;
- Incentivazione degli interventi di efficientamento energetico e di messa in sicurezza sismica delle costruzioni;
- Promozione delle iniziative volte all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- Implementazione delle dotazioni territoriali con particolare riferimento al verde pubblico e ai parcheggi pubblici;
- Miglioramento del sistema di mobilità in sicurezza e realizzazione di percorsi ciclopeditoni in sede propria almeno lungo la viabilità di scorrimento;
- Progressiva sostituzione delle fognature miste con reti duali.

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

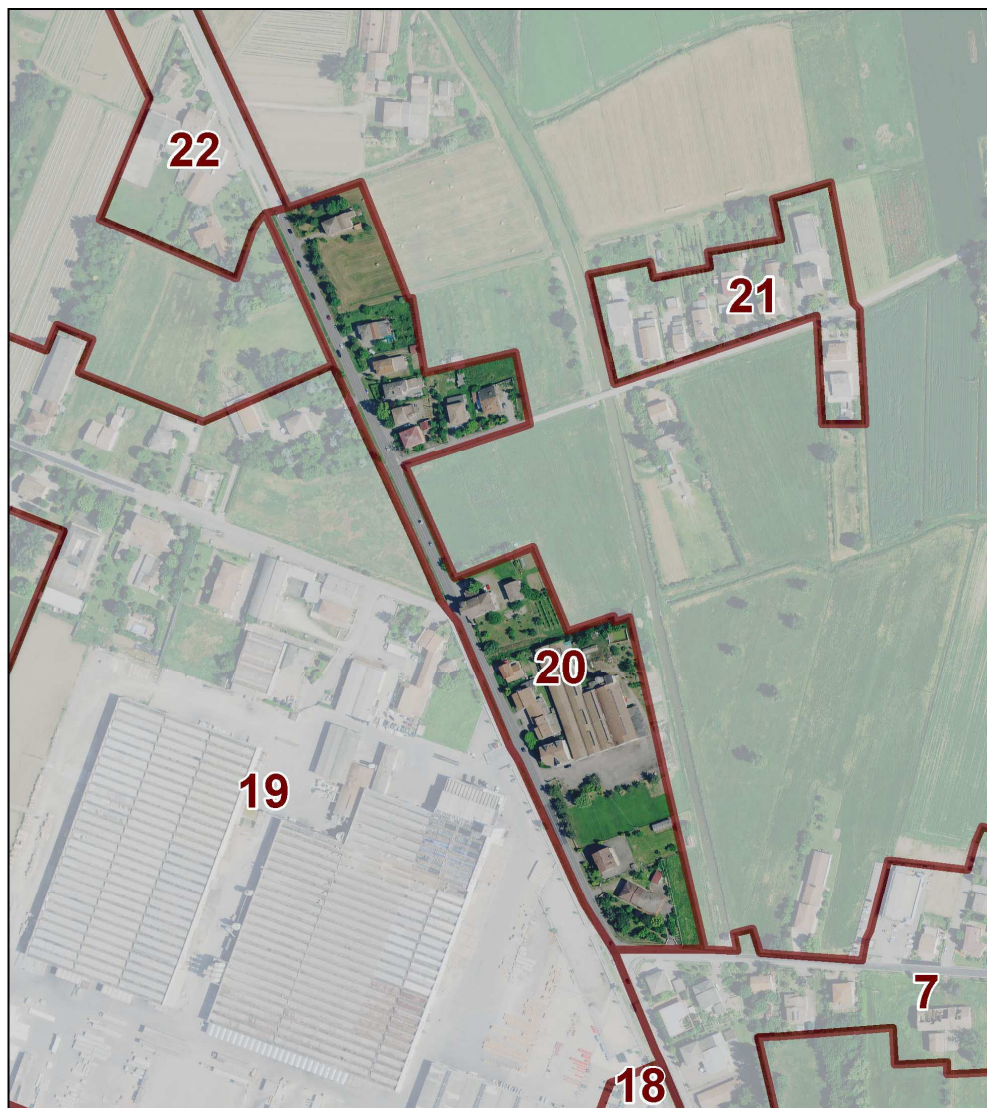
- Eterogeneità di tipo funzionale
- Degrado percettivo
- Densità elevata

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: **38.680 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

Tessuto consolidato di frangia urbana a struttura lineare attestato sulla viabilità storica con ingressi diretti su strada di scorrimento spesso carente di percorsi pedonali in sede propria e di parcheggi pubblici e aree di sosta esterna rispetto alla sede stradale.

La zona edificata a limitato effetto urbano si forma per intervento diretto nei primi decenni della seconda metà del secolo scorso attraverso trasformazione di edifici preesistenti di matrice rurale, ovvero per nuova costruzione di fabbricati su lotto di pertinenza esclusiva ai lati della strada sia a destinazione residenziale - agricola trasformata successivamente a residenza civile, sia direttamente a residenza civile in alcuni casi associata a capannoni adibiti a funzioni artigianali, commerciali e di servizio terziario.

Non di rado ai lotti occupati da edifici esistenti si alternano spazi inediti con visuali verso la campagna coltivata che devono essere salvaguardati e valorizzati per la formazione di corridoi ecologici, di miglioramento dell'inserimento nel paesaggio rurale dei nuclei edificati esistenti, di reperimento di aree di sosta e di punti di vista privilegiati per la fruizione vedutistica del paesaggio rurale.

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

Le densità insediative sono di norma inferiori mediamente a 1 MC/MQ. Le opportunità di densificazione sono da valutare con criteri restrittivi nel rispetto degli indirizzi delle norme sovraordinate del PTCP eventualmente sottoponendo a disciplina particolareggiata ciascuna zona di margine urbano per la quale sia riconoscibile una specificità insediativa propria ed in relazione ad essa siano giustificate disposizioni d'intervento diverse da quelle proposte per il recupero del patrimonio edilizio sparso nel territorio rurale.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Edificio ad uso misto residenziale-ufficio
annesso ad edificio produttivo



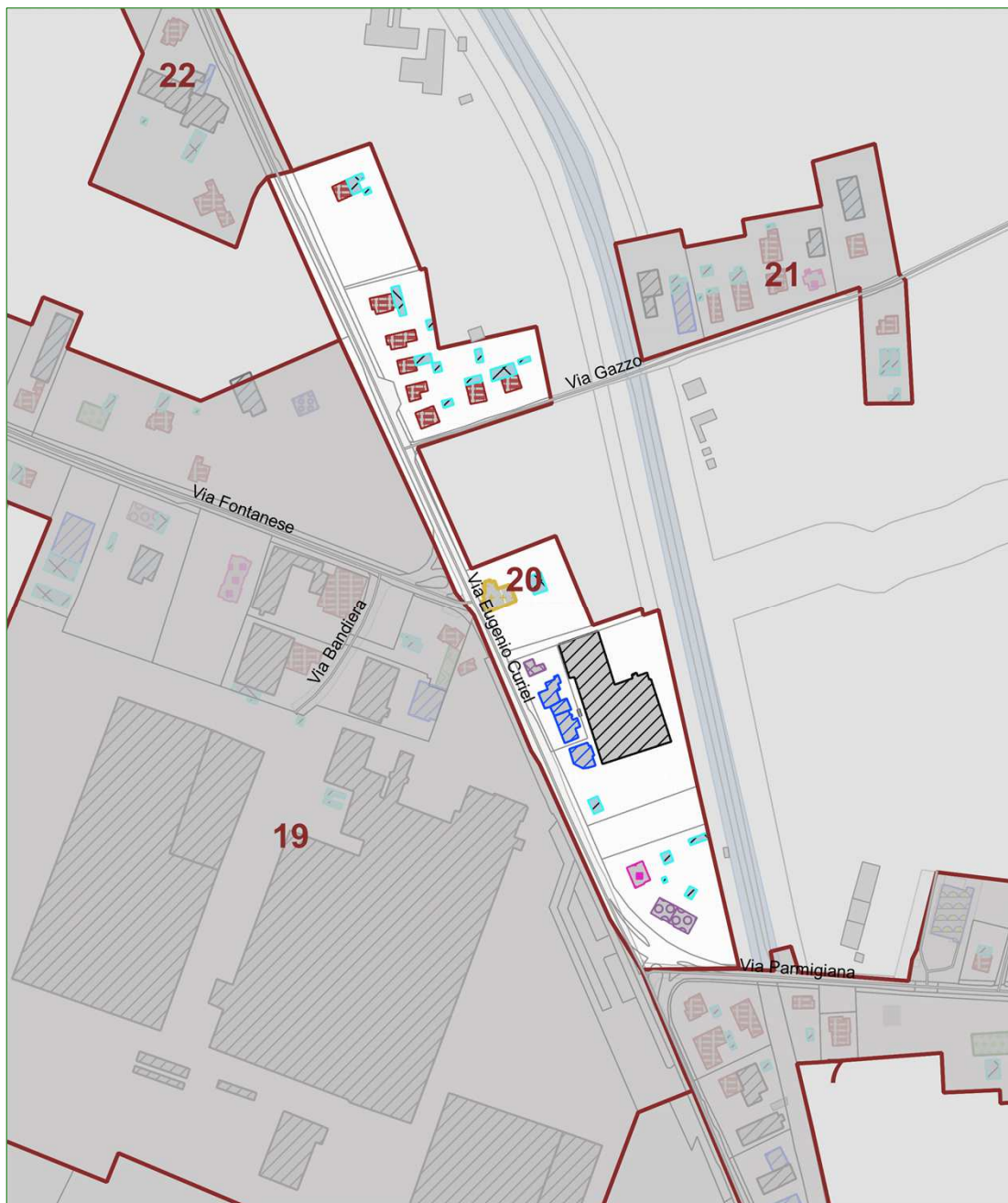
Edifici residenziali mono-bifamiliari



Edificio residenziale unifamiliare



Edifici residenziali mono-bifamiliari



NOTE

- a) Edifici di vecchia costruzione attestati sulla SS 358 (via Curiel) in parte ristrutturati e in parte con manutenzione scarsa e bassi servizi fuori sagoma;
- b) Presenza di edificio religioso (Chiesa del Gazzo);
- c) Presenza di edifici artigianali – commerciali (conv. 16 del vigente PRG).

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) Insediamento a struttura lineare sul lato est della SS 358 con edifici residenziali, artigianali – commerciali (negozi arredamenti), e chiesa del Gazzo (chiusa);
- b) Aree a giardino privato e bassi servizi fuori sagoma;
- c) Edifici prevalentemente a 2 piani.



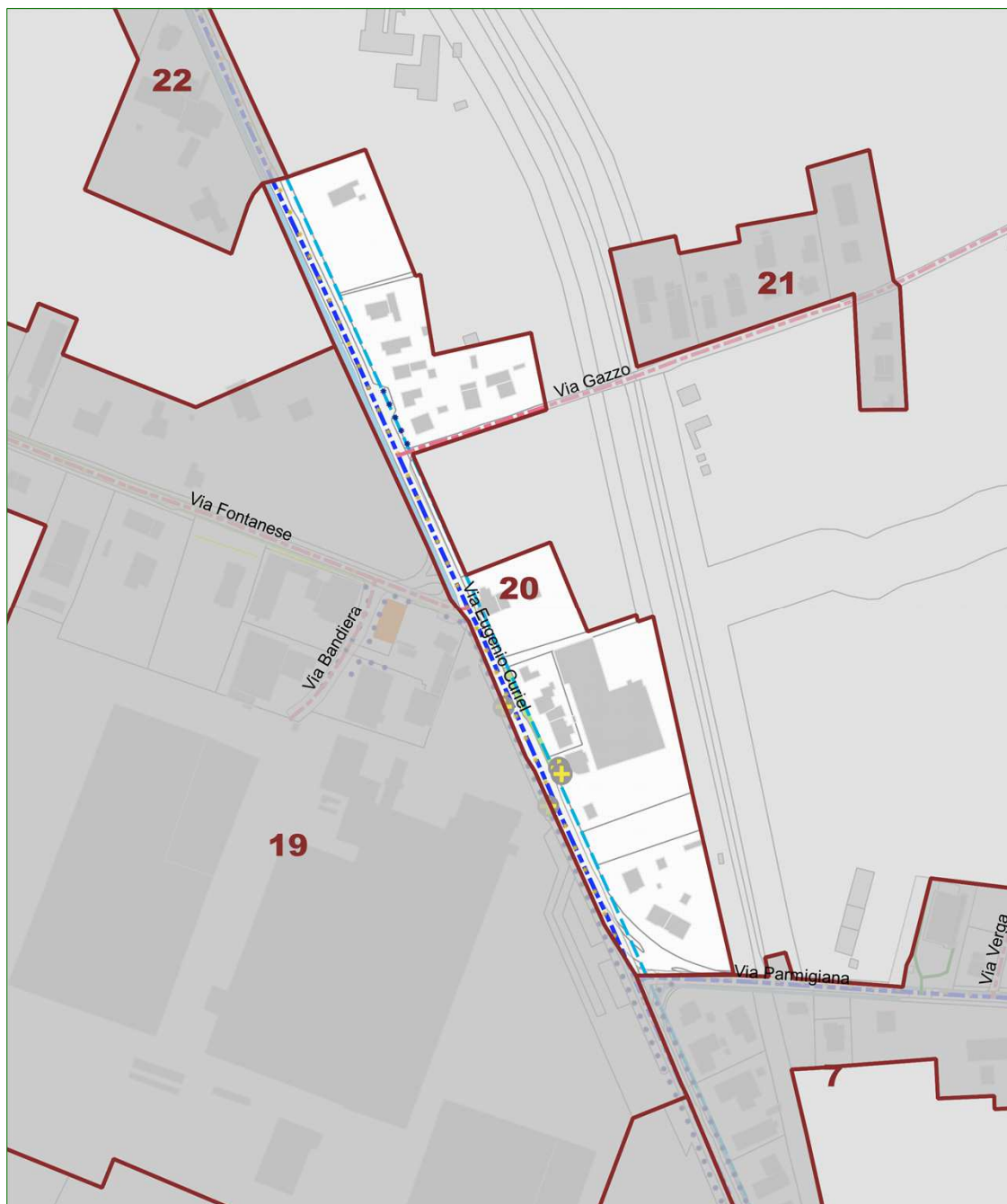
MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

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

Altezza in metri dell'edificio



NOTE

- a) Accessi diretti dalla SS 358;
- b) Discontinuità dei percorsi ciclopedonali in sede propria;
- c) Carenza di parcheggi pubblici e aree di sosta fuori sede stradale.

ACCESSIBILITA'
Legenda

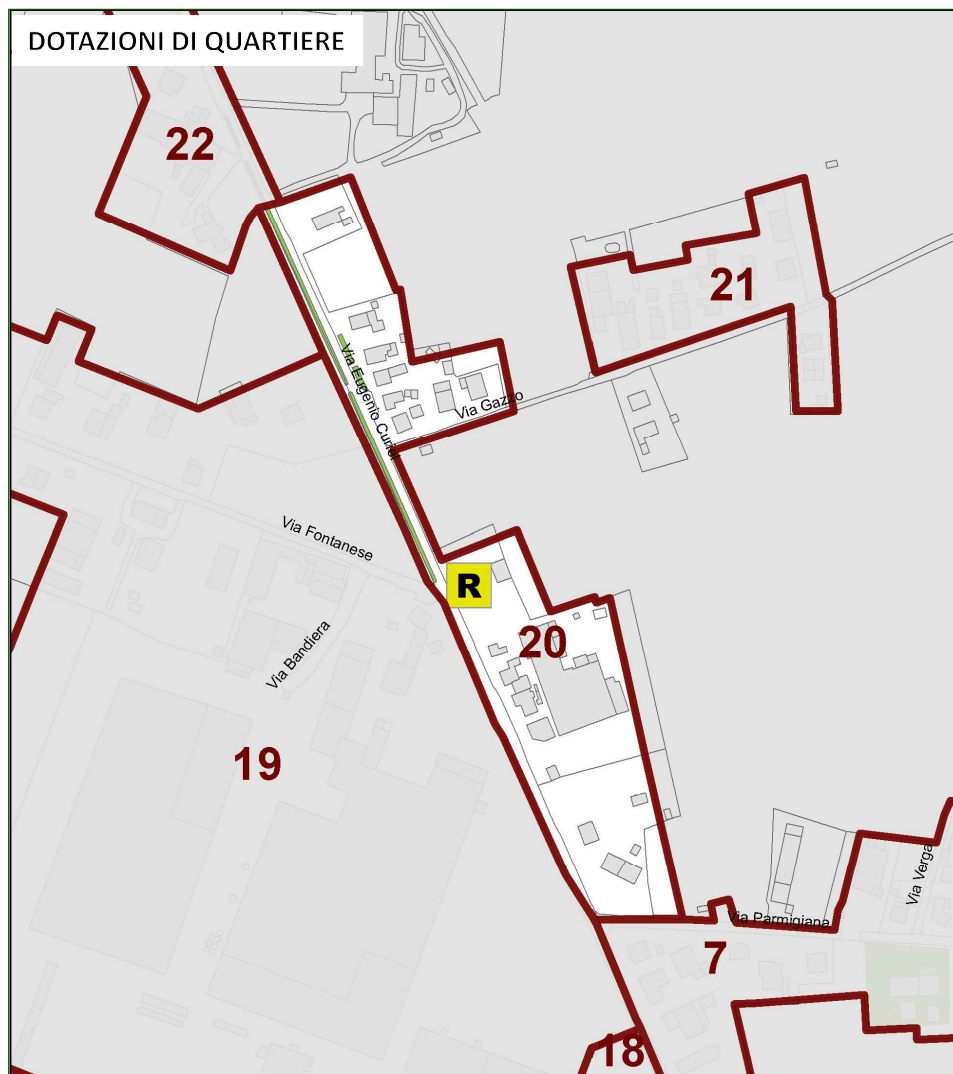
- Confine Comunale
- Perimetro - Tessuto Urbanizzato
- Edifici
- Strade Comunali
- Strade Private
- Strade Provinciali
- Viabilità Storica

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

**NOTE**

■ Parco di quartiere	Mq = 0
■ Parco urbano	Mq = 0
■ Verde di ambientazione	Mq = 863
■ Verde privato di pregio	Mq = 0
* Viali Alberati	



Chiesa della Madonna di Loreto (R)

LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

- Livello di manutenzione medio;
- Presenza di edifici con manutenzione scarsa e semiabbandonati.

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



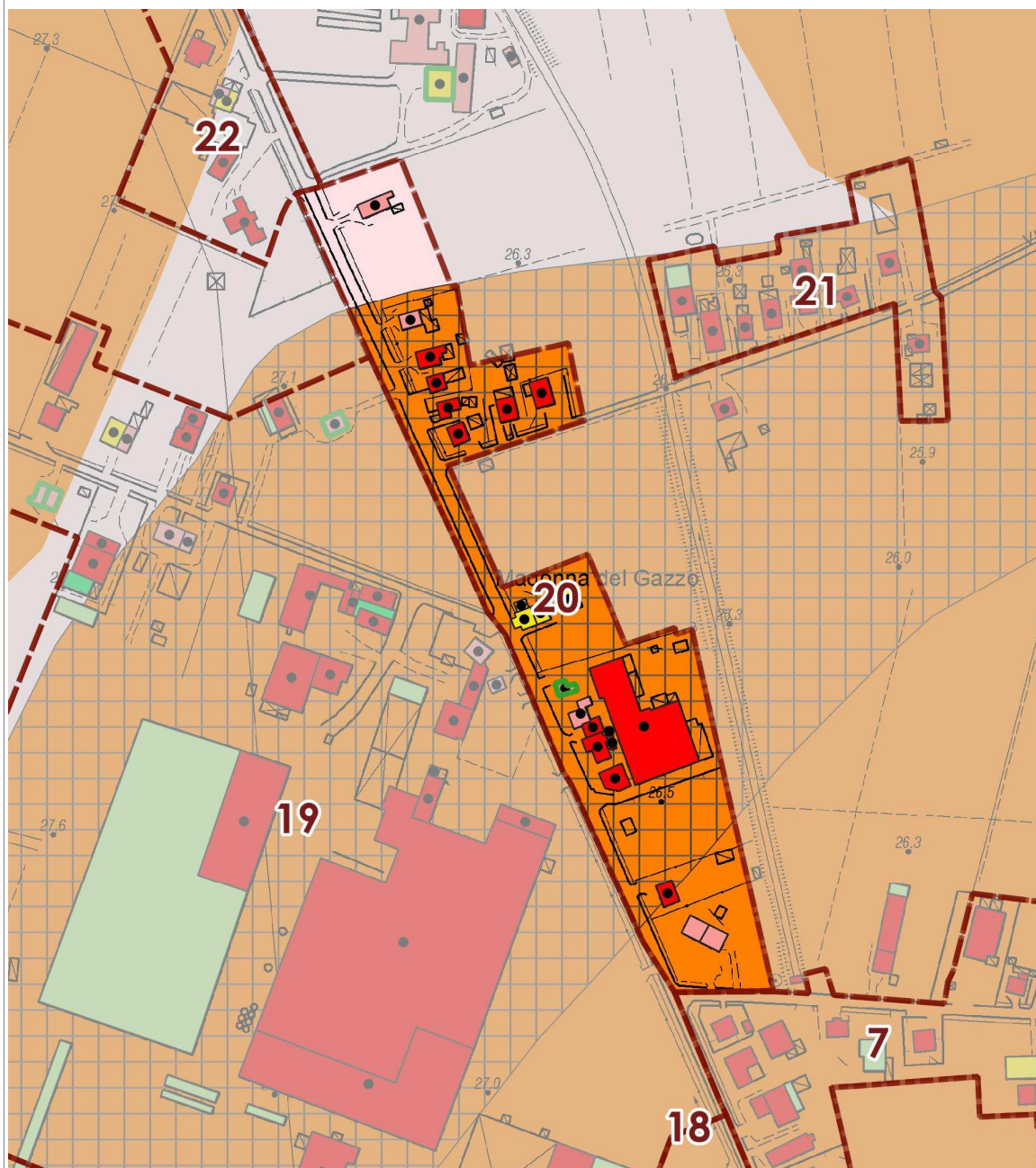
NOTE

La zona comprende principalmente fabbricati residenziali nella parte nord e fabbricati residenziali e produttivi nella parte sud. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è mediamente basso, come anche la densità edilizia. Fattori mitiganti per la zona sono il verde privato presente in discreta quantità, così come le alberature. 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

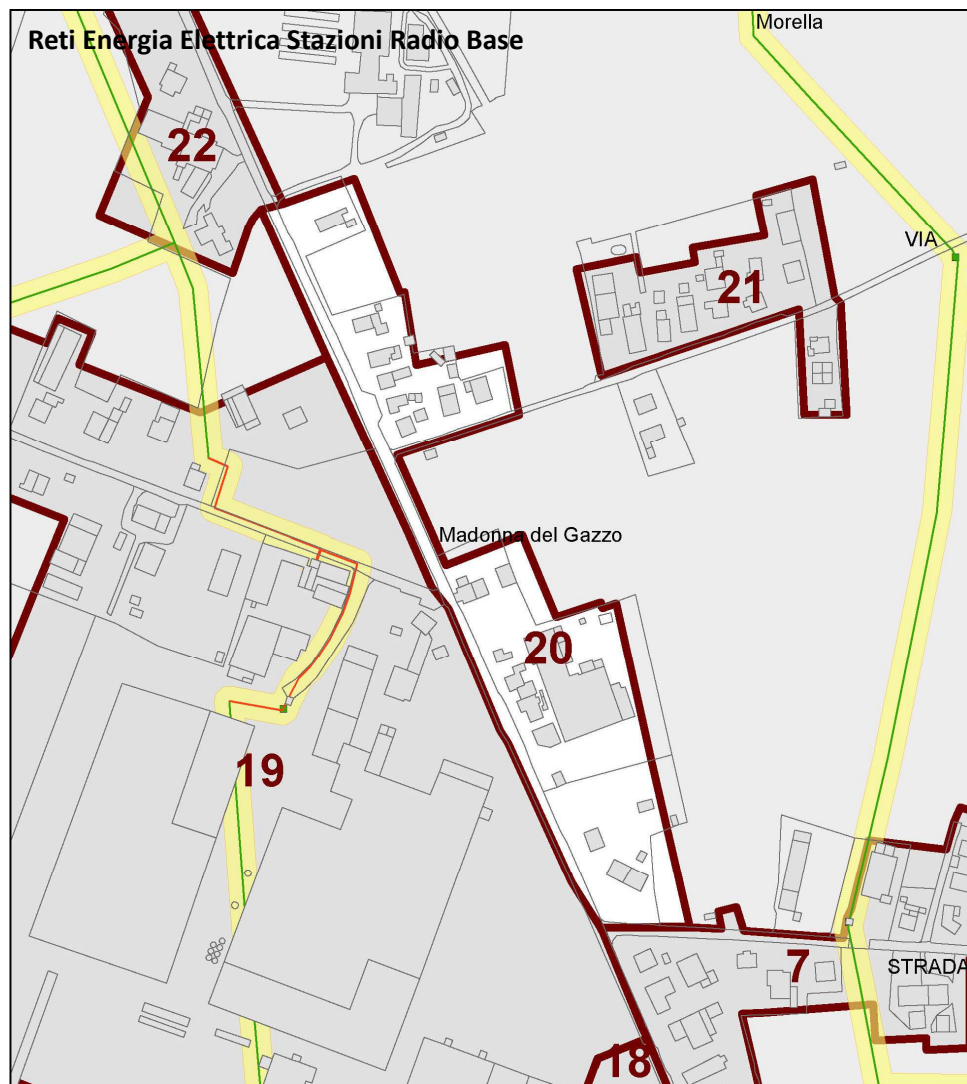
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAc - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

Zona in Gran parte suscettibile di liquefazione e in piccola parte anche di potenziali cedimenti differenziali su cui insistono fabbricati 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

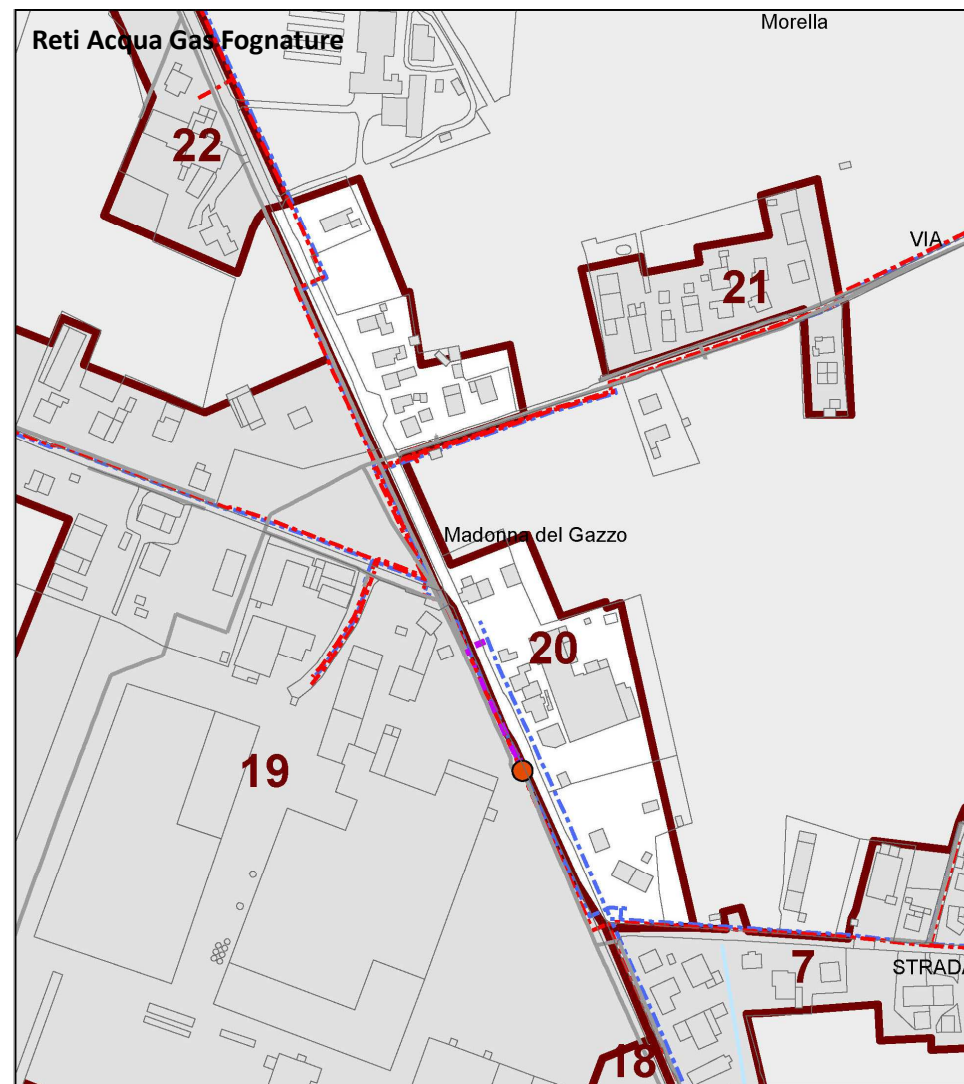
- gas
- acqua

Linee elettriche

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

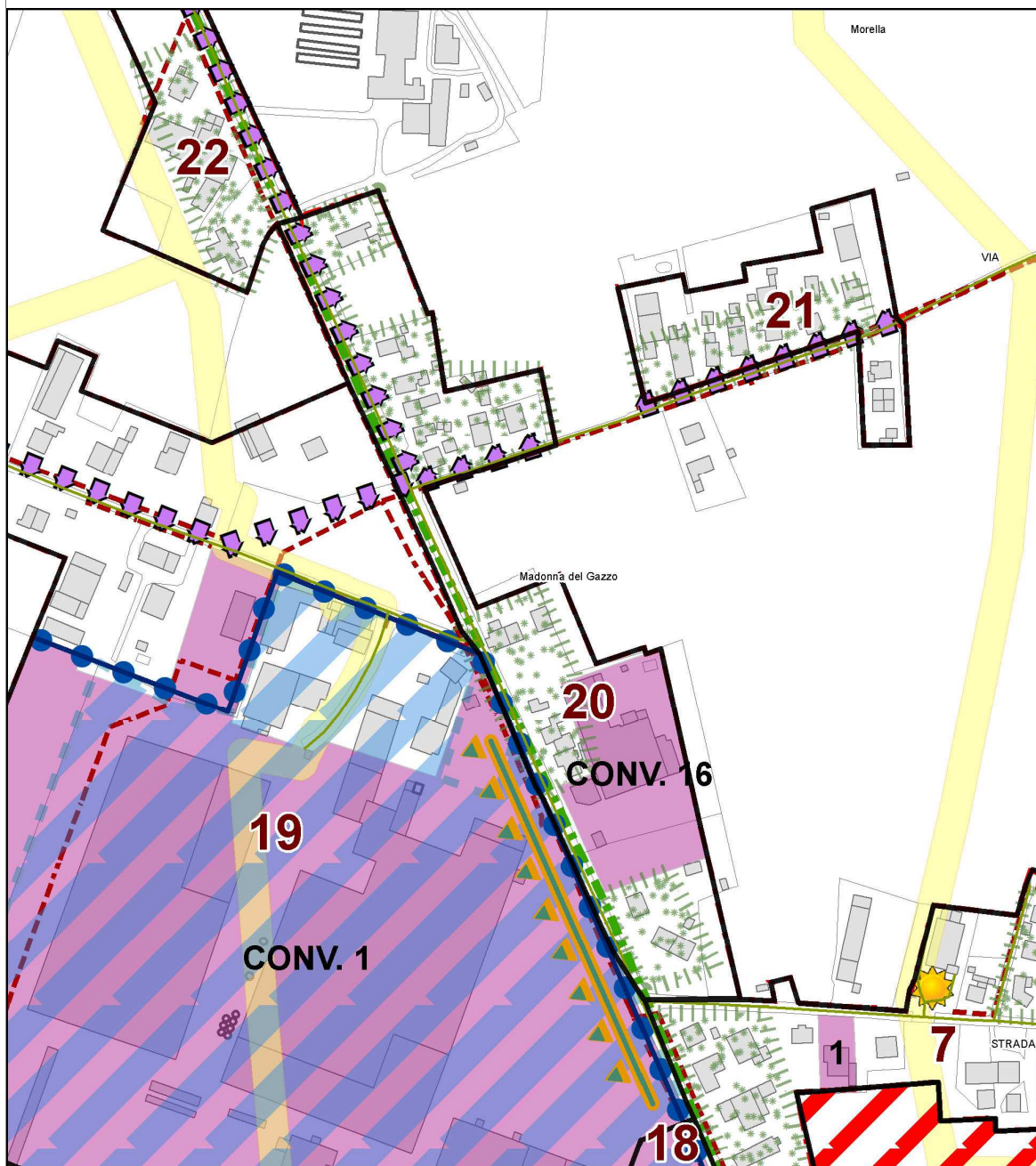
Cabine MT

- 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;
- 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 Fisco-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

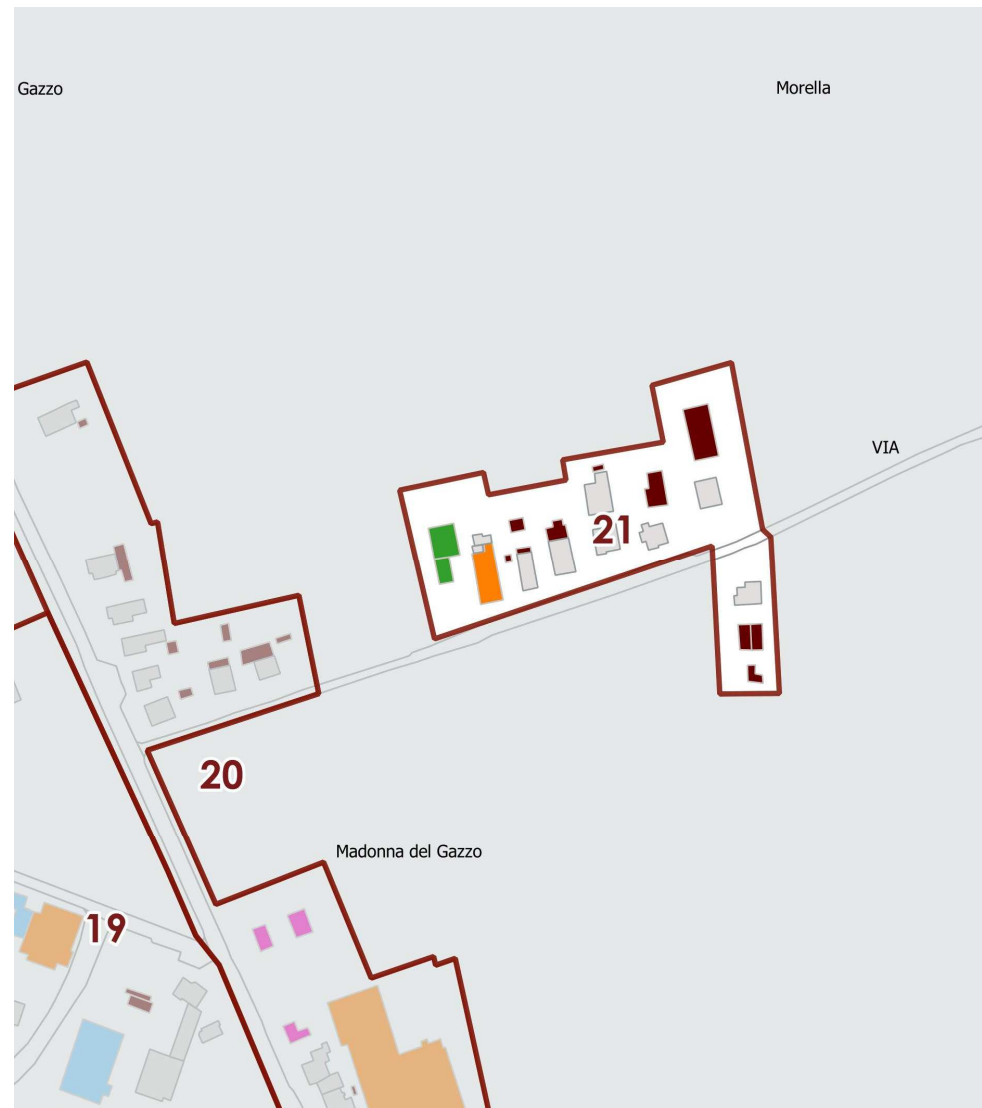
Elementi di Criticità Strutturale ed Ambientale

- 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: 13.715 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

Tessuto consolidato di frangia urbana a struttura lineare attestato sulla viabilità storica con ingressi diretti su strada di scorrimento spesso carente di percorsi pedonali in sede propria e di parcheggi pubblici e aree di sosta esterna rispetto alla sede stradale. La zona edificata a limitato effetto urbano si forma per intervento diretto nei primi decenni della seconda metà del secolo scorso attraverso trasformazione di edifici preesistenti di matrice rurale, ovvero per nuova costruzione di fabbricati su lotto di pertinenza esclusiva ai lati della strada sia a destinazione residenziale - agricola trasformata successivamente a residenza civile, sia direttamente a residenza civile in alcuni casi associata a capannoni adibiti a funzioni artigianali, commerciali e di servizio terziario. Non di rado ai lotti occupati da edifici esistenti si alternano spazi inediti con visuali verso la campagna coltivata che devono essere salvaguardati e valorizzati per la formazione di corridoi ecologici, di miglioramento dell'inserimento nel paesaggio rurale dei nuclei edificati esistenti, di reperimento di aree di sosta e di punti di vista privilegiati per la fruizione vedutistica del paesaggio rurale.

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

Le densità insediative sono di norma inferiori mediamente a 1 MC/MQ.

Le opportunità di densificazione sono da valutare con criteri restrittivi nel rispetto degli indirizzi delle norme sovraordinate del PTCP eventualmente sottoponendo a disciplina particolareggiata ciascuna zona di margine urbano per la quale sia riconoscibile una specificità insediativa propria ed in relazione ad essa siano giustificate disposizioni d'intervento diverse da quelle proposte per il recupero del patrimonio edilizio sparso nel territorio rurale.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Fabbricato artigianale



Fabbricato residenziale con annesso capannone



Fabbricato residenziale mono-bifamiliare



Fabbricato residenziale monofamiliare



Fabbricato residenziale mono-bifamiliare

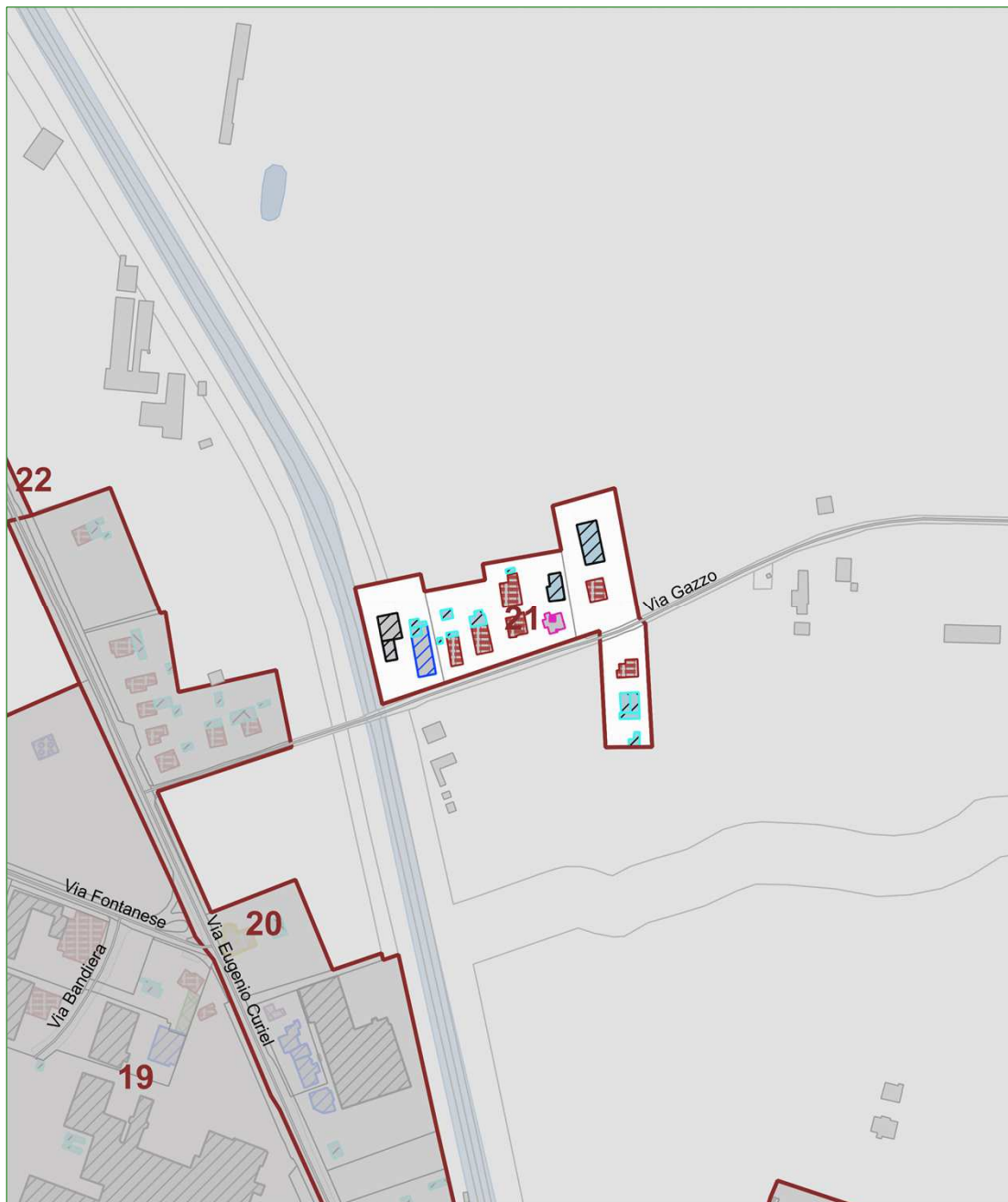
NOTE

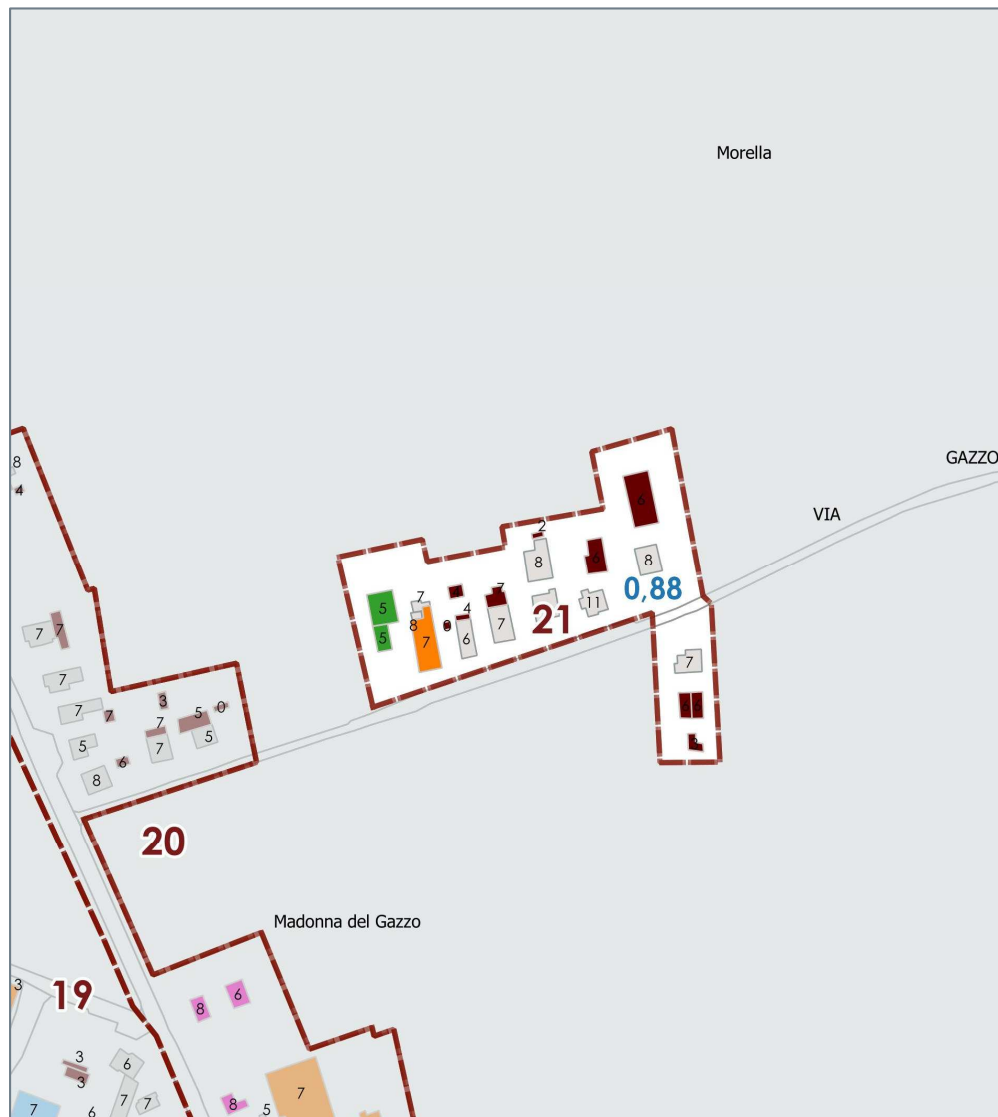
Tipologie edilizie in parte formate da casa di civile abitazione con annessi capannoni adibiti ad attività artigianali – produttive e di servizio per le quali andrà verificata la effettiva operatività.

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

Struttura lineare formatosi per edificazione diretta di terreni agricoli in fregio nord alla comunale via del Gazzo recepiti nel PRG vigente come zone artigianali e a verde privato prive di aree per dotazioni territoriali.



MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

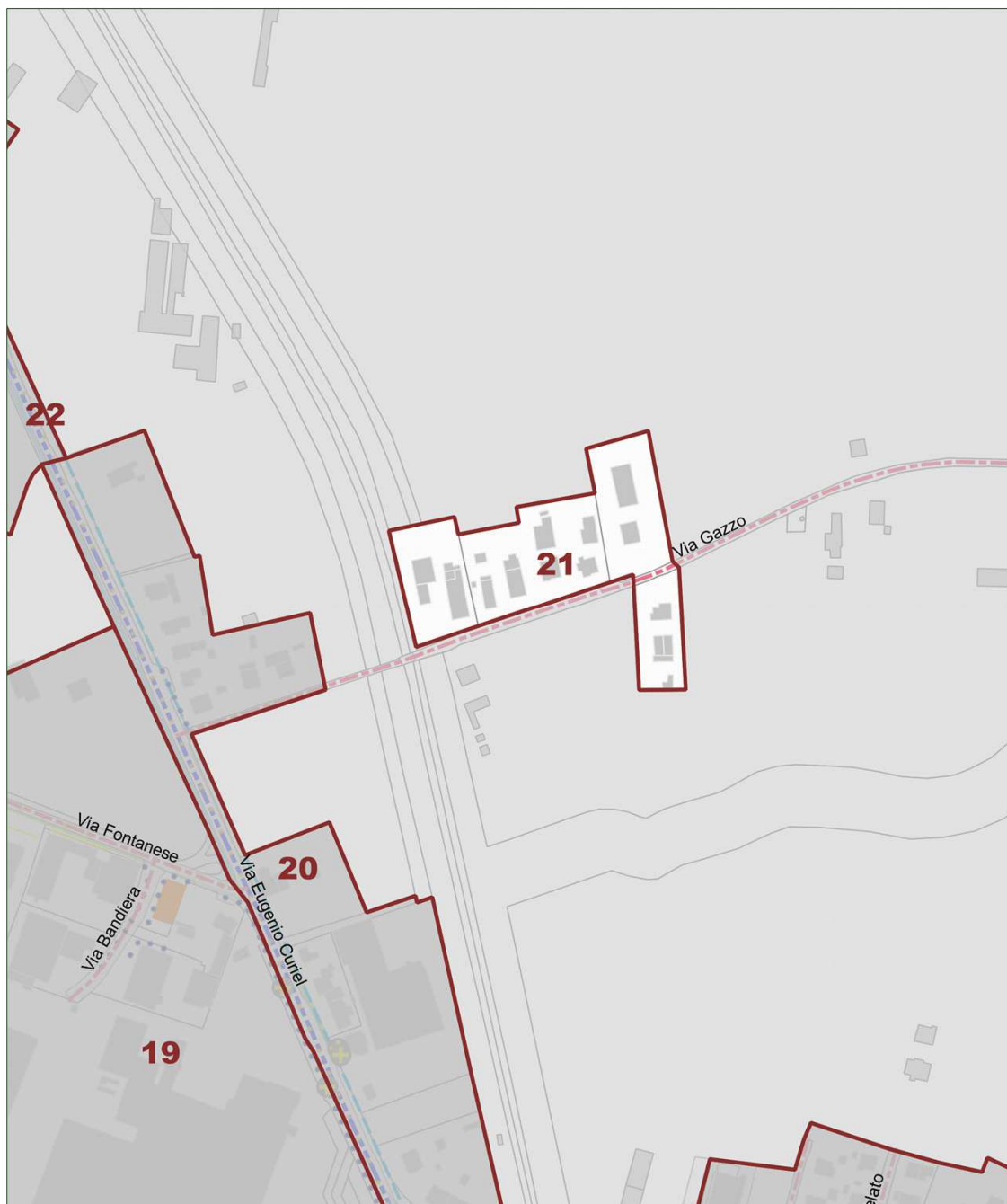
Rapporto volume fabbricati/
superficie isolato omogeneo
mc/mq



Perimetro isolati
tipologicamente omogenei

11

Altezza in metri dell'edificio



NOTE

- a) Accessi diretti da via del Gazzo;
- b) Carenza di parcheggi pubblici;
- c) Mancanza di percorsi pedonali in sede propria.

ACCESSIBILITA'
Legenda

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

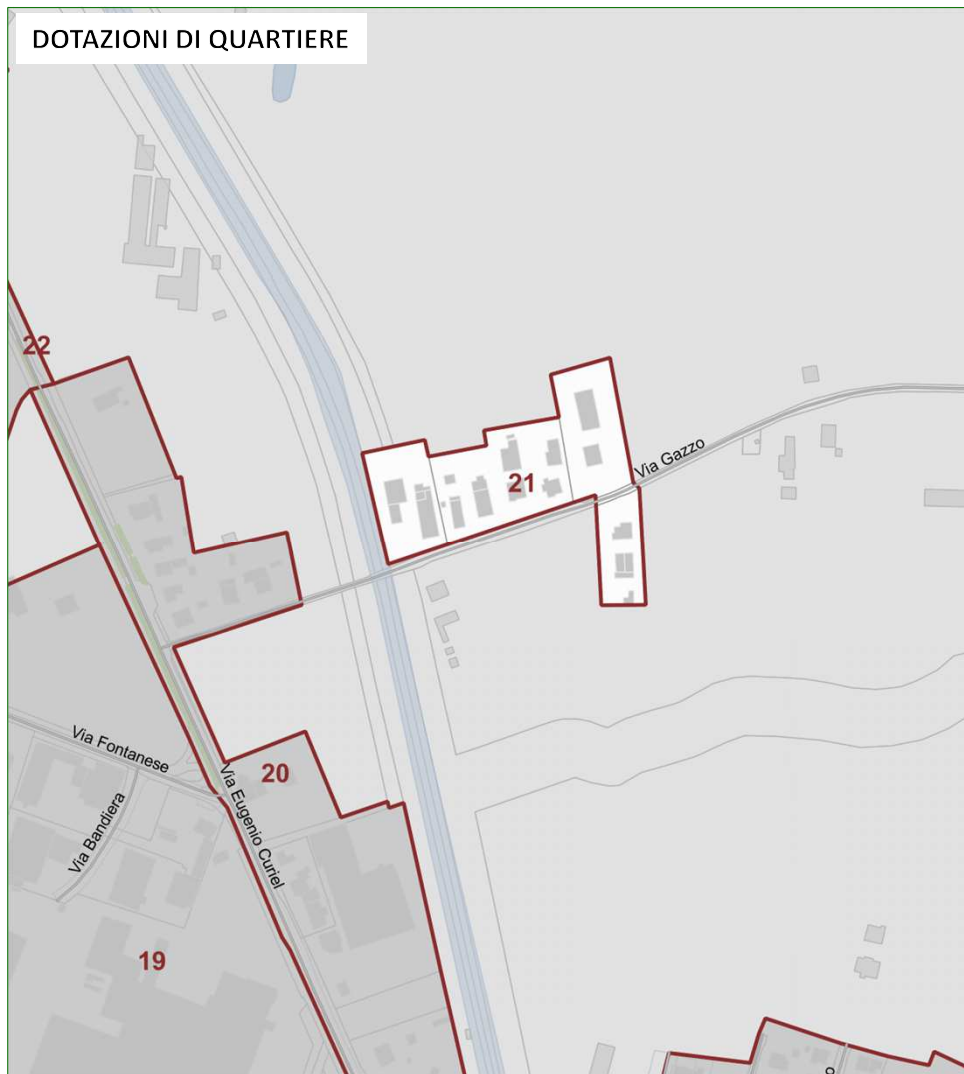
Sistema delle infrastrutture
per la mobilità

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 = 0
	Verde privato di pregio	Mq = 0
	Viali Alberati	

LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

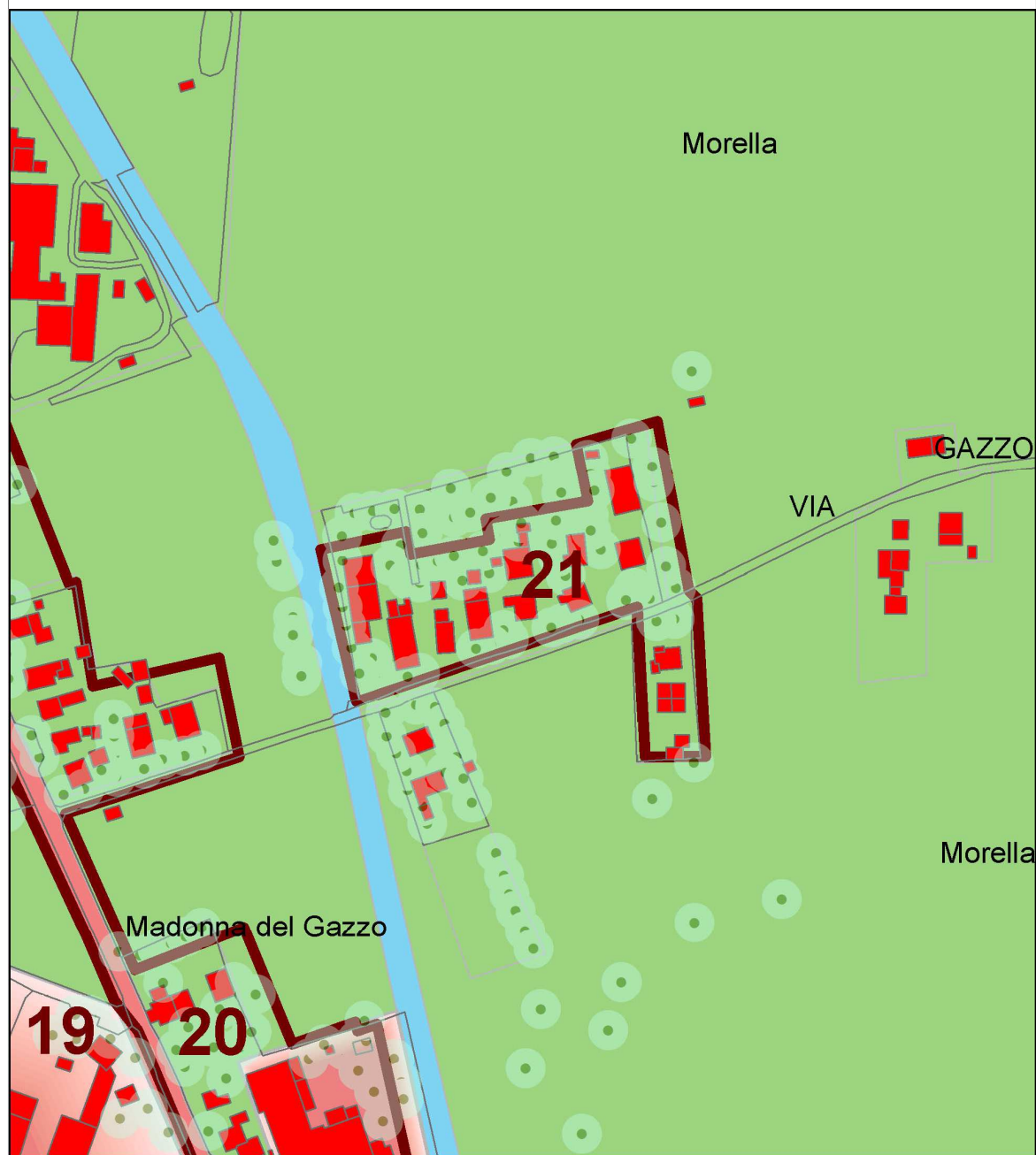
Livello di manutenzione medio.

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

ISOLE DI CALORE



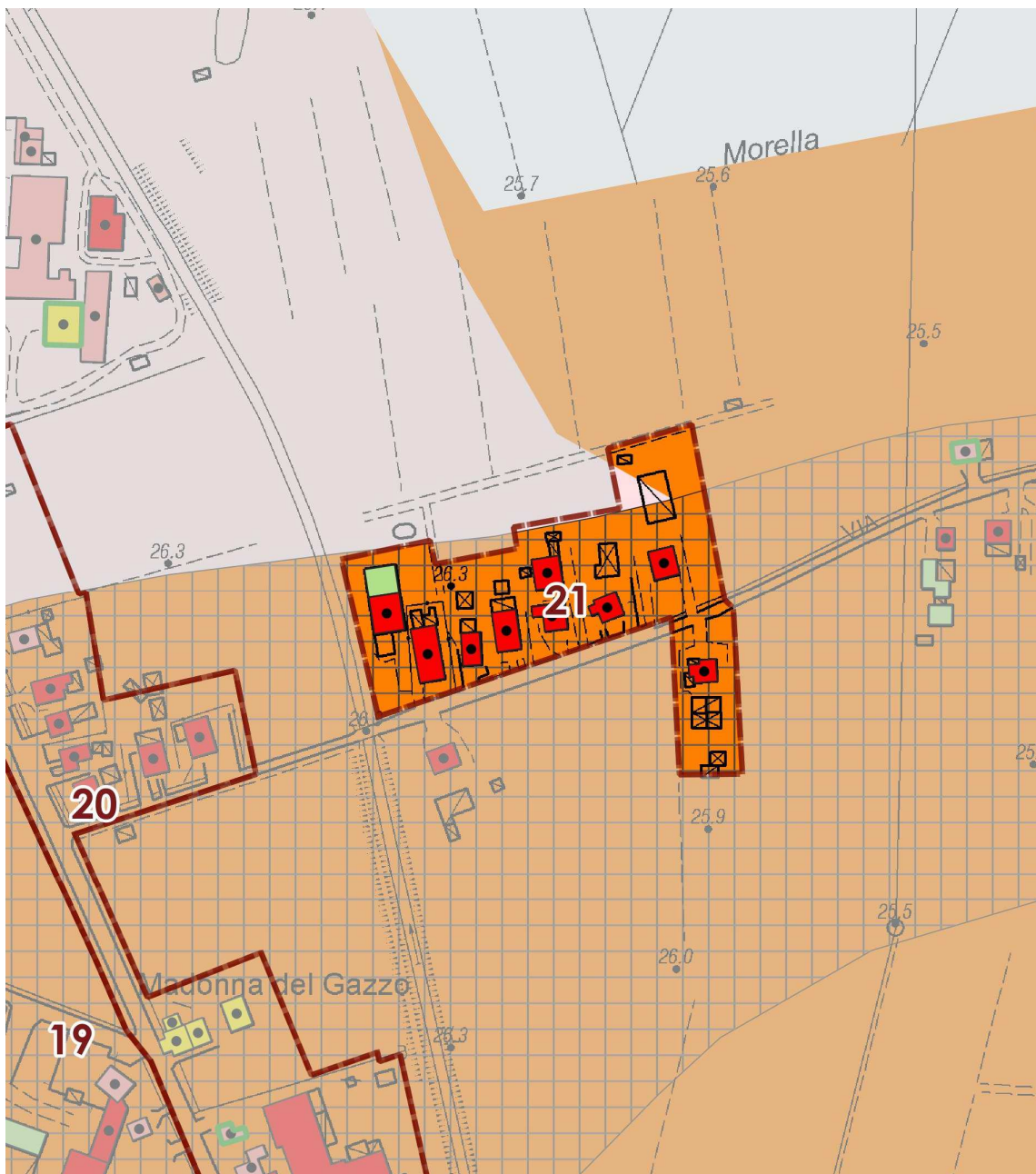
NOTE

La zona comprende principalmente fabbricati residenziali. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è medio basso, come anche la densità edilizia. Fattori mitiganti per la zona sono il verde privato presente in discreta quantità, così come le alberature. 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 quasi completamente suscettibile di liquefazione e in minima parte soggetta a potenziali cedimenti differenziali 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

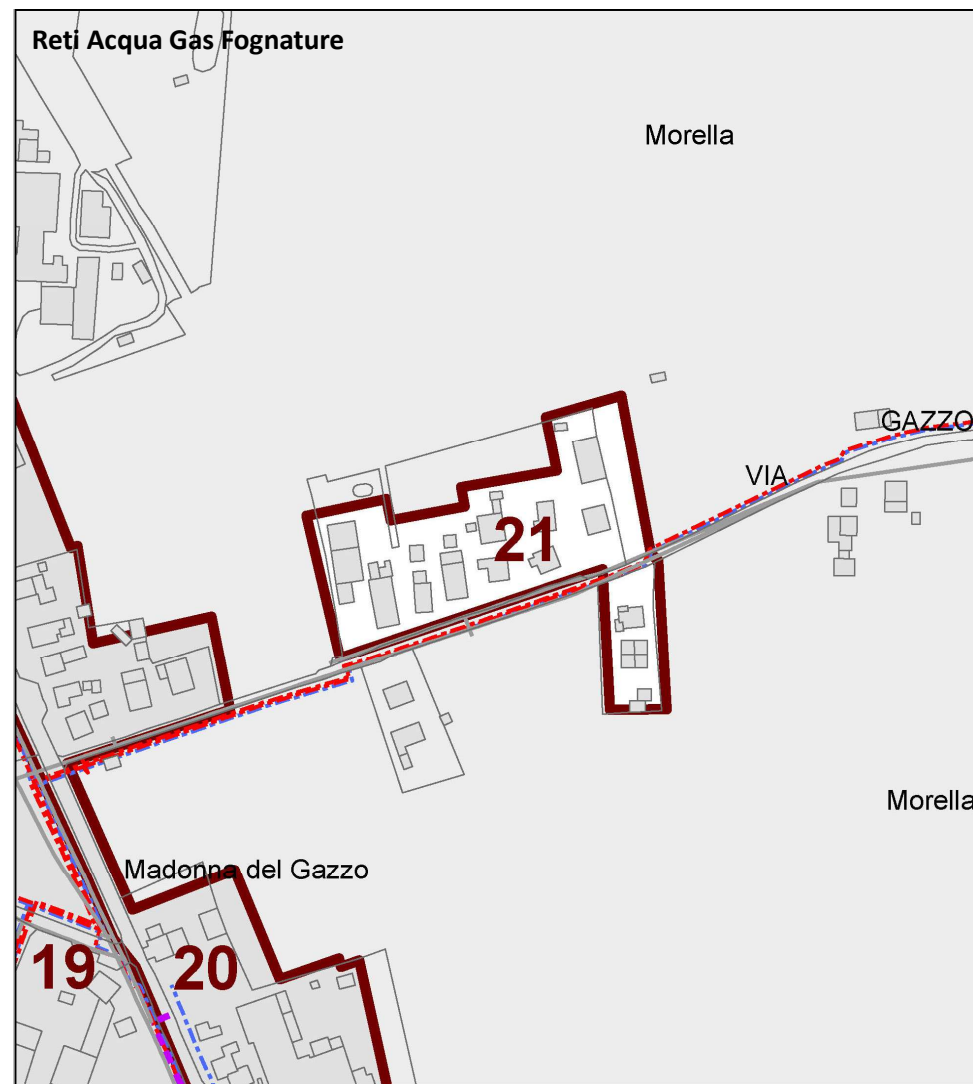
- gas
- acqua

Linee elettriche

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

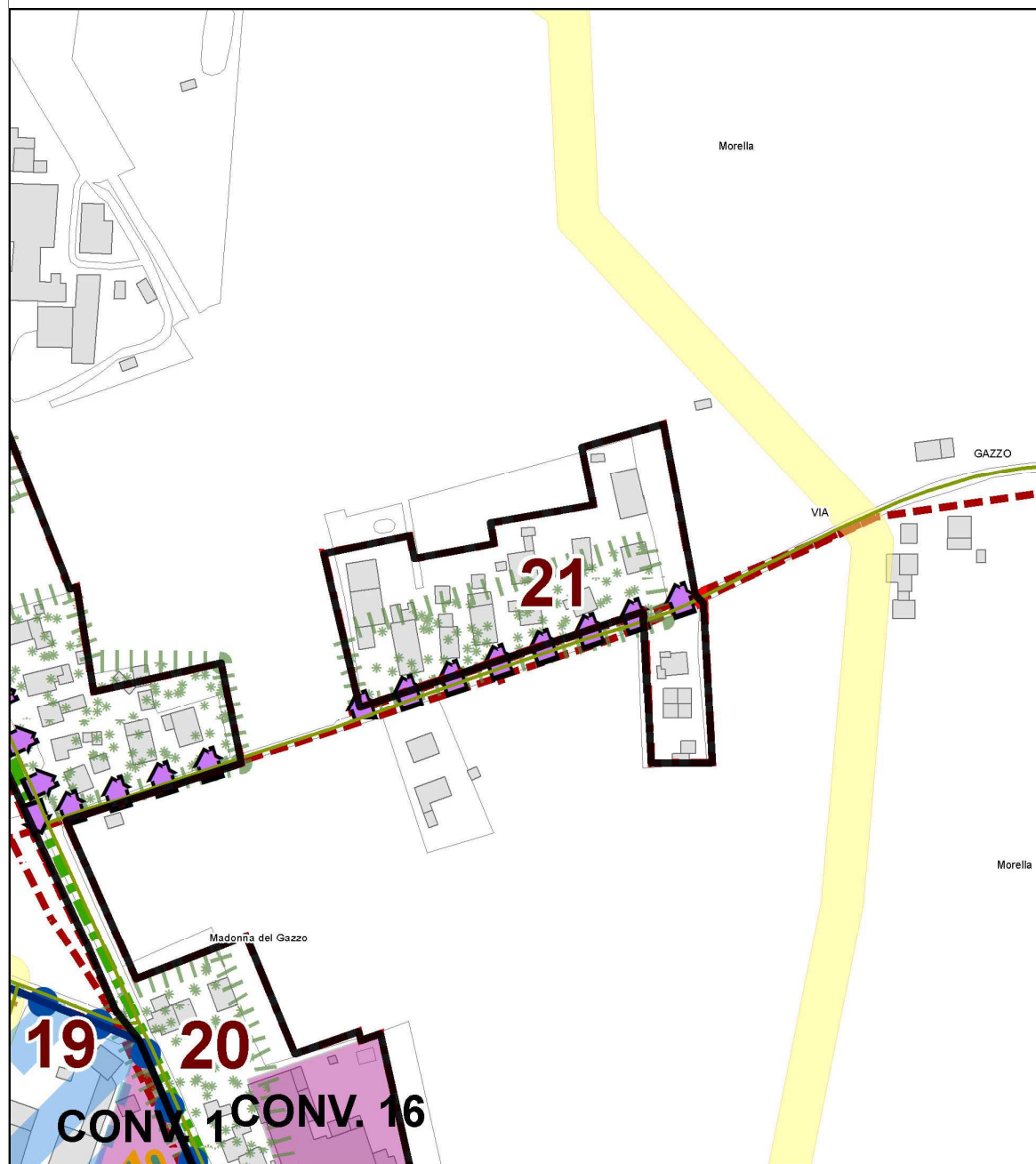
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- Stazioni radiobase

**NOTE**

Fognature miste da verificare

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Salvaguardia delle aree verdi e dei varchi 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

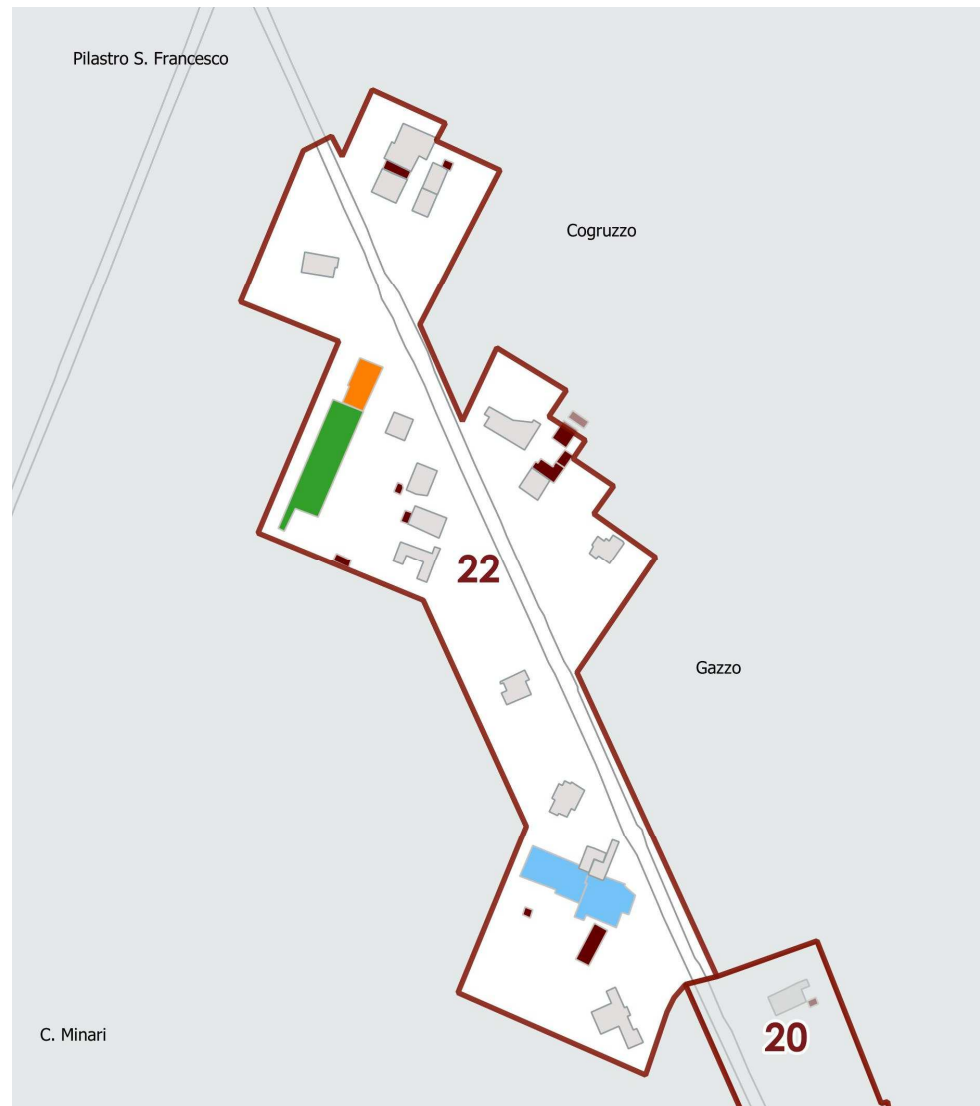
Elementi di Criticità Strutturale ed Ambientale

- 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: 42.854 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

Tessuto consolidato di frangia urbana a struttura lineare attestato sulla viabilità storica con ingressi diretti su strada di scorrimento spesso carente di percorsi pedonali in sede propria e di parcheggi pubblici e aree di sosta esterna rispetto alla sede stradale. La zona edificata a limitato effetto urbano si forma per intervento diretto nei primi decenni della seconda metà del secolo scorso attraverso trasformazione di edifici preesistenti di matrice rurale, ovvero per nuova costruzione di fabbricati su lotto di pertinenza esclusiva ai lati della strada sia a destinazione residenziale - agricola trasformata successivamente a residenza civile, sia direttamente a residenza civile in alcuni casi associata a capannoni adibiti a funzioni artigianali, commerciali e di servizio terziario. Non di rado ai lotti occupati da edifici esistenti si alternano spazi ineditati con visuali verso la campagna coltivata che devono essere salvaguardati e valorizzati per la formazione di corridoi ecologici, di miglioramento dell'inserimento nel paesaggio rurale dei nuclei edificati esistenti, di reperimento di aree di sosta e di punti di vista privilegiati per la fruizione vedutistica del passaggio rurale.

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

Le densità insediative sono di norma inferiori mediamente a 1 MC/MQ. Le opportunità di densificazione sono da valutare con criteri restrittivi nel rispetto degli indirizzi delle norme sovraordinate del PTCO eventualmente sottoponendo a disciplina particolareggiata ciascuna zona di margine urbano per la quale sia riconoscibile una specificità insediativa propria ed in relazione ad essa siano giustificate disposizioni d'intervento diverse da quelle proposte per il recupero del patrimonio edilizio sparso nel territorio rurale.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Fabbricato extraurbano residenziale di vecchio impianto con adiacenti fabbricati residenziali o ex agricoli recuperati alla residenza



Complesso di fabbricati ad uso misto, residenziale - artigianale

Fabbricato agricolo in parte recuperato ad uso residenziale



Fabbricato residenziale con annessi fabbricati ad uso artigianale



Fabbricato residenziale in cattivo stato di conservazione



Fabbricato residenziale con bassi servizi e serre



Fabbricato residenziale in cattivo stato di conservazione



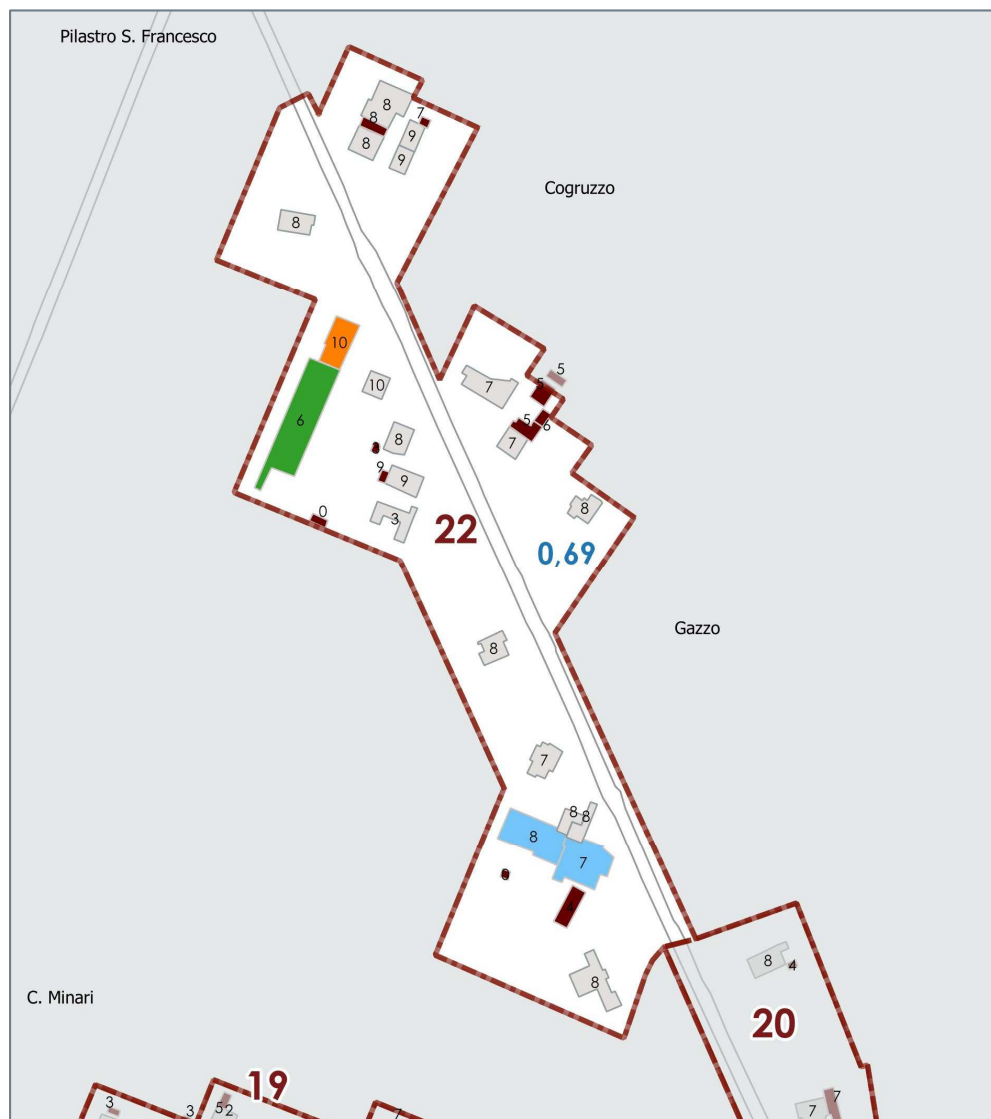
TIPOLOGIE EDILIZIE

Legenda

- Perimetro isolati
- Chiese, canoniche, servizi parrocchiali
- Castello, villa, rocca
- Palazzina
- Palazzo
- Villa
- Villini
- Casa cantoniera
- Edificio condominiale
- Unità edilizie atipiche
- Unità edilizie con tipologia di casa abbinata
- 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
- Edificio Specialistico
- Complesso Rurale
- Edificio_rurale
- Edifici in stato di abbandono
- Capannone
- Bassi servizi (garage e servizi alla residenza in muratura)
- Bassi servizi (box in lamiera, tettoie in eternit, ecc.)

NOTE

Tipologie edilizie eterogenee derivate in alcuni casi da recupero e ampliamento di preesistenti costruzioni di matrice rurale, ovvero da nuova edificazione per intervento diretto di capannoni artigianali.



NOTE

- a) Presenza di edifici per funzioni commerciali terziarie;
- b) Presenza di edifici con attività artigianali.



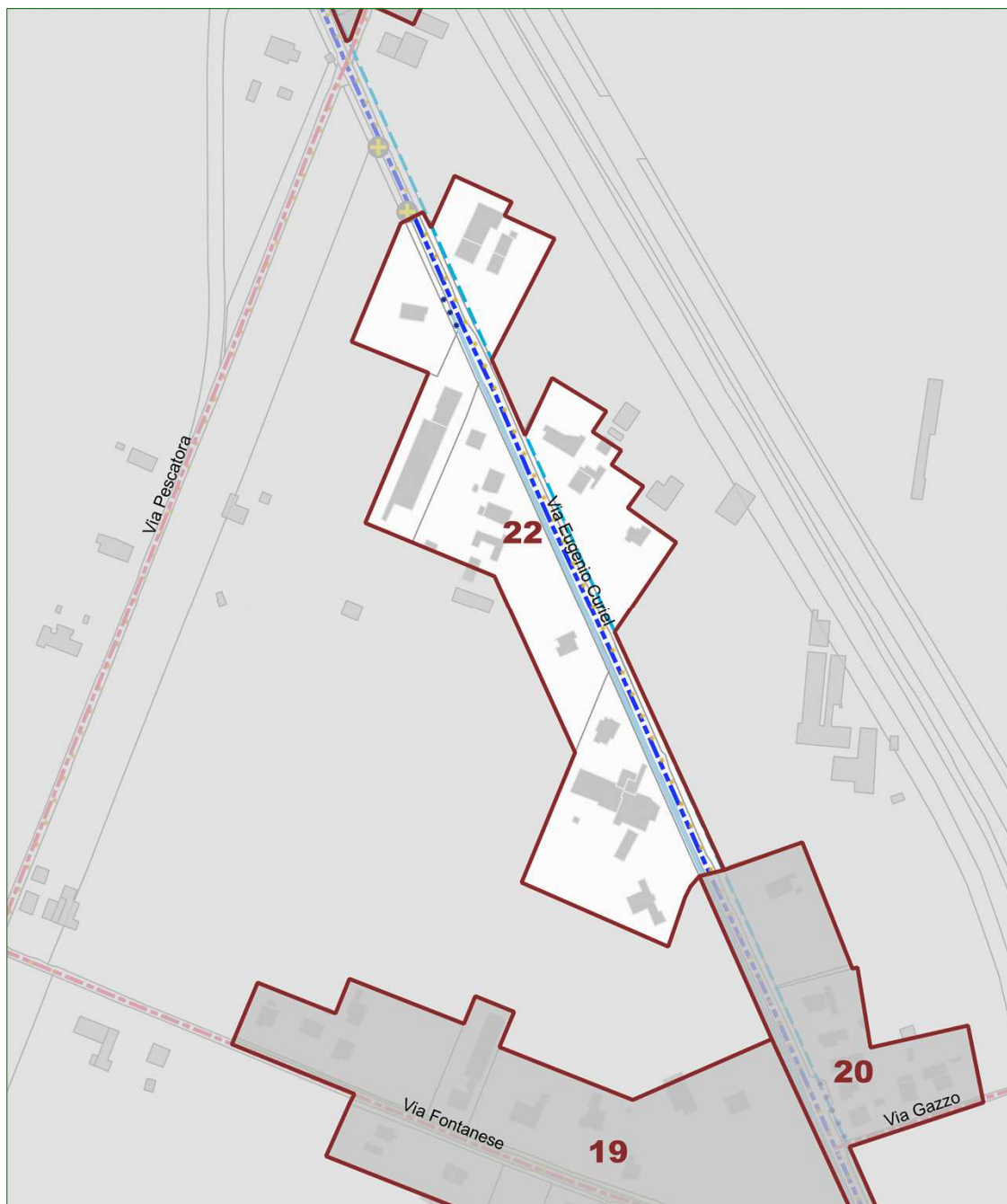
MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

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

Altezza in metri dell'edificio



NOTE

- Morfologia urbana determinata da edifici a diversa destinazione disposti in fregio alla SS 358 (via Curiel) prevalentemente costituiti da edifici residenziali a 2 piani con giardino;
- Presenza di edifici artigianali e commerciali di dimensioni medio piccole.

ACCESSIBILITA'
Legenda

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

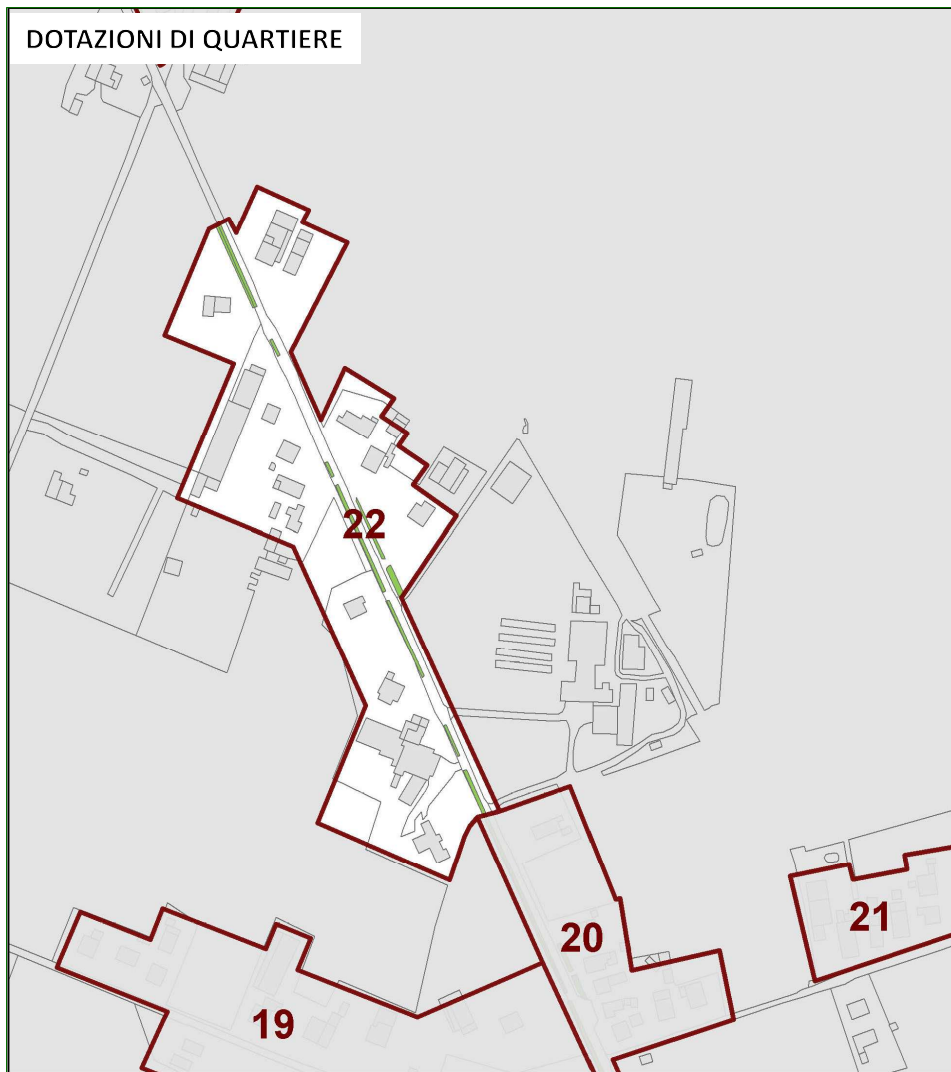
Sistema delle infrastrutture
per la mobilità

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 = 872
■ Verde privato di pregio	Mq = 0
* Viali Alberati	



Fabbricati in cattivo stato di manutenzione

LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

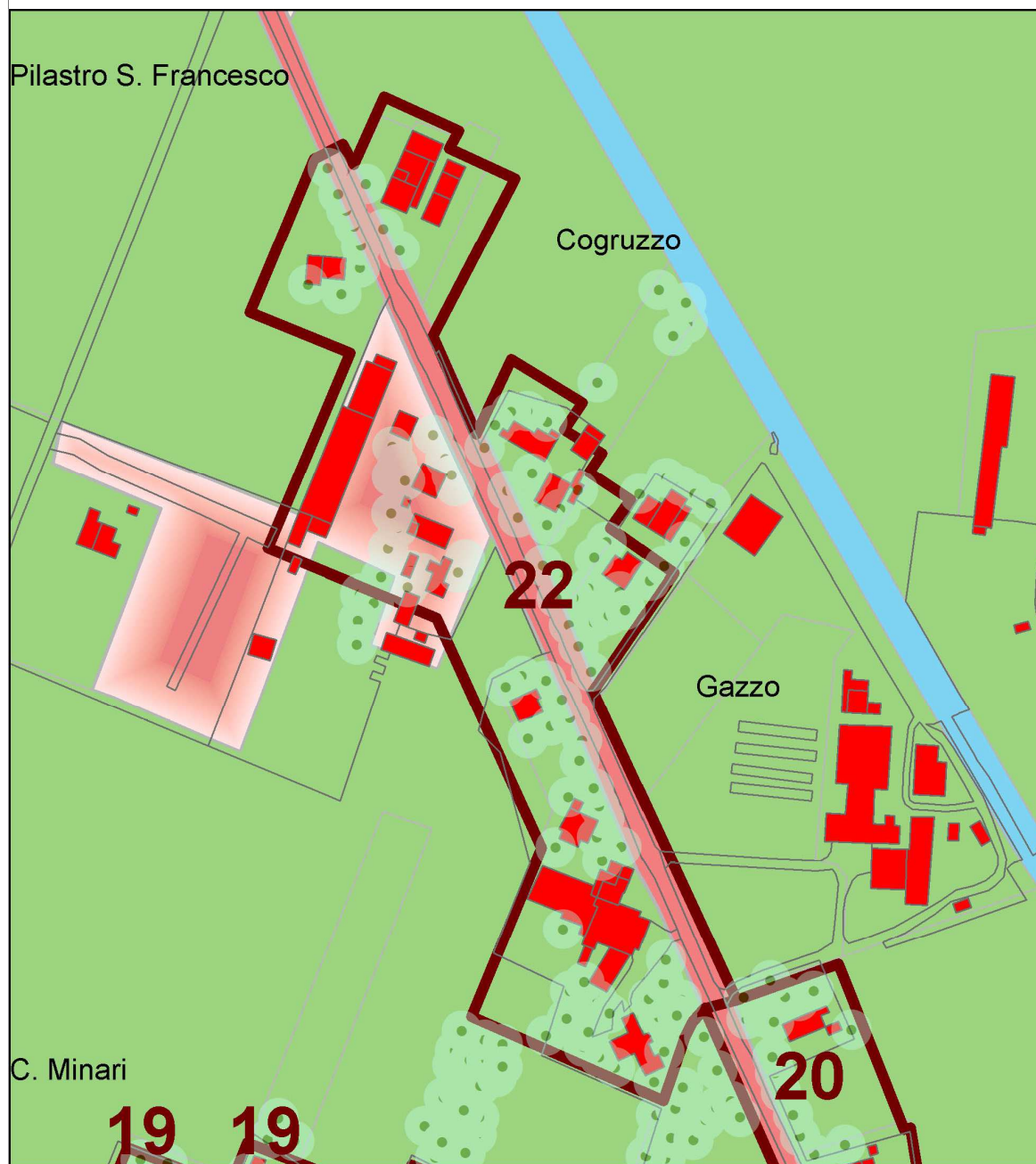
Livello di manutenzione medio – basso.

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

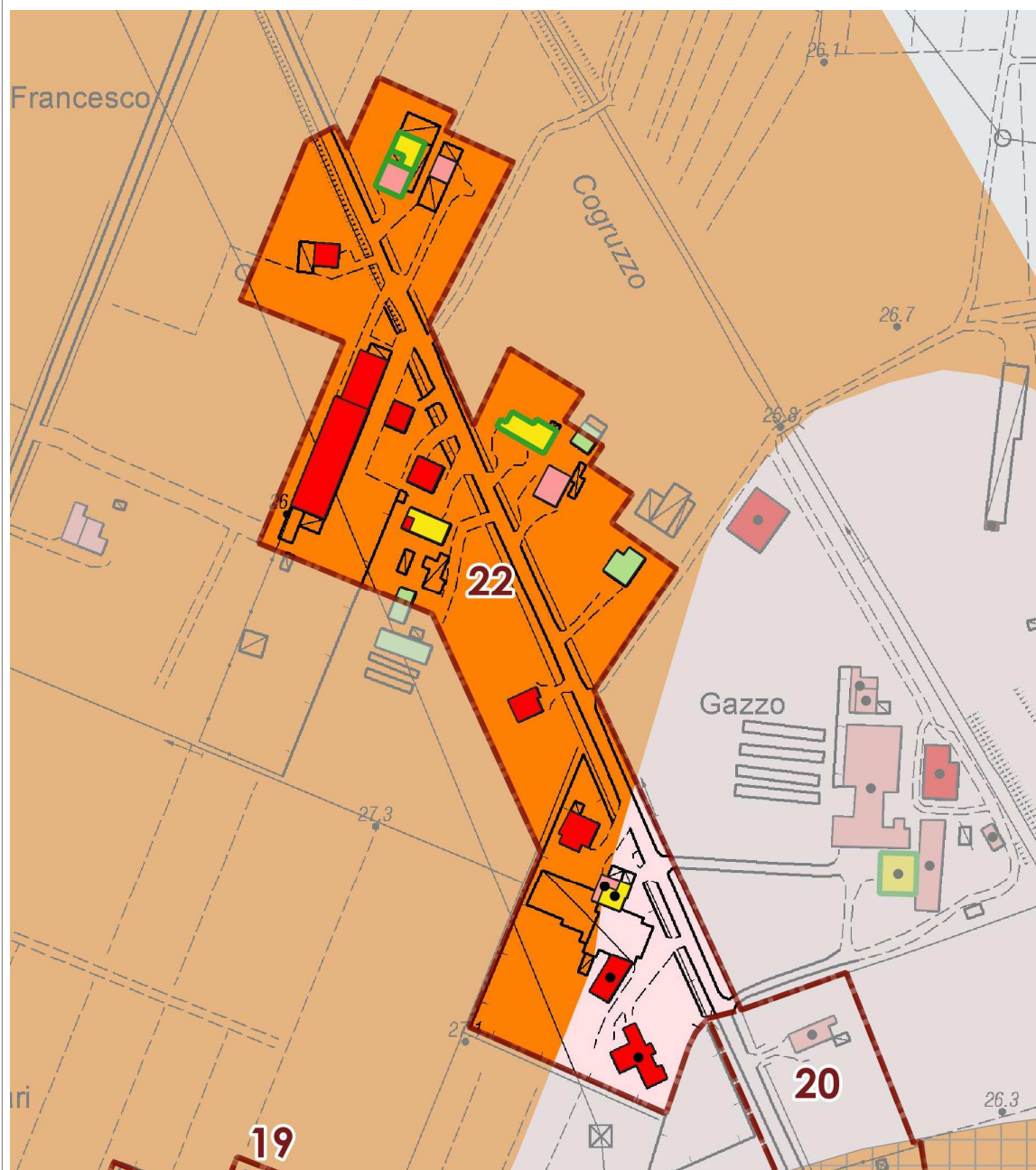
La zona comprende edifici a prevalente destinazione residenziale ed insediamenti a destinazione artigianale e commerciale con aree di pertinenza esclusiva sistemate a giardino.

Il livello di sigillatura (soil sealing)/impermeabilizzazione del suolo è mediamente basso e l'ambito edificato è immerso in zona agricola – 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

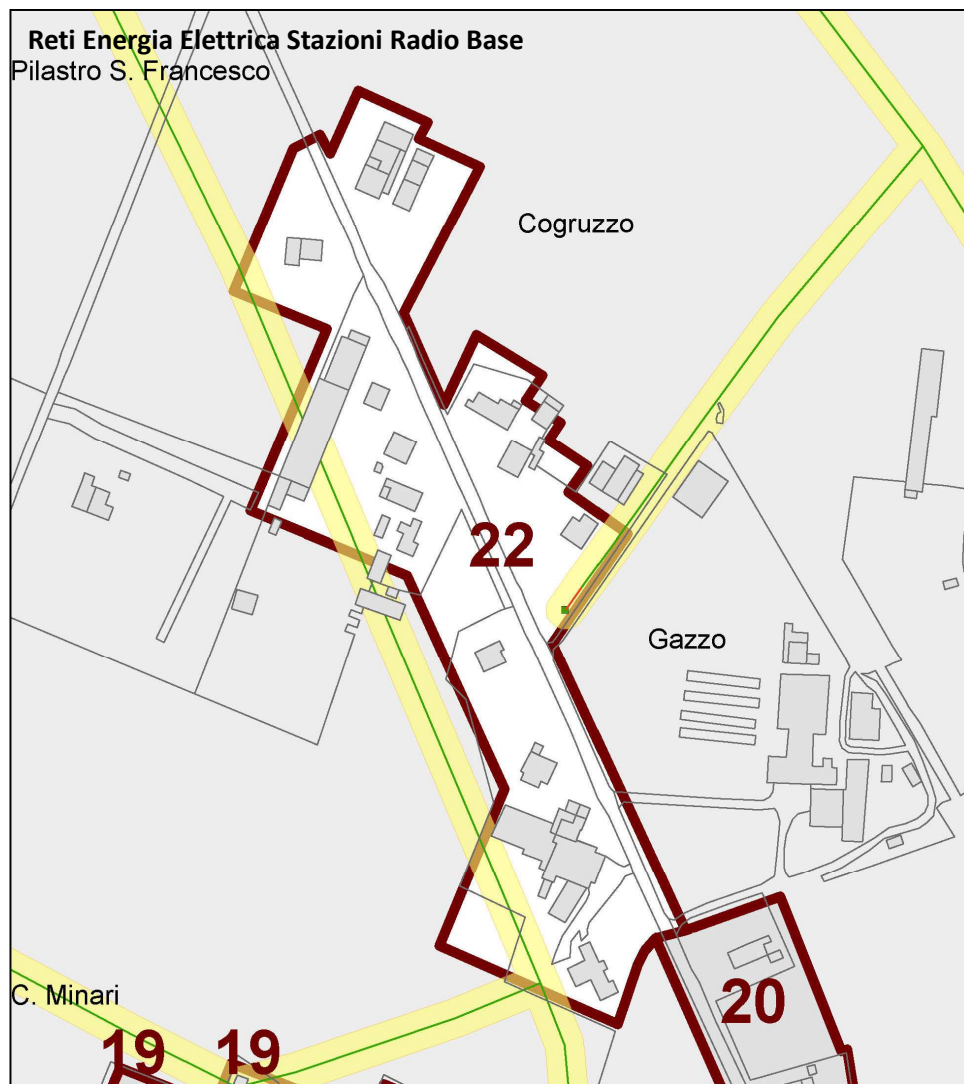
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAccl - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

Zona in piccola parte soggetta a potenziali cedimenti differenziali su cui insistono pochi fabbricati 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

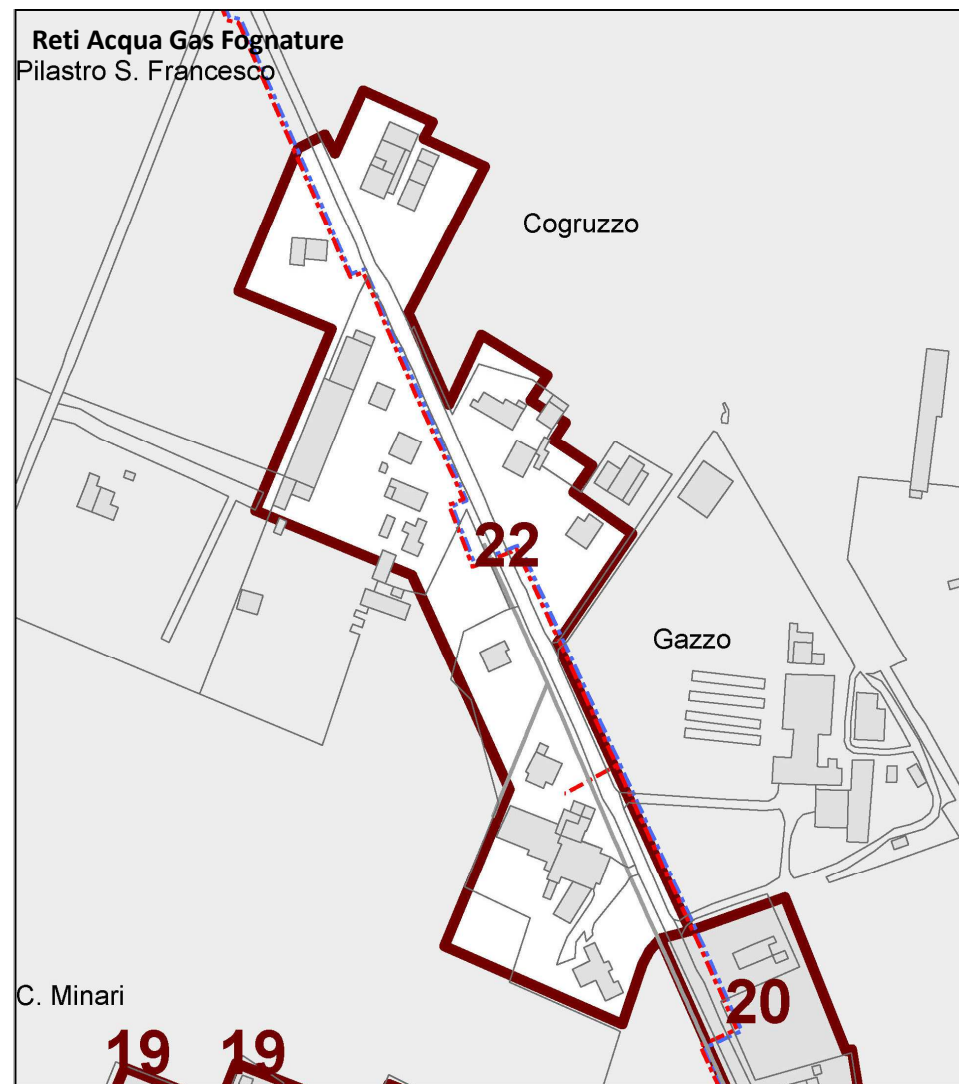
- gas
- acqua

Linee elettriche

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

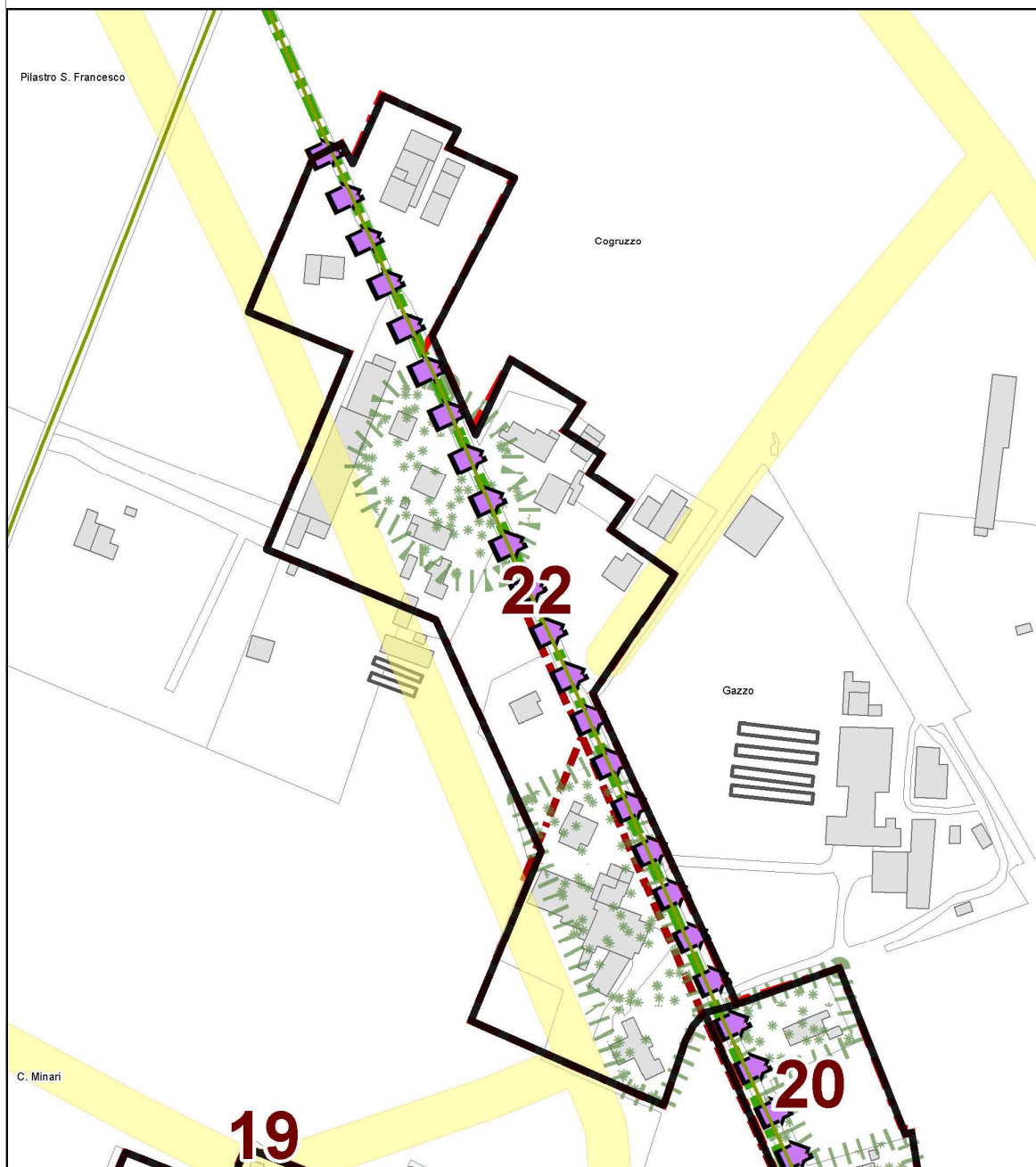
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- ⚡ Stazioni radiobase

**NOTE**

Fognature miste da verificare

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Salvaguardia delle aree verdi e dei varchi 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

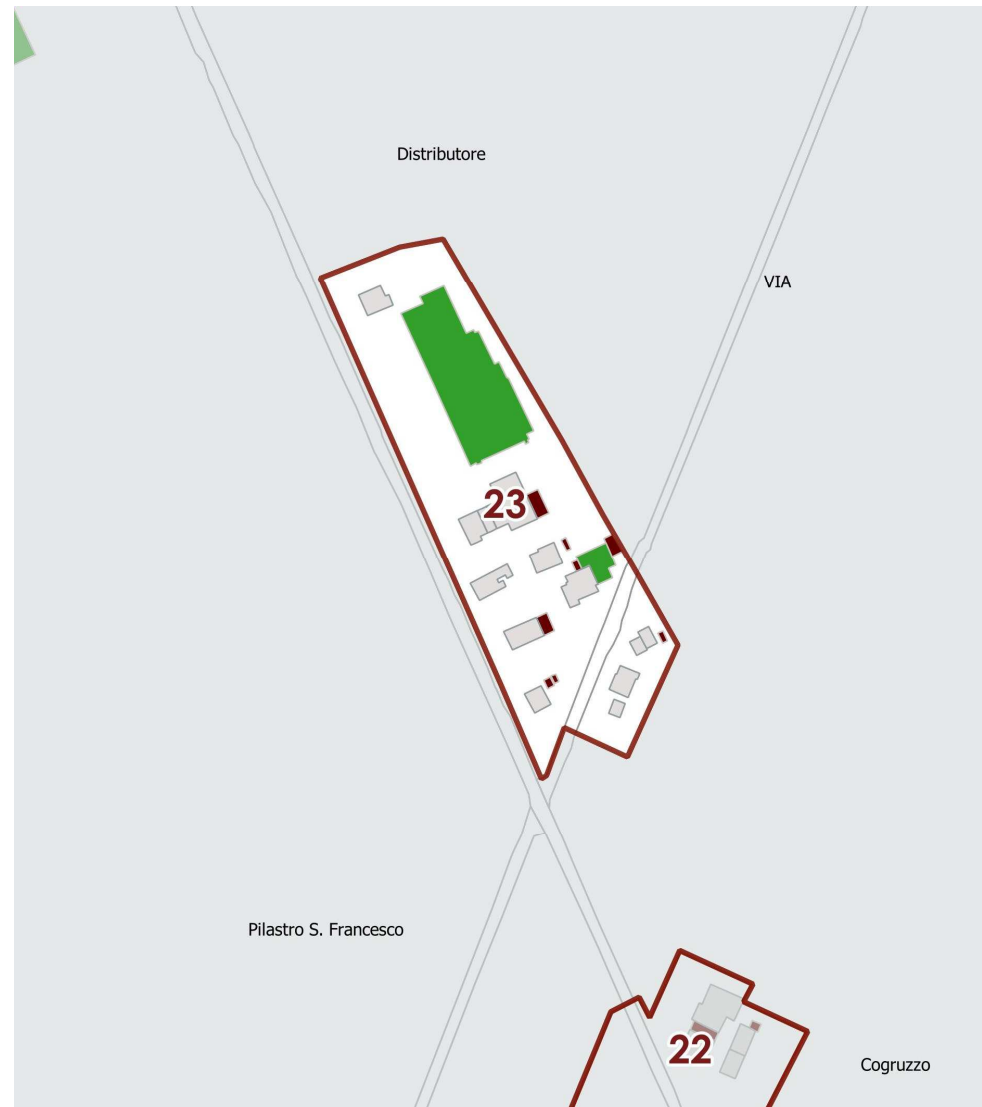
Elementi di Criticità Strutturale ed Ambientale

- 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: 19.467 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

Tessuto consolidato di frangia urbana a struttura lineare attestato sulla viabilità storica con ingressi diretti su strada di scorrimento spesso carente di percorsi pedonali in sede propria e di parcheggi pubblici e aree di sosta esterna rispetto alla sede stradale.

La zona edificata a limitato effetto urbano si forma per intervento diretto nei primi decenni della seconda metà del secolo scorso attraverso trasformazione di edifici preesistenti di matrice rurale, ovvero per nuova costruzione di fabbricati su lotto di pertinenza esclusiva ai lati della strada sia a destinazione residenziale agricola trasformata successivamente a residenza civile, sia direttamente a residenza civile in alcuni casi associata a capannoni adibiti a funzioni artigianali, commerciali e di servizio terziario.

Non di rado ai lotti occupati da edifici esistenti si alternano spazi ineditati con visuali verso la campagna coltivata che devono essere salvaguardati e valorizzati per la formazione di corridoi ecologici, di miglioramento dell'inserimento nel paesaggio rurale dei nuclei edificati esistenti, di reperimento di aree di sosta e di punti di vista privilegiati per la fruizione vedutistica del passaggio rurale.

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

Le densità insediative sono di norma inferiori mediamente a 1 MC/MQ.

Le opportunità di densificazione sono da valutare con criteri restrittivi nel rispetto degli indirizzi delle norme sovraordinate del PTCP eventualmente sottoponendo a disciplina particolareggiata ciascuna zona di margine urbano per la quale sia riconoscibile una specificità insediativa propria ed in relazione ad essa siano giustificate disposizioni d'intervento diverse da quelle proposte per il recupero del patrimonio edilizio sparso nel territorio rurale.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Edificio a destinazione mista residenziale commerciale



Edificio a destinazione residenziale con capannone annesso



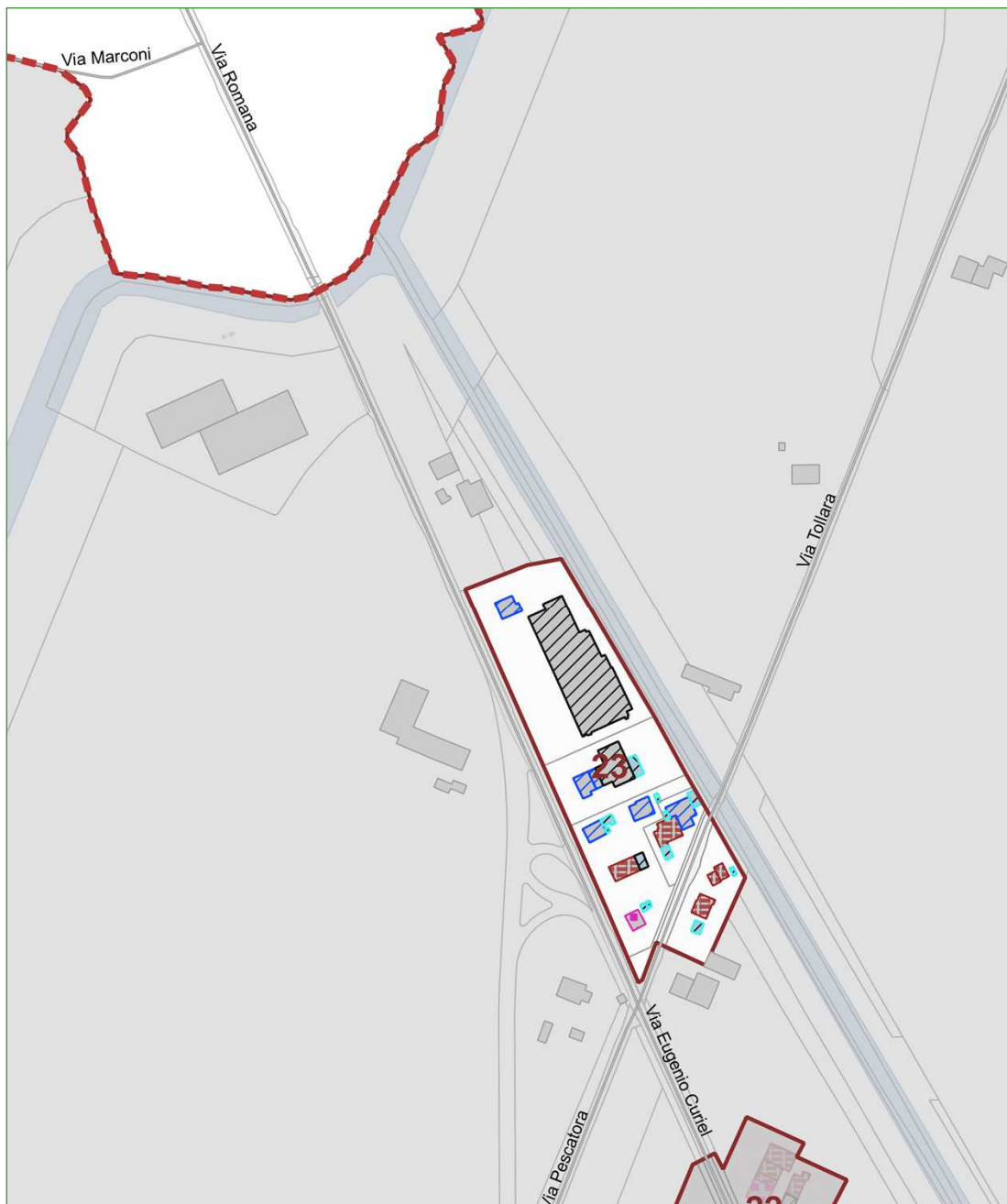
Edificio a destinazione produttiva commerciale



Edificio residenziale mono-bifamiliare



Edificio residenziale mono-bifamiliare



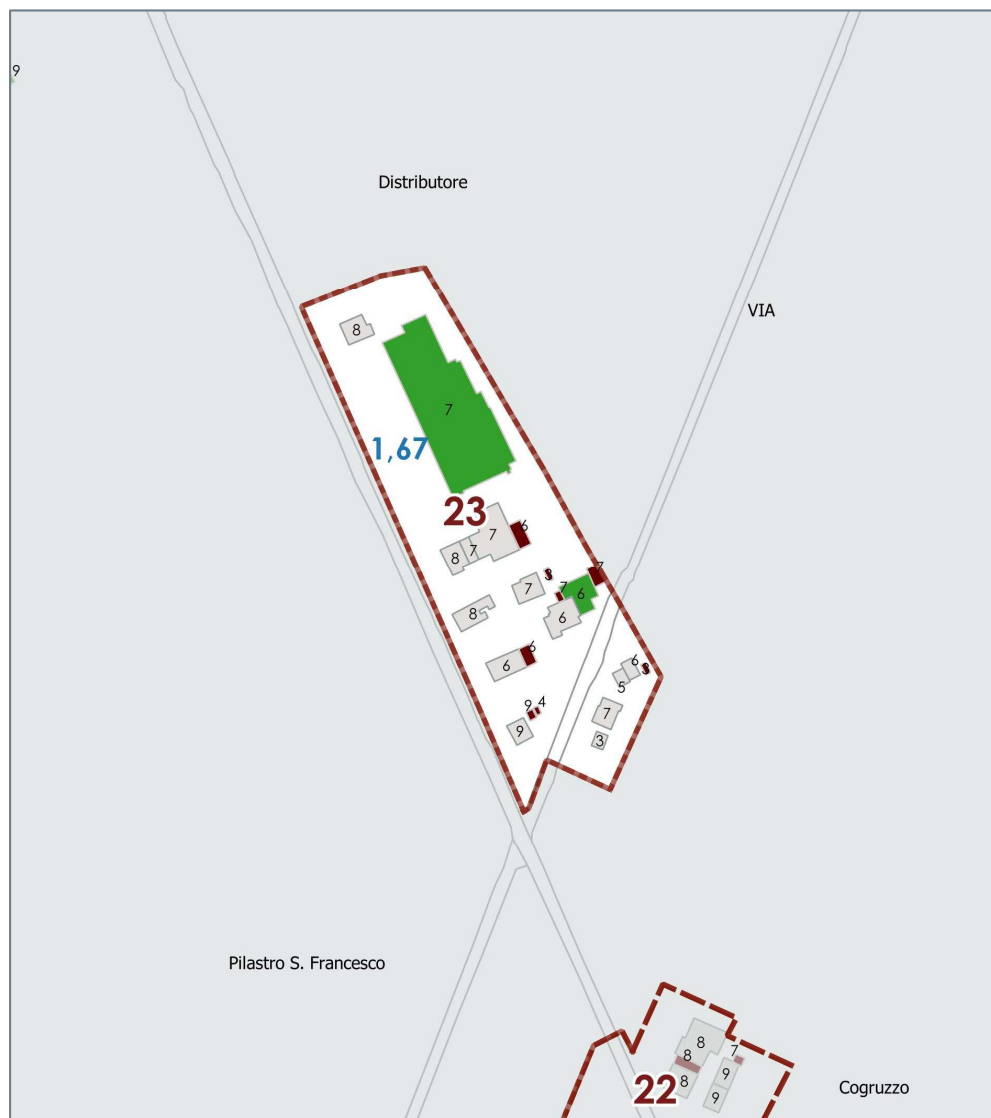
NOTE

- a) Presenza di edifici artigianali;
- b) Presenza di edifici artigianali – residenziali da verificare

TIPOLOGIE EDILIZIE

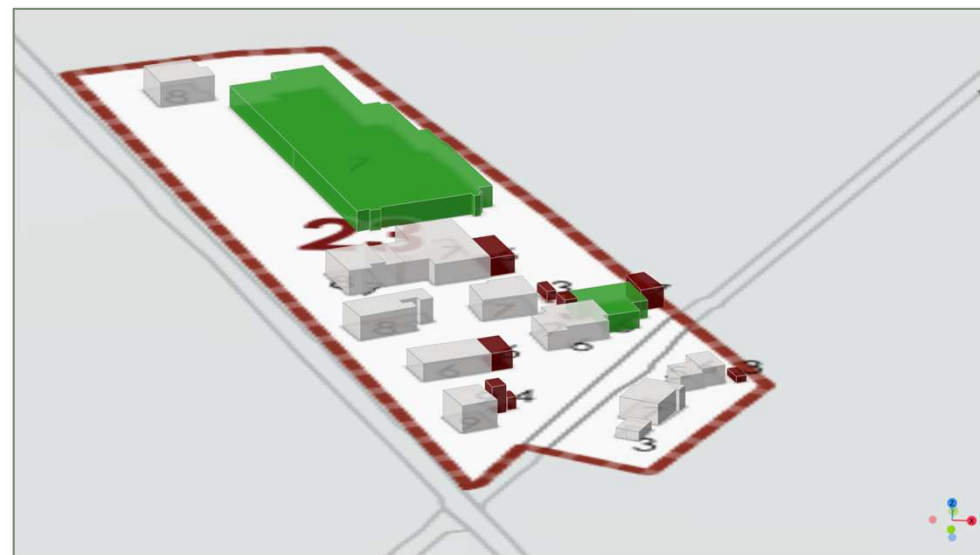
Legenda

- 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

- Estrema propaggine nord ad insediamento lineare sul ciglio est della SS 538 (ora SP 358 R via Curiel) in corrispondenza dell'incrocio con le strade comunali via Pescatora – via Tollara;
- Morfologia urbana caratterizzata da edifici residenziali a 2 piani e da edifici produttivi e commerciali di medie dimensioni che contribuiscono ad elevare la densità insediativa al valore di 1,67 MC/MQ.



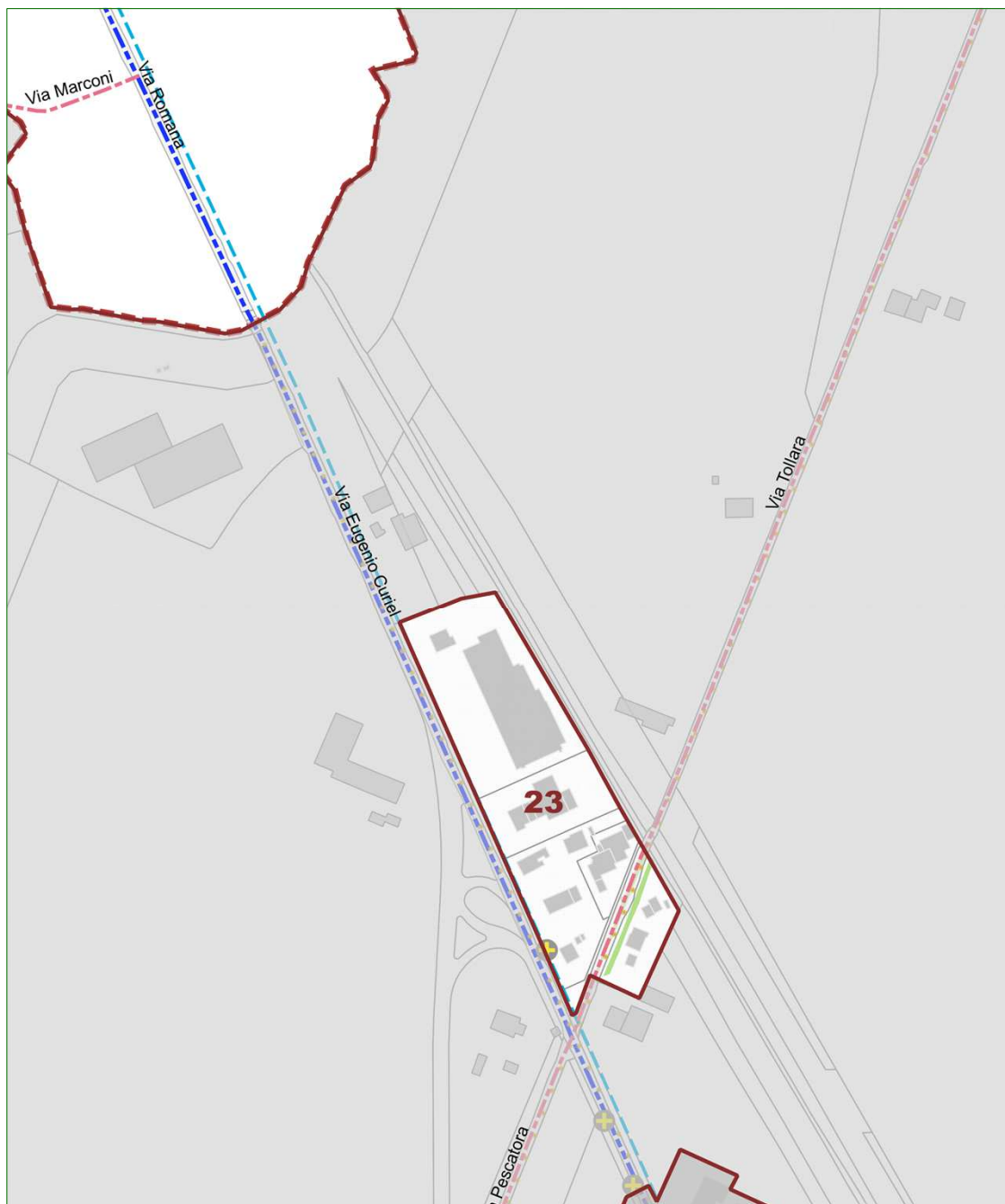
MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

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 scorrimento;
- b) Carenza di parcheggi pubblici;
- c) Discontinuità dei percorsi ciclopeditoni

ACCESSIBILITA'

Legenda

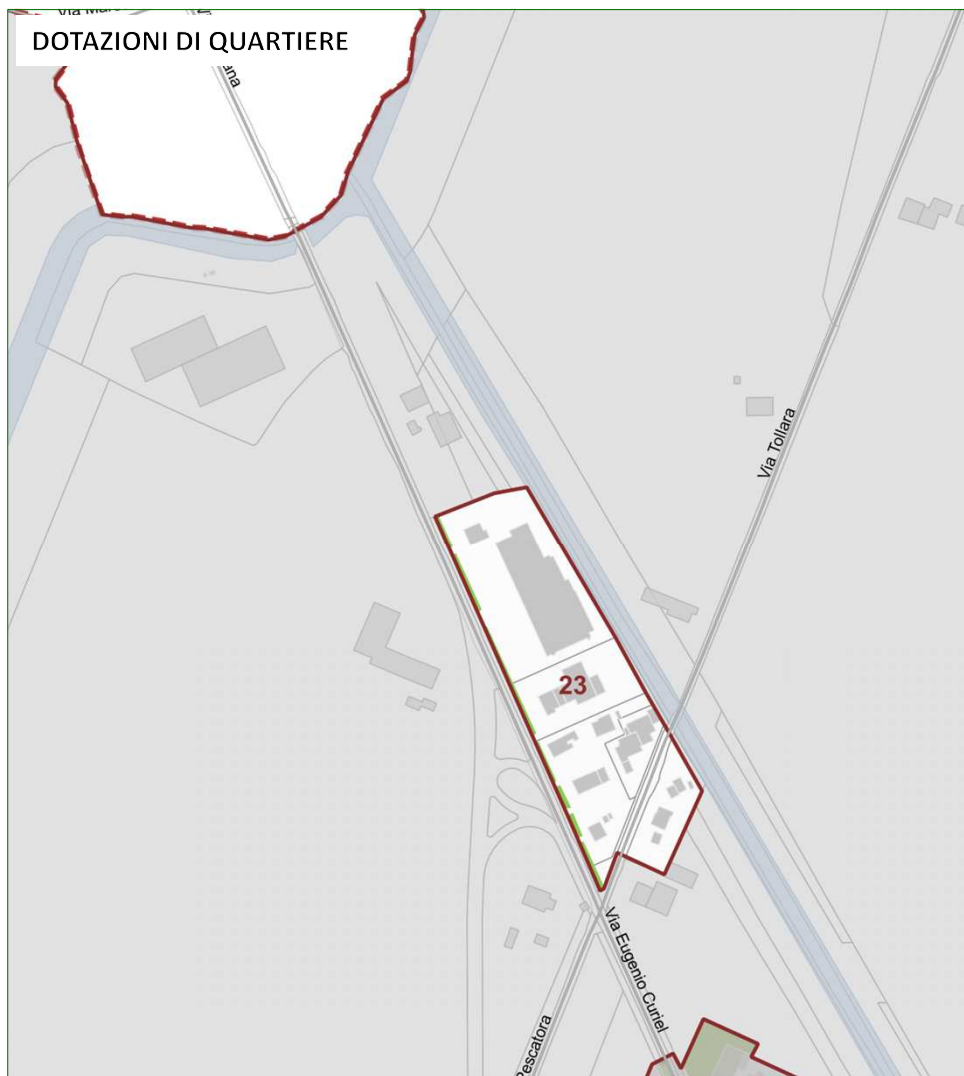
- Confine Comunale
- Perimetro - Tessuto Urbanizzato
- Edifici
- Strade Comunali
- Strade Private
- Strade Provinciali
- Viabilità Storica

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 = 485
■ Verde privato di pregio	Mq = 0
* Viali Alberati	

LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

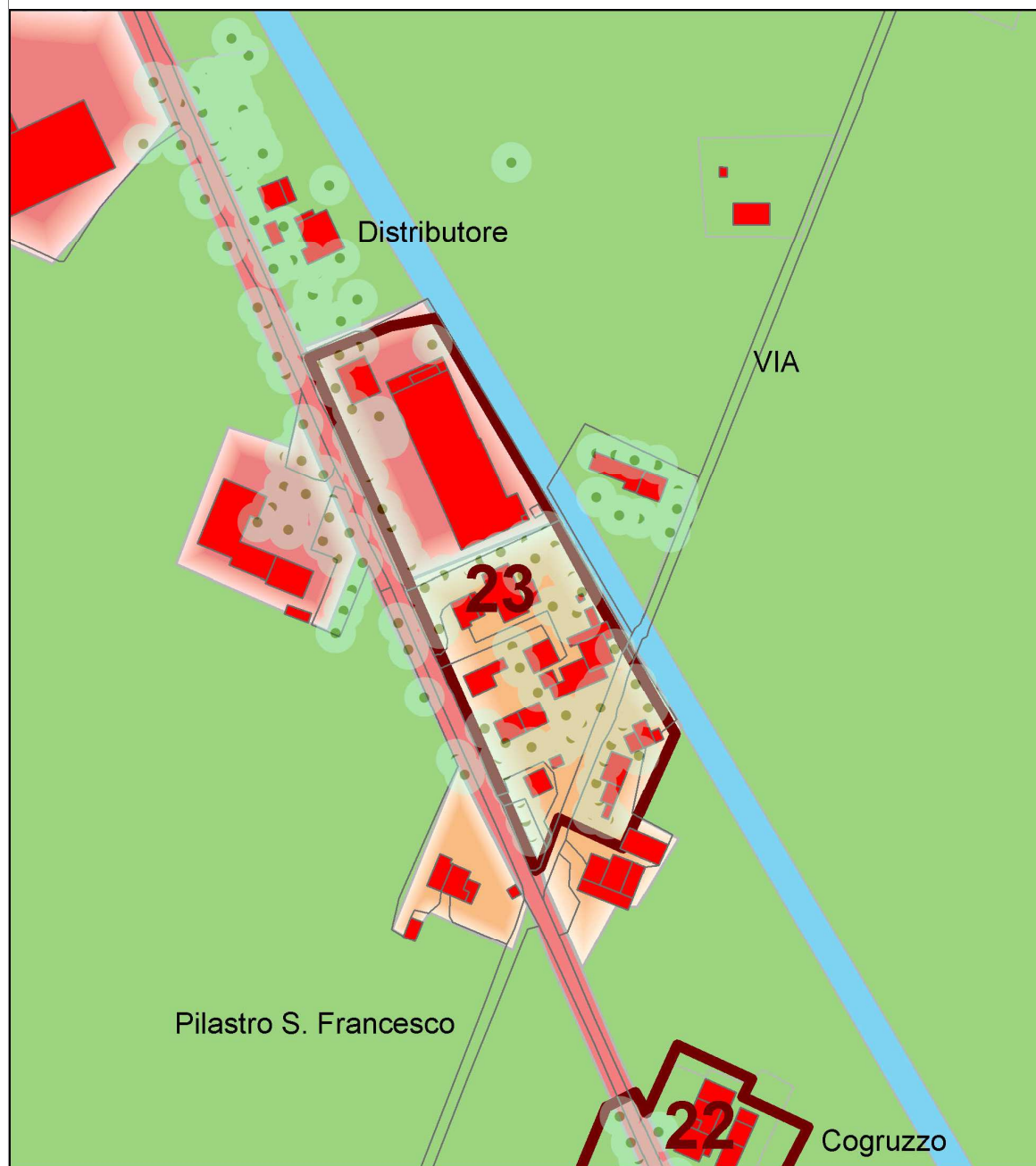
Livello di manutenzione medio

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



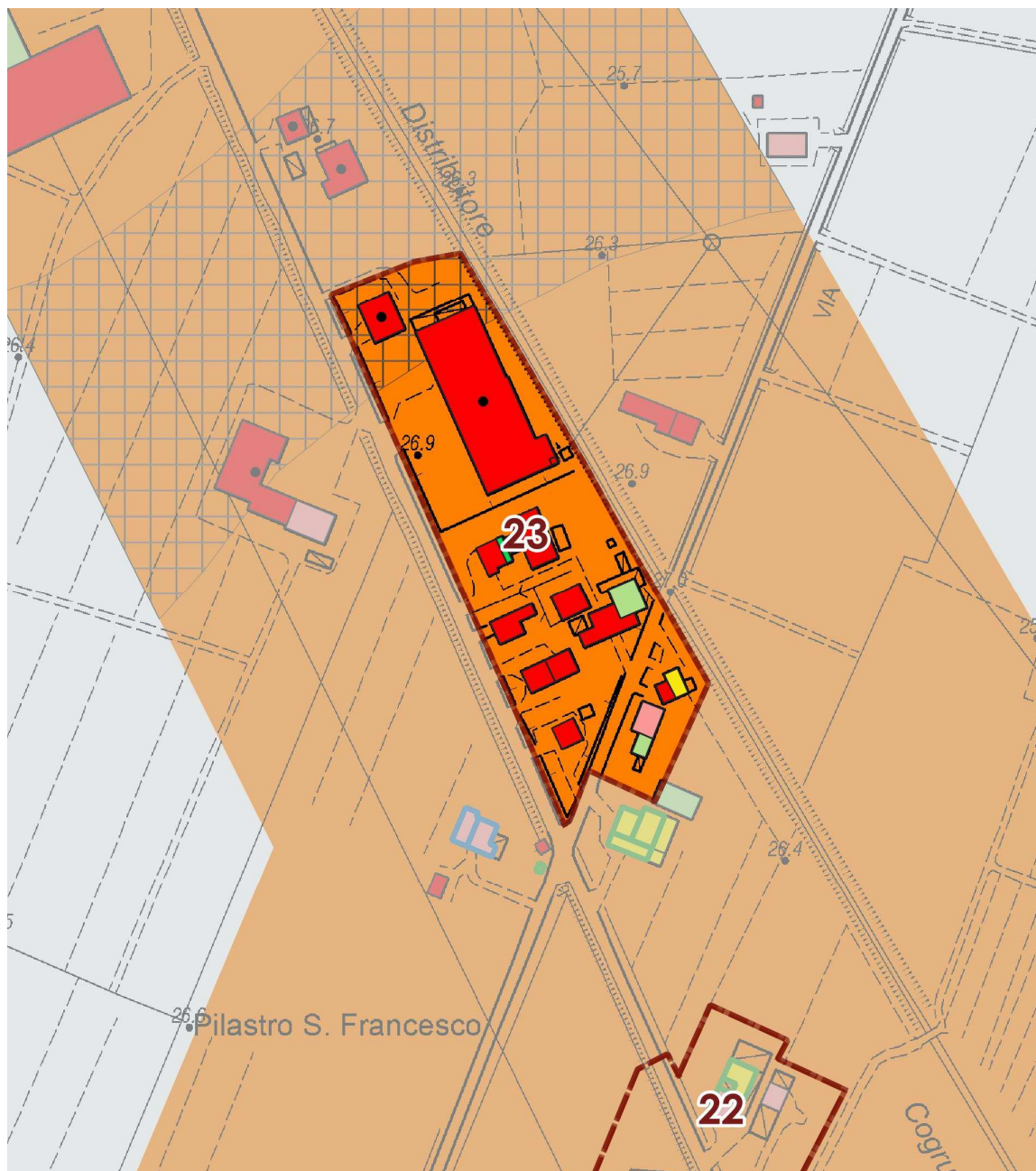
NOTE

La zona comprende un edificio produttivo con superficie coperta medio alta e fabbricati residenziali. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è mediamente basso. Fattori mitiganti per la zona sono la presenza di aree a verde privato con alberature presenti in discreta quantità in un contesto di 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

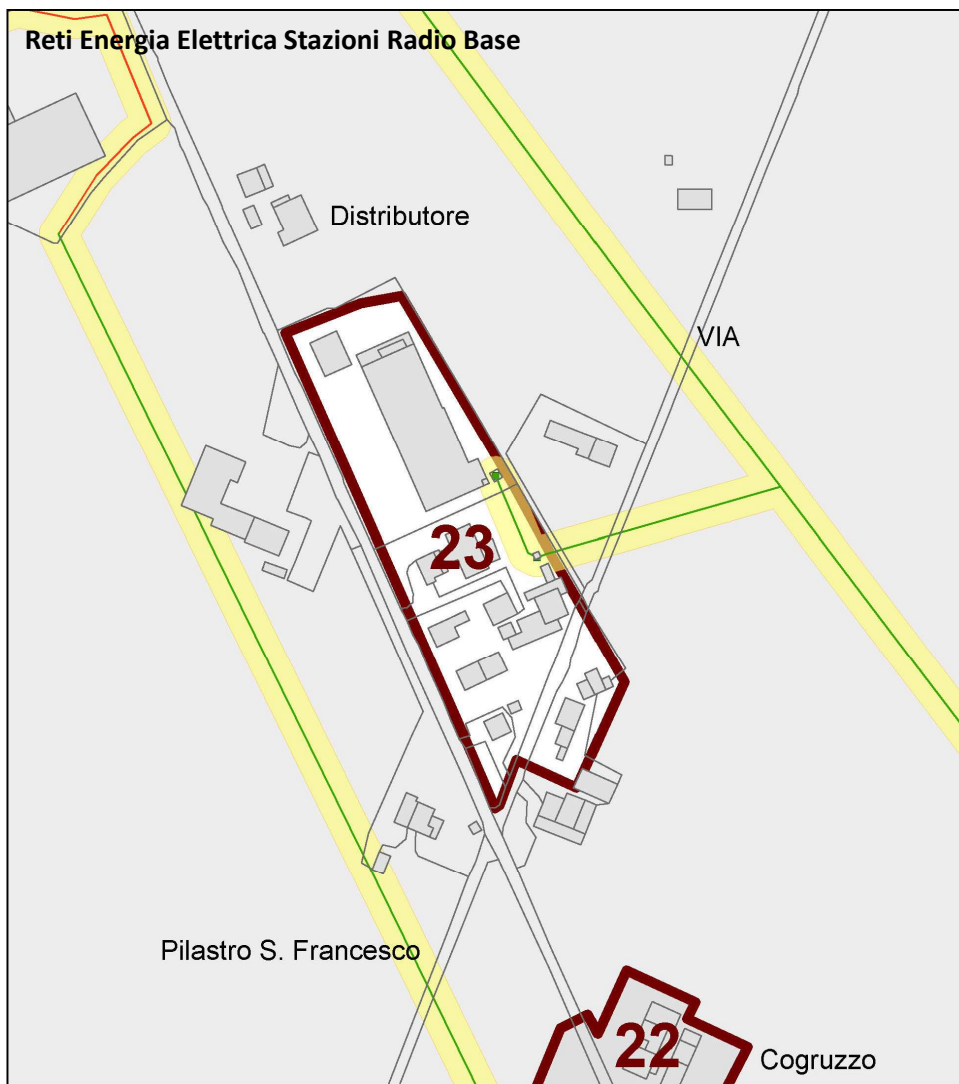
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAcq - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

Zona in piccola parte soggetta a liquefazione su cui insistono due fabbricati 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

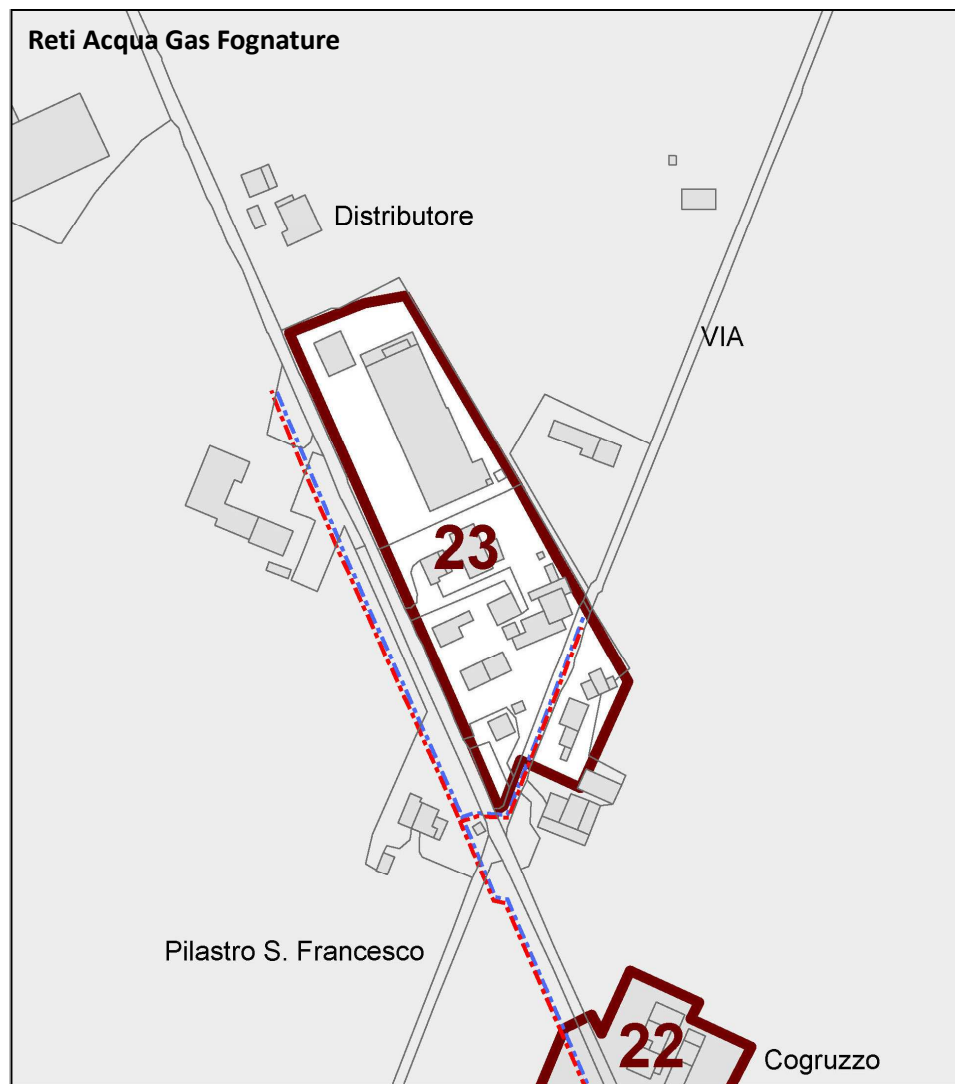
- gas
- acqua

Linee elettriche

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

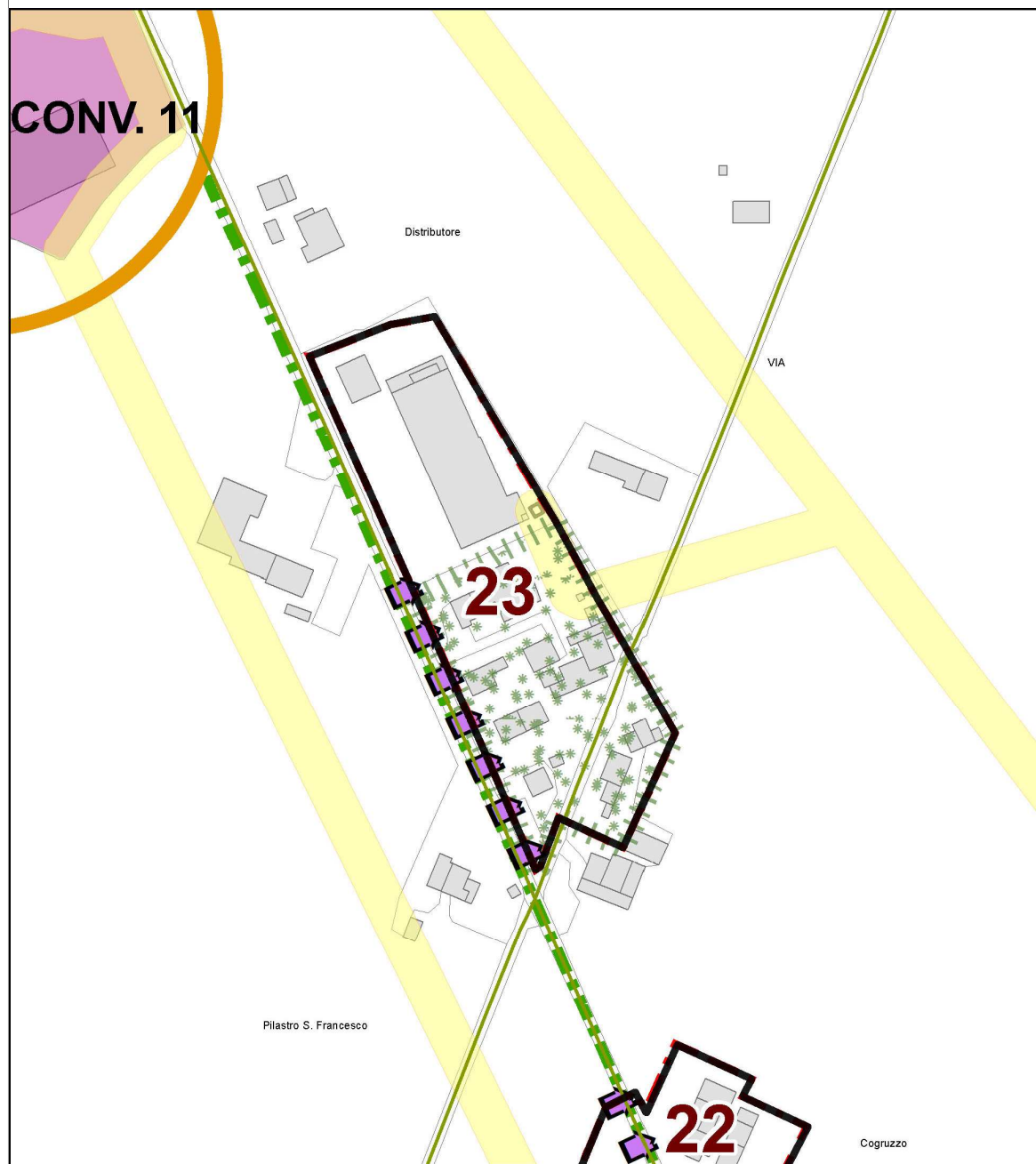
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- ⊕ Stazioni radiobase

**NOTE**

Da verificare le reti di fognatura ed i sistemi di depurazione.

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Salvaguardia delle aree verdi e dei varchi 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: **12.661 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

Ultima propaggine a struttura lineare di case a destinazione residenziale del settore nord – orientale del capoluogo attestata in fregio ovest alla SP 81 per Novellara (via Prato Bovino) lungo la quale si susseguono fabbricati, prevalentemente a due piani con giardino, di vecchia costruzione in parte ristrutturati e non più connessi all'attività produttiva agricola ma completamente immersi nel territorio rurale.

Detto tessuto, che tra un lotto edificato ed il successivo presenta anche aree inedificate che costituiscono varco visivo verso la campagna coltivata, difficilmente potrà essere ricompreso nel perimetro di territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 33 della LR 24/2017 per cui potrebbe essere oggetto della disciplina di carattere generale per la manutenzione ed il recupero degli edifici di civile abitazione sparsi in territorio rurale.

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

La densità insediativa si attesta sul valore medio di 0,67 MC/MQ.

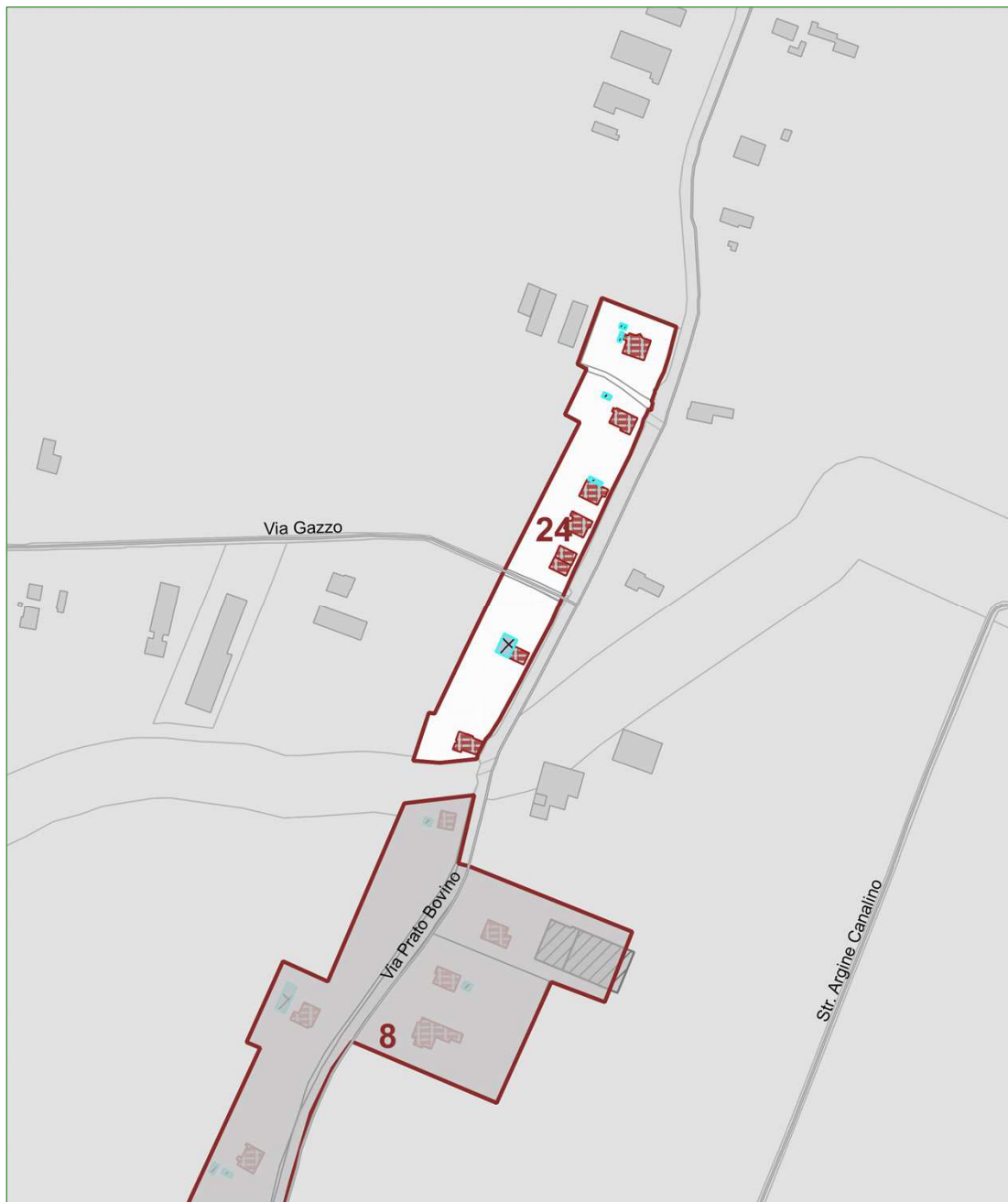
Le opportunità di densificazione sono da disincentivare e limitate alla manutenzione e riqualificazione degli alloggi esistenti.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Edifici residenziali mono-bifamiliari



Edificio residenziale unifamiliare



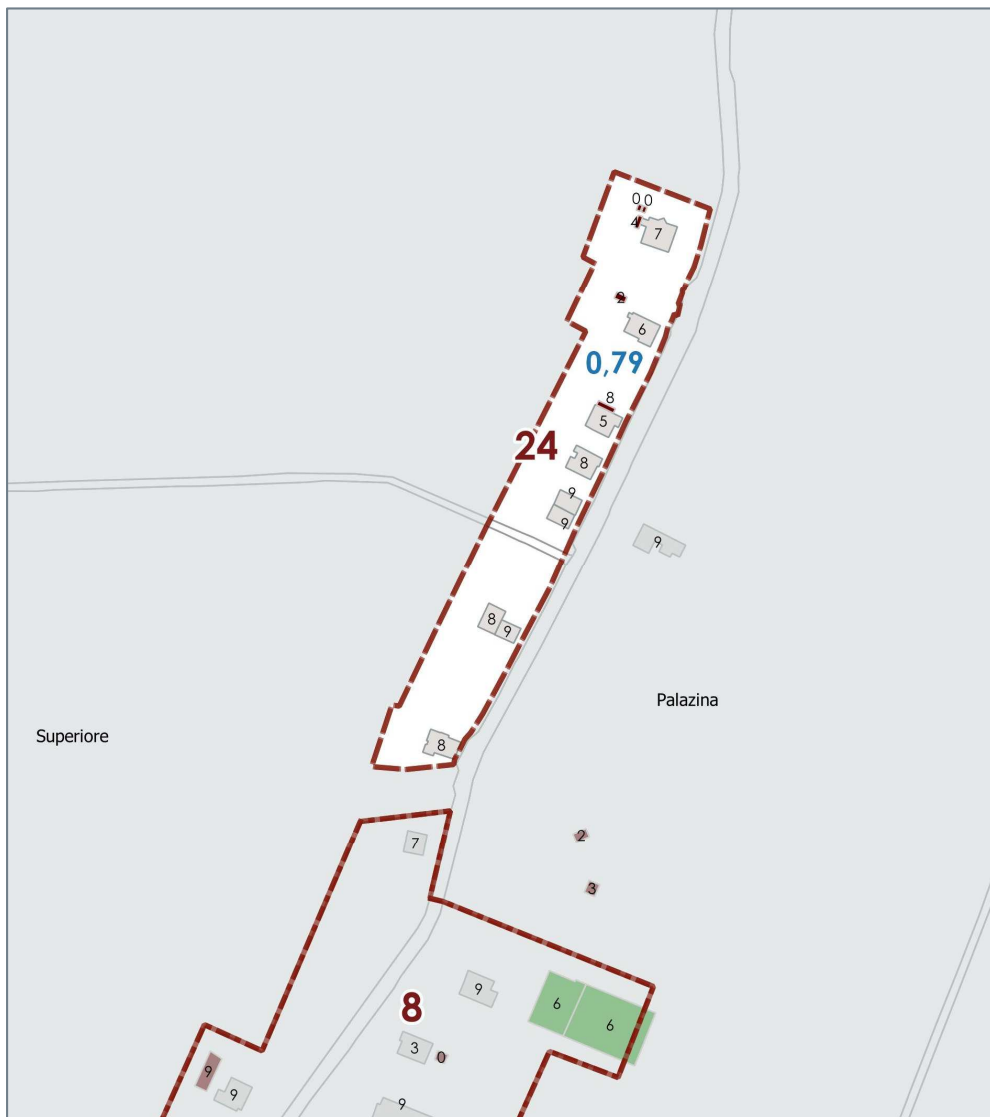
NOTE

Tipologie di case singole con giardino probabilmente tutte non più connesse all'attività produttiva agricola classificate a zona residenziale edificata vincolata a verde privato nel vigente PRG.

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 con edifici a 2 piani edificati in aderenza alla sede stradale.



MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

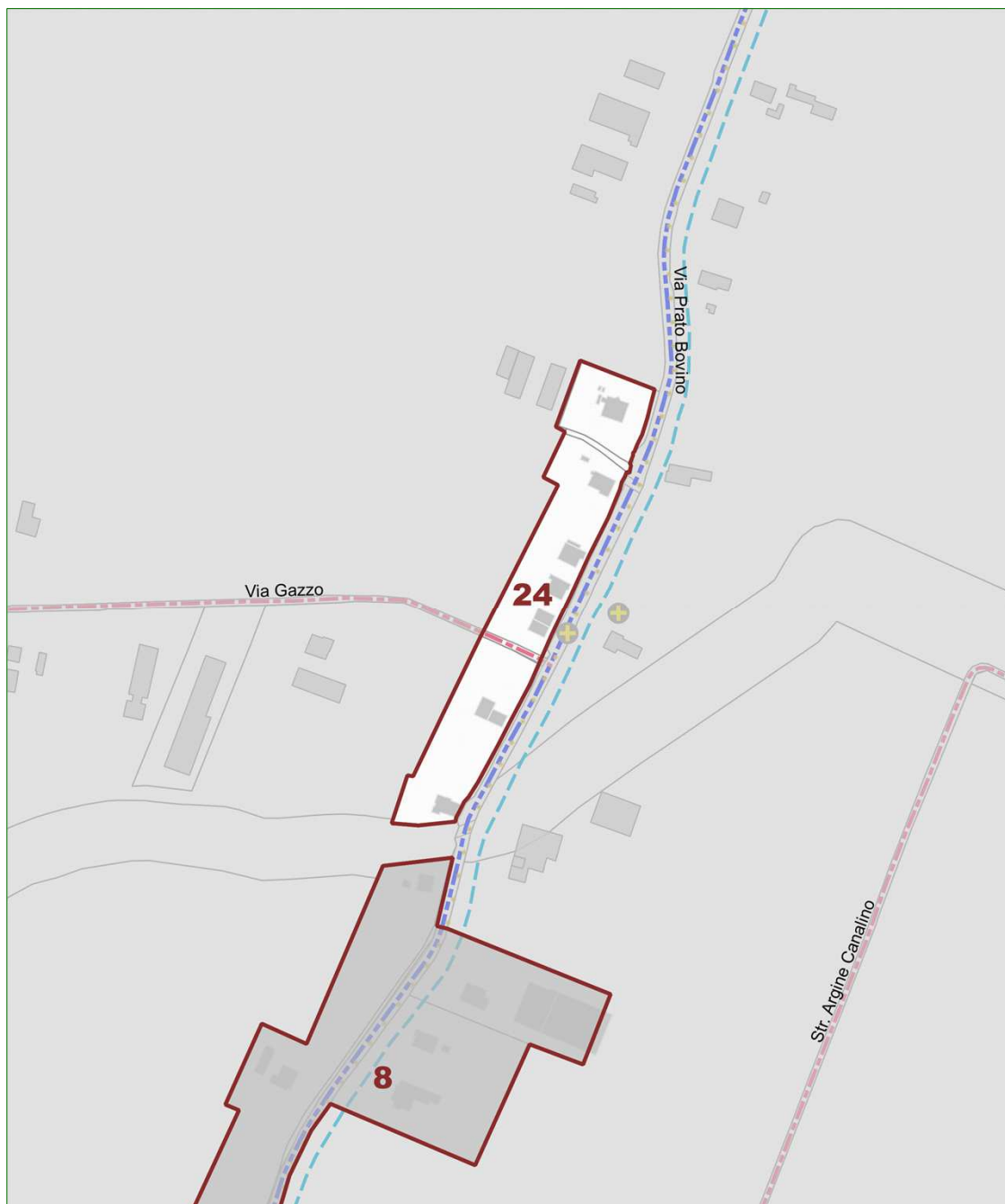
Rapporto volume fabbricati/
superficie isolato omogeneo
mc/mq



Perimetro isolati
tipologicamente omogenei

11

Altezza in metri dell'edificio



NOTE

- a) Accessi diretti dalla SP 81 via Prato Bovino;
- b) Mancanza di parcheggi pubblici;
- c) Mancanza di percorsi pedonali in sede propria.

ACCESSIBILITA'
Legenda

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

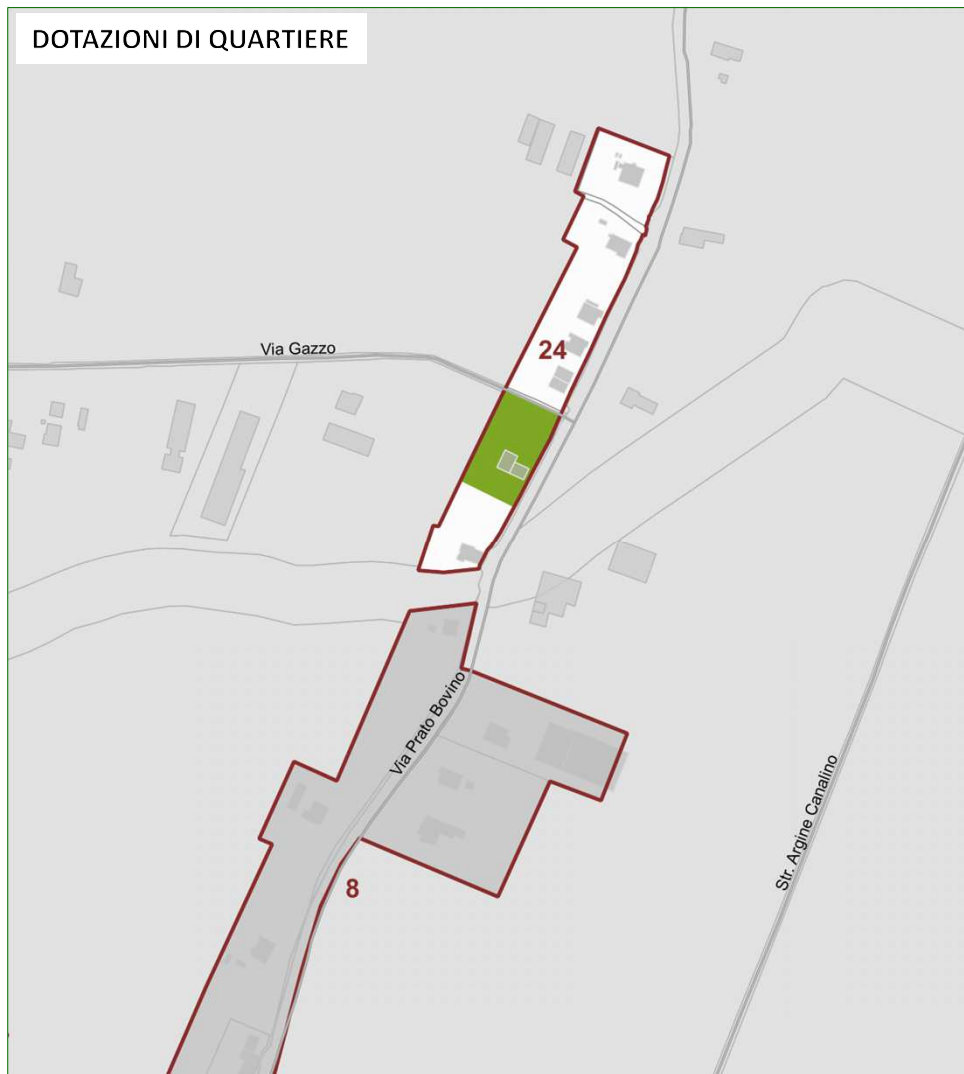
Sistema delle infrastrutture
per la mobilità

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 = 0
■ Verde privato di pregio	Mq = 2.617
* Viali Alberati	

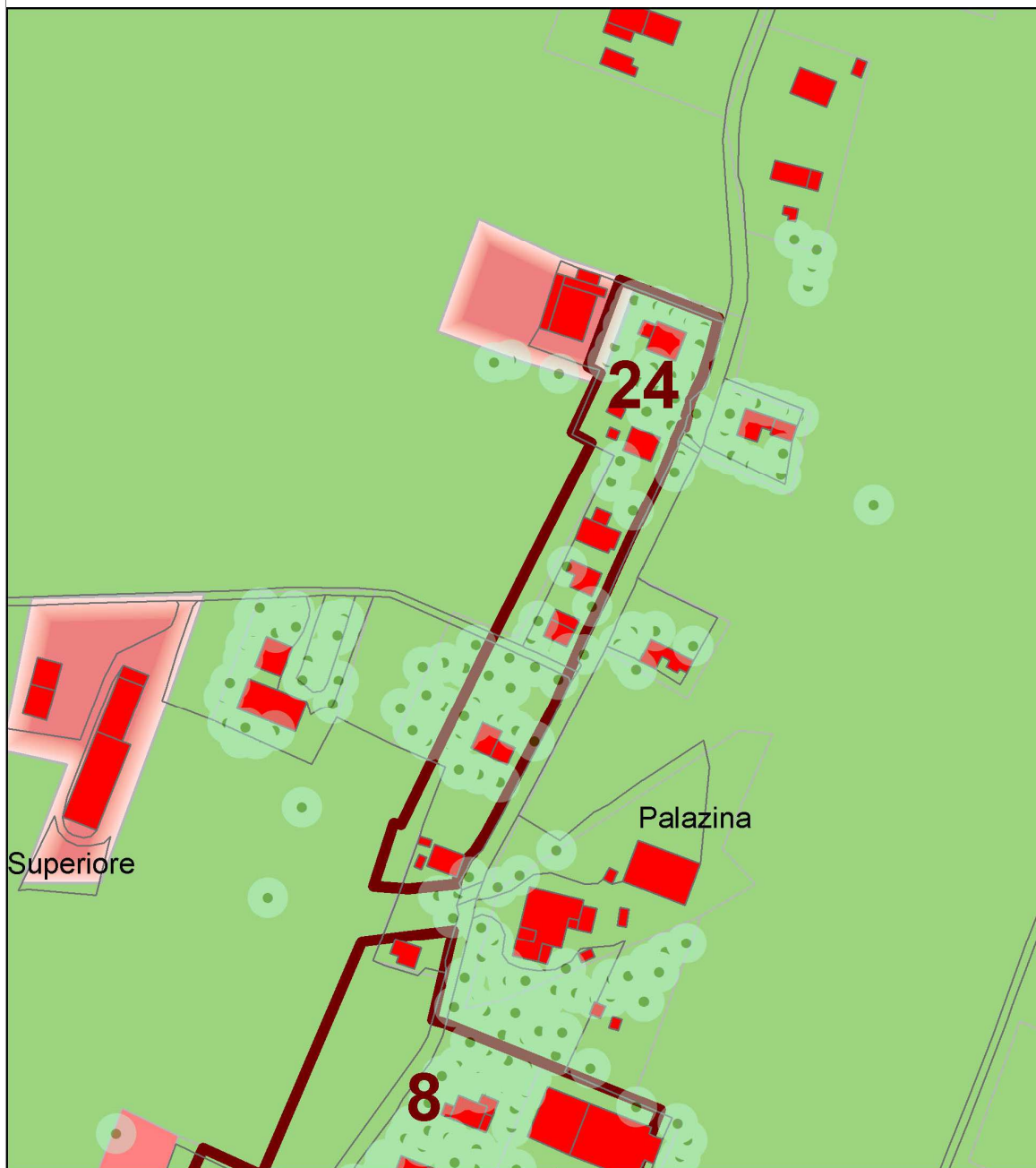
LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

Livello di manutenzione medio.

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



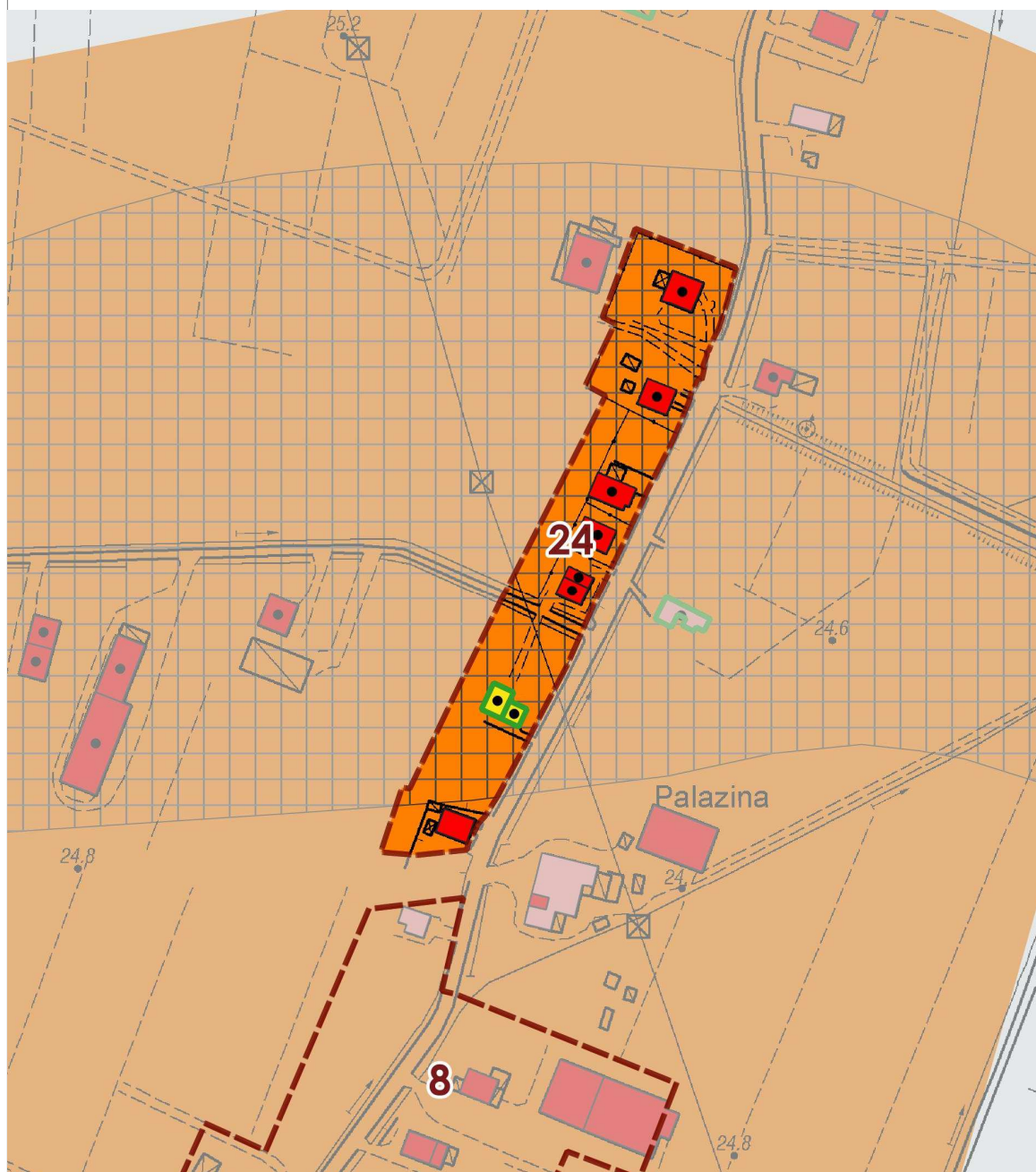
NOTE

La zona comprende quasi esclusivamente 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 verde privato ed alberature presenti in discreta quantità in tutta la zona. 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 in gran parte soggetta a liquefazione su cui insistono fabbricati 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

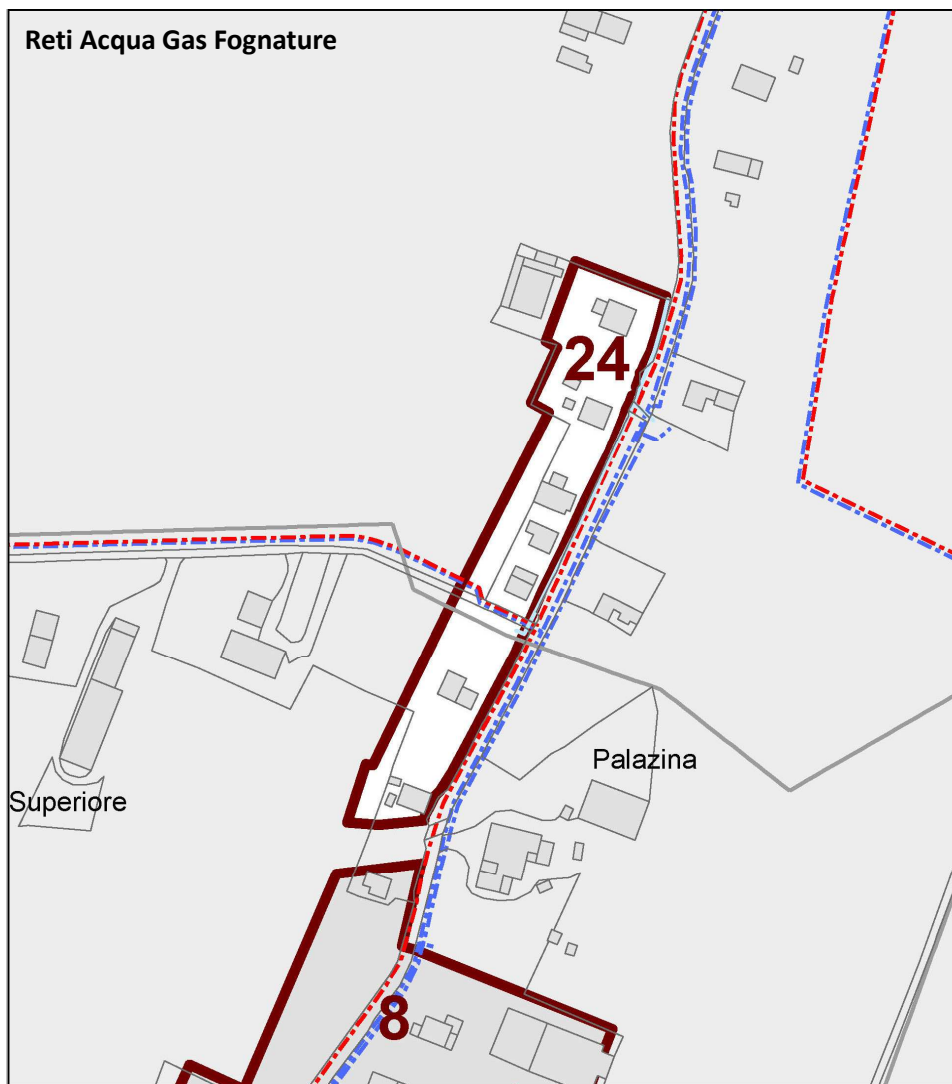
- gas
- acqua

Linee elettriche

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

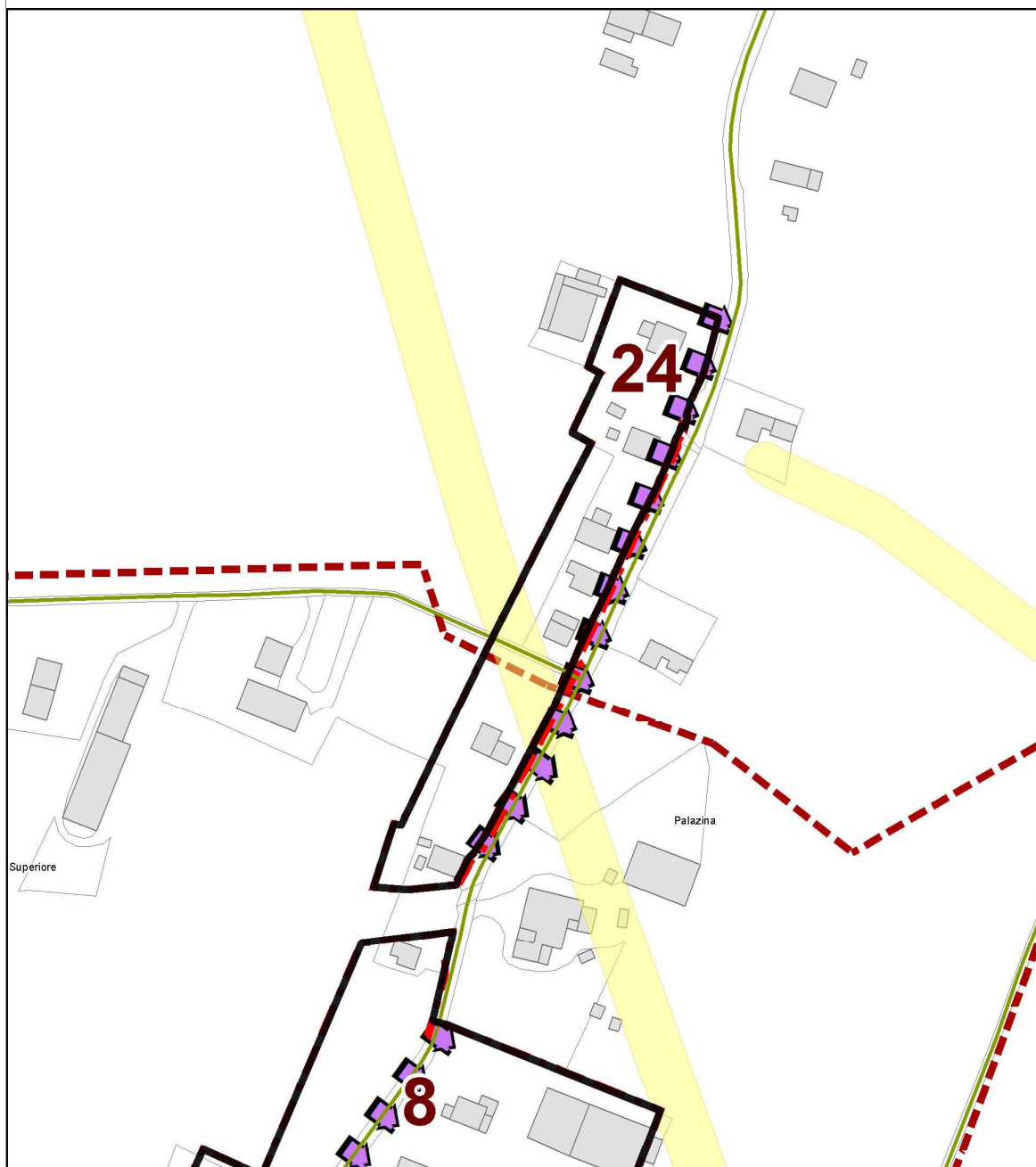
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- Stazioni radiobase

**NOTE**

Da verificare l'esistenza di fognature depurate.

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- a) Salvaguardia delle aree verdi e dei varch visivi verso la campagna;
- b) 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;
- c) Mitigazione degli impatti acustici ed atmosferici generati dal traffico di attraversamento;
- d) 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;
- e) Realizzazione dei percorsi ciclopeditoni in sede propria almeno lungo la viabilità di scorrimento;
- f) Recupero conservativo del patrimonio edilizio di valore storico – culturale – testimoniale;
- g) Promozione degli interventi per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- h) 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 indeterminazione del territorio urbano
-  Vecchio impianto e criticità urbanistiche ed ambientali
-  Forte_impermeabilizzazione
-  Elemento deteriorato
-  Urbanizzazione non completata
-  Vuoti_urbani
-  Insediamenti_inambito_rurale
- Parcheggio
 -  Non Ombreggiato
 -  Parzialmente Ombreggiato
 -  Elementi di interruzione-ostacolo allo sviluppo urbano