



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**

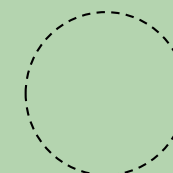
Collaboratori:

Davide Rombi

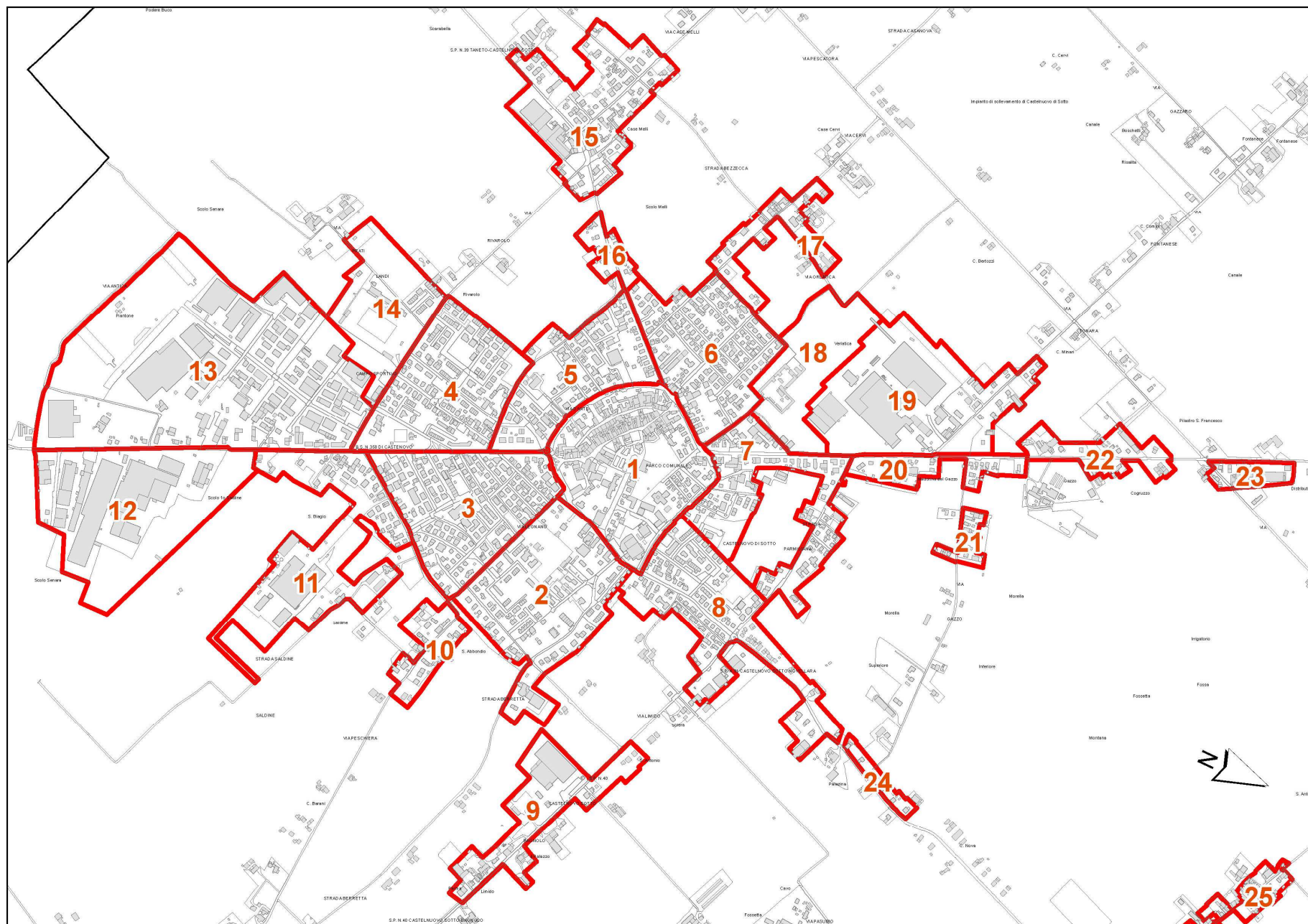
QC1a

SCHEDE DI INDAGINE 1-12

Il Capoluogo

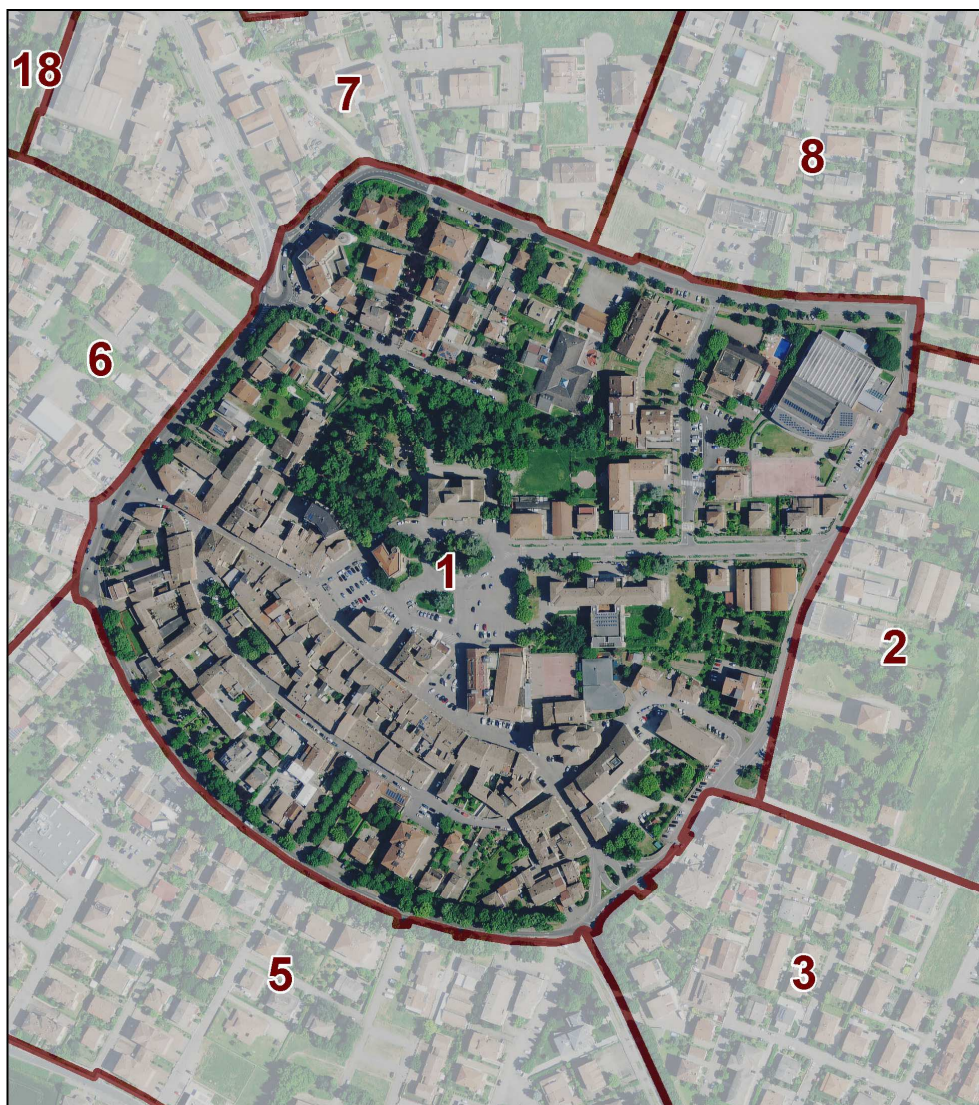


Arch. Aldo Caiti



INQUADRAMENTO GENERALE COMUNE DI CASTELNUOVO DI SOTTO

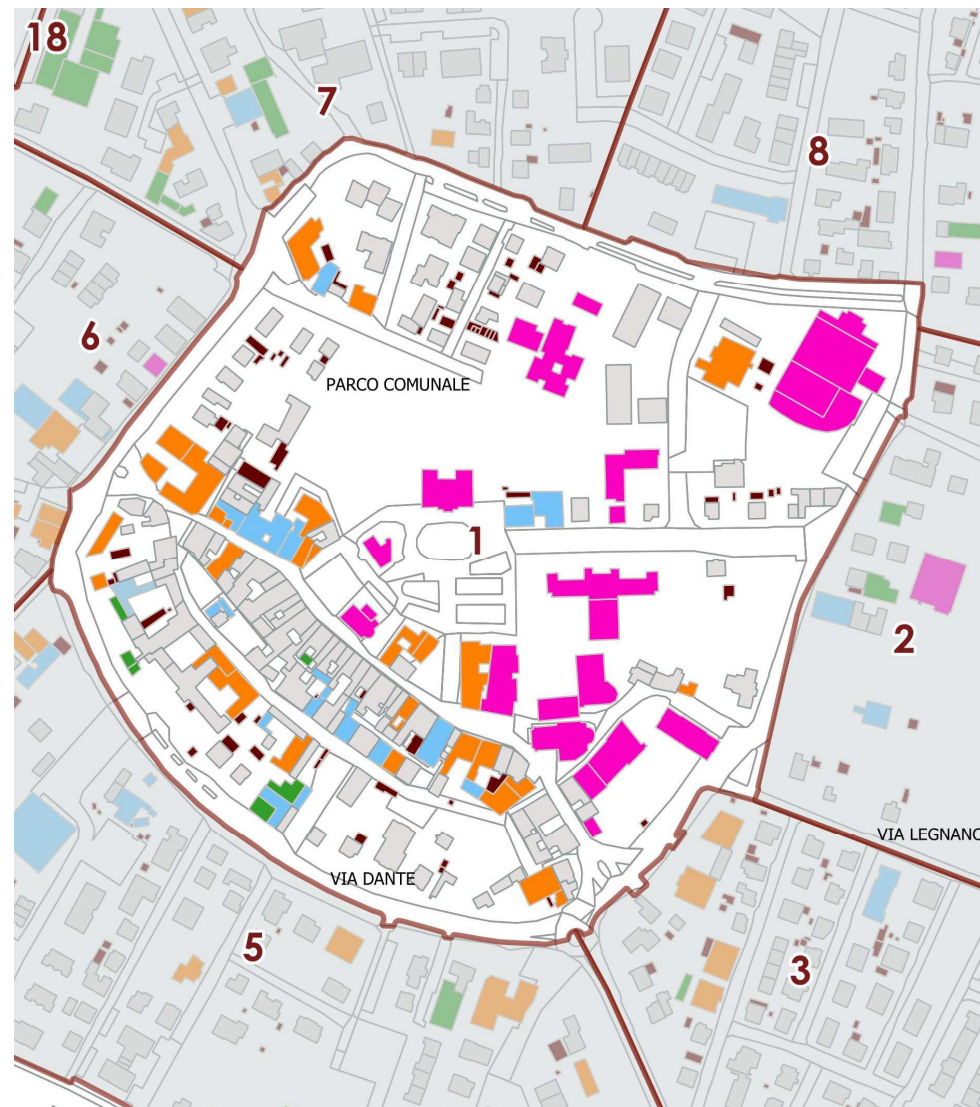
Superficie indicativa: 35,01 km² Abitanti : 8.406 ab
 Densità abitativa: 240,10 ab/km²



INQUADRAMENTO GENERALE

La zona corrisponde al nucleo storico di Castelnovo. Guardando infatti la mappa d'impianto del catasto, datata 1888, tutto l'edificato del borgo è posto nella parte sud della zona 1, in gran parte compreso tra via XX settembre e via Gramsci, a nord e a est della Rocca non sono presenti fabbricati. L'edificio che ospita il municipio era in origine la Rocca di Castelnovo, edificata una prima volta attorno all'anno 1000, poi ricostruita nel 1318 e successivamente modificata nel corso dei secoli. Il tessuto residenziale porticato posto a sud della rocca è ancora in gran parte quello originale.

Superficie indicativa: 196.108 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

L'impianto urbanistico – edilizio attuale è frutto di trasformazioni descritte ampiamente da Agide Bertolotti in "Castelnovo di Sotto dalla fine del '700 agli inizi del '900" a cura dell'amministrazione comunale, notizie storico urbanistiche alle quali si rimanda. La foto aerea con volo del 1955 dalla quale si evince tra l'altro il tracciato della vecchia ferrovia Reggio – Boretto con stazione tra via Costituzione e la rocca, documenta come il centro storico racchiudesse quasi completamente il centro urbano del capoluogo la cui espansione si realizza in misura notevolissima nella 2ª metà del 1900, periodo nel quale si realizzano interventi di demolizione e ricostruzione ed interventi di nuova costruzione anche nella piazza centrale e nelle aree libere delle "spianate". La struttura del centro storico resta tuttavia ancora oggi ben visibile e si caratterizza per la forma pressoché circolare del borgo antico con al centro la rocca, ora sede municipale, gli spazi aperti dei giardini della rocca Gherardini a nord e di piazza IV novembre a sud, il borgo medievale a sud – ovest caratterizzato dall'alternarsi regolare di strette schiere edilizie porticate che raccordano la chiesa parrocchiale di Sant'Andrea con la chiesa della Madonna e con il nucleo più antico del borgo storico a sud – ovest del castello in vicolo Matteotti e via Trento. L'elemento unificante dell'insediamento urbano più antico è il portico che al piano terra delle schiere si apre lungo le strade principali del borgo di sopra (attuale via XX settembre) e del borgo di sotto (attuale via Gramsci) pavimentate con ciottolato. Sul portico si affacciano, oltre agli ingressi ai piani superiori adibiti a residenza ed uffici, gli esercizi commerciali che occupano sempre più estesamente il piano terra e ancora oggi conferiscono agli spazi centrali del paese una buona vitalità accentuata anche dalla permanenza dei servizi amministrativi, religiosi, scolastici, sociali e culturali – sportivi e ricreativi del capoluogo comunale.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Edifici residenziali con attività commerciali al piano terra sotto i portici (via Gramsci ex Borgo di Sotto)



Edifici residenziali con attività commerciali al piano terra sotto i portici (via XX settembre ex Borgo di Sopra)



Edifici residenziali a media densità che riprendono gli stilemi (porticati) dell'edificato storico Castelnovese



Villino signorile fine '800 primi '900



Edifici residenziali mono-bifamiliari



Piazza IV novembre - edifici ad uso principalmente terziario di più recente edificazione

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

La densità insediativa media dell'isolato, nonostante la presenza di strade, piazze e spazi a verde è elevata e caratterizzata ancora da una buona presenza della funzione abitativa.

In particolare risultano elevati i rapporti di copertura e gli indici di edificabilità fondiaria nell'insediamento storico e negli interventi di nuova costruzione più recenti per cui sono da scoraggiare gli interventi di densificazione che potranno essere valutati solo in termini di interventi di recupero conservativo degli edifici storici attualmente non utilizzati a residenza o servizi residenziali – ovvero di rigenerazione dei tessuti privi di valore storico – culturale da individuare nel PUG.



Centro storico da viale D. Alighieri

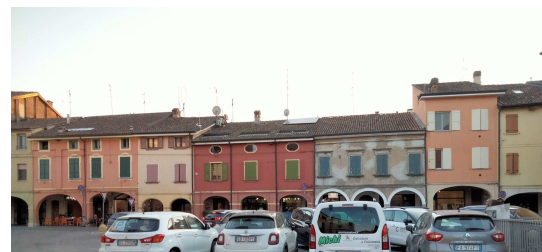


Edifici in Piazzaletto Borgo Sopra

TIPOLOGIE INSEDIATIVE



Corte interna da ristrutturare in via XX settembre – Piazza degli Orti



Case a schiera di via Gramsci da piazza IV novembre



Giardini privati in centro storico



Viottolo del Molino



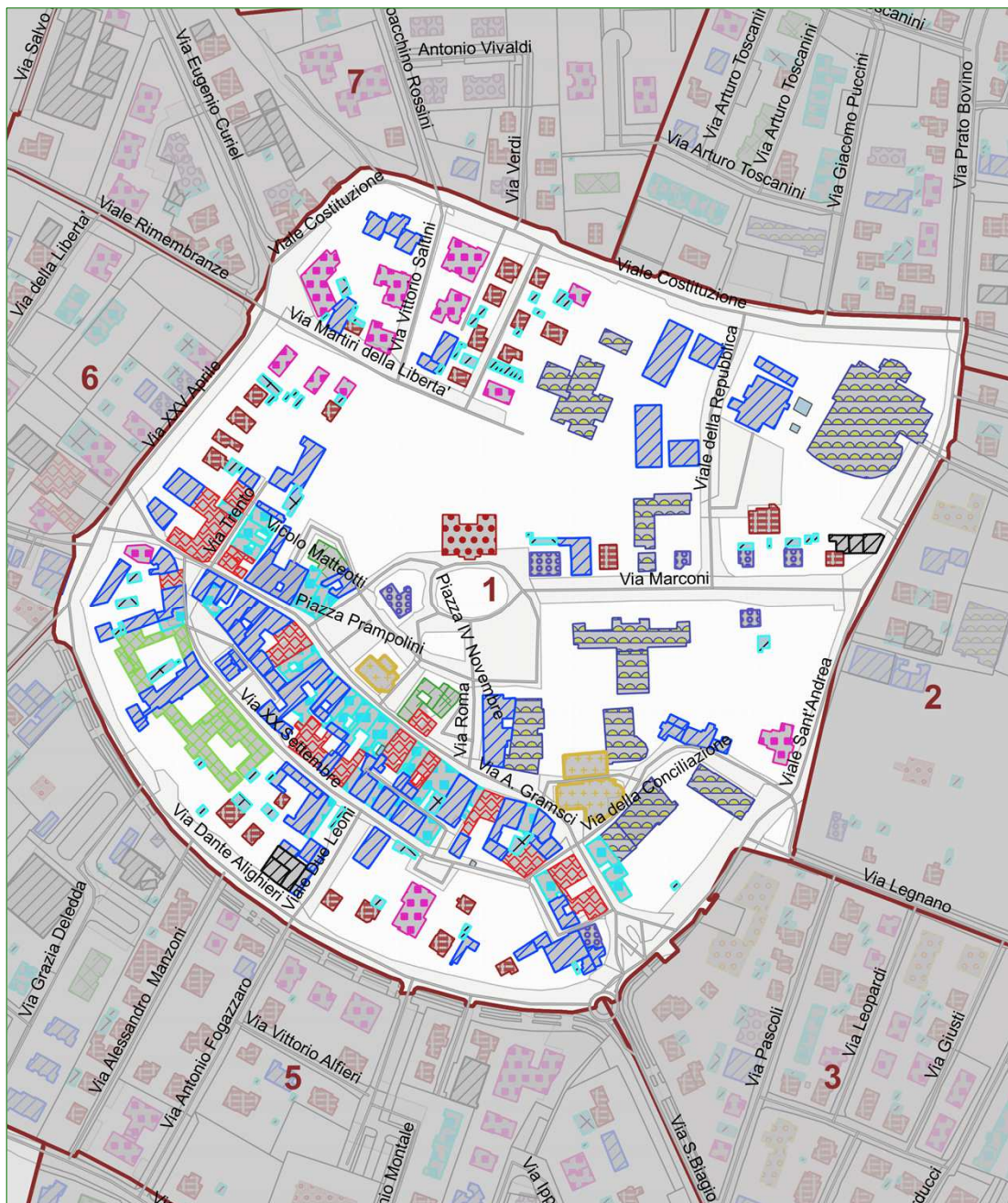
Piazza degli Alberi – portici di via XX settembre



Angolo via Gramsci via Roma



Case a schiera in via XX settembre civici 50-52



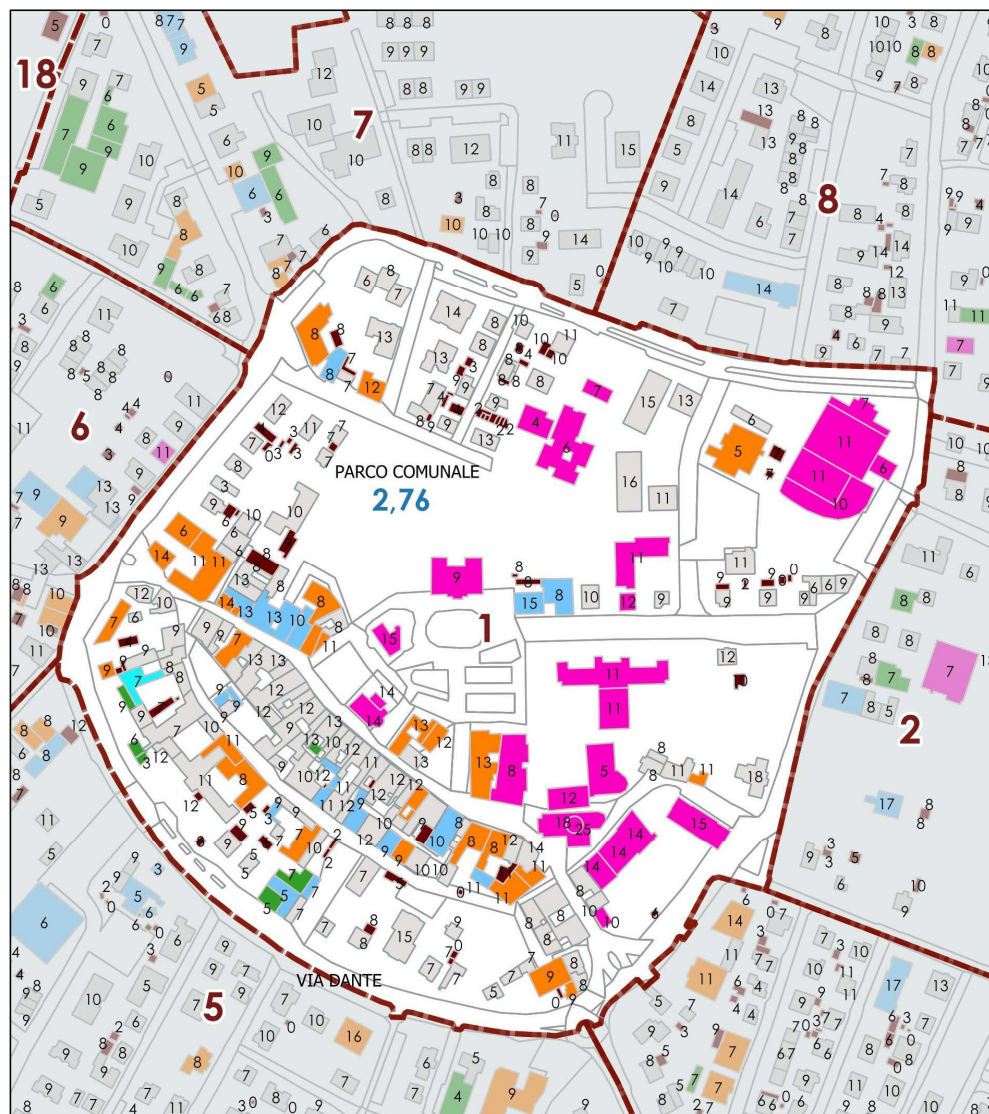
NOTE

- Presenza di tessuto edilizio di valore storico – culturale – testimoniale da sottoporre ad interventi di restauro e risanamento conservativo;
- Tra via XX settembre e via Dante Alighieri, presenza di edifici e spazi pertinenziali da rigenerare e riqualificare;
- Indici fondiari elevati.

TIPOLOGIE EDILIZIE

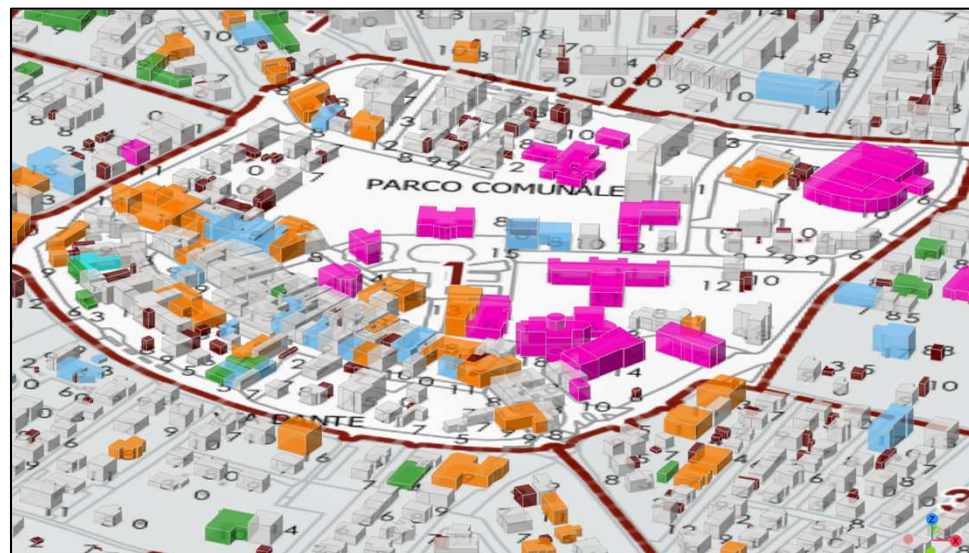
Legenda

- 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) Densità abitative medio – alte negli edifici a prevalente destinazione residenziale;
- b) Presenza di superfetazioni e bassi servizi fuori sagoma;
- c) Criticità di illuminazione degli ambienti di retrocortina;



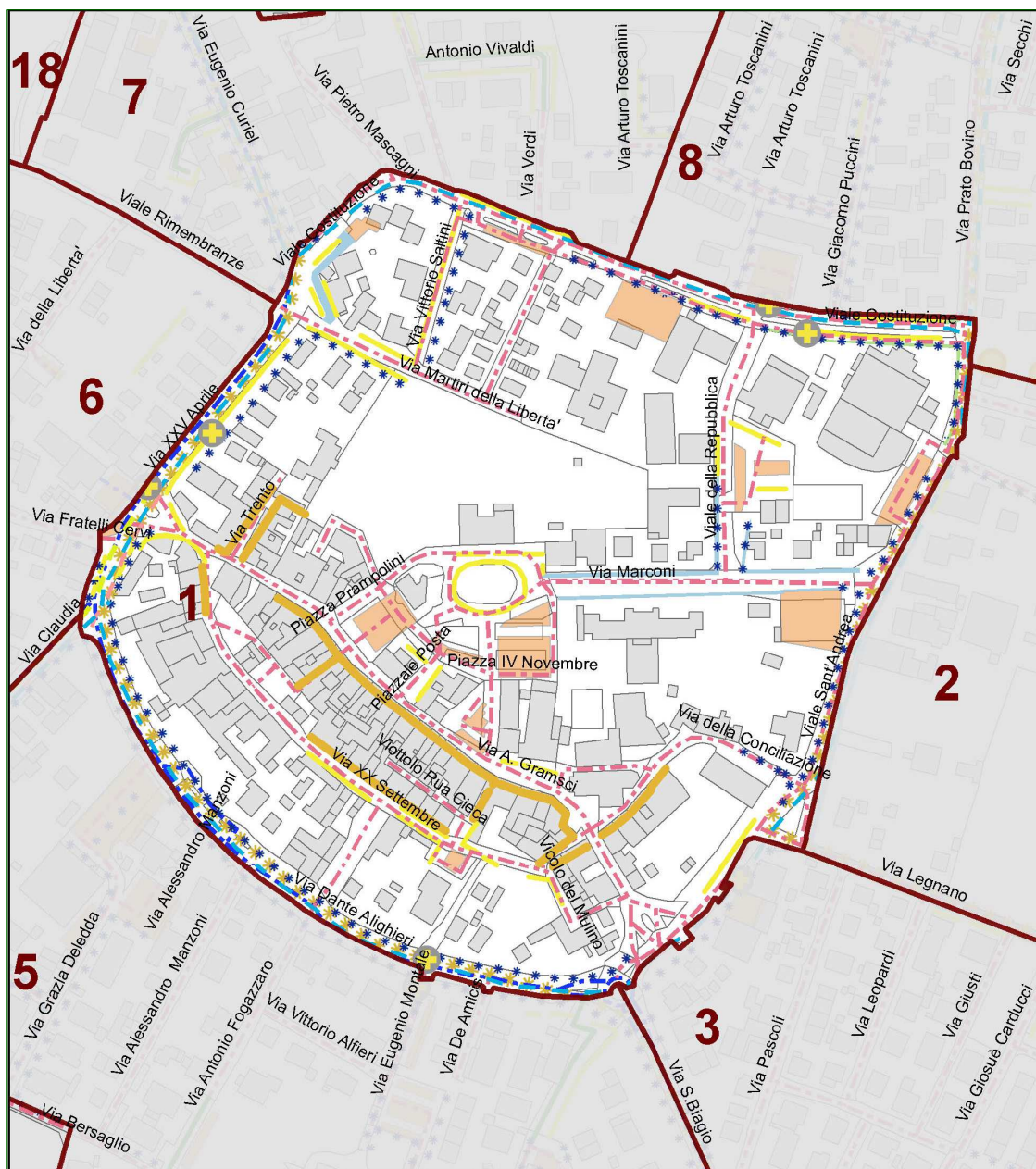
MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

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

Altezza in metri dell'edificio



NOTE

- Il centro storico è delimitato da viabilità urbana di scorrimento;
- La dotazione dei parcheggi pubblici è stata recentemente implementata dalla realizzazione del parcheggio pubblico in angolo via Sant'Andrea – via Marconi;
- Carenza di parcheggi pertinenziali negli edifici storici;
- Buona accessibilità in riferimento alle linee di trasporto pubblico.



Viale Sant'Andrea e nuovo parcheggio a servizio del centro storico

ACCESSIBILITA'

Legenda

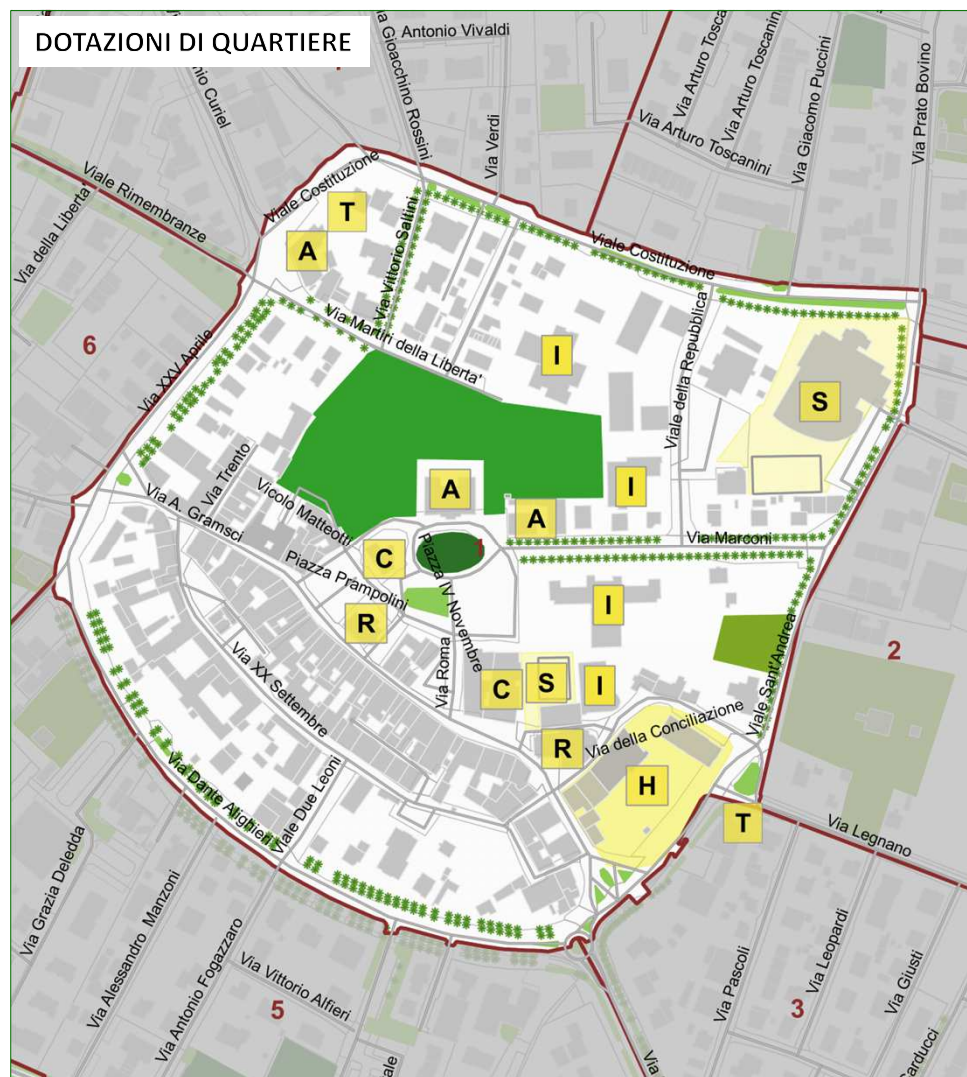
- Confine Comunale
- Perimetro - Tessuto Urbanizzato
- Edifici
- Strade Comunali
- Strade Private
- Strade Provinciali
- ** Viabilità Storica

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 = 932
- Parco urbano Mq = 14.158
- Verde di ambientazione Mq = 1.763
- Verde privato di pregio Mq = 1.461
- Viali Alberati

Parrocchia S. Andrea
Apostolo (C)



Municipio (ex Rocca) (A)



Biblioteca (C)

Chiesa della Beata Vergine
della Misericordia (R)

Scuola Media Statale (R)



Scuole Comunali (R)



Oratorio Piergiorgio Frassati (R)



Scuola dell'infanzia Girasole (R)



Poliambulatori (R)

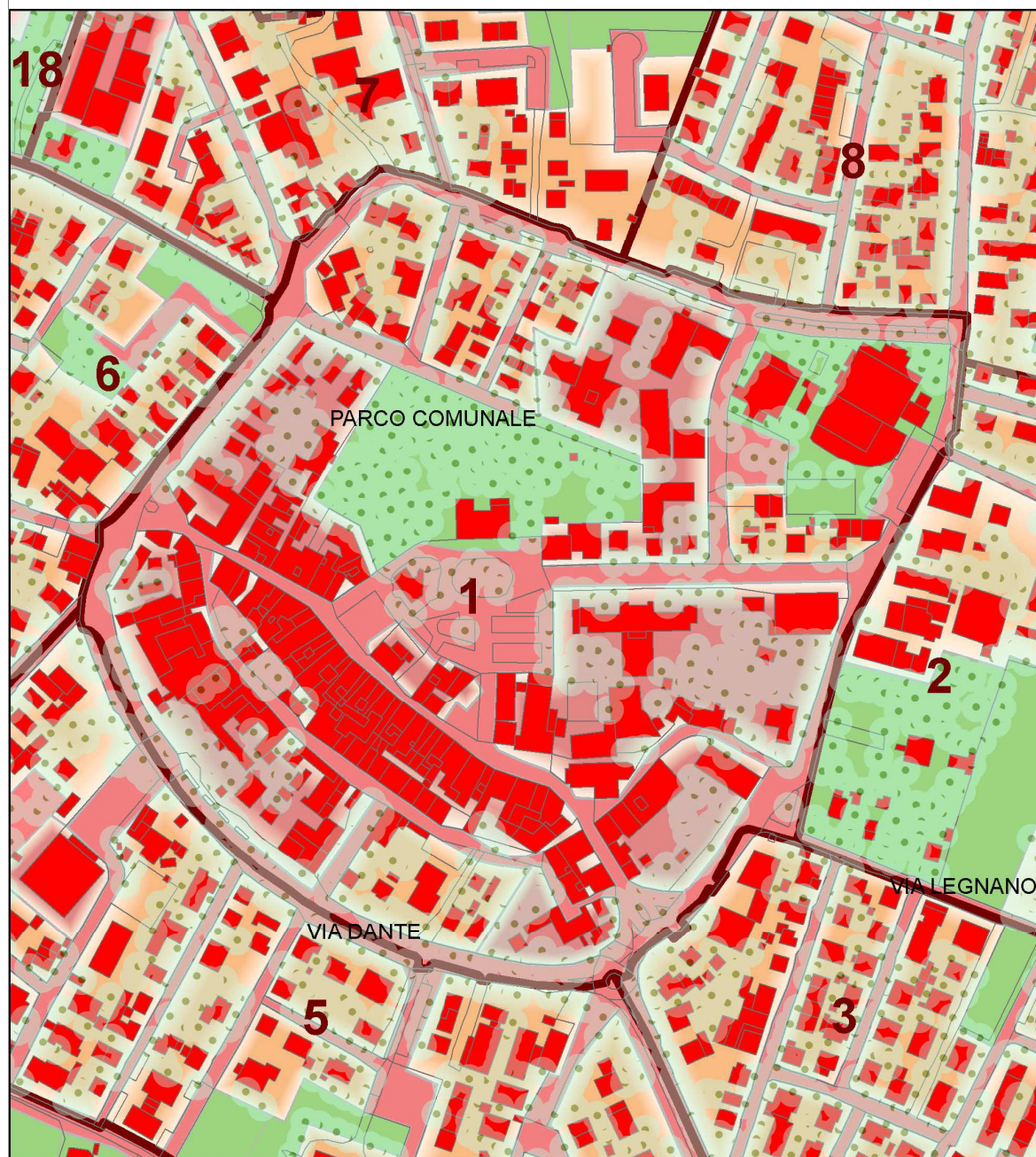


Scuola Materna Parrocchiale Villa Gaia (R)



Palazzetto dello Sport (R)

ISOLE DI CALORE



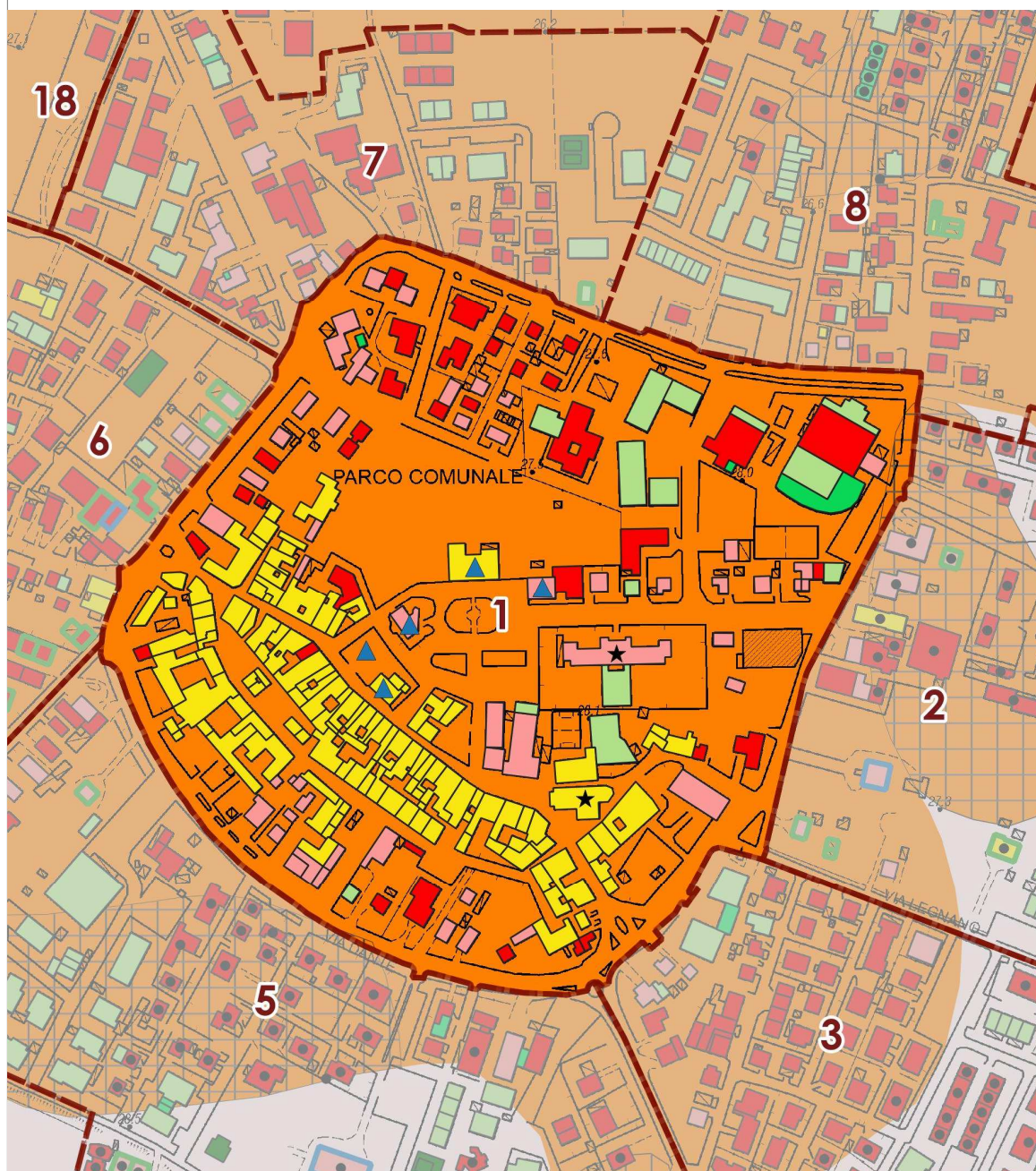
NOTE

La zona comprende quasi esclusivamente fabbricati residenziali o per servizi. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è piuttosto alta, come anche la densità edilizia. Fattore mitigante è il verde del Parco Comunale che circonda il Municipio e le poche alberature esistenti. 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

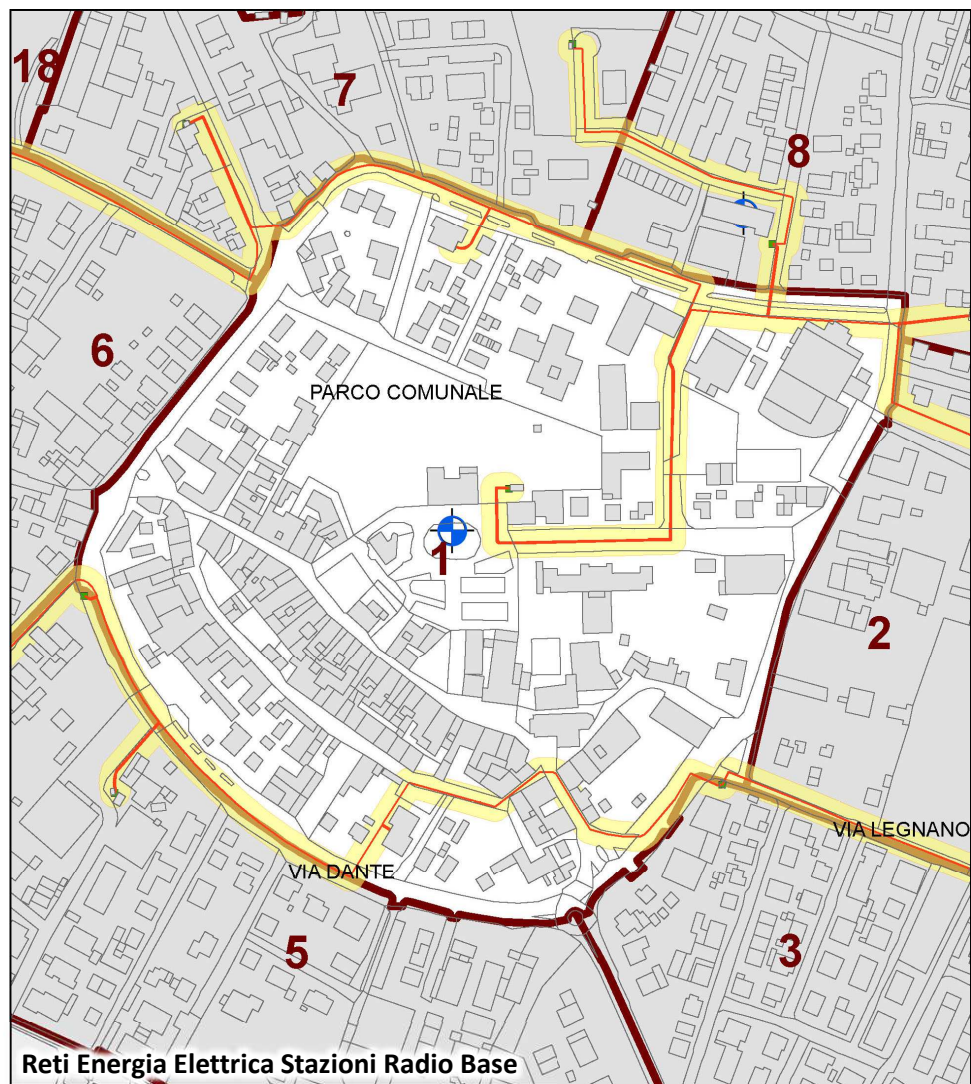
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAc - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

E' la zona centrale e nucleo storico di Castelnovo, dove si concentrano la maggior parte degli edifici storici e di pregio del comune, e sebbene non si rilevino particolari rischi dal punto di vista sismico in relazione alle caratteristiche dei terreni, la vetustà della maggior parte degli edifici 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

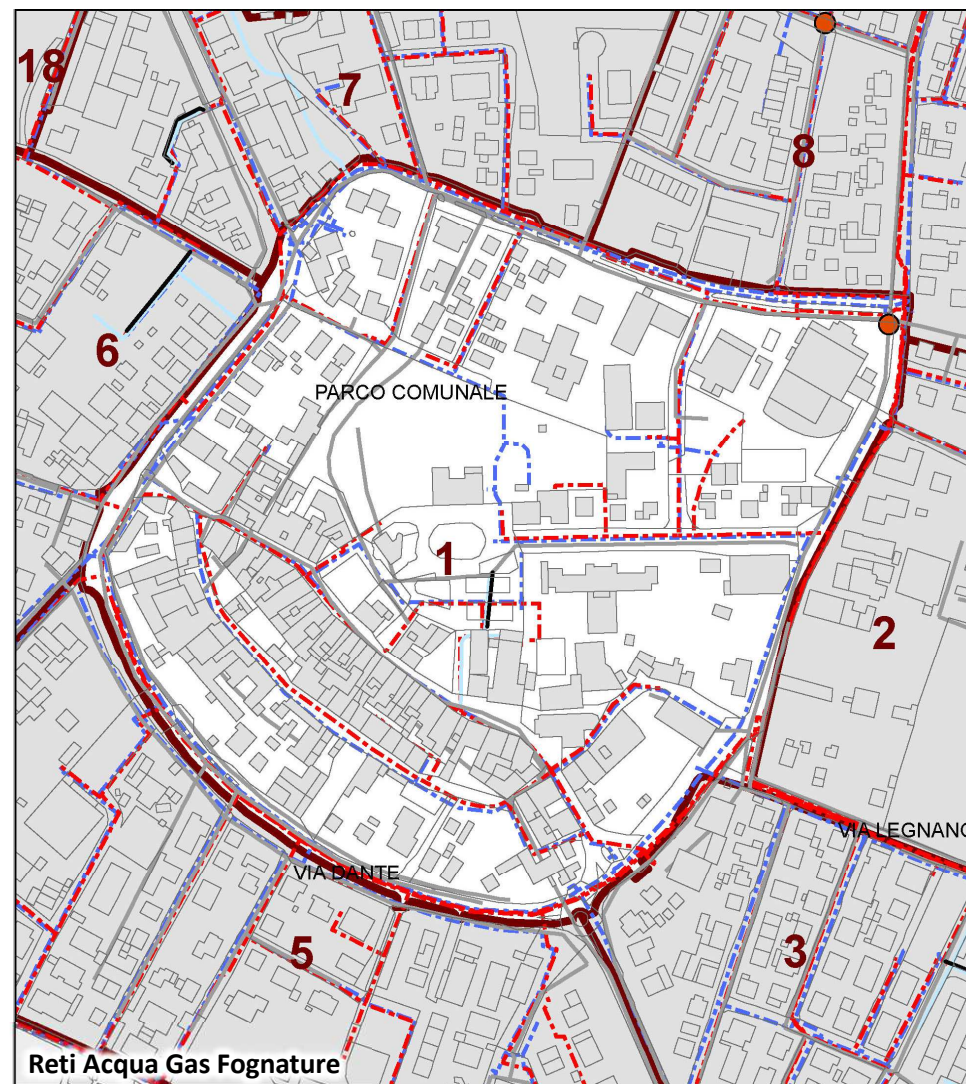
- gas
- acqua

Linee elettriche

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

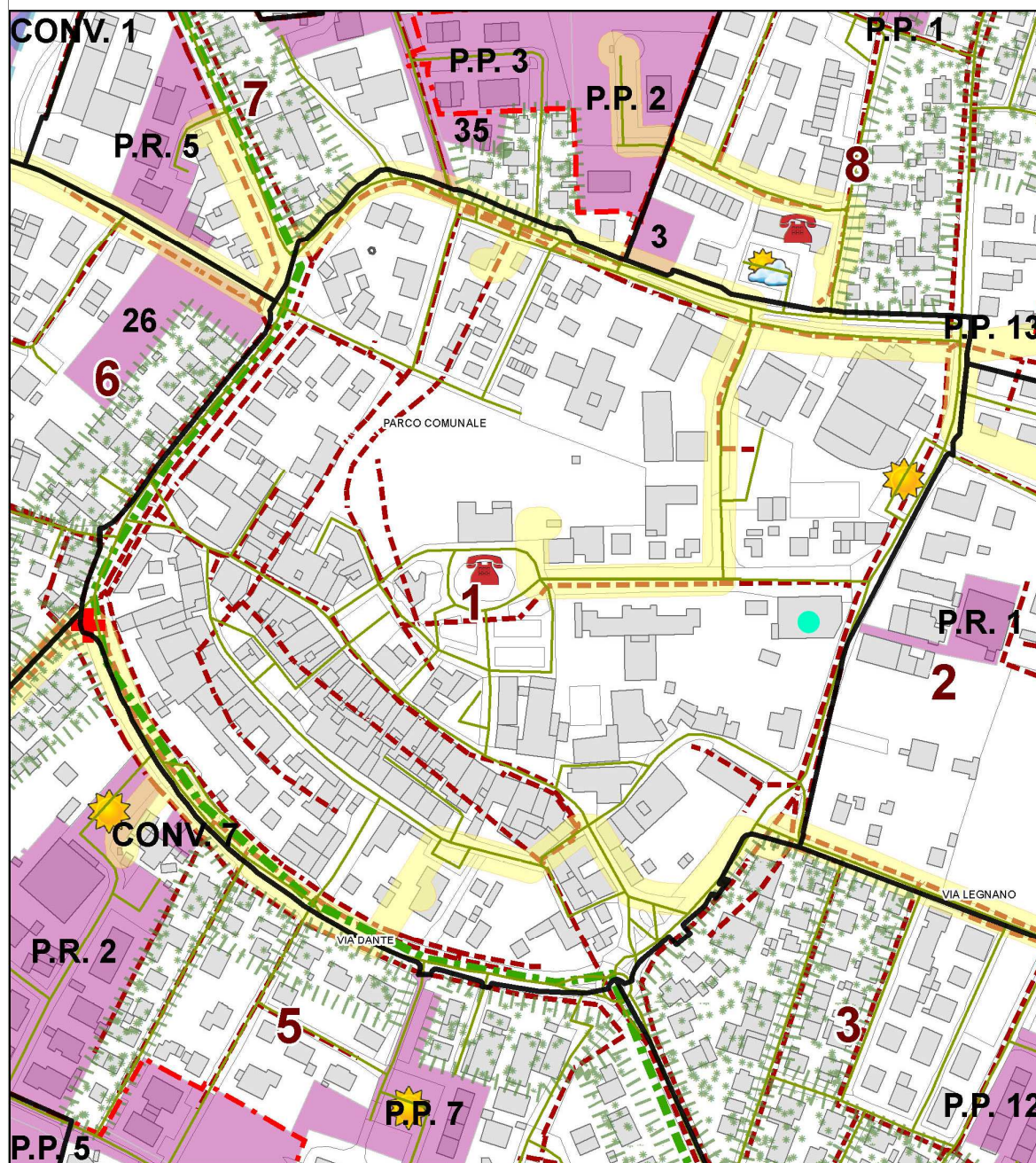
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- ⊕ Stazioni radiobase

**NOTE**

- a) Presenza di stazione radio base;
- b) Fognature miste e canali tombati.

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Recupero conservativo degli edifici di valore storico – culturale – testimoniale;
- Efficientamento energetico e miglioramento della sicurezza sismica degli edifici;
- Salvaguardia degli spazi verdi pubblici e privati;
- Predisposizione di piano del colore e dell'arredo urbano del centro storico;
- Individuazione di eventuali aree di rigenerazione urbana da attuare con accordi operativi in sede di PUG in corrispondenza di edifici in stato di degrado e/o abbandonati;
- Mitigazione degli impatti in corrispondenza edifici interessati da inquinamento acustico ed atmosferico per 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
- Degrado percettivo
- Densità elevata

Criticità del sistema di Mobilità

- Asse urbano da riqualificare
- Nodo problematico

Elementi di Criticità Strutturale ed Ambientale

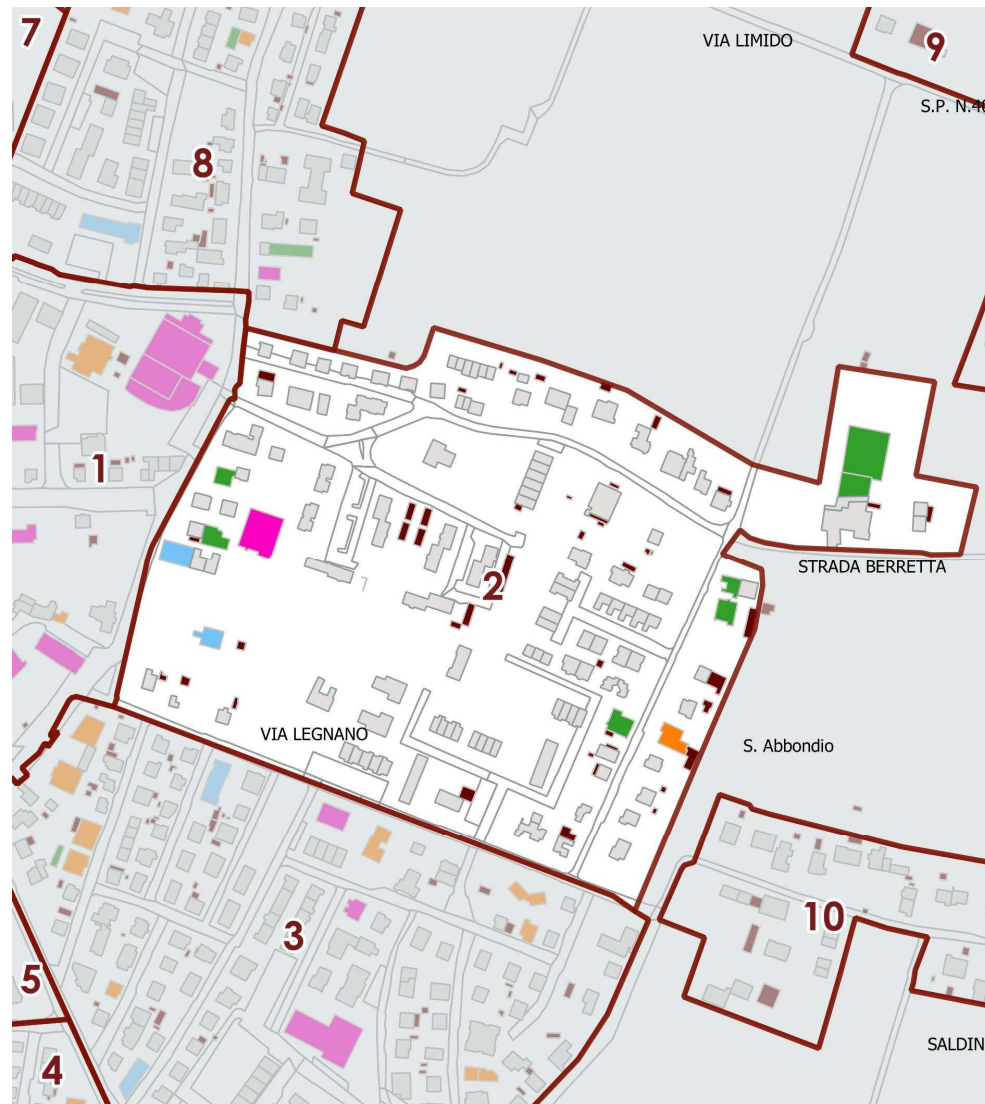
- Struttura_lineare_spontanea ed indeterminata del territorio urbano
- Vecchio impianto e criticità urbanistiche ed ambientali
- Forte impermeabilizzazione
- Elemento deteriorato (Ex cantina già demolita e sostituita con parcheggio pubblico)
- Urbanizzazione non completata
- Vuoti urbani
- Insediamenti in ambito rurale
- Parcheggio**
 - Non Ombreggiato
 - Parzialmente Ombreggiato
 - Elementi di interruzione-ostacolo allo sviluppo urbano



INQUADRAMENTO GENERALE

La zona, posta a est rispetto al centro storico, presenta un'edificato a medio-bassa densità di non recentissima costruzione costituito da case mono-bifamiliari ed edifici in linea con max 3-4 piani. Risulta marginale alla direttrice di espansione del comune e in essa sono presenti ancora diverse zone inedificate.

Superficie indicativa: 186.465 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 forma nella seconda metà del secolo scorso dopo la dismissione della ferrovia Reggio – Cadelbosco – Castelnovo Sotto – Poviglio - Boretto sui terreni agricoli compresi nel quadrilatero nord – orientale delimitato da via Sant'Andrea ad ovest, da via Legnano a sud, da via Cavagnola a nord e da via Sant'Abbondio ad est.

Agli edifici di matrice rurale attestati su via S. Andrea che si alternano con ampi varchi ineditati sulle strade storiche che delimitano il quartiere si aggiungono dopo il 1955 nuove costruzioni realizzate per intervento diretto ai lati di strada S. Abbondio, di via Mazzini e via Cavagnola che nei decenni 50 – 70 del secolo scorso configurano le prime aggregazioni urbane a ridosso del centro storico.

Successivamente, tramite interventi di lottizzazione e dopo la demolizione della linea ferroviaria si urbanizzano le aree interne servite da nuova viabilità e una minima dotazione di aree standard (isolati di via Rosselli, via De Nicola, via Nenni e via A. Moro).

Il PRG vigente adottato nel marzo del 1998 ed approvato nel febbraio 1999 rappresenta il tessuto urbano consolidato a fine 1900 al quale nei primi anni del 2000 si sono aggiunte poche costruzioni residenziali nelle aree interne del PP4 e del lotto 33 nell'isolato di via Nenni – via Aldo Moro.

Gli edifici esistenti al 1955 vengono in parte trasformati ed ampliati in modo sostanziale (PR1 e conv. 22) ma allo stesso tempo permangono alcuni edifici di vecchio impianto di matrice rurale di valore storico – culturale testimoniale assoggettati nel PRG vigente ad interventi di recupero conservativo con ampie aree pertinenziali classificate a verde privato da salvaguardare.

Gli immobili compresi nel PR1, mai attuato, sono in stato di abbandono e degrado ed è chiuso l'ex night club che con il PR1 confina.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Fabbricato artigianale con annessa residenza



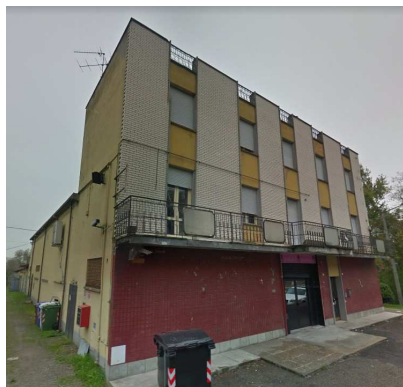
Edilizia residenziale di pregio



Palazzina residenziale 3-4 piani



Residenza mono-bifamiliare, villette a schiera



Fabbricato uso terziario da rigenerare



Fabbricato rurale ora in territorio urbanizzato - edificio padronale

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

La densità insediativa a prevalente funzione residenziale è attestata su valori medio – bassi pur in presenza di indici di edificabilità fondiaria spesso superiori a 1,5 Mc/Mq.

Le opportunità di densificazione, in relazione alla opportunità di salvaguardare le aree verdi di pertinenza degli edifici di valore storico – culturale – testimoniale sono limitate ed in ogni caso da sottoporre a piano di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica (PR1 del PRG vigente non attuato ed edifici confinanti dismessi)

TIPOLOGIE INSEDIATIVE



Area libera a nord di via Legnano



Casa singola con giardino



Edificio di valore tipologico con parco



Area libera via Cavagnola via S. Abbondio sud



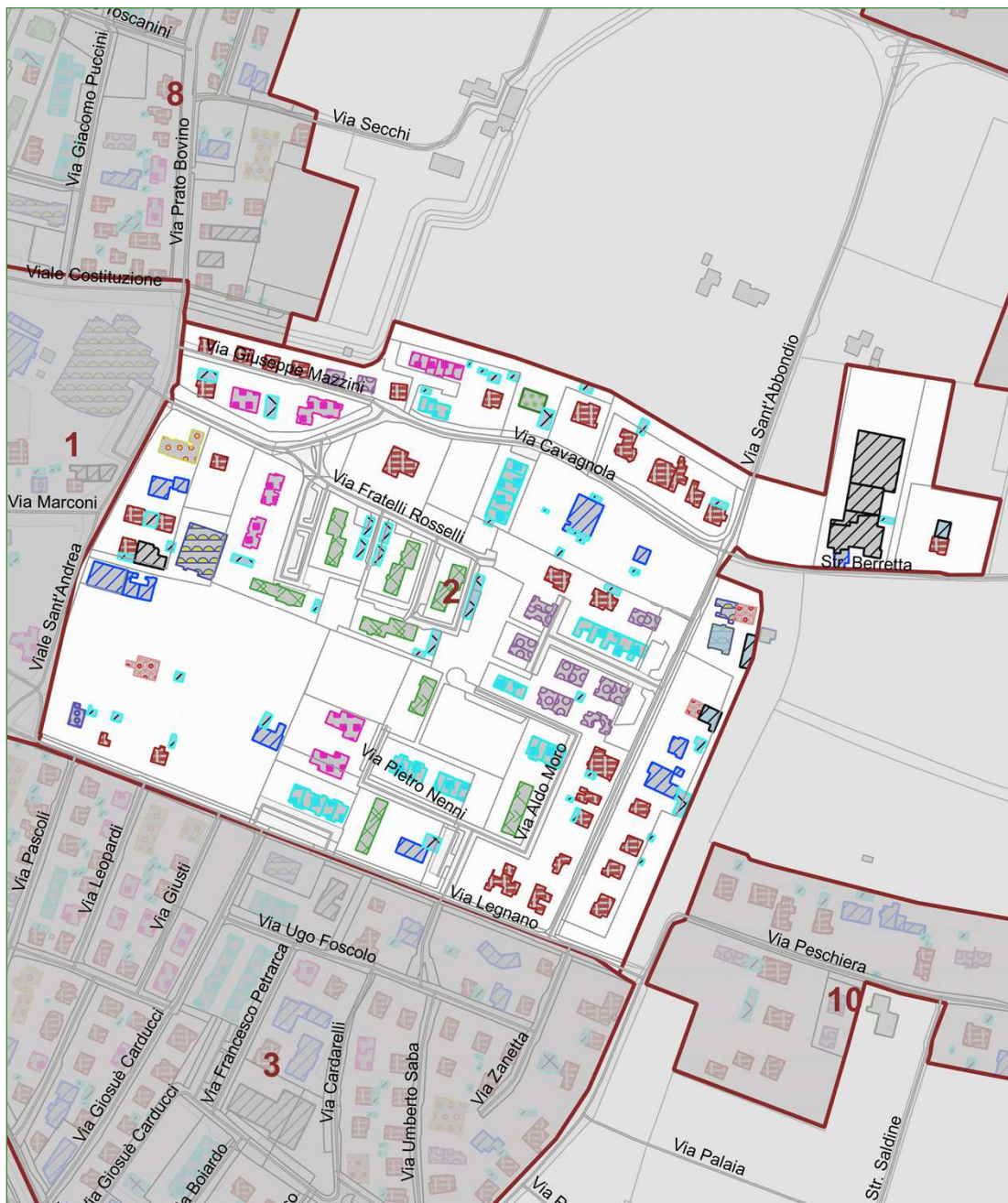
Casa singola in via Cavagnola



Case a schiera in via Cavagnola



Area libera in via Cavagnola



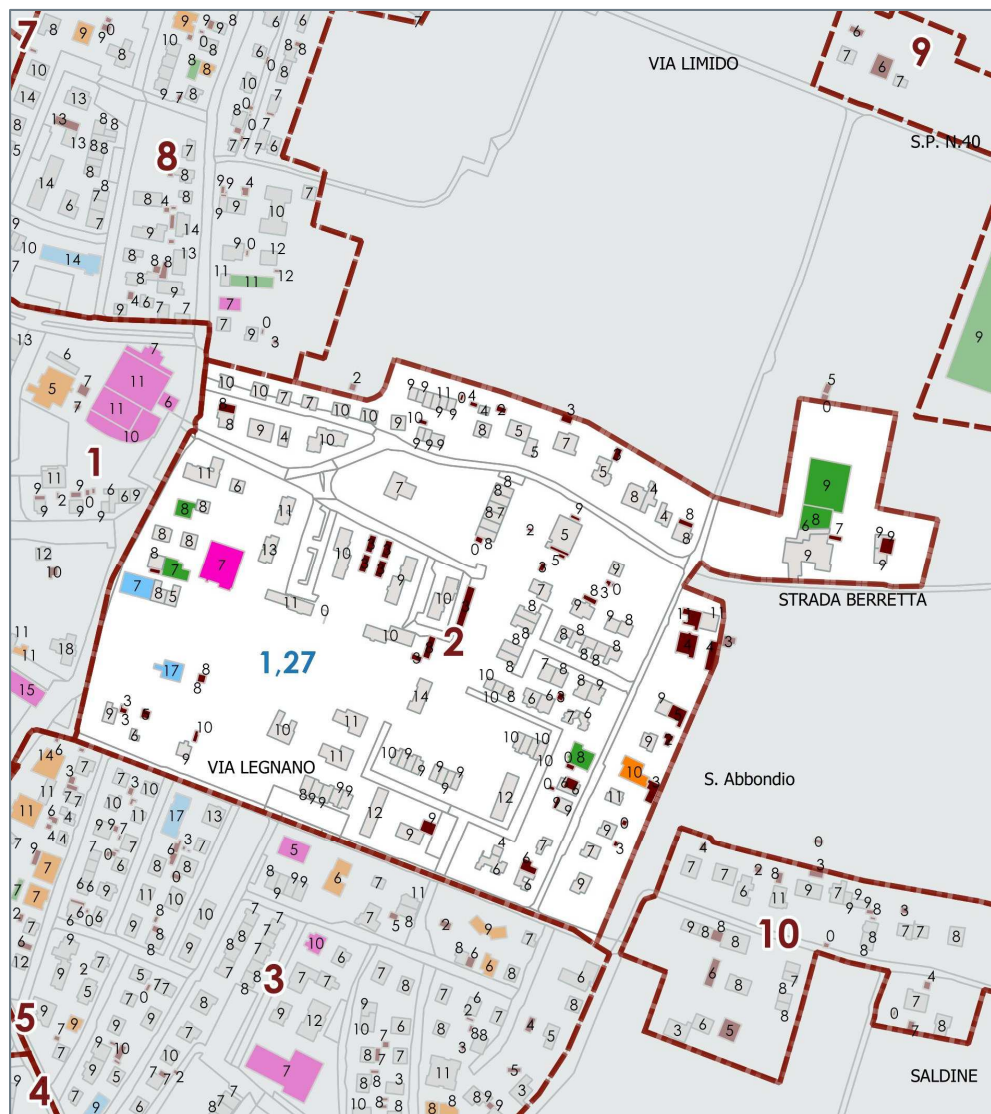
NOTE

- Eterogeneità di tipologie edilizie con netta prevalenza di edifici residenziali edificati tra il 1955 ed il 1986;
- Presenza di edifici a destinazione produttiva e commerciale non più utilizzati e in stato di degrado in fregio a via Sant'Andrea (PR 1 del PRG vigente);
- Presenza di edificio residenziale – artigianale in fregio a strada Beretta.

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.)



MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

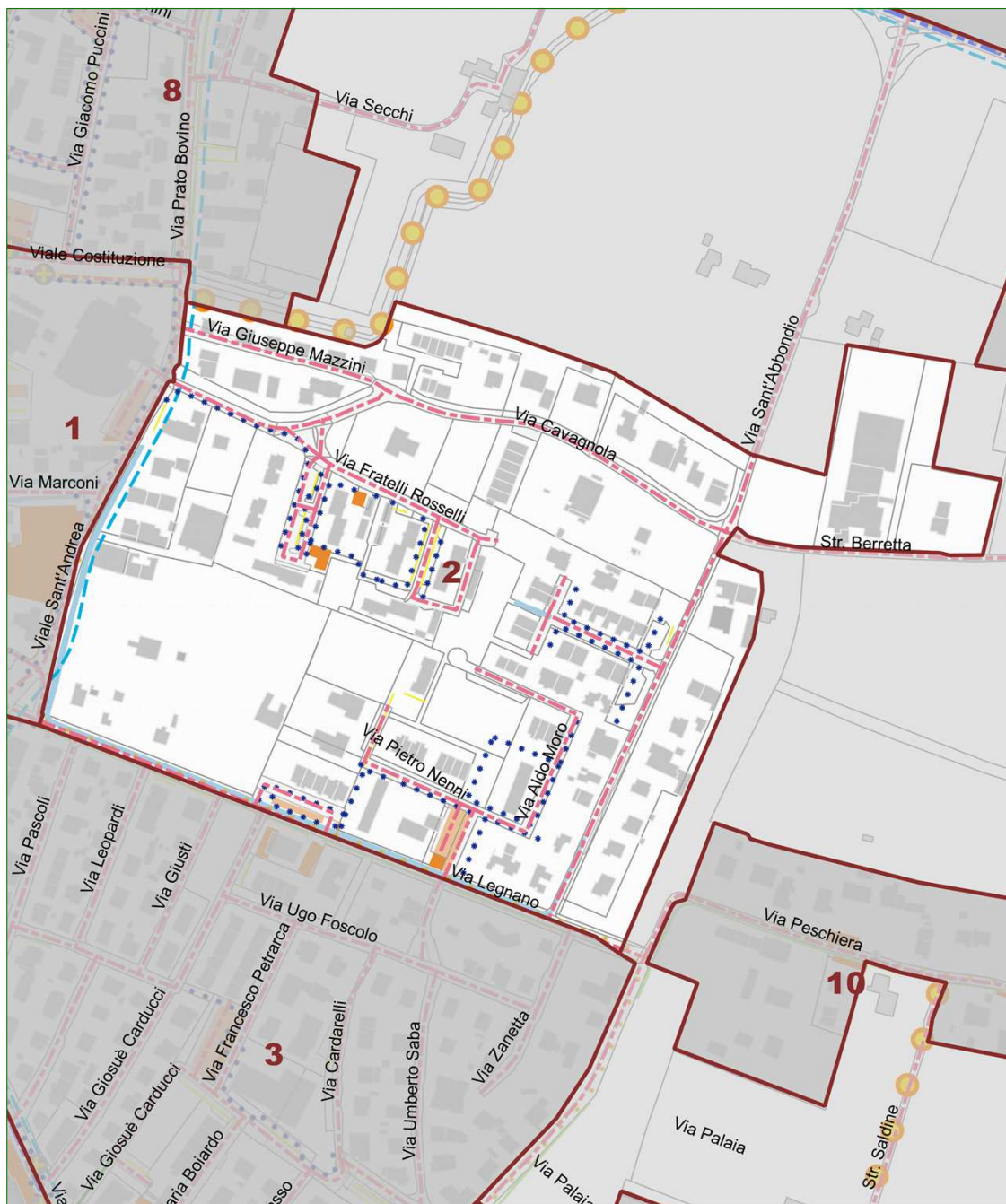
Rapporto volume fabbricati/
superficie isolato omogeneo
mc/mqPerimetro isolati
tipologicamente omogenei

Altezza in metri dell'edificio

NOTE

- Morfologia urbana caratterizzata da edifici per case singole e a schiera a 2 e 3 piani fuori terra, più eventuali sottotetti, ed edifici condominiali fino ad un massimo di 4 piani;
- Alternanza di spazi edificati e aree a verde di pertinenza esclusiva e a parco pubblico;
- Presenza di bassi servizi fuori sagoma.





NOTE

- Accessi diretti dai lotti sulle strade di attraversamento urbano via Sant'Andrea, via Cavagnola, Strada Beretta;
- Discontinuità dei percorsi ciclopeditoni in sede propria lungo la viabilità di scorrimento urbano;
- Carenze localizzate di parcheggi pubblici

ACCESSIBILITA'
Legenda

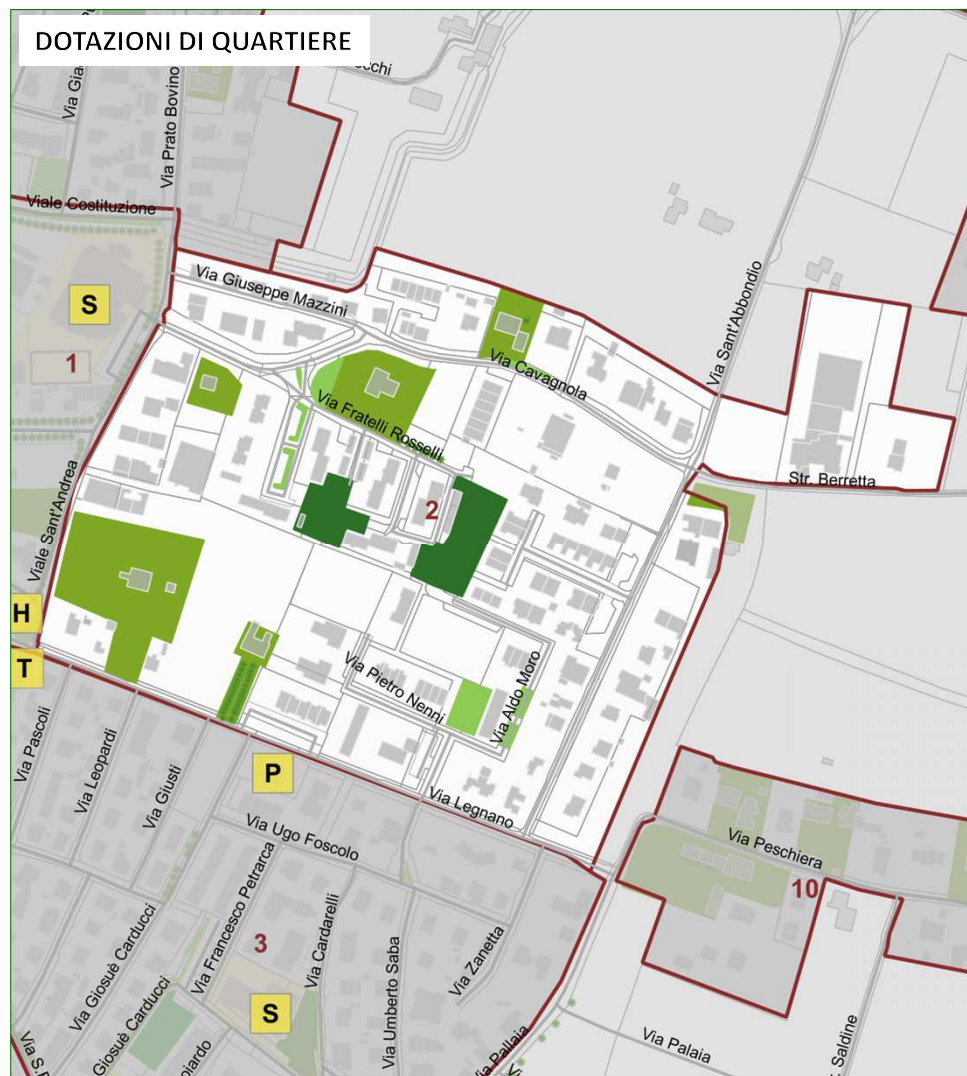
- Confine Comunale
- Perimetro - Tessuto Urbanizzato
- Edifici
- Strade Comunali
- Strade Private
- Strade Provinciali
- Viabilità Storica

Sistema delle infrastrutture
per la mobilità

Linee autobus Seta

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

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



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 = 4.903
- Parco urbano Mq = 0
- Verde di ambientazione Mq = 1.961
- Verde privato di pregio Mq = 16.730
- Viali Alberati



Aree degradate (ambito PR1 del PRG)

LIVELLO DI MANUTENZIONE DEGRADO

- a) Il livello medio di manutenzione è buono per la quasi totalità delle costruzioni.
- b) In alcuni casi mediocre o scarso per gli edifici di costruzione prebellica.
- c) Aree di degrado ed abbandono si rilevano in corrispondenza degli immobili già ricompresi nel PR1 del PRG vigente.



Aree da rigenerare – Ambito PR1 del PRG

ISOLE DI CALORE



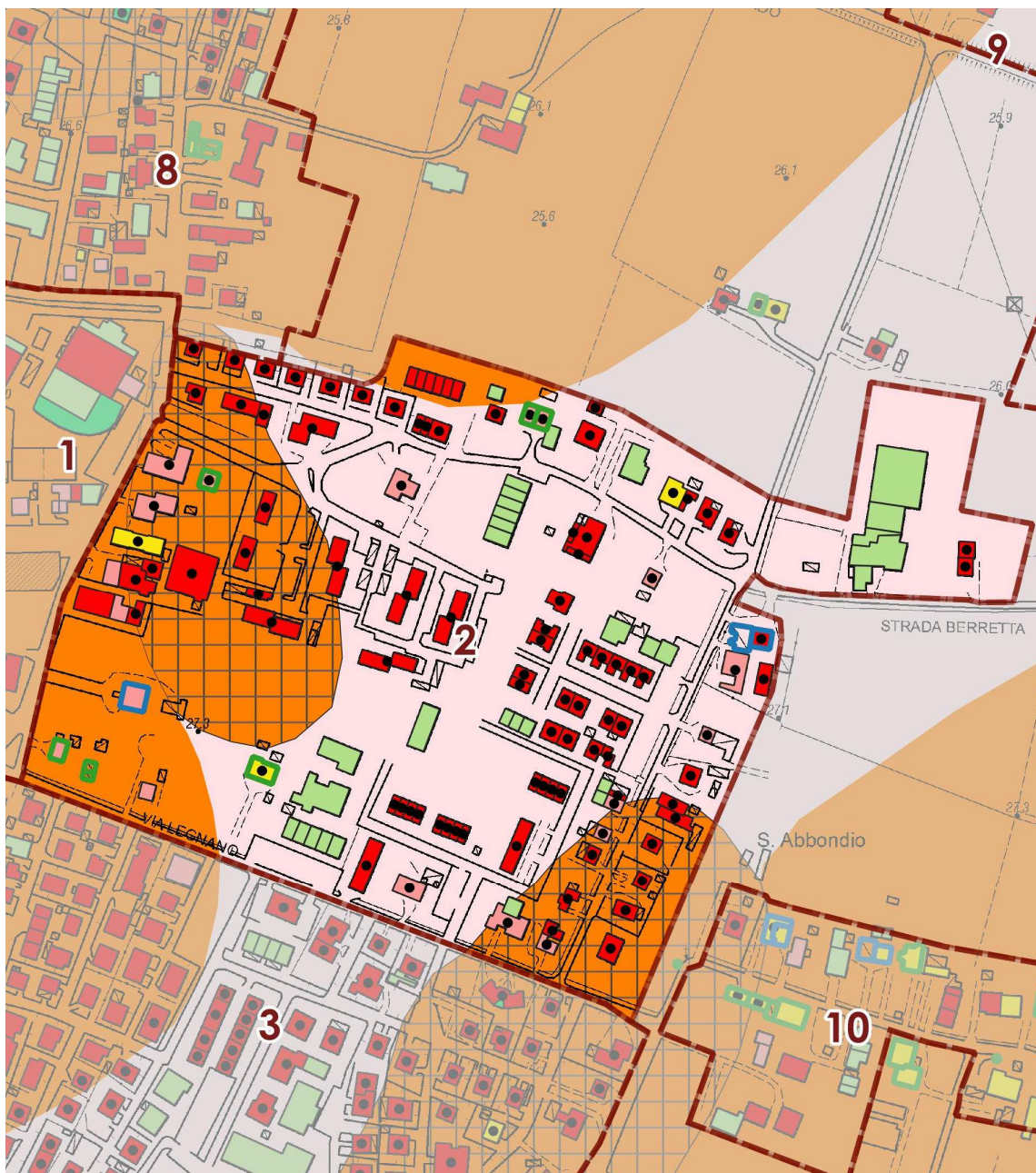
NOTE

La zona comprende principalmente fabbricati residenziali. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è piuttosto bassa, anche in considerazione del fatto che diverse porzioni della zona risultano ad oggi inedificate e le tipologie edilizie presenti (case mono-bifamiliari con giardino) mantengono una discreta quota di verde privato e 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

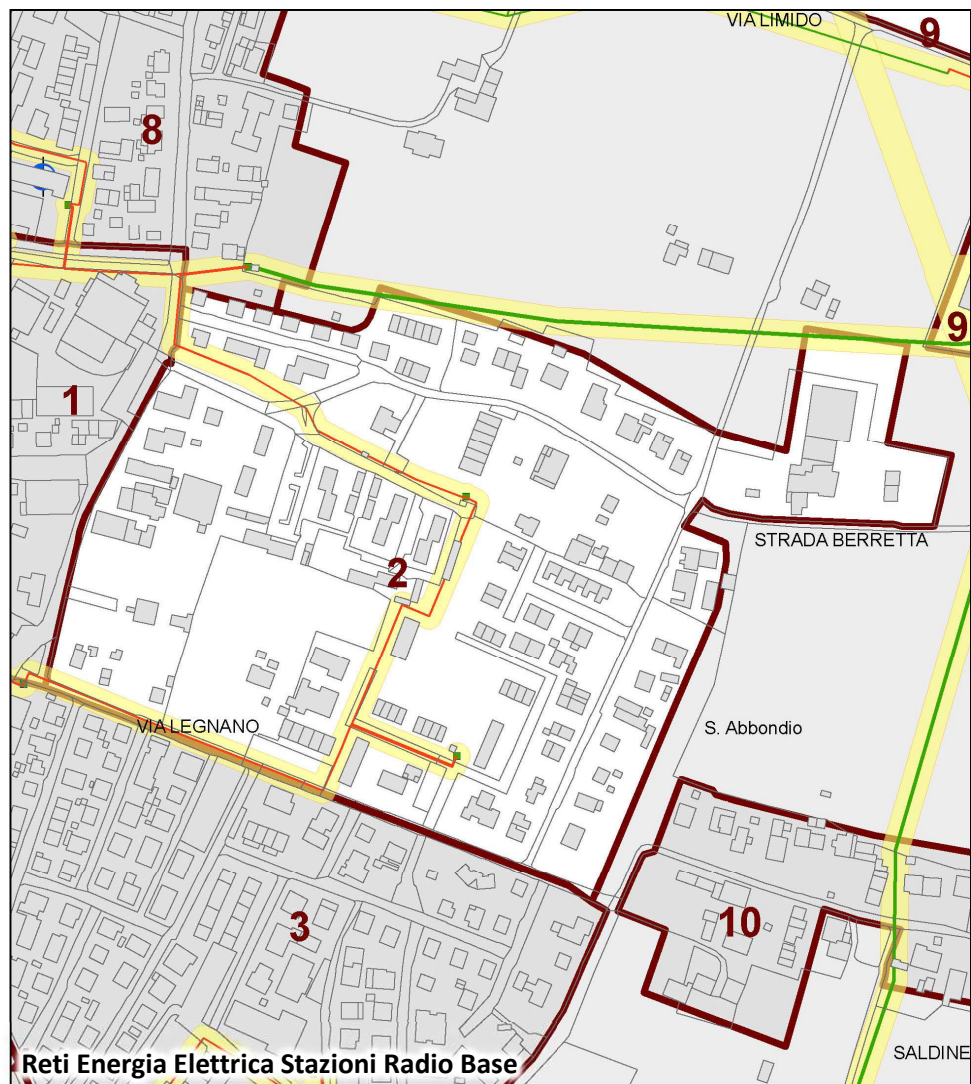
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAcid - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

Zona in parte soggetta a potenziale liquefazione e in parte suscettibile di di potenziali cedimenti differenziali su cui insistono alcuni fabbricati datati concentrati proprio nelle aree dove il rischio è maggiore. 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

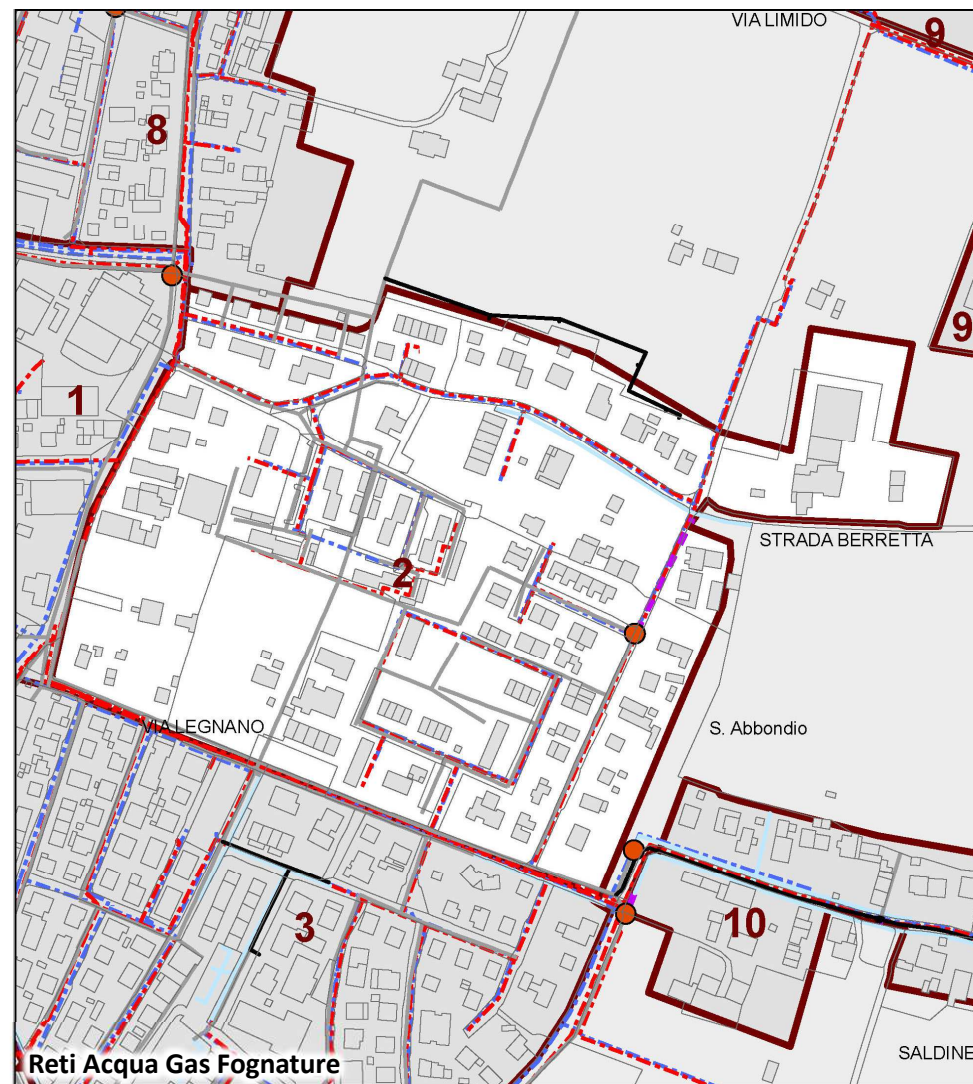
- gas
- acqua

Linee elettriche

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

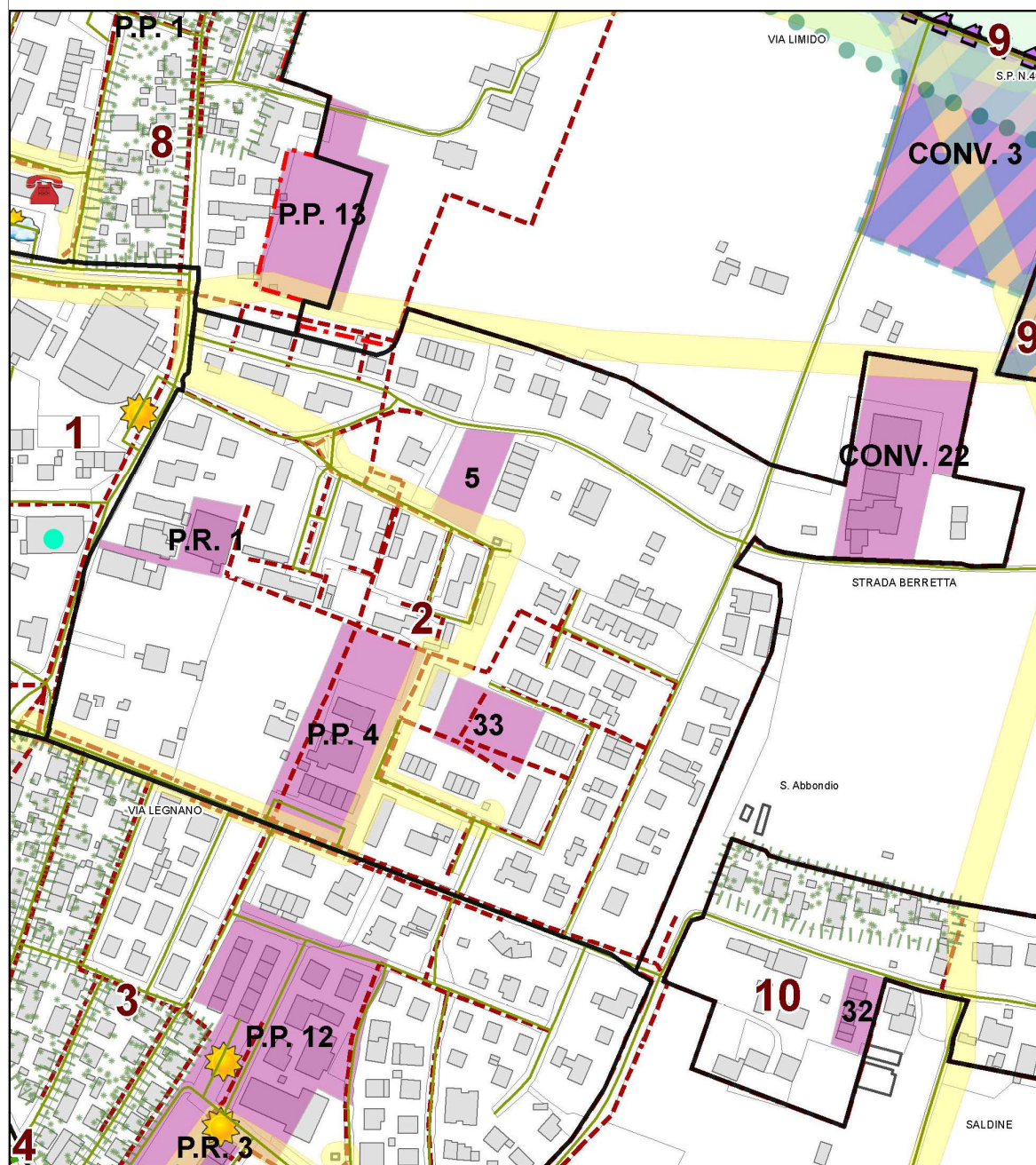
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- ⚡ Stazioni radiobase

**NOTE**

Netta prevalenza delle fognature miste.

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Salvaguardia delle aree verdi e degli spazi permeabili;
- Recupero e riqualificazione degli edifici storici e relative aree di pertinenza con interventi conservativi e di valorizzazione paesaggistica;
- Promozione degli interventi di efficientamento energetico e di miglioramento della sicurezza sismica degli edifici;
- Implementazione delle dotazioni territoriali con particolare riferimento al verde pubblico, ai parcheggi pubblici, al sistema dei percorsi ciclopedonali e della mobilità in sicurezza;
- Progressiva sostituzione delle fognature miste con reti duali;
- Individuazione degli ambiti di degrado ed abbandono da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana;
- 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
- Degrado percettivo
- Densità elevata

Criticità del sistema di Mobilità

- Asse urbano da riqualificare
- Nodo problematico

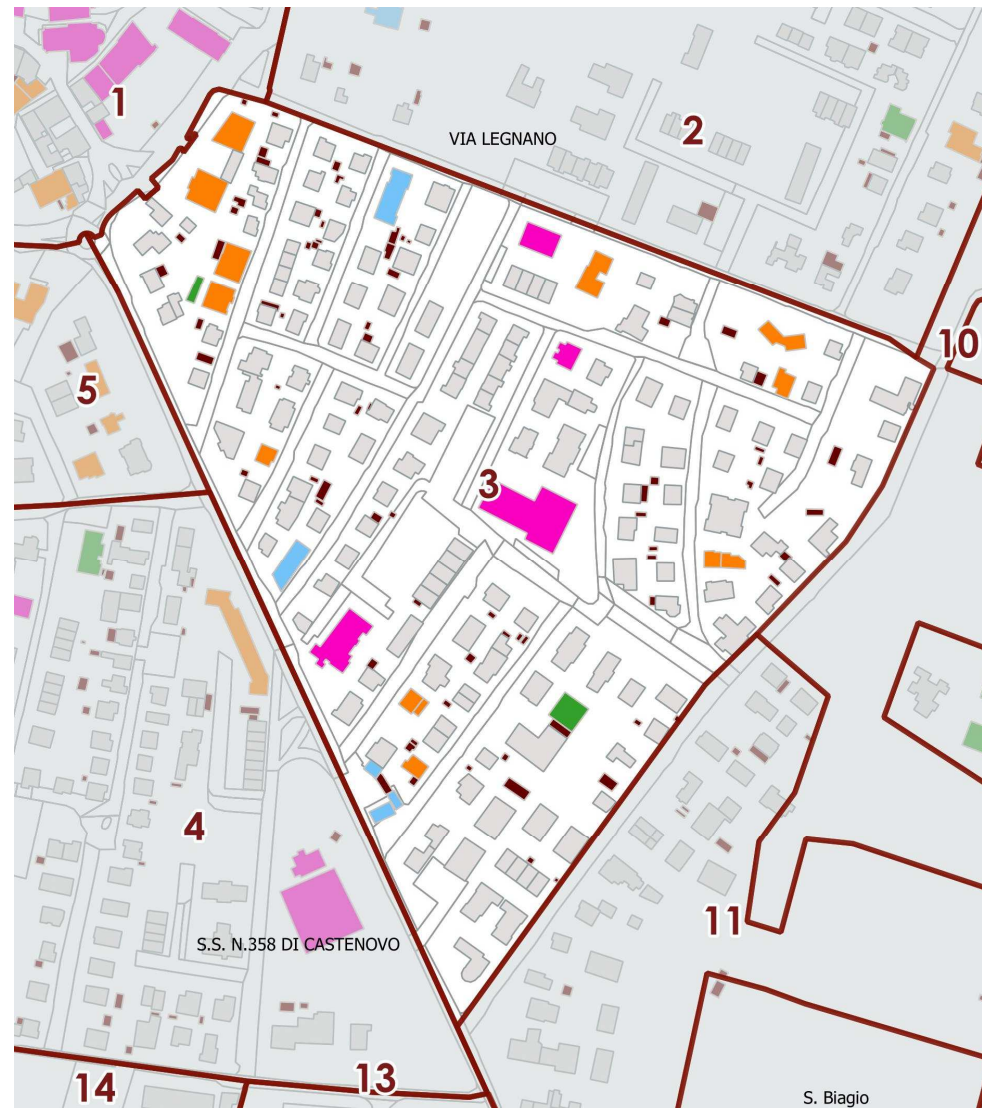
Elementi di Criticità Strutturale ed Ambientale

- 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: 165.956 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 forma per progressiva lottizzazione dei terreni agricoli compresi tra la SS 358, inizio sud di strada Sant'Andrea, via Legnano e via Pallaia che nel 1955 erano ancora in piena campagna e diventano, nei primi decenni della seconda metà del secolo scorso, la prima aggregazione urbana sud – orientale della città nuova postbellica con edifici a destinazione prevalentemente residenziale su lotti di pertinenza esclusiva e maglia viabilistica pressoché ortogonale.

Ai 3 edifici esistenti in angolo tra SS 358 e strada Sant'Andrea si aggiungono negli anni 60 – 70 del '900 le costruzioni residenziali fino all'altezza di via Carducci secondo uno schema viabilistico a maglie ortogonali, edifici di tipologia mista (case singole, case a schiera e pochi edifici condominiali, carenza pressoché totale di aree pubbliche.

Successivamente l'espansione urbana si sviluppa verso sud – est fino a via Pallaia con analogo impianto urbanistico carente di aree standard e si completa negli ultimi decenni del 1900 con l'urbanizzazione delle aree centrali (PR3 e PP 12 del PRG) secondo uno schema insediativo più organico e dotato di parcheggi e servizi pubblici.

Agli inizi del 2000 la zona urbana è consolidata nel disegno attuale con la costruzione di edifici condominiali pluripiano ad elevata densità, sostitutivi di preesistenti costruzioni per case singole.

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

La densità insediativa media è di 2 MC/MQ e raggiunge valori particolarmente elevati in corrispondenza degli edifici condominiali a 3 e 4 piani fuori terra su lotti di contenuta superficie fondiaria. Le opportunità di densificazione sono scarse e comunque da disincentivare in quanto non possono che derivare da interventi di sostituzione degli edifici costruiti negli anni 60 – 70 del 1900 in contesti scarsamente dotati di aree standard a verde e parcheggi pubblici.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Edificio residenziale con attività commerciali al piano terra



Edifici residenziali mono-bifamiliari a schiera



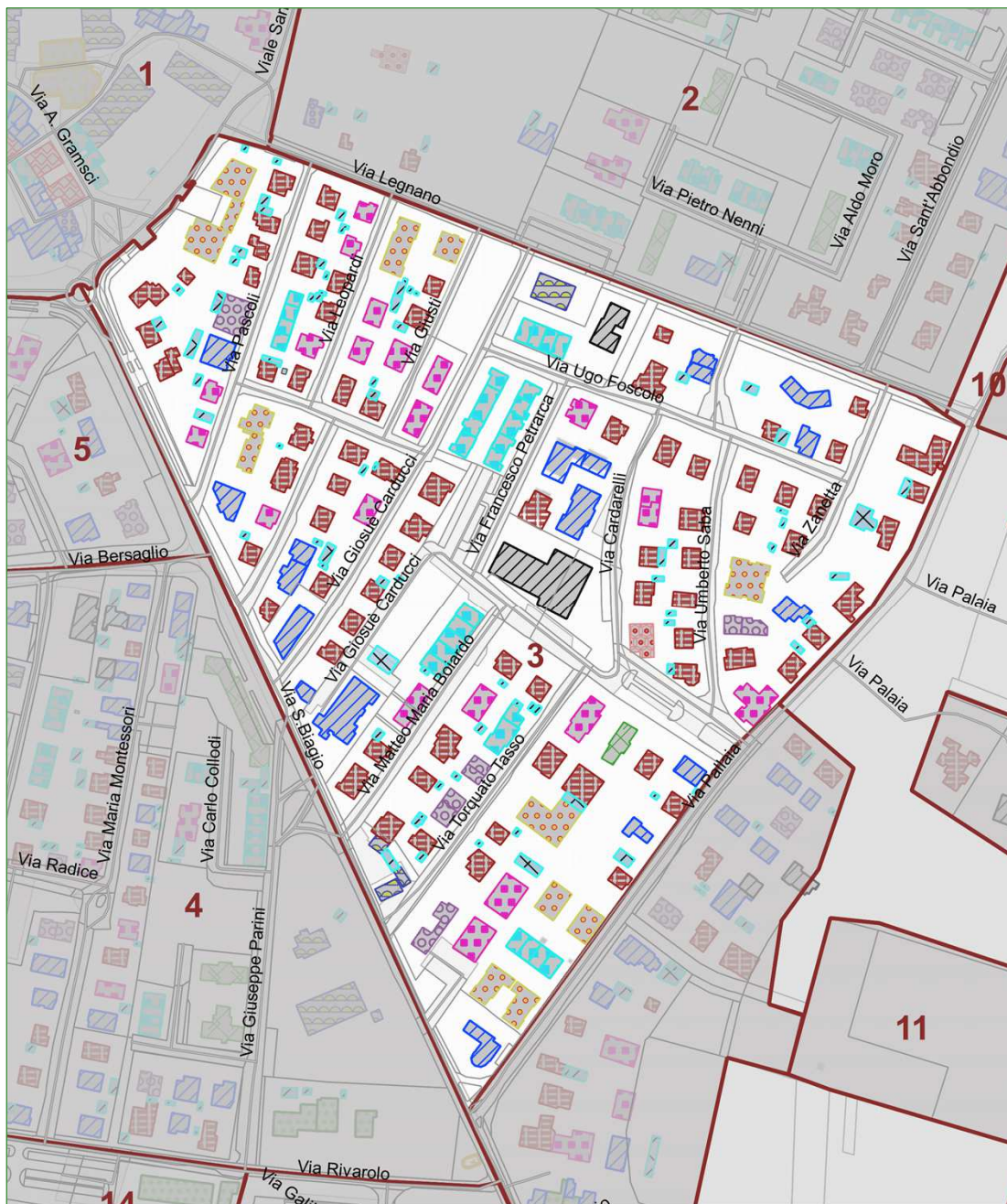
Edificio residenziale pluripiano



Edifici residenziali mono-bifamiliari indipendenti



Edificio residenziale pluripiano



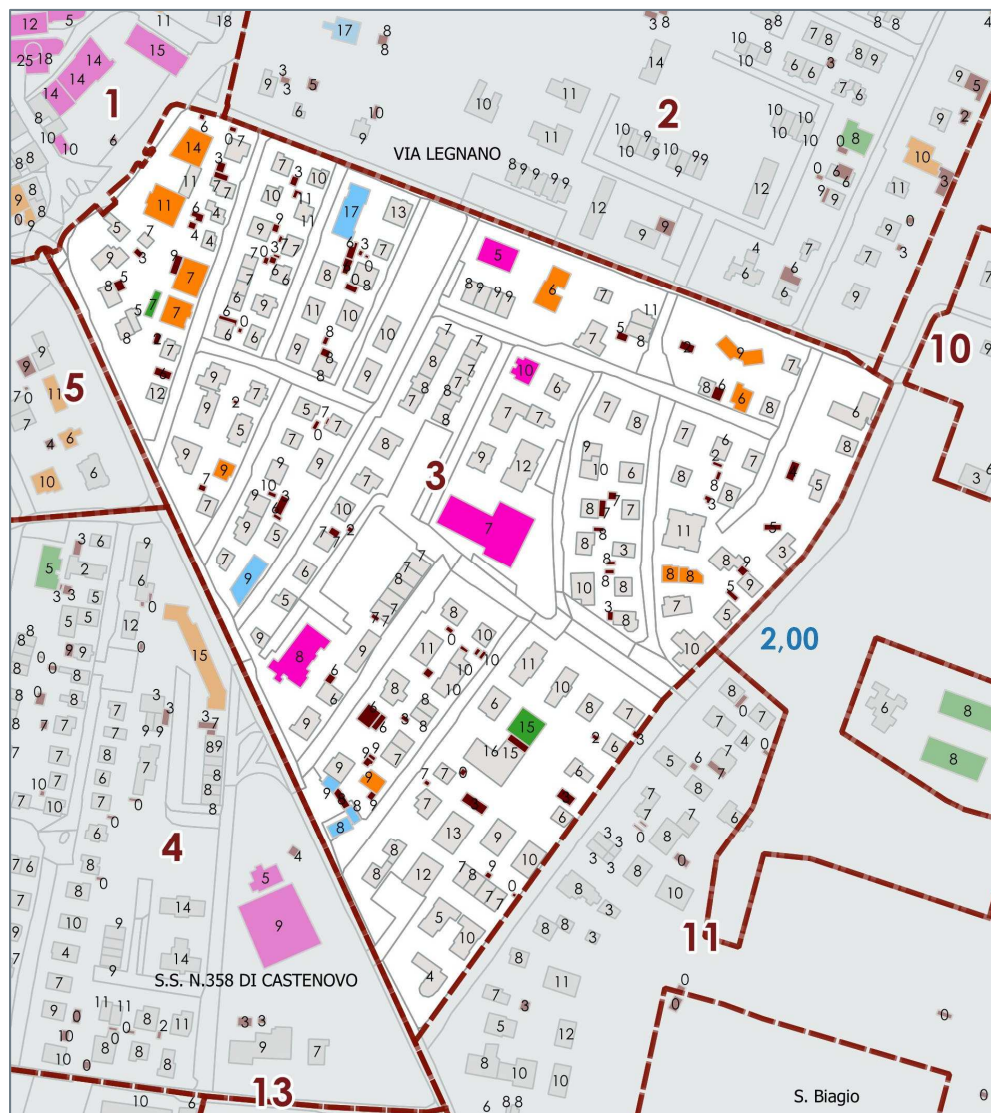
NOTE

- a) Tipologie edilizie eterogenee;
- b) Presenza di edifici condominiali pluripiano alternati casualmente a casa singole e case a schiera;
- c) Presenza di edifici specialistici per servizi pubblici e di interesse collettivo.

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.)



MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

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

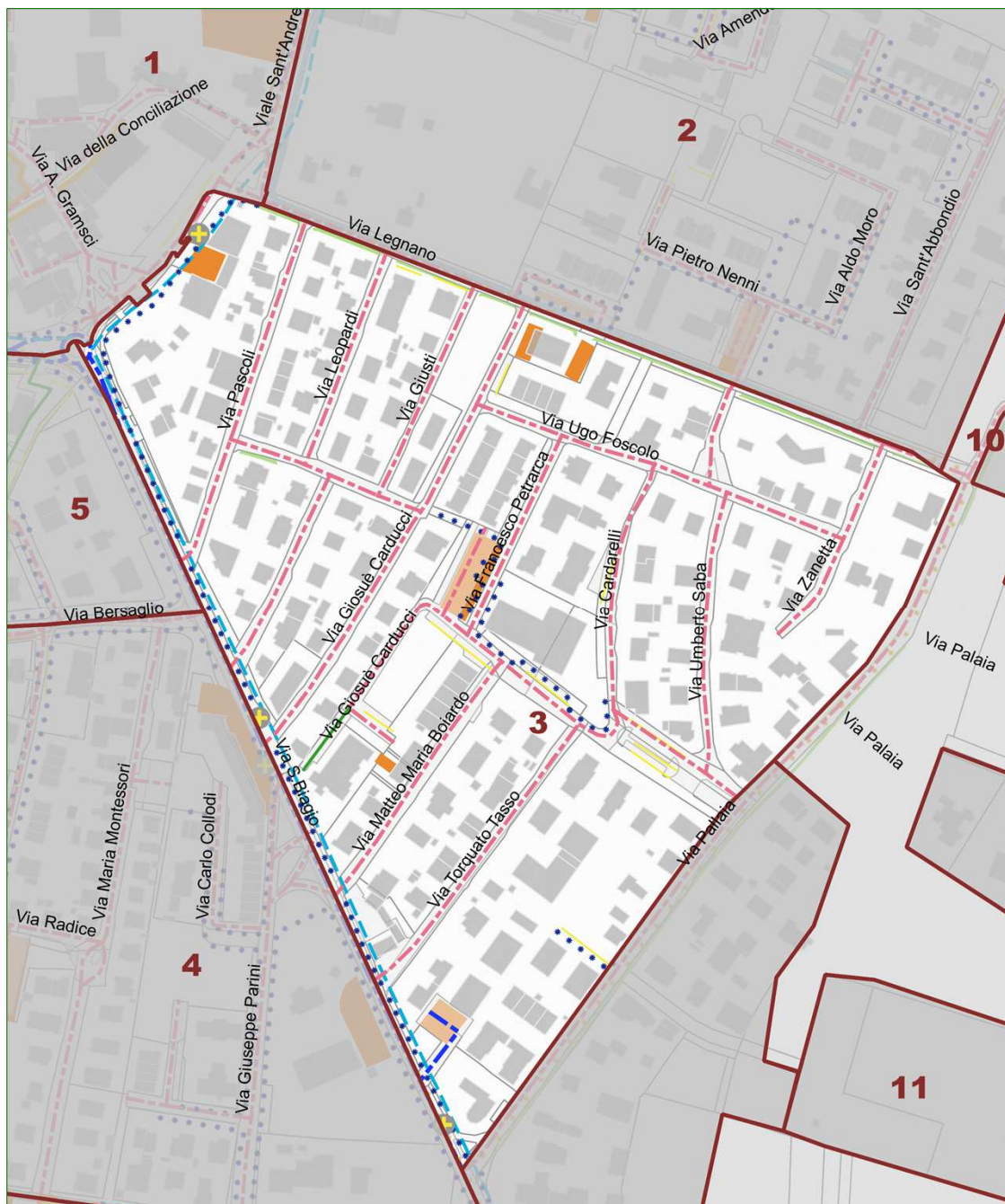
11

Altezza in metri dell'edificio

NOTE

- Morfologia urbana caratterizzata da eccessivo mix tipologico a disegno causale ed altezze variabili;
- Strade strette prive di percorsi pedonali e parcheggi pubblici specialmente nelle aree di prima aggregazione postbellica;
- Presenza di bassi servizi fuori sagoma.





NOTE

- Diffusa carenza di parcheggi pubblici in un contesto di strade strette per larga parte priva di percorsi pedonali e con accesso diretto ai lotti ravvicinati;
- Strade a fondo cieco prive di pipa di ritorno;
- Accessi diretti sulla SS 358 via San Biagio con elementi di criticità.

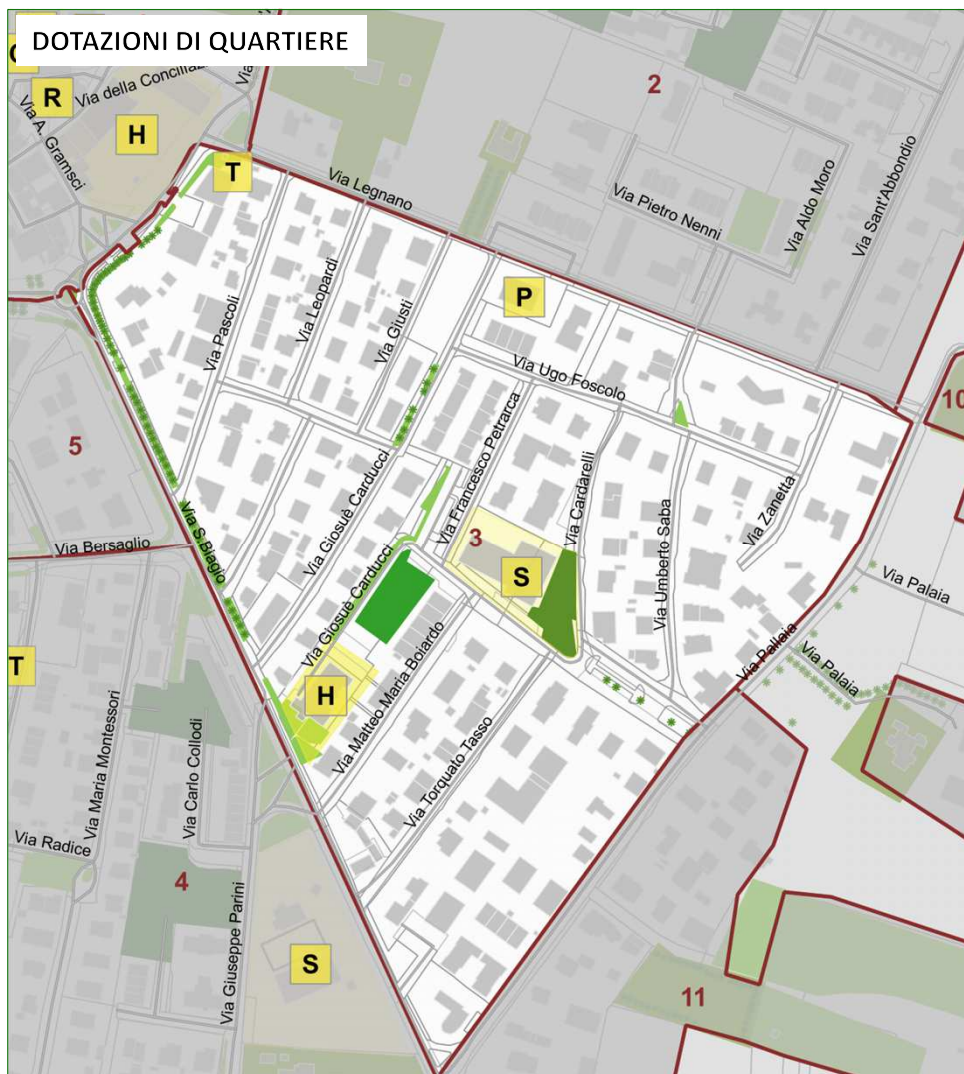
ACCESSIBILITA'
Legenda

- 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

**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 = 1.237
- Parco urbano Mq = 1.390
- Verde di ambientazione Mq = 2.453
- Verde privato di pregio Mq = 0
- Viali Alberati

Impianto tecnologico (T)



Pubblica Assistenza & Soccorso, Protezione Civile e Avis (H)



Poste (P)



Circolo ricreativo Castelnovese – Bocciodromo (S)



Distributore carburante

LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

Livello di manutenzione medio – alto.

ISOLE DI CALORE



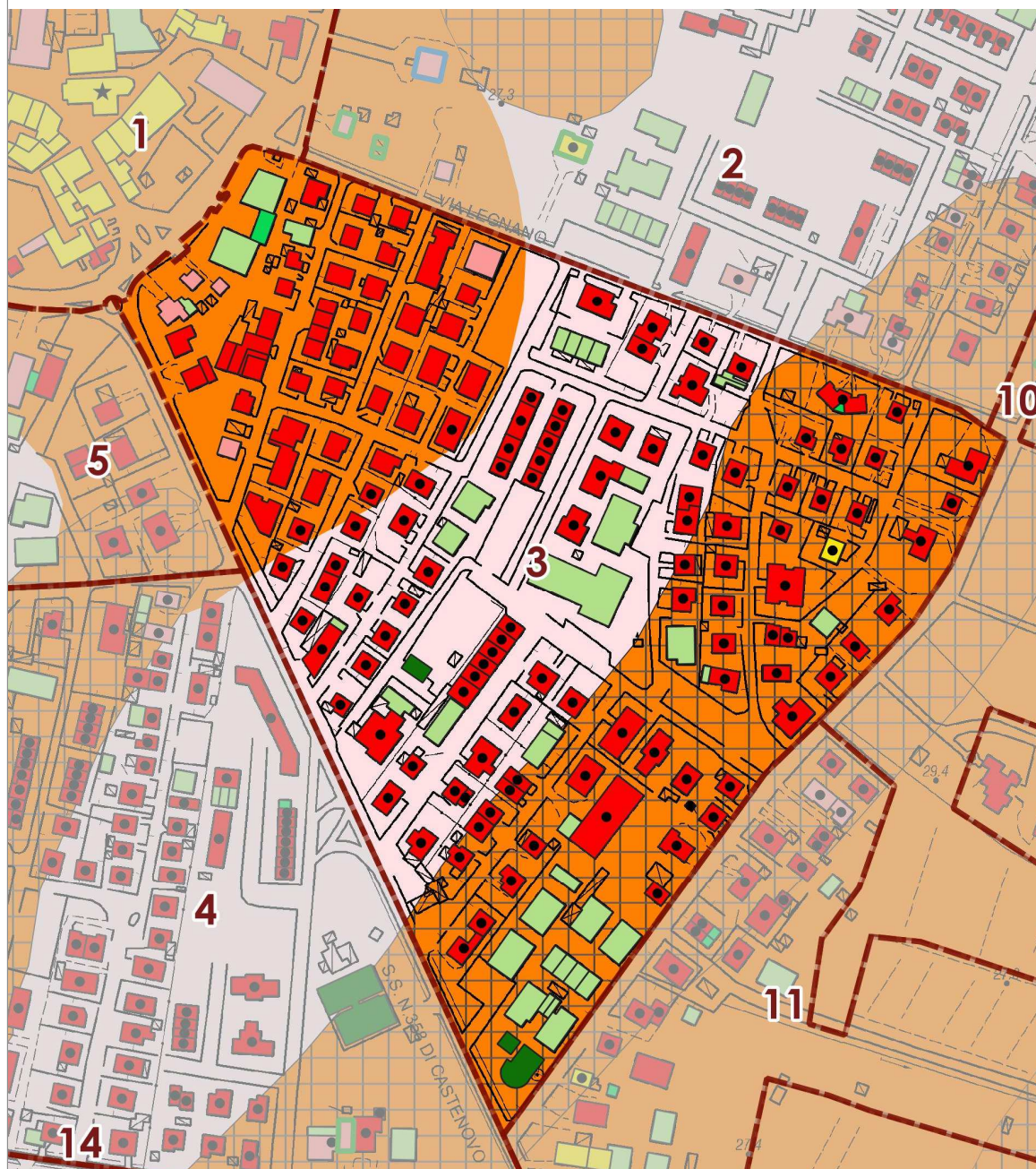
NOTE

La zona comprende principalmente fabbricati residenziali. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è abbastanza bassa grazie anche ai numerosi giardini privati. Rischio ridotto.

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

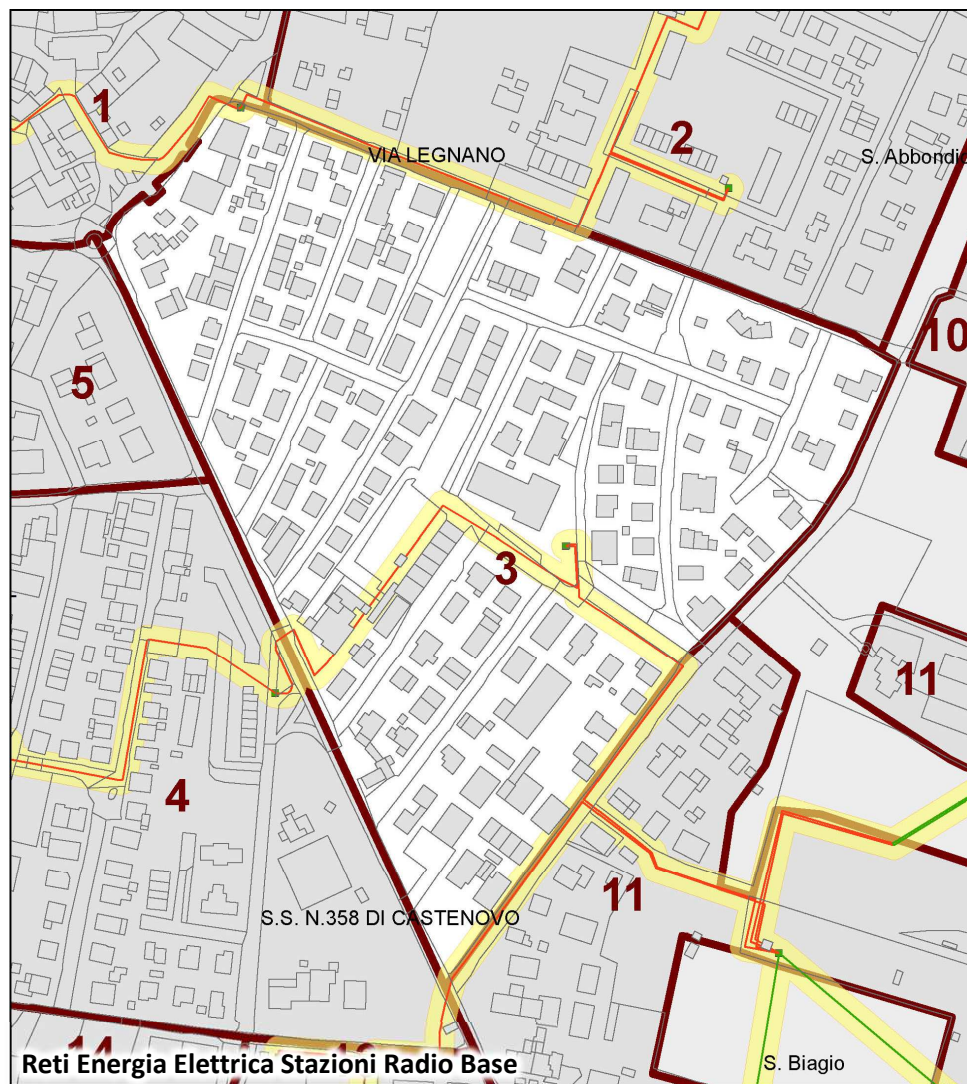
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAccl - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

Zona in gran parte soggetta a potenziali cedimenti differenziali e in 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_nero
- rete_mista
- rete_bianca

Rete Gas Acqua

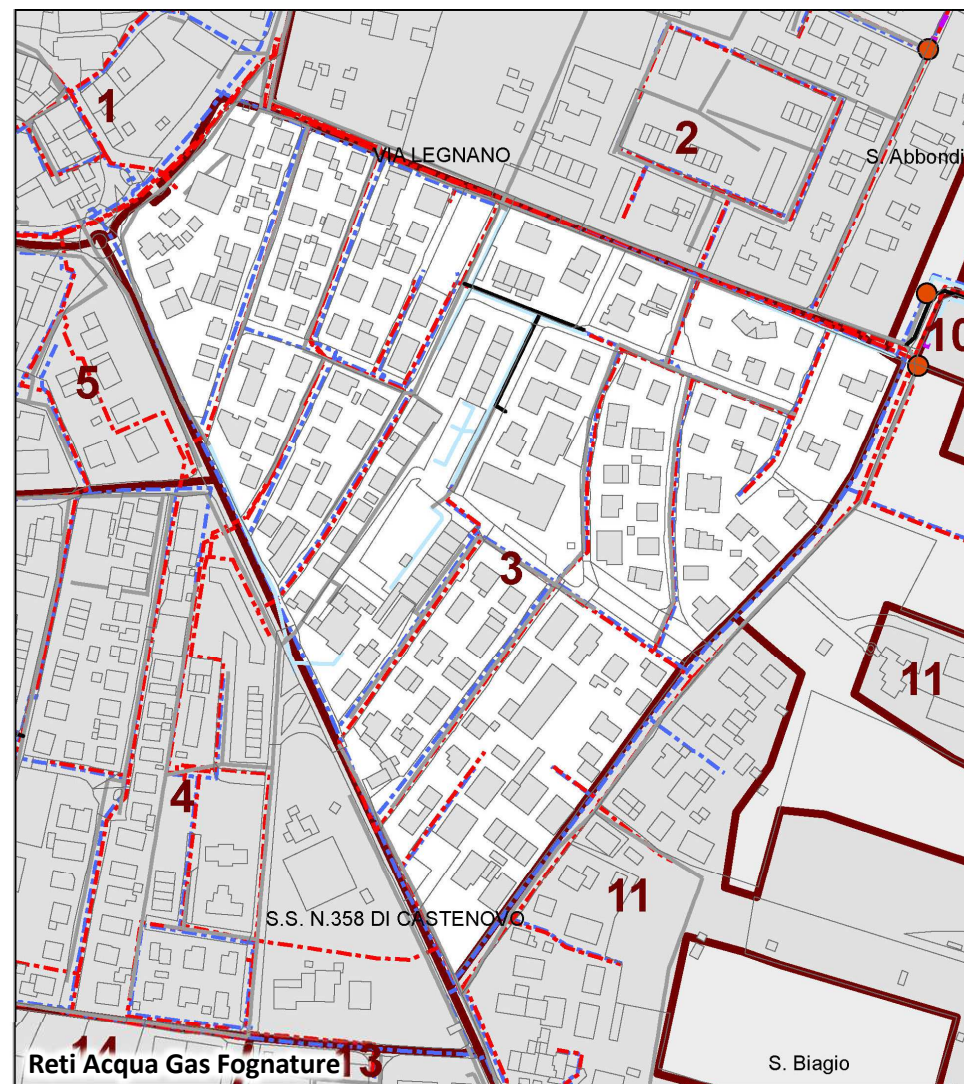
- gas
- acqua

Linee elettriche

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

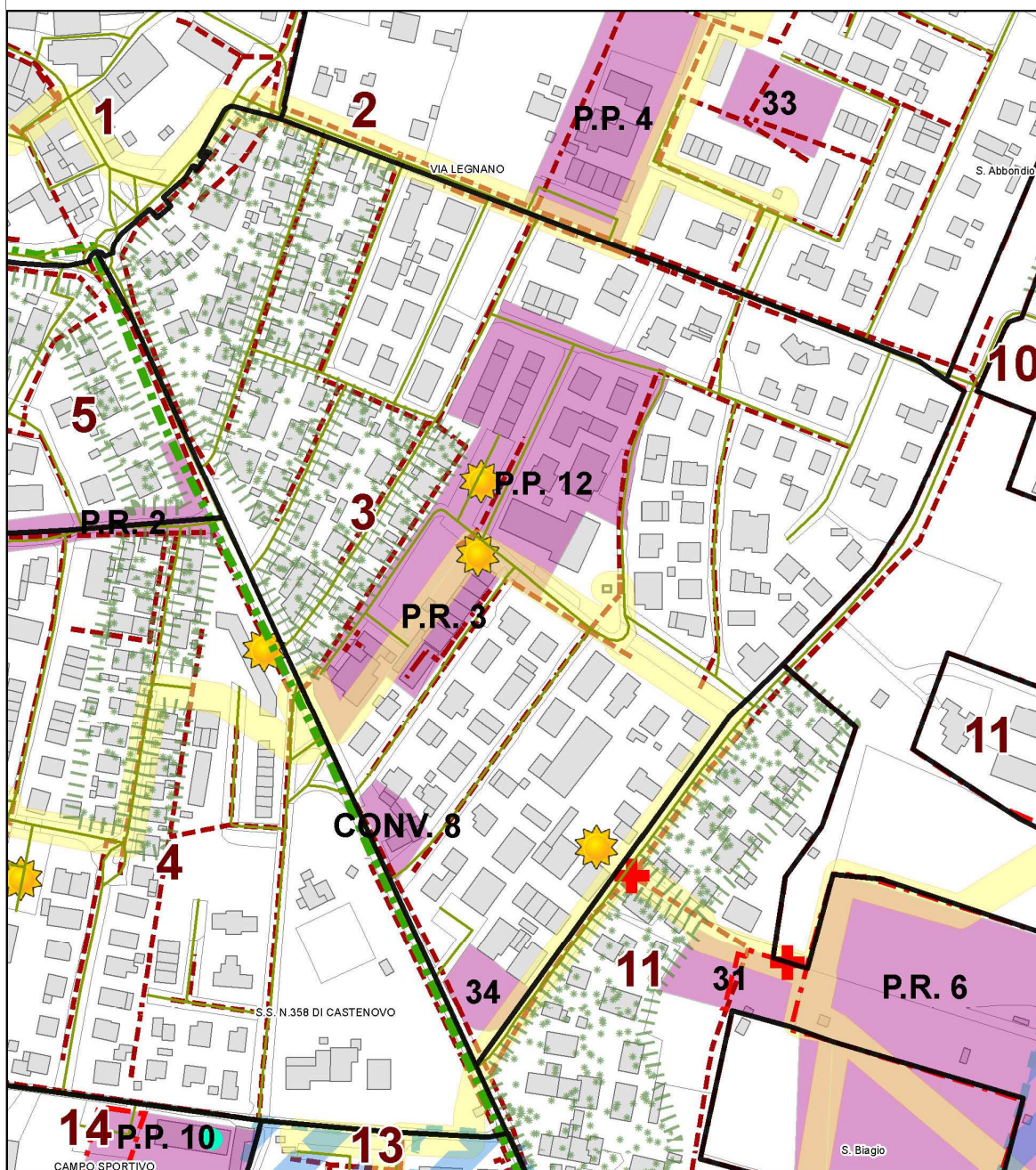
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- Stazioni radiobase

**NOTE**

Prevalenza di fognature miste

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Salvaguardia delle aree verdi e degli spazi permeabili;
- Progetto di riordino della mobilità in sicurezza tramite eventuale individuazione di viabilità e senso unico, realizzazione dei percorsi pedonali, reperimento di parcheggi pubblici con particolare riferimento alle aree di vecchio impianto.
- Incentivazione degli interventi di riqualificazione diffusa finalizzati all'efficientamento energetico e al miglioramento della sicurezza sismica degli edifici;
- Progressiva sostituzione delle fognature miste con reti duali;
- Controllo pubblico degli interventi di sostituzione e densificazione edilizia da subordinare ad interventi diretti convenzionati ovvero a piani di rigenerazione urbana d'iniziativa pubblica;
- 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
- Degrado percettivo
- Densità elevata

Criticità del sistema di Mobilità

- Asse urbano da riqualificare
- Nodo problematico

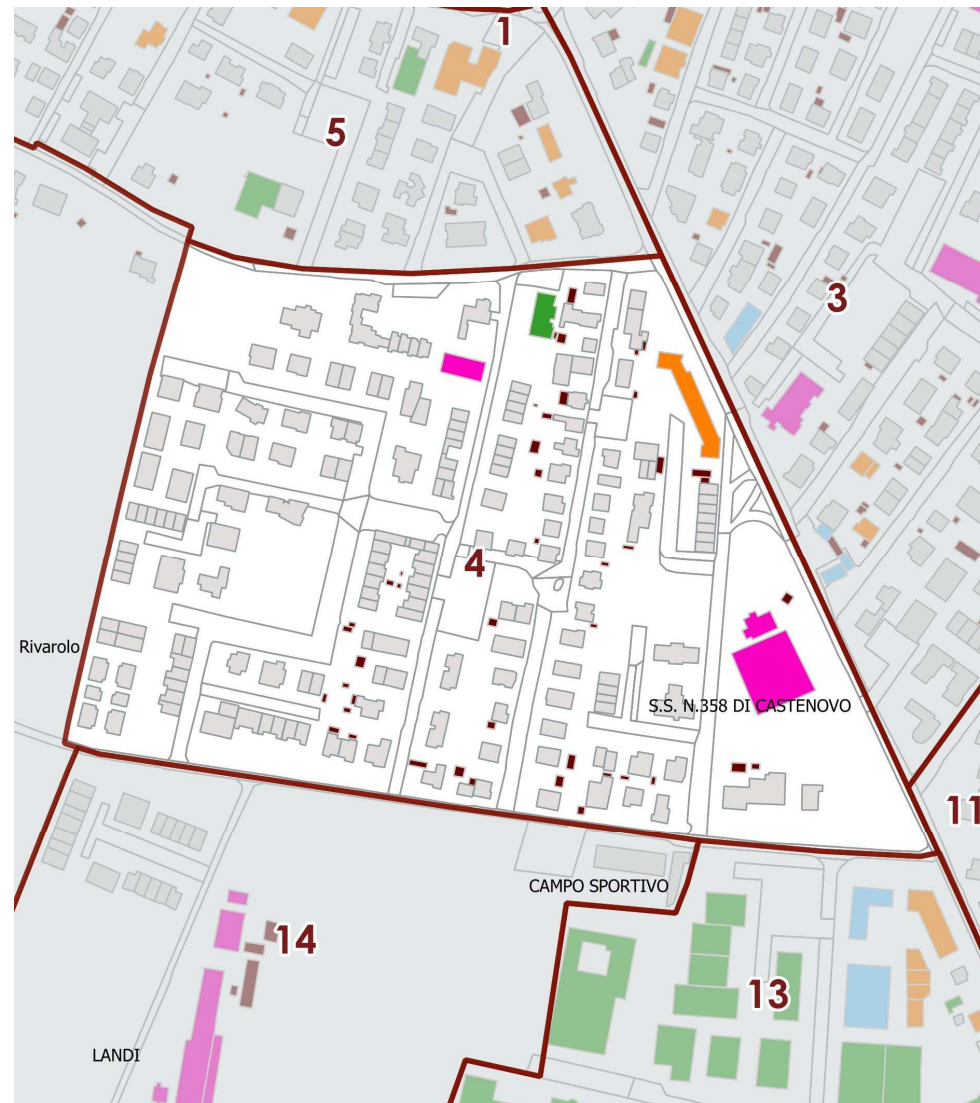
Elementi di Criticità Strutturale ed Ambientale

- 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: 158.655 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

Delimitato da via San Biagio ad est, da via Rivarolo a sud, da via del Bersaglio a nord e dalla vicinale del Bersaglio ad ovest si forma nella seconda metà del 1900 e nei primi anni 2000 in 3 distinte fasi di sviluppo urbano su terreni ancora di piena campagna nel 1955. Il primo insediamento urbano occupa il settore nord – orientale tra la SS 358 e via Pavese attestandosi su via Montessori e si sviluppa ulteriormente verso sud – est da via Radice a via Rivarolo dopo il 1970. La seconda fase di insediamento si sviluppa tra via Pavese e vicinale del Bersaglio secondo un disegno urbanistico più organico caratterizzato da viabilità di servizio a fondo cieco, parcheggi pubblici e aree a verde pubblico. La terza fase, sulla base di interventi diretti convenzionati previsti nel PRG vigente approvato nel 1999, completa il tessuto urbano consolidato fino alla vicinale del Bersaglio con tipologie edilizie a destinazione residenziale su aree di pertinenza esclusiva. Se si escludono gli edifici condominiali pluripiano che prospettano su via San Biagio e via Parini, il fabbricato per attività commerciali e terziarie su via del Bersaglio e gli edifici specialistici per servizi pubblici il mix tipologico è costituito in netta prevalenza da case singole, abbinati, a schiera, palazzine a 3 o 4 alloggi a 2 piani utili più eventuale sottotetto mansardato.

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

La densità insediativa si attesta su valori medi (1,63 mc/mq) e le opportunità di densificazione sono limitate alla eventuale rigenerazione urbana delle aree occupate dal capannone ad uso di artigianato di servizio e attività commerciali – terziarie.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Edifici residenziali a schiera



Edifici residenziali abbinati



Edifici residenziali mono-bi familiari



Edifici residenziali in linea a 3-4 piani con attività commerciali al piano terra



Edificio per attività commerciali-terziarie



Oratorio



Edificio di matrice rurale



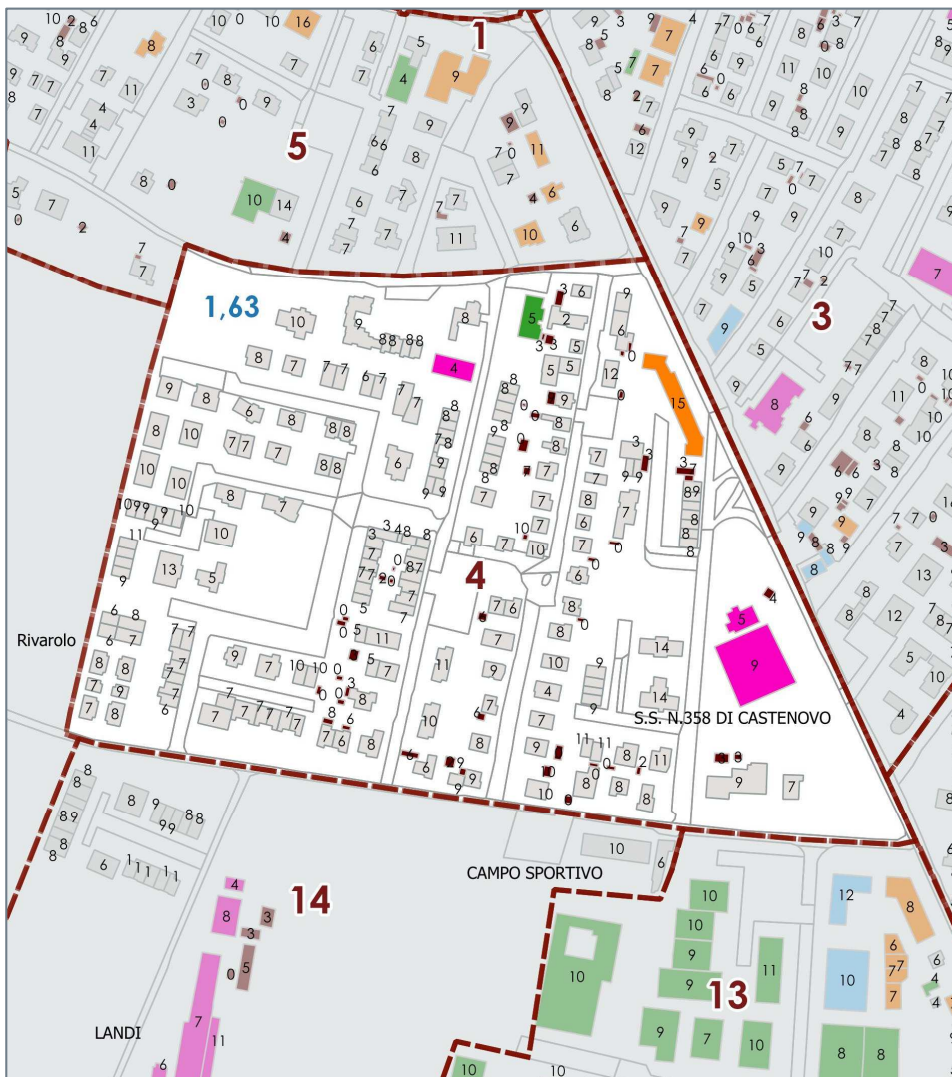
NOTE

- Edifici condominiali ad elevata densità in fregio a via San Biagio con spazi commerciali al piano terra;
- Attrezzature sportive (circolo tennis) ed edifici condominiali pluripiano in via Parini;
- Edificio di matrice rurale di valore ambientale ed oratorio di S. Biagio in angolo via San Biagio – via Rivarolo.

TIPOLOGIE EDILIZIE

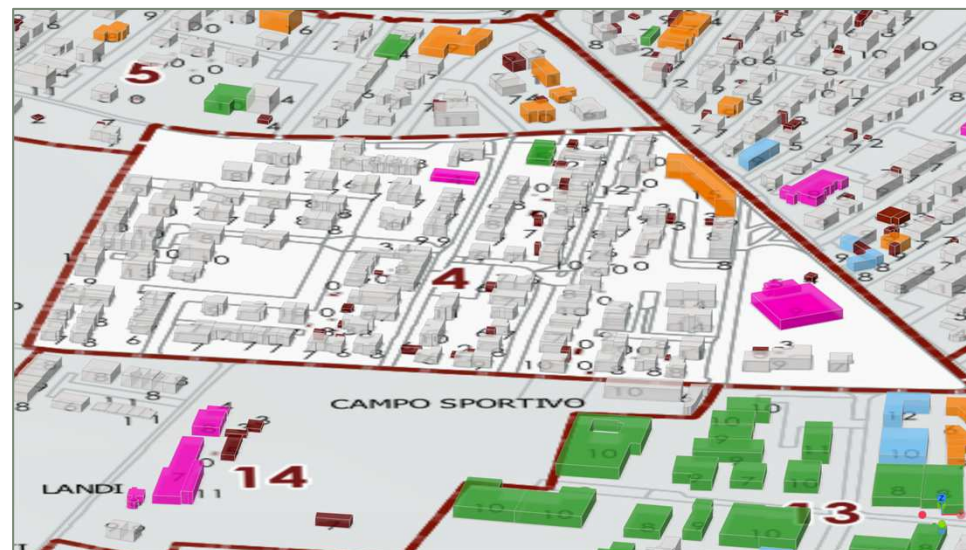
Legenda

- 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 edifici prevalentemente a 2 – 3 piani a destinazione residenziale;
- b) Alternanza di aree edificate ed aree verdi;
- c) Presenza di bassi servizi fuori sagoma.



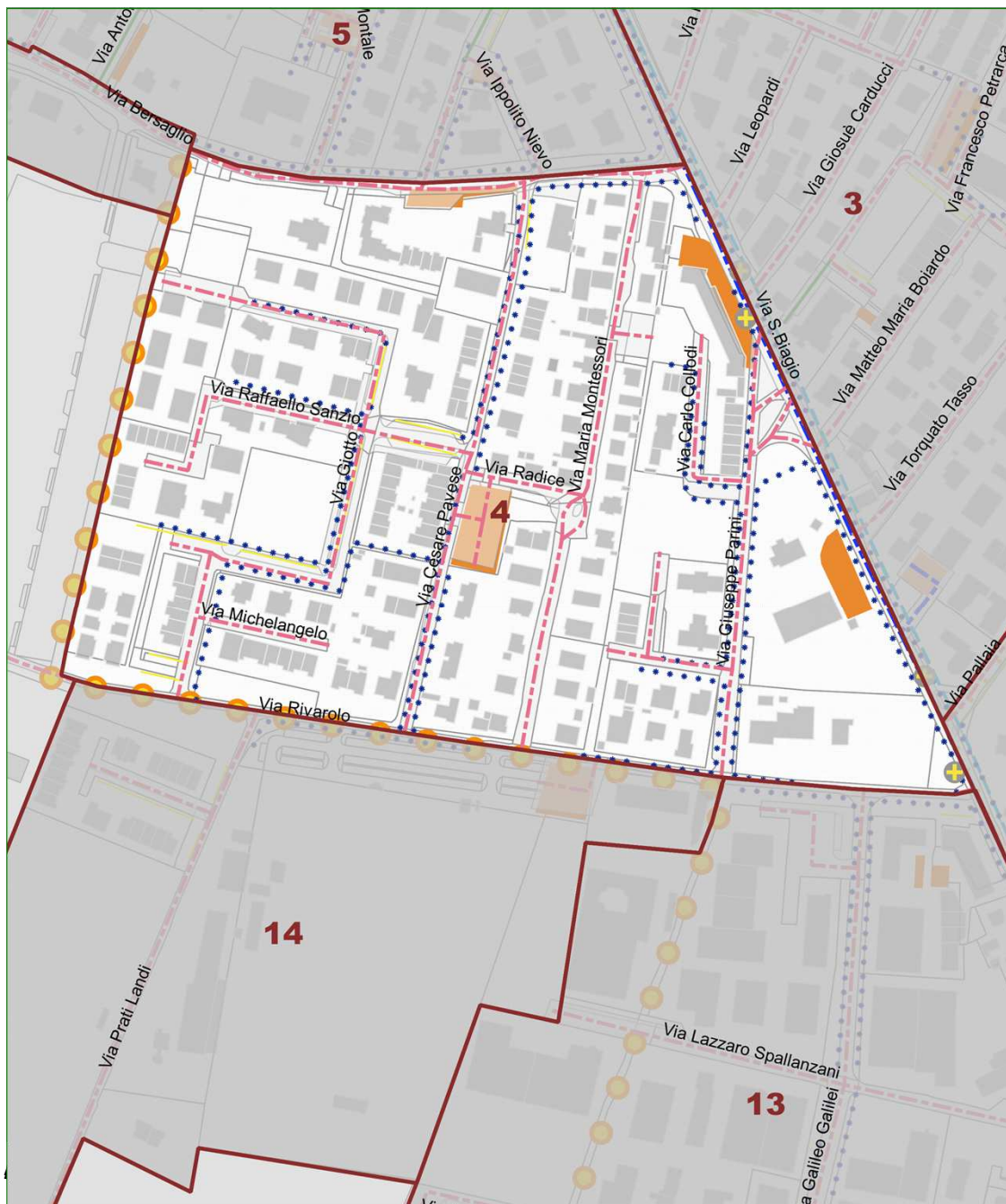
MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

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

Altezza in metri dell'edificio



NOTE

- a) Carenza localizzata di parcheggi pubblici;
- b) Discontinuità del sistema dei percorsi ciclopedonali.

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 = 10.130
■ Parco urbano	Mq = 0
■ Verde di ambientazione	Mq = 5.859
■ Verde privato di pregio	Mq = 8.501
* Viali Alberati	



Impianti tecnologici (T)



Circolo Tennis (S)



Legenda

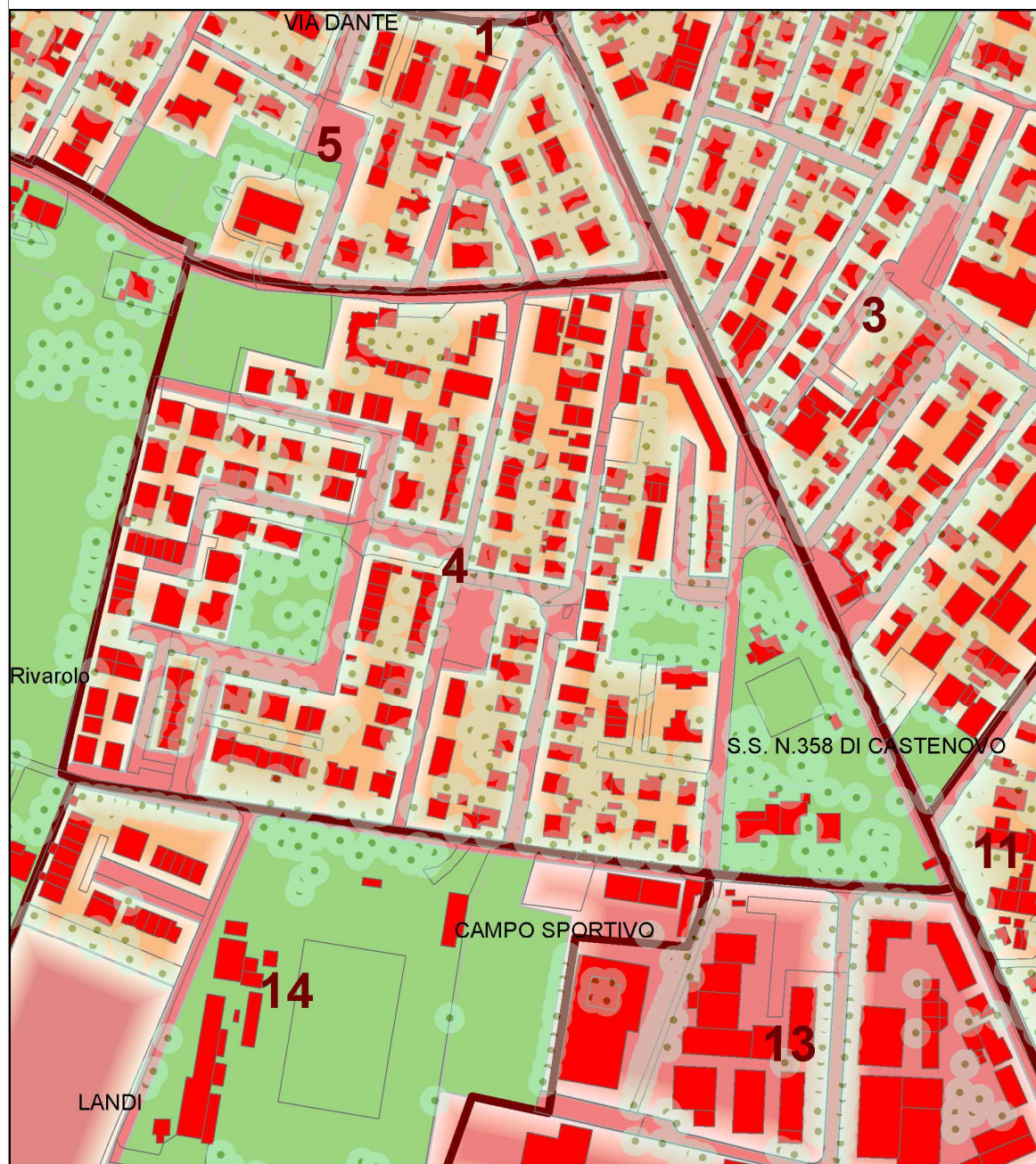
- Confine Comunale
- Perimetro - Territorio Urbanizzato
- Edifici
- Fascia di Rispetto Cimiteriale
- T Servizi tecnologici
- P Poste

- 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)

Livello di manutenzione medio – alto.

ISOLE DI CALORE



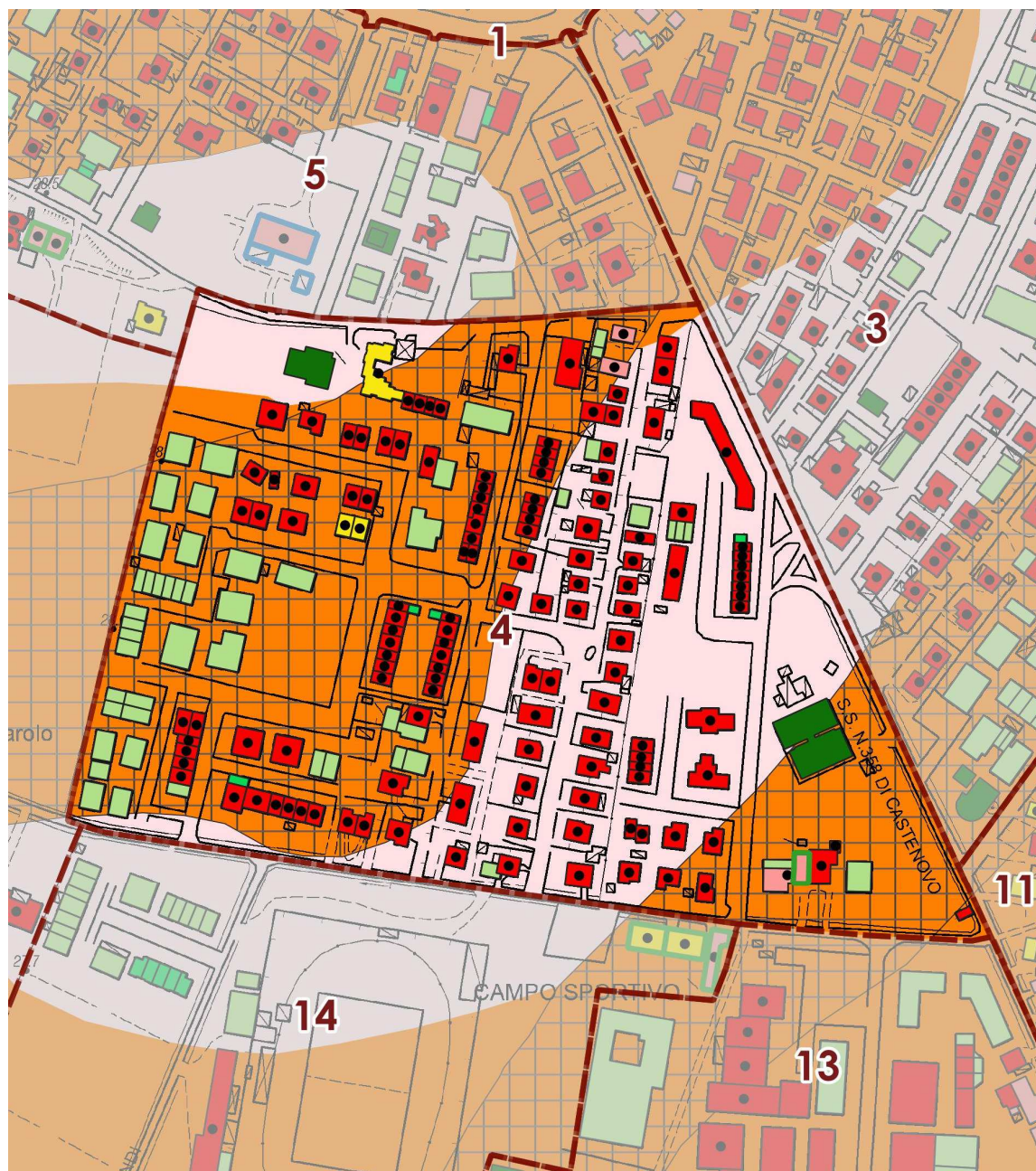
NOTE

La zona comprende principalmente fabbricati residenziali. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è medio-basso. Fattori mitiganti 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

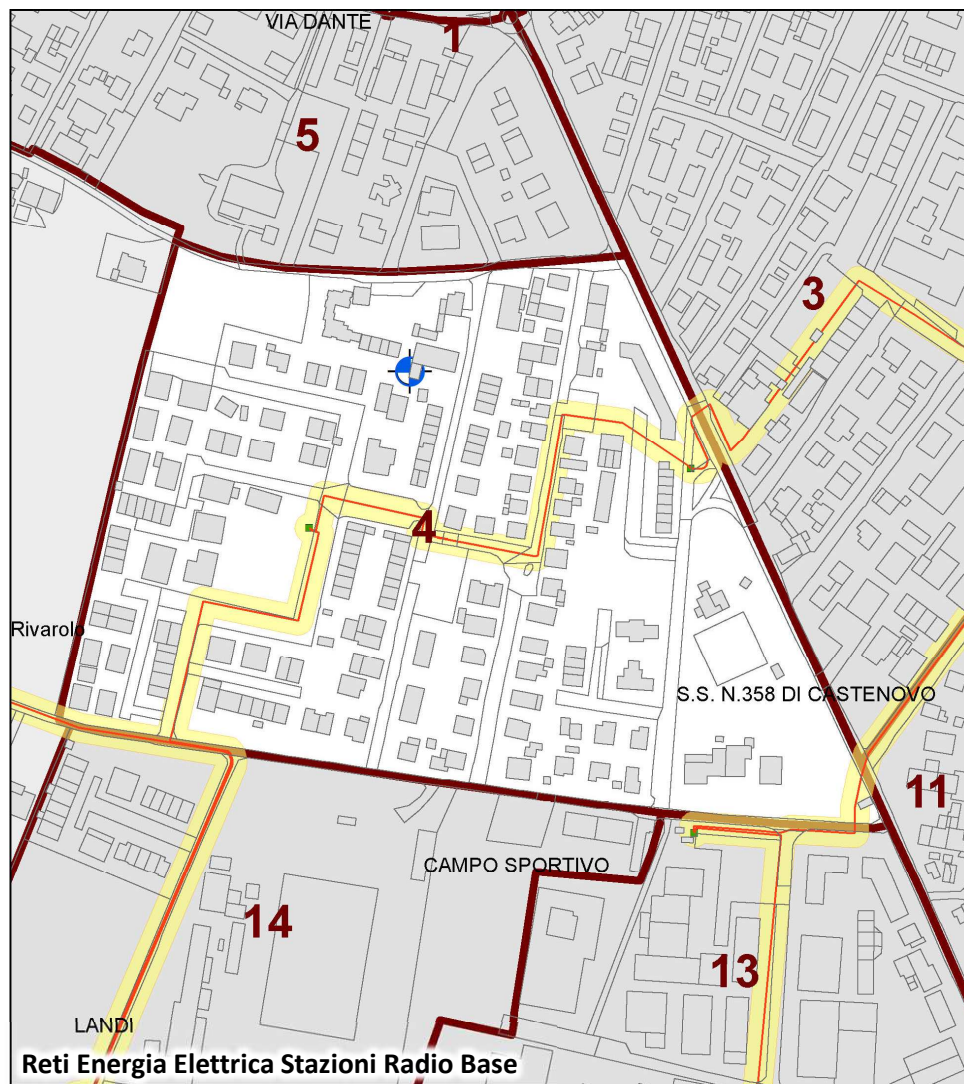
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAc - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

Zona in gran parte soggetta a liquefazione e in buona parte suscettibile di cedimenti differenziali 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

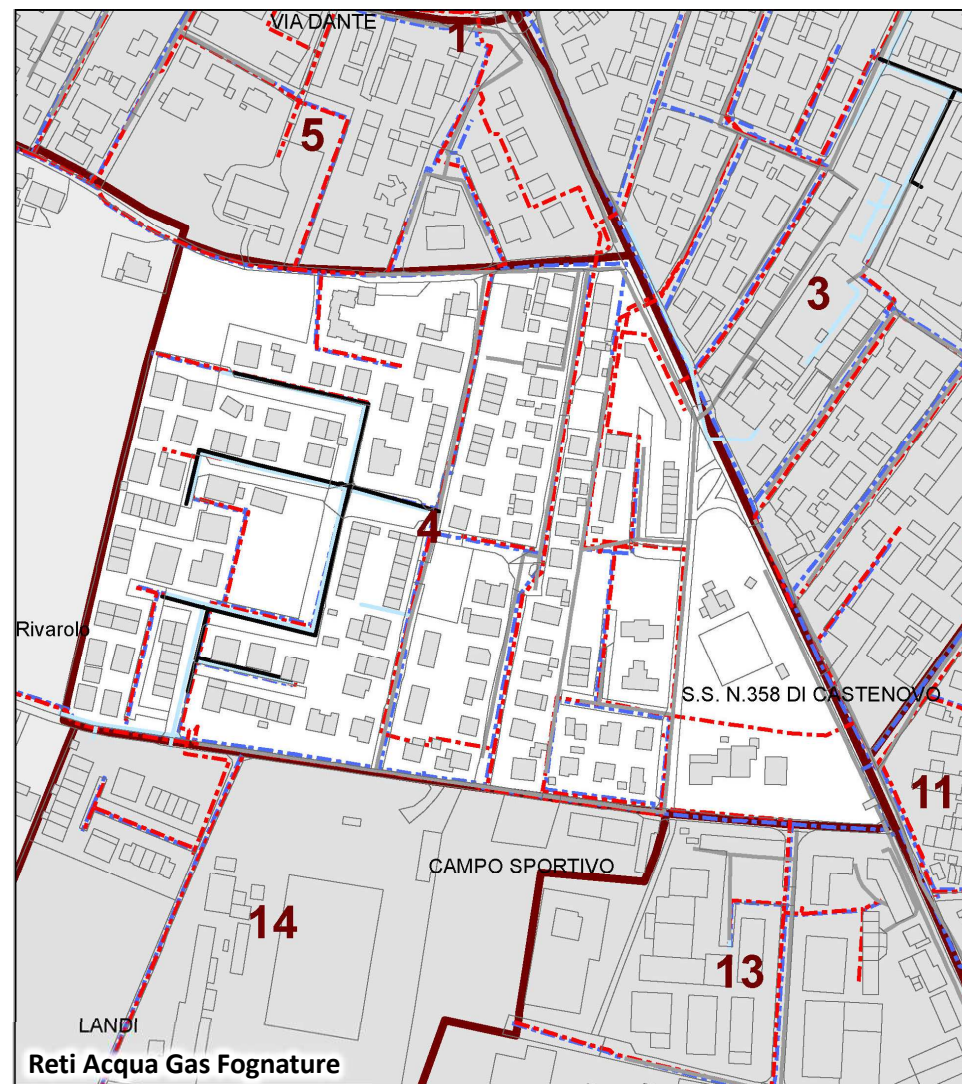
- gas
- acqua

Linee elettriche

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

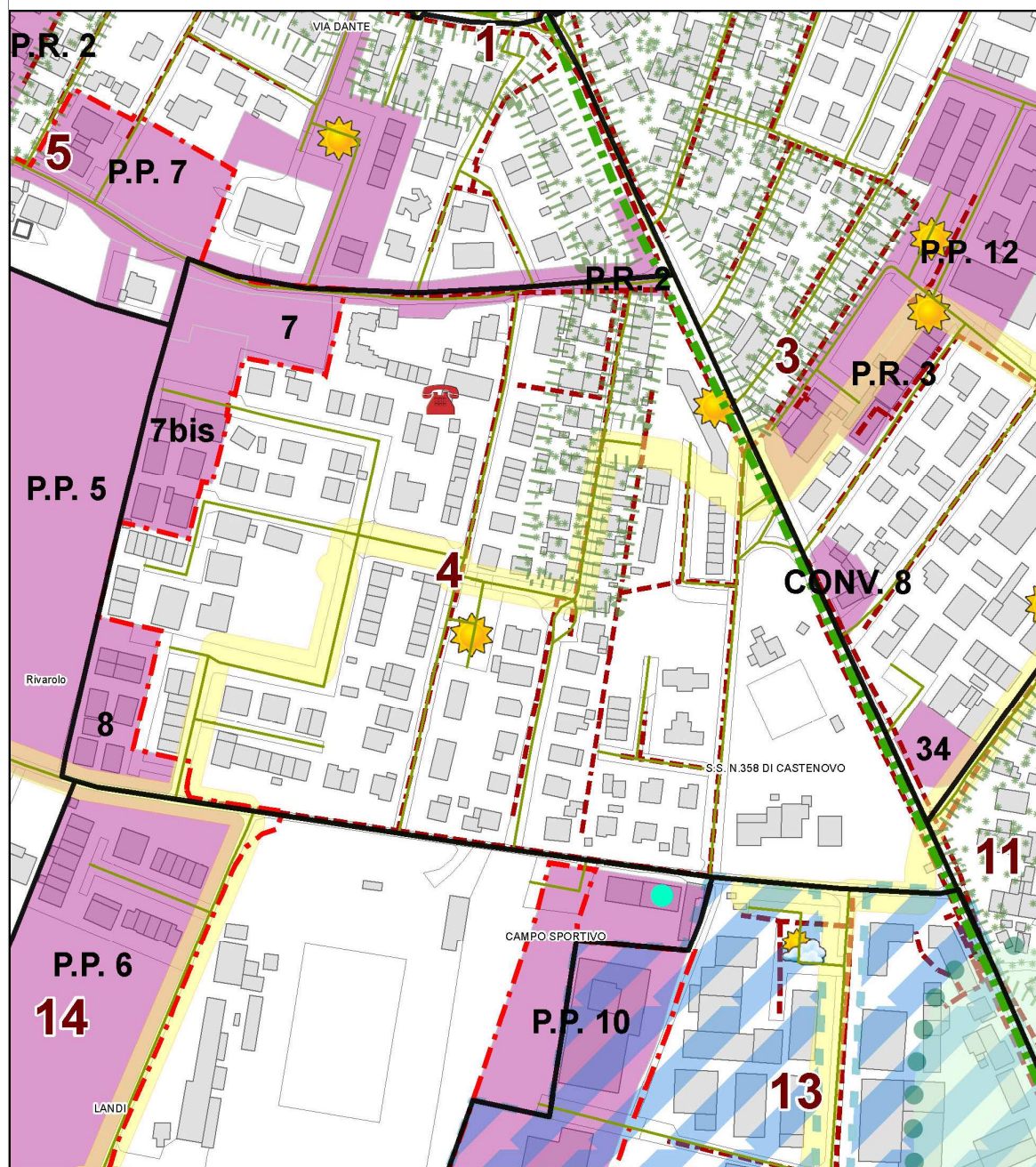
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- Stazioni radiobase

**NOTE**

Presenza di fognature miste nelle aree di prima aggregazione urbana.

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Salvaguardia delle aree verdi e degli spazi permeabili;
- Progetto di riordino della mobilità in sicurezza tramite eventuale individuazione di viabilità e senso unico, realizzazione dei percorsi pedonali, reperimento di parcheggi pubblici con particolare riferimento alle aree di vecchio impianto.
- Incentivazione degli interventi di riqualificazione diffusa finalizzati all'efficientamento energetico e al miglioramento della sicurezza sismica degli edifici;
- Progressiva sostituzione delle fognature miste con reti duali;
- Controllo pubblico degli interventi di sostituzione e densificazione edilizia da subordinare ad interventi diretti convenzionati ovvero a piani di rigenerazione urbana d'iniziativa pubblica;
- 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
- Degrado percettivo
- Densità elevata

Criticità del sistema di Mobilità

- Asse urbano da riqualificare
- Nodo problematico

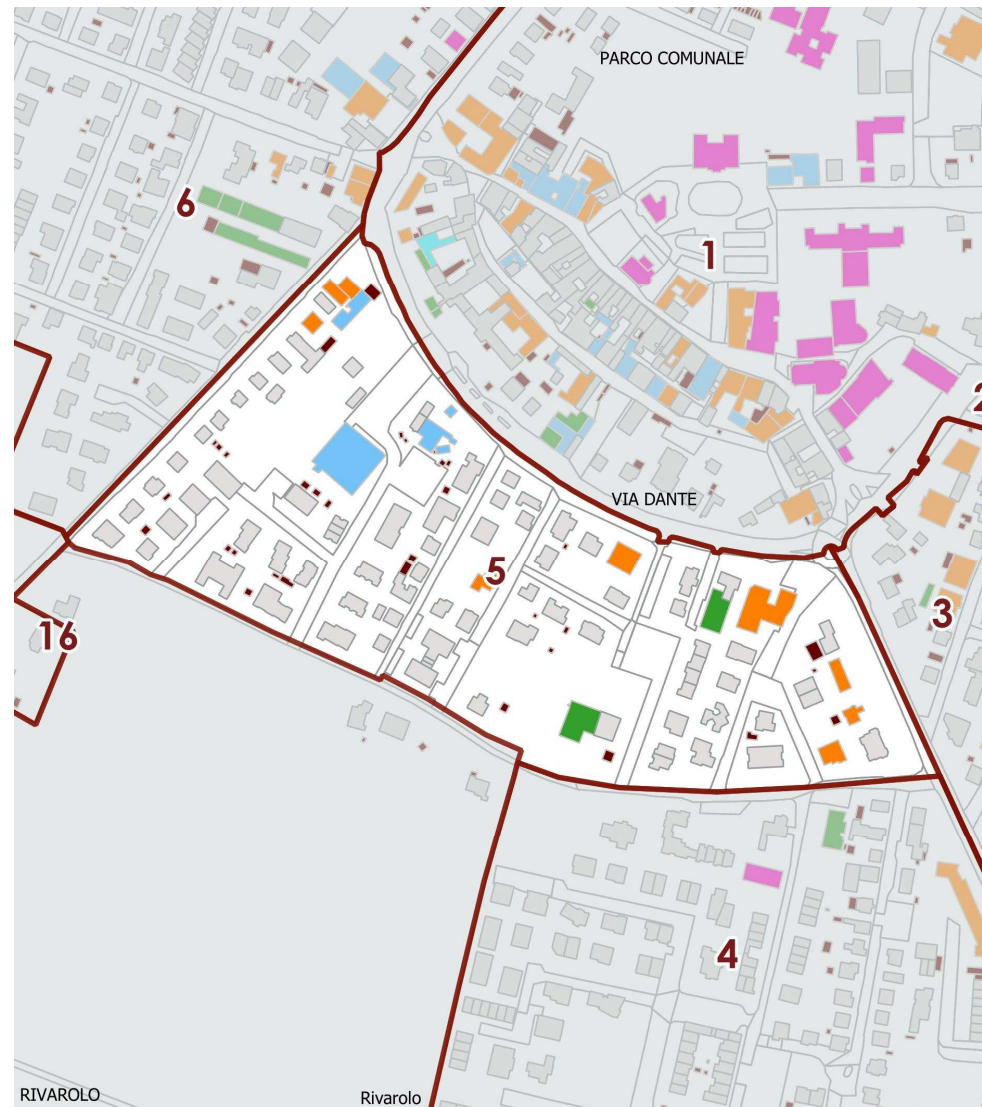
Elementi di Criticità Strutturale ed Ambientale

- 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: 124.155 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

Delimitato da via S. Biagio ad est, da via Dante Alighieri a nord, da via Claudia ad ovest e da via del Bersaglio a sud è isolato di cintura sud al centro storico che si espande nella 2^a metà del secolo scorso per aggregazioni successive di nuova edificazione per intervento diretto lungo via Claudia e a sud del viale alberato che delimita il centro storico dove ancora al 1955 sono presenti pochissime costruzioni residenziali e produttive sul lato sud del viale e lungo il tratto iniziale nord di via Claudia ed edifici rurali in fregio a via del Bersaglio. Le nuove costruzioni si attestano in una prima fase in fregio a via Claudia con accesso diretto sulla SP e sulle strade di prima lottizzazione del territorio agricolo tra via Manzoni e via Fogazzaro che congiungono il viale storico con via del Bersaglio a sud e successivamente occupano il settore nord – orientale con edifici attestati sulla viabilità di attraversamento (via San Biagio e viale D. Alighieri) ovvero serviti da viabilità interna (via Montale e via Ippolito Nievo) che sfocia su via Bersaglio. Con l'attuazione del PR2 (ex Fonderia Calzolari) e del PP7 del vigente PRG si realizza sul finire del 1900 l'edificio commerciale della nuova coop e si completano gli insediamenti abitativi del quartiere caratterizzato come altri da elevato mix tipologico e da un disegno urbanistico di non elevata qualità carente di aree a verde pubblico e di parcheggi pubblici in particolare nelle aree attuate per intervento diretto prima della LR 47/78.

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

La densità insediativa si attesta su valori medi (1,47 mc/mq) pur in presenza di edifici condominiali pluripiano e indici di edificabilità fondiaria spesso superiori a 2,5 mc/mq. Le opportunità di densificazione sono limitate ed eventualmente localizzabili sulle aree residenziali di completamento del vigente PRG tra la coop e gli edifici residenziali che prospettano su via Claudia in un contesto che necessiterebbe di aree a parco più che di nuova edificazione.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Edificio commerciale



Edificio residenziale pluripiano con attività commerciali al piano terra



Edificio residenziale singolo con attività commerciale al PT



Edificio residenziale singolo con attività commerciale al PT



Edifici residenziali 3-4 piani



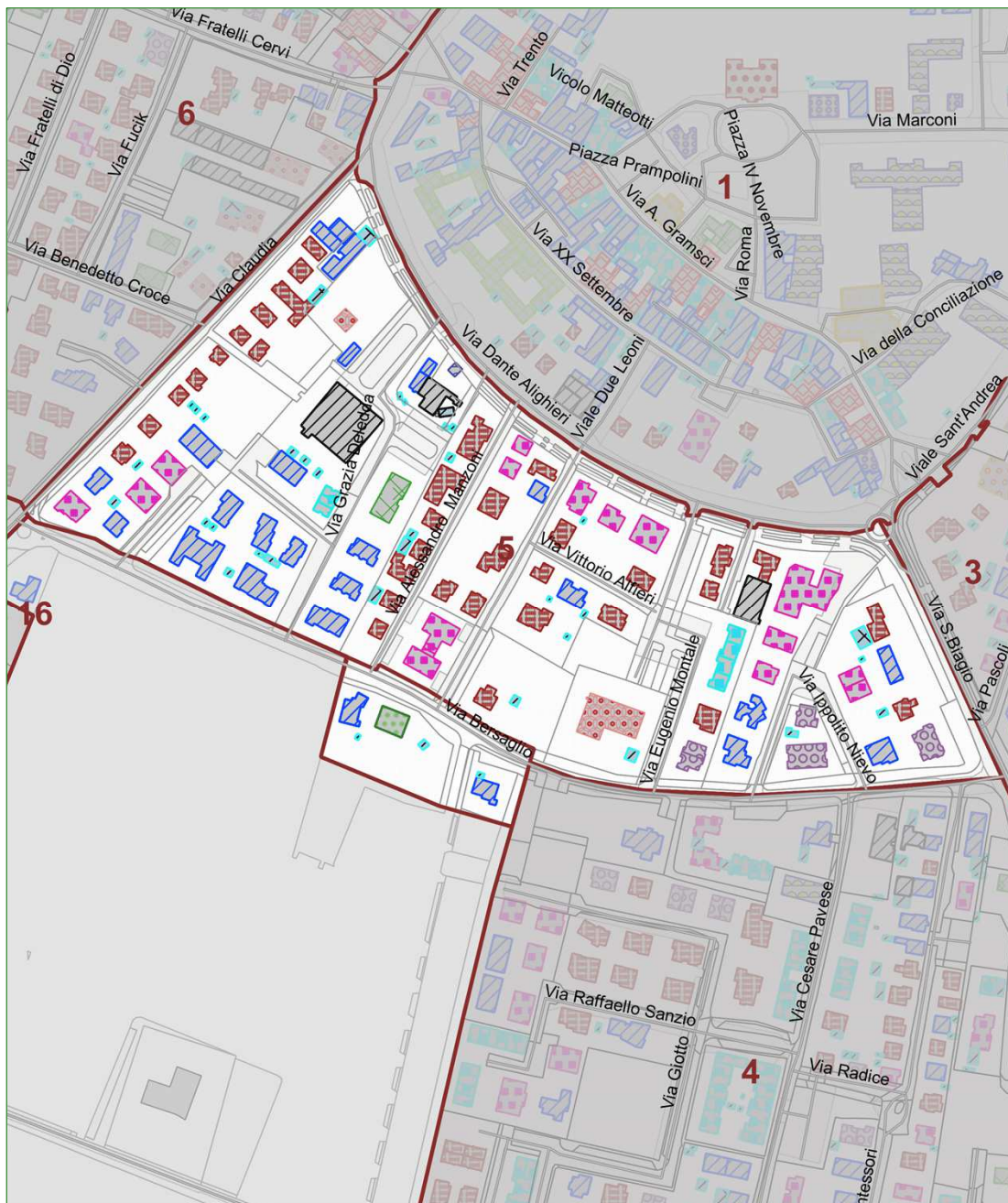
Edifici residenziali 3-4 piani



Edifici residenziali a schiera



Edifici residenziali unifamiliari



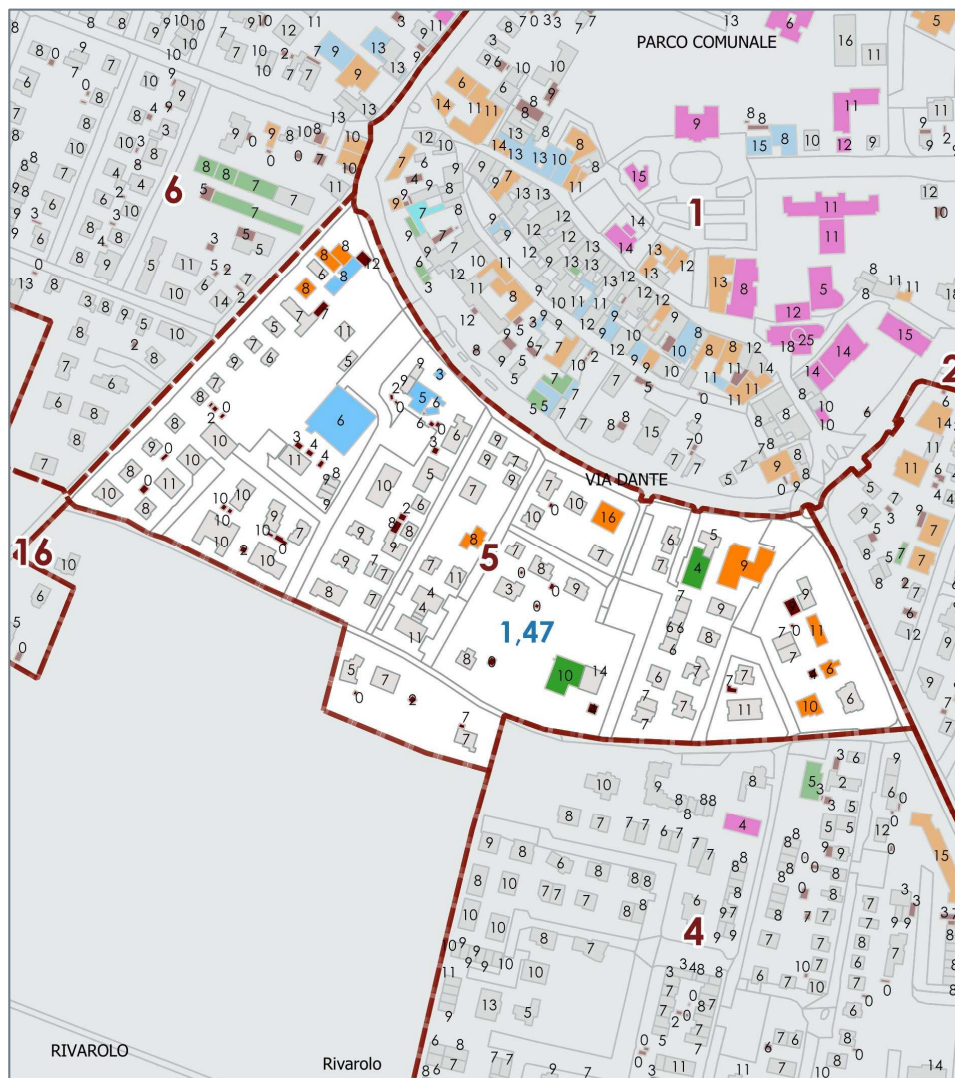
NOTE

- a) Elevato mix tipologico;
- b) Presenza di edifici commerciali specialistici (coop) e di attività commerciali – direzionali negli edifici che prospettano su via San Biagio e via Alighieri;
- c) Presenza di attività artigianali e di distributore carburante.

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 una prevalenza di costruzioni residenziali a 2 piani su aree di pertinenza esclusiva con alcuni edifici condominiali a 4 piani;
- b) Presenza di edifici di matrice rurale e a residenza civile di valore storico – culturale – testimoniale;
- c) Presenza di bassi servizi fuori sagoma.



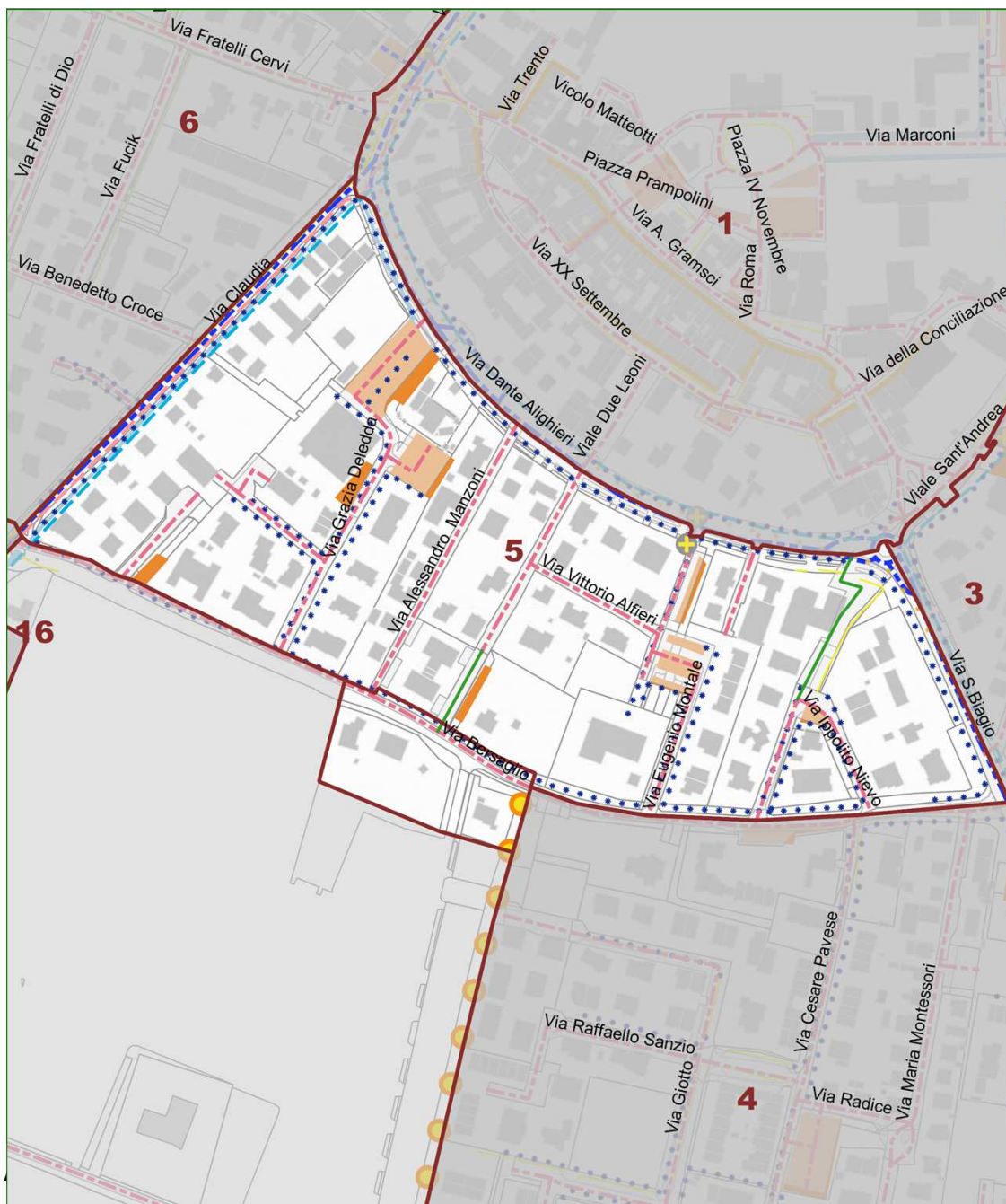
MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

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

Altezza in metri dell'edificio

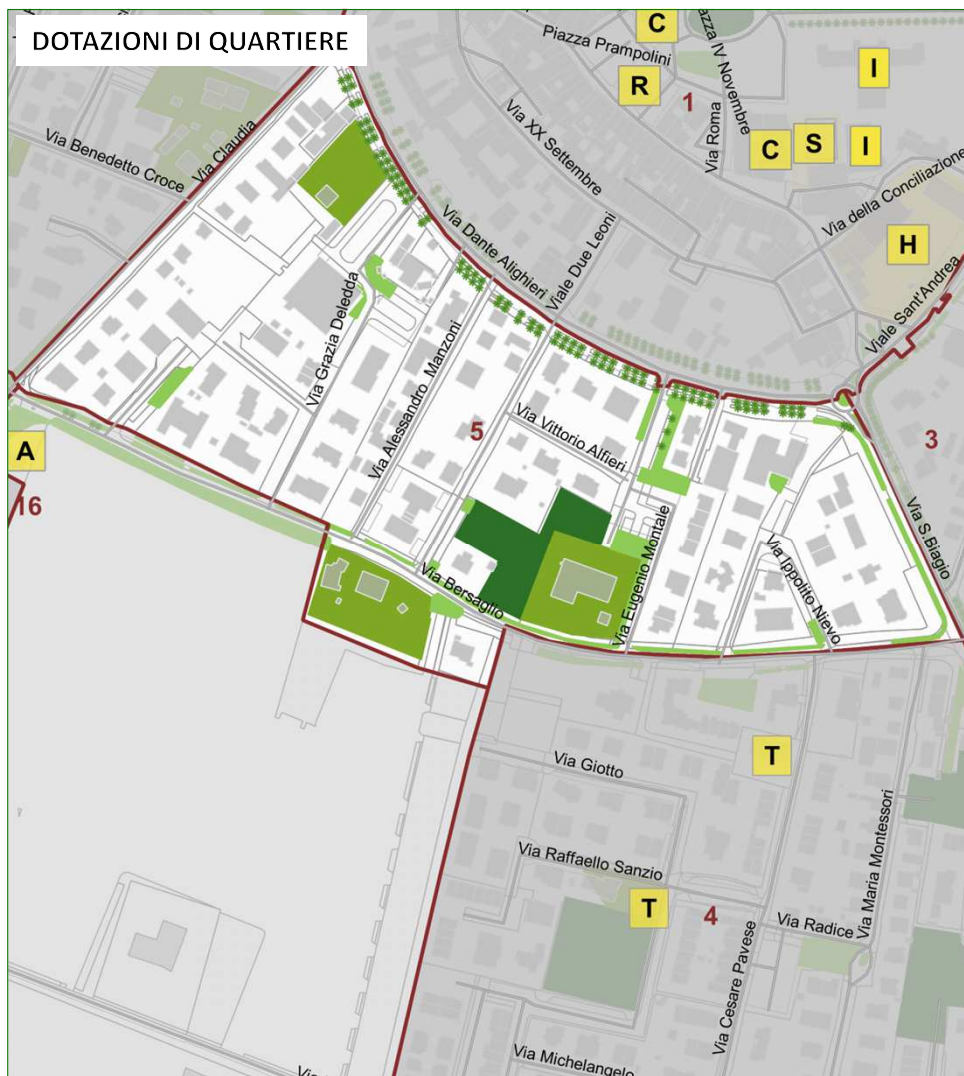


NOTE

- Accessi diretti sulla viabilità di attraversamento e presenza di incrocio critico tra via D. Alighieri e via Claudia;
- Strade strette e carenza localizzata di parcheggi pubblici (via Manzoni, via Alighieri, via San Biagio e via Claudia);
- Mancanza dei percorsi pedonali nelle strade di prima lottizzazione post bellica.

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 = 3.675
■ Parco urbano	Mq = 0
■ Verde di ambientazione	Mq = 3.675
■ Verde privato di pregio	Mq = 9.891
* Viali Alberati	



Distributore

LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

Livello di manutenzione medio negli edifici di vecchia costruzione

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



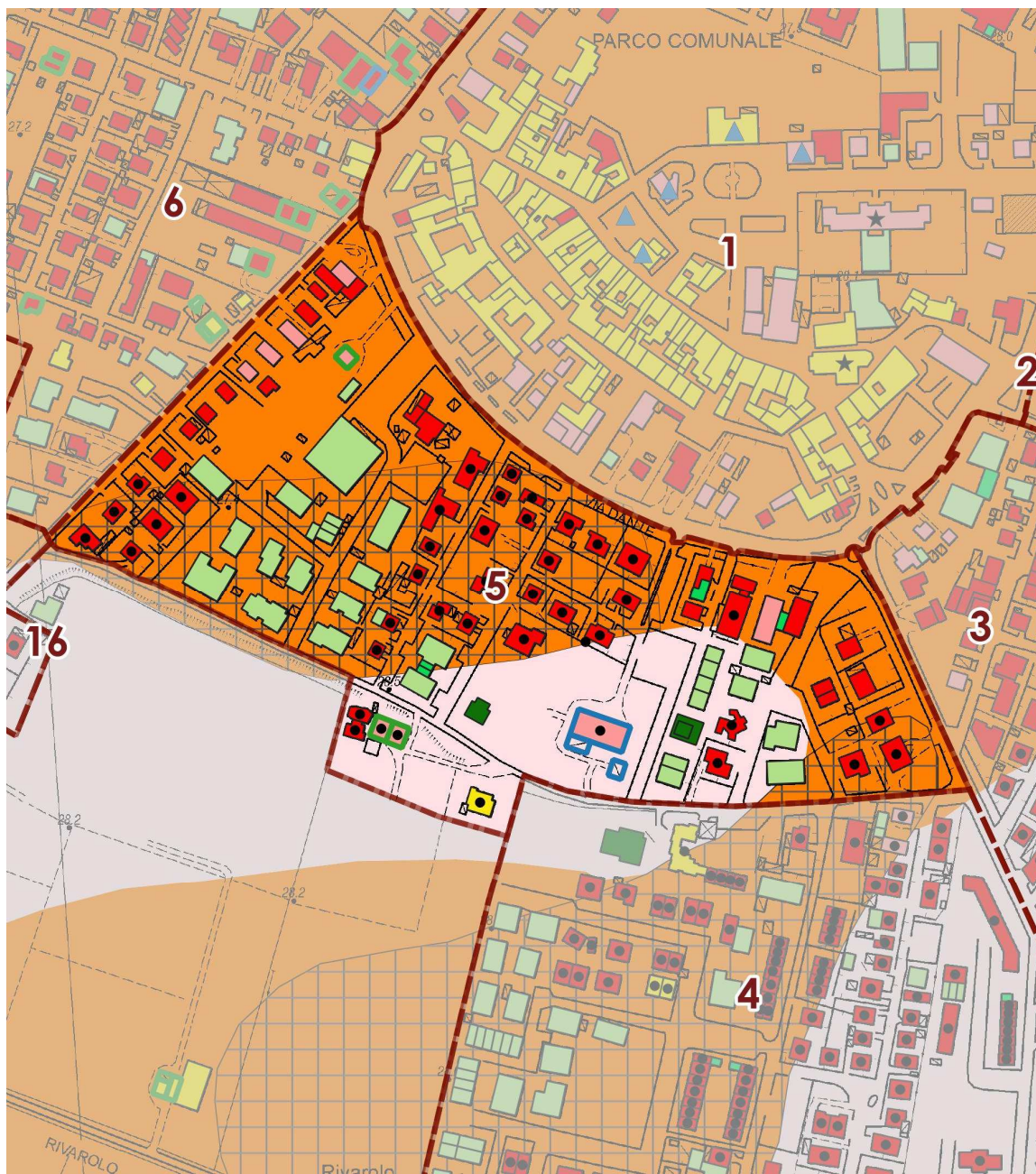
NOTE

La zona comprende principalmente fabbricati residenziali. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è medio bassa, 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

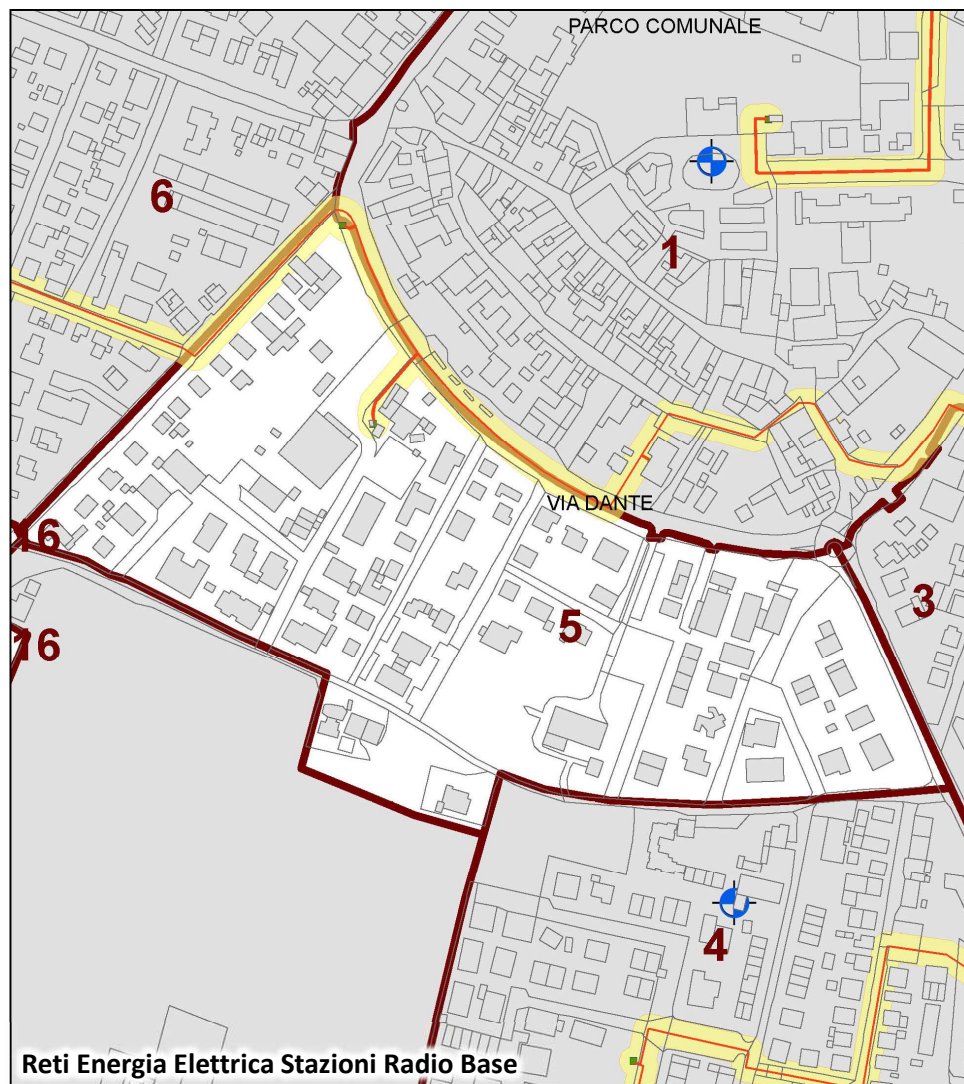
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAccl - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

Zona in parte suscettibile di liquefazione e in parte suscettibile 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

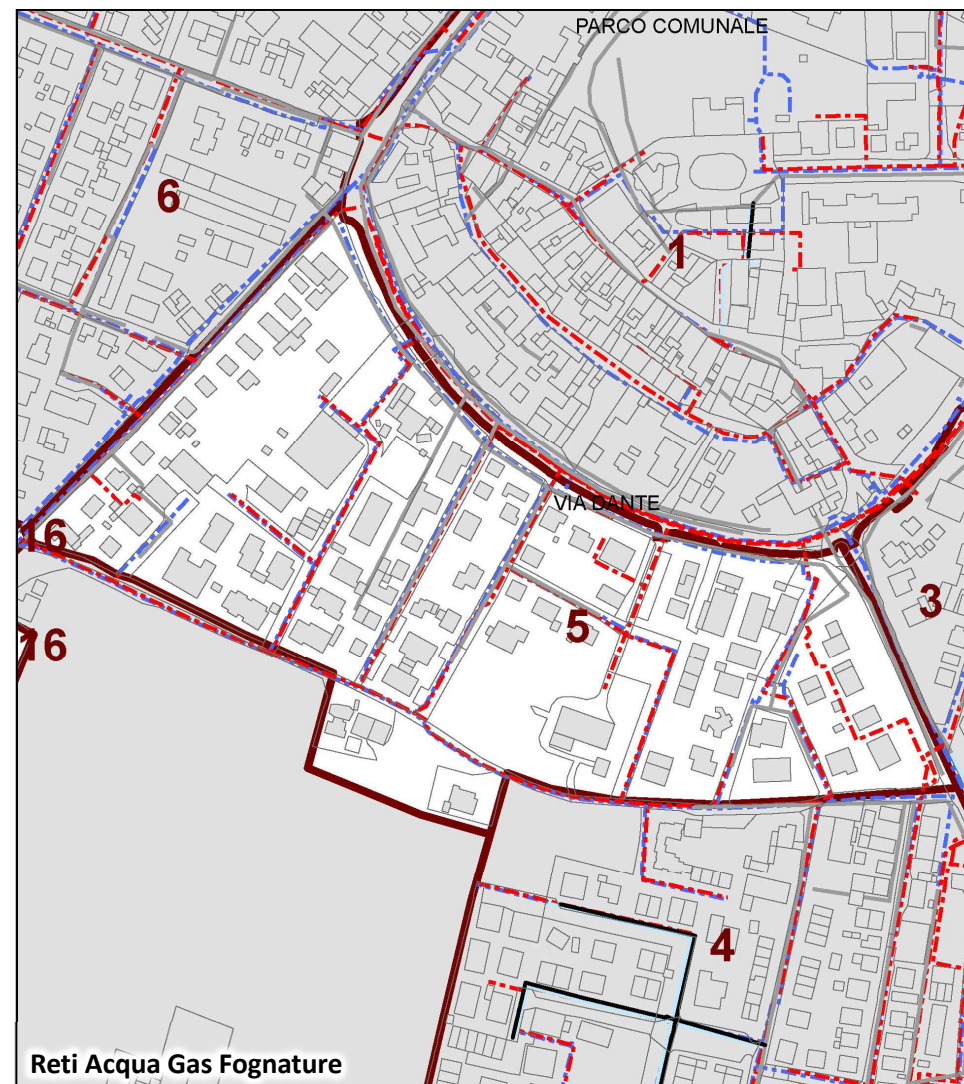
- gas
- acqua

Linee elettriche

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

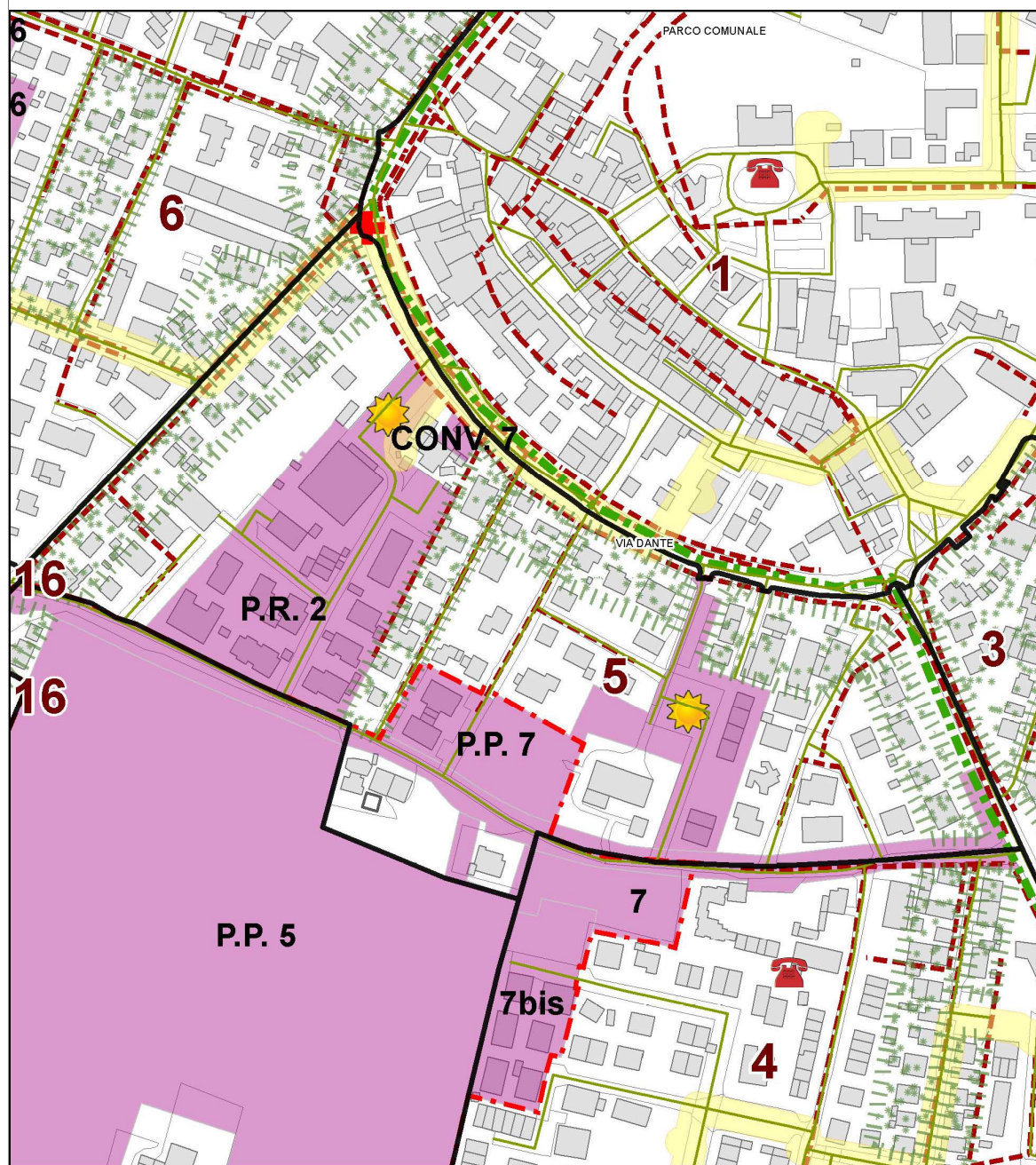
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- Stazioni radiobase

**NOTE**

Netta prevalenza di fognature miste;

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Salvaguardia delle aree verdi e degli spazi permeabili;
- Progetto di riordino della mobilità in sicurezza tramite eventuale individuazione di viabilità e senso unico, realizzazione dei percorsi pedonali, reperimento di parcheggi pubblici con particolare riferimento alle aree di vecchio impianto.
- Incentivazione degli interventi di riqualificazione diffusa finalizzati all'efficientamento energetico e al miglioramento della sicurezza sismica degli edifici;
- Progressiva sostituzione delle fognature miste con reti duali;
- Controllo pubblico degli interventi di sostituzione e densificazione edilizia da subordinare ad interventi diretti convenzionati ovvero a piani di rigenerazione urbana d'iniziativa pubblica;
- Mitigazione degli impatti acustici ed atmosferici generati dal traffico di attraversamento;
- Recupero conservativo degli edifici di valore storico – culturale – testimoniale.

Legenda

Elementi Fisico-Politici

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

Criticità Percettive

- Eterogeneità di tipo funzionale
- Degrado percettivo
- Densità elevata

Criticità del sistema di Mobilità

- Asse urbano da riqualificare
- Nodo problematico

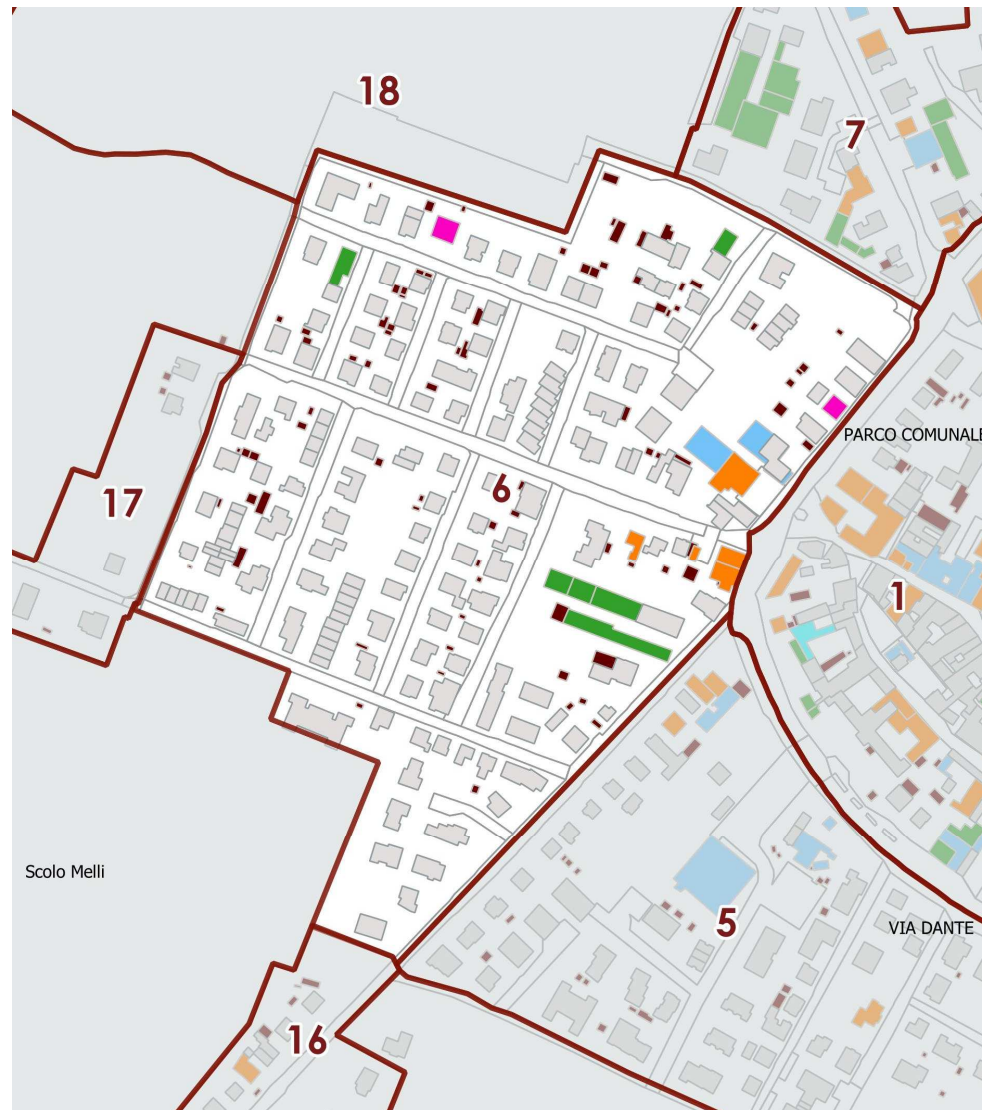
Elementi di Criticità Strutturale ed Ambientale

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



INQUADRAMENTO GENERALE

Superficie indicativa: **145.787 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 forma nei primi decenni della 2° metà del secolo scorso per lottizzazione diretta dei terreni agricoli a sud – ovest del cimitero urbano immediatamente retrostanti la cortina edilizia d'impianto storico sorta tra fine 800 e 1950 in fregio alla viabilità storica via Claudia, via XXV Aprile, via delle Rimembranze (via Alberato del Cimitero). Agli edifici residenziali, produttivi e di servizio commerciale attestati sulla viabilità storica di transito si aggiungono in diverse fasi edificatorie nuove strade ad orditura ortogonale tra viale del Cimitero e via B. Croce che servono lotti di piccole – medie dimensioni riservati alla costruzione prevalentemente di case singole e case a schiera con aree verdi di pertinenza esclusiva ma con la totale mancanza di aree a verde pubblico e una diffusa carenza di parcheggi pubblici localizzati pressoché totalmente in epoca successiva al 1980 sul lato sud del cimitero. A sud di via B. Croce e fino all'altezza di via Bersaglio le nuove costruzioni hanno per lo più accesso diretto da via Claudia (SP 39) con carenza di aree a verde pubblico e parcheggio pubblico.

Col PRG del 1999 sulla base di interventi diretti convenzionati, si realizzano gli ultimi edifici residenziali con obbligo di reperire una dotazione minima di parcheggi pubblici e di verde che tuttavia non eleva la qualità urbana del quartiere il cui assetto resta di scarsa qualità.

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

La densità insediativa è attestata su valori medi superiori a 1,73 MC/MQ di ST con indici fondiari nei tessuti di vecchio impianto che spesso superano i 2,5 MC/MQ. Le opportunità di densificazione sono da limitare alla eventuale individuazione di piani di rigenerazione urbana in corrispondenza dei fabbricati a destinazione artigianale da delocalizzare e al recupero di edifici di valore storico – culturale attualmente non utilizzati.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Fabbricati artigianali ed edifici residenziali collegati



Edilizia residenziale storica in cattivo stato di conservazione



Edilizia residenziale storica



Edilizia residenziale storica



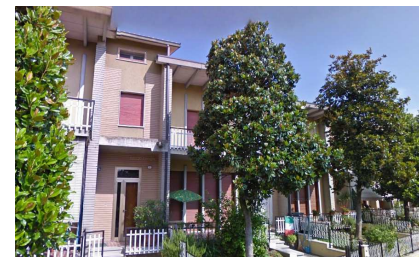
Edilizia residenziale storica in cattivo stato di conservazione



Edilizia residenziale con usi commerciali al piano terra



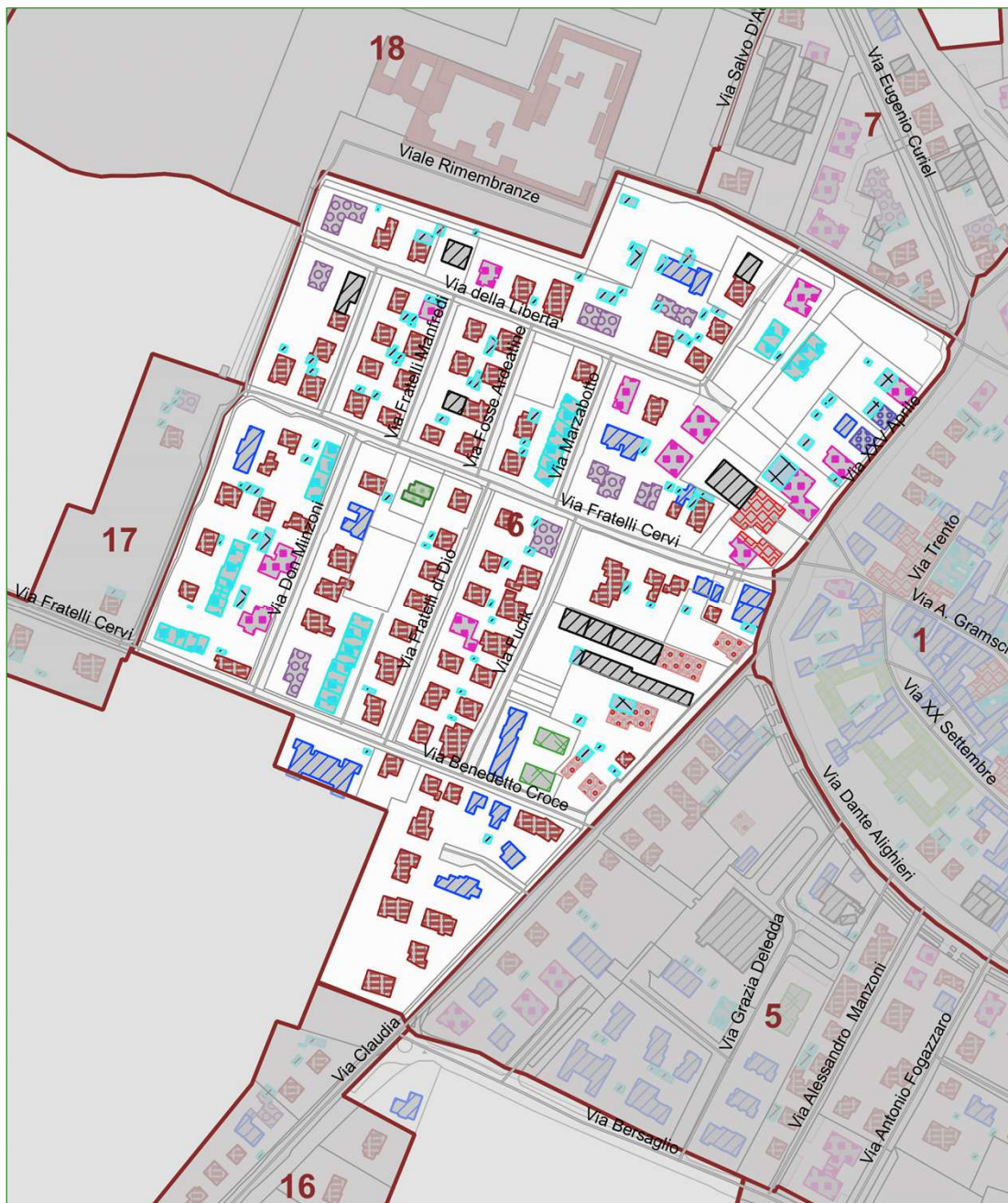
Edilizia residenziale con usi commerciali al piano terra



Edilizia residenziale a schiera



Edilizia residenziale mono-bifamiliare



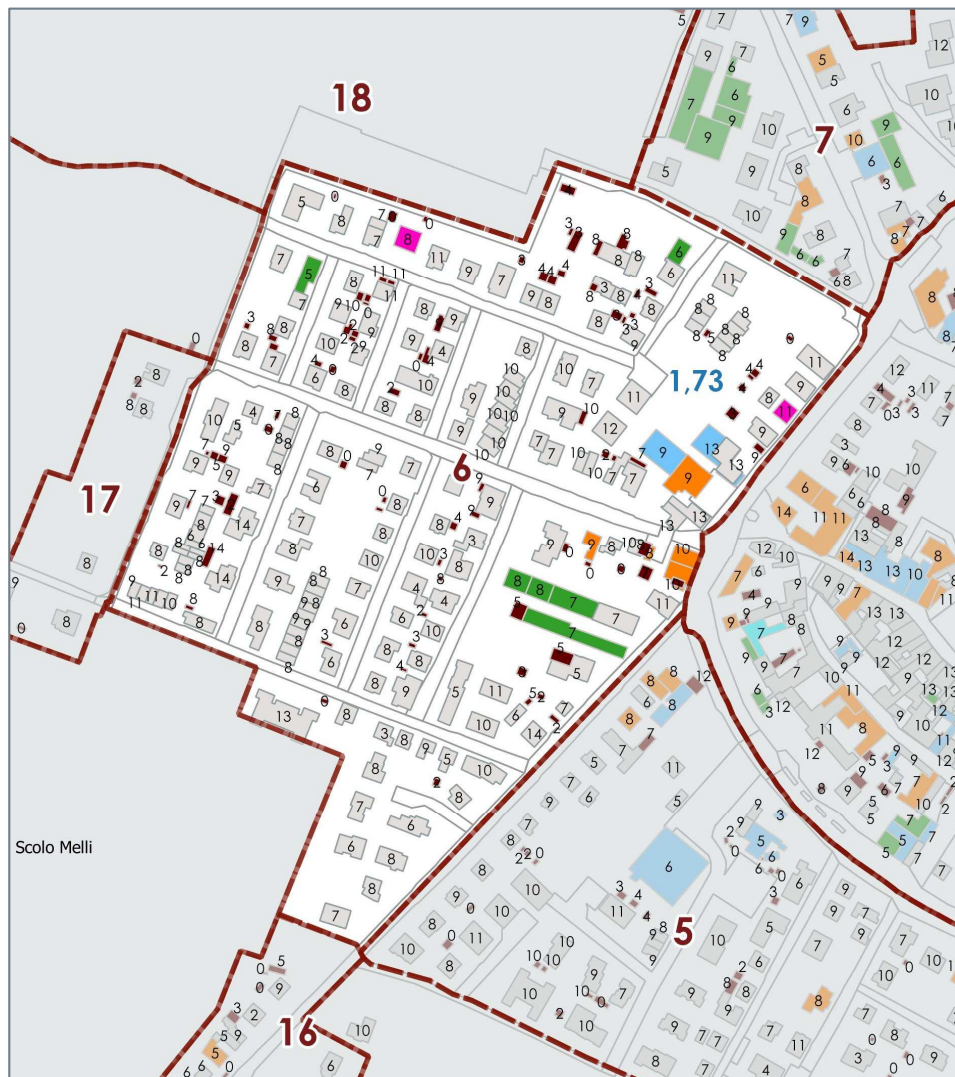
NOTE

- a) Edifici di vecchio impianto in fregio a via XXV Aprile e via Claudia;
- b) Presenza di edifici artigianali;
- c) Presenza di edifici di valore storico – culturale da sottoporre ad interventi di recupero conservativo;
- d) 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

- a) Morfologia urbana caratterizzata da elevato mix di tipologie edilizie e mancanza di un organico disegno urbano;
- b) Distanza delle costruzioni dal cimitero in alcuni casi inferiore a 50 m;
- c) Presenza di edifici a ridosso del nastro stradale;
- d) Bassi servizi fuori sagoma.



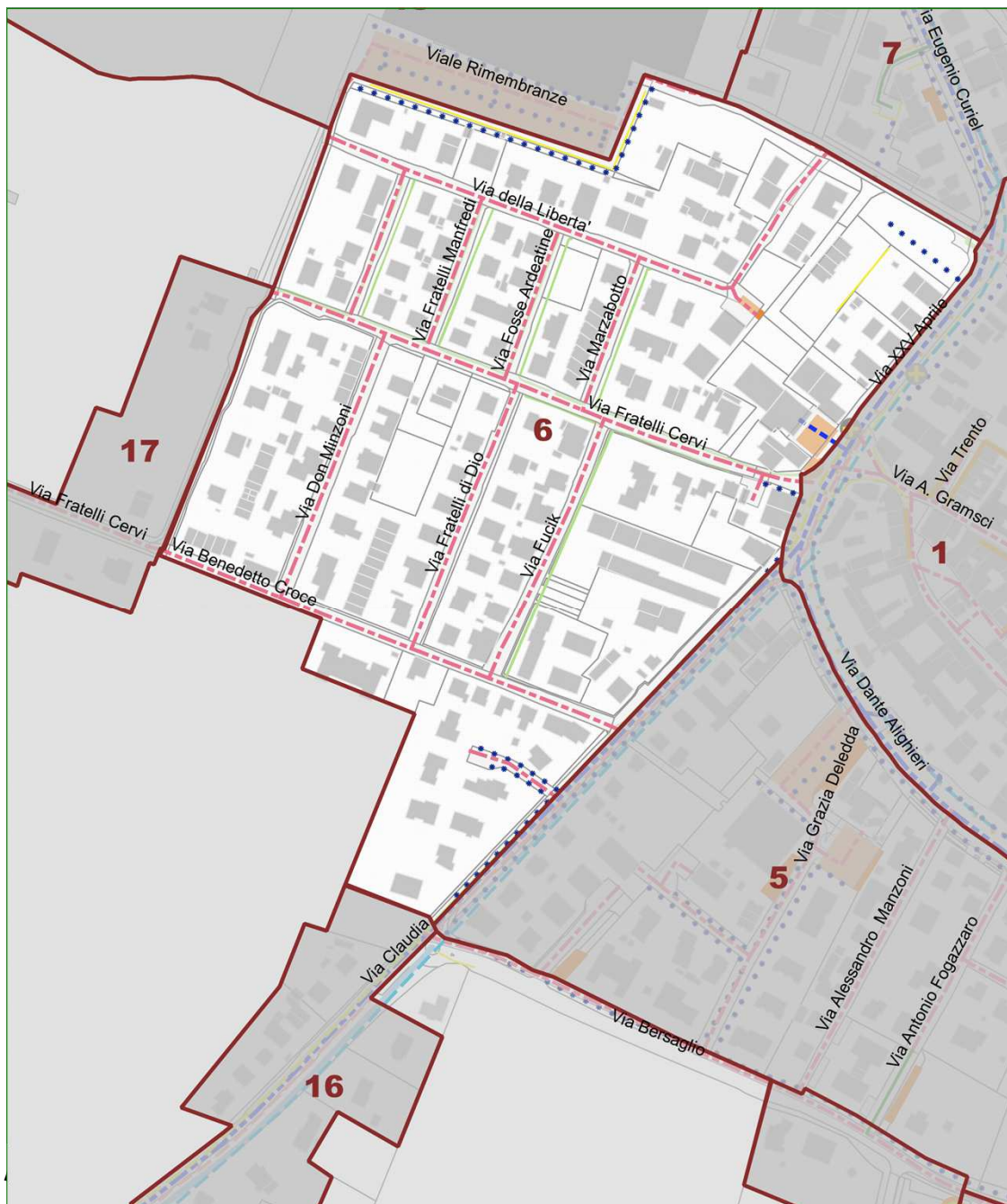
MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

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

Altezza in metri dell'edificio



NOTE

- a) Accessi diretti sulla viabilità di attraversamento e strade strette;
- b) Mancanza dei percorsi ciclopedonali;
- c) Carenza di parcheggi pubblici correttamente distribuiti in relazione ai carichi urbanistici;

ACCESSIBILITA'
Legenda

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

**NOTE**

■ Parco di quartiere	Mq = 0
■ Parco urbano	Mq = 0
■ Verde di ambientazione	Mq = 2.482
■ Verde privato di pregio	Mq = 9.923
* Viali Alberati	

LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

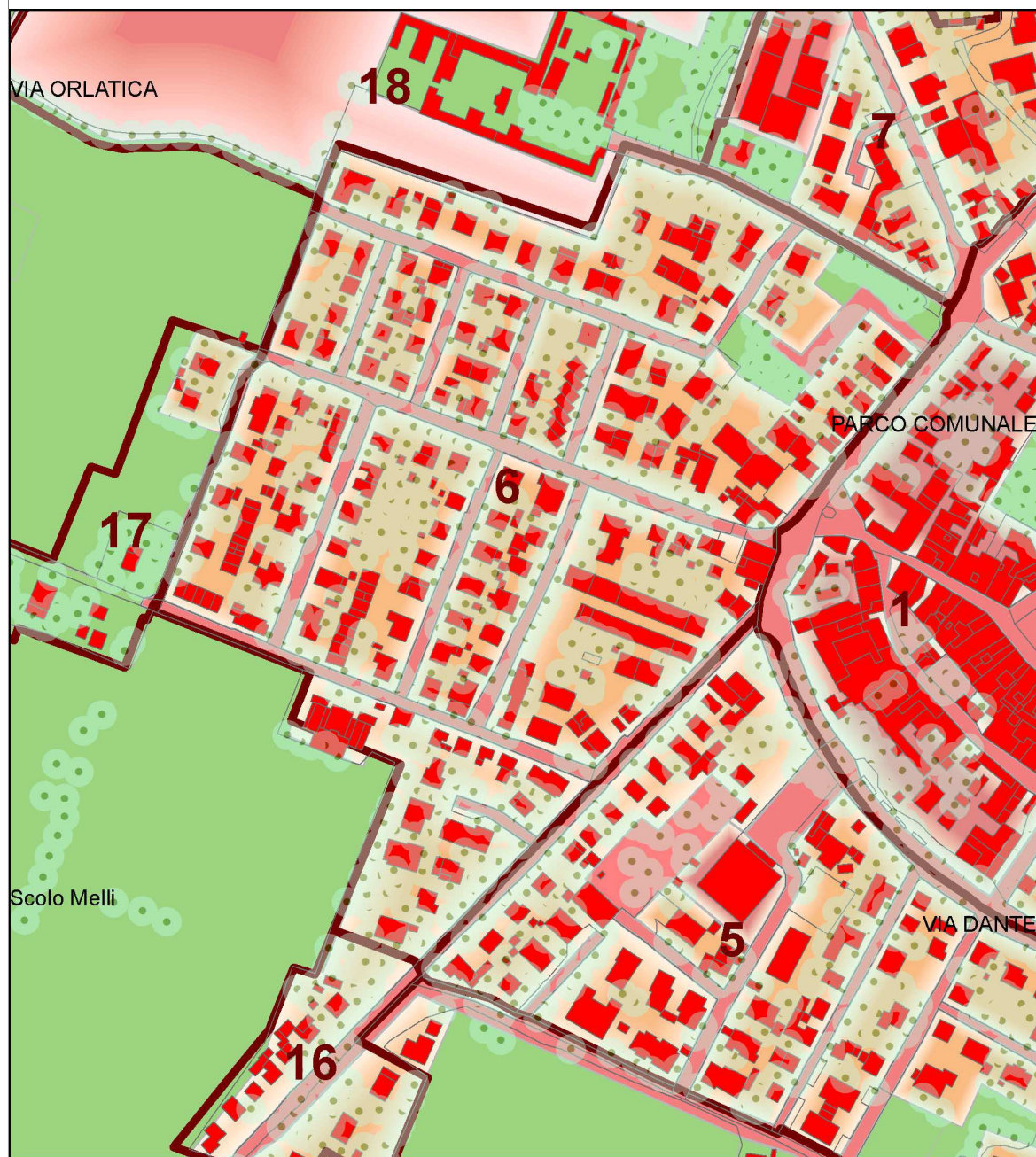
Livello di manutenzione medio con edifici di vecchio impianto a manutenzione scarsa e del tutto carente per i fabbricati non utilizzati e di retrocortina;

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



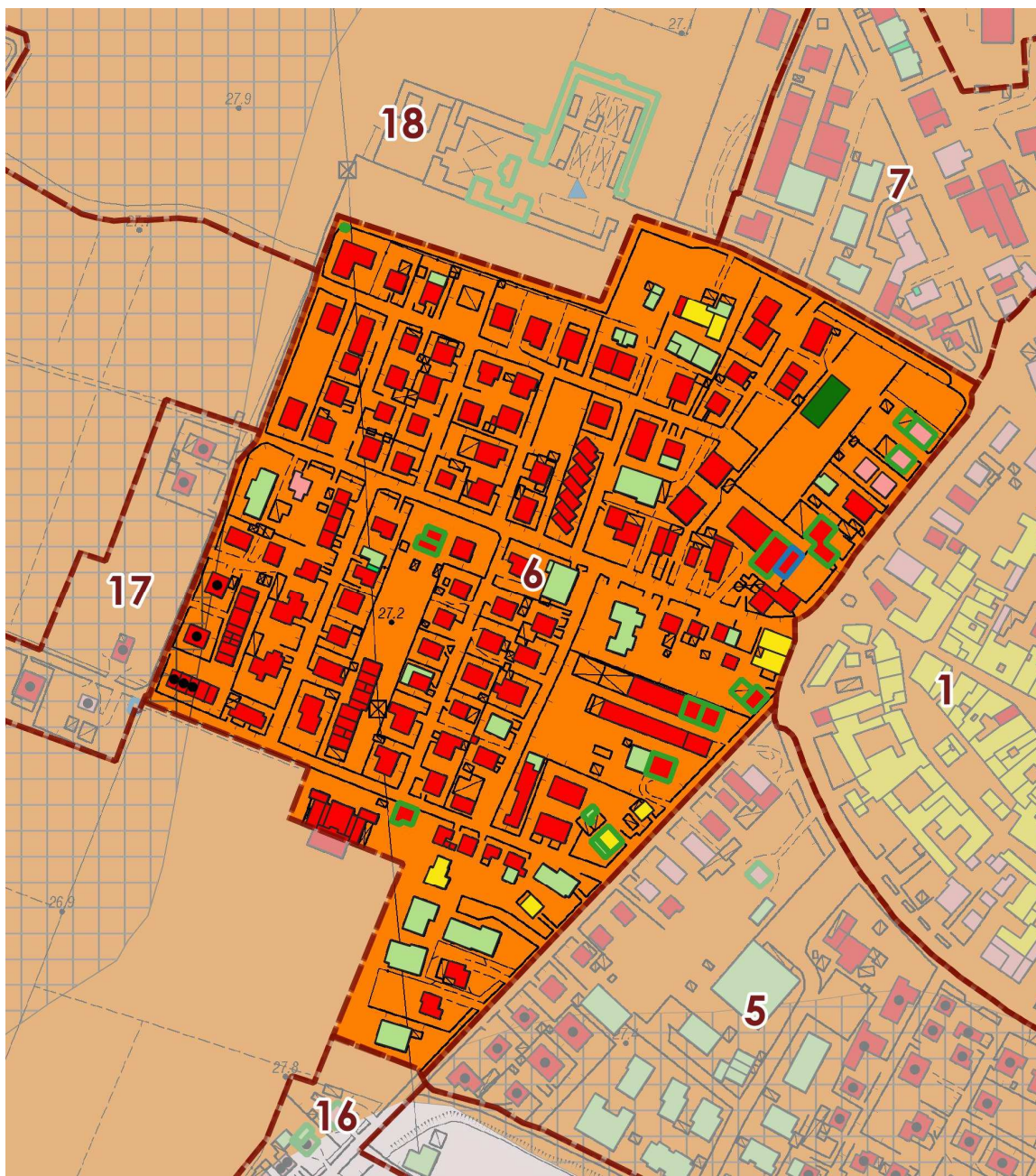
NOTE

La zona comprende principalmente fabbricati residenziali. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è medio bassa, 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

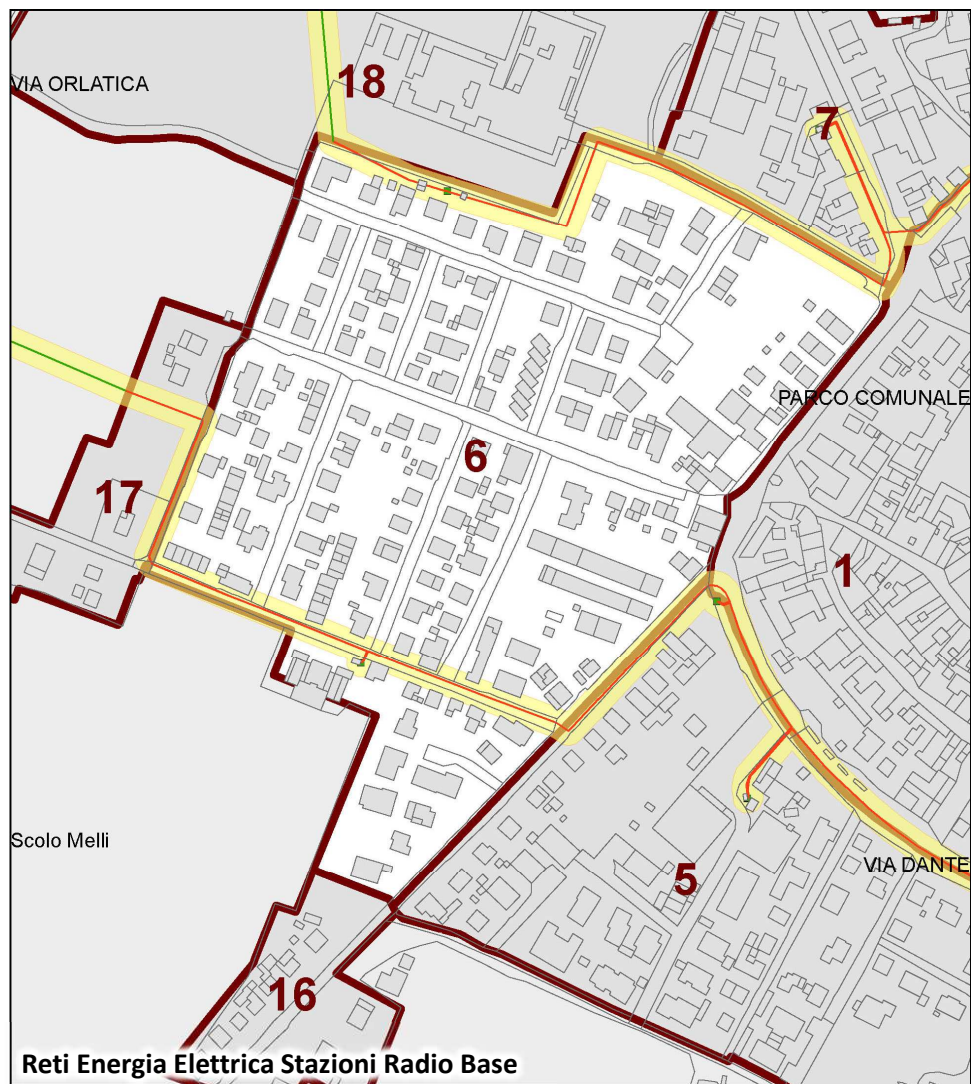
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAcq - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

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

**Legenda Ireti**

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

Rete Gas Acqua

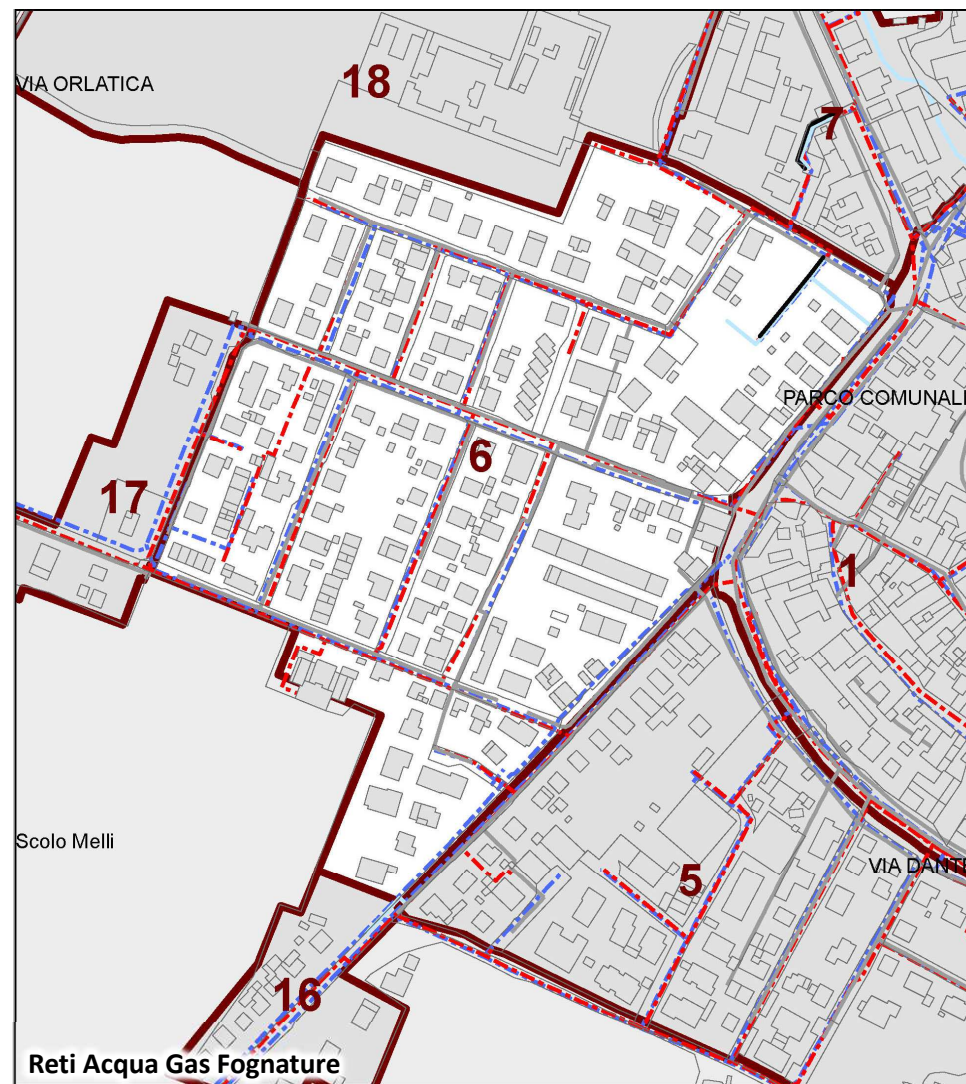
- gas
- acqua

Linee elettriche

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

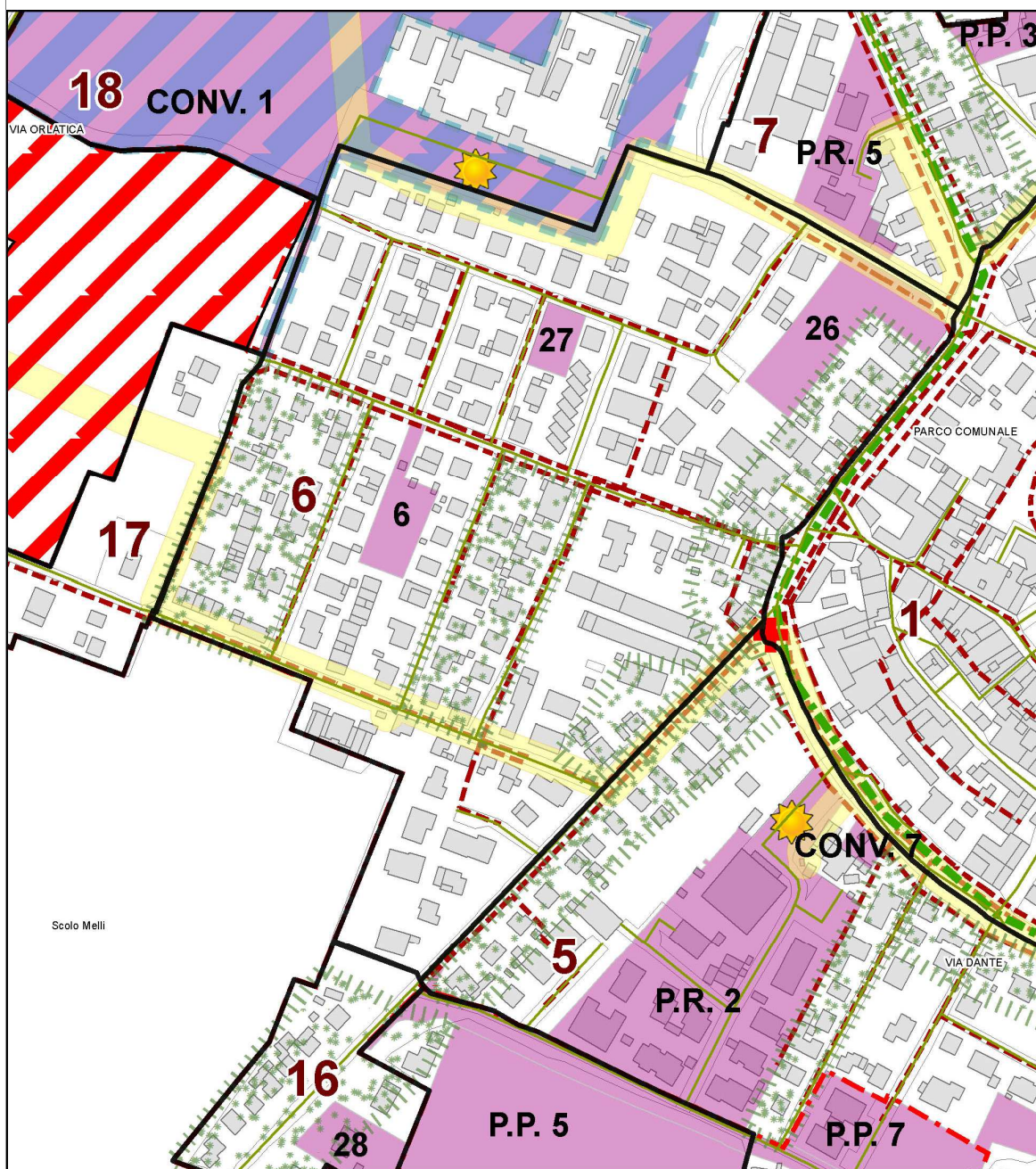
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- ⊕ Stazioni radiobase

**NOTE**

Netta prevalenza di fognature miste

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Salvaguardia delle aree verdi e degli spazi permeabili;
- Progetto di riordino della mobilità in sicurezza tramite eventuale individuazione di viabilità e senso unico, realizzazione dei percorsi pedonali, reperimento di parcheggi pubblici con particolare riferimento alle aree di vecchio impianto.
- Incentivazione degli interventi di riqualificazione diffusa finalizzati all'efficientamento energetico e al miglioramento della sicurezza sismica degli edifici;
- Progressiva sostituzione delle fognature miste con reti duali;
- Controllo pubblico degli interventi di sostituzione e densificazione edilizia da subordinare ad interventi diretti convenzionati ovvero a piani di rigenerazione urbana d'iniziativa pubblica;
- 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

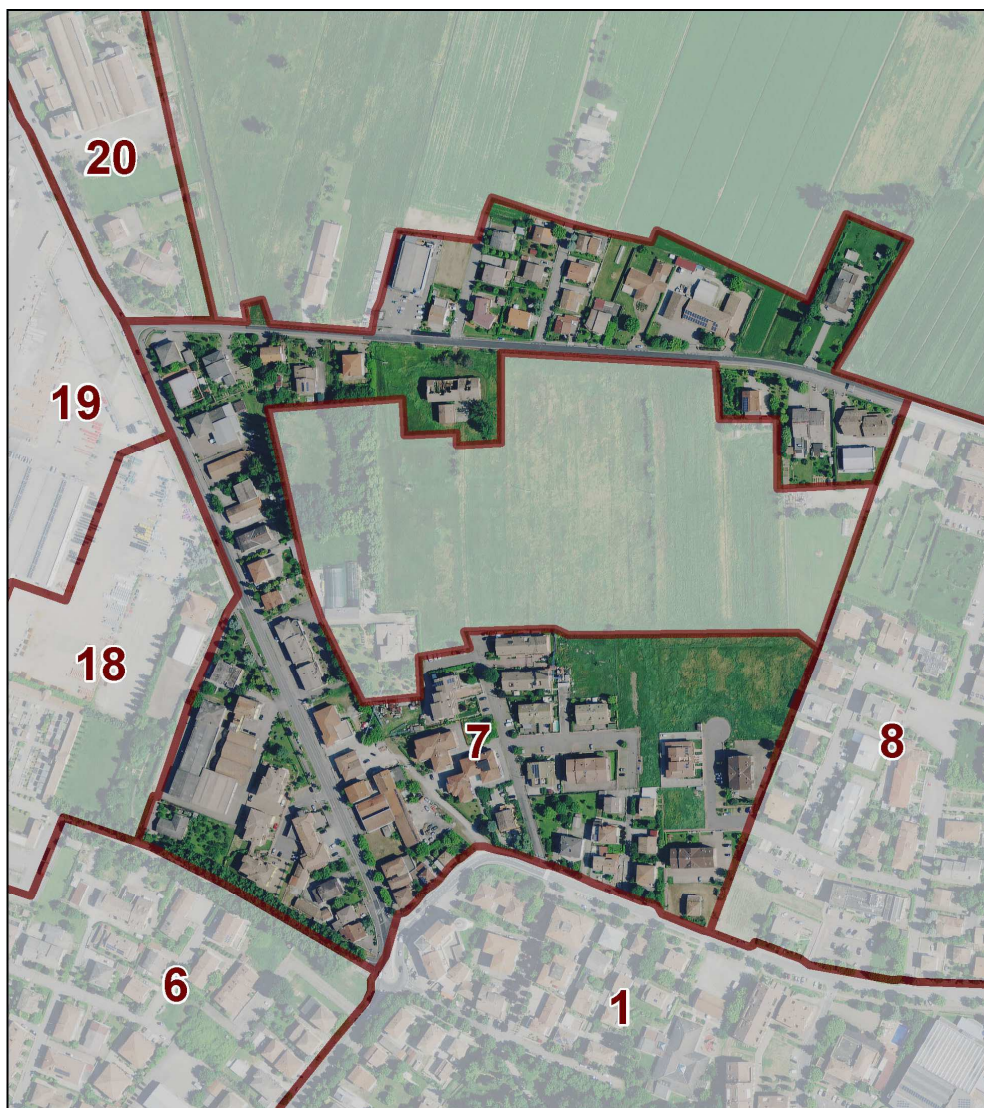
- Eterogeneità di tipo funzionale
- Degradato percettivo
- Densità elevata

Criticità del sistema di Mobilità

- Asse urbano da riqualificare
- Nodo problematico

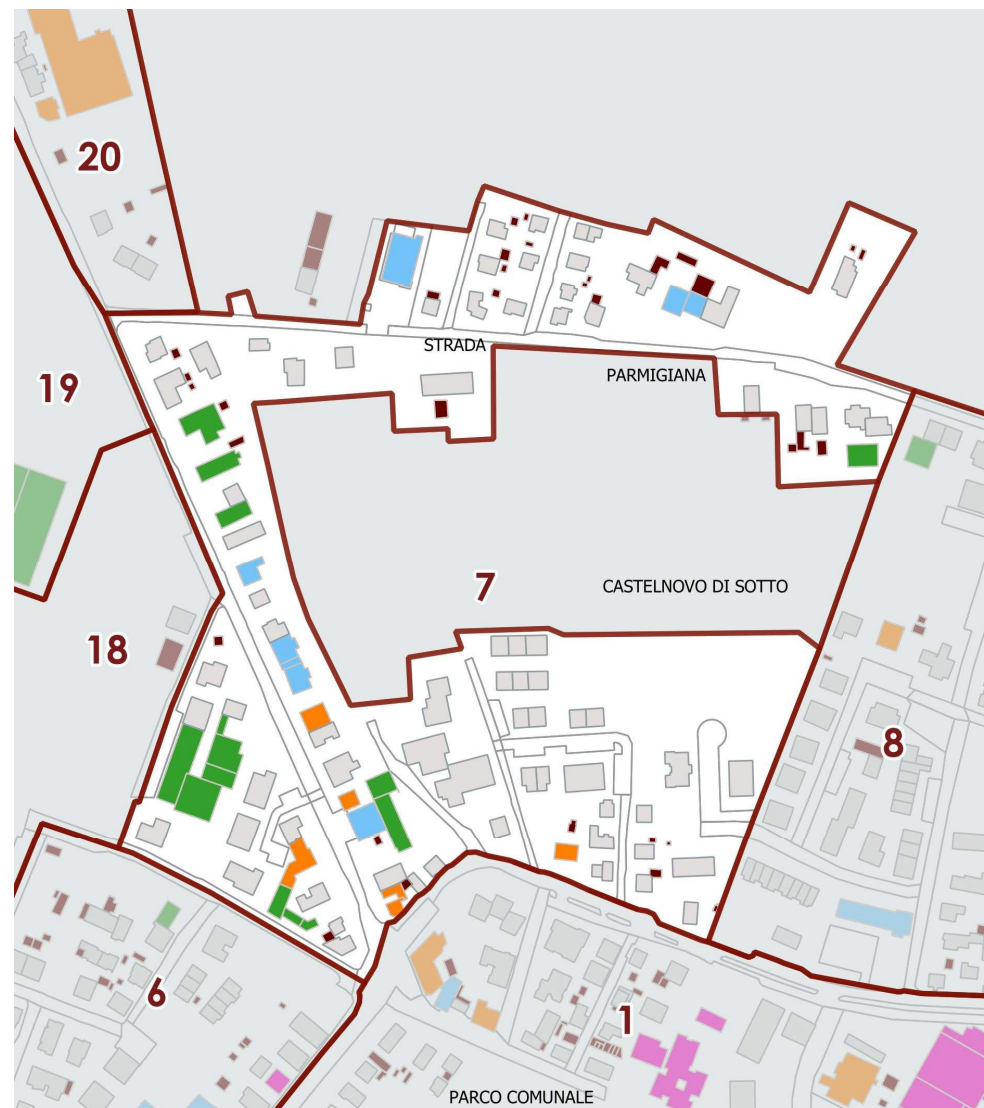
Elementi di Criticità Strutturale ed Ambientale

- 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: 124.751 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

L'impianto urbanistico della zona 7 si forma in fasi successive condizionate dalla rete infrastrutturale presente ancora alla metà del secolo scorso e cioè la SS 358, la ferrovia Reggio – Boretto ora dismessa, la strada Parmigiana.

A cavaliere della SS 358 dall'incrocio con via Costituzione e fino oltre all'incrocio con via Parmigiana, nelle aree comprese tra cimitero urbano e ferrovia, alle costruzioni presenti al 1955 a ridosso del centro storico si aggiungono, prevalentemente sul ciglio est di via Curiel, nuovi edifici a diversa destinazione d'uso (residenziale, commerciale, artigianale) con accesso diretto dalla S.S. e ridotte aree pertinenziali.

Su entrambi i lati di via Parmigiana agli insediamenti rurali prebellici si aggiungono nei primi decenni della 2° metà del '900 per intervento diretto nuove costruzioni residenziali e commerciali.

A nord di viale della Costituzione, che alla metà del 1900 segna il limite del territorio urbanizzato che di fatto coincide con la stazione della ferrovia, agli edifici di prima aggregazione a prevalente destinazione residenziale realizzati dopo la demolizione della linea ferroviaria si realizzano negli ultimi decenni, sulla base delle previsioni del PRG 1999 e dei piani particolareggiati PP2 e PP3, nuovi edifici condominiali, a schiera che si aggiungono alle case singole costruite negli anni '60 – '70 del secolo scorso.

Alle nuove costruzioni si aggiungono interventi di ampliamento e trasformazione di edifici esistenti in un contesto dal disegno urbanistico a struttura lineare lungo la viabilità, di scarsa qualità e carente di aree per dotazioni territoriali.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Fabbricato rurale collabente



Fabbricato in stato di abbandono e sullo sfondo palazzina residenziale 3-4 piani



Fabbricati residenziali abbinati



Fabbricato residenziale pluripiano



Fabbricati terziari-artigianali anche collegati alla residenza



Fabbricato commerciale



Fabbricato con PT ad uso commerciale



Fabbricato terziario-artigianale con residenza

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

La densità insediativa si attesta su valori medi (1,55 MC/MQ) ma sono presenti specialmente in corrispondenza delle aree tra SS 358 e cimitero a ovest e sul lato est della medesima SS 358 edifici artigianali, commerciali con elevati indici di utilizzazione fondiaria così come nei nuovi insediamenti si rilevano edifici condominiali pluripiano con indici di edificabilità fondiaria superiori a 3 MC/MQ.

Per quanto sopra le opportunità di densificazione vanno valutate solo in corrispondenza degli interventi di rigenerazione urbana d'iniziativa pubblica da proporre eventualmente nel PUG per la delocalizzazione delle attività artigianali o per il recupero degli edifici di valore storico – culturale.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE



Fabbricato rurale collabente



Fabbricato in stato di abbandono e sullo sfondo palazzina residenziale 3-4 piani



Fabbricati residenziali abbinati



Fabbricato residenziale pluripiano



Fabbricati terziari-artigianali anche collegati alla residenza



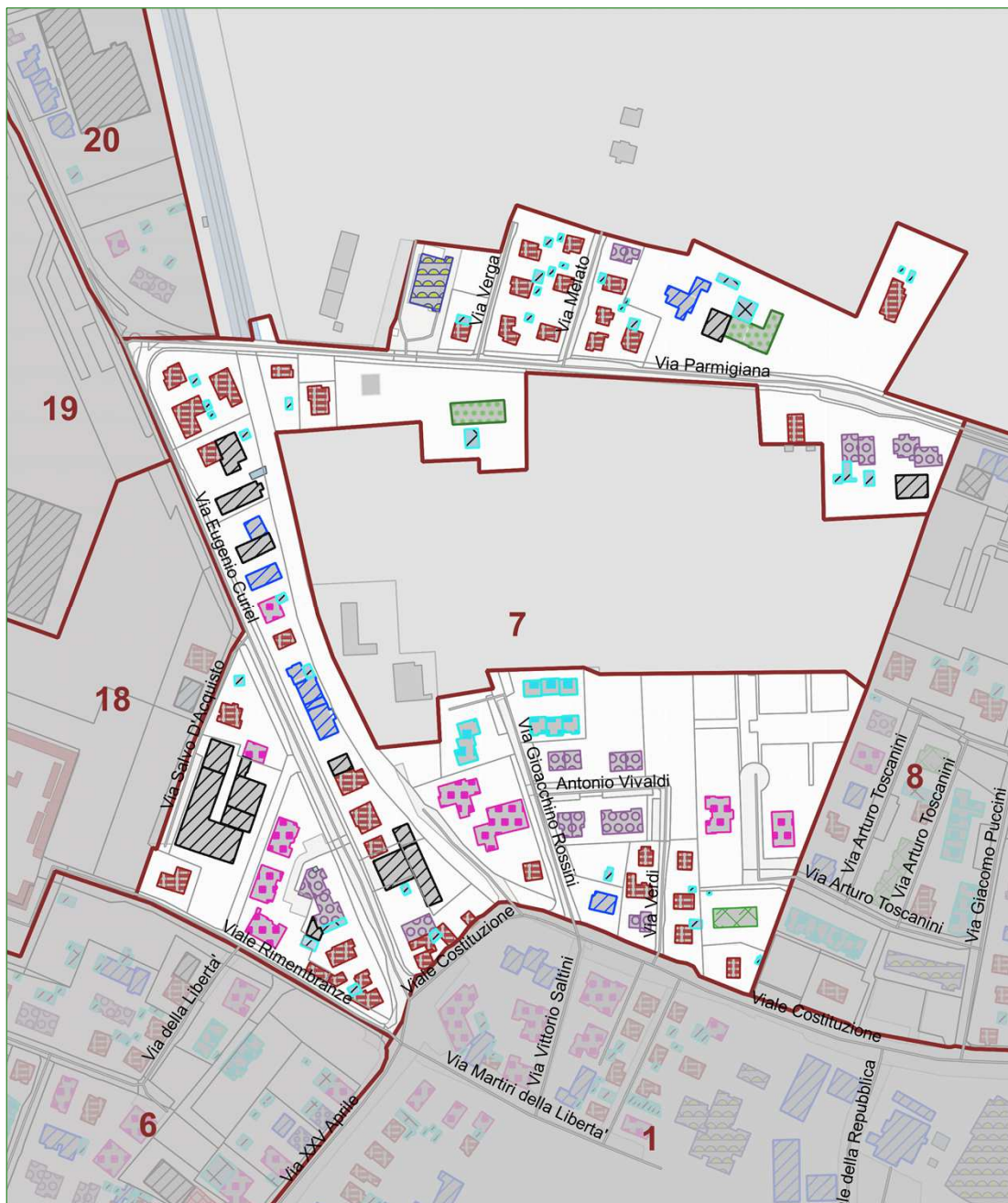
Fabbricato commerciale



Fabbricato con PT ad uso commerciale



Fabbricato terziario-artigianale con residenza



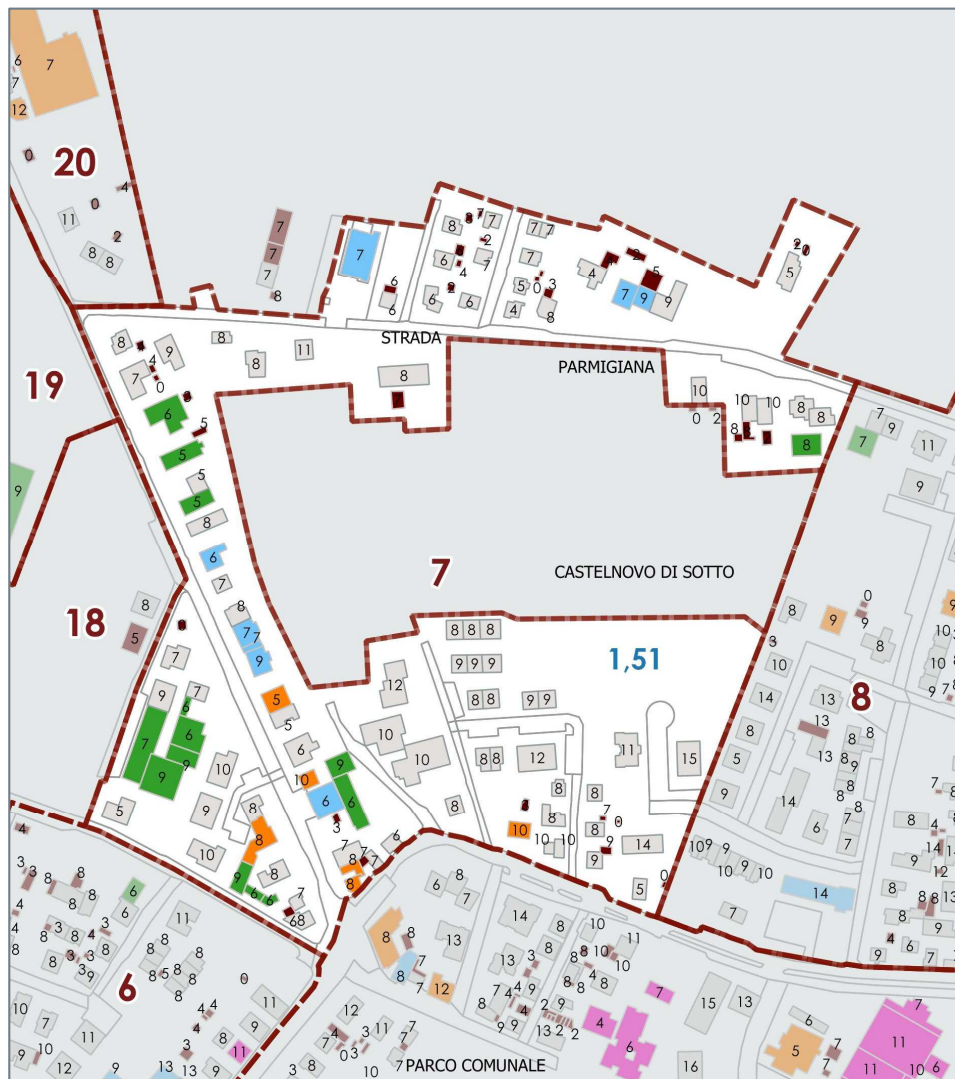
NOTE

- a) Tipologie edilizie eterogenee;
- b) Presenza di edifici artigianali e commerciali;
- c) Presenza di fabbricati rurali e edifici di valore storico – culturale – ambientale.

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 dalla alternanza delle tipologie edilizie allineate lungo la rete viabilistica esistente in successione e senza un disegno urbanistico predefinito per quanto attiene il reperimento delle aree per dotazioni territoriali;
- Da verificare l'assetto e le aree per dotazioni territoriali cedute al Comune in sede di attuazione del PP2 e del PP3 del vigente PRG;
- Presenza di bassi servizi fuori sagoma.



MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

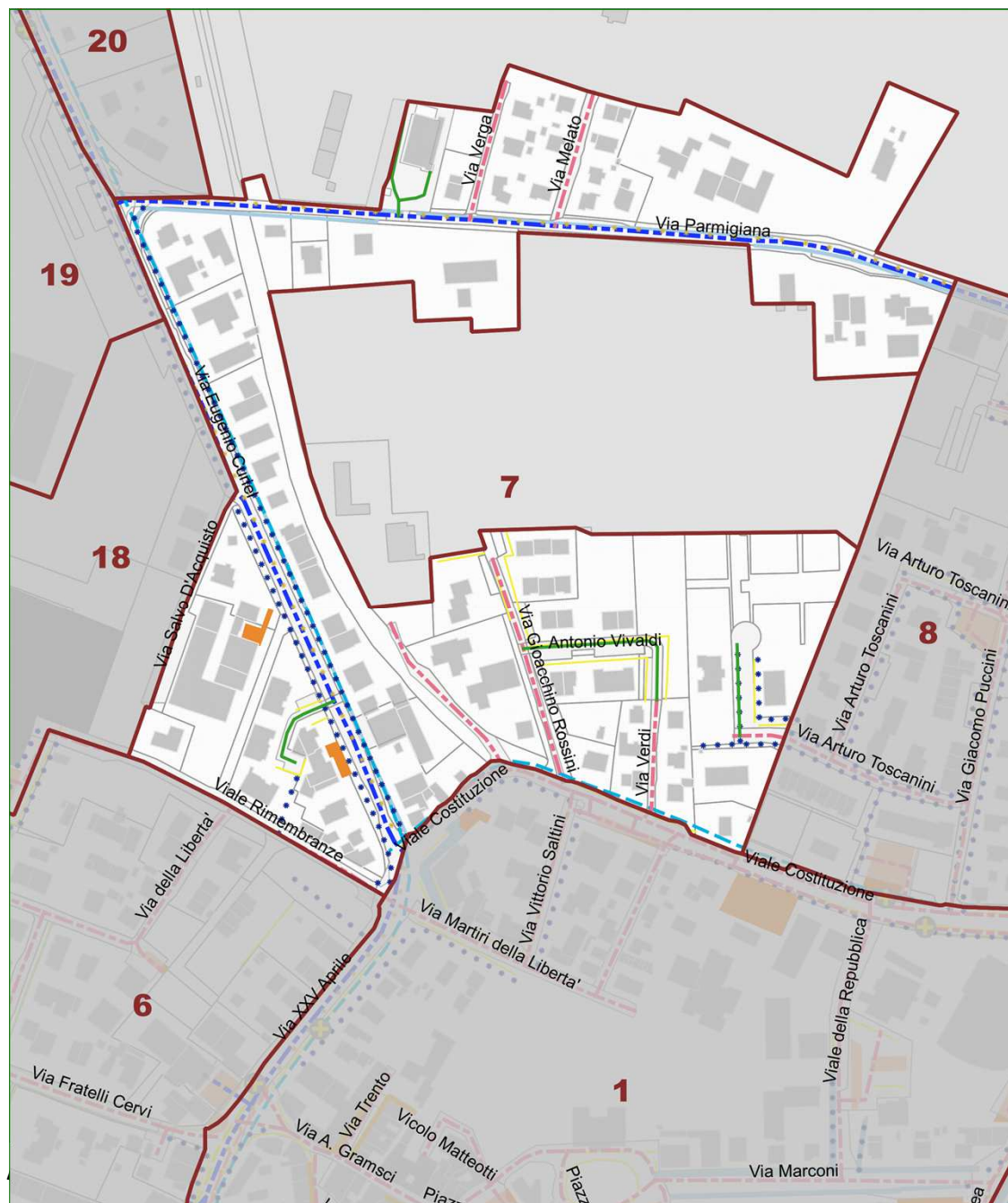
Rapporto volume fabbricati/
superficie isolato omogeneo
mc/mq



Perimetro isolati
tipologicamente omogenei

11

Altezza in metri dell'edificio

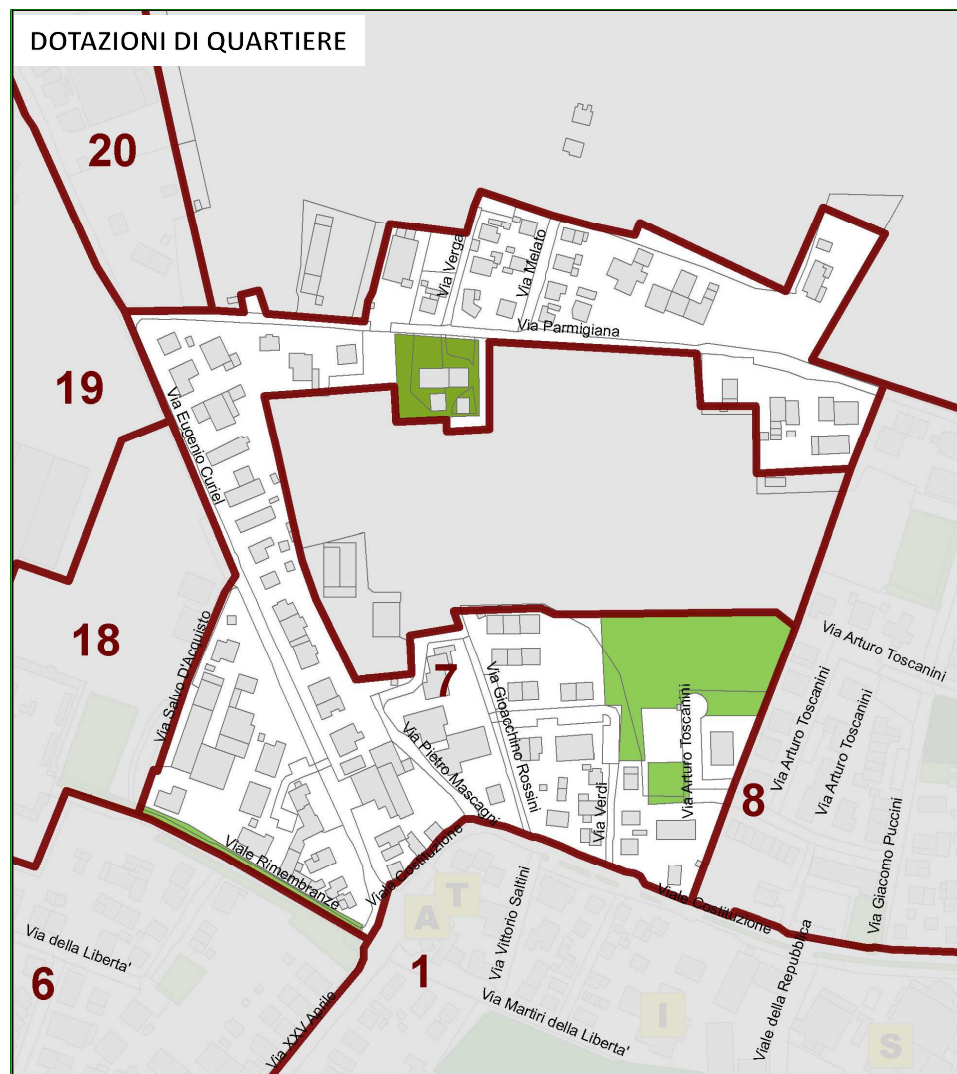


NOTE

1. Accessi diretti sulla viabilità di attraversamento;
2. Carenza diffusa di aree per parcheggi pubblici;
3. Discontinuità del sistema dei percorsi ciclopedonali;
4. Presenza di strade strette senza pipa di ritorno;

ACCESSIBILITA'
Legenda

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

**NOTE**

■ Parco di quartiere	Mq = 0
■ Parco urbano	Mq = 0
■ Verde di ambientazione	Mq = 10.670
■ Verde privato di pregio	Mq = 3.158
* Viali Alberati	

Da verificare le aree per dotazioni territoriali cedute al Comune in attuazione del PP2 e del PP3 del vigente PRG.

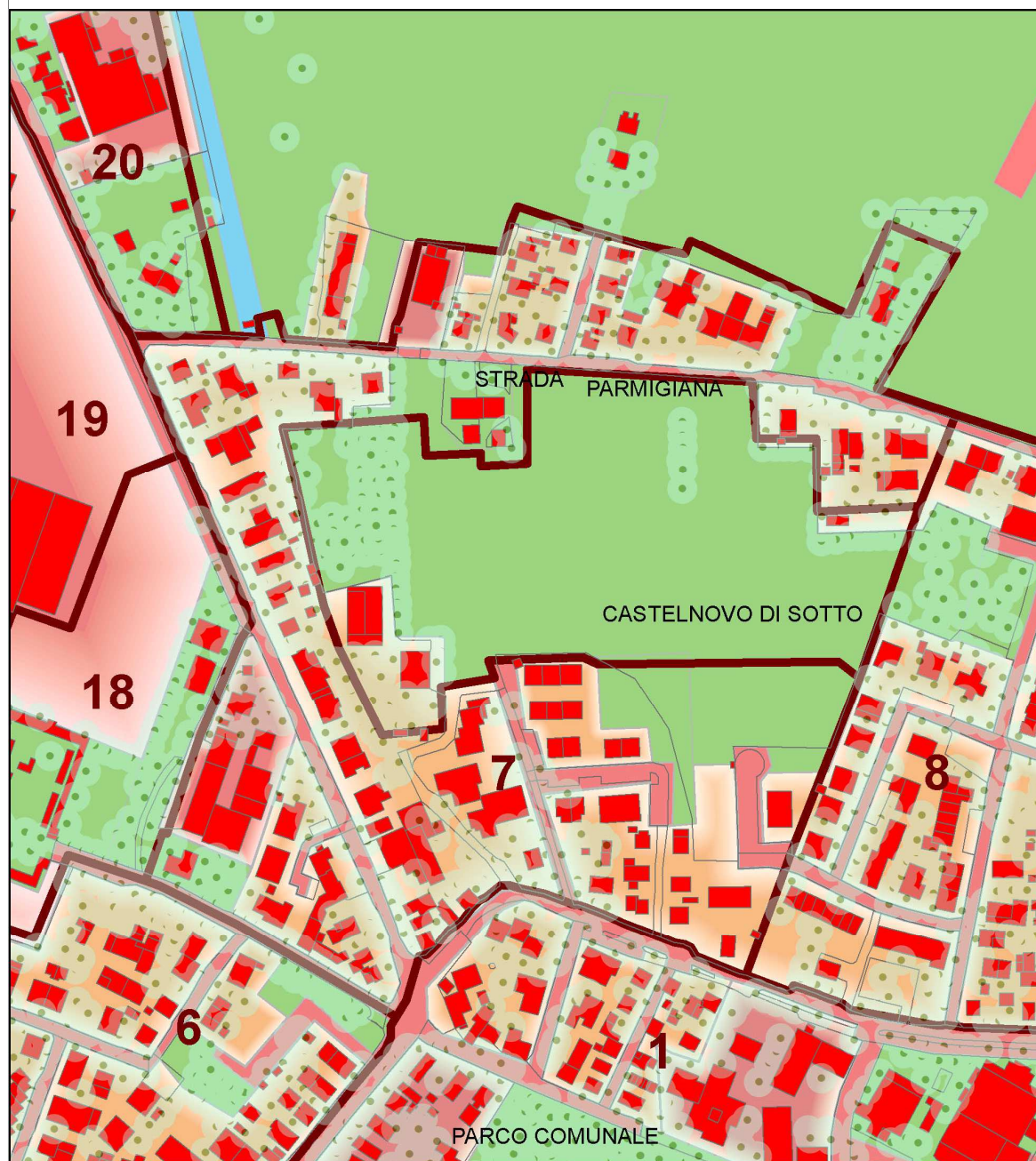
LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

Livello di manutenzione medio;
Presenza di edifici ex rurali collabenti.

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



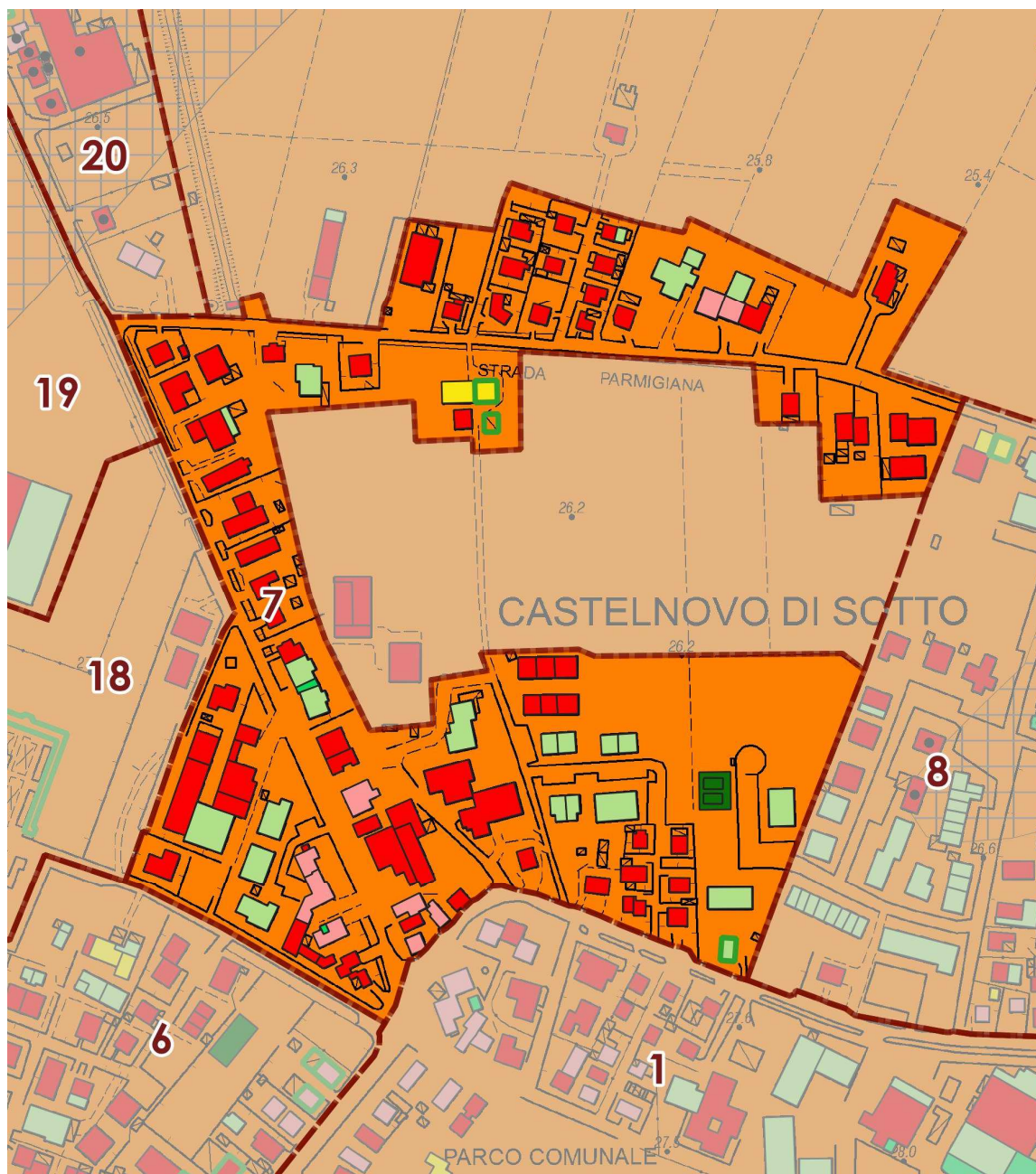
NOTE

La zona comprende principalmente fabbricati residenziali. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è mediamente bassa. Fattori mitiganti per le zone edificate sono il verde privato e le alberature presenti nei giardini cui si aggiunge una vasta area interclusa ancora ad usi agricoli (vuoto urbano) 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

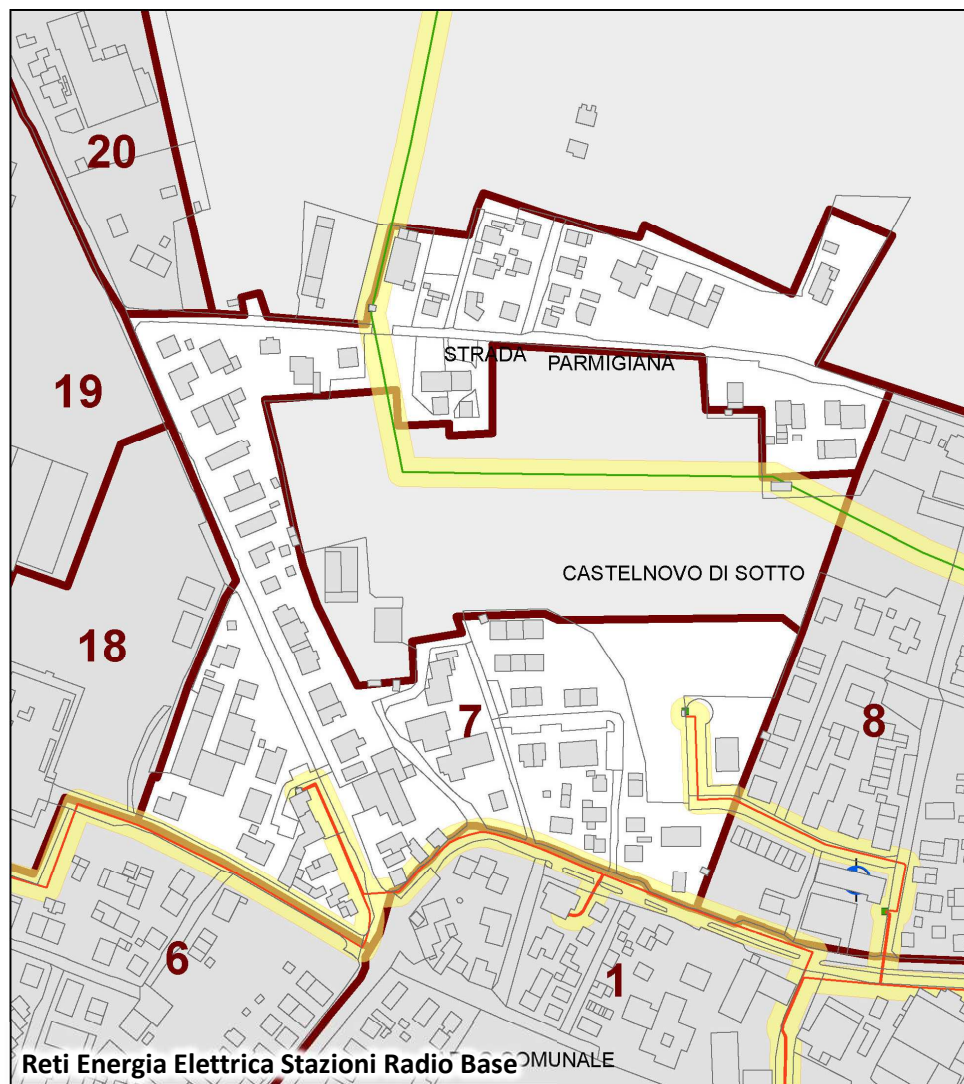
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAccl - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

Zona dal punto di vista sismico relativamente abbastanza stabile su cui insistono comunque fabbricati in buona parte datati.

**Legenda Ireti**

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

Rete Gas Acqua

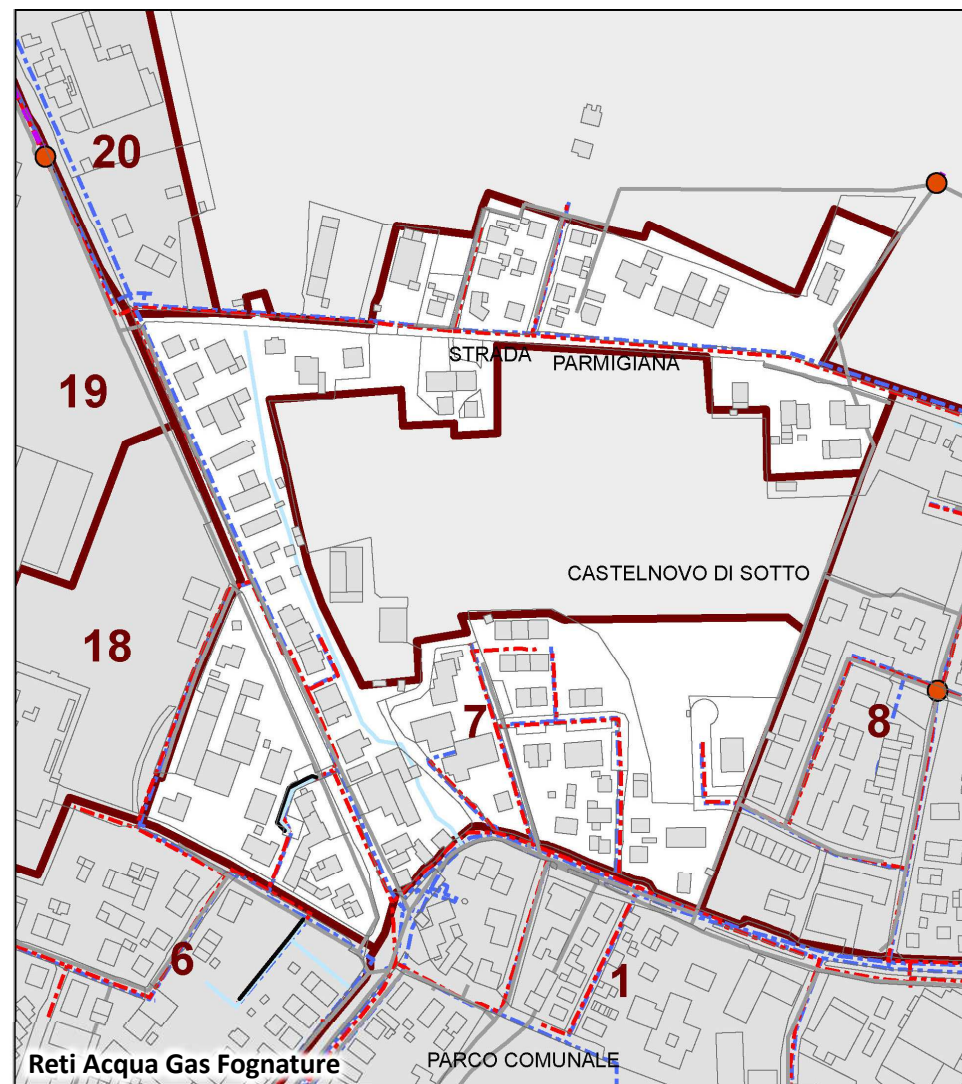
- gas
- acqua

Linee elettriche

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

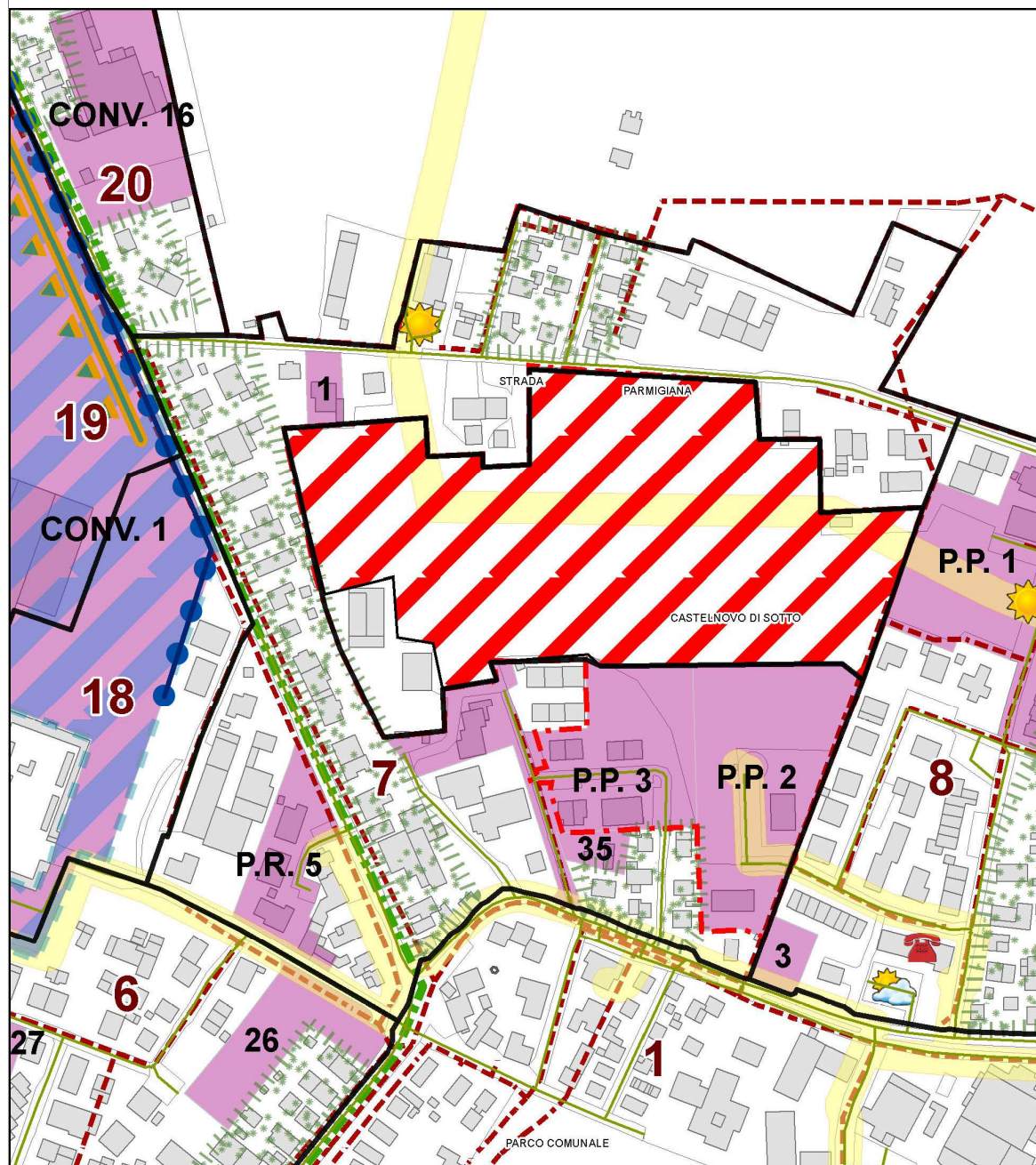
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- ⚡ Stazioni radiobase

**NOTE**

Netta prevalenza di fognature miste.

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Salvaguardia delle aree verdi e degli spazi permeabili;
- Progetto di riordino della mobilità in sicurezza tramite eventuale individuazione di viabilità e senso unico, realizzazione dei percorsi pedonali, reperimento di parcheggi pubblici con particolare riferimento alle aree di vecchio impianto.
- Incentivazione degli interventi di riqualificazione diffusa finalizzati all'efficientamento energetico e al miglioramento della sicurezza sismica degli edifici;
- Progressiva sostituzione delle fognature miste con reti duali;
- Controllo pubblico degli interventi di sostituzione e densificazione edilizia da subordinare ad interventi diretti convenzionati ovvero a piani di rigenerazione urbana d'iniziativa pubblica;
- Mitigazione degli impatti acustici ed atmosferici generati dal traffico di attraversamento;
- Formazione di parco urbano nelle aree intercluse individuate come "vuoto urbano";
- Riclassificazione delle aree individuate nel PRG come aree agricole per serre fisse.

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

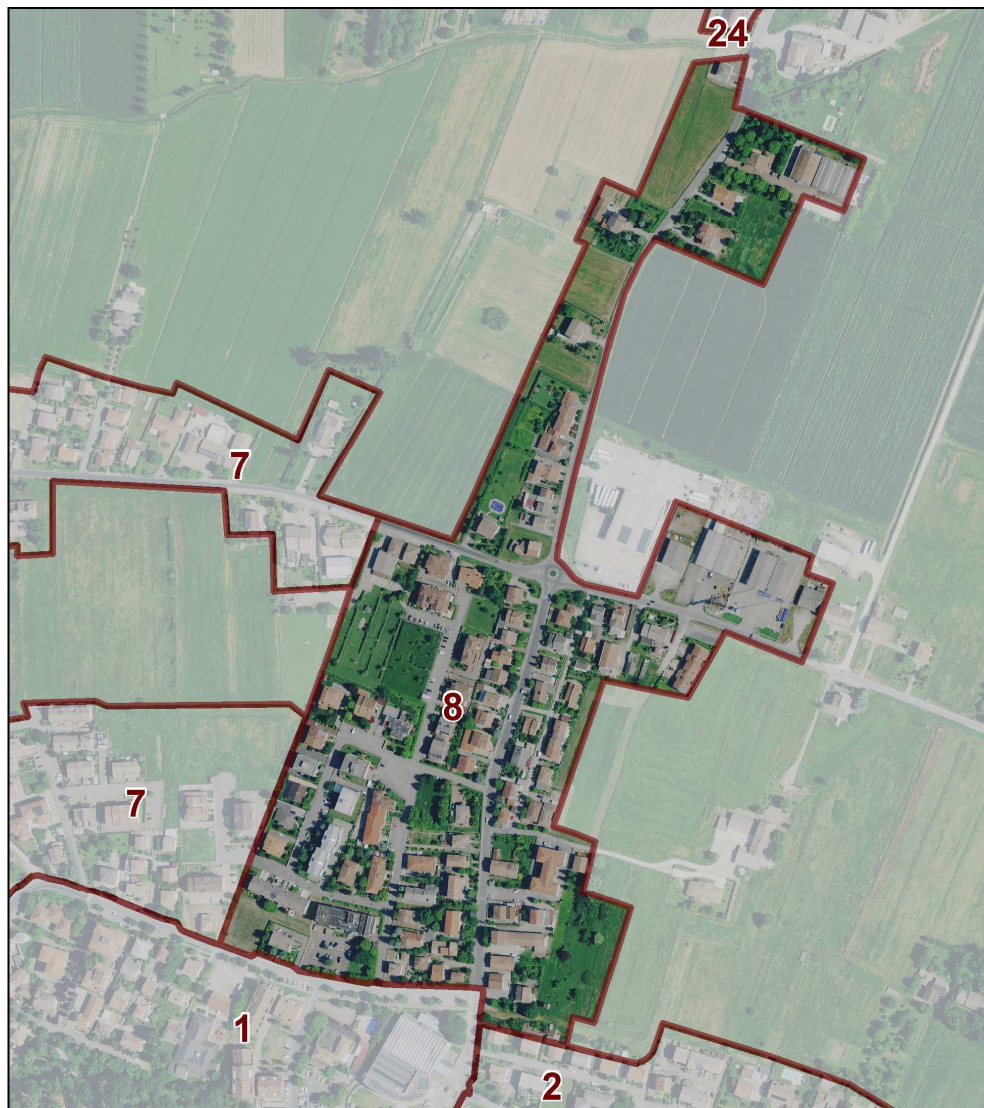
- Eterogeneità di tipo funzionale
- Degrado percettivo
- Densità elevata

Criticità del sistema di Mobilità

- Asse urbano da riqualificare
- Nodo problematico

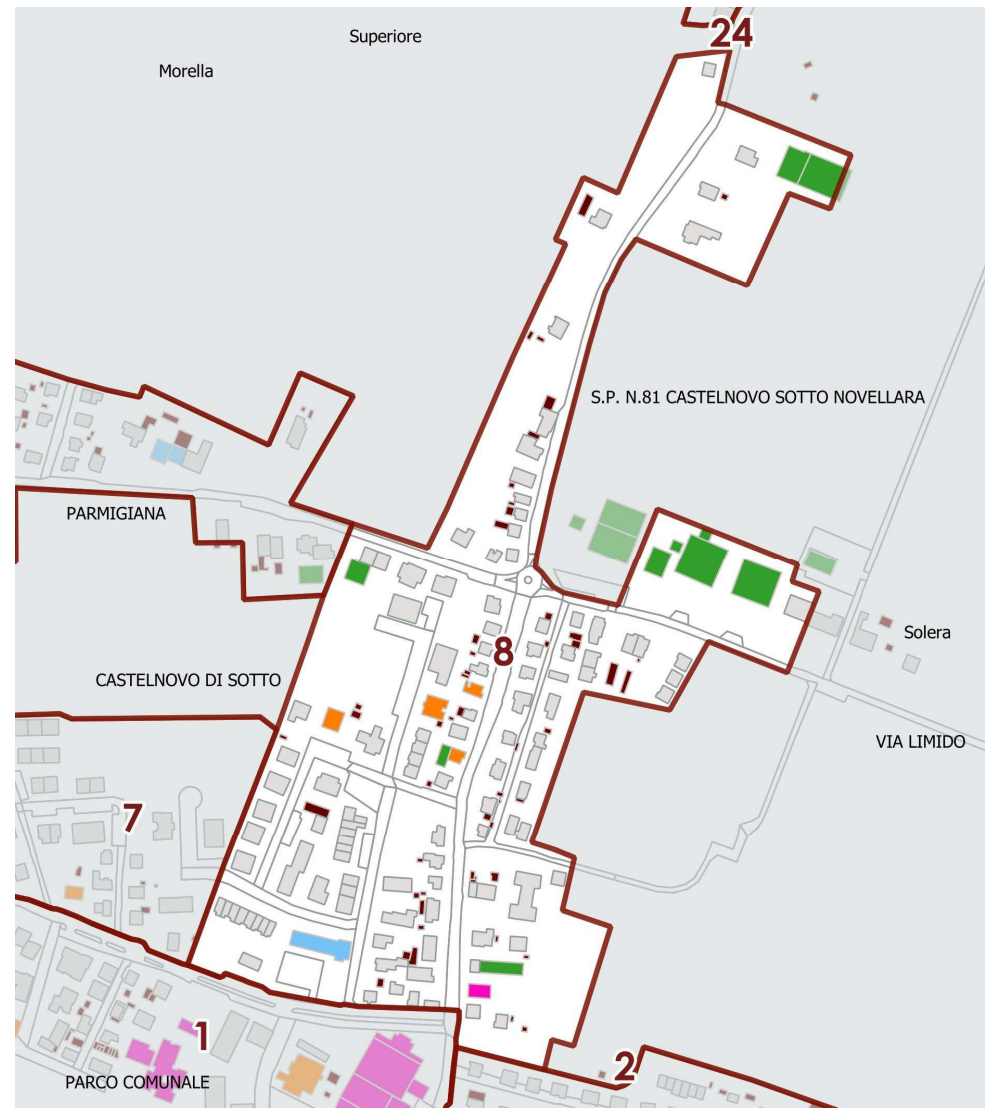
Elementi di Criticità Strutturale ed Ambientale

- 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: **154.069 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

È definito nella seconda metà del 1900 attraverso tre distinte fasi edificatorie.

Negli anni 60 – 70 del '900 si sviluppa e si consolida per intervento diretto in direzione nord – est ai lati di via Prato Bovino un insediamento residenziale a struttura lineare con accessi diretti sulla viabilità esistente.

Successivamente per lottizzazione dei terreni agricoli del settore sud – occidentale serviti da nuova viabilità di lottizzazione (via Toscanini – via Puccini) che sfocia su via Costituzione si realizzano edifici a prevalente destinazione residenziale di diverse tipologie con un minimo di dotazioni territoriali.

A nord di via Limido in corrispondenza dell'incrocio con via Pratobovino si consolida un piccolo insediamento artigianale ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato di fronte agli edifici a prevalente funzione residenziale esistenti sul lato sud della SP 40 per Cadelbosco di Sotto.

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

La densità insediativa si attesta sul valore medio di 1,34 MC/MQ. Le opportunità di densificazione sono affidate unicamente al completamento degli interventi edificatori previsti nel PP 1.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Edilizia residenziale in palazzine a 3-4 piani



Edilizia residenziale mono-bi familiari



Albergo



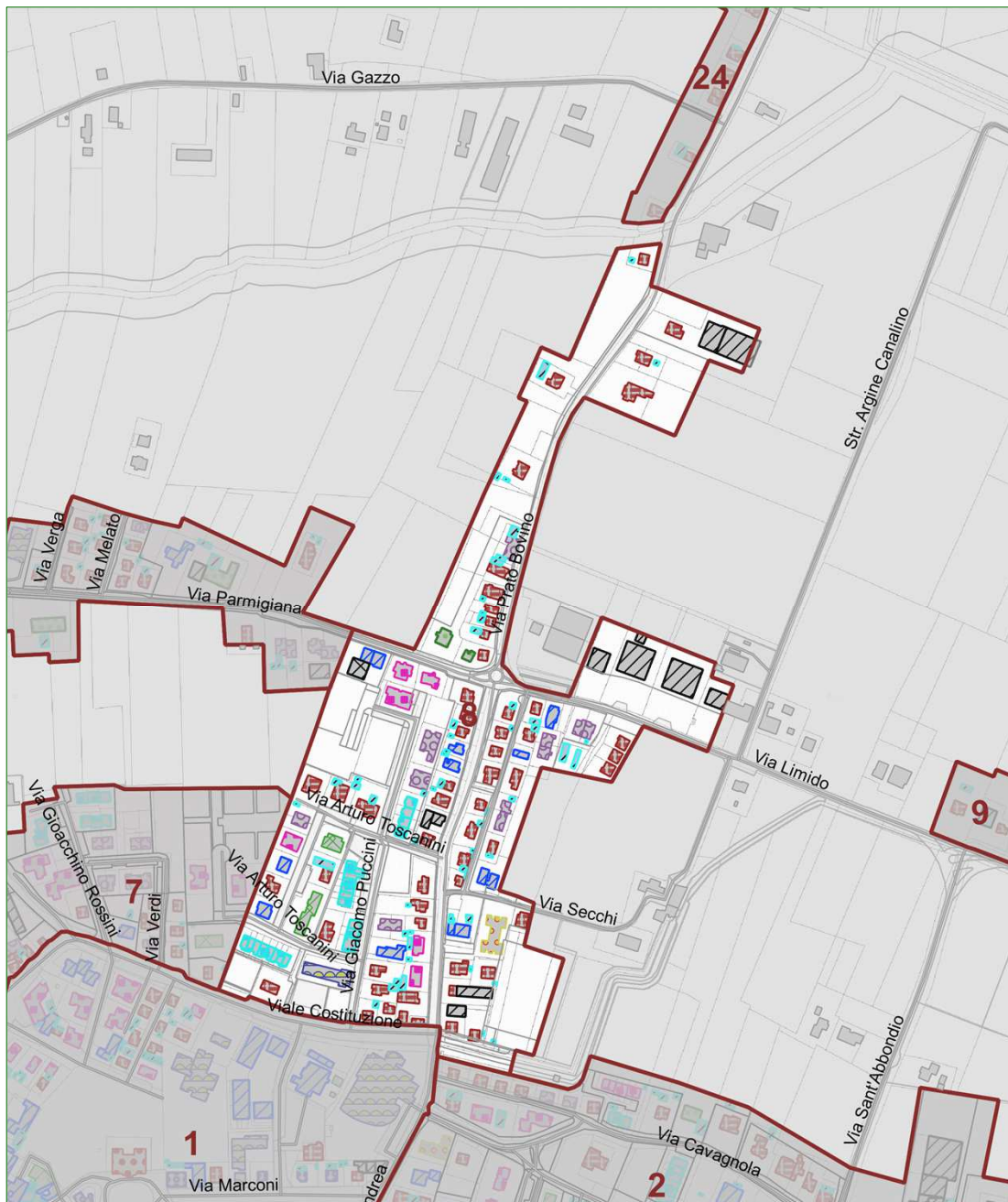
Edilizia residenziale mono-bifamiliare in territorio agricolo



Edilizia residenziale a schiera



Edifici artigianali-produttivi



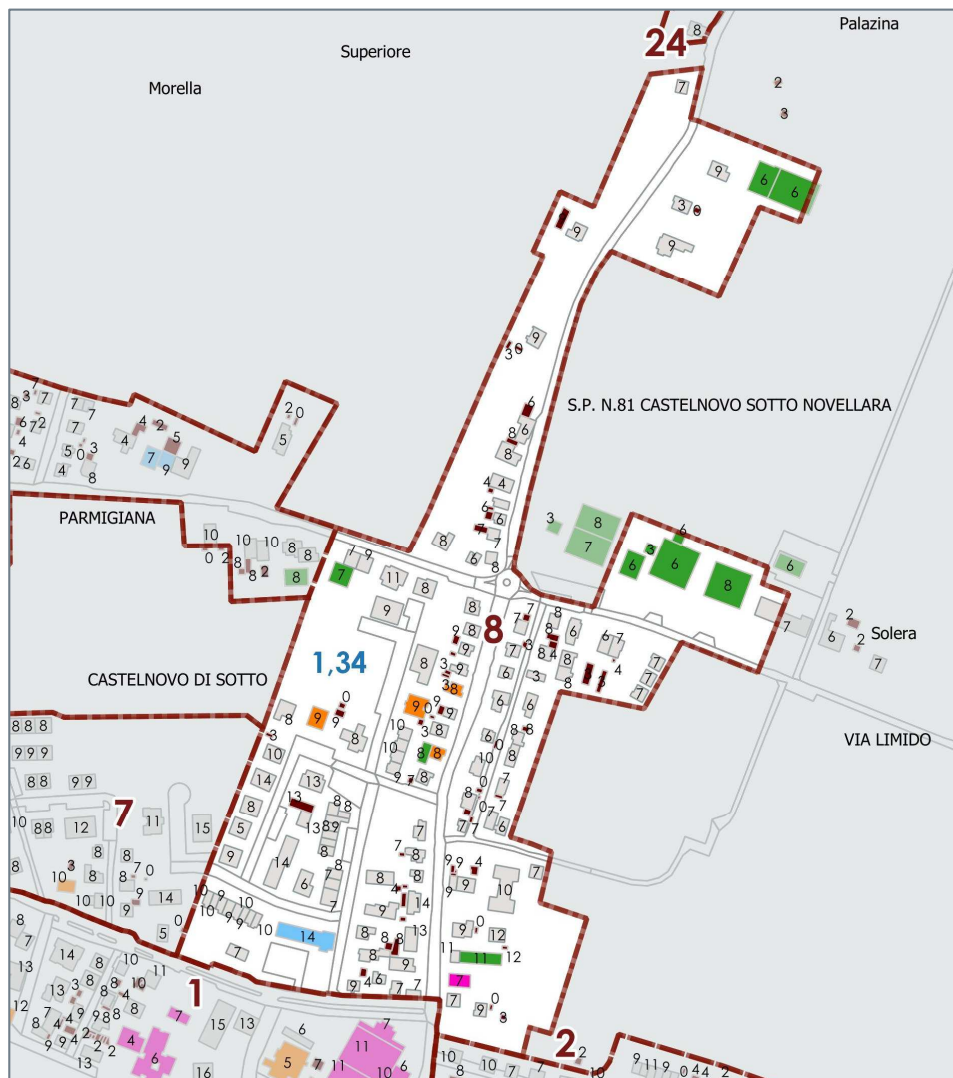
NOTE

- a) Presenza di edifici di valore storico – culturale ex rurali da sottoporre ad interventi conservativi;
- b) Mix tipologico molto vario;
- c) A nord di via Limido edificato urbano rado immerso in territorio rurale;
- d) Edificio alberghiero in fregio a via Costituzione.

TIPOLOGIE EDILIZIE

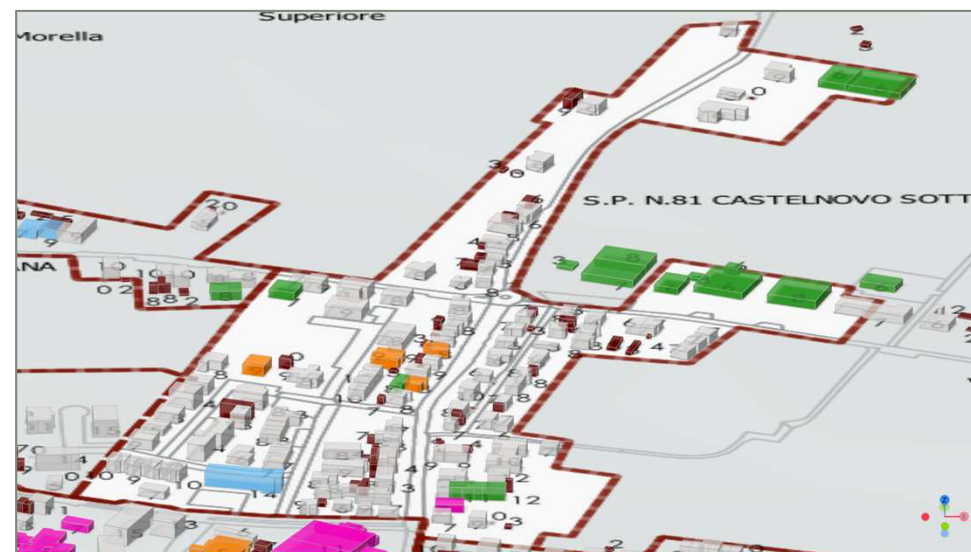
Legenda

- 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 definita da insediamenti di vecchio impianto in fregio a via Prato Bovino e lungo via Secchi formati da case singole su lotto di pertinenza esclusiva;
- Nelle aree interne di più recente edificazione case singole, case a schiera edifici condominiali a 3 piani;
- Albergo in fregio a via Costituzione.



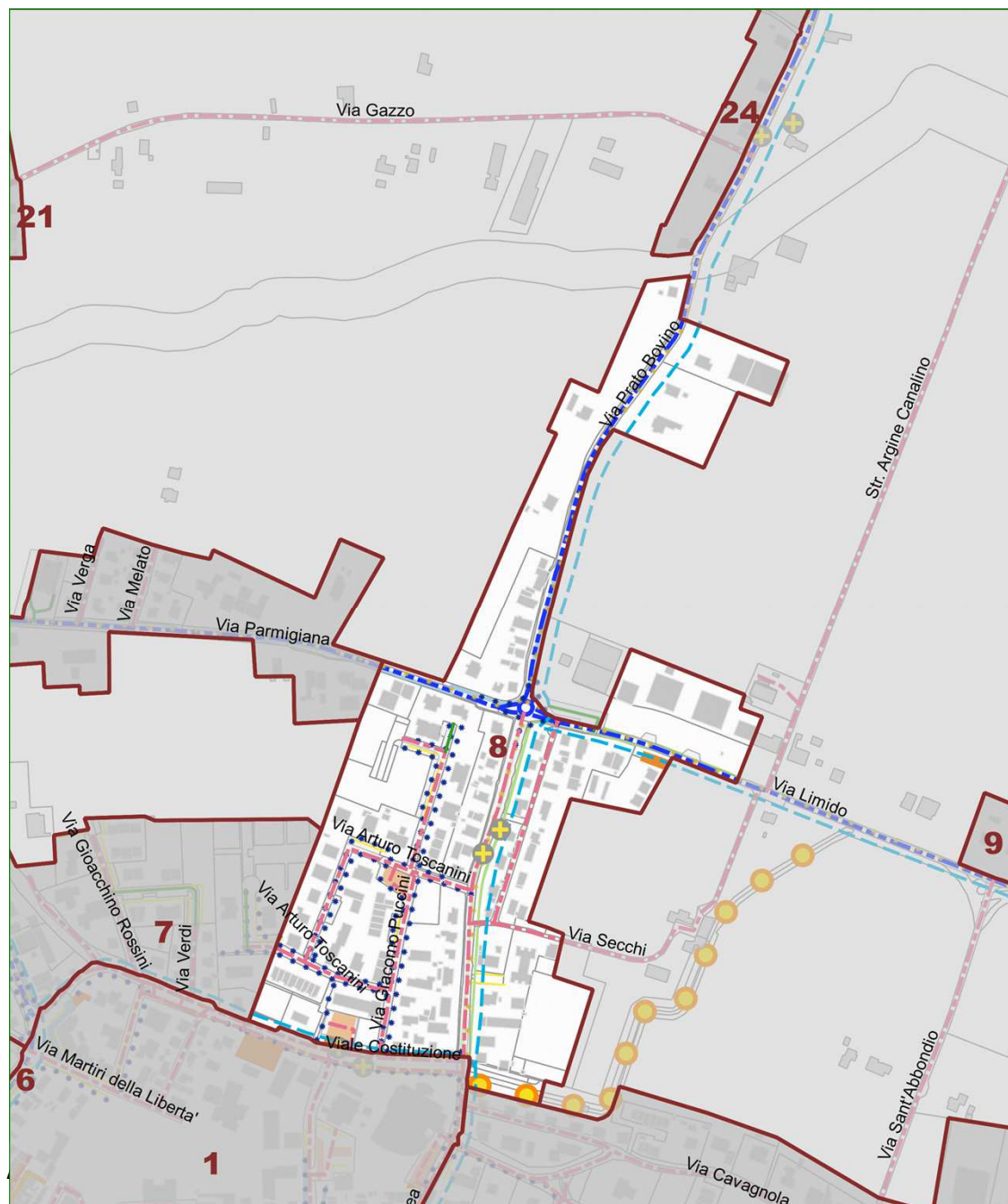
MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

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

Altezza in metri dell'edificio



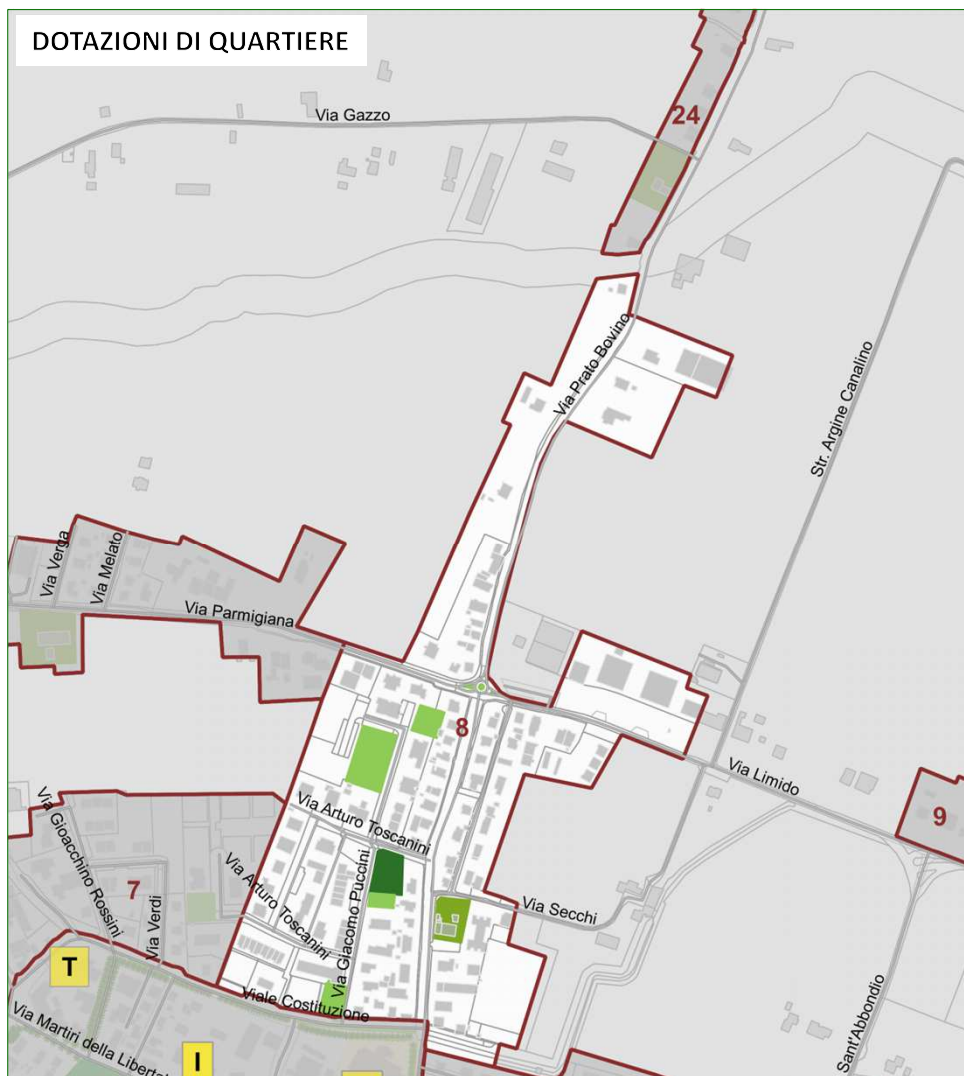
NOTE

- a) Accessi diretti sulla viabilità di attraversamento;
- b) Carenza di parcheggi pubblici e di percorsi pedonali nelle aree di prima edificazione postbellica;
- c) Strade strette (via Secchi).

ACCESSIBILITA'
Legenda

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

DOTAZIONI DI QUARTIERE



NOTE

■ Parco di quartiere	Mq = 1.375
■ Parco urbano	Mq = 0
■ Verde di ambientazione	Mq = 4.446
■ Verde privato di pregio	Mq = 1.443
* Viali Alberati	

Da verificare le aree per dotazioni territoriali e a verde pubblico cedute al Comune in attuazione del PP 1.

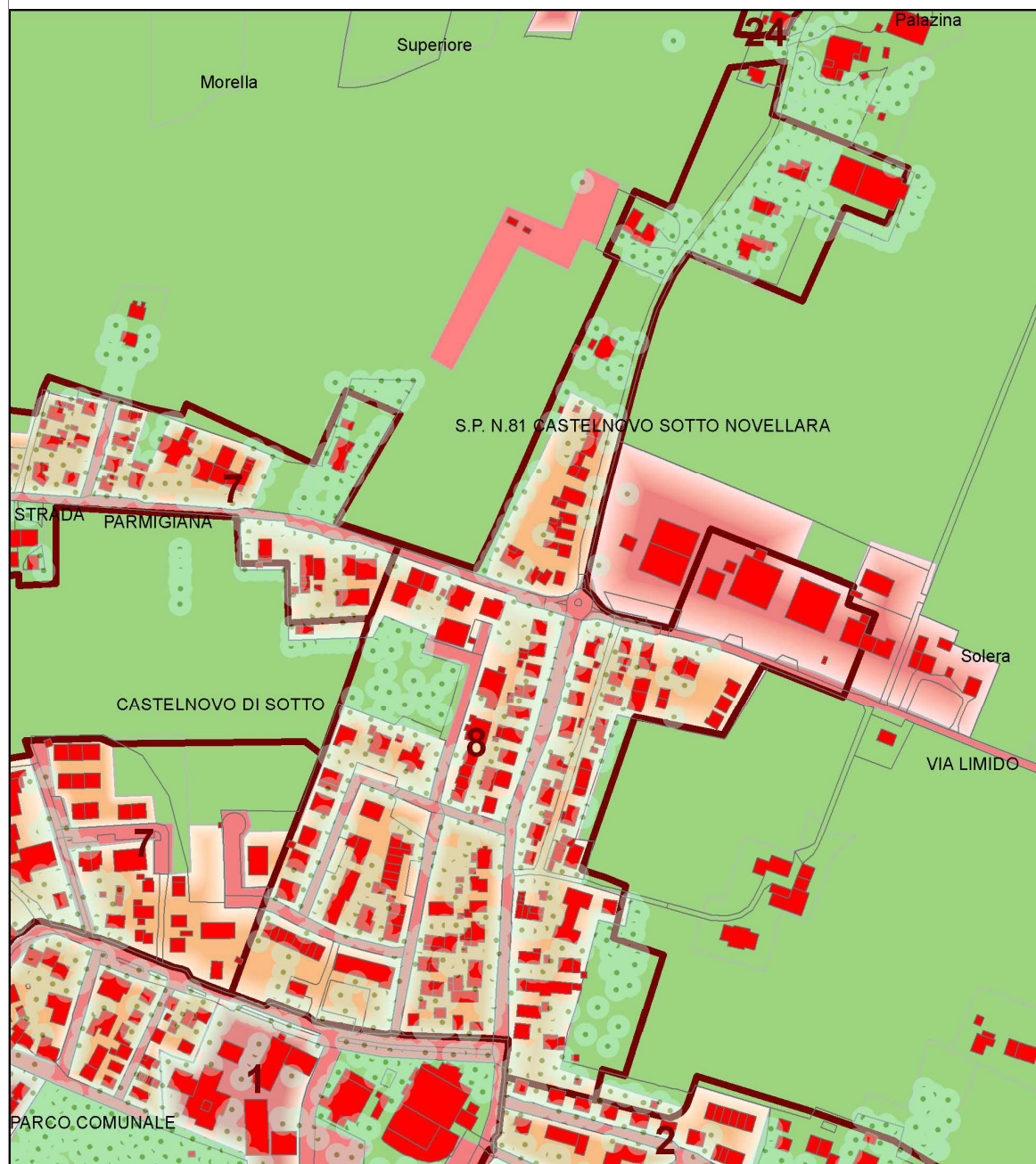
LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

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



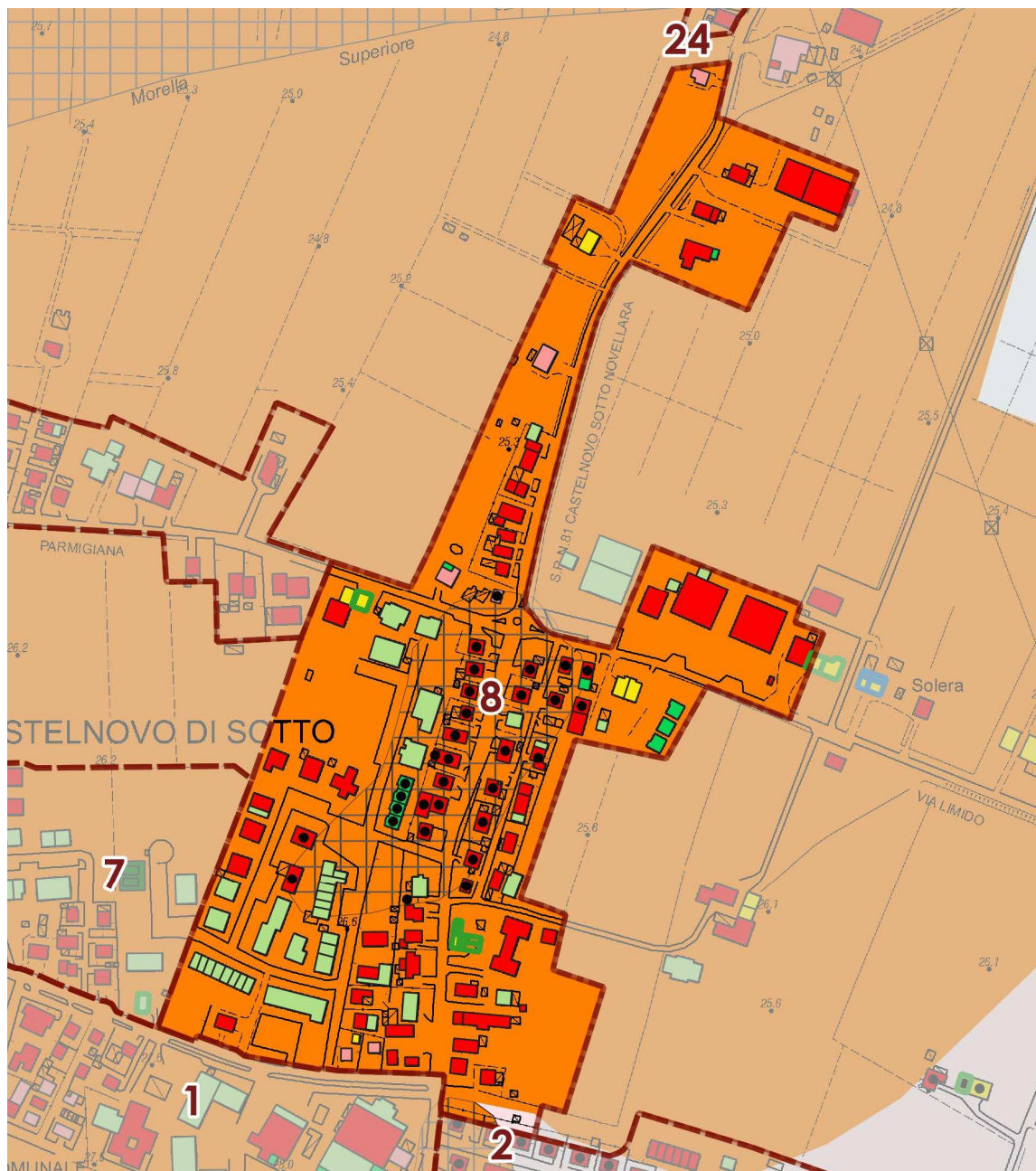
NOTE

La zona comprende quasi esclusivamente fabbricati residenziali. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è piuttosto bassa, come anche la densità edilizia. Fattori mitiganti per la zona sono la presenza di verde privato ed alberature presenti in discreta quantità in tutta la zona. 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

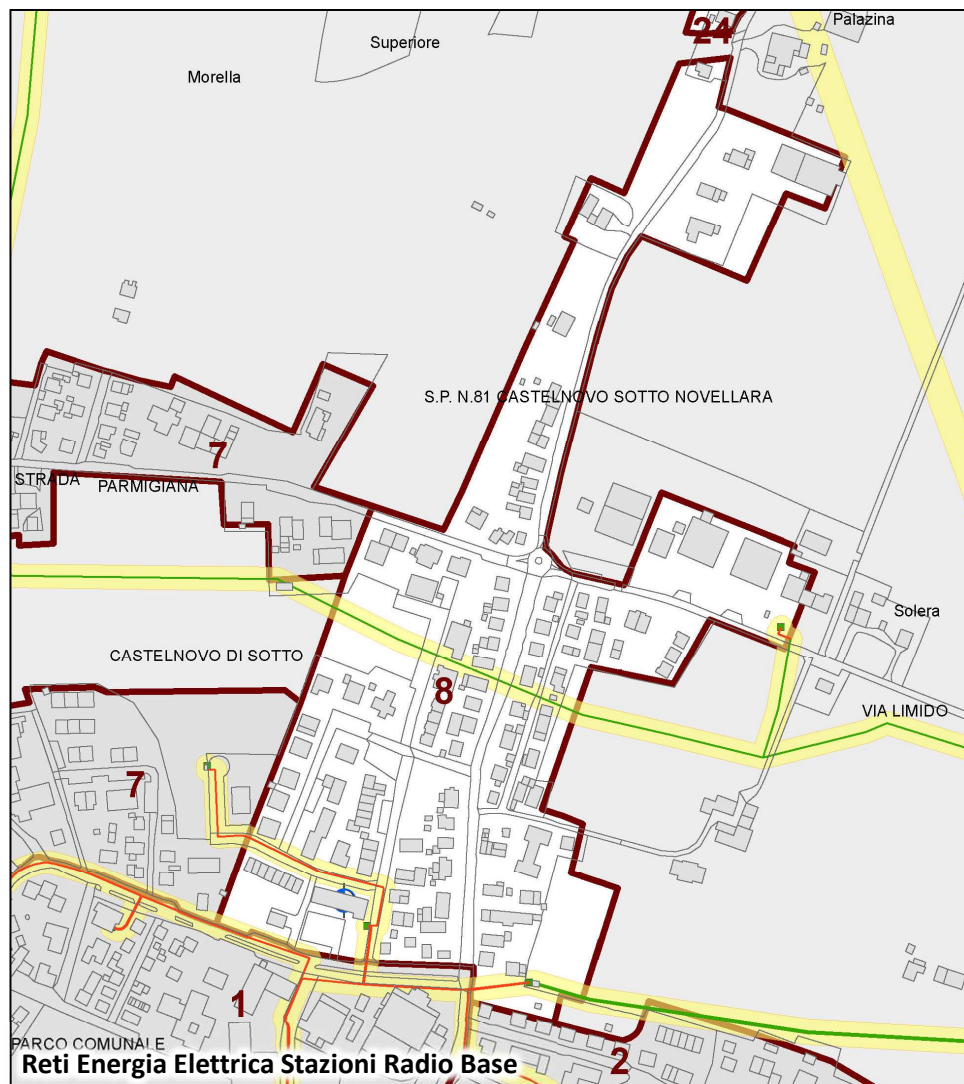
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAcD - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

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

**Legenda Ireti**

- scolmatori
- ▲ depuratori
- ramo_scolmatore
- rete_nero
- rete_mista
- rete_bianca

Rete Gas Acqua

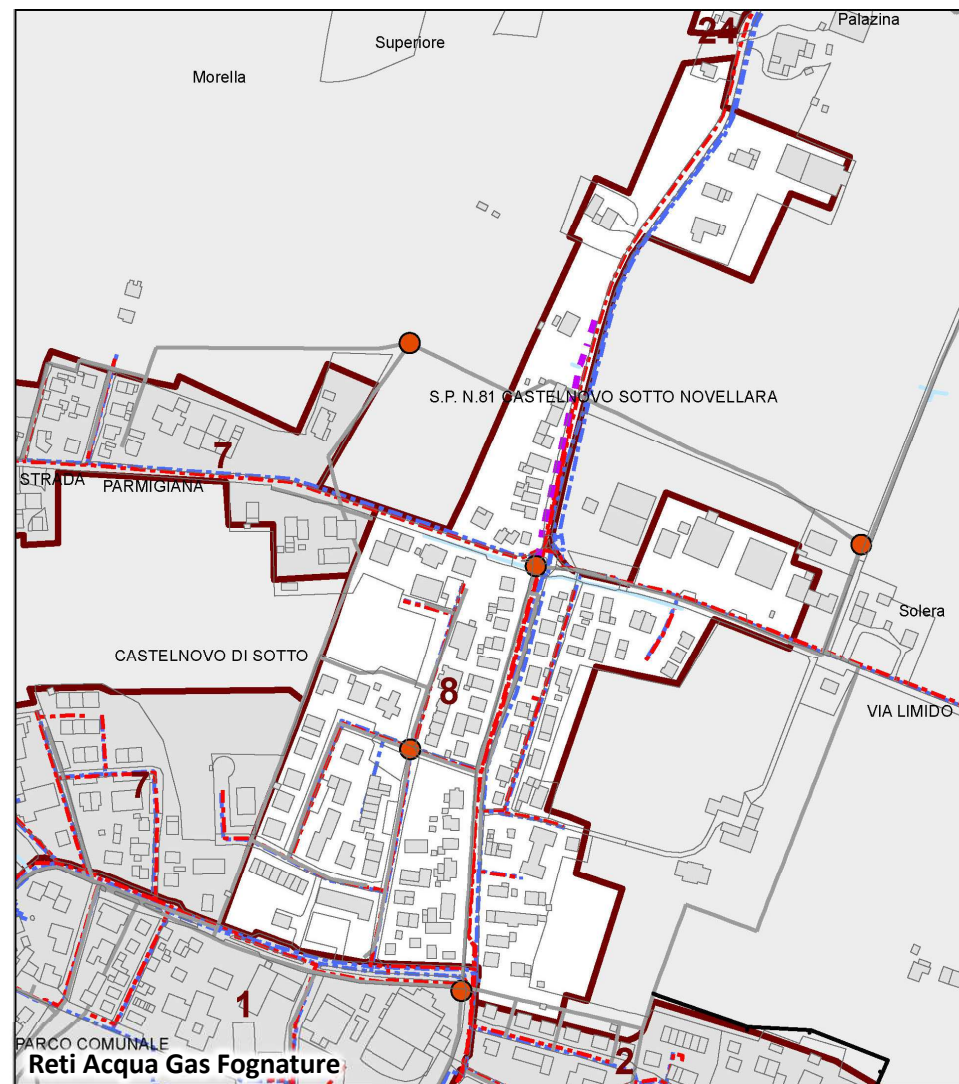
- gas
- acqua

Linee elettriche

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

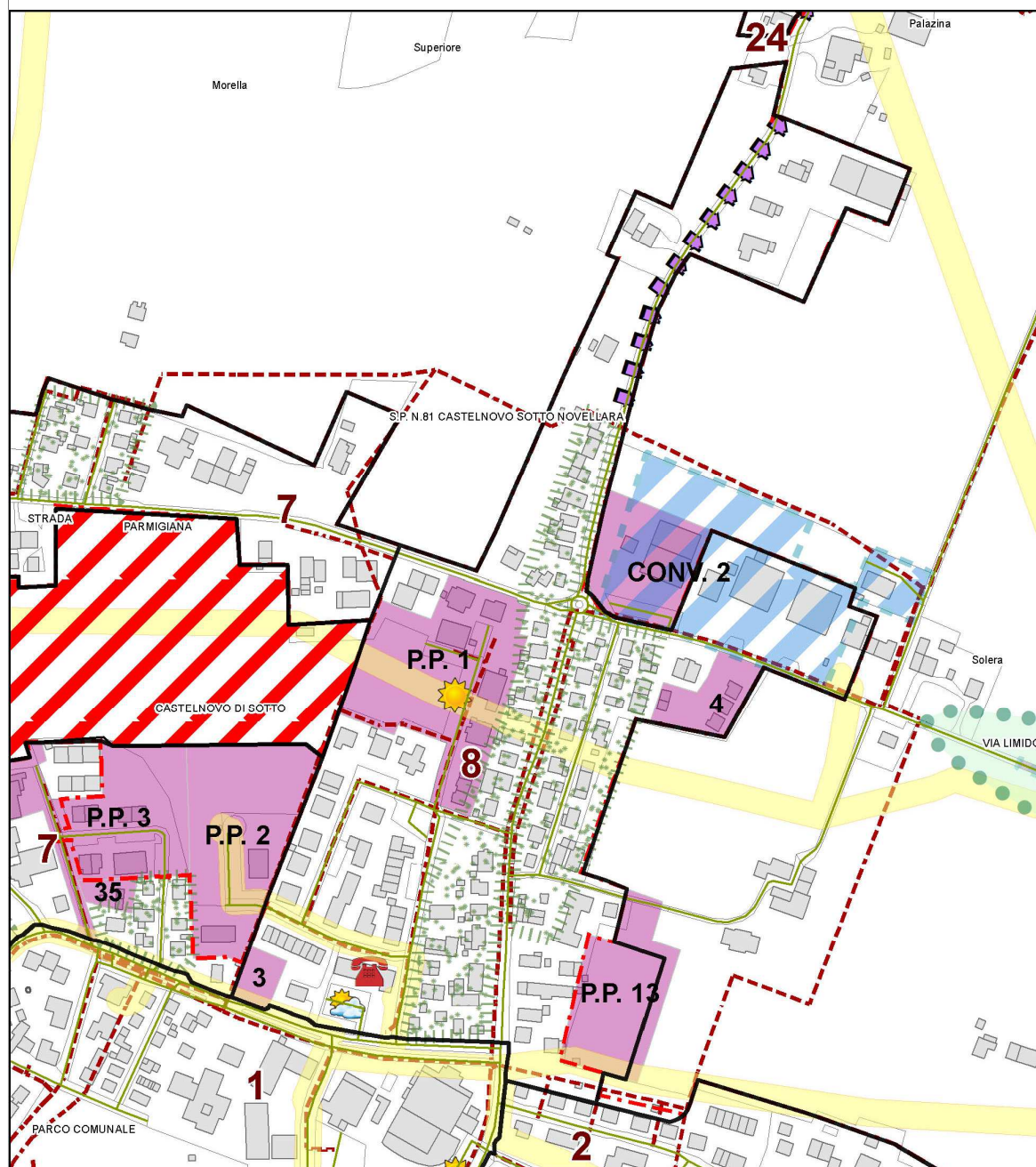
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- Stazioni radiobase

**NOTE**

Fognature miste da verificare per i PP più recenti.

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Salvaguardia delle aree verdi e degli spazi permeabili;
- Progetto di riordino della mobilità in sicurezza tramite eventuale individuazione di viabilità e senso unico, realizzazione dei percorsi pedonali, reperimento di parcheggi pubblici con particolare riferimento alle aree di vecchio impianto.
- Incentivazione degli interventi di riqualificazione diffusa finalizzati all'efficientamento energetico e al miglioramento della sicurezza sismica degli edifici;
- Progressiva sostituzione delle fognature miste con reti duali;
- Controllo pubblico degli interventi di sostituzione e densificazione edilizia da subordinare ad interventi diretti convenzionati ovvero a piani di rigenerazione urbana d'iniziativa pubblica;
- 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

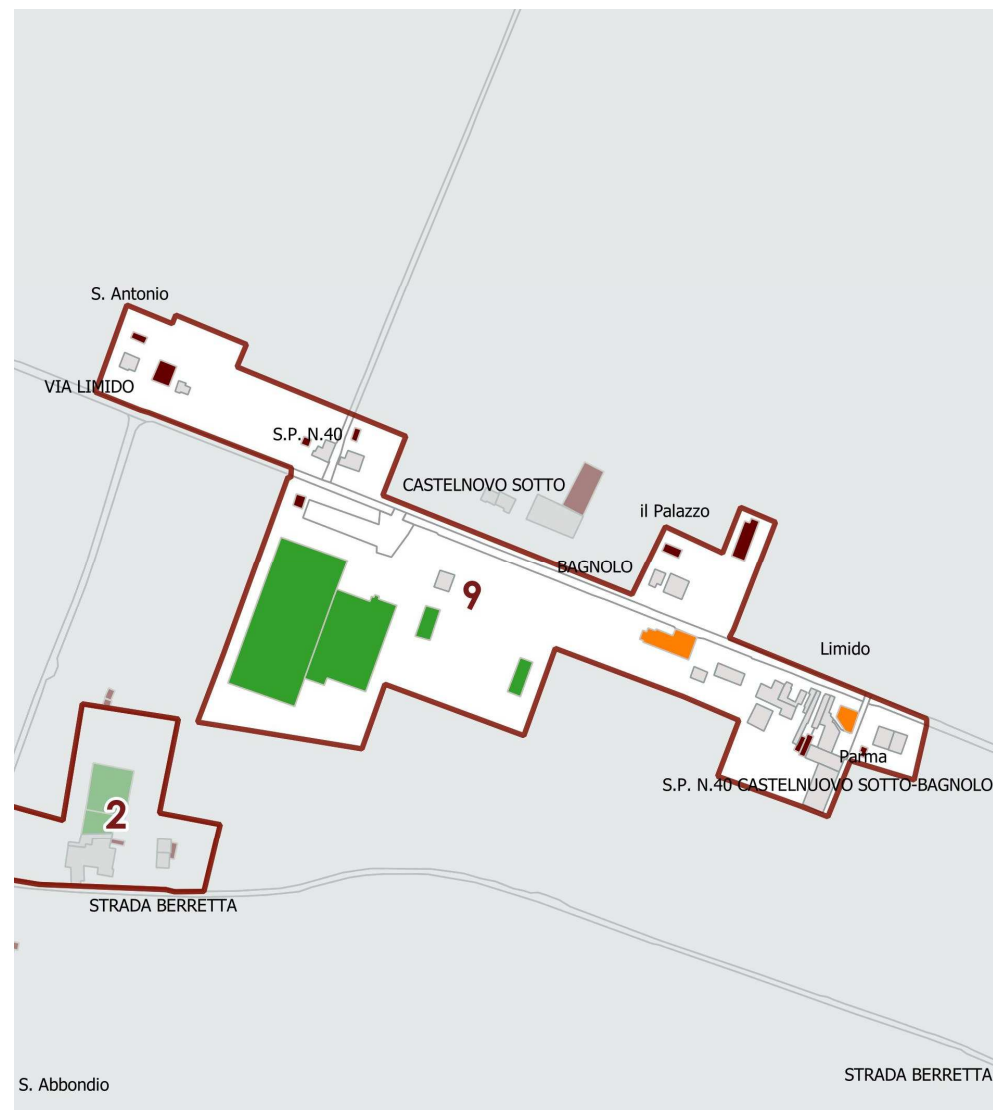
Elementi di Criticità Strutturale ed Ambientale

- 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: 90.555 mq



FUNZIONI PRESENTI

Legenda

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

IMPIANTO URBANISTICO

Nucleo edificato a struttura lineare lungo via Limido (SP 40 per Cadelbosco Sotto) in territorio rurale caratterizzato dalla presenza di edifici isolati e borghi di matrice rurale recuperati a funzione residenziale, edifici produttivi, terziari, attrezzature tecnologiche, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

Nel caso specifico assume particolare rilievo nel paesaggio rurale la presenza di un magazzino per la stagionatura del formaggio ampliato di recente e di forte impatto visivo.

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

La densità edilizia è attestata su valori medi con indici di edificabilità e rapporti di copertura particolarmente elevati per il magazzino di stagionatura formaggi (conv. 9 del vigente PRG) e del borgo di matrice rurale e a destinazione mista localizzato al limite orientale.

Le opportunità di densificazione possono derivare dal recupero per fini abitativi dei contenitori edilizi esistenti con particolare riferimento agli edifici di matrice rurale non utilizzati o sottoutilizzati e di valore storico – culturale testimoniale.

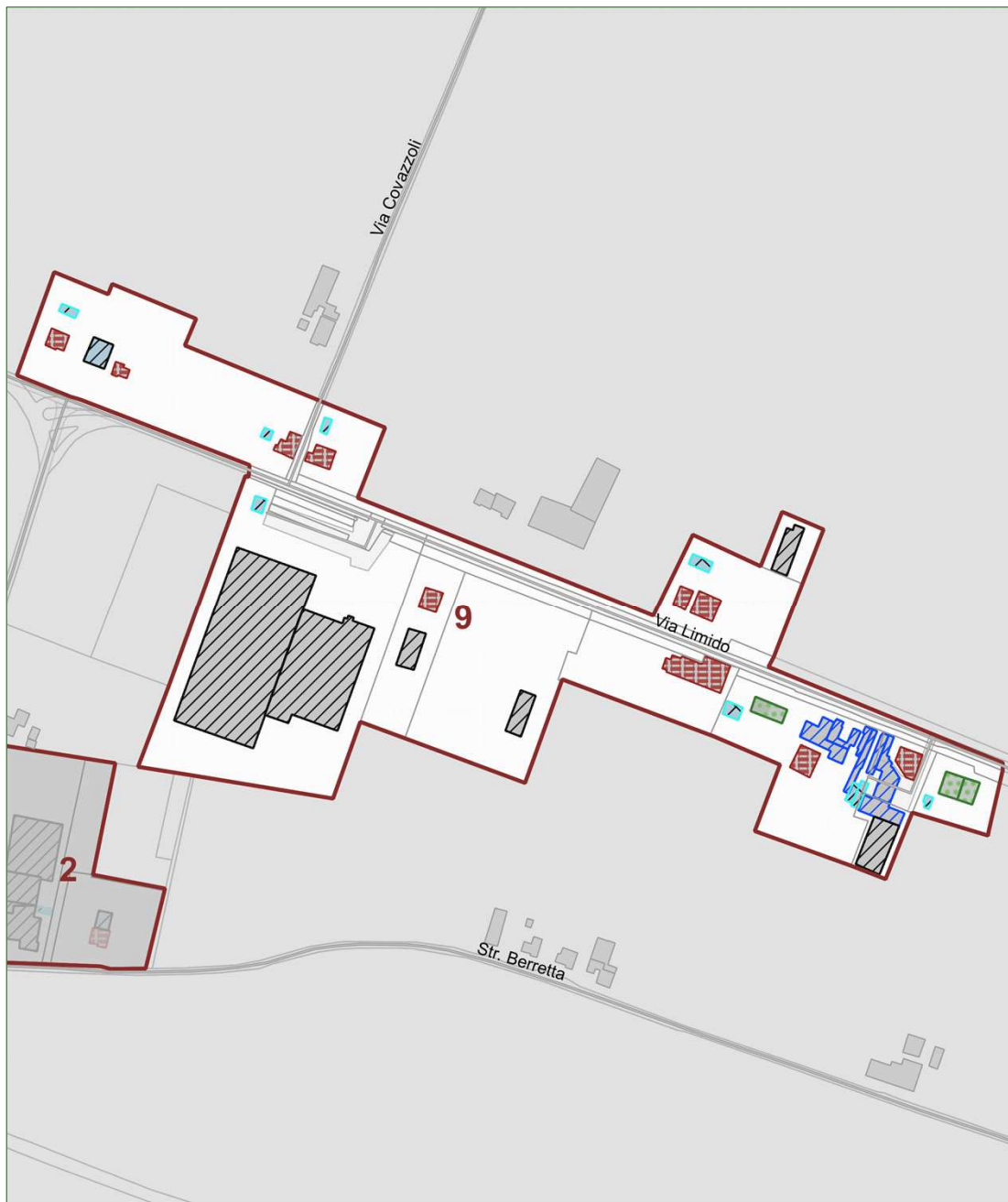
TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Edificio artigianale-terziario



Edificio residenziale mono – bifamiliare

Edificio rurale con
funzione residenzialeEdificio rurale con
funzione residenzialeEdificio rurale in cattivo
stato di manutenzione



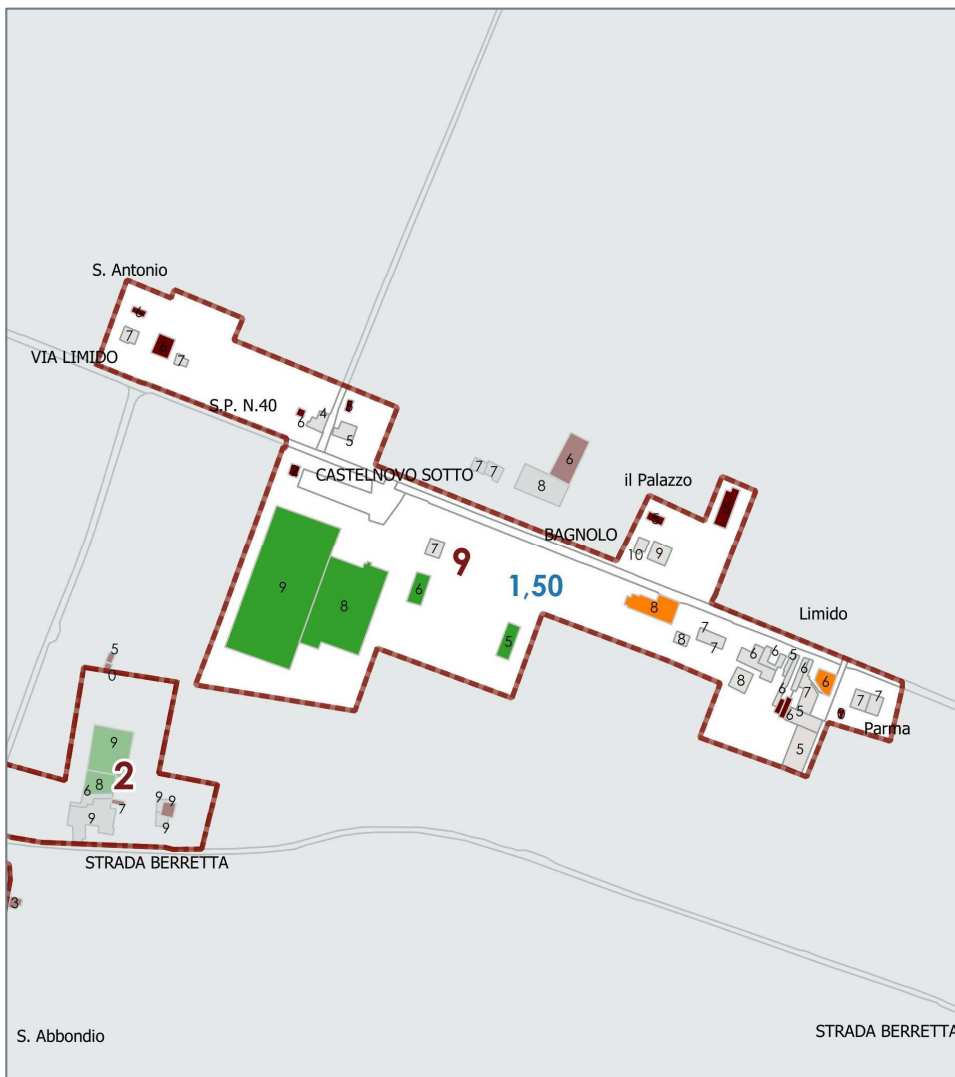
NOTE

- a) Tipologie edilizie eterogenee;
- b) Ampi varchi visivi aperti sulla campagna.

TIPOLOGIE EDILIZIE

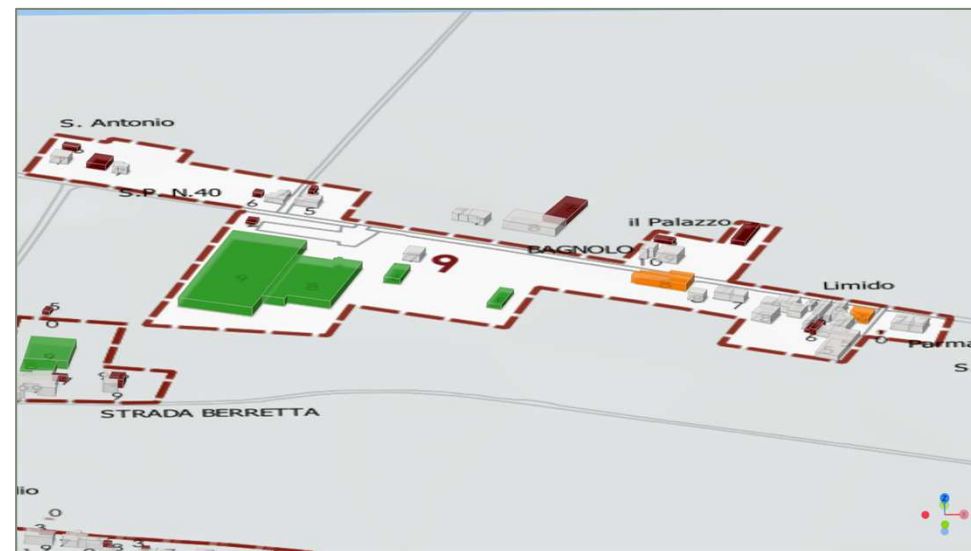
Legenda

- 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 dell'insediamento: edificato sparso in territorio rurale con funzioni extragricole da sottoporre a disciplina specifica;
- b) Salvaguardia dei varchi visivi aperti sulla campagna.



MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

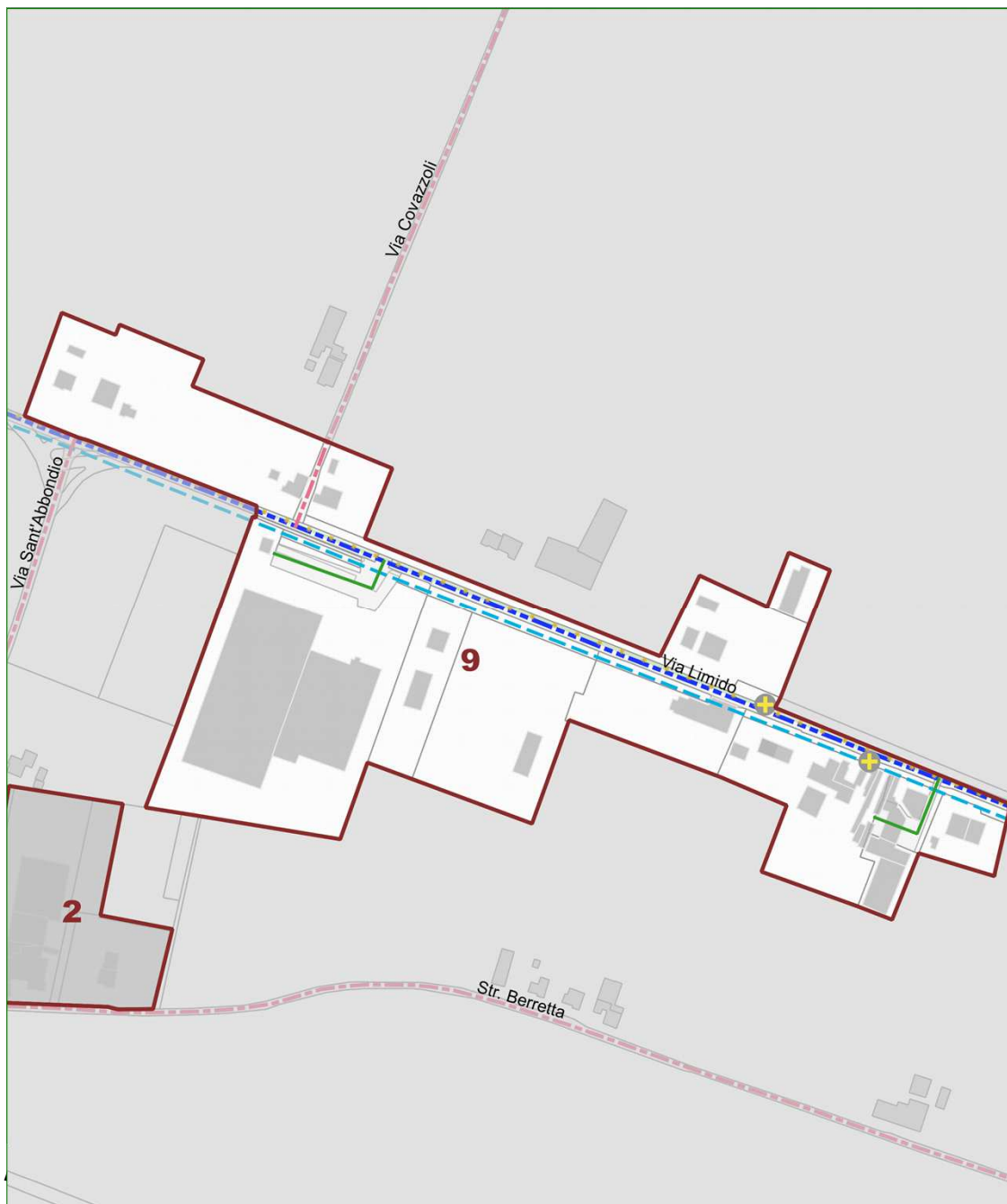
Rapporto volume fabbricati/
superficie isolato omogeneo
mc/mq



Perimetro isolati
tipologicamente omogenei

11

Altezza in metri dell'edificio

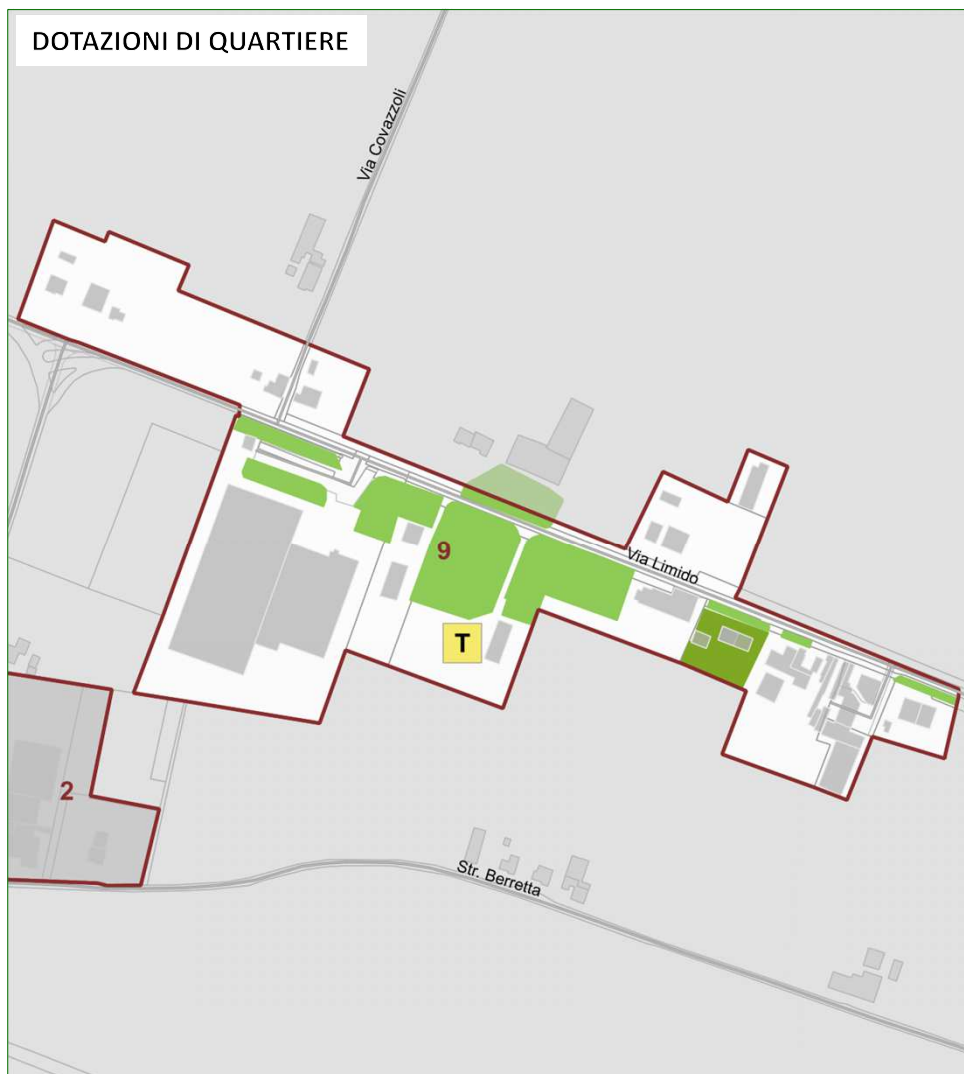


NOTE

- a) Accessi diretti su strada di collegamento intercomunale;
- b) Carenza di parcheggi pubblici e percorsi ciclopedonali in sede propria.

ACCESSIBILITA'
Legenda

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

**NOTE**

■ Parco di quartiere	Mq = 0
■ Parco urbano	Mq = 0
■ Verde di ambientazione	Mq = 11.974
■ Verde privato di pregio	Mq = 2.079
* Viali Alberati	



Impianto tecnologico (T)

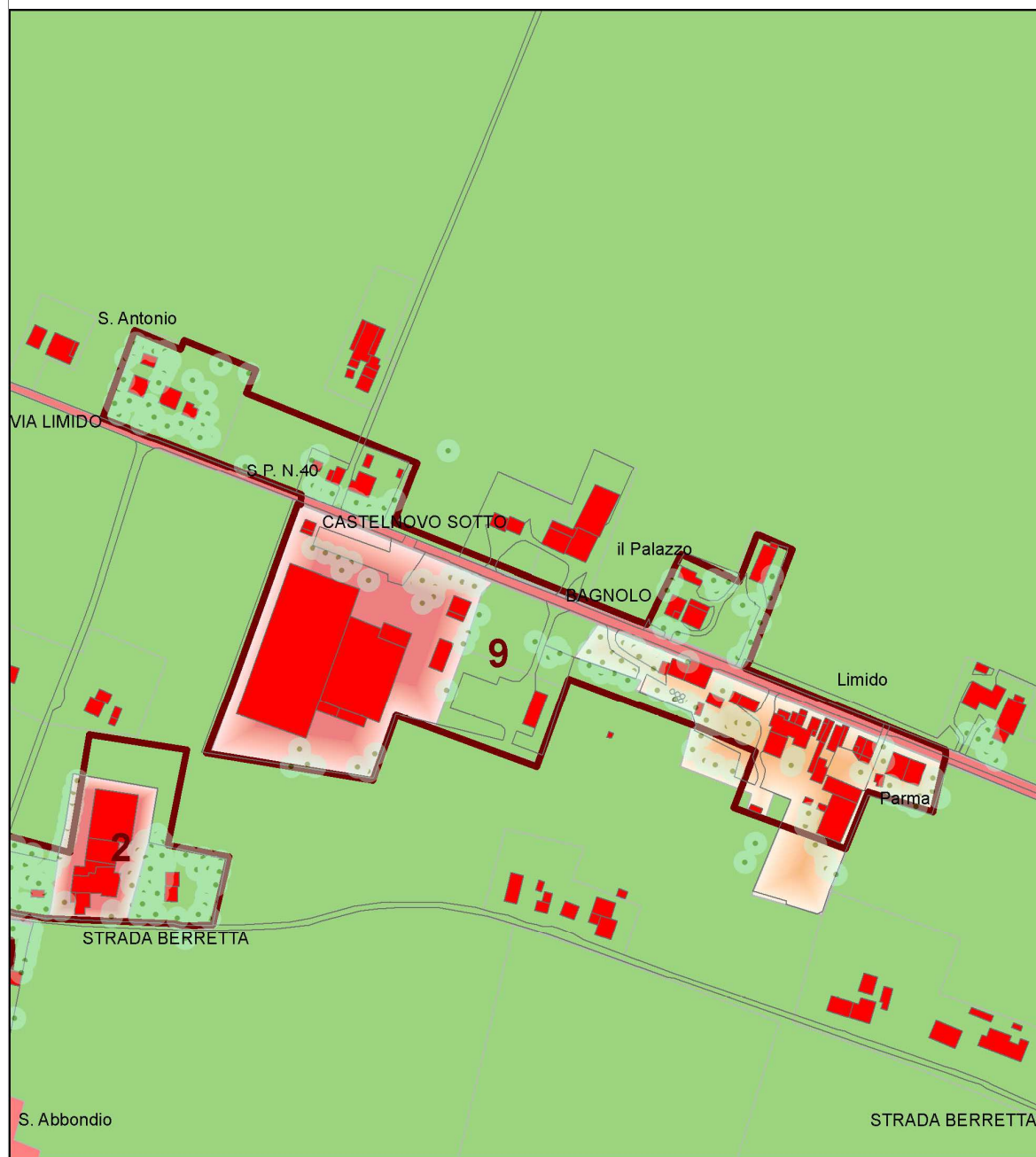
LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

- Edifici ex rurali in cattivo stato di manutenzione;
- Buono stato di manutenzione degli edifici produttivi e residenziali ristrutturati o di recente costruzione.

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



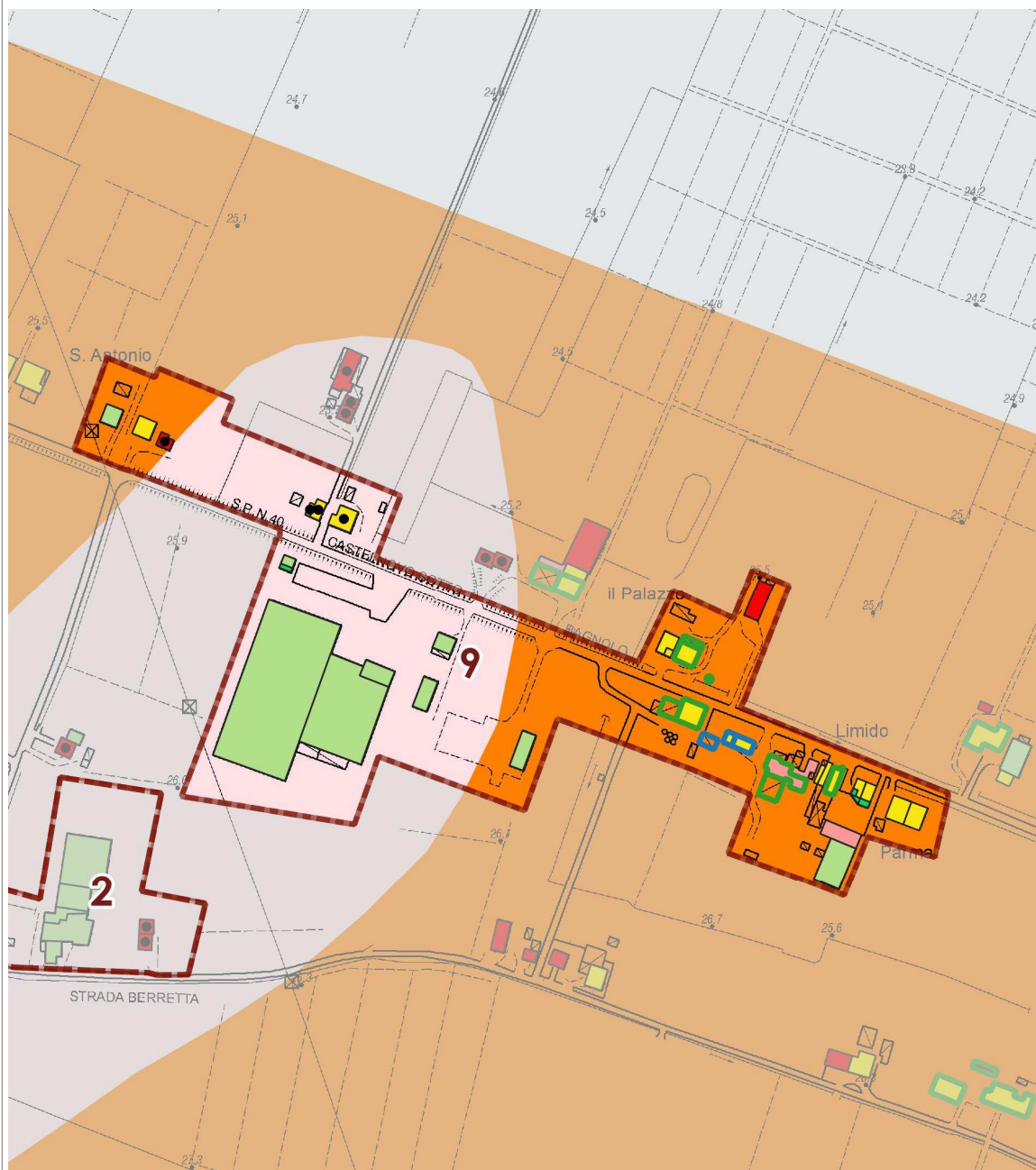
NOTE

La zona comprende edifici sparsi con diverse destinazioni funzionali. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è piuttosto bassa, come anche la densità edilizia. Fattori mitiganti per la zona sono la presenza di verde privato. 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

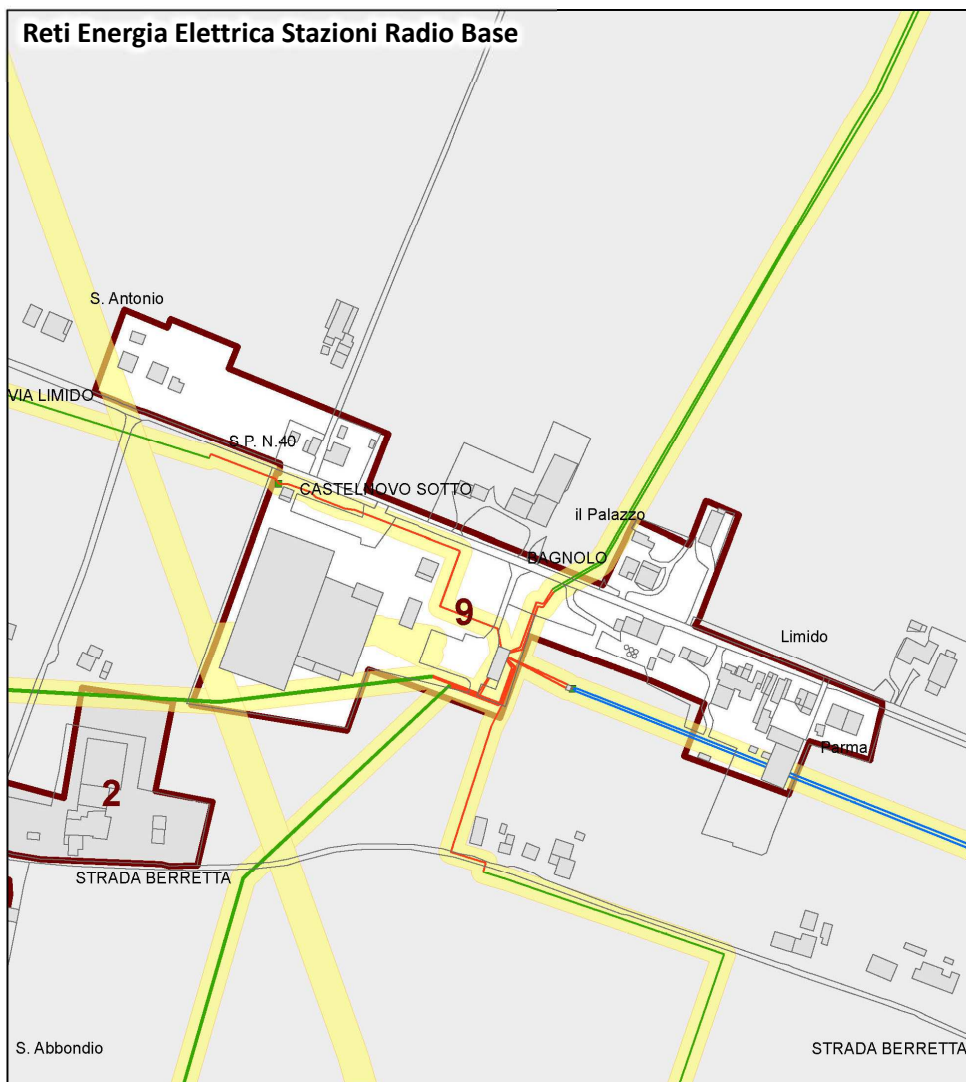
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAcq - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

Zona in buona parte soggetta a potenziali cedimenti differenziali su cui insistono alcuni 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

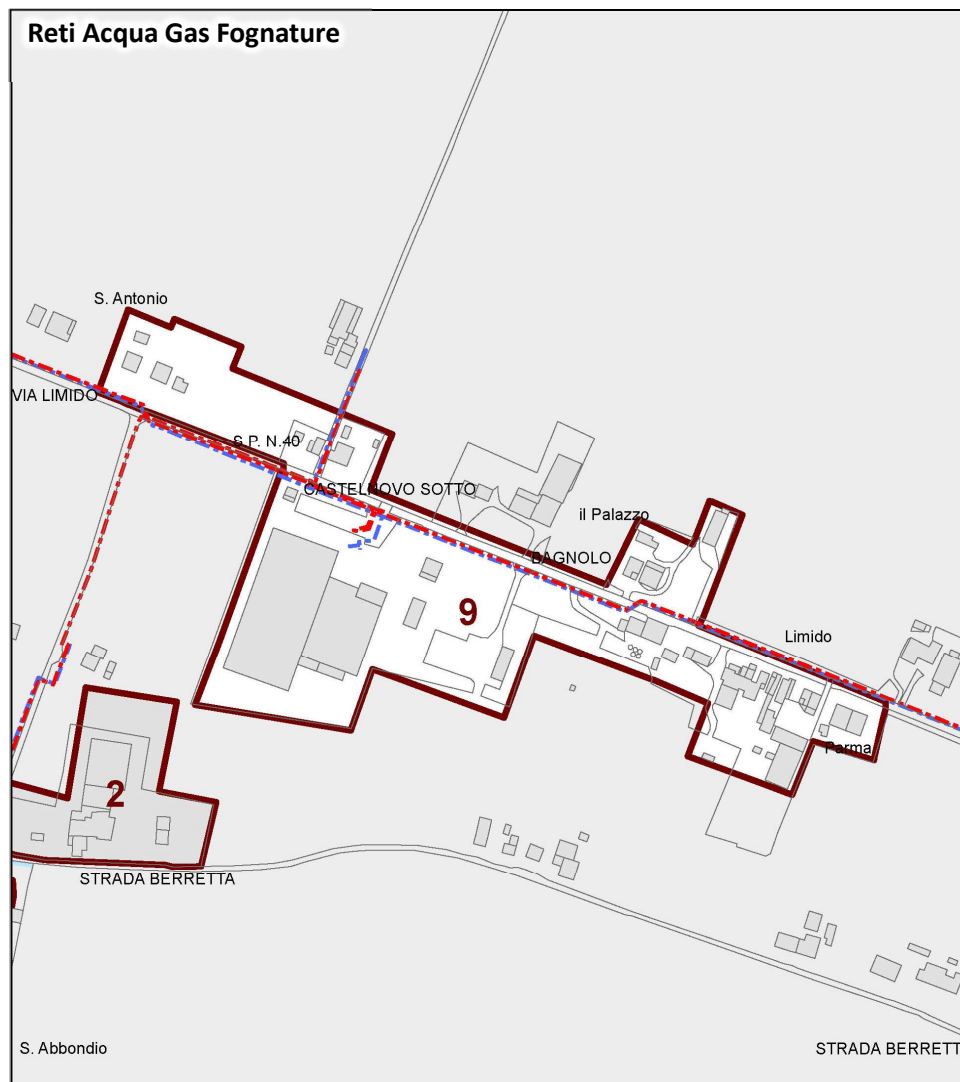
- gas
- acqua

Linee elettriche

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

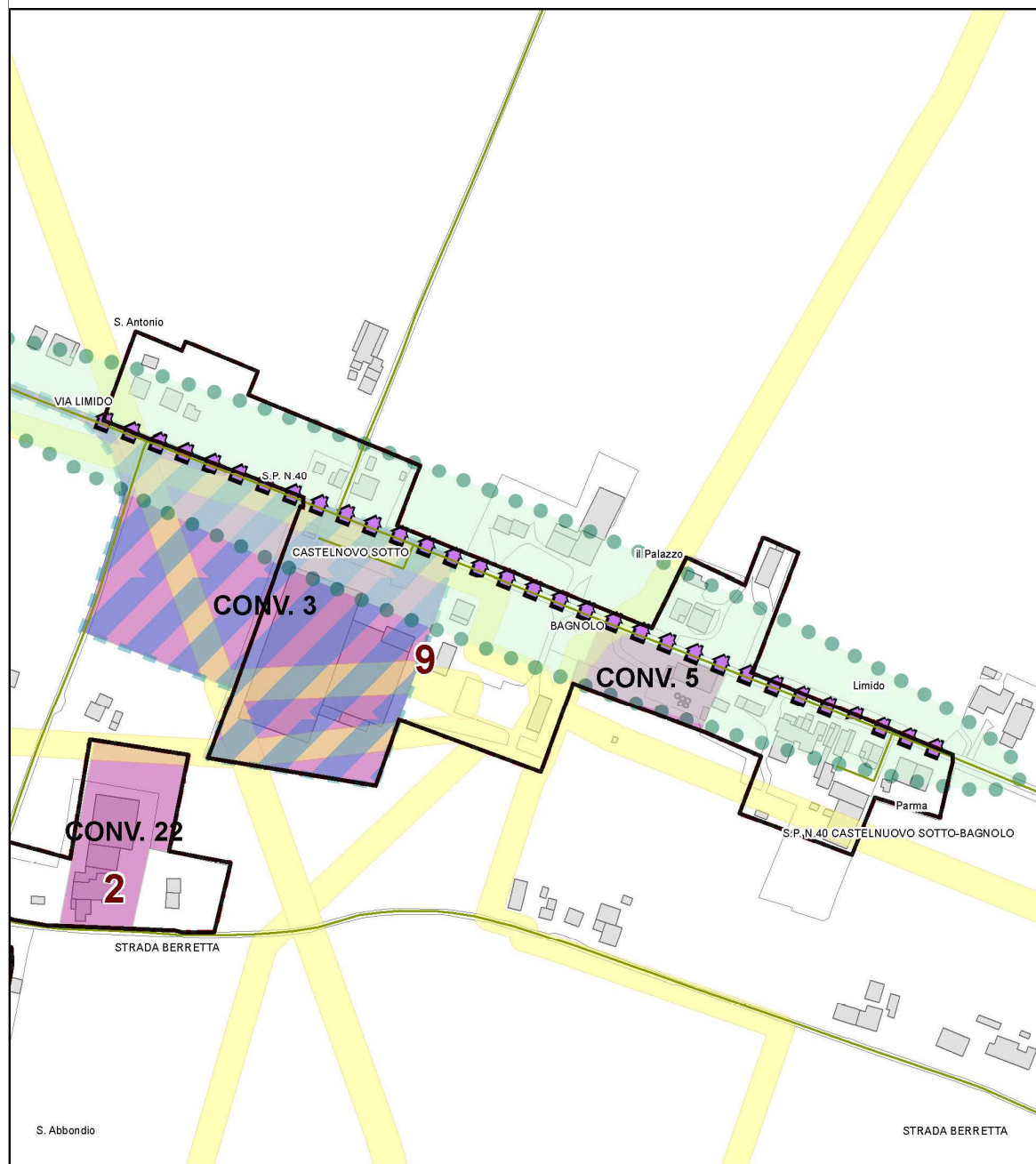
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- Stazioni radiobase

**NOTE**

Fognature da verificare

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Salvaguardia del suolo produttivo agricolo, dei varchi visivi verso la campagna e delle aree verdi pertinenziali;
- Miglioramento del sistema di accessibilità in sicurezza con reperimento di aree per la sosta autoveicoli esterne rispetto alla sede stradale e realizzazione di percorsi ciclopeditoni in sede propria;
- Incentivazione degli interventi di riqualificazione diffusa di efficientamento energetico, di messa in sicurezza sismica degli edifici, di valorizzazione paesaggistica delle aree pertinenziali;
- Adozione di disciplina urbanistica particolareggiata per il recupero degli edifici di valore storico – culturale;
- Formulazione di criteri d'intervento per il corretto inserimento nel contesto paesaggistico – ambientale e per la verifica di sostenibilità degli interventi di recupero e per le iniziative di trasformazione;
- 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
- 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: **38.486 mq**



FUNZIONI PRESENTI

Legenda

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

IMPIANTO URBANISTICO

Nucleo edificato di margine orientale del territorio urbanizzato del capoluogo consolidato per interventi di trasformazione degli edifici esistenti alla fine della prima metà del secolo scorso a cavaliere della viabilità storica via Peschiera.

Il nucleo edificato a struttura lineare con accessi diretti da via Peschiera è stato integrato da nuove costruzioni con ingresso da via Pallaia e da sostituzioni edilizie che hanno profondamente modificato il tessuto edilizio di impianto storico che tuttavia conserva ancora testimonianze negli edifici di matrice rurale individuati nel PRG come edifici di valore tipologico architettonico o ambientale.

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

La densità insediativa è di poco superiore ad 1 MC/MQ e le opportunità di densificazione vanno limitate al recupero conservativo degli edifici di valore storico culturale o alla loro rigenerazione quando collabenti o in condizioni strutturali pessime.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Edifici rurali collabenti



Edifici residenziali a schiera



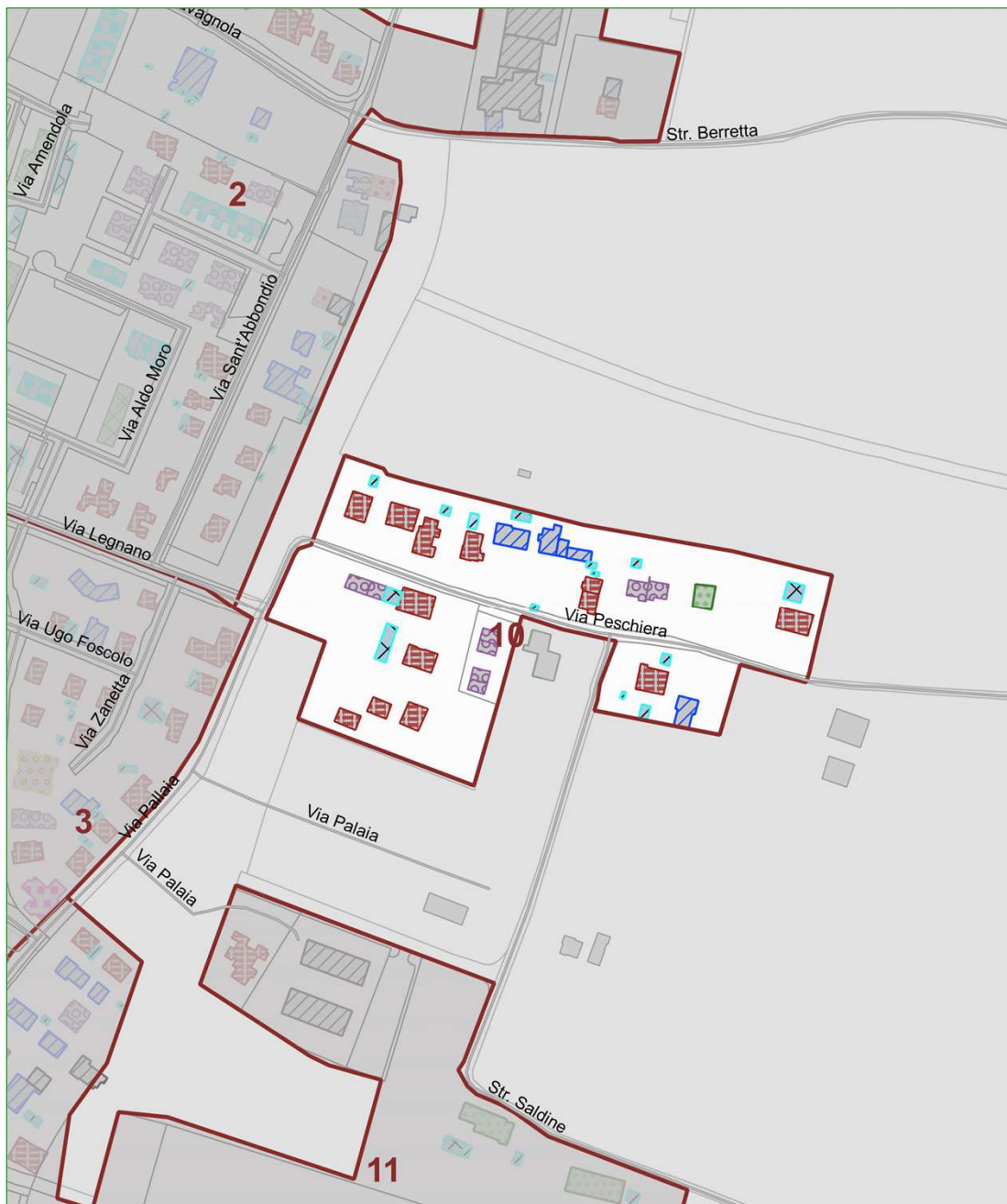
Edifici residenziali mono-bifamiliari



Edifici rurali recuperati ad uso residenziale



Edifici residenziali di nuova costruzione



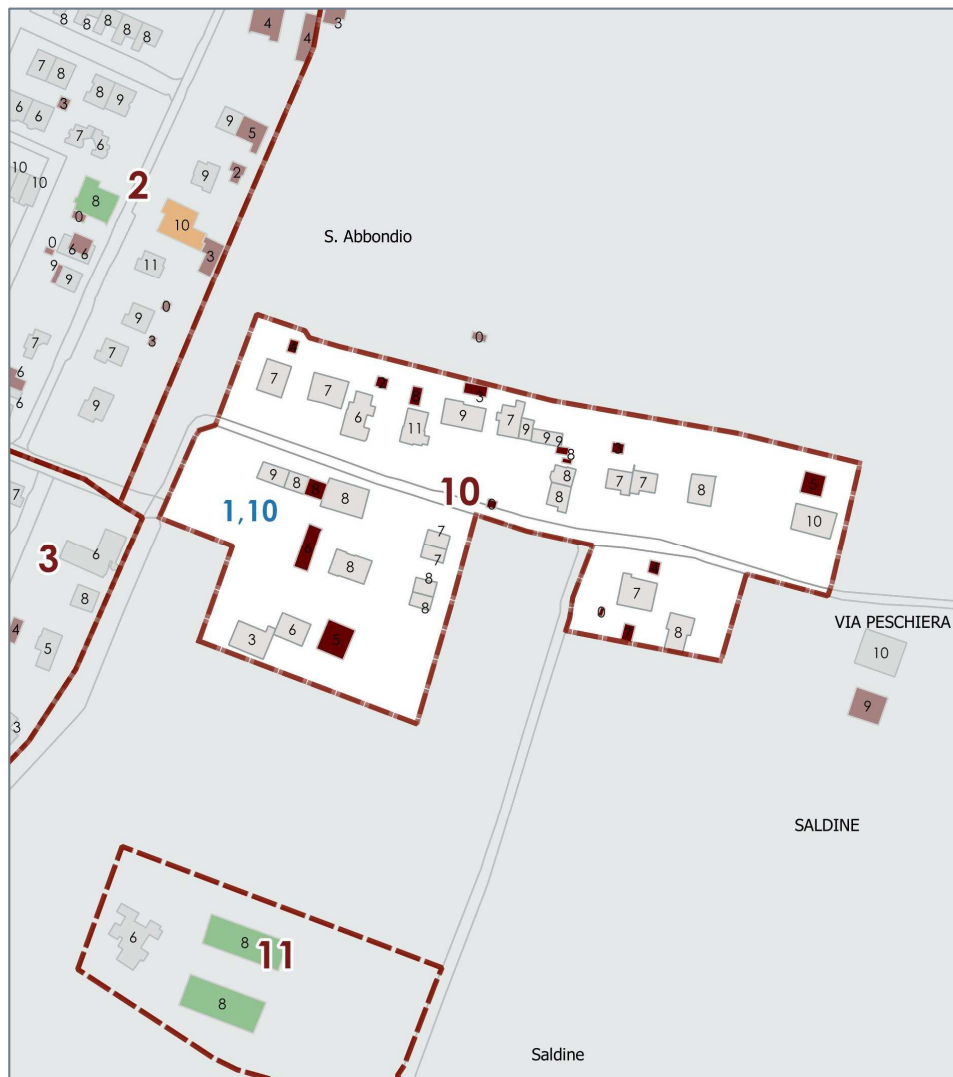
NOTE

Presenza di edifici di valore storico – culturale di matrice rurale.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Legenda

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



NOTE

- a) Morfologia urbana a struttura lineare caratterizzata da edifici residenziali spesso di matrice rurale prevalentemente a 2 piani fuori terra;
- b) Presenza di bassi servizi fuori sagoma;
- c) Aree pertinenziali di ampia superficie sistemate a giardino da salvaguardare.



MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

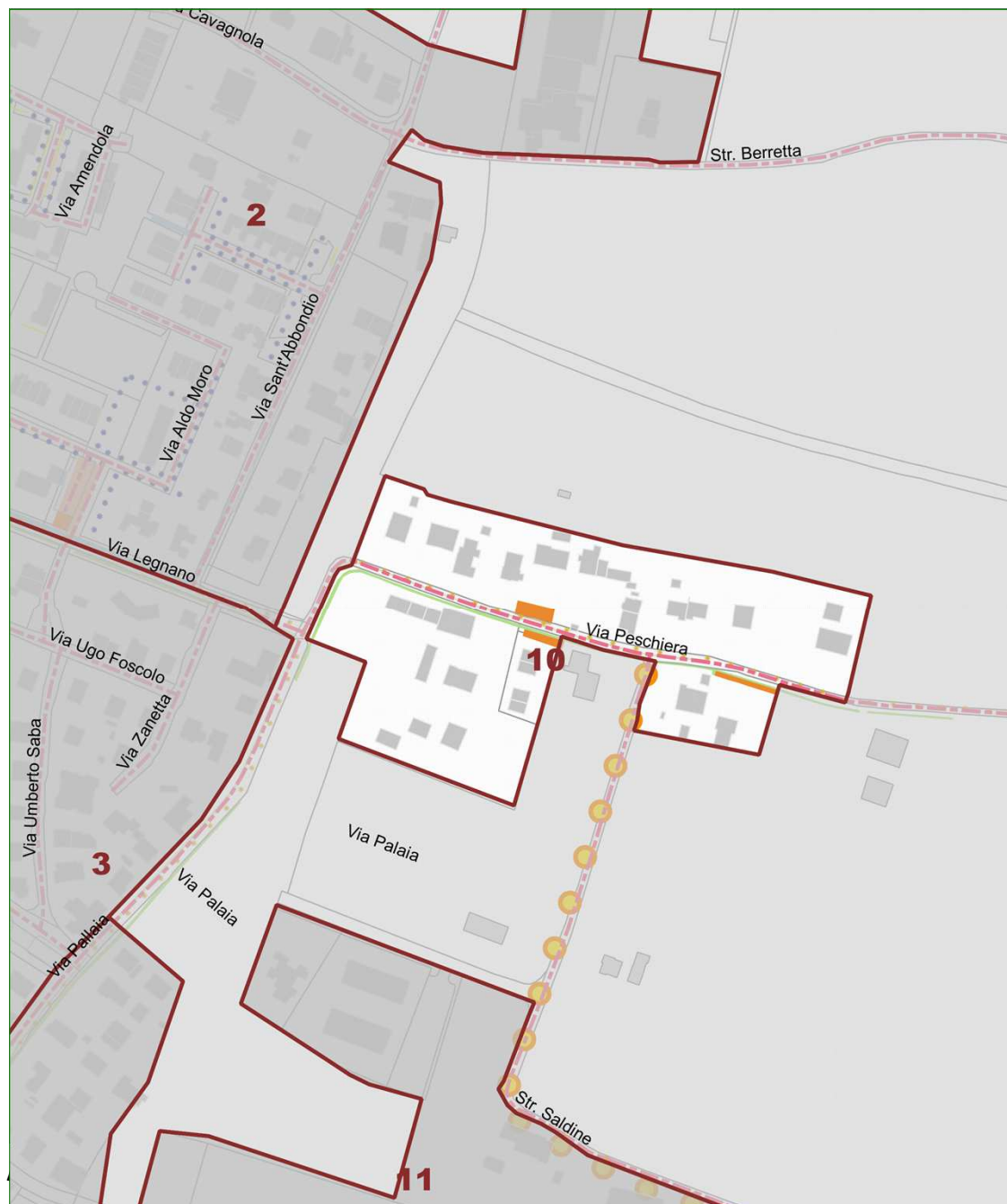
Rapporto volume fabbricati/
superficie isolato omogeneo
mc/mq



Perimetro isolati
tipologicamente omogenei

11

Altezza in metri dell'edificio



NOTE

- a) Accessibilità diretta dalla strada di scorrimento;
- b) Mancanza di percorsi ciclopedonali in sede propria;
- c) Carenza di parcheggi pubblici.

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 = 0
■ Verde privato di pregio	Mq = 13.485
* Viali Alberati	

Verde di ambientazione da valorizzare

LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

- a) Livello di manutenzione medio;
- b) Edifici di matrice rurale in stato di degrado.

Legenda

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

ISOLE DI CALORE



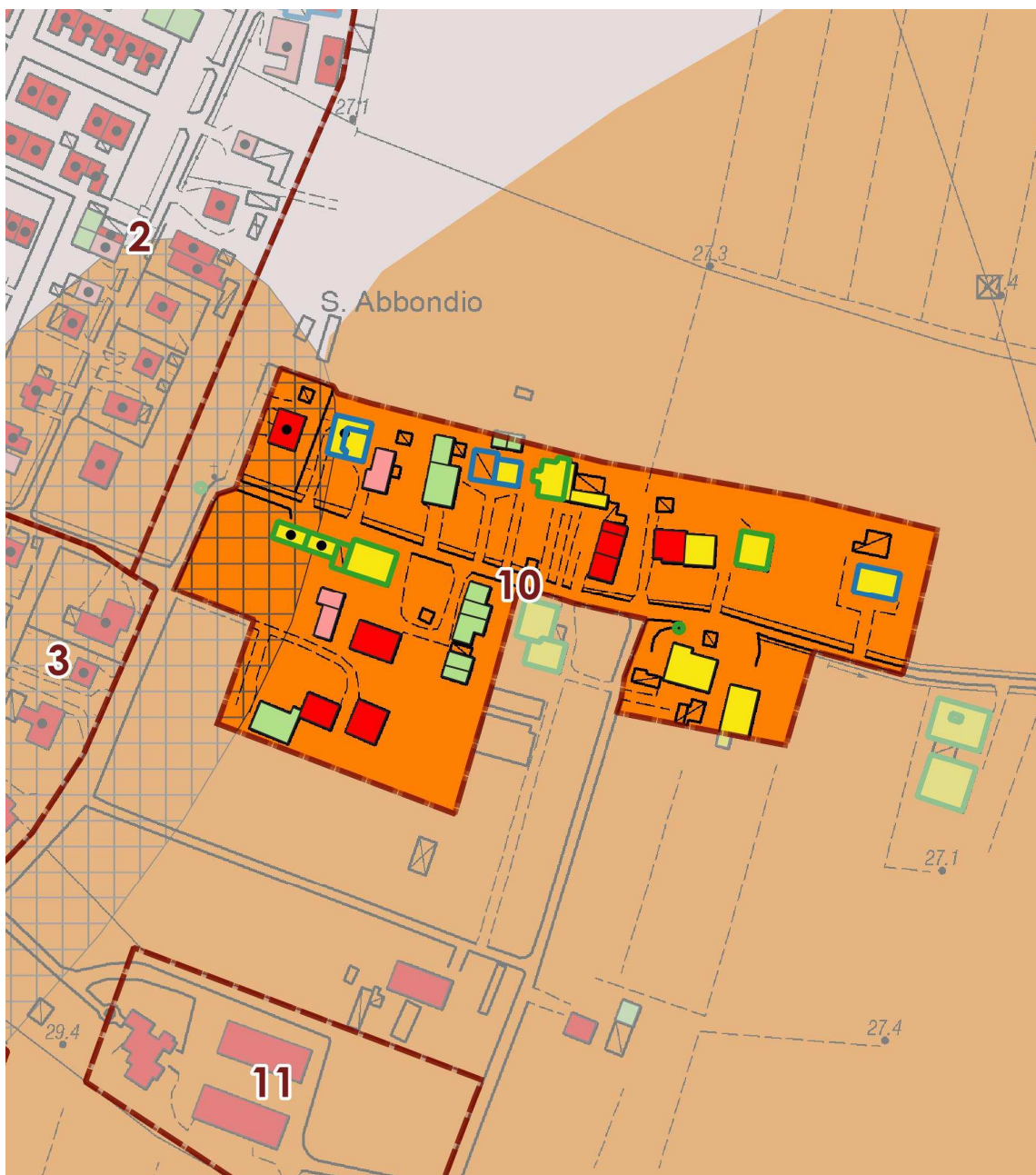
NOTE

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

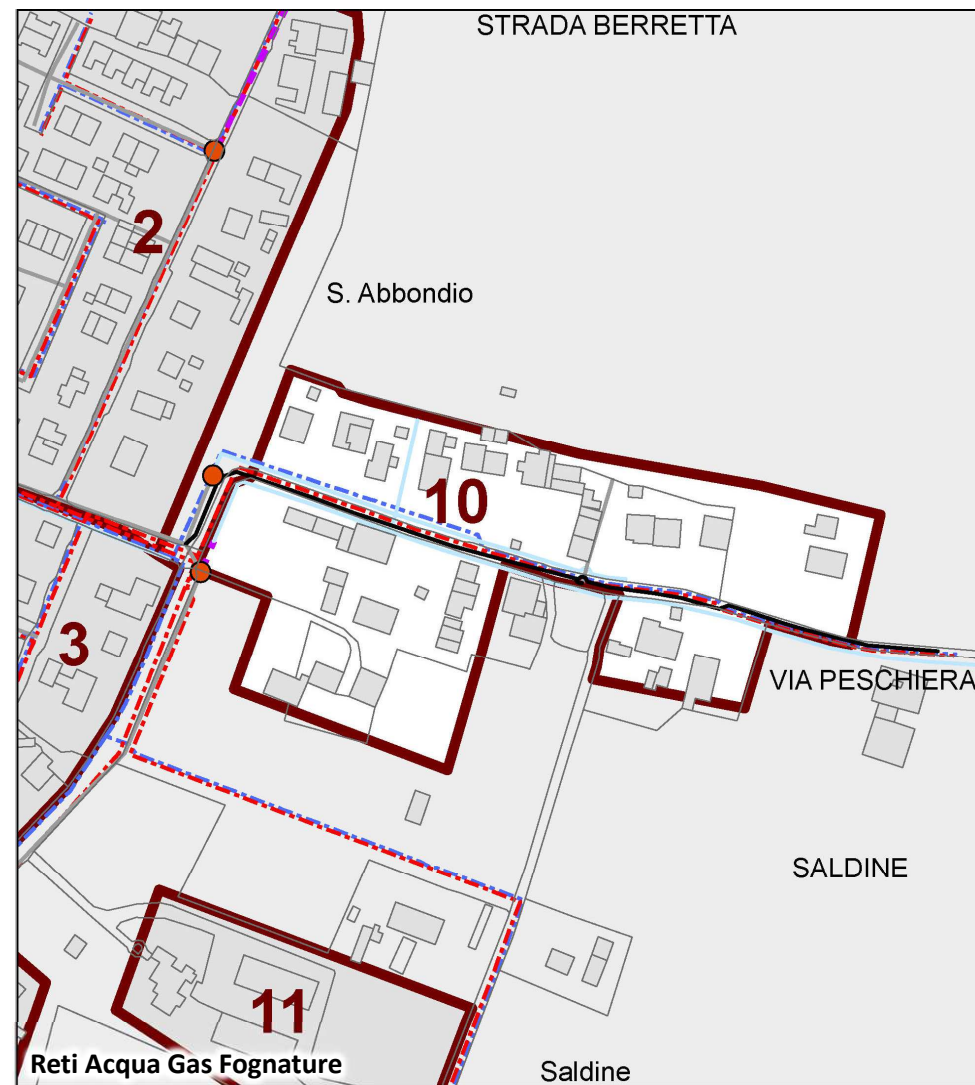
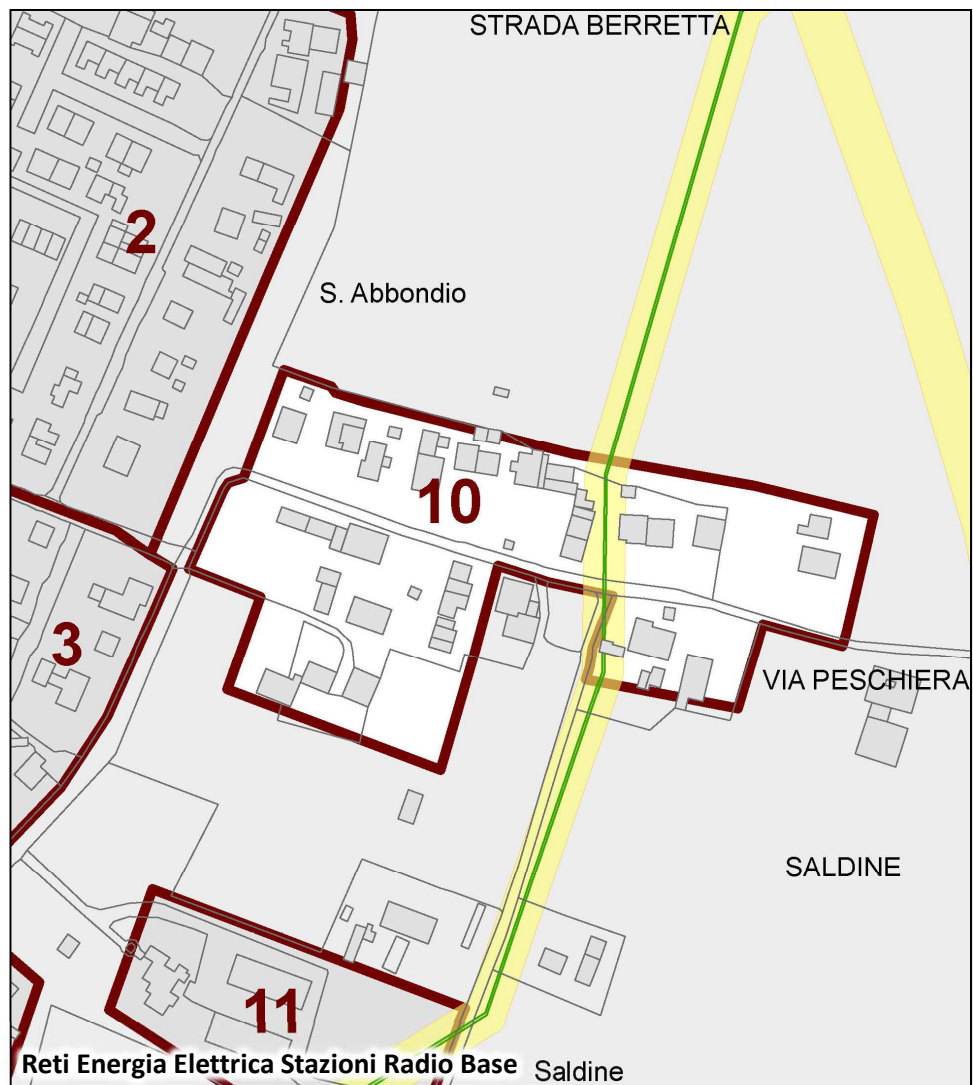
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAccl - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

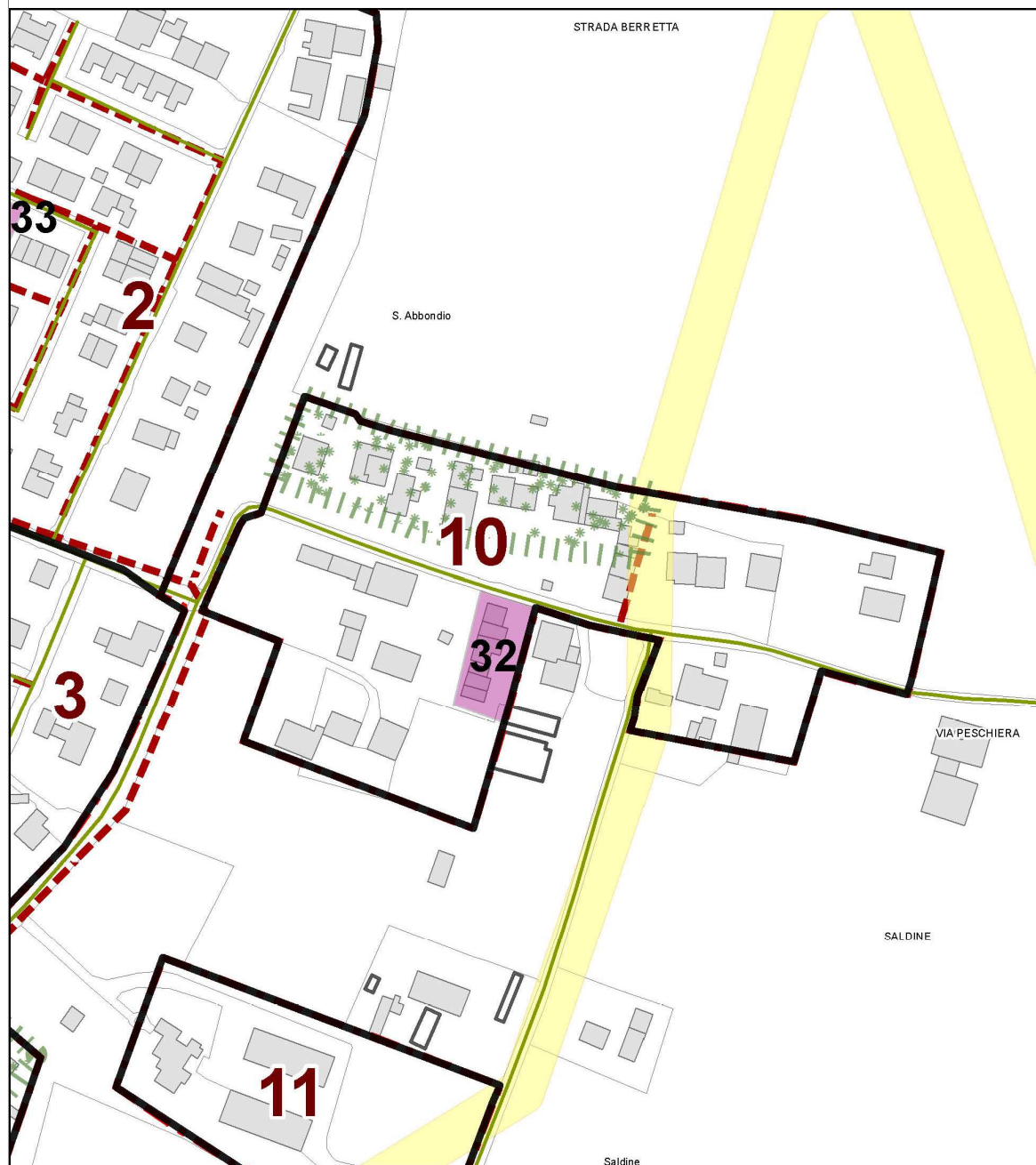
Zona in piccola parte soggetta a instabilità per liquefazione su cui insistono pochi fabbricati datati e potenzialmente più a rischio di subire danni in caso di evento sismico. Per quanto riguarda gli «edifici sensibili» si consiglia di procedere alla Valutazione della Sicurezza dell'immobile e in base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



NOTE

Da verificare la rete di fognatura nera e i sistemi di depurazione.

CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Salvaguardia del suolo produttivo agricolo, dei varchi visivi verso la campagna e delle aree verdi pertinenziali;
- Miglioramento del sistema di accessibilità in sicurezza con reperimento di aree per la sosta autoveicoli esterne rispetto alla sede stradale e realizzazione di percorsi ciclopeditoni in sede propria;
- Incentivazione degli interventi di riqualificazione diffusa di efficientamento energetico, di messa in sicurezza sismica degli edifici, di valorizzazione paesaggistica delle aree pertinenziali;
- Adozione di disciplina urbanistica particolareggiata per il recupero degli edifici di valore storico – culturale;
- Formulazione di criteri d'intervento per il corretto inserimento nel contesto paesaggistico – ambientale e per la verifica di sostenibilità degli interventi di recupero e per le iniziative di trasformazione;
- 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
- Degrado percettivo
- Densità elevata

Criticità del sistema di Mobilità

- Asse urbano da riqualificare
- Nodo problematico

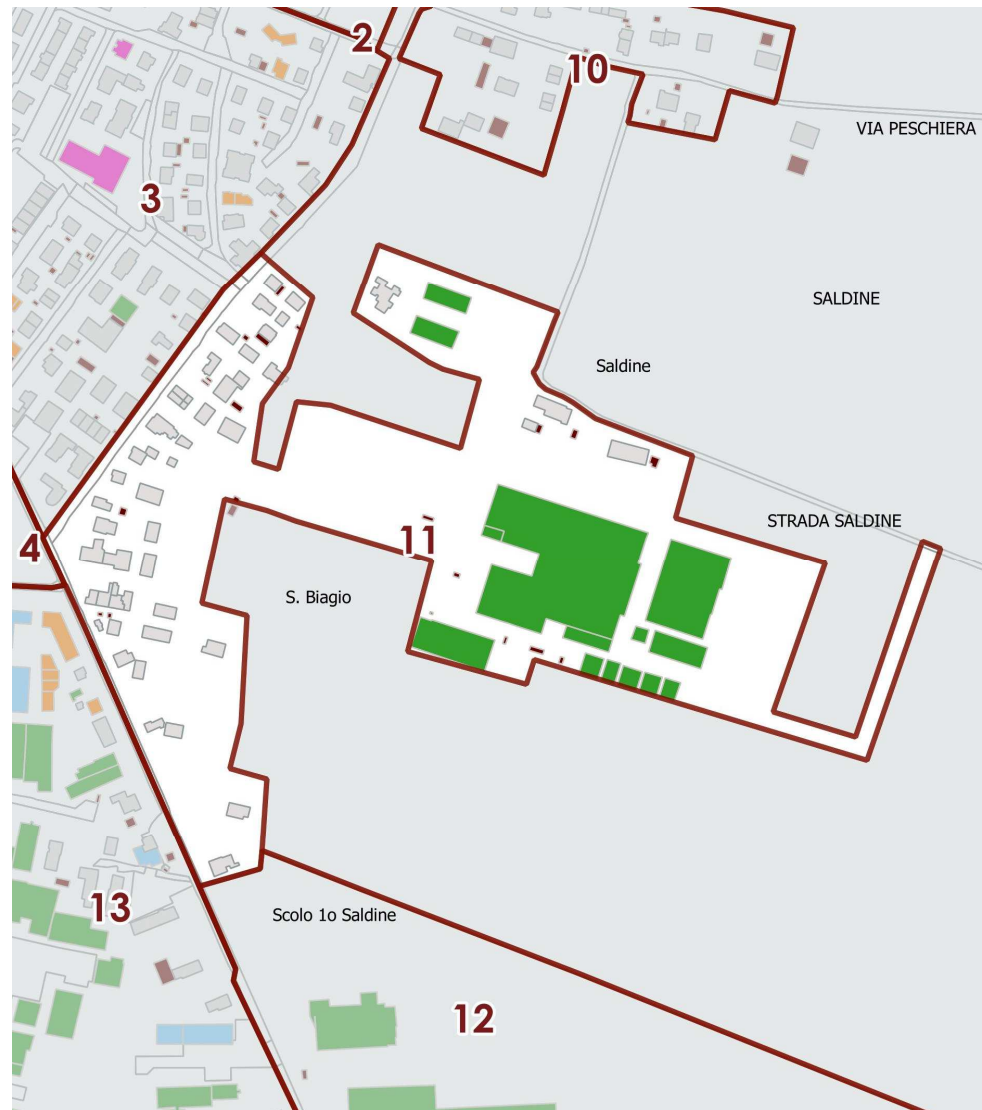
Elementi di Criticità Strutturale ed Ambientale

- 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: 165.936 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

Area caratterizzata dalla presenza del Consorzio Agrario e dagli insediamenti prevalentemente abitativi sorti ad est della SS 358 (via San Biagio) e via Pallaia a confine con il territorio rurale e la zona di valore naturalistico del laghetto della ex cava di argilla.

L'insediamento urbano si consolida nella seconda metà del secolo scorso per progressiva edificazione di aree agricole nelle quali fino al 1955 sono presenti, di fronte all'ortatorio di San Biagio e ad est della S.S., pochi edifici rurali circondati da fondi agricoli con coltivazioni a piantata.

Lo sviluppo edilizio a carattere urbano si attesta sul lato est di via Pallaia a partire dal suo incrocio con la SS 358 e si estende verso nord con struttura lineare fino all'altezza di piazza N. Tommaseo oltre la quale il territorio urbanizzato confina ad est con la campagna.

Nel settore sud – est, prima dell'inizio degli insediamenti produttivi, permangono su ampi spazi aperti verso le aree di interesse naturalistico, le cinque corti agricole esistenti alla data del volo aereo del 1955 sostanzialmente conservate in parte adibite ad usi residenziali e in parte non utilizzate ma ancora in discreto stato di conservazione.

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

La densità insediativa media si attesta su valori di 1,54 MC/MQ che nonostante i volumi di forte impatto visivo del Consorzio Agrario provinciale recentemente ampliato e le aree di pertinenza degli edifici di matrice rurale classificate a verde privato sono simili a quelle delle aree urbane a prevalente destinazione residenziale che sono state edificate negli anni 60 – 70 – 80 del secolo scorso nelle zone residenziali di completamento del PRG.

Le opportunità di densificazione sono da affidare al recupero conservativo degli edifici di matrice rurale non utilizzati.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Edificio rurale recuperato ad uso residenziale



Edificio in stato di abbandono



Palazzina ad uso residenziale a 3-4 piani



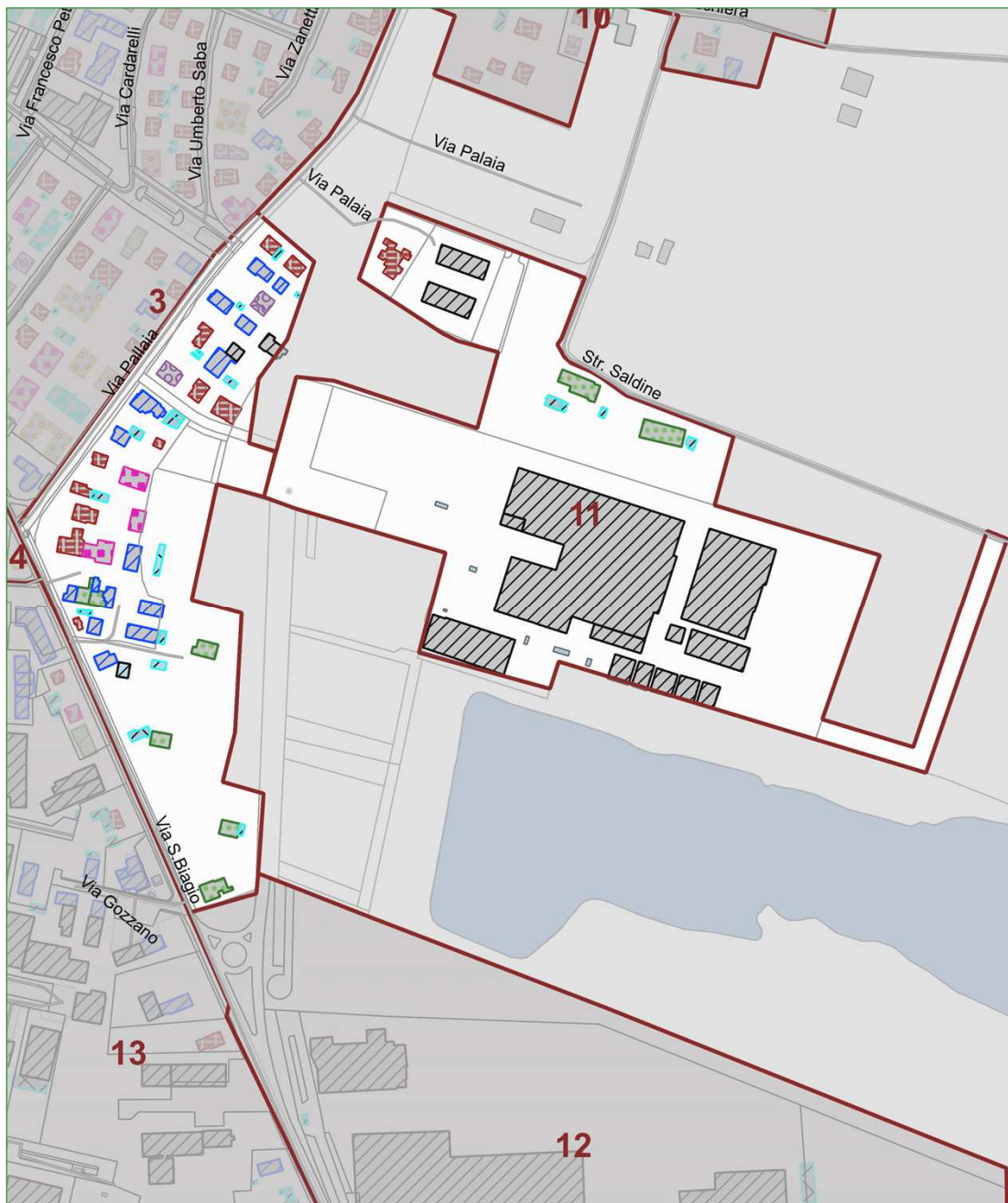
Consorzio agrario



Edificato residenziale in linea



Edifici residenziali mono-bifamiliari



NOTE

- a) Presenza del Consorzio Agrario provinciale;
- b) Edifici di matrice rurale di valore storico – culturale – testimoniale da sottoporre ad interventi di recupero conservativo.

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 di margine edificato caratterizzata dalla presenza dei volumi edificati e delle aree di pertinenza del Consorzio Agrario e dagli spazi aperti del contesto nel settore sud – orientale;
- Varchi visivi sul territorio agricolo a sud e a nord del Consorzio Agrario che vanno preservati.



MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

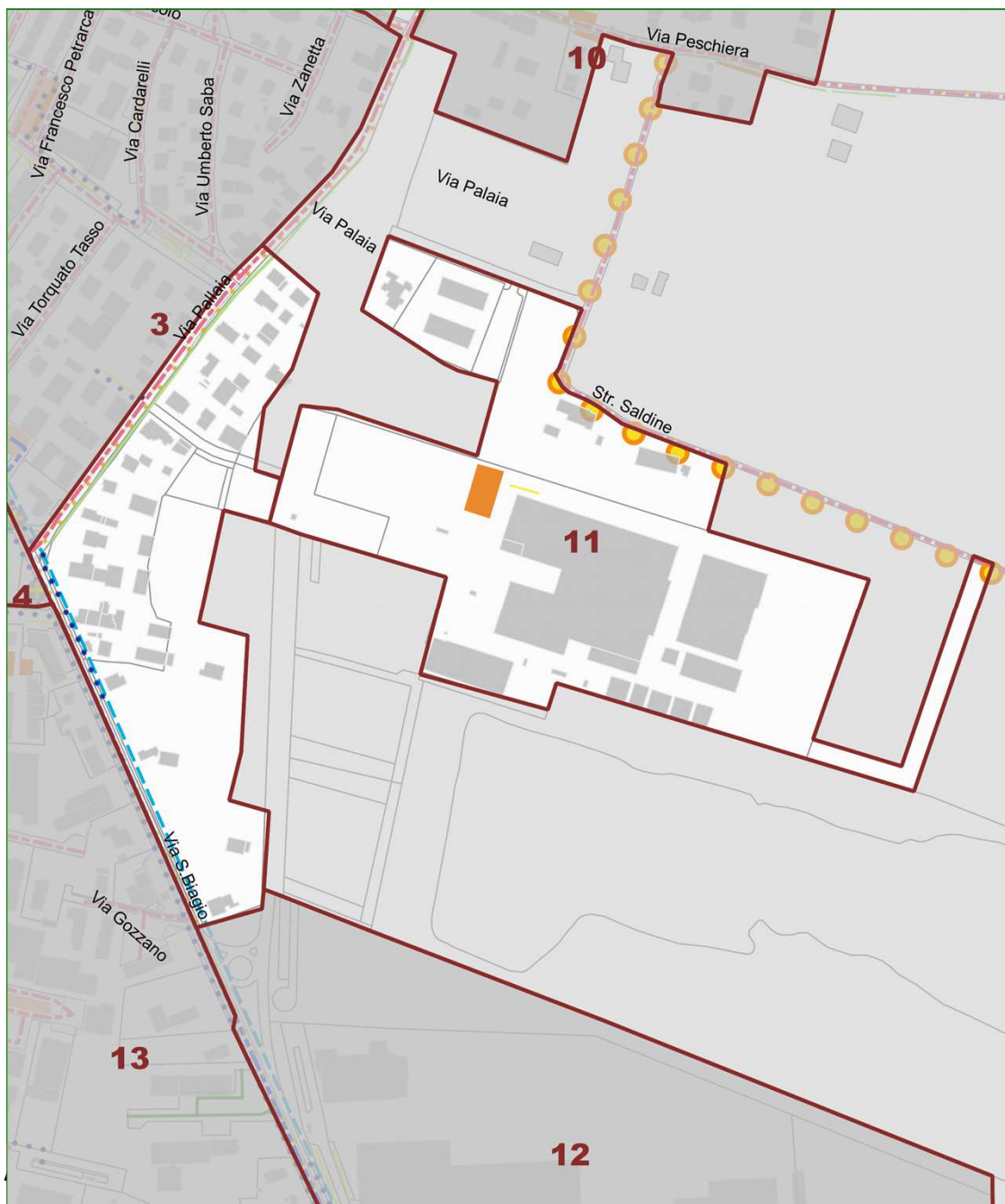
Legenda

1,55

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

11

Altezza in metri dell'edificio



NOTE

- Accessi diretti dai lotti edificati sulle strade di scorrimento urbano;
- Discontinuità del sistema dei percorsi ciclopedonali;
- Criticità del sistema di mobilità in sicurezza per interferenza del traffico urbano e traffico industriale da e per il Consorzio Agrario.

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 = 20.553
■ Verde privato di pregio	Mq = 30.462
* Viali Alberati	

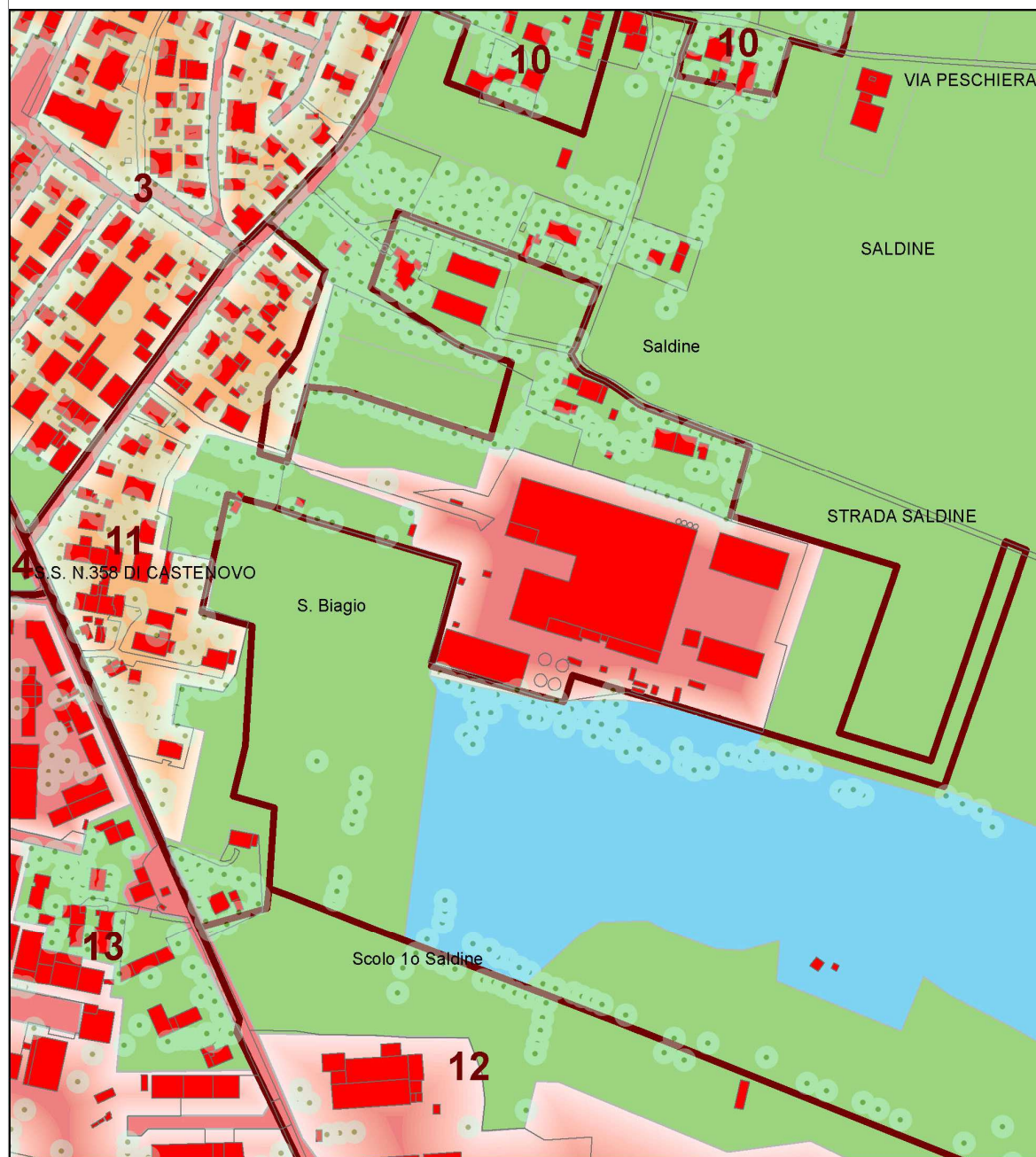
LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

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



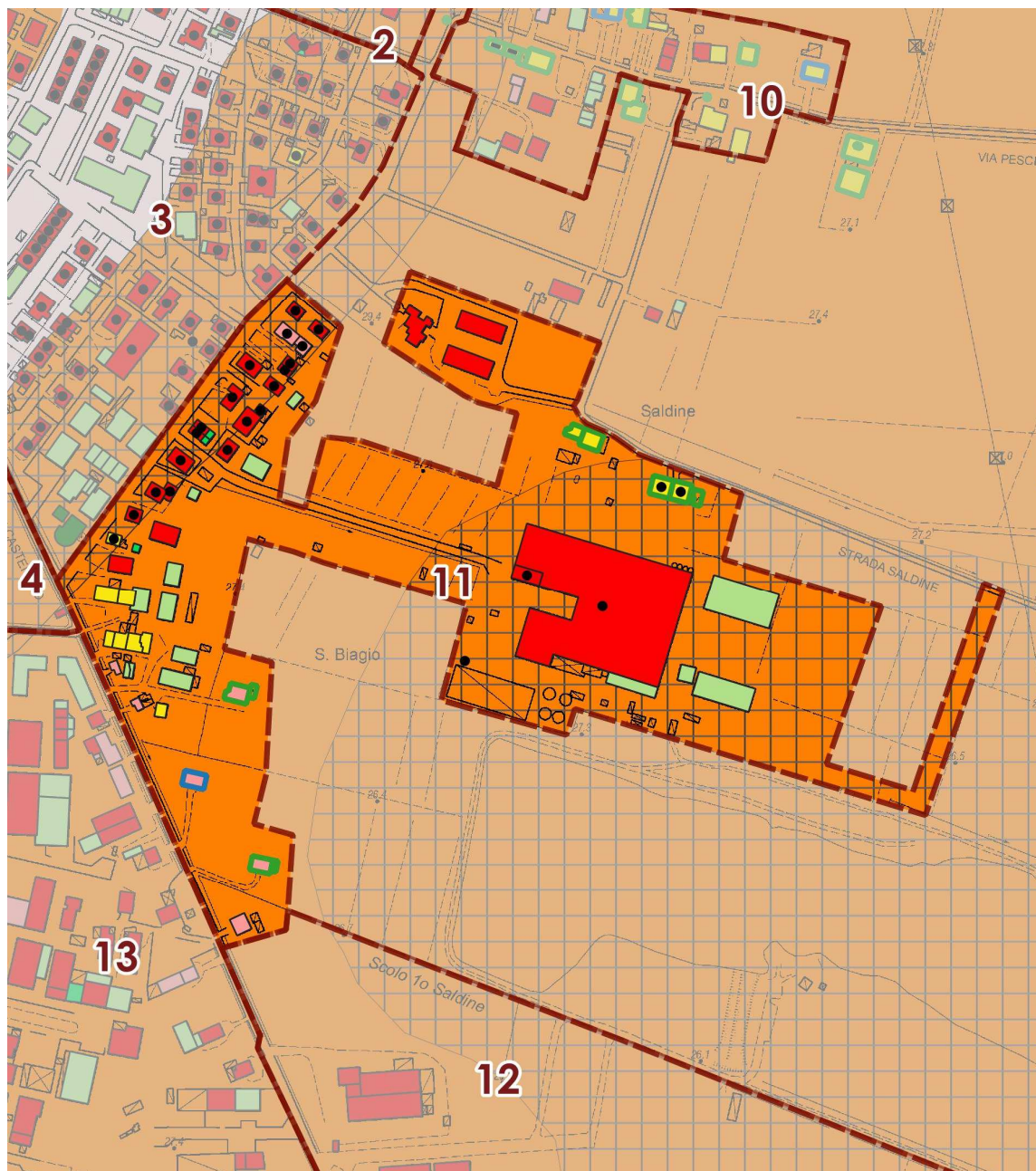
NOTE

La zona comprende fabbricati residenziali sul lato ovest, edilizia residenziale rada sul lato nord-est e un grande stabilimento a sud-est. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo e la densità edilizia sono mediamente basse. Fattori mitiganti per la zona sono la grande presenza di verde in gran parte agricolo e la distesa d'acqua a sud. La zona, escludendo il lato est, è circondata da terreni agricoli o comunque a verde. 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

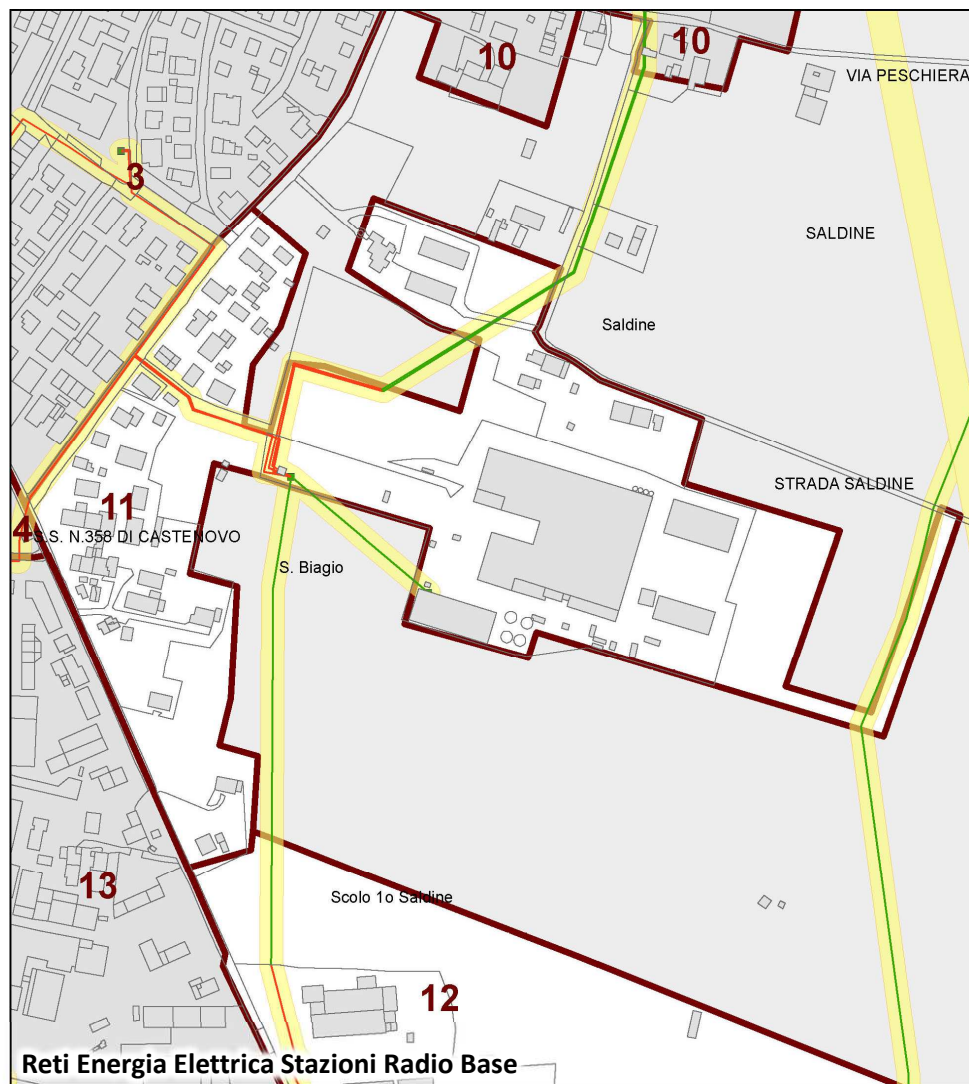
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAc - Potenziali cedimenti differenziali

- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

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

**Legenda Ireti**

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

Rete Gas Acqua

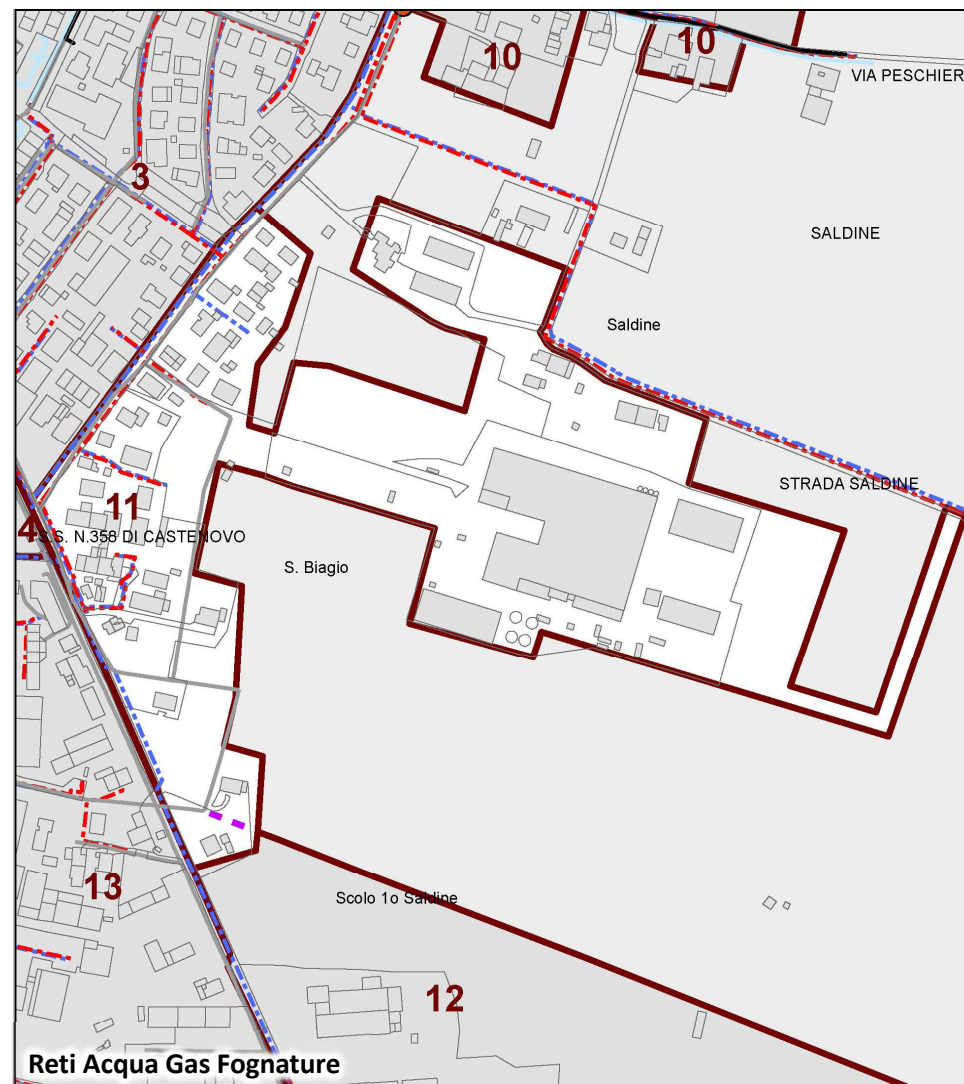
- gas
- acqua

Linee elettriche

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

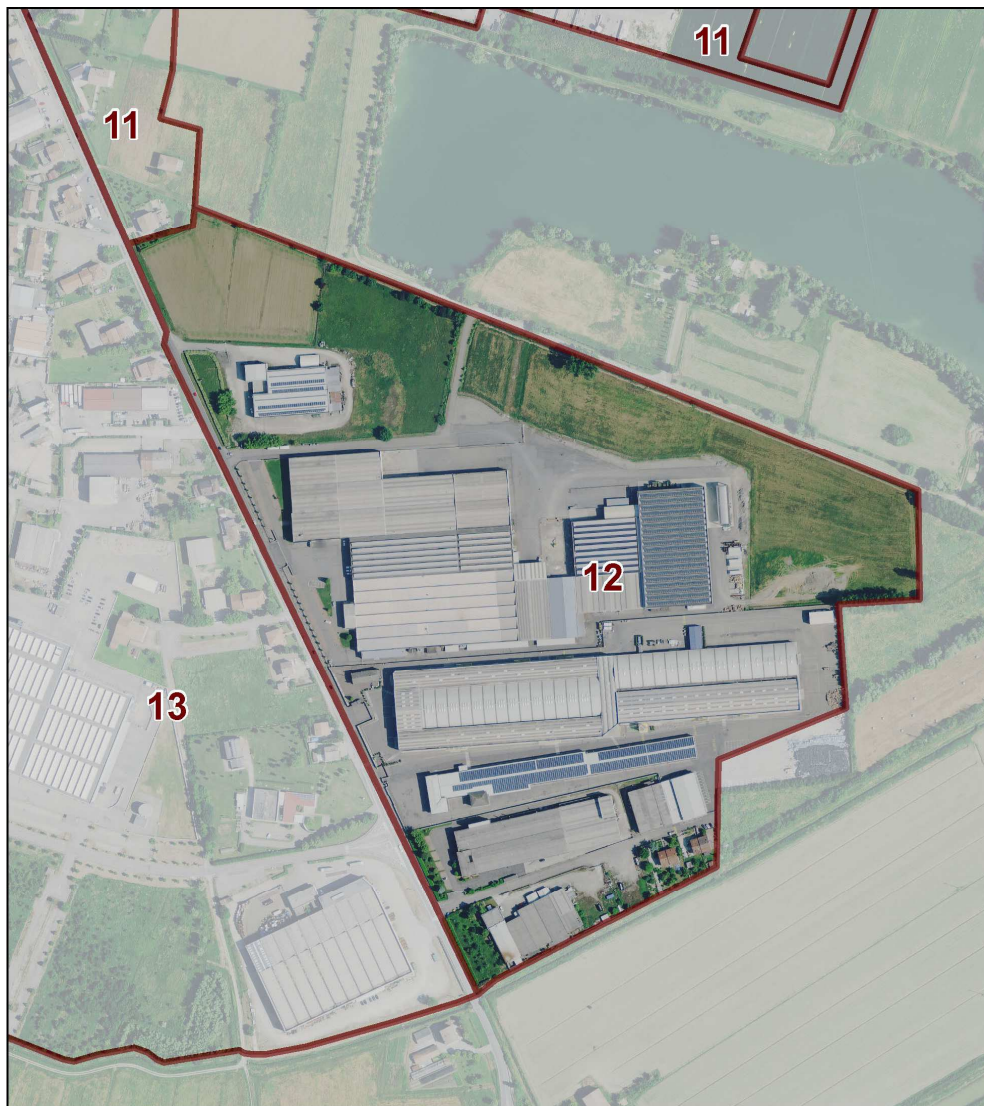
Cabine MT

- agganciata
- non agganciata
- DPA
- ⚡ Stazioni radiobase

**NOTE**

- a) Fognature miste;
- b) Da verificare fognature e impianti di depurazione del Consorzio Agrario e del relativo deposito carburanti.





INQUADRAMENTO GENERALE

Superficie indicativa: 220.528 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 di vecchio impianto industriale – artigianale e per la logistica, in parte trasformato e rigenerato in base alle previsioni del PRG 1999 (aree del PP11) attestato sulla SS 358 (via San Biagio) e lungo la perpendicolare Via Boccaccio che serve capannoni di più ridotta dimensione a prevalente destinazione artigianale con edifici di civile abitazione al termine sud – orientale della zona delimitata dallo scolo Senara. L'impianto urbanistico si forma in fasi successive nei primi decenni della 2° metà del secolo scorso per edificazione diretta di terreni agricoli senza un disegno urbanistico preordinato e in assenza di dotazioni territoriali. Solo in base alle previsioni del PRG 1999 si realizzano nella zona nord trasformazioni ed ampliamenti che in base alle convenzioni sottoscritte per l'attuazione del PP 11 contemplano il reperimento di parcheggi pubblici e la realizzazione di rotatoria sulla SS 358 peraltro non ancora attuata.

DENSITA' INSEDIATIVA E OPPORTUNITA' DI DENSIFICAZIONE

Il tessuto di vecchio impianto ha rapporti di copertura ed indici di impermeabilizzazione elevati. Le aree soggette a PP nel vigente PRG che si estendono verso nord fino alla zona del laghetto di interesse naturalistico presentano rapporti di copertura più contenuti rispetto all'ambito di vecchio impianto e superfici permeabili classificate nel PRG vigente a verde pubblico.

Le opportunità di densificazione sono di fatto inesistenti in base alle previsioni del vigente PRG e comunque da non incentivare nel PUG.

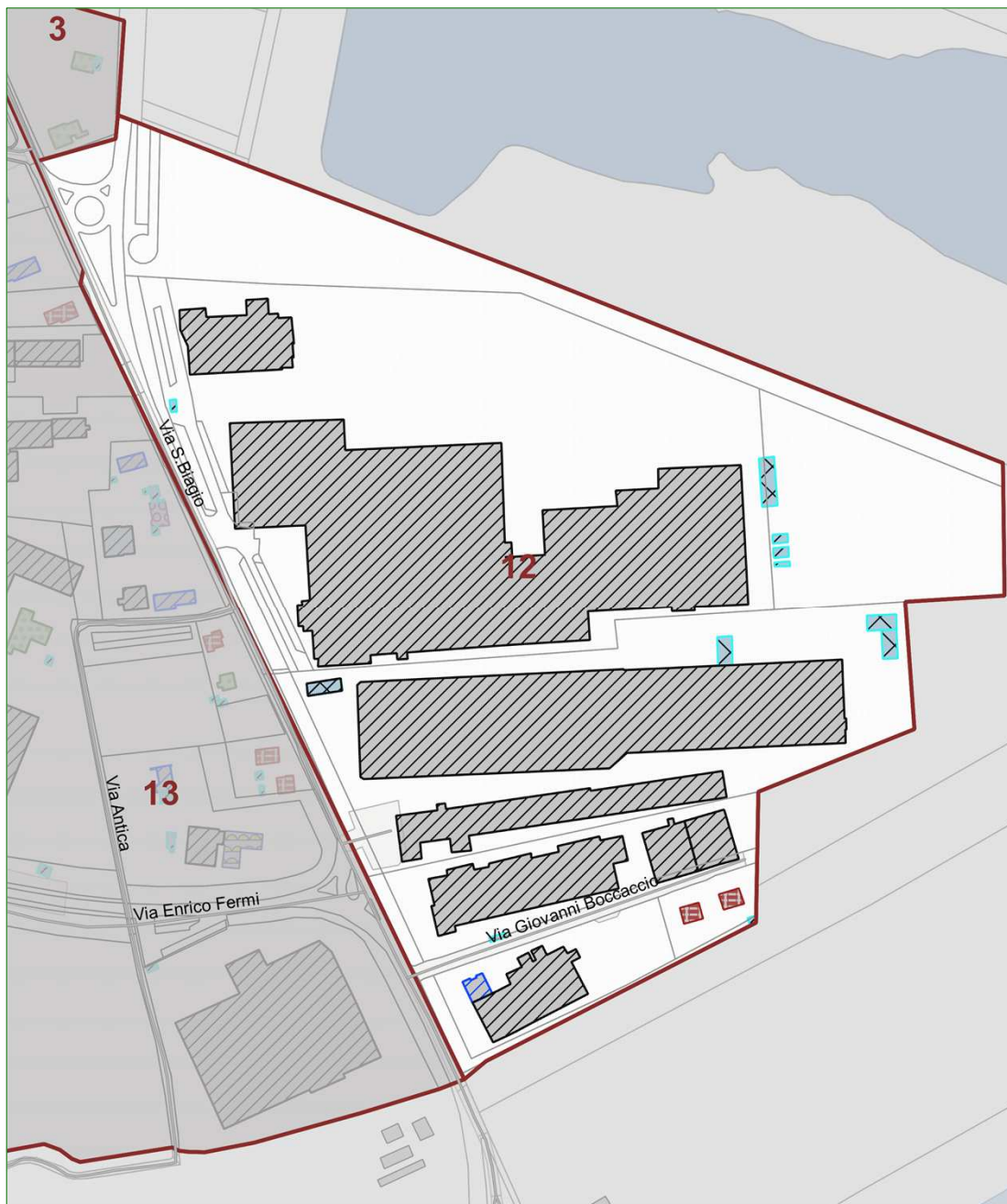
TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Fabbricati artigianali-produttivi di recente costruzione



Fabbricati artigianali-produttivi «datati»

Aree di degrado



NOTE

- a) Edifici produttivi e per la logistica di grandi dimensioni;
- b) Capannoni artigianali di piccole e medie dimensioni;
- c) Unità edilizie isolate di civile abitazione su lotti di pertinenza esclusiva.

TIPOLOGIE EDILIZIE

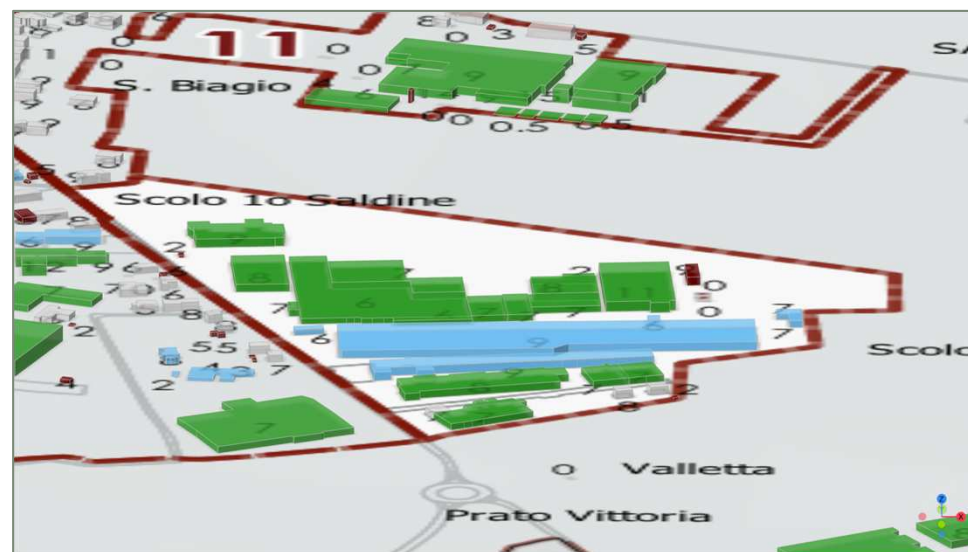
Legenda

- 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 di prima aggregazione conseguente ad edificazione diretta di capannoni produttivi in fregio alla SS 358 senza disegno urbanistico preventivo organico e del tutto carente di aree per dotazioni territoriali.



MORFOLOGIA URBANA E DENSITA' ABITATIVE

Legenda

1,55

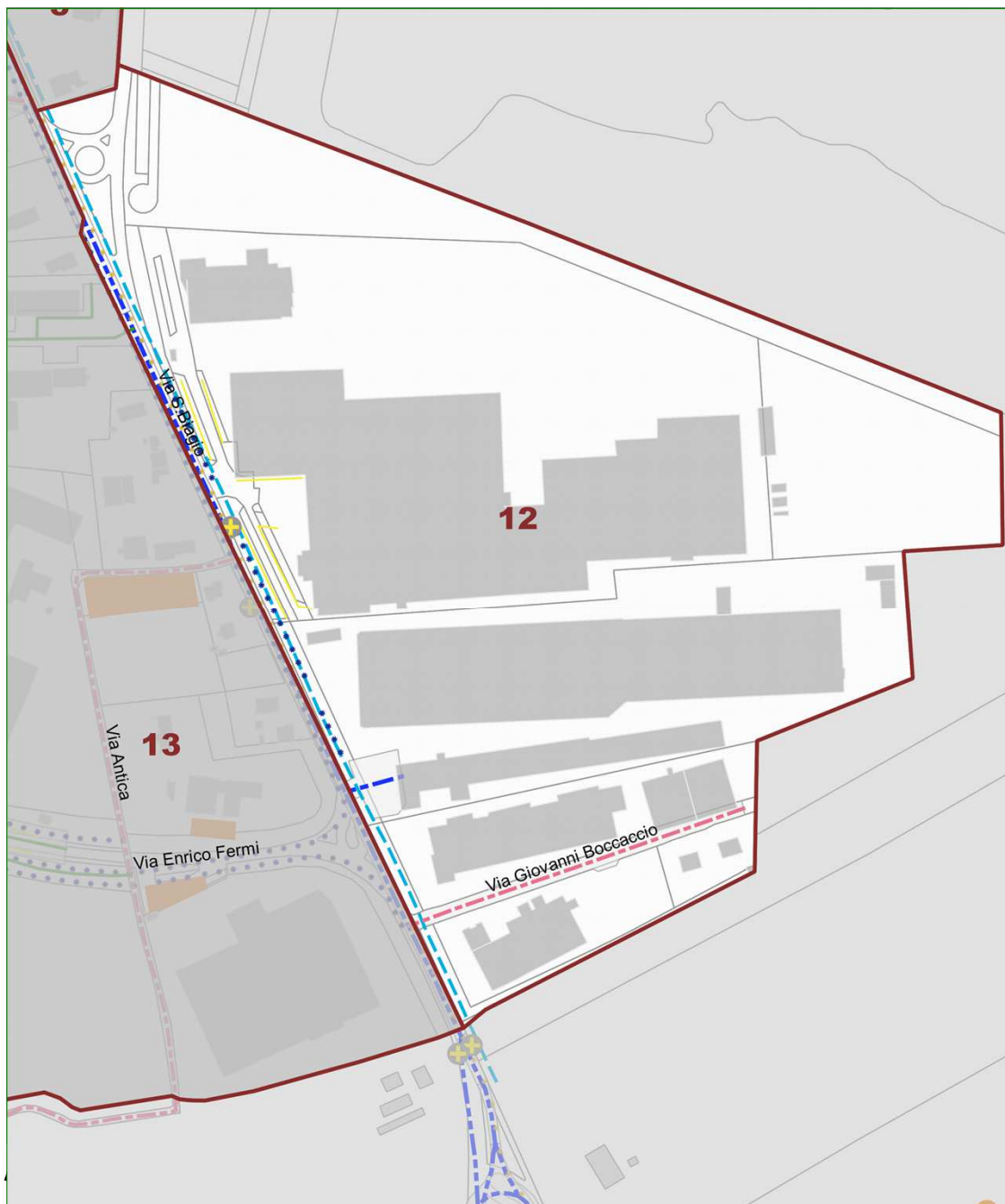
Rapporto volume fabbricati/
superficie isolato omogeneo
mc/mq



Perimetro isolati
tipologicamente omogenei

11

Altezza in metri dell'edificio



NOTE

- a) Accessi diretti sulla viabilità di scorrimento;
- b) Discontinuità del sistema dei percorsi ciclopedonali;
- c) Carenza di parcheggi pubblici per le aree produttive di vecchio impianto del settore sud – orientale.

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 = 1.455
■ Verde privato di pregio	Mq = 0
* Viali Alberati	

- a) Mancanza di aree per dotazioni territoriali a verde pubblico e parcheggi pubblici;
- b) Da verificare aree di cessione del PP 11.

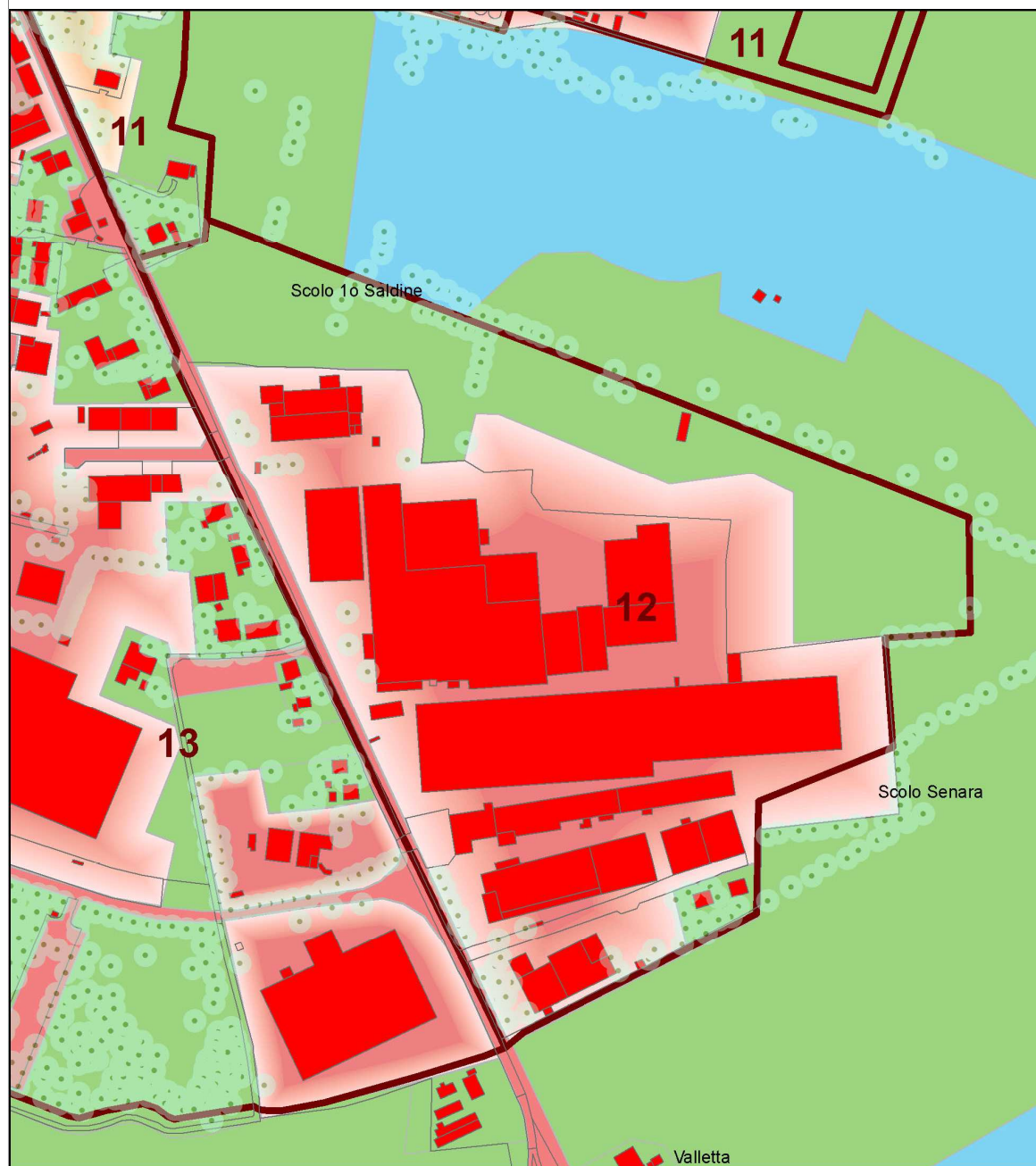
LIVELLO DI MANUTENZIONE (DEGRADO)

- a) Livello di manutenzione scadente per i capannoni di vecchia costruzione
- b) Area di degrado ambientale lungo il lato sud di via Boccaccio

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



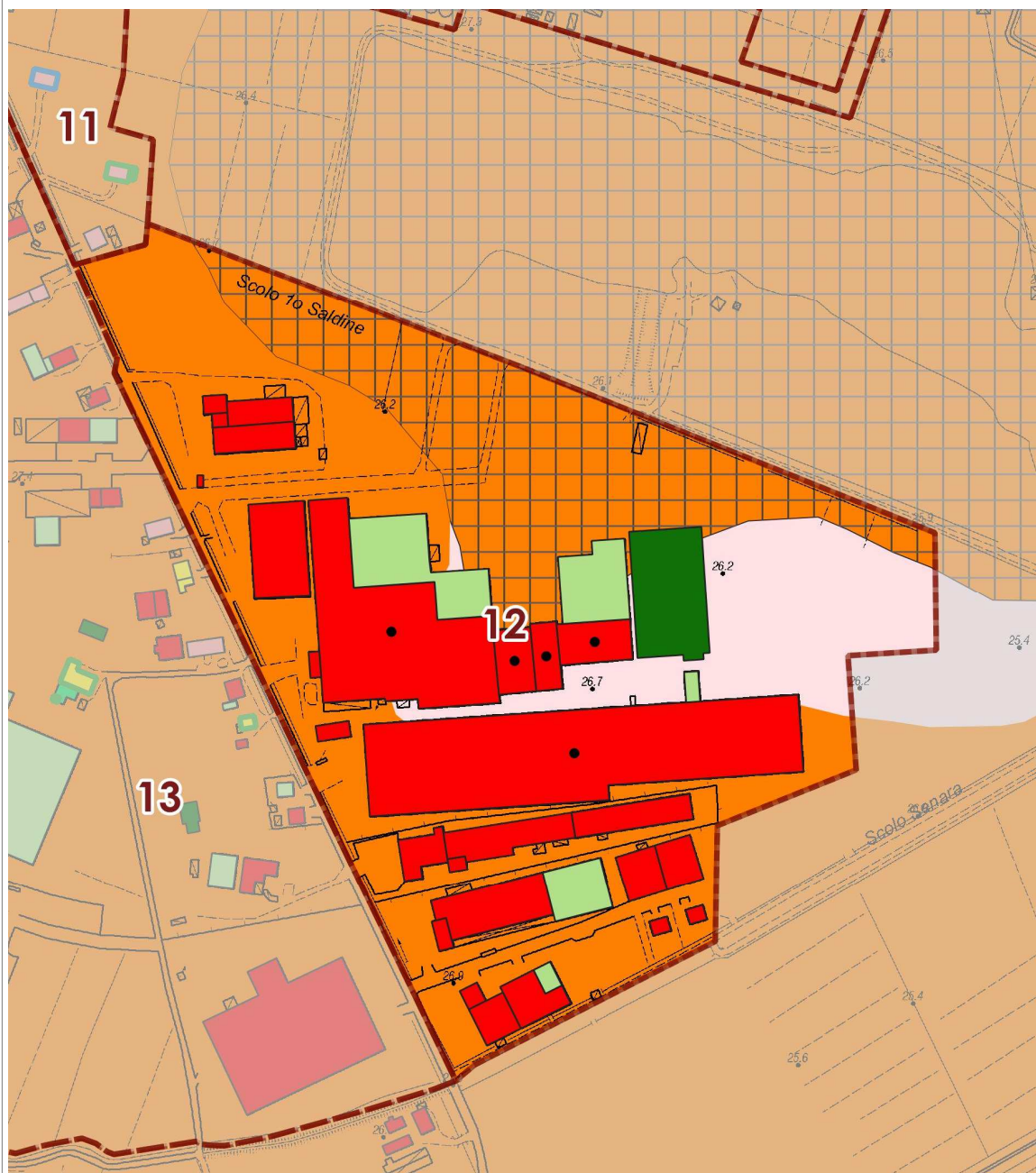
NOTE

La zona comprende esclusivamente fabbricati ad uso artigianale-industriale o terziario. Il livello di sigillatura (soil sealing) / impermeabilizzazione del suolo è alta nella parte produttiva, come anche la densità edilizia. Fattori mitiganti per la zona sono il fatto di trovarsi ai margini dell'edificato e quindi circondata da ampie zone verdi che includono anche un bacino d'acqua e il fatto che la fascia a nord della zona sia occupata da aree a verde perché non attuate. 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

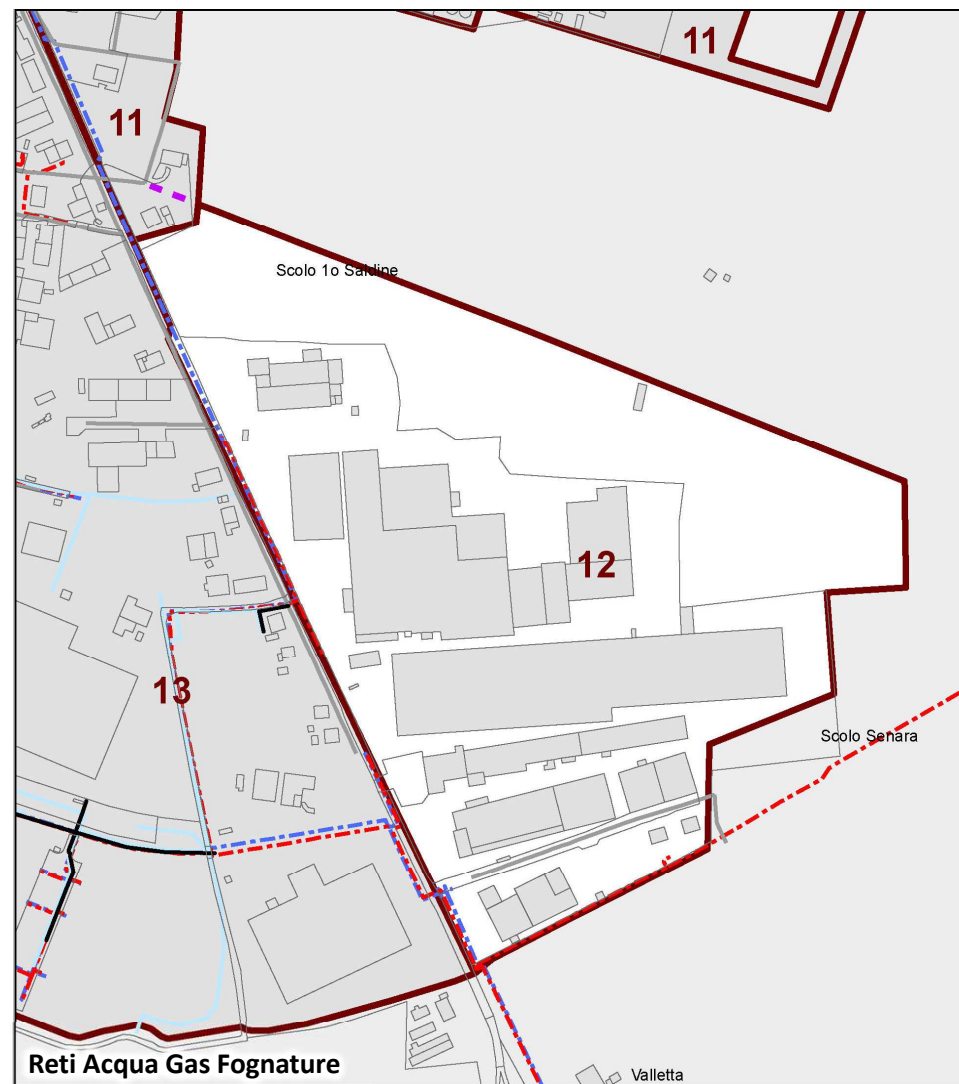
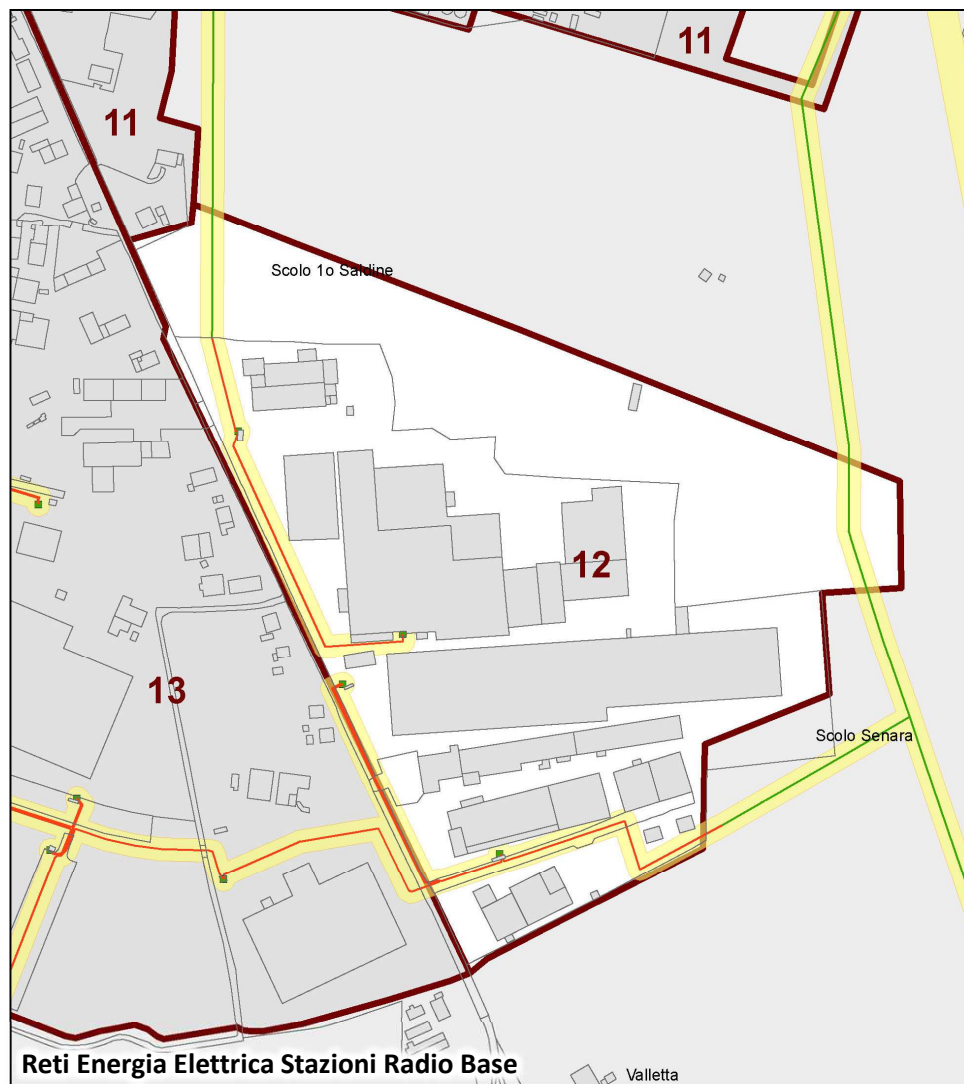
Zone di suscettibilità per cedimenti

- ZAccl - Potenziali cedimenti differenziali

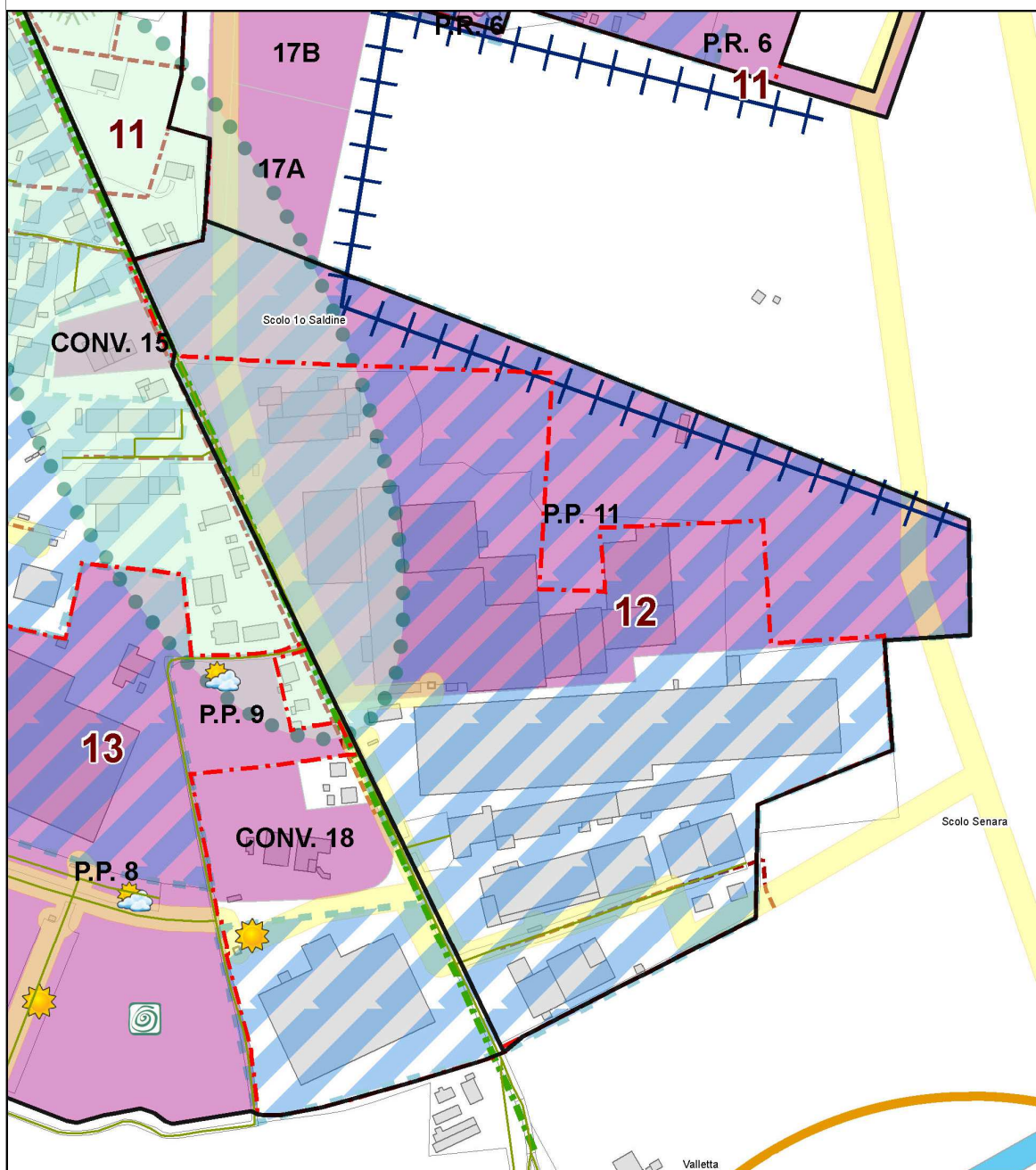
- Edificio sensibile ad evento sismico

NOTE

Zona in parte soggetta a suscettibilità per liquefazione e in parte 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.



CRITICITA'



OBIETTIVI OPERATIVI PER LA QUALITA' URBANA

- Salvaguardia delle aree a verde del contesto e reperimento delle aree a verde pubblico previste nel PP 11;
- Formazione di corridoio ecologico lungo lo scolo Senara;
- Implementazione delle dotazioni territoriali e realizzazione della viabilità prevista per il nuovo accesso al Consorzio Agrario con realizzazione di rotatoria sulla SS 358;
- Promozione degli interventi di riqualificazione diffusa, di miglioramento del rendimento energetico, di utilizzo di fonti di energia alternativa, e di messa in sicurezza sismica degli edifici;
- Riqualificazione dell'arredo verde, realizzazione dei percorsi ciclopeditoni in sede propria senza soluzione di continuità lungo la strada statale 358;
- Mitigazione degli impatti acustici e degli impatti visivi verso la campagna con cortine alberate e siepi.

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