



PUG.2021 COMUNE DI SORBOLLO MEZZANI

Piano Urbanistico Generale (PUG)

Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 *Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*

Lettura del Tessuto Insediativo

Elab QC_Q_A_1.2
Vers 01_26.02.2021

QC_Q_A_1.2
LETTURA DEL TESSUTO INSEDIATIVO



ADOZIONE
D.C.C. n. del

APPROVAZIONE
D.C.C. n. del

Il Sindaco
Nicola CESARI

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Valter BERTOZZI

Il Garante della Partecipazione
.....

Ufficio di Piano
Arch. Francesca CARLUCCIO
Arch. Rossella COCCOI
Arch. Luciano PIETTA

GRUPPO DI LAVORO ATI
URBANISTICA E VAS
Urb. Raffaele GEROMETTA (Direttore tecnico)
Arch. Chiara BIAGI
Urb. Alberto CAGNATO
Ing. Elettra LOWENTHAL
Dott. Andrea FRANCESCHINI
Urb. Fabio ROMAN

AGRONOMIA E PAESAGGIO
Dott. Paolo RIGONI
Dott.ssa Gloria MARZOCCHI
Dott. Luca NALDI

GEOLOGIA
Geol. Stefania ASTI

MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vende-
miano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000
e-mail: mateng@mateng.it

SORBOLO MEZZANI
Piano Urbanistico Generale



Quadro Conoscitivo
LETTURA DEI TESSUTI

“....disegnare la città...”



L'APPROCCIO AL PROGETTO URBANISTICO

Obiettivo (e metodologia perseguita) del Piano è la definizione di un progetto urbanistico per il tessuto insediativo, inteso nella sua addizione di spazi vuoti (molli) e spazi costruiti (duri).

Il progetto urbanistico è stato definito e costruito sia in relazione al tema della città pubblica e della città privata sia in relazione alle possibili aree di trasformazione individuate dal Piano.

Temi come la città pubblica o la città privata (ovvero la città della residenza e delle attività economiche e produttive e terziarie) rappresentano due concetti e due disegni della città polisemici e ben più ampi di quelli prettamente tecnici e disciplinari degli standard di aree per servizi pubblici, dei medesimi servizi, di infrastrutture ed urbanizzazioni pubbliche.

Il Piano insegue una stretta relazione e un'adeguata integrazione fra le due "città", da pianificare e disegnare e conseguire mediante appropriate politiche, misure, azioni.

In questo scenario di Piano si riconosce o si deve riconoscere anche come i profili della domanda con-temporanea (per la città pubblica, prevalentemente) sono mutati rispetto al passato, passando da una domanda prevalentemente quantitativa ad una domanda prevalentemente qualitativa.

Questo si traduce in una domanda di un contesto dove crescere e vivere, di una domanda di più ampi e accoglienti spazi pubblici, di un contesto complessivo collettivo fruibile, continuo, percepito e percepibile.

L'opportunità del disegno di Piano perseguito muove dal riconoscimento della complessità di tale rappresentazione e quindi dalla necessità/opportunità di metterlo in relazione alle scelte strategiche del PUG.

Per questo motivo il Piano definisce un'approccio progettuale costruito su di una strategia diffusa (ovvero estesa e definita sull'intero territorio comunale) che punta a migliorare la vivibilità e la qualità urbana totale della città e del paesaggio su cui insiste.

Questo approccio viene "disegnato" e definito prendendo come base il telaio del territorio ("quello che c'è") e definendo un micro disegno a scala locale.

in questa cornice di senso del disegno di Piano

il progetto (prevalentemente di suolo) urbanistico ipotizzato si presenta come telaio progettuale del territorio, laddove i temi e gli obiettivi più evidenti sono sintetizzabili in:

- A. messa in rete del sistema delle aree verdi;
- B. messa in rete del sistema dei servizi;
- C. costruzione di un progetto di suolo capace di integrarsi con il sistema della mobilità lenta;
- D. tematizzazione degli ambiti e dei paesaggi del territorio comunale;
- E. valorizzazione della relazione tra spazi dell'urbanità e l'ambito collinare;
- F. valorizzazione diffusa degli spazi di back front urbano (corti, cortili, percorsi di retro....).

DAL PROGETTO DELL'OGGETTO ALLA DISCIPLINA DEL PIANO

Le immagini e le elaborazioni del presente Quaderno di Pano evidenziano l'approccio o il metodo proposto per la lettura delle parti edificate del territorio comunale finalizzate alla costruzione della Disciplina del Piano.

L'approccio proposto muove dalla lettura delle micro unità insediative (lotto e relativa edificazione), come lettura a carattere puntuale capace di raccontare i brani di tessuto per le loro caratteristiche ed opportunità.

Gli elementi rilevabili per gli oggetti (edilizi) sono:

- a. Tipologia edilizia;
- b. Destinazione d'uso prevalente;
- c. Destinazione d'uso piano terra;
- d. Destinazione d'uso piano primo;
- e. Destinazione d'uso piano secondo;
- f. Numero piani;
- g. Altezza in metri;
- h. Datazione storica;
- i. Superfeticazioni;
- l. Elementi particolari (architettonici, edilizi, pittorici, scultorei....);
- m. Materiali verticali;
- n. Efficienza energetica.
- o. Tipo di copertura.
- p.

Gli elementi rilevabili per gli scoperti (o pertinenzialità) sono:

- a. Identificazione lotto di riferimento;
- b. Accessi carrai;



- c. Superficie permeabile a terra (verde, ghiaio, terriccio...);
- d. Copertura vegetazionale (tipo, altezza, superficie coperta);

I parametri fisici urbanistici ricavati sono quindi:

- a. Volume ricavato;
- b. Rapporto di Copertura ricavato;
- c. Indice di permeabilità ricavato;
- d. Indice di Copertura vegetazionale ricavato.

Il metodo proposto permette di avere una lettura puntuale delle caratteristiche del tessuto edilizio, dal singolo lotto all'isolato di appartenenza alla parte di città in cui insiste.

Questa lettura diventa fondamentale nel passaggio dal Quadro Conoscitivo al Quadro Conoscitivo a caratteristica Diagnostica.

L'elaborazione dei dati e dei parametri ricavati permette di impostare un piano efficiente articolato su una serie di indicatori prestazionali definiti in tre livelli:

- Stato di partenza;
- Stato di progetto;
- Indicatore obiettivo di qualità, articolando per ogni livello la potenzialità di trasformazione/rigenerazione nonché eventuali parametri a carattere di premialità.

La premialità si ritrova pienamente negli interventi che a partire dal loro stato attuale mirano verso il parametro obiettivo individuato dal Piano, anche in forma incrementale.

I VUOTI GIUSTI

Partendo dalle caratteristiche naturali e urbanistiche del territorio comunale si vuole portare avanti un ragionamento relativo al parco urbano, sia nella sua definizione di parco urbano lineare che nella definizione di parco-margine, intesi sia come elemento o figura di connessione fisica, ecologica e sociale che come elemento o figura di mediazione tra la città e i suoi limiti (fisici, naturali, amministrativi, percettivi) e/o tra ambiti spaziali differenti per ruolo, funzione, caratteristiche fisiche, stigma.

Nel tessuto urbano e nella percezione/definizione degli utenti o possibili utenti cittadini il parco urbano ha assunto nuovi valori progettuali e di immagine.

La necessità di produrre continuamente il cosiddetto "senso di luogo" e la "identità locale" nei processi urbani di trasformazioni ed evoluzione, spinge il progettista a reinventare o ridefinire in modo continuativo nel tempo ruoli e contenuti del parco, facendo leva specialmente sulla sua vocazione ad essere duttile, multifunzionale, dispositivo relazionale tra elementi fisici ed elementi artificiali, di processi, di parti di città e parti di non città.

Il parco urbano come figura e come idea o vision co-stituisce di fatto il rango più elevato nella contempo-ranea creazione di luoghi, o place making.

I parchi come elemento urbano si caratterizzano per la loro grande capacità di rispondere ed adattarsi al contesto (specifico) in cui vengono calati e definiti, riuscendo ad adattarsi sia dal punto di vista morfologico che funzionale che figurativo, andando spesso a gestire aree e spazi aperti ad elevata complessità.

In un contesto territoriale come quello di Sorbolo Mezzani è possibile arrivare quindi a parlare di specie di parchi, a seconda del loro ruolo sul territorio, spaziando dal parco urbano lineare di connessione al parco margine, ragionando prettamente su due livelli di lettura: un primo livello indaga e osserva il parco come immagine/figura paesaggistica e si riferisce alle caratteristiche che lo vanno a identificare come figura di natura urbana e quindi alle sue diverse e possibili funzioni urbane di spazio pubblico; il secondo livello è riferito invece al ruolo che il parco stesso interpreta rispetto alla fase del processo di trasformazione urbana che lo vede nascere, in cui serve per andare ad evidenziare il rapporto tra città e parco all'interno delle varie tipologie insediative urbane.

Tra le specie di parchi urbani si possono identificare per esempio:

- il parco giardino, normalmente non di dimensioni rilevanti, in cui gli aspetti tecnici e funzionali vengono trattati e gestiti in modo tale da favorire l'amplificazione dei valori percettivi ed estetici e fruitivi dell'area, riprendendo il ruolo già dei giardini, dove è accentuata al massimo il valore della presenza di componenti vegetali;
- il parco piazza, di derivazione storica, e letteraria, spesso di forma regolare dove si vengono a coniugare le funzioni tipiche del parco



con quelle tipiche della piazza, in cui la natura si fonde con una base di impianto prettamente architettonica;

- i parco contenitore, che come un grande catalogo di luoghi e spazi differenti, si colloca nel paesaggio urbano per contenere al suo interno una serie di altri parchi, giardini, o altre forme di spazi aperti;

- il parco bosco, a grande copertura boschiva, il quale va a ricoprire e assolvere ruoli e obiettivi di tutela o creazione della risorsa bosco nel tessuto urbano, connotandosi quindi come spazio a forte valore e componente ecologica e ambientale;

- il parco campagna, di espressione tipicamente contemporanea, caratterizzato da inserti di moderna natura coltivata a scopo agricolo e/o importanti citazioni di paesaggi rurali storici all'interno di un programma spaziale variegato; esso non viene concepito come riproduzione di una realtà agraria, ma si compone bensì di ambiti messi a disposizione dell'abitare urbano per favorire attività di coltivazione della natura, di tipo orticolo-produttivo o ornamentale;

- il parco parcheggio, anch'esso di derivazione progettuale contemporanea, che ha ridefinito uno spazio aperto mono-funzionale e prettamente strumentale alla sosta degli autoveicoli ad ambito ibrido, flessibile e multifunzionale all'interno di uno spazio che va ad incorporare i connotati del giardino e del parco in un vuoto che per lunghi tratti ricopre meramente il ruolo di infrastruttura di servizio;

- l'infraparco, che nasce nei cosiddetti interstizi del tessuto urbano, che presenta tra le sue varianti l'interessante immagine di nuovo spessore urbano (piastra parco o parco ponte) dove lo spazio plasmato come area a parco continua ad assolvere anche il ruolo di infrastruttura e di collegamento (o tramite) tra pezzi di città (o livelli di città);

- il parco connettivo, dove il parco ricopre il ruolo di tessuto di ricostruzione di rapporti spaziali, formali e funzionali tra diverse parti del costruito, fisico e sociale, le quali presentano una configurazione frammentata e sfrangiata o tra pezzi di città e pezzi di non città; esso quindi ricopre il ruolo di elemento di permeabilità e connessione attraverso la varietà dei suoi collegamenti spaziali;

- il parco margine, inteso come soluzione pro-

gettuale e di immagine per le situazioni che si creano al contatto tra la città e i suoi bordi, la città e i suoi limiti fisici e naturali e amministrativi, ma allo stesso anche tra parti di paesaggio urbano ed elementi infrastrutturali; di fatto esso costituisce una figura di mediazione figurativa tra diverse aree omogenee, tra ambiti spaziali differenti per ruolo, funzione, e caratteristiche fisiche. La sua morfologia prevalente, ma non assoluta, è quella della fascia.

Tali casi o modelli possibili di parco urbano possono essere tra di loro vantaggiosamente incrociati in modo integrativo, e ognuna è stata "descritta" considerando aspetti parimenti connotativi del parco, ovvero quelli evocativi e semantici legati alla sua figura e immagine, anche di derivazione letteraria e artistica, e quelli funzionali e spaziali, letti e considerati con riferimento ai caratteri del contesto in cui è inserito.

La loro integrazione è quindi una possibilità importante, specialmente perché fornisce al progettista spunti per una riflessione più ampia, sia tecnica che culturale, sulle varie sfumature funzionali e figurative connesse alla progettazione dell'elemento "natura" all'interno del tessuto urbano, e inoltre perché mette in evidenza ancora una volta l'importanza di un approccio di tipo sistematico rispetto alla progettazione del parco urbano stesso.

Inoltre considerando che la maggior parte dello spazio, in Italia come in Europa, è regolamentato da documenti di tipo urbanistico, si può portare avanti il tema riferito alla cosiddetta "pianificazione ecologica", che muove dal presupposto che le possibilità di messa in opera di nuovi strumenti e nuovi piani sembrano sempre più complesse e frammentate, e che quindi, al contrario, appare come opportuno e necessario e favorevole andare a realizzare per ogni area urbana una pianificazione ambientale, integrata a quella tradizionale, suscettibile di guidare e gestire ogni modificazione del piano, e che possa altresì fungere da banca dati dinamica per tutti gli studi di impatto ambientale e di incidenza ambientale che implica la formazione e la modificazione dello strumento comunale.



Si riporta di seguito l'esplorazione progettuale di alcune tipologie di parco rintracciabili nel contesto locale di Sorbolo Mezzani e che trovano nel progetto urbanistico la loro legittimazione e ricucitura.

Il parco lineare

Le indicazioni riportate dal Quadro Conoscitivo (identificazione varchi di non saldatura urbana, evidenziazione nodi di una ipotetica maglia territoriale....) forniscono indirizzi e spunti su cui appoggiarsi in merito alla progettazione delle reti ecologiche comunali e in generale agli elementi progettuali di connessione sostenibile entro il territorio, anche al fine di valorizzare l'immagine iconica del paesaggio locale.

Esse individuano dei corridoi ecologici preferenziali, che costituiscono di fatto uno scheletro sul territorio.

I corridoi così individuati sono identificabili come assi che percorrono il territorio comunale.

Tali indicazioni (e tali percorsi di massima) sono stati quindi messi in relazione sia con la struttura del tessuto urbano e urbanizzato (e relativi effetti di sprawl urbano) sia con il network di aree verdi e a gioco esistenti o previste nel territorio comunale, le quali sono già state sottoposte ad operazioni di networking sia con l'architettura del paesaggio rurale e agroforestale esistente sia con la presenza di fenomeni di penetrazione (cunei verde, assi verdi, connettività ecologica) all'interno del tessuto urbano.

Le vie alberate a proposito costituiscono i fondamentali elementi connettori del sistema del verde.

Questa composizione permette di andare a definire per il territorio comunale una vision possibile inerente alla definizione e costruzione di una sorta di parco lineare, ovvero un sistema di aree collegate che formano un'unica area verde distribuita lungo tutto il tessuto cittadino e il territorio, con valorizzazione "dentro-fuori", capace di fungere anche da tramite per la messa in sistema di area specializzate, di servizi, di comunicazione, di continuità del tessuto stesso, fisico e sociale.

Tale operazioni di ricucitura urbana e/o sociale può essere effettuata sia attraverso la connessione delle aree ma anche attraverso la valorizzazione della percezione visiva e fruitiva dello

spazio pubblico. A questo fine i possono andare a valorizzare e difendere quei casi di permeabilità del territorio rappresentati da cunei verde o da fasce in urbanizzate che facilitano processi di connessione nel territorio e che permettono di mettere in relazione la parte centrale dell'abitato con la fascia di ambito rurale che circonda il tessuto insediativo.

Il progetto di networking fisico può essere realizzato sia attraverso la definizione omogenea di misure di valorizzazione e tutela degli spazi verdi e sportivi esistenti sia attraverso la progettazione di ulteriori aree, anche nelle aree di margine urbano, e di progetti di verde lineare (fasce lungo la viabilità, filari, viali...).

Considerati come un insieme, come un unico elemento progettuale e fisico, i parchi possono formare la linea di confine invisibile o area di confine invisibile tra parti diverse di città e dare ad ogni quartiere un carattere, una individualità, una propria identità strettamente connessa e collegata alle altre.

L'idea di fondo di tale processo parte dal presupposto che non sempre è necessaria una scala vasta per poter fare paesaggio, e altresì non è necessario la dimensione di area vasta per poter perseguire processi di trasformazione sostanziale del territorio; la somma di piccoli e numerosi interventi di connettività ecologica costituisce di fatto quello che è spesso definito come "piano di protezione e riqualificazione del territorio"

Parco margine

Il parco margine come tema o elemento progettuale trova le sue radici storiche nella formula declinata a scala territoriale per la creazione della cosiddetta "cintura verde", già studiata nell'ottocento, come strumento di controllo delle espansioni della città proto-industriale.

Il tema del parco come elemento di costruzione o ri-composizione di margini di costruito, con tutta la complessità di significati e di interpretazioni offerte dagli studi contemporanei sul tema, costituisce un "topos" ricorrente per il pianificatore, ed ambito privilegiato di speculazione e di ricerca figurativa per il progettista.

Il concetto di parco margine quindi introduce il prodotto di un fare progettuale applicato ad una scala topografica, che assume il tema della ri-



configurazione dei bordi e delle aree di contatto tra differenti ambiti o sistemi di spazi contigui come linea guida per dare soluzione locale a questioni di carattere fisico-spaziale, ecologico-ambientale, funzionale, formale, percettivo. Infatti le caratteristiche fisiche e morfologiche dell'area di intervento da sole non costituiscono condizione di esistenza del parco margine, ma sono piuttosto gli obiettivi progettuali esplicitati dal progettista, gli esiti spaziali e gli input percettivi stimolati, i processi relazionali attivati a determinare le caratteristiche di questa specie.

Un parco margine non deve necessariamente fungere da elemento di caratterizzazione del bordo fisico individuato, ma si propone piuttosto come nuovo sistema di relazioni (spaziali, visive, fisiche, funzionali) con le varie parti del tessuto urbano e urbanizzato e tra i vari elementi del sistema infrastrutturale, lavorando come un vero e proprio parco connettivo.

Dal punto di vista dell'architettura del paesaggio, il progetto del "margine" inteso come spessore spaziale e come entità mobile e dinamica, tende ad assumere sempre, alla scala territoriale e alla scala urbana, un valore speciale in quanto costituisce di fatto occasione per lavorare contemporaneamente sia sul riequilibrio di fattori fisici, urbani e/o ecologici-ambientali e sia sulla configurazione o riconfigurazione di una serie di gradienti percettivi, capaci di attivare o riattivare relazioni di interscambio nel tempo e nello spazio tra luoghi e tra sistemi di luoghi.

Il parco margine quindi come elemento progettuale e progettato con la natura, che dà forma ad un ambito di transizione, trasformandolo da un luogo qualunque in un luogo unico e inconfondibile. Nel parco margine la messa in scena delle diverse forme dell'alterità non provoca malinteso ma bensì favorisce reciprocità e scambi virtuosi. È il panorama e il tema della Food Valley e delle 4P, ossia la ricerca di una immagine e di un utilizzo sostenibile e durature del territorio all'interno delle sue peculiarità (anche iconiche).

Il territorio comunale nella sua interezza presenta una serie di forme del paesaggio rilevanti, che caratterizzano il territorio stesso con la loro forma e la loro percezione.

Obiettivo del piano è la loro identificazione e

legittimazione a livello territoriale, sia in termini di rappresentazione e rappresentabilità sul territorio stesso sia in termini di caratteristiche morfologiche e paesaggistiche e naturalistiche delle aree stesse, e la ricerca quindi di forme di tutela e valorizzazione di tali sistemi, anche attraverso la loro messa in relazione.

La ricerca di definizione quindi di una serie di parchi, differenti per tutele e per definizioni, permette una salvaguardia del territorio in modo trasversale, relazionandola con gli assi strutturali e strategici del piano stesso, e costruendo una sorta di maglia a livello territoriale che agisca da supporto ai vari sistemi locali, come il turismo, la residenza, l'ambito agrario e il sistema storico-culturale e architettonico.

Gli spazi verdi e la vegetazione nel tessuto urbano

Soprattutto a partire dagli anni Ottanta si è sviluppato in Italia un interesse sempre più crescente per i temi dell'ecologia urbana, nella sua definizione di insieme di pratiche multidisciplinari indirizzate al miglioramento della qualità ambientale e della vivibilità nelle città. Tematiche come quella relativa alla minimizzazione dei consumi di energia e acqua potabile o come la riqualificazione del verde pubblico e privato stanno sempre più entrando a far parte di quel bagaglio tecnico di studi e di pratiche innovative che le Amministrazioni locali ormai vanno sperimentando nell'ambito delle politiche di rigenerazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio.

Fra questi grande rilievo assume appunto il tema del verde e della naturalità delle città, che nella storia delle città ha avuto andamenti di interesse ciclici.

La scarsa attenzione all'ambiente naturale nelle città ha costituito la prima causa del suo sistematico degrado, e tale situazione va ricercata sia nella scarsa conoscenza di tale patrimonio sia nell'ignoranza dei metodi di analisi e di intervento.

Le aree urbane sono soggette a forme di degrado ambientale che si manifestano nella estrema banalizzazione degli ecosistemi e con una forte riduzione della biodiversità e del loro equilibrio; altresì l'urbanizzazione è anche causa della perdita di conoscenza dell'esisten-

za dei processi naturali da parte degli abitanti stessi, specialmente considerando le fasce più giovani.

Nell'ottica e nello scenario di un piano urbanistico comunale fondato sulla sostenibilità ambientale e sulla connettività ecologica e paesaggistica, particolare attenzione deve essere posta al riassetto degli spazi verdi ed alla gestione della componente vegetazionale di quartiere.

Inevitabilmente nel definire indirizzi sperimentali ed operativi nella progettazione del verde urbano si fa riferimento spesso ad esperienze di paesi stranieri (in special modo nord Europa e nord America) dove tradizionalmente gli spazi aperti hanno un ruolo significativo ed integrato nella pianificazione urbanistica.

In tali contesti, per riflesso della crescente sensibilità per i problemi ambientali, dagli anni Sessanta circa gli stessi principi e fondamenti che stavano alla base della diffusione dei grandi parchi urbani nella città dell'Europa e del nord America vengono riesaminati con un approccio di tipo sperimentale, dando origine a una nuova disciplina che prende il nome di Urban forestry, ovvero di selvicoltura urbana. Essa ha affrontato in tal modo lo studio delle funzioni igienico-sanitarie della vegetazione, come il miglioramento del clima, la purificazione dell'aria, il sequestro del biossido di carbonio..., che vanno ad ampliare il ruolo della vegetazione urbana rispetto a quello tradizionale dell'architettura del paesaggio.

A tale componente si è andati a fornire, attraverso l'affinamento delle tecniche colturali e ancora attraverso la selezione e il miglioramento genetico, nuove possibilità per garantire un migliore sviluppo e minori costi di gestione nella manutenzione della vegetazione urbana.

Proprio la necessità di fornire dati e informazioni attendibili sulle reali funzioni della vegetazione nella città è stata una delle motivazioni principali nella nascita della selvicoltura urbana come disciplina scientifica.

Dalla constatazione che l'ambiente urbano risulta mediamente più caldo rispetto all'ambiente rurale circostante e presenta estremi termici estivi spesso più elevati (fenomeno noto con la terminologia urban heat Island, diversi esperti e autori suggeriscono che la trasformazione

dove possibile delle superfici artificiali urbane in superfici verdi, o quanto meno anche solo l'ombreggiamento di tali superfici con la vegetazione, possono ridurre considerevolmente gli estremi termici estivi.

Similmente le brezze, derivanti dalla differenza di temperatura tra i centri urbani e la campagna, possono essere utilizzate per convogliare aria più fresca e meno inquinata, mediante la pianificazione di cunei o cinture di bosco nella periferia o nei margini della città.

Risulta evidente l'effetto della vegetazione, soprattutto attraverso l'effetto frangivento, con l'ombreggiamento e con l'influenza sull'umidità relativa, possa essere adeguatamente utilizzato in fase progettuale per modificare a favore degli utenti i valori di queste variabili.

L'influenza delle alberature stradali e degli alberi dei giardini residenziali sui consumi energetici, per condizionamento e riscaldamento negli edifici, costituisce un altro campo di ricerca notevole. La vegetazione e in particolare alcune specie a foglia caduca si prestano bene a fungere da veri e propri regolatori climatici grazie alle loro fasi vegetative sincronizzate con i diversi fabbisogni in energia radiante degli edifici. Infatti la scelta delle specie e del corretto posizionamento delle alberature attorno agli edifici in funzione delle ombre proiettate nei diversi periodi dell'anno stanno alla base di un efficace controllo climatico.

Nella scelta delle specie è fondamentale conoscere i periodi quindi di inizio e fine della fase vegetativa della pianta nella zona climatica considerata, per poter utilizzare quelle specie che meglio sono sincronizzate con il fabbisogno energetico della zona.

Si dovrà inoltre considerare la trasparenza relativa della pianta senza fogliame, per poter meglio sfruttare la radiazione solare nei mesi invernali.

Il ruolo della vegetazione urbana nel rimuovere o ridurre l'inquinamento atmosferico è un'altra funzione che ha avviato molti percorsi di ricerca sul tema. I due filoni che si possono individuare a proposito fanno riferimento al ruolo del verde urbano nella immobilizzazione del biossido di carbonio e dei conseguenti contributi all'attenuazione dell'effetto serra, e poi alla capacità della vegetazione di filtrare



gas e particelle inquinanti spesso emesse localmente, e quindi agire per ridurre l'inquinamento atmosferico locale quanto meno nelle aree verdi urbane.

Appare di rilevante importanza poi anche il ruolo della vegetazione urbana nel ridurre la concentrazione degli inquinanti atmosferici.

Appare non trascurabile pure la funzione del verde urbano sul ciclo delle acque. Spesso le città o i contesti urbani sono caratterizzati da grandi estensioni di superfici impermeabili, che possono arrivare anche a coprire il 90% del territorio stesso (basti pensare ai centri storici o alle grandi strutture di vendita). Queste aree raccolgono quantità di acqua assai elevate, che vengono poi convogliate direttamente e rapidamente nei sistemi di drenaggio del sottosuolo, e quindi successivamente nei fiumi e nei canali.

Questa situazione risulta essere non ottimale sia per possibilità di allagamenti in caso di eventi meteorici che superino la capacità dei sistemi di drenaggio stessi, sia perché l'acqua può raccogliere grandi quantità di sostanze inquinanti che saranno riversate nei corsi d'acqua, senza interenti di depurazione delle acque stesse.

Le aree verdi possono quindi avere un ruolo importante per risolvere tali questioni problematiche, sia in modo indiretto attraverso la riduzione dell'estensione delle superfici impermeabili, sia in modo diretto fungendo da aree di raccolta dell'acqua piovana, in modo tale da garantire un più lento smaltimento e filtraggio delle acque stesse.

Alla base di ogni operazione sul territorio deve esserci un'adeguata conoscenza delle sue componenti, dei suoi caratteri e delle loro interconnessioni. Questa situazione si ottiene attraverso un accurato processo di analisi paesaggistica ed urbanistica eseguita attraverso l'indagine accurata, la raccolta di tutte le informazioni, la loro catalogazione e il loro confronto finalizzato all'obiettivo che si deve o si vuole raggiungere.

Come suggerisce Kevin Lynch, per poter giungere alla definizione di intervento e di regole morfologiche, che non possono essere generiche, ma devono rispondere ai caratteri specifici e precisi dei luoghi, occorre innanzitutto

conoscere e descrivere i "valori" e i "difetti" dell'ambito territoriale o locale considerato. Tale fase di lavoro deve essere considerata come parte fondamentale delle regole della forma, in quanto queste devono essere estratte dai caratteri del contesto ed adattate ad esso, e devono quindi arrivare a fornire indicazioni specifiche per luoghi specifici.

Sono così state elaborate una serie di carte tematiche propedeutiche al progetto di Piano riportanti mappature di uno o più caratteri del paesaggio raggruppabili in un tema specifico ed omogeneo. Le carte tematiche elaborate fanno riferimento a:

- Carta del grado di copertura vegetazionale;
- Carta della presenza di verde pubblico e privato;
- Carta degli spazi verdi pubblici;
- Carta dei Viali, delle strade alberate e degli elementi di architettura del paesaggio;
- Carta delle aree a maggiore concentrazione dei servizi civici e delle attività commerciali;
- Carta delle gerarchie del sistema viario interno dal punto di vista fruitivo e della percezione visiva.

Ai fini della disciplina di Piano assume, complementariamente (o addizionalmente) al dato sulla permeabilità a terra, rilevanza il dato sul grado di copertura vegetazionale.

Questo tipo di elaborato permette di andare a valutare lo stato di fatto del tessuto urbano in riferimento alla percentuale di copertura vegetazionale, in modo tale da andare ad inserire questo strato verde all'interno della maglia di connettività ecologica che si vuole realizzare, valorizzando eventuali aree ad elevata copertura, e ponendole in relazione al contesto attraverso elementi di connessione lineari.

L'analisi evidenzia come si rilevi una preponderanza delle aree a media copertura vegetazionale, più o meno omogeneamente distribuite sul territorio, il che costituisce la maglia di nodi o aree di riferimento per il progetto di networking assieme agli elementi vegetazionali lineari esistenti.

Il grado di copertura vegetazionale consente di impostare su una base ottimale quel progetto di "pianificazione ecologica" che sta alla base del progetto di networking ecologico.



Dall'analisi effettuata emergono tali indicazioni:

- La realtà di una unità urbana contraddistinta da margini di forte evidenza e visibilità (la ferrovia, le arterie stradali di scala territoriale, le arterie stradali di penetrazione urbana...);
- La presenza di alcuni percorsi principali, che costituiscono l'ossatura primaria locale, con presenza di attività economiche e commerciali, ma anche con una immagine frammentata e discontinua anche sotto il punto di vista percettivo e fruitivo;
- La compresenza di ambiti insediativi estremamente eterogenei per morfologia, per tipologie edilizia, e per tessuto sociale;
- La riconoscibilità di alcuni elementi significativi urbani e loro posizione nel tessuto urbano (polarità non centrali);

Da essere emergono altresì dei meta obiettivi da perseguire, identificabili in:

- La salvaguardia e la valorizzazione non solo dei beni storico architettonici e monumentali individuati dalle indagini preliminari ma anche dei beni naturalistici ed ambientali e dei segni e delle tracce della conformazione territoriale del territorio;
- La gerarchizzazione e la riqualificazione della trama dei percorsi, delle linee di movimento abituale o potenziale interne all'unità urbana;
- La formazione di un organico sistema del verde, attraverso il recupero delle aree dimenticate o delle aree su cui insistono attività obsolete, ed ancora attraverso la predisposizione di interventi mirati di rinnovo del patrimonio arboreo secondo più attenti criteri ecologici ed estetici, assicurandone un'adeguata manutenzione ed integrando in un disegno unitario privo di soluzioni di continuità tutti gli spazi di verde pubblico e privato presenti nel tessuto comunale;
- L'introduzione negli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione urbana ed edilizia di una visione integrata del ciclo dell'acqua, finalizzata al risparmio delle risorse idriche, alla ricarica delle falde, alla fitodepurazione e al riciclo delle acque piovane e di scarico;
- La riqualificazione dei margini e delle porte di accesso all'unità urbana, migliorandone l'immagine, alberature, incentivazione all'avvio di programmi o progetti di recupero o rinnovo

edilizio, ed accrescendone l'accessibilità e rendendoli ancora permeabili alle comunicazioni con le aree urbane limitrofe;

-La valorizzazione visiva e funzionale dei principali riferimenti presenti nel territorio, attraverso la loro integrazione con i nodi caratterizzanti la rete dei percorsi, la formazione o il ridisegno dei luoghi pubblici o semipubblici, anche attraverso lo studio di scenari o scorci che ne consentano una percezione intensificata.

Gli spazi per la mobilità

Altro elemento (o spazio) di studio è il sistema della mobilità o meglio lo spazio della mobilità. Questo viene fatto attraverso la ricostruzione del cosiddetto grafo stradale, complessivo e per singolo centro, e attraverso la lettura fisica di ogni asta del grafo.

Tale lettura caratterizza ogni asta in relazione a:

- rango o sezione;
- rango o funzione;
- presenza di spazi per la mobilità ciclabile;
- presenza di spazi per la mobilità pedonale;
- illuminazione;
- materiali a terra e stato di conservazione.

Il presente documento, in parallelo al Quaderno specifico sul sistema infrastrutturale e della mobilità, introduce, assieme al sistema insediativo, una prima definizione di possibili alternative progettuali per la costruzione del progetto (disegno) di Piano. Esse costituiscono la rappresentazione di possibili soluzioni progettuali e strategiche per il Piano, e si basano sulla definizione dei cambiamenti possibili ed auspicabili; vengono rappresentate ed argomentate attraverso differenti modalità che corrispondono ad altrettante parti del testo: vision, immagini, soglie indicative. Tali riflessioni quindi costituiscono l'apertura dedicata alla costruzione di temi rilevanti (anche non localizzati) e la parte dedicata alle trasformazioni territoriali.

La struttura del documento

Il presente documento costituisce il Quaderno di Piano relativo alla lettura dei tessuti insediativi.

Gli ambiti oggetto di lettura/analisi sono:

- a. Sorbolo
- b. Casaltone
- c. Bogolese
- d. Coenzo
- e. Mezzano Inferiore
- f. Parmetta
- g. Mezzano Superiore
- h. Mezzano Rondani
- i. Bogolese - Zona produttiva

La sequenza di lettura è la seguente:

- a. rappresentazione allusiva del tessuto
- b. permeabilità urbana
- c. copertura vegetazionale
- d. permanenze-persistenze
- e. terza dimensione (n. piani e altezza)
- f. funzioni piano terra
- g. funzioni piano primo
- h. tipo di copertura
- i. accessi (carrai)
- l. aree dismesse, degradate o non utilizzate
- m. presenza di amianto

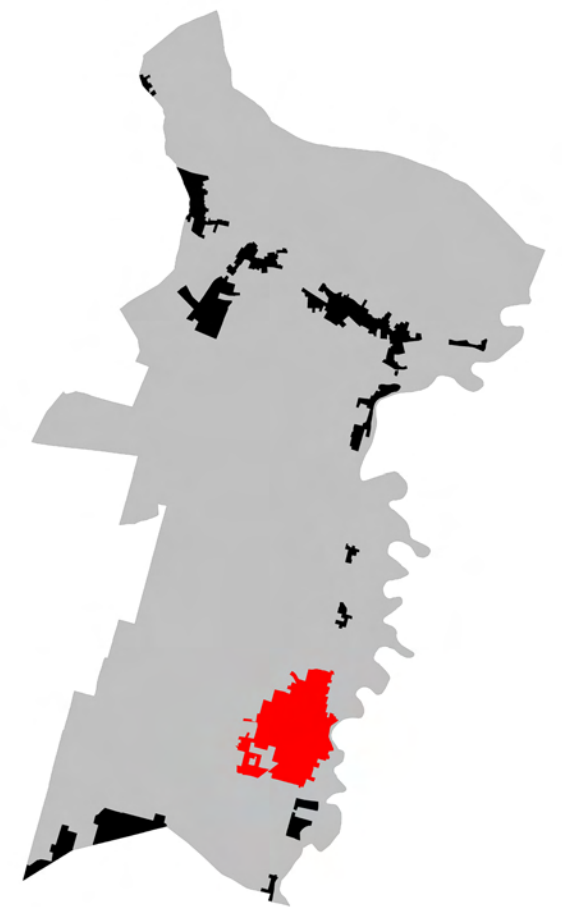
i parametri ricavati con lettura per singolo lotto sono:

- n. parametri ricavati: r.c. mq/mq
- o. parametri ricavati: ief mc/mq
- p. superficie permeabile mq/mq
- q. copertura vegetazionale mq/mq

Ogni lettura riporta eventuali documentazioni fotografiche, descrittive, di analisi critica e/o schemi rappresentativi dei temi ricavati ai fini delle strategie e della disciplina del Piano.

Quadro Conoscitivo
LETTURA DEI TESSUTI

SORBOLO



LA RAPPRESENTAZIONE ALLUSIVA DEL TESSUTO

La base di partenza per la lettura attiva del tessuto insediativo (spazi costruiti e pertinenzialità, città pubblica e materiali a terra) è la rappresentazione allusiva dello stato di fatto. Questa viene ricercata e rappresentata attraverso i seguenti dati e/o informazioni fisiche e funzionali:

Sistema funzionale

Grafi stradale

Accessi carrai alle singole pertinenzialità

Tessuto edilizio

Funzioni prevalenti

Funzioni per singolo livello (piani)

Coperture (tipi)

Stato dei materiali

Epoca di datazione

Pertinenzialità

Lotti pertinenziali

Superficie a terra permeabile

Superficie a terra a copertura vegetazionale

Città pubblica

Parcheggi e numero stalli

Aree a verde gioco e sport

Tale microlettura permette di avere uno stato di fatto reale e puntuale capace di adattarsi dalla scala del singolo lotto a quella dell'isolato di appartenenza sino all'intero sistema insediativo dell'abitato.

Tale approccio permette quindi di avere, a partire da un dato puntuale e specifico, lo stato di fatto del territorio, anche in forma aggregativa, e ricercare a partire da questi le regole formali e fisiche del territorio e successivamente le regole di base per la disciplina del Piano. Tale rappresentazione di dettaglio permette di estrapolare le opportunità e/o necessità per singola parte di città e impostare un approccio al progetto di piano capace di essere già pre-figurato in sede di strategie (SQUEA).



PERMEABILITA' URBANA

Una delle rappresentazioni più importanti finalizzate alla costruzione degli obiettivi, delle strategie e dei parametri di piano è quella riferita alla permeabilità urbana.

La permeabilità urbana è stata disegnata e rappresentata negli spazi a terra, pubblici e privati, a carattere permeabile.

Tale rappresentazione diventa fondamentale per:

- quantificare e qualificare il parametro della permeabilità urbana, per singolo lotto, per isolato e per valore complessivo; questo è quindi possibile a partire da un dato di fatto e ipotizzare un valore obiettivo all'interno delle strategie di Piano e della Disciplina di Piano;
- ricercare un disegno complessivo a terra tra sistema urbano e sistema degli spazi aperti;
- perseguire l'obiettivo dell'invarianza idraulica sia per parti di città sia per valore complessivo territoriale.

Il tessuto di Sorbolo presenta una buona permeabilità a terra, soprattutto in alcune parti di città a più recente sviluppo (anche in relazione alle tipologie edilizie utilizzate e alla progettazione unitaria degli spazi esterni), associata ad una presenza importante di aree a verde, gioco e sport comunali e alla presenza di aree libere di filtro o di completamento del tessuto insediativo (rapporto spazi molli e spazi duri).

Si evidenzia a livello di schema di assetto la dorsale legata alla città dei servizi, il verde di filtro tra il sistema residenziale e il sistema produttivo e il sistema dei verdi di bordo o margine.



PERMEABILITA' URBANA - ASSI



PERMEABILITA' URBANA E COPERTURA VEGETAZIONALE

In modo complementare al parametro quantitativo e qualitativo della permeabilità a terra, è stato indagato anche il parametro sulla copertura vegetazionale, sempre a partire dalla singola unità (edificio e lotto), tramite la rappresentazione dello stato di fatto.

Obiettivo e approccio del piano è quello di tenere addizionali (complementari) i due parametri (e non alternativi), perseguendo un obiettivo della valorizzazione della cosiddetta ecologia urbana,

La copertura vegetazionale è stata ricavata mediante fotointerpretazione e ridisegno delle stesse.

La sua rappresentazione evidenzia la presenza di parti del tessuto a buona copertura vegetazionale, sia sulle grandi che sulle piccole pertinenze, e la presenza per contraltare di grandi spazi aperti senza copertura vegetazionale.



IMPIANTO STORICO E PERMANENZE-PERSISTENZE

Assieme alla lettura dello stato di fatto fisico del territorio, viene svolta anche una analisi di tipo storico, ossia relativa alla datazione storica degli edifici, ricavata attraverso la datazione storica degli edifici. Nel caso di Sorbolo si è individuata la data del 1975 come elemento di forbice (ante-post).

La rappresentazione diventa quindi importante per evidenziare l'impianto storico (urbanistico, edificatorio) del capoluogo. In particolare emergono alcuni assi (e relativi fronti insediativi). Tali assi, in assenza di un impianto storico riconoscibile, si ritrovano all'oggi su alcuni assi a carattere tematico (asse del commercio, asse dei servizi o della città inclusiva, asse della rappresentanza).



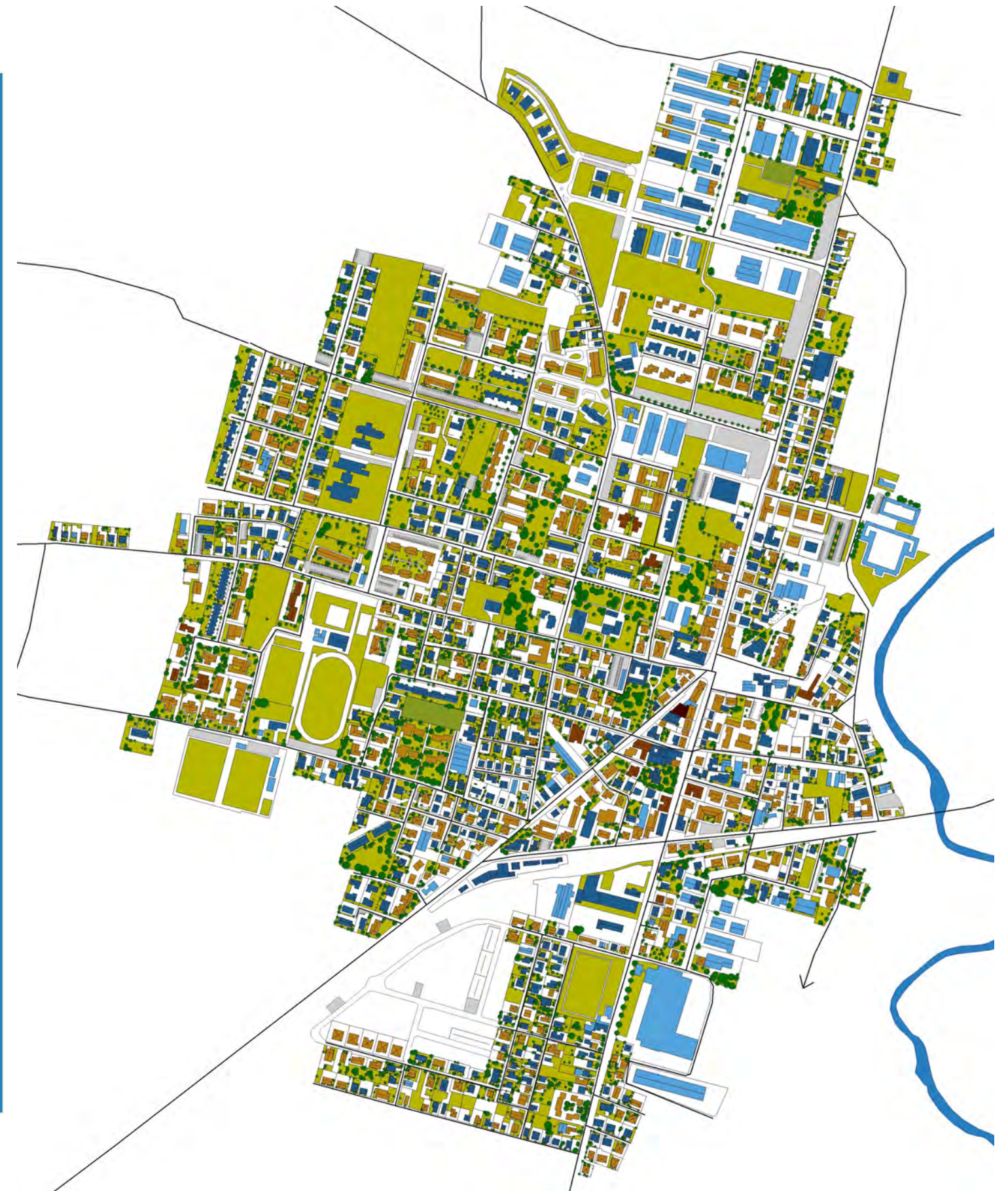
IMPIANTO STORICO E PERMANENZE-PERSISTENZE

Rappresentazione del tessuto al 1975.
Si evidenzia l'estensione nord-sud del tessuto e la sua conformazione concentrica attorno all'ambito Municipio-Chiesa, in appoggio al margine est dell'enza.



TESSUTO EDILIZIO: LA TERZA DIMENSIONE

La lettura ricerca, in modo complementare all'impianto a terra, la terza dimensione del tessuto edilizio, ricavata attraverso la lettura dell'altezza dei singoli edifici e composti edilizi sia in metri sia in numero di piani (immagine a lato).



FUNZIONI: PIANI TERRA

la lettura funzionale di ogni edificio e composto edilizio viene fatta sia a livello di funzione prevalente sia a per singolo livello (o piano). In particolare la lettura per singolo livello persegue i seguenti obiettivi e finalità:

- a. leggere la struttura verticale delle funzioni e quindi la mixità funzionale, con particolare riferimento ad alcuni assi a carattere tematico;
- b. riconoscere le funzioni a terra (piano terra) a carattere attrattivo, anche da correlare al sistema della mobilità e degli spazi di sosta e fermata e in generale al tema dell'attestazione e accessibilità.



Lo schema a lato riporta, per la parte centrale di Sorbolo, gli edifici con presenza di destinazioni d'uso di tipo commerciale-direzionale al piano terra all'oggi.



FUNZIONI:
PIANO PRIMO



TIPOLOGIE : COPERTURE

Altro elemento tipologico oggetto di lettura puntuale è quello relativo alle coperture.

La lettura permette l'identificazione del tipo caratteristico del tessuto edilizio, per zona, funzione o tipologia, e ne permette l'interpretazione rispetto alla possibile trasformazione, in elevazione degli stessi.

Per il tessuto produttivo e commerciale, altresì, la lettura permette di valorizzare come alternativa al suolo permeabile a terra la definizione dei tetti verdi.



ACCESSI CARRAI O AFFACCIO AGLI SPAZI DELLA MOBILITA'

il Piano ha effettuato ancora una lettura puntuale del tema degli accessi (carrai, soprattutto, e pedonali) di ogni singola unità rispetto al sistema della mobilità su cui si affaccia e su cui si pone come elemento di addizione al carico infrastrutturale e insediativo.

La lettura ha come finalità la classificazione stradale interna al sistema insediativo dal punto di vista della sua matrice (sezine) e dal punto di vista dell'utilizzo. In prospettiva diventa così importante la rivisitazione di alcuni ambiti oggetto di rigenerazione urbana laddove diventa elemento progettuale altresì l'affaccio su un asse stradale su un altro, a seconda della gerarchia assegnata dal Piano.



STRATEGIE DI PIANO: AREE E COMPLESSI DISMESSI E/O DEGRADATI

il Piano individua, sia a livello urbano che a livello territoriale, le aree e gli immobili dismessi e/o degradati, per tradurli all'interno delle politiche e delle azioni di Piano ai fini della riqualificazione e rigenerazione del tessuto esistente. Le aree e gli immobili così individuati sono stati analizzati tramite rilievo speditivo sul territorio, e vengono destinati a due elementi o strumenti del Piano:

- a. elenco degli immobili dismessi;
- b. individuazione delle aree opportunità e delle aree strategiche di Piano, per le quali viene già proposto in sede di PUG un primo pre-progetto di indirizzo, non prescrittivo.



QUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DALL'AMIANTO

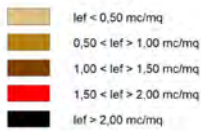
il Piano individua ancora, a livello urbano e a livello territoriale, gli edifici (o i relativi annessi) con presenza di Amianto.
L'obiettivo del Piano è la loro qualificazione e messa in sicurezza.



PARAMETRI URBANISTICI RICAVATI:
RAPPORTO DI COPERTURA RICAVATO
(MQ/MQ)



PARAMETRI URBANISTICI RICAVALI:
RAPPORTO DI COPERTURA RICAVALTO
(MQ/MQ)



PARAMETRI URBANISTICI RICAVATI:
INDICE FONDIARIO RICAVATO (MC/ MQ)



PARAMETRI URBANISTICI RICAVATI:
SUPERFICIE PERMEABILE RICAVATA
(MQ/MQ)

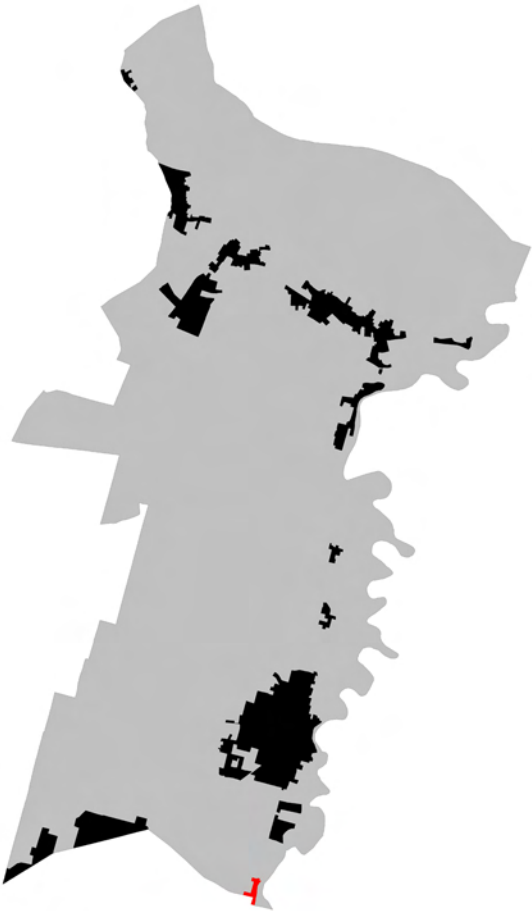


PARAMETRI URBANISTICI RICAVATI:
COPERTURA VEGETAZIONALE RICAVATA (MQ/MQ)



Quadro Conoscitivo
LETTURA DEI TESSUTI

CASALTONE



LA RAPPRESENTAZIONE ALLUSIVA DEL TESSUTO

La base di partenza per la lettura attiva del tessuto insediativo (spazi costruiti e pertinenzialità, città pubblica e materiali a terra) è la rappresentazione allusiva dello stato di fatto. Questa viene ricercata e rappresentata attraverso i seguenti dati e/o informazioni fisiche e funzionali:

Sistema funzionale

Grafi stradale

Accessi carrai alle singole pertinenzialità

Tessuto edilizio

Funzioni prevalenti

Funzioni per singolo livello (piani)

Coperture (tipi)

Stato dei materiali

Epoca di datazione

Pertinenzialità

Lotti pertinenziali

Superficie a terra permeabile

Superficie a terra a copertura vegetazionale

Città pubblica

Parcheggi e numero stalli

Aree a verde gioco e sport

Tale microlettura permette di avere uno stato di fatto reale e puntuale capace di adattarsi dalla scala del singolo lotto a quella dell'isolato di appartenenza sino all'intero sistema insediativo dell'abitato.



PERMEABILITA' URBANA

Una delle rappresentazioni più importanti finalizzate alla costruzione degli obiettivi, delle strategie e dei parametri di piano è quella riferita alla permeabilità urbana.

La permeabilità urbana è stata disegnata e rappresentata negli spazi a terra, pubblici e privati, a carattere permeabile.

Tale rappresentazione diventa fondamentale per:

- quantificare e qualificare il parametro della permeabilità urbana, per singolo lotto, per isolato e per valore complessivo; questo è quindi possibile a partire da un dato di fatto e ipotizzano un valore obiettivo all'interno delle strategie di Piano e della Disciplina di Piano;
- ricercare un disegno complessivo a terra tra sistema urbano e sistema degli spazi aperti;
- perseguire l'obiettivo dell'invarianza idraulica sia per parti di città sia per valore complessivo territoriale.

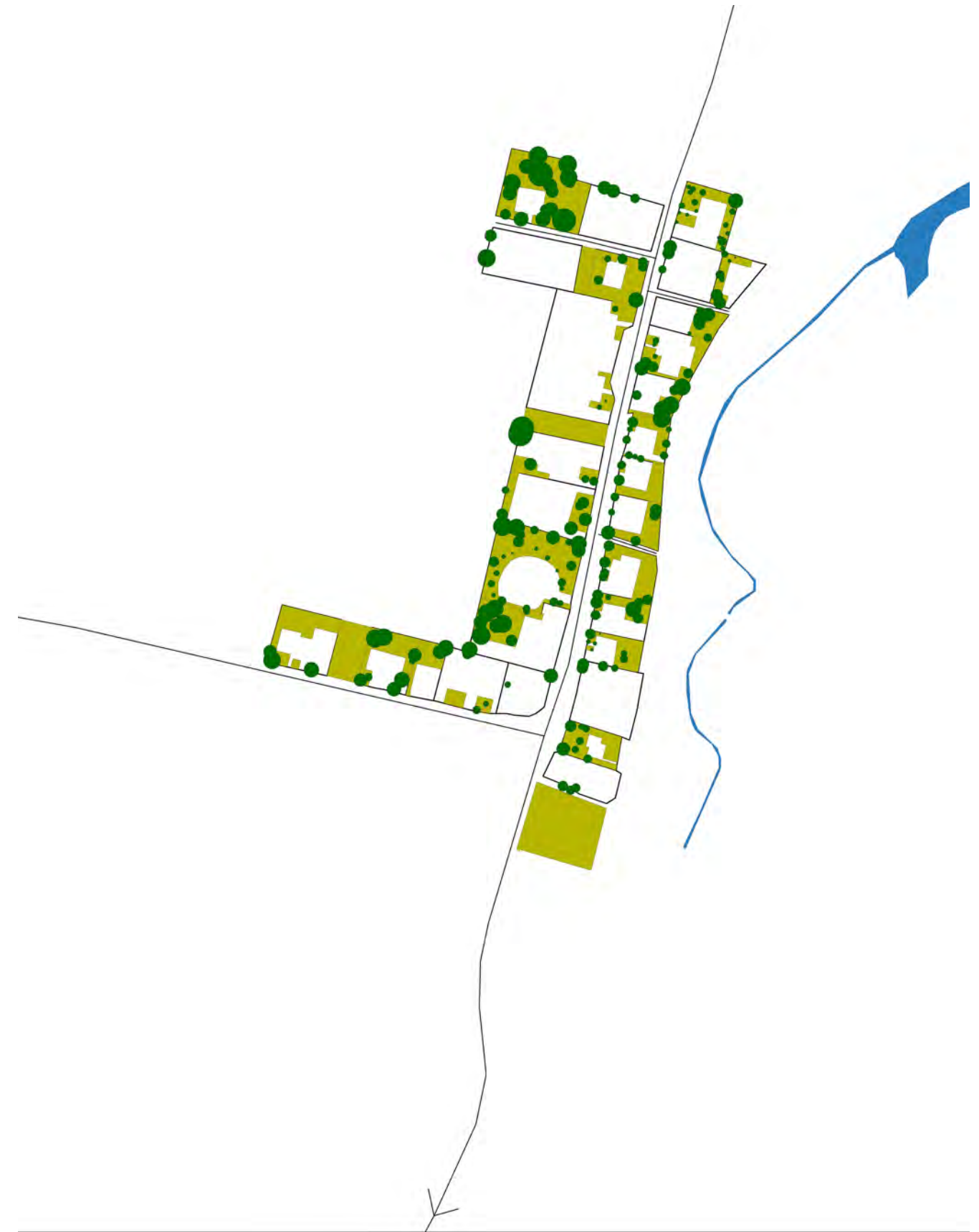
La frazione di Casaltone presenta un rapporto percentuale complessivo (cumulativo) delle aree permeabili pari al 44,6% delle aree pertinenti analizzate.



PERMEABILITA' URBANA E COPERTURA VEGETAZIONALE

In modo complementare al parametro quantitativo e qualitativo della permeabilità a terra, è stato indagato anche il parametro sulla copertura vegetazionale, sempre a partire dalla singola unità (edificio e lotto), tramite la rappresentazione dello stato di fatto.

Obiettivo e approccio del piano è quello di tenere addizionali (complementari) i due parametri (e non alternativi), perseguendo un obiettivo della valorizzazione della cosiddetta ecologia urbana,



IMPIANTO STORICO E PERMANENZE-PERSISTENZE

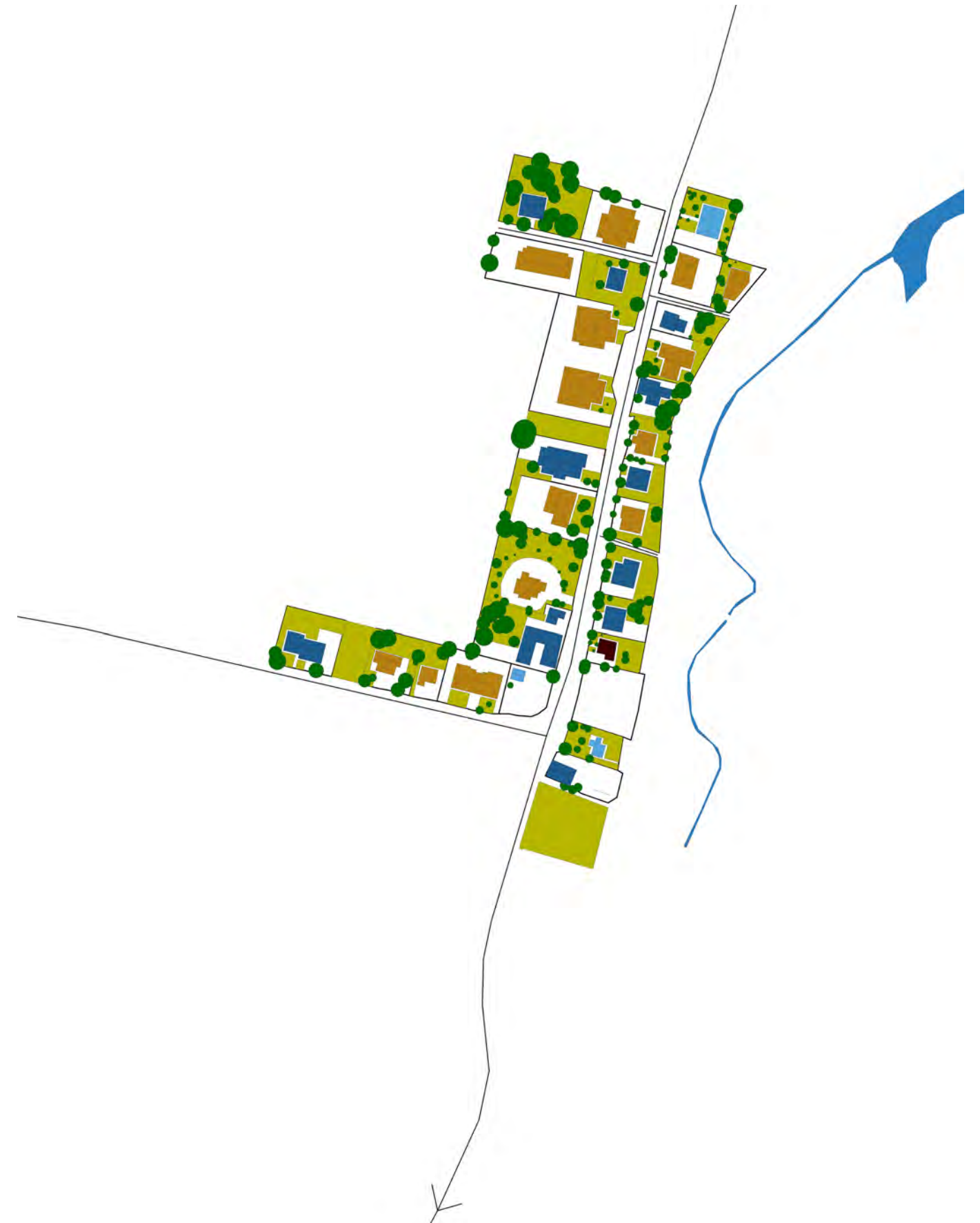
Assieme alla lettura dello stato di fatto fisico del territorio, viene svolta anche una analisi di tipo storico, ossia relativa alla datazione storica degli edifici, ricavata attraverso la datazione storica degli edifici. Nel caso di Casaltone si è individuata la data del 1975 come elemento di forbice (ante-post).

La rappresentazione diventa quindi importante per evidenziare l'impianto storico (urbanistico, edificatorio) del capoluogo. In particolare emergono alcuni assi (e relativi fronti insediativi). Tali assi, in assenza di un impianto storico riconoscibile, si ritrovano all'oggi su alcuni assi a carattere tematico (asse del commercio, asse dei servizi o della città inclusiva, asse della rappresentanza).



TESSUTO EDILIZIO: LA TERZA DIMENSIONE

La lettura ricerca, in modo complementare all'impianto a terra, la terza dimensione del tessuto edilizio, ricavata attraverso la lettura dell'altezza dei singoli edifici e composti edilizi sia in metri sia in numero di piani (immagine a lato).



FUNZIONI: PIANI TERRA

la lettura funzionale di ogni edificio e composto edilizio viene fatta sia a livello di funzione prevalente sia a per singolo livello (o piano). In particolare la lettura per singolo livello persegue i seguenti obiettivi e finalità:

- a. leggere la struttura verticale delle funzioni e quindi la mixità funzionale, con particolare riferimento ad alcuni assi a carattere tematico;
- b. riconoscere le funzioni a terra (piano terra) a carattere attrattivo, anche da correlare al sistema della mobilità e degli spazi di sosta e fermata e in generale al tema dell'attestazione e accessibilità.



FUNZIONI: PIANO PRIMO

Il livello funzionale è esclusivamente a destinazione residenziale.

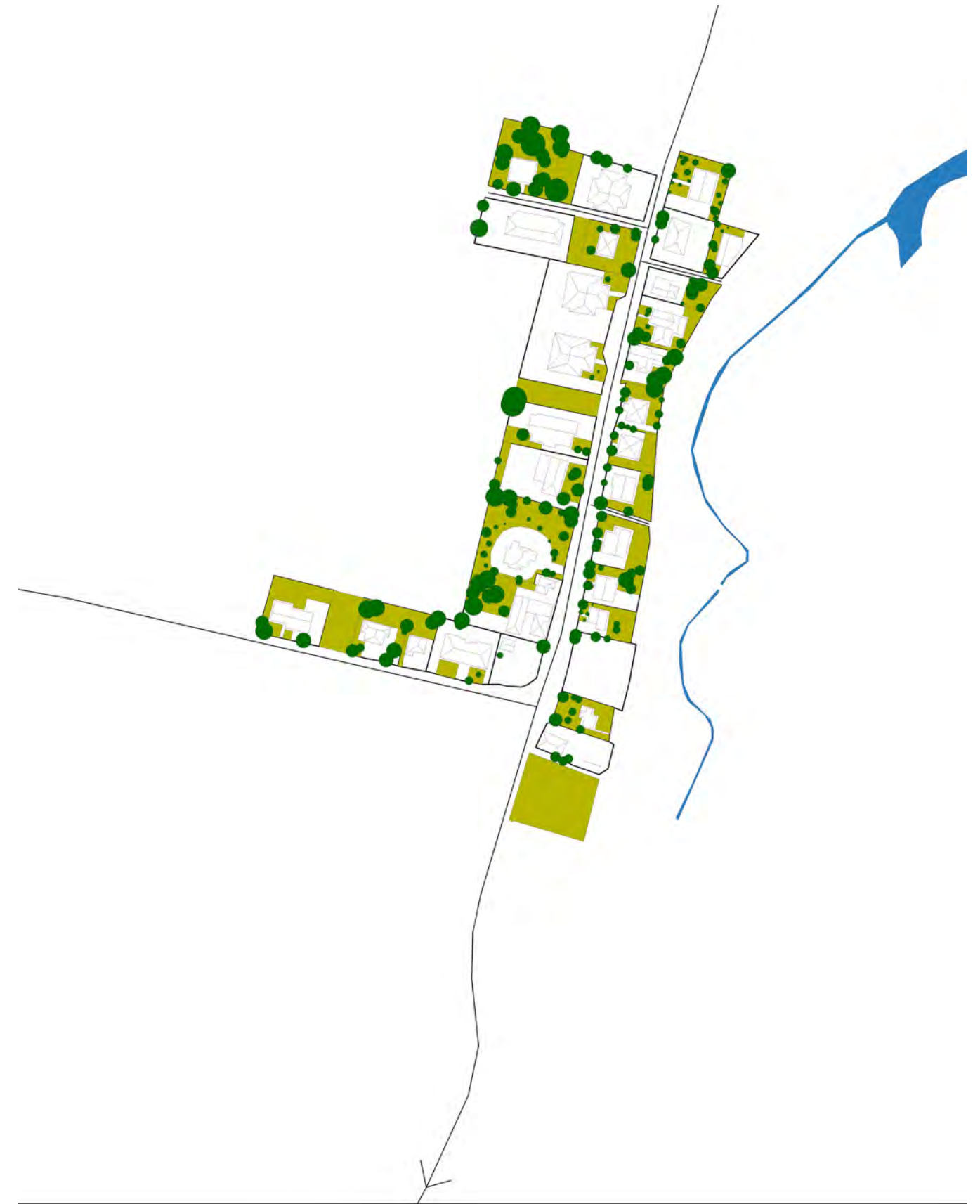


TIPOLOGIE : COPERTURE

Altro elemento tipologico oggetto di lettura puntuale è quello relativo alle coperture.

La lettura permette l'identificazione del tipo caratteristico del tessuto edilizio, per zona, funzione o tipologia, e ne permette l'interpretazione rispetto alla possibile trasformazione, in elevazione degli stessi.

Per il tessuto produttivo e commerciale, altresì, la lettura permette di valorizzare come alternativa al suolo permeabile a terra la definizione dei tetti verdi.



ACCESSI CARRAI O AFFACCIO AGLI SPAZI DELLA MOBILITA'

il Piano ha effettuato ancora una lettura puntuale del tema degli accessi (carrai, soprattutto, e pedonali) di ogni singola unità rispetto al sistema della mobilità su cui si affaccia e su cui si pone come elemento di addizione al carico infrastrutturale e insediativo.

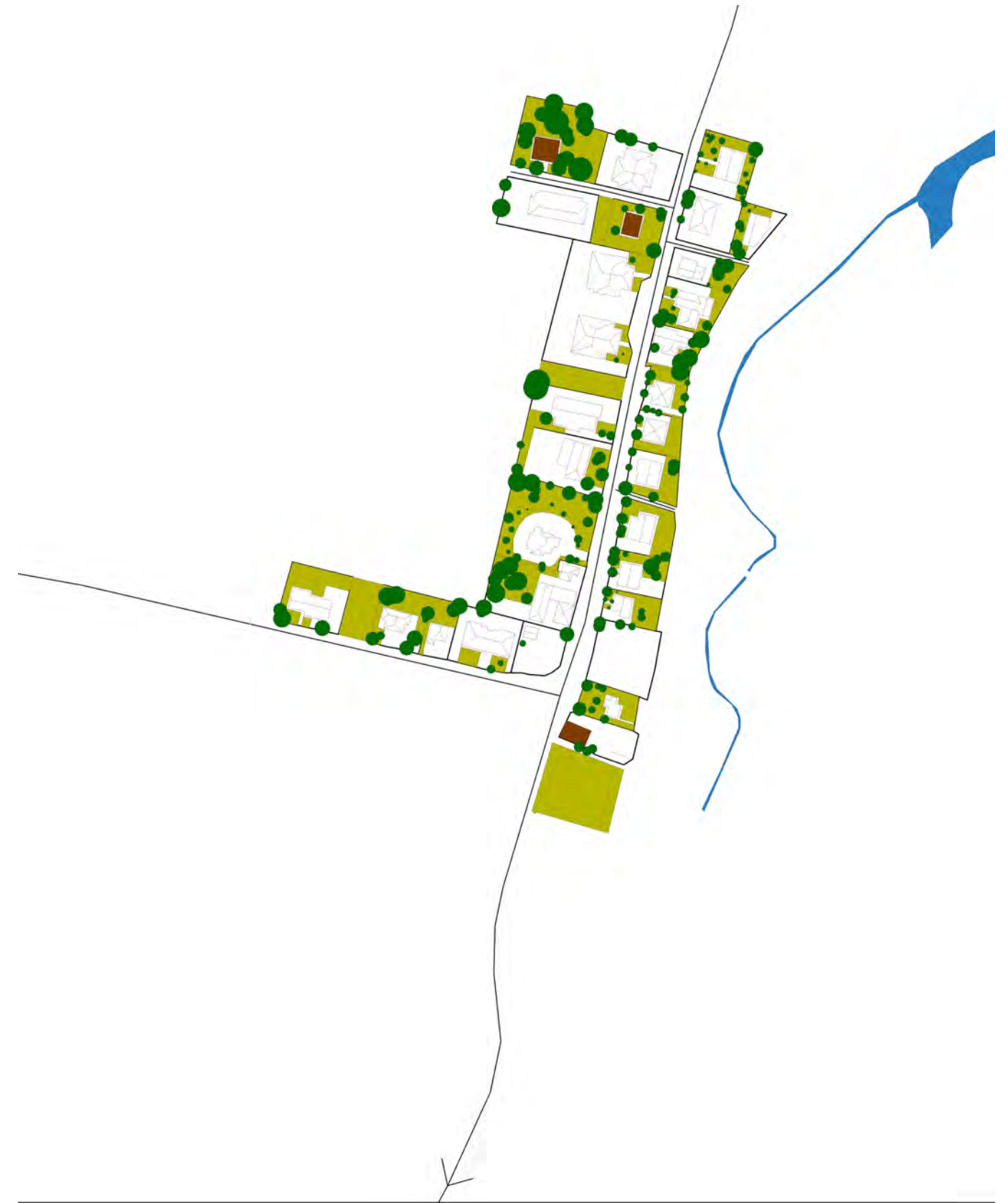
La lettura ha come finalità la classificazione stradale interna al sistema insediativo dal punto di vista della sua matrice (sezine) e dal punto di vista dell'utilizzo. In prospettiva diventa così importante la rivisitazione di alcuni ambiti oggetto di rigenerazione urbana laddove diventa elemento progettuale altresì l'affaccio su un asse stradale su un altro, a seconda della gerarchia assegnata dal Piano.



STRATEGIE DI PIANO: AREE E COMPLESSI DISMESSI E/O DEGRADATI

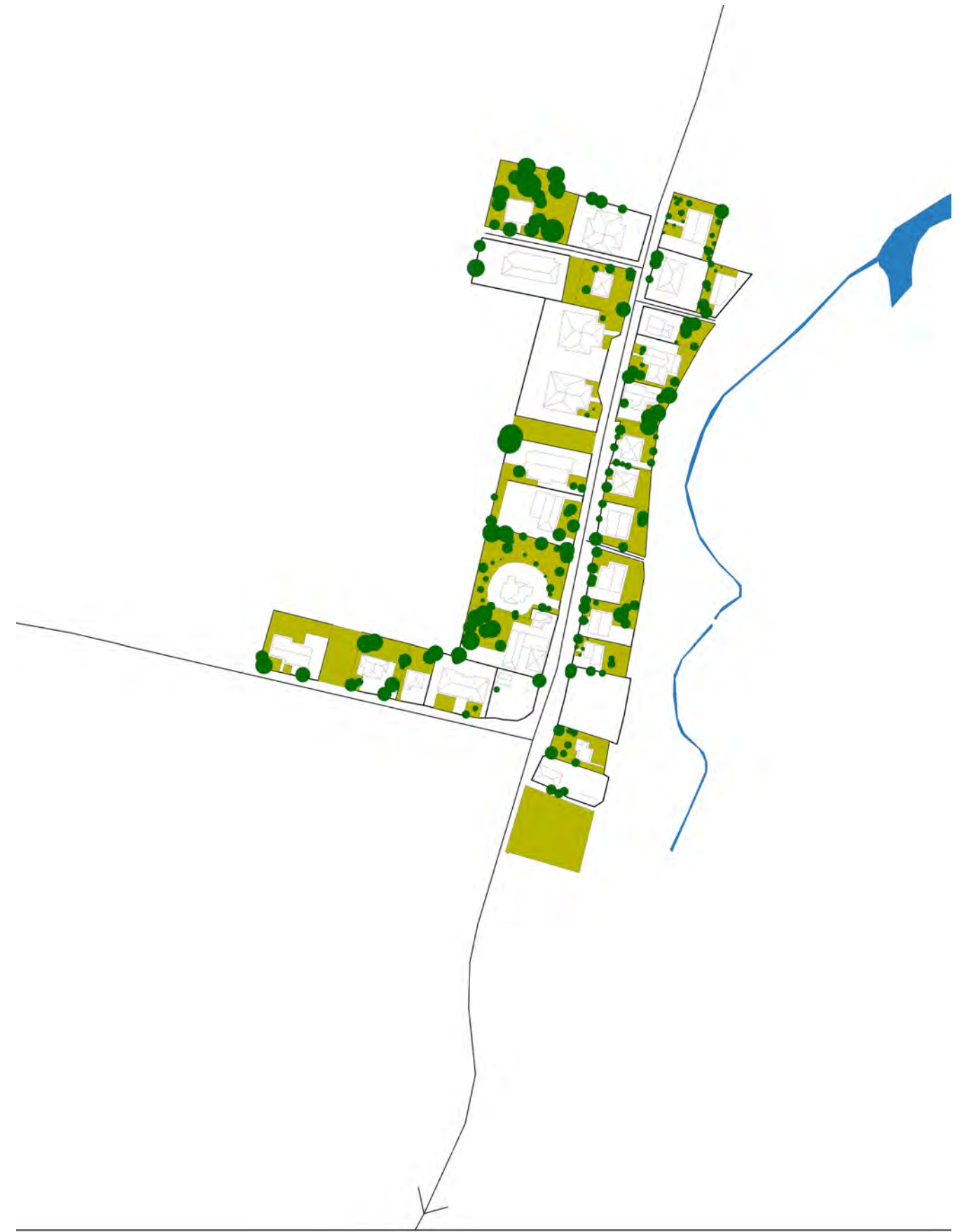
il Piano individua, sia a livello urbano che a livello territoriale, le aree e gli immobili dismessi e/o degradati, per tradurli all'interno delle politiche e delle azioni di Piano ai fini della riqualificazione e rigenerazione del tessuto esistente. Le aree e gli immobili così individuati sono stati analizzati tramite rilievo speditivo sul territorio, e vengono destinati a due elementi o strumenti del Piano:

- a. elenco degli immobili dismessi;
- b. individuazione delle aree opportunità e delle aree strategiche di Piano, per le quali viene già proposto in sede di PUG un primo pre-progetto di indirizzo, non prescrittivo.



QUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DALL'AMianto

il Piano individua ancora, a livello urbano e a livello territoriale, gli edifici (o i relativi annessi) con presenza di Amianto.
L'obiettivo del Piano è la loro qualificazione e messa in sicurezza.



PARAMETRI URBANISTICI RICAVALI:
RAPPORTO DI COPERTURA RICAVALTO
(MQ/MQ)



PARAMETRI URBANISTICI RICAVALI:
INDICE FONDIARIO RICAVALTO (MC/ MQ)



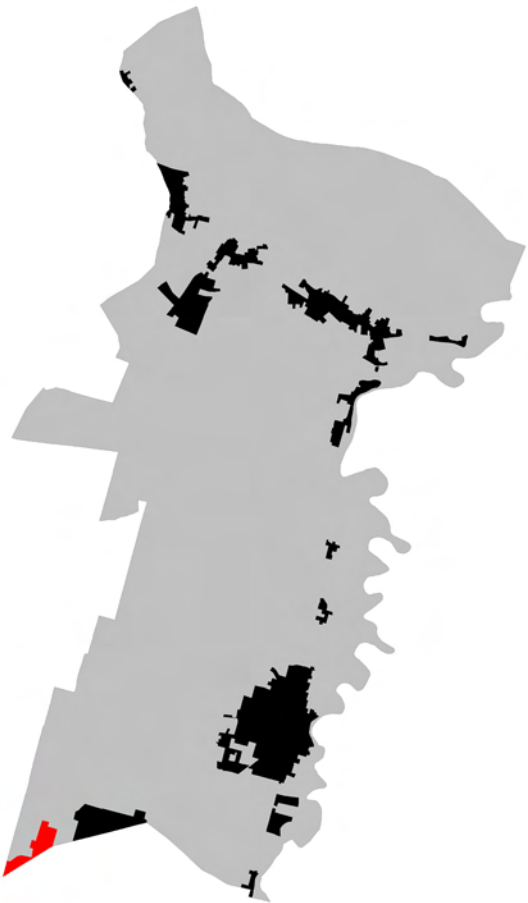
PARAMETRI URBANISTICI RICAVATI:
SUPERFICIE PERMEABILE RICAVATA
(MQ/MQ)



PARAMETRI URBANISTICI RICAVALI:
COPERTURA VEGETAZIONALE
RICAVALA
(MQ/MQ)



Quadro Conoscitivo
LETTURA DEI TESSUTI
BOGOLESE



LA RAPPRESENTAZIONE ALLUSIVA DEL TESSUTO

La base di partenza per la lettura attiva del tessuto insediativo (spazi costruiti e pertinenzialità, città pubblica e materiali a terra) è la rappresentazione allusiva dello stato di fatto. Questa viene ricercata e rappresentata attraverso i seguenti dati e/o informazioni fisiche e funzionali:

Sistema funzionale

Grafi stradale

Accessi carrai alle singole pertinenzialità

Tessuto edilizio

Funzioni prevalenti

Funzioni per singolo livello (piani)

Coperture (tipi)

Stato dei materiali

Epoca di datazione

Pertinenzialità

Lotti pertinenziali

Superficie a terra permeabile

Superficie a terra a copertura vegetazionale

Città pubblica

Parcheggi e numero stalli

Aree a verde gioco e sport

Tale microlettura permette di avere uno stato di fatto reale e puntuale capace di adattarsi dalla scala del singolo lotto a quella dell'isolato di appartenenza sino all'intero sistema insediativo dell'abitato.

Tale approccio permette quindi di avere, a partire da un dato puntuale e specifico, lo stato di fatto del territorio, anche in forma aggregativa, e ricercare a partire da questi le regole formali e fisiche del territorio e successivamente le regole di base per la disciplina del Piano. Tale rappresentazione di dettaglio permette di estrapolare le opportunità e/o necessità per singola parte di città e impostare un approccio al progetto di piano capace di essere già pre-figurato in sede di strategie (SQUEA).



PERMEABILITA' URBANA

Una delle rappresentazioni più importanti finalizzate alla costruzione degli obiettivi, delle strategie e dei parametri di piano è quella riferita alla permeabilità urbana.

La permeabilità urbana è stata disegnata e rappresentata negli spazi a terra, pubblici e privati, a carattere permeabile.

Tale rappresentazione diventa fondamentale per:

- quantificare e qualificare il parametro della permeabilità urbana, per singolo lotto, per isolato e per valore complessivo; questo è quindi possibile a partire da un dato di fatto e ipotizzano un valore obiettivo all'interno delle strategie di Piano e della Disciplina di Piano;
- ricercare un disegno complessivo a terra tra sistema urbano e sistema degli spazi aperti;
- perseguire l'obiettivo dell'invarianza idraulica sia per parti di città sia per valore complessivo territoriale.



PERMEABILITA' URBANA E COPERTURA VEGETAZIONALE

In modo complementare al parametro quantitativo e qualitativo della permeabilità a terra, è stato indagato anche il parametro sulla copertura vegetazionale, sempre a partire dalla singola unità (edificio e lotto), tramite la rappresentazione dello stato di fatto.

Obiettivo e approccio del piano è quello di tenere addizionali (complementari) i due parametri (e non alternativi), perseguendo un obiettivo della valorizzazione della cosiddetta ecologia urbana,



TESSUTO EDILIZIO: LA TERZA DIMENSIONE

La lettura ricerca, in modo complementare all'impianto a terra, la terza dimensione del tessuto edilizio, ricavata attraverso la lettura dell'altezza dei singoli edifici e composti edilizi sia in metri sia in numero di piani (immagine a lato).



FUNZIONI: PIANI TERRA

la lettura funzionale di ogni edificio e composto edilizio viene fatta sia a livello di funzione prevalente sia a per singolo livello (o piano). In particolare la lettura per singolo livello persegue i seguenti obiettivi e finalità:

- a. leggere la struttura verticale delle funzioni e quindi la mixità funzionale, con particolare riferimento ad alcuni assi a carattere tematico;
- b. riconoscere le funzioni a terra (piano terra) a carattere attrattivo, anche da correlare al sistema della mobilità e degli spazi di sosta e fermata e in generale al tema dell'attestazione e accessibilità.



FUNZIONI:
PIANO PRIMO



TIPOLOGIE : COPERTURE

Altro elemento tipologico oggetto di lettura puntuale è quello relativo alle coperture.

La lettura permette l'identificazione del tipo caratteristico del tessuto edilizio, per zona, funzione o tipologia, e ne permette l'interpretazione rispetto alla possibile trasformazione, in elevazione degli stessi.

Per il tessuto produttivo e commerciale, altresì, la lettura permette di valorizzare come alternativa al suolo permeabile a terra la definizione dei tetti verdi.



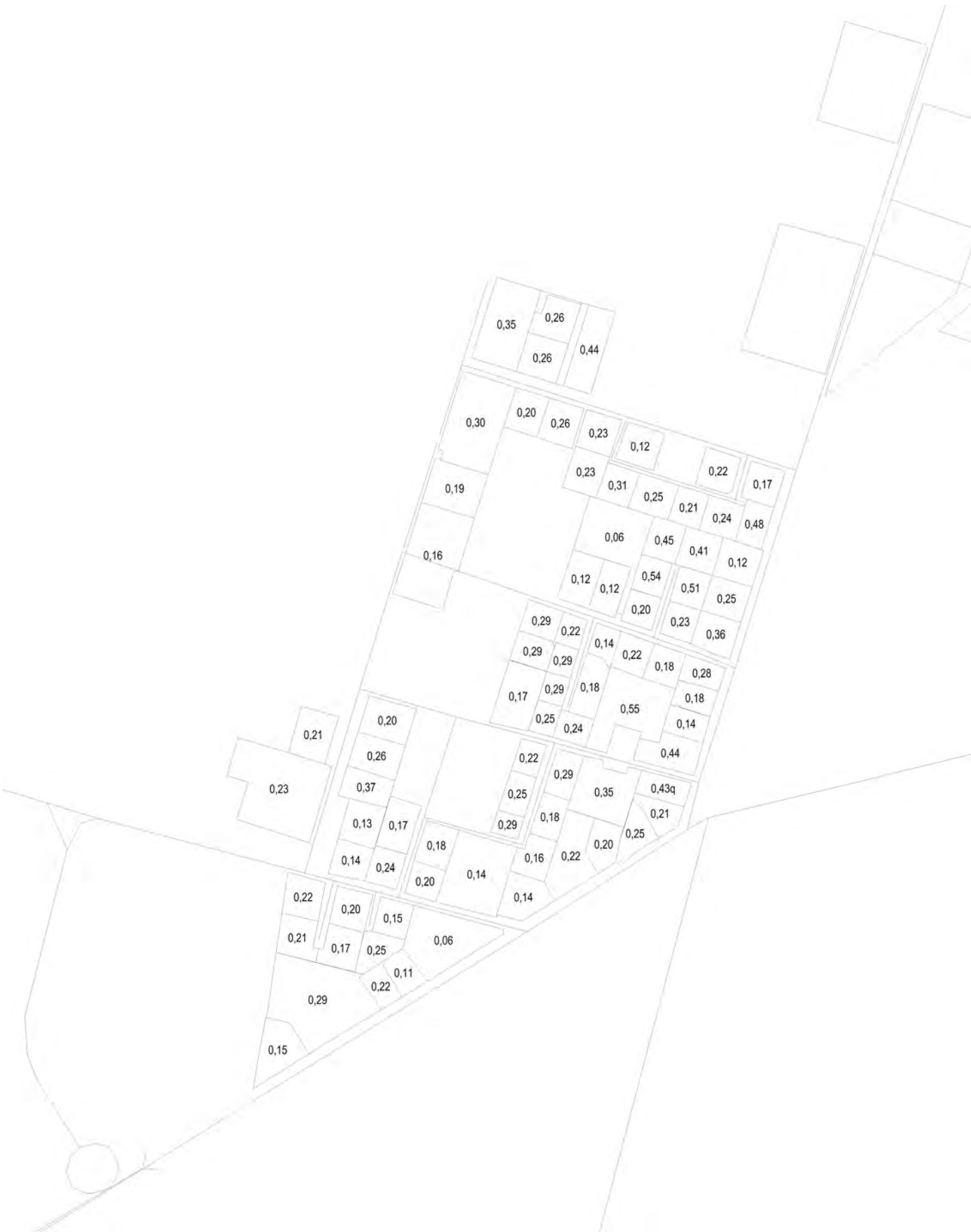
ACCESSI CARRAI O AFFACCIO AGLI SPAZI DELLA MOBILITA'

il Piano ha effettuato ancora una lettura puntuale del tema degli accessi (carrai, soprattutto, e pedonali) di ogni singola unità rispetto al sistema della mobilità su cui si affaccia e su cui si pone come elemento di addizione al carico infrastrutturale e insediativo.

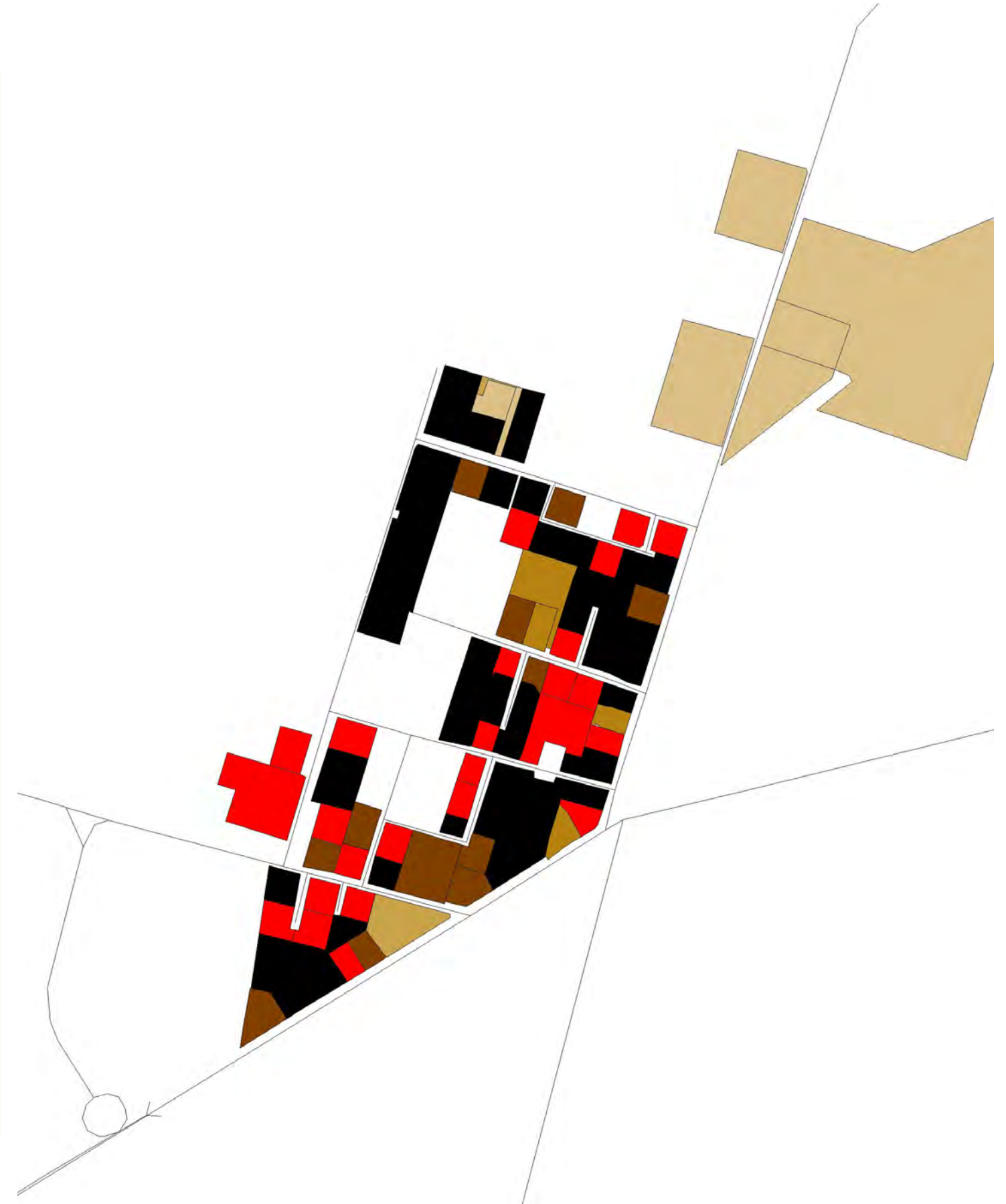
La lettura ha come finalità la classificazione stradale interna al sistema insediativo dal punto di vista della sua matrice (sezine) e dal punto di vista dell'utilizzo. In prospettiva diventa così importante la rivisitazione di alcuni ambiti oggetto di rigenerazione urbana laddove diventa elemento progettuale altresì l'affaccio su un asse stradale su un altro, a seconda della gerarchia assegnata dal Piano.



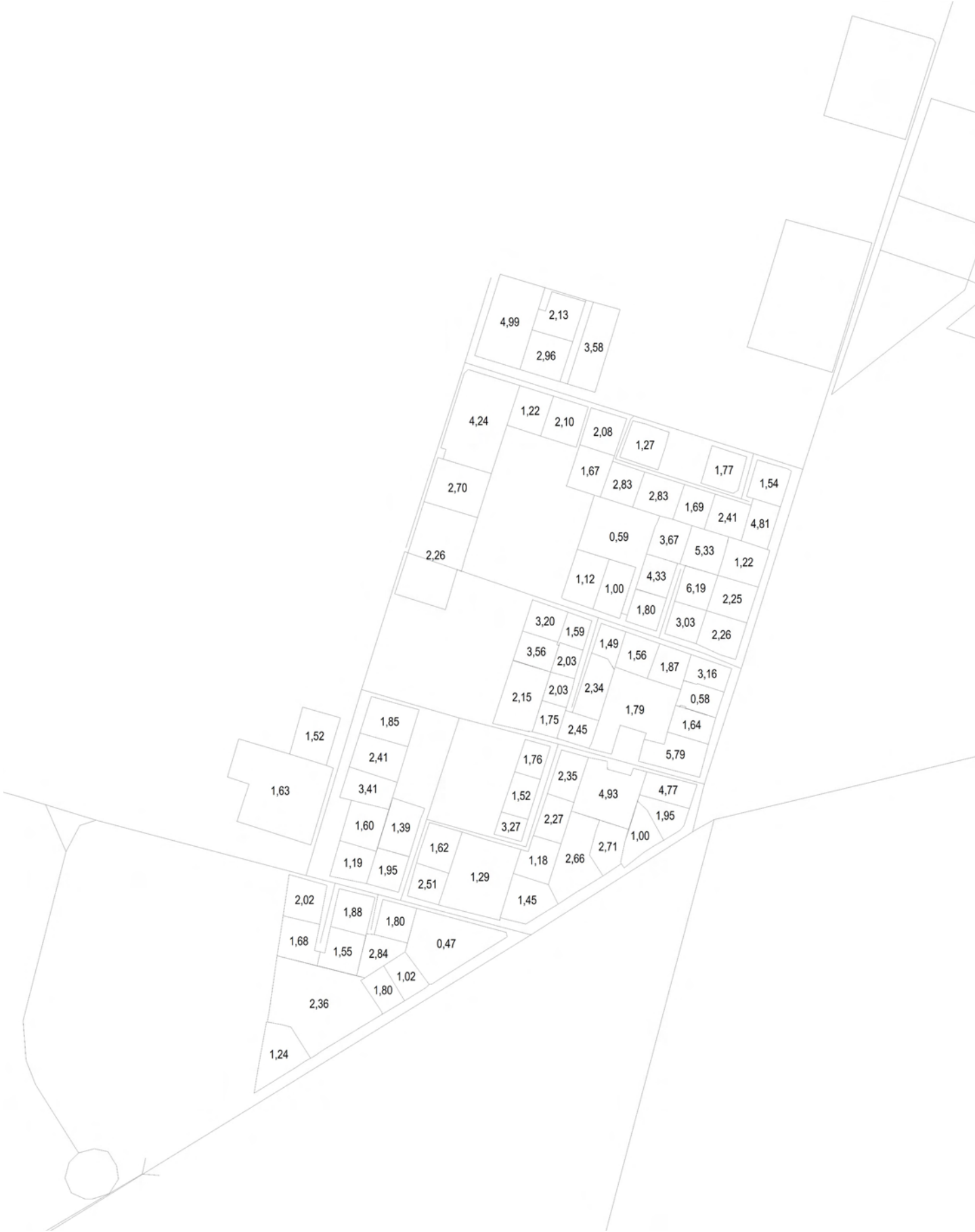
PARAMETRI URBANISTICI RICAVALI:
RAPPORTO DI COPERTURA RICAVALTO
(MQ/MQ)



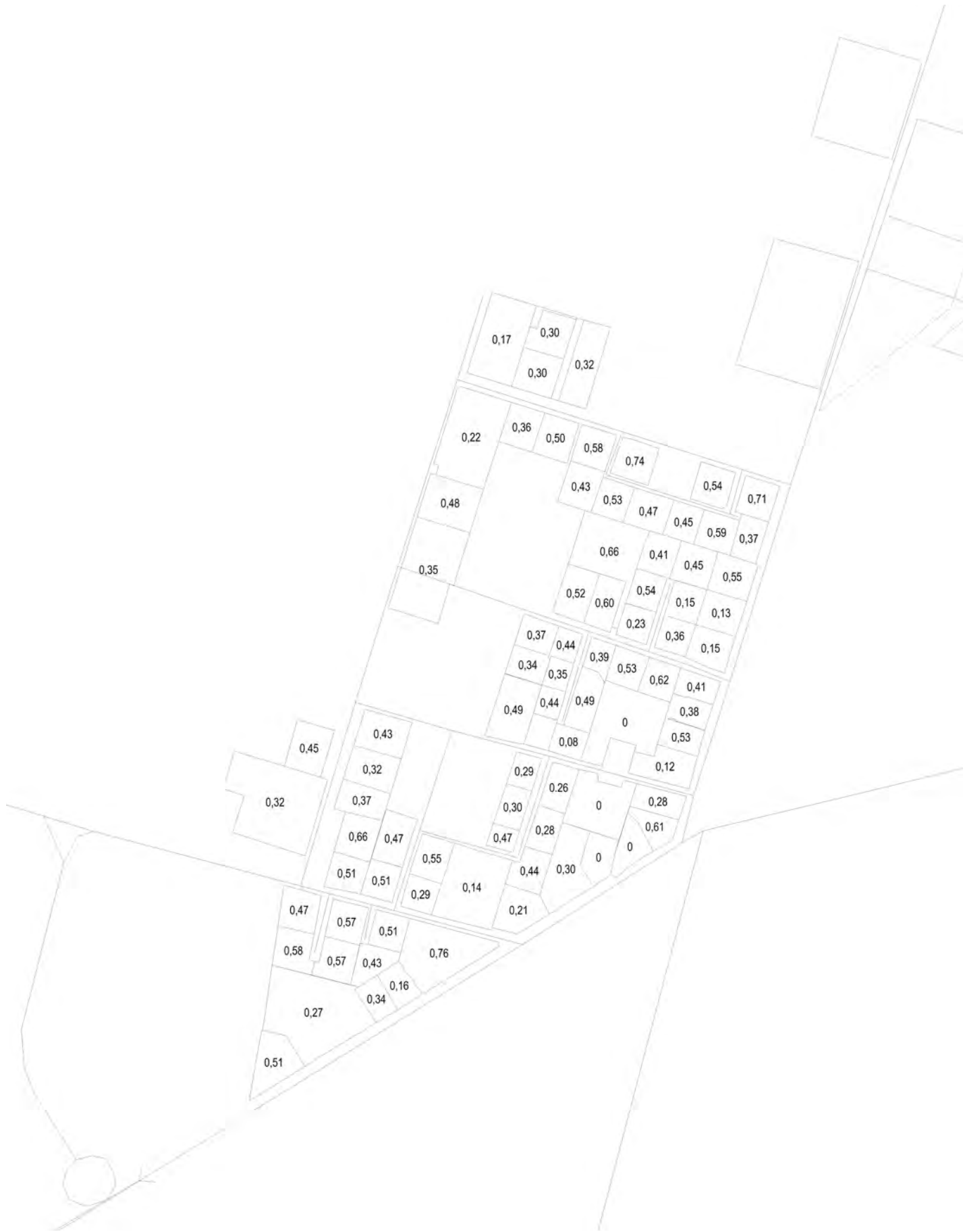
PARAMETRI URBANISTICI RICAVALI:
RAPPORTO DI COPERTURA RICAVALTO
(MQ/MQ)



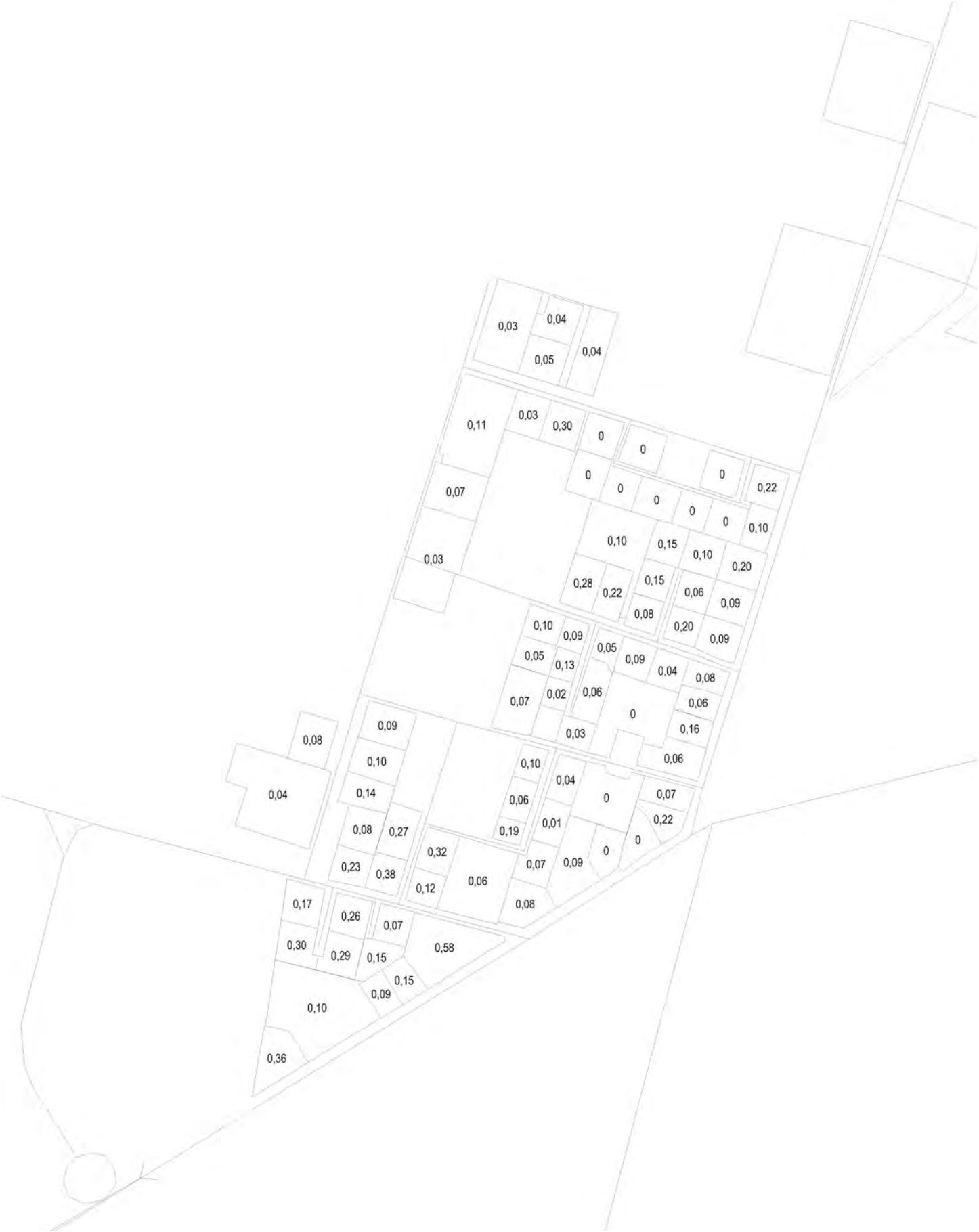
PARAMETRI URBANISTICI RICAVALI:
INDICE FONDIARIO RICAVALTO (MC/ MQ)



PARAMETRI URBANISTICI RICAVALI:
SUPERFICIE PERMEABILE RICAVALTA
(MQ/MQ)

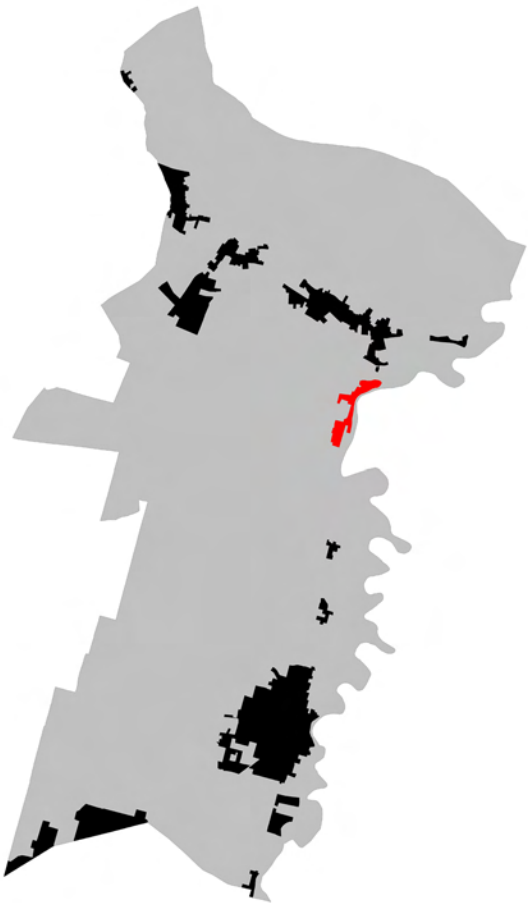


PARAMETRI URBANISTICI RICAVALI:
COPERTURA VEGETAZIONALE
RICAVALA
(MQ/MQ)



Quadro Conoscitivo
LETTURA DEI TESSUTI

COENZO



LA RAPPRESENTAZIONE ALLUSIVA DEL TESSUTO

La base di partenza per la lettura attiva del tessuto insediativo (spazi costruiti e pertinenzialità, città pubblica e materiali a terra) è la rappresentazione allusiva dello stato di fatto. Questa viene ricercata e rappresentata attraverso i seguenti dati e/o informazioni fisiche e funzionali:

Sistema funzionale

Grafi stradale

Accessi carrai alle singole pertinenzialità

Tessuto edilizio

Funzioni prevalenti

Funzioni per singolo livello (piani)

Coperture (tipi)

Stato dei materiali

Epoca di datazione

Pertinenzialità

Lotti pertinenziali

Superficie a terra permeabile

Superficie a terra a copertura vegetazionale

Città pubblica

Parcheggi e numero stalli

Aree a verde gioco e sport

Tale microlettura permette di avere uno stato di fatto reale e puntuale capace di adattarsi dalla scala del singolo lotto a quella dell'isolato di appartenenza sino all'intero sistema insediativo dell'abitato.

Tale approccio permette quindi di avere, a partire da un dato puntuale e specifico, lo stato di fatto del territorio, anche in forma aggregativa, e ricercare a partire da questi le regole formali e fisiche del territorio e successivamente le regole di base per la disciplina del Piano. Tale rappresentazione di dettaglio permette di estrapolare le opportunità e/o necessità per singola parte di città e impostare un approccio al progetto di piano capace di essere già pre-figurato in sede di strategie (SQUEA).



PERMEABILITA' URBANA

Una delle rappresentazioni più importanti finalizzate alla costruzione degli obiettivi, delle strategie e dei parametri di piano è quella riferita alla permeabilità urbana.

La permeabilità urbana è stata disegnata e rappresentata negli spazi a terra, pubblici e privati, a carattere permeabile.

Tale rappresentazione diventa fondamentale per:

- quantificare e qualificare il parametro della permeabilità urbana, per singolo lotto, per isolato e per valore complessivo; questo è quindi possibile a partire da un dato di fatto e ipotizzano un valore obiettivo all'interno delle strategie di Piano e della Disciplina di Piano;
- ricercare un disegno complessivo a terra tra sistema urbano e sistema degli spazi aperti;
- perseguire l'obiettivo dell'invarianza idraulica sia per parti di città sia per valore complessivo territoriale.



PERMEABILITA' URBANA E COPERTURA VEGETAZIONALE

In modo complementare al parametro quantitativo e qualitativo della permeabilità a terra, è stato indagato anche il parametro sulla copertura vegetazionale, sempre a partire dalla singola unità (edificio e lotto), tramite la rappresentazione dello stato di fatto.

Obiettivo e approccio del piano è quello di tenere addizionali (complementari) i due parametri (e non alternativi), perseguendo un obiettivo della valorizzazione della cosiddetta ecologia urbana,



IMPIANTO STORICO E PERMANENZE-PERSISTENZE

Assieme alla lettura dello stato di fatto fisico del territorio, viene svolta anche una analisi di tipo storico, ossia relativa alla datazione storica degli edifici, ricavata attraverso la datazione storica degli edifici. Nel caso di Casaltone si è individuata la data del 1975 come elemento di forbice (ante-post).

La rappresentazione diventa quindi importante per evidenziare l'impianto storico (urbanistico, edificatorio) del capoluogo. In particolare emergono alcuni assi (e relativi fronti insediativi). Tali assi, in assenza di un impianto storico riconoscibile, si ritrovano all'oggi su alcuni assi a carattere tematico (asse del commercio, asse dei servizi o della città inclusiva, asse della rappresentanza).



TESSUTO EDILIZIO: LA TERZA DIMENSIONE

La lettura ricerca, in modo complementare all'impianto a terra, la terza dimensione del tessuto edilizio, ricavata attraverso la lettura dell'altezza dei singoli edifici e composti edilizi sia in metri sia in numero di piani (immagine a lato).



FUNZIONI: PIANI TERRA

la lettura funzionale di ogni edificio e composto edilizio viene fatta sia a livello di funzione prevalente sia a per singolo livello (o piano). In particolare la lettura per singolo livello persegue i seguenti obiettivi e finalità:

- a. leggere la struttura verticale delle funzioni e quindi la mixità funzionale, con particolare riferimento ad alcuni assi a carattere tematico;
- b. riconoscere le funzioni a terra (piano terra) a carattere attrattivo, anche da correlare al sistema della mobilità e degli spazi di sosta e fermata e in generale al tema dell'attestazione e accessibilità.



FUNZIONI:
PIANO PRIMO



TIPOLOGIE : COPERTURE

Altro elemento tipologico oggetto di lettura puntuale è quello relativo alle coperture.

La lettura permette l'identificazione del tipo caratteristico del tessuto edilizio, per zona, funzione o tipologia, e ne permette l'interpretazione rispetto alla possibile trasformazione, in elevazione degli stessi.

Per il tessuto produttivo e commerciale, altresì, la lettura permette di valorizzare come alternativa al suolo permeabile a terra la definizione dei tetti verdi.



STRATEGIE DI PIANO: AREE E COMPLESSI DISMESSI E/O DEGRADATI

il Piano individua, sia a livello urbano che a livello territoriale, le aree e gli immobili dismessi e/o degradati, per tradurli all'interno delle politiche e delle azioni di Piano ai fini della riqualificazione e rigenerazione del tessuto esistente. Le aree e gli immobili così individuati sono stati analizzati tramite rilievo speditivo sul territorio, e vengono destinati a due elementi o strumenti del Piano:

- a. elenco degli immobili dismessi;
- b. individuazione delle aree opportunità e delle aree strategiche di Piano, per le quali viene già proposto in sede di PUG un primo pre-progetto di indirizzo, non prescrittivo.

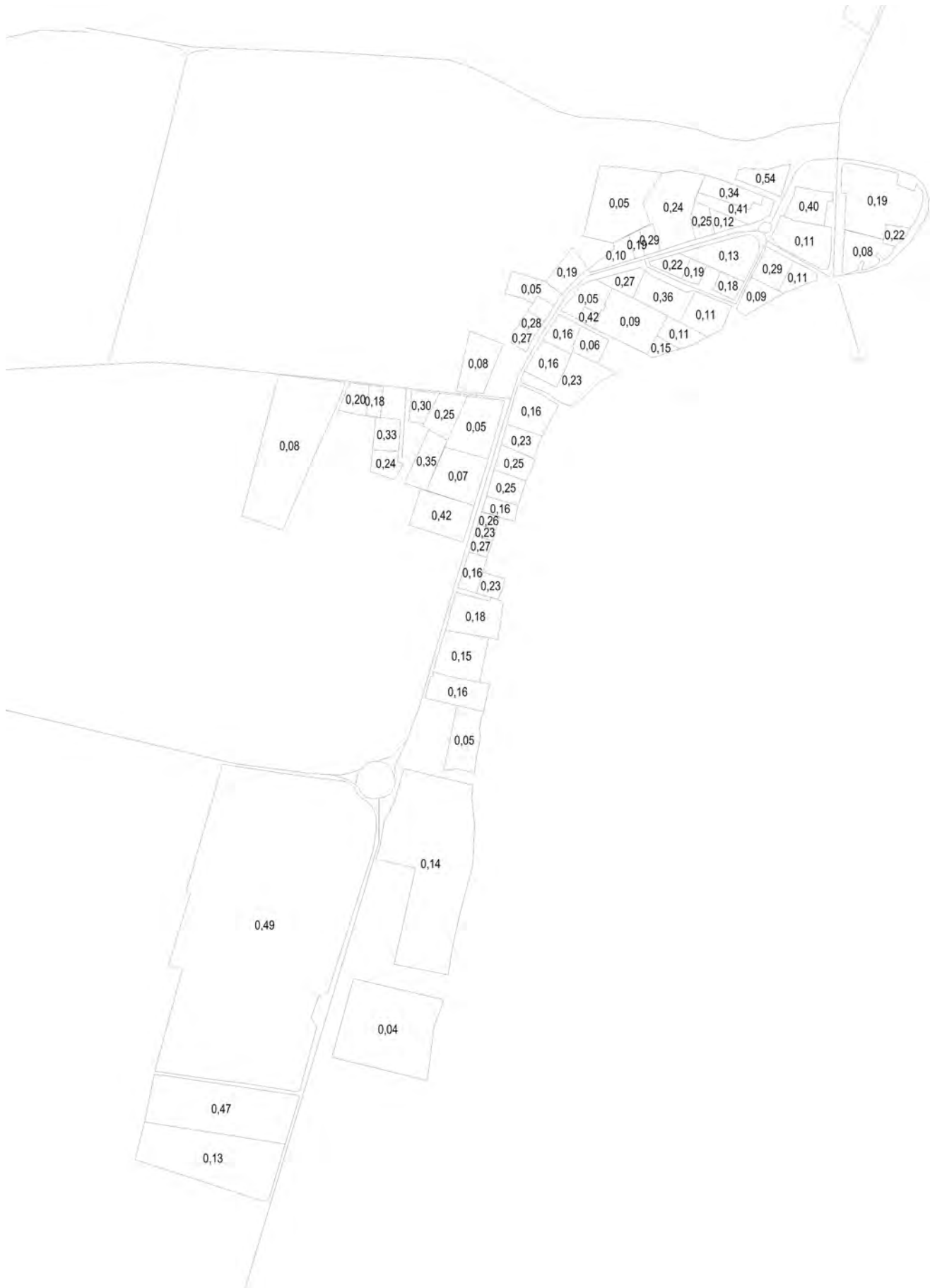


QUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DALL'AMIANTO

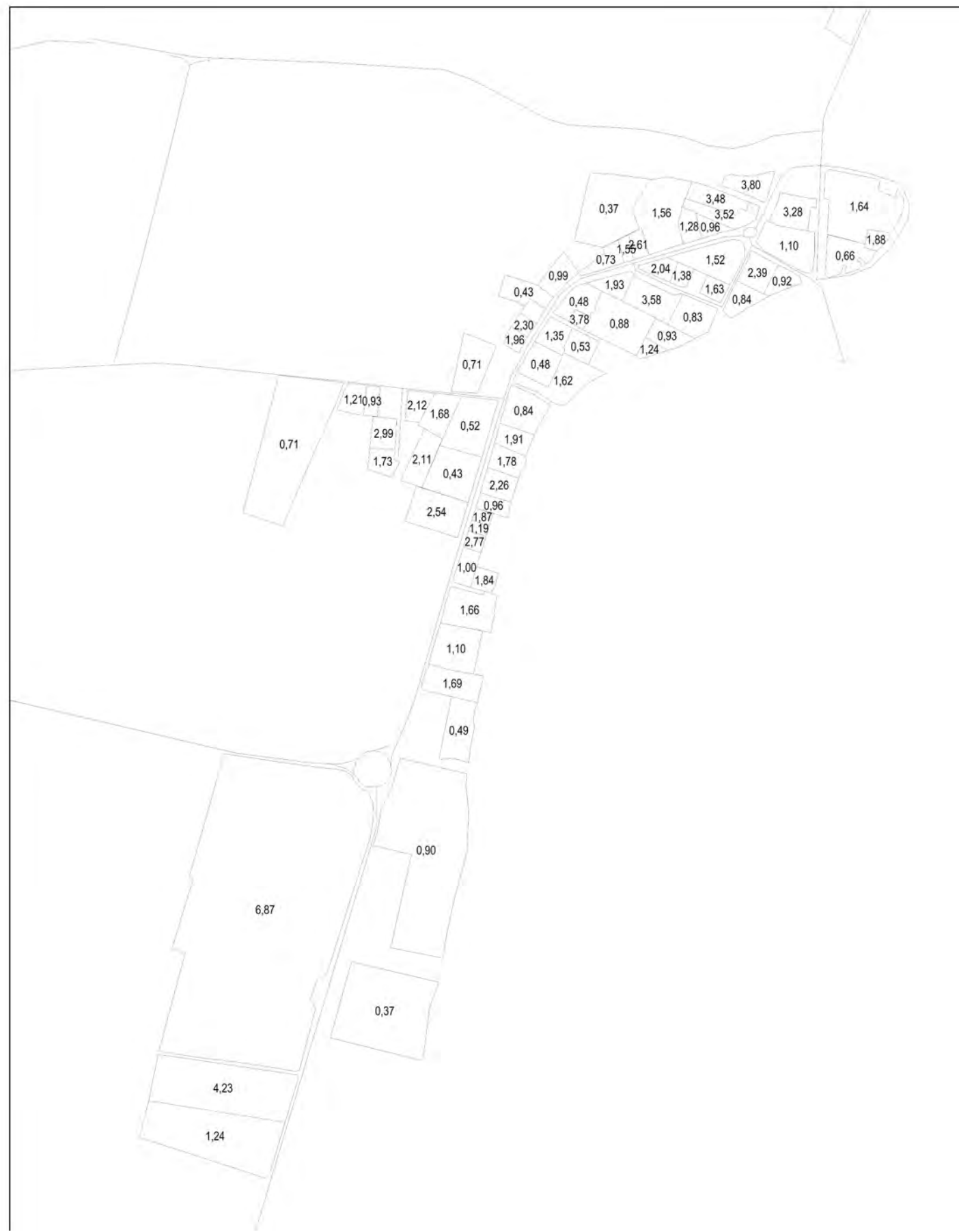
il Piano individua ancora, a livello urbano e a livello territoriale, gli edifici (o i relativi annessi) con presenza di Amianto.
L'obiettivo del Piano è la loro qualificazione e messa in sicurezza.



PARAMETRI URBANISTICI RICAVALI:
RAPPORTO DI COPERTURA RICAVALTO
(MQ/MQ)



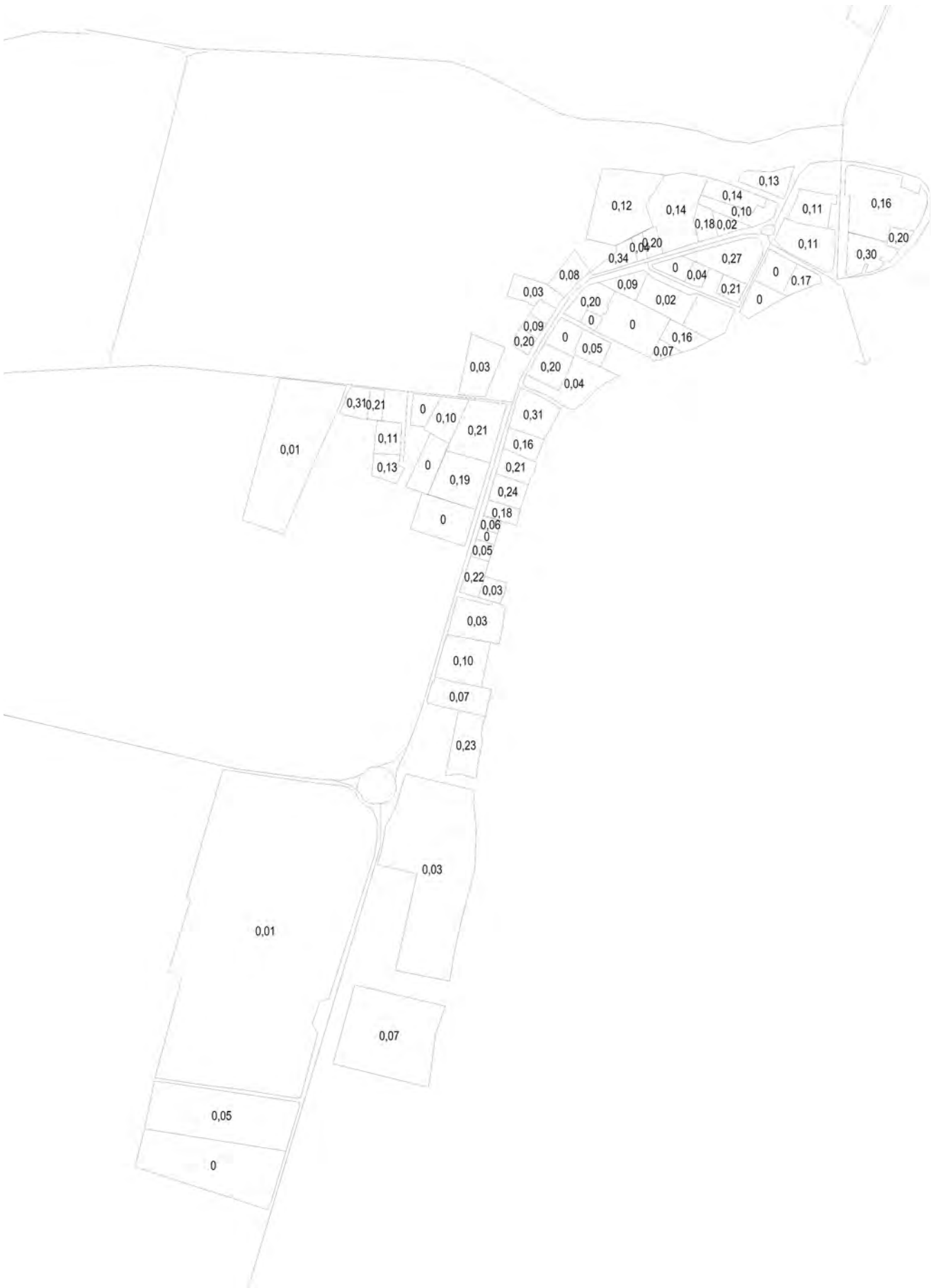
PARAMETRI URBANISTICI RICAVATI:
INDICE FONDIARIO RICAVATO (MC/ MQ)



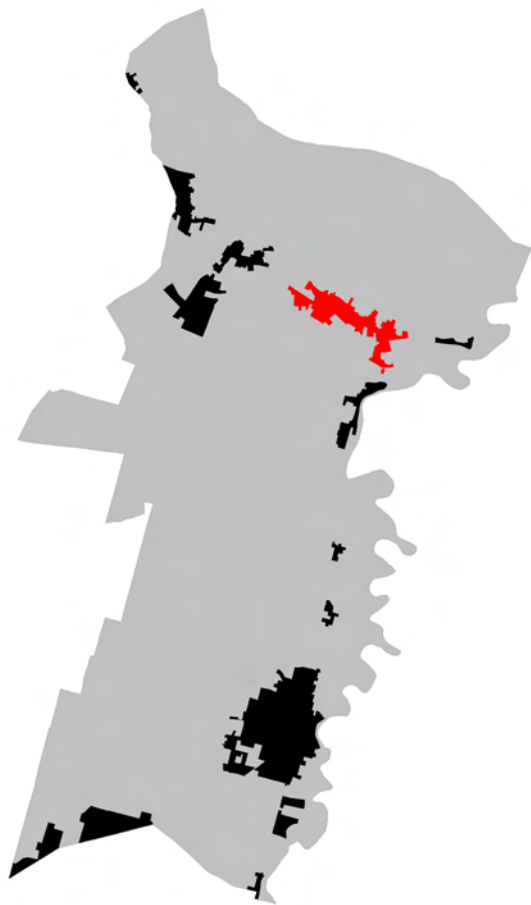
PARAMETRI URBANISTICI RICAVALI:
SUPERFICIE PERMEABILE RICAVALTA
(MQ/MQ)



PARAMETRI URBANISTICI RICAVATI:
COPERTURA VEGETAZIONALE RICAVATA (MQ/MQ)



Quadro Conoscitivo
LETTURA DEI TESSUTI
MEZZANO INFERIORE



LA RAPPRESENTAZIONE ALLUSIVA DEL TESSUTO

La base di partenza per la lettura attiva del tessuto insediativo (spazi costruiti e pertinenzialità, città pubblica e materiali a terra) è la rappresentazione allusiva dello stato di fatto. Questa viene ricercata e rappresentata attraverso i seguenti dati e/o informazioni fisiche e funzionali:

Sistema funzionale

Grafi stradale

Accessi carrai alle singole pertinenzialità

Tessuto edilizio

Funzioni prevalenti

Funzioni per singolo livello (piani)

Coperture (tipi)

Stato dei materiali

Epoca di datazione

Pertinenzialità

Lotti pertinenziali

Superficie a terra permeabile

Superficie a terra a copertura vegetazionale

Città pubblica

Parcheggi e numero stalli

Aree a verde gioco e sport

Tale microlettura permette di avere uno stato di fatto reale e puntuale capace di adattarsi dalla scala del singolo lotto a quella dell'isolato di appartenenza sino all'intero sistema insediativo dell'abitato.



PERMEABILITA' URBANA

Una delle rappresentazioni più importanti finalizzate alla costruzione degli obiettivi, delle strategie e dei parametri di piano è quella riferita alla permeabilità urbana.

La permeabilità urbana è stata disegnata e rappresentata negli spazi a terra, pubblici e privati, a carattere permeabile.

Tale rappresentazione diventa fondamentale per:

- quantificare e qualificare il parametro della permeabilità urbana, per singolo lotto, per isolato e per valore complessivo; questo è quindi possibile a partire da un dato di fatto e ipotizzano un valore obiettivo all'interno delle strategie di Piano e della Disciplina di Piano;
- ricercare un disegno complessivo a terra tra sistema urbano e sistema degli spazi aperti;
- perseguire l'obiettivo dell'invarianza idraulica sia per parti di città sia per valore complessivo territoriale.

La frazione di Casaltone presenta un rapporto percentuale complessivo (cumulativo) delle aree permeabili pari al 44,6% delle aree pertinenti analizzate.



PERMEABILITA' URBANA E COPERTURA VEGETAZIONALE

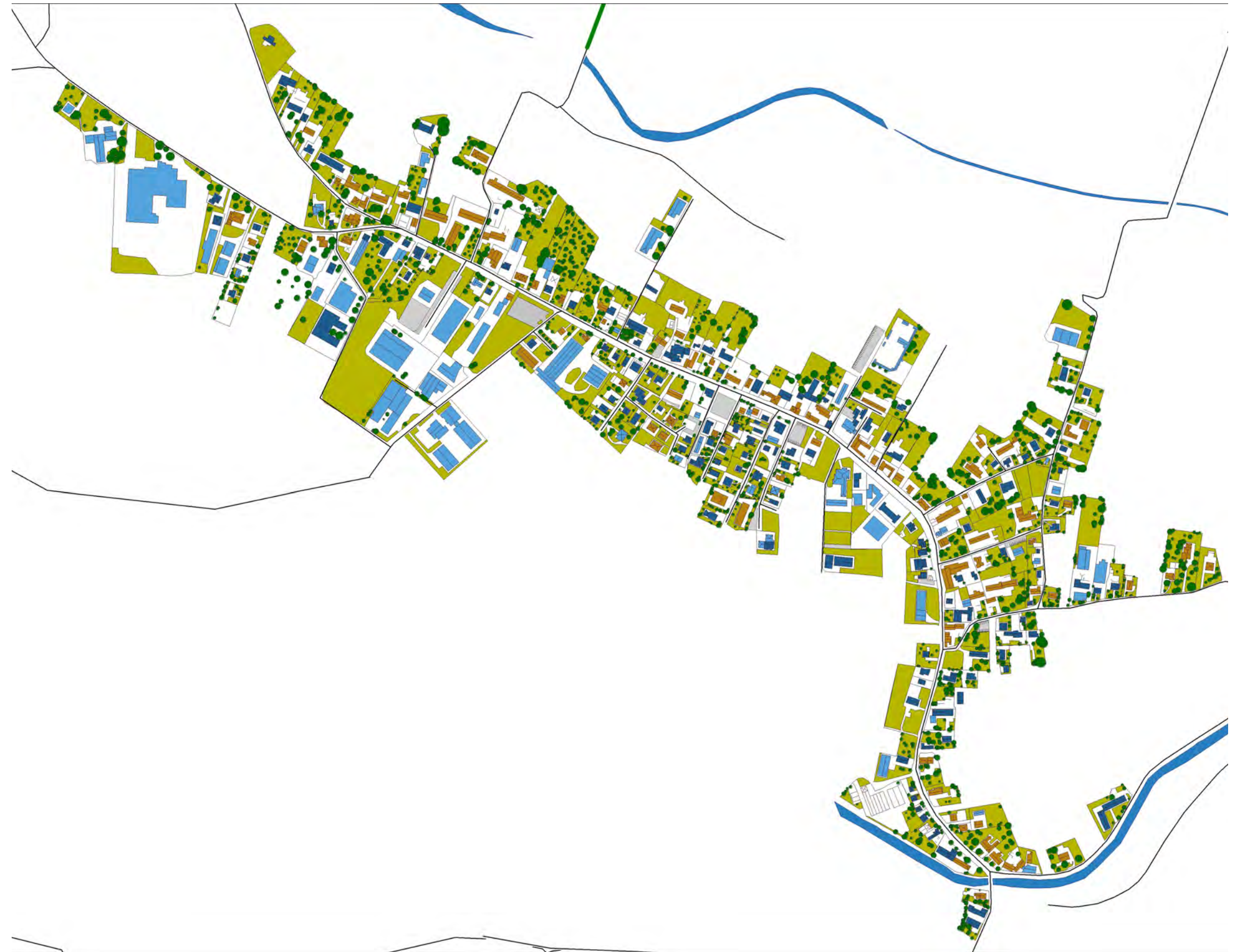
In modo complementare al parametro quantitativo e qualitativo della permeabilità a terra, è stato indagato anche il parametro sulla copertura vegetazionale, sempre a partire dalla singola unità (edificio e lotto), tramite la rappresentazione dello stato di fatto.

Obiettivo e approccio del piano è quello di tenere addizionali (complementari) i due parametri (e non alternativi), perseguendo un obiettivo della valorizzazione della cosiddetta ecologia urbana,



TESSUTO EDILIZIO: LA TERZA DIMENSIONE

La lettura ricerca, in modo complementare all'impianto a terra, la terza dimensione del tessuto edilizio, ricavata attraverso la lettura dell'altezza dei singoli edifici e composti edilizi sia in metri sia in numero di piani (immagine a lato).



**FUNZIONI:
PIANI TERRA**

la lettura funzionale di ogni edificio e composto edilizio viene fatta sia a livello di funzione prevalente sia a per singolo livello (o piano). In particolare la lettura per singolo livello persegue i seguenti obiettivi e finalità:

- a. leggere la struttura verticale delle funzioni e quindi la mixit  funzionale, con particolare riferimento ad alcuni assi a carattere tematico;
- b. riconoscere le funzioni a terra (piano terra) a carattere attrattivo, anche da correlare al sistema della mobilit  e degli spazi di sosta e fermata e in generale al tema dell'attestazione e accessibilit .



FUNZIONI: PIANO PRIMO

Il livello funzionale è esclusivamente a destinazione residenziale.



TIPOLOGIE : COPERTURE

Altro elemento tipologico oggetto di lettura puntuale è quello relativo alle coperture.

La lettura permette l'identificazione del tipo caratteristico del tessuto edilizio, per zona, funzione o tipologia, e ne permette l'interpretazione rispetto alla possibile trasformazione, in elevazione degli stessi.

Per il tessuto produttivo e commerciale, altresì, la lettura permette di valorizzare come alternativa al suolo permeabile a terra la definizione dei tetti verdi.



ACCESSI CARRAI O AFFACCIO AGLI SPAZI DELLA MOBILITA'

il Piano ha effettuato ancora una lettura puntuale del tema degli accessi (carrai, soprattutto, e pedonali) di ogni singola unità rispetto al sistema della mobilità su cui si affaccia e su cui si pone come elemento di addizione al carico infrastrutturale e insediativo.

La lettura ha come finalità la classificazione stradale interna al sistema insediativo dal punto di vista della sua matrice (sezine) e dal punto di vista dell'utilizzo. In prospettiva diventa così importante la rivisitazione di alcuni ambiti oggetto di rigenerazione urbana laddove diventa elemento progettuale altresì l'affaccio su un asse stradale su un altro, a seconda della gerarchia assegnata dal Piano.

STRATEGIE DI PIANO: AREE E COMPLESSI DISMESSI E/O DEGRADATI

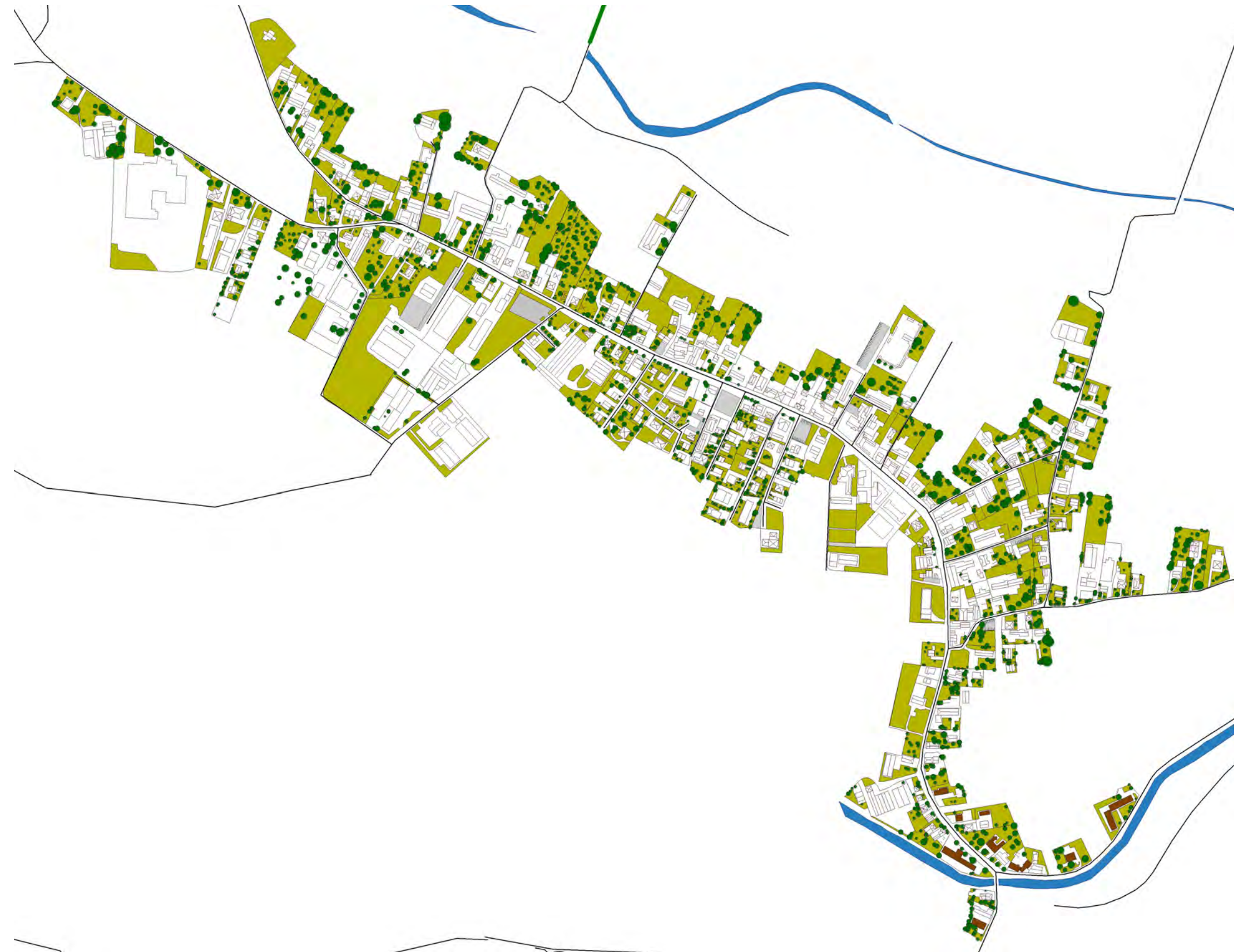
il Piano individua, sia a livello urbano che a livello territoriale, le aree e gli immobili dismessi e/o degradati, per tradurli all'interno delle politiche e delle azioni di Piano ai fini della riqualificazione e rigenerazione del tessuto esistente. Le aree e gli immobili così individuati sono stati analizzati tramite rilievo speditivo sul territorio, e vengono destinati a due elementi o strumenti del Piano:

- a. elenco degli immobili dismessi;
- b. individuazione delle aree opportunità e delle aree strategiche di Piano, per le quali viene già proposto in sede di PUG un primo pre-progetto di indirizzo, non prescrittivo.



QUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DALL'AMianto

il Piano individua ancora, a livello urbano e a livello territoriale, gli edifici (o i relativi annessi) con presenza di Amianto.
L'obiettivo del Piano è la loro qualificazione e messa in sicurezza.



PARAMETRI URBANISTICI RICAVALI:
RAPPORTO DI COPERTURA RICAVALTO
(MQ/MQ)



PARAMETRI URBANISTICI RICAVALI:
INDICE FONDIARIO RICAVALTO (MC/ MQ)



PARAMETRI URBANISTICI RICAVATI:
SUPERFICIE PERMEABILE RICAVATA
(MQ/MQ)

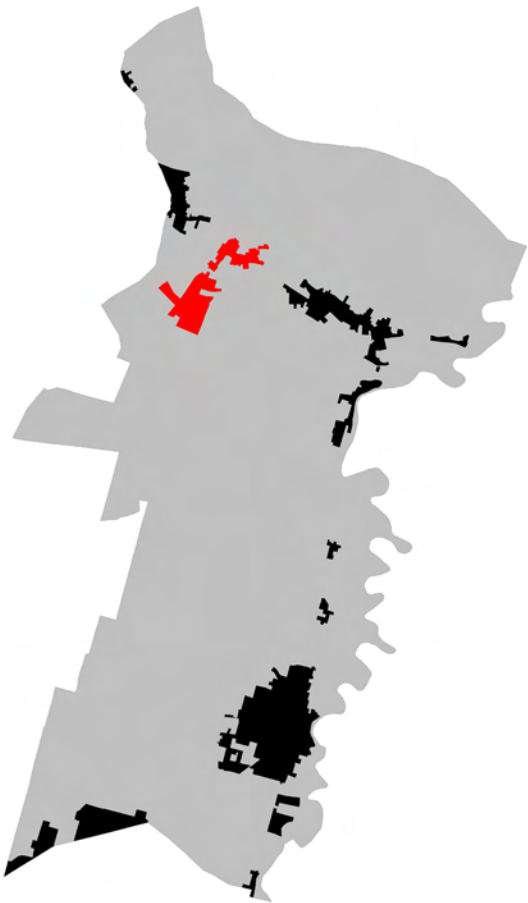


PARAMETRI URBANISTICI RICAVATI:
COPERTURA VEGETAZIONALE
RICAVATA
(MQ/MQ)



Quadro Conoscitivo
LETTURA DEI TESSUTI

PARMETTA CASALE



LA RAPPRESENTAZIONE ALLUSIVA DEL TESSUTO

La base di partenza per la lettura attiva del tessuto insediativo (spazi costruiti e pertinenzialità, città pubblica e materiali a terra) è la rappresentazione allusiva dello stato di fatto. Questa viene ricercata e rappresentata attraverso i seguenti dati e/o informazioni fisiche e funzionali:

Sistema funzionale

Grafi stradale

Accessi carrai alle singole pertinenzialità

Tessuto edilizio

Funzioni prevalenti

Funzioni per singolo livello (piani)

Coperture (tipi)

Stato dei materiali

Epoca di datazione

Pertinenzialità

Lotti pertinenziali

Superficie a terra permeabile

Superficie a terra a copertura vegetazionale

Città pubblica

Parcheggi e numero stalli

Aree a verde gioco e sport

Tale microlettura permette di avere uno stato di fatto reale e puntuale capace di adattarsi dalla scala del singolo lotto a quella dell'isolato di appartenenza sino all'intero sistema insediativo dell'abitato.



PERMEABILITA' URBANA

Una delle rappresentazioni più importanti finalizzate alla costruzione degli obiettivi, delle strategie e dei parametri di piano è quella riferita alla permeabilità urbana.

La permeabilità urbana è stata disegnata e rappresentata negli spazi a terra, pubblici e privati, a carattere permeabile.

Tale rappresentazione diventa fondamentale per:

- quantificare e qualificare il parametro della permeabilità urbana, per singolo lotto, per isolato e per valore complessivo; questo è quindi possibile a partire da un dato di fatto e ipotizzano un valore obiettivo all'interno delle strategie di Piano e della Disciplina di Piano;
- ricercare un disegno complessivo a terra tra sistema urbano e sistema degli spazi aperti;
- perseguire l'obiettivo dell'invarianza idraulica sia per parti di città sia per valore complessivo territoriale.

La frazione di Casaltone presenta un rapporto percentuale complessivo (cumulativo) delle aree permeabili pari al 44,6% delle aree pertinenti analizzate.



PERMEABILITA' URBANA E COPERTURA VEGETAZIONALE

In modo complementare al parametro quantitativo e qualitativo della permeabilità a terra, è stato indagato anche il parametro sulla copertura vegetazionale, sempre a partire dalla singola unità (edificio e lotto), tramite la rappresentazione dello stato di fatto.

Obiettivo e approccio del piano è quello di tenere addizionali (complementari) i due parametri (e non alternativi), perseguendo un obiettivo della valorizzazione della cosiddetta ecologia urbana,



IMPIANTO STORICO E PERMANENZE-PERSISTENZE

Assieme alla lettura dello stato di fatto fisico del territorio, viene svolta anche una analisi di tipo storico, ossia relativa alla datazione storica degli edifici, ricavata attraverso la datazione storica degli edifici. Nel caso di Casaltone si è individuata la data del 1975 come elemento di forbice (ante-post).

La rappresentazione diventa quindi importante per evidenziare l'impianto storico (urbanistico, edificatorio) del capoluogo. In particolare emergono alcuni assi (e relativi fronti insediativi). Tali assi, in assenza di un impianto storico riconoscibile, si ritrovano all'oggi su alcuni assi a carattere tematico (asse del commercio, asse dei servizi o della città inclusiva, asse della rappresentanza).

TESSUTO EDILIZIO: LA TERZA DIMENSIONE

La lettura ricerca, in modo complementare all'impianto a terra, la terza dimensione del tessuto edilizio, ricavata attraverso la lettura dell'altezza dei singoli edifici e compositi edilizi sia in metri sia in numero di piani (immagine a lato).



**FUNZIONI:
PIANI TERRA**

la lettura funzionale di ogni edificio e composto edilizio viene fatta sia a livello di funzione prevalente sia a per singolo livello (o piano).

In particolare la lettura per singolo livello persegue i seguenti obiettivi e finalità:

- leggere la struttura verticale delle funzioni e quindi la mixité funzionale, con particolare riferimento ad alcuni assi a carattere tematico;
- riconoscere le funzioni a terra (piano terra) a carattere attrattivo, anche da correlare al sistema della mobilità e degli spazi di sosta e fermata e in generale al tema dell'attestazione e accessibilità.



FUNZIONI: PIANO PRIMO

Il livello funzionale è esclusivamente a destinazione residenziale.



TIPOLOGIE : COPERTURE

Altro elemento tipologico oggetto di lettura puntuale è quello relativo alle coperture.

La lettura permette l'identificazione del tipo caratteristico del tessuto edilizio, per zona, funzione o tipologia, e ne permette l'interpretazione rispetto alla possibile trasformazione, in elevazione degli stessi.

Per il tessuto produttivo e commerciale, altresì, la lettura permette di valorizzare come alternativa al suolo permeabile a terra la definizione dei tetti verdi.



ACCESSI CARRAI O AFFACCIO AGLI SPAZI DELLA MOBILITA'

il Piano ha effettuato ancora una lettura puntuale del tema degli accessi (carrai, soprattutto, e pedonali) di ogni singola unità rispetto al sistema della mobilità su cui si affaccia e su cui s pone come elemento di addizione al carico infrastrutturale e insediativo.

La lettura ha come finalità la classificazione stradale interna al sistema insediativo dal punto di vista della sua matrice (sezine) e dal punti di vista dell'utilizzo. In prospettiva diventa così importante la rivisitazione di alcuni ambiti oggetto di rigenerazione urbana laddove diventa elemento progettuale altresì l'affaccio su un asse stradale su un altro ,a seconda della gerarchia assegnata dal Piano.

STRATEGIE DI PIANO: AREE E COMPLESSI DISMESSI E/O DEGRADATI

il Piano individua, sia a livello urbano che a livello territoriale, le aree e gli immobili dismessi e/o degradati, per tradurli all'interno delle politiche e delle azioni di Piano ai fini della riqualificazione e rigenerazione del tessuto esistente. Le aree e gli immobili così individuati sono stati analizzati tramite rilievo speditivo sul territorio, e vengono destinati a due elementi o strumenti del Piano:

- a. elenco degli immobili dismessi;
- b. individuazione delle aree opportunità e delle aree strategiche di Piano, per le quali viene già proposto in sede di PUG un primo pre-progetto di indirizzo, non prescrittivo.



QUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DALL'AMIANTO

il Piano individua ancora, a livello urbano e a livello territoriale, gli edifici (o i relativi annessi) con presenza di Amianto.
L'obiettivo del Piano è la loro qualificazione e messa in sicurezza.



PARAMETRI URBANISTICI RICAVATI:
RAPPORTO DI COPERTURA RICAVATO
(MQ/MQ)



PARAMETRI URBANISTICI RICAVATI:
INDICE FONDIARIO RICAVATO (MC/ MQ)



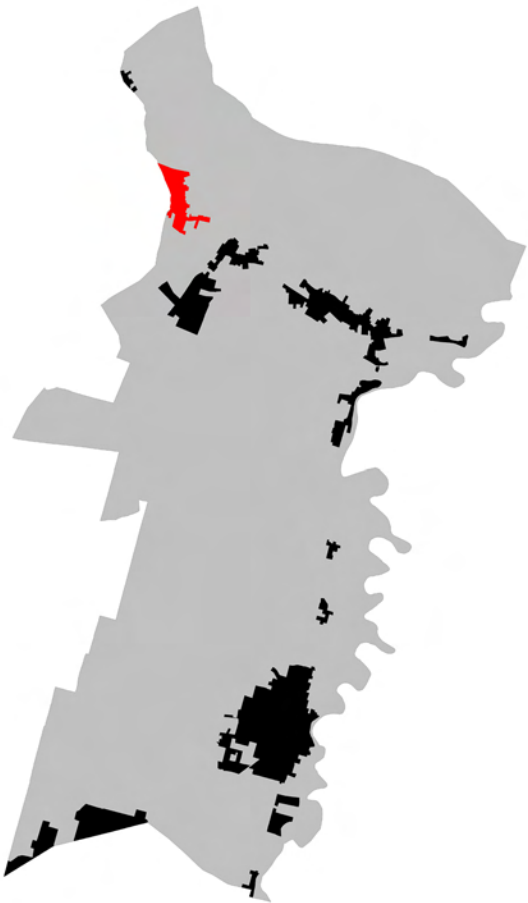
PARAMETRI URBANISTICI RICAVALI:
SUPERFICIE PERMEABILE RICAVALTA
(MQ/MQ)



PARAMETRI URBANISTICI RICAVATI:
COPERTURA VEGETAZIONALE
RICAVATA
(MQ/MQ)



Quadro Conoscitivo
LETTURA DEI TESSUTI
MEZZANO SUPERIORE



LA RAPPRESENTAZIONE ALLUSIVA DEL TESSUTO

La base di partenza per la lettura attiva del tessuto insediativo (spazi costruiti e pertinenzialità, città pubblica e materiali a terra) è la rappresentazione allusiva dello stato di fatto. Questa viene ricercata e rappresentata attraverso i seguenti dati e/o informazioni fisiche e funzionali:

Sistema funzionale

Grafi stradale

Accessi carrai alle singole pertinenzialità

Tessuto edilizio

Funzioni prevalenti

Funzioni per singolo livello (piani)

Coperture (tipi)

Stato dei materiali

Epoca di datazione

Pertinenzialità

Lotti pertinenziali

Superficie a terra permeabile

Superficie a terra a copertura vegetazionale

Città pubblica

Parcheggi e numero stalli

Aree a verde gioco e sport

Tale microlettura permette di avere uno stato di fatto reale e puntuale capace di adattarsi dalla scala del singolo lotto a quella dell'isolato di appartenenza sino all'intero sistema insediativo dell'abitato.



PERMEABILITA' URBANA

Una delle rappresentazioni più importanti finalizzate alla costruzione degli obiettivi, delle strategie e dei parametri di piano è quella riferita alla permeabilità urbana.

La permeabilità urbana è stata disegnata e rappresentata negli spazi a terra, pubblici e privati, a carattere permeabile.

Tale rappresentazione diventa fondamentale per:

- quantificare e qualificare il parametro della permeabilità urbana, per singolo lotto, per isolato e per valore complessivo; questo è quindi possibile a partire da un dato di fatto e ipotizzano un valore obiettivo all'interno delle strategie di Piano e della Disciplina di Piano;
- ricercare un disegno complessivo a terra tra sistema urbano e sistema degli spazi aperti;
- perseguire l'obiettivo dell'invarianza idraulica sia per parti di città sia per valore complessivo territoriale.

La frazione di Casaltone presenta un rapporto percentuale complessivo (cumulativo) delle aree permeabili pari al 44,6% delle aree pertinenti analizzate.



PERMEABILITA' URBANA E COPERTURA VEGETAZIONALE

In modo complementare al parametro quantitativo e qualitativo della permeabilità a terra, è stato indagato anche il parametro sulla copertura vegetazionale, sempre a partire dalla singola unità (edificio e lotto), tramite la rappresentazione dello stato di fatto.

Obiettivo e approccio del piano è quello di tenere addizionali (complementari) i due parametri (e non alternativi), perseguendo un obiettivo della valorizzazione della cosiddetta ecologia urbana,



IMPIANTO STORICO E PERMANENZE-PERSISTENZE

Assieme alla lettura dello stato di fatto fisico del territorio, viene svolta anche una analisi di tipo storico, ossia relativa alla datazione storica degli edifici, ricavata attraverso la datazione storica degli edifici. Nel caso di Casaltone si è individuata la data del 1975 come elemento di forbice (ante-post).

La rappresentazione diventa quindi importante per evidenziare l'impianto storico (urbanistico, edificatorio) del capoluogo. In particolare emergono alcuni assi (e relativi fronti insediativi). Tali assi, in assenza di un impianto storico riconoscibile, si ritrovano all'oggi su alcuni assi a carattere tematico (asse del commercio, asse dei servizi o della città inclusiva, asse della rappresentanza).

TESSUTO EDILIZIO: LA TERZA DIMENSIONE

La lettura ricerca, in modo complementare all'impianto a terra, la terza dimensione del tessuto edilizio, ricavata attraverso la lettura dell'altezza dei singoli edifici e composti edilizi sia in metri sia in numero di piani (immagine a lato).



FUNZIONI: PIANI TERRA

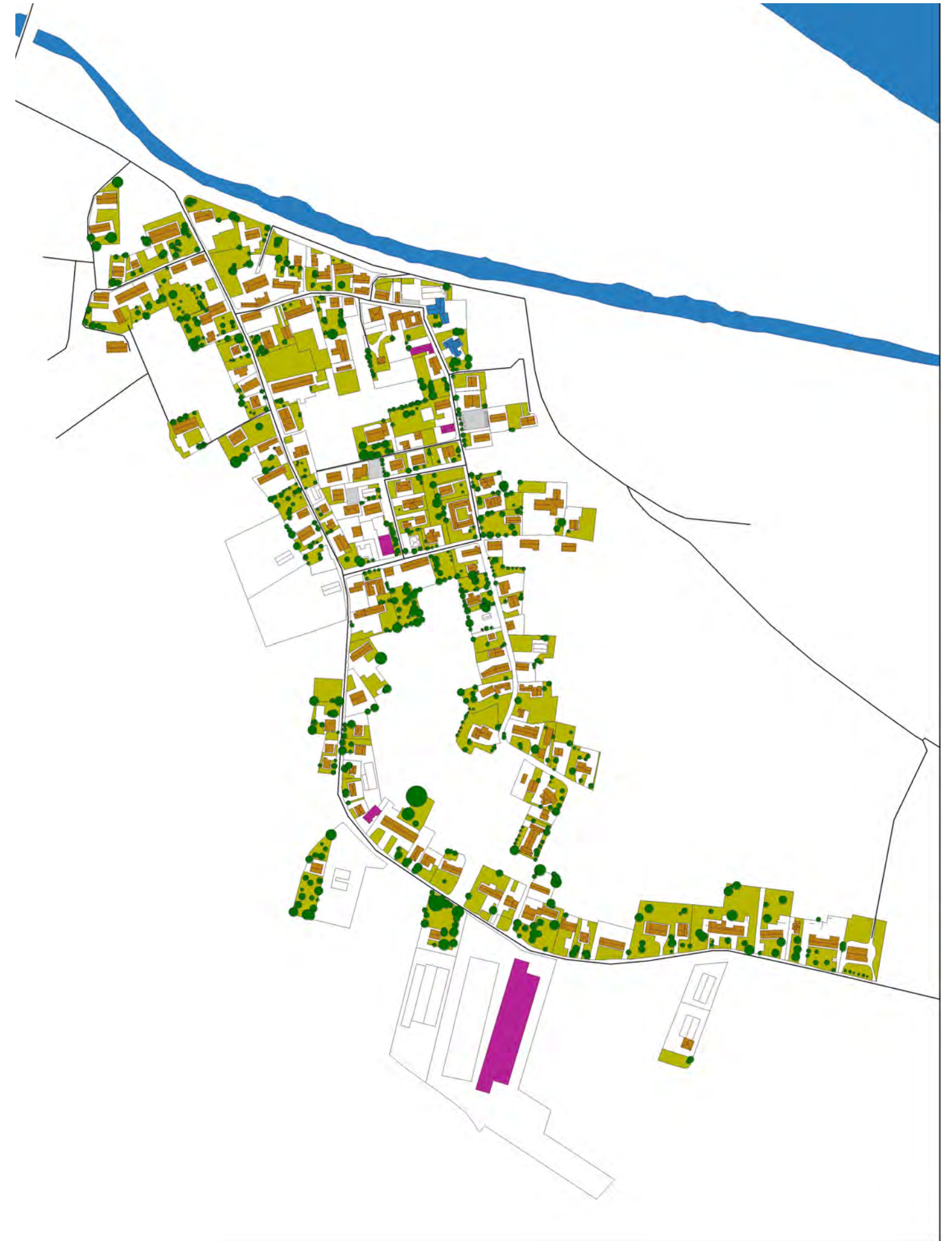
la lettura funzionale di ogni edificio e composto edilizio viene fatta sia a livello di funzione prevalente sia a per singolo livello (o piano). In particolare la lettura per singolo livello persegue i seguenti obiettivi e finalità:

- a. leggere la struttura verticale delle funzioni e quindi la mixitè funzionale, con particolare riferimento ad alcuni assi a carattere tematico;
- b. riconoscere le funzioni a terra (piano terra) a carattere attrattivo, anche da correlare al sistema della mobilità e degli spazi di sosta e fermata e in generale al tema dell'attestazione e accessibilità.



FUNZIONI: PIANO PRIMO

Il livello funzionale è esclusivamente a destinazione residenziale.



TIPOLOGIE : COPERTURE

Altro elemento tipologico oggetto di lettura puntuale è quello relativo alle coperture.

La lettura permette l'identificazione del tipo caratteristico del tessuto edilizio, per zona, funzione o tipologia, e ne permette l'interpretazione rispetto alla possibile trasformazione, in elevazione degli stessi.

Per il tessuto produttivo e commerciale, altresì, la lettura permette di valorizzare come alternativa al suolo permeabile a terra la definizione dei tetti verdi.



ACCESSI CARRAI O AFFACCIO AGLI SPAZI DELLA MOBILITA'

il Piano ha effettuato ancora una lettura puntuale del tema degli accessi (carrai, soprattutto, e pedonali) di ogni singola unità rispetto al sistema della mobilità su cui si affaccia e su cui s pone come elemento di addizione al carico infrastrutturale e insediativo.

La lettura ha come finalità la classificazione stradale interna al sistema insediativo dal punto di vista della sua matrice (sezine) e dal punti di vista dell'utilizzo. In prospettiva diventa così importante la rivisitazione di alcuni ambiti oggetto di rigenerazione urbana laddove diventa elemento progettuale altresì l'affaccio su un asse stradale su un altro ,a seconda della gerarchia assegnata dal Piano.

STRATEGIE DI PIANO: AREE E COMPLESSI DISMESSI E/O DEGRADATI

il Piano individua, sia a livello urbano che a livello territoriale, le aree e gli immobili dismessi e/o degradati, per tradurli all'interno delle politiche e delle azioni di Piano ai fini della riqualificazione e rigenerazione del tessuto esistente. Le aree e gli immobili così individuati sono stati analizzati tramite rilievo speditivo sul territorio, e vengono destinati a due elementi o strumenti del Piano:

- a. elenco degli immobili dismessi;
- b. individuazione delle aree opportunità e delle aree strategiche di Piano, per le quali viene già proposto in sede di PUG un primo pre-progetto di indirizzo, non prescrittivo.



QUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DALL'AMIANTO

il Piano individua ancora, a livello urbano e a livello territoriale, gli edifici (o i relativi annessi) con presenza di Amianto.
L'obiettivo del Piano è la loro qualificazione e messa in sicurezza.



PARAMETRI URBANISTICI RICAVATI:
RAPPORTO DI COPERTURA RICAVATO
(MQ/MQ)



PARAMETRI URBANISTICI RICAVATI:
INDICE FONDIARIO RICAVATO (MC/ MQ)



PARAMETRI URBANISTICI RICAVALI:
SUPERFICIE PERMEABILE RICAVALTA
(MQ/MQ)

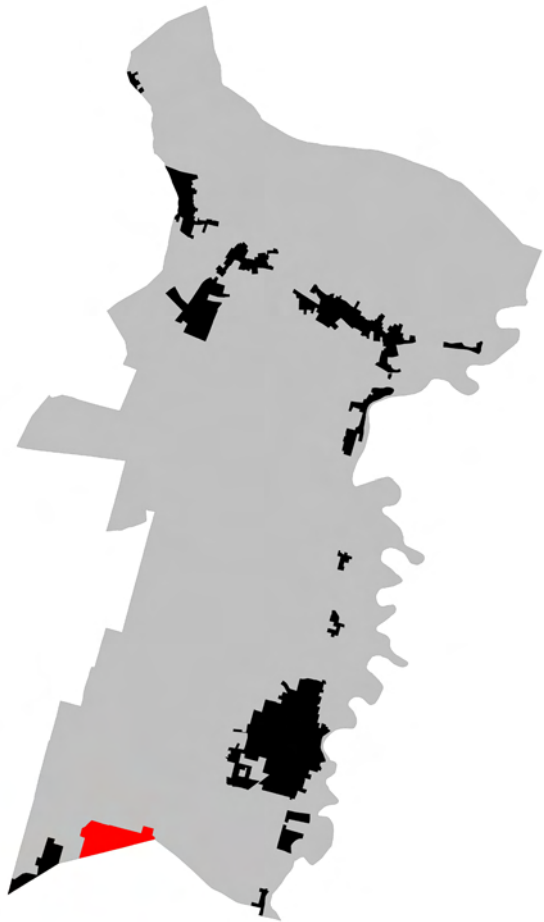


PARAMETRI URBANISTICI RICAVALI:
COPERTURA VEGETAZIONALE
RICAVALA
(MQ/MQ)



Quadro Conoscitivo
LETTURA DEI TESSUTI

BOGOLESE - ZONA PRODUTTIVA



LA RAPPRESENTAZIONE ALLUSIVA DEL TESSUTO

La base di partenza per la lettura attiva del tessuto insediativo (spazi costruiti e pertinenzialità, città pubblica e materiali a terra) è la rappresentazione allusiva dello stato di fatto. Questa viene ricercata e rappresentata attraverso i seguenti dati e/o informazioni fisiche e funzionali:

Sistema funzionale

Grafi stradale

Accessi carrai alle singole pertinenzialità

Tessuto edilizio

Funzioni prevalenti

Funzioni per singolo livello (piani)

Coperture (tipi)

Stato dei materiali

Epoca di datazione

Pertinenzialità

Lotti pertinenziali

Superficie a terra permeabile

Superficie a terra a copertura vegetazionale

Città pubblica

Parcheggi e numero stalli

Aree a verde gioco e sport

Tale microlettura permette di avere uno stato di fatto reale e puntuale capace di adattarsi dalla scala del singolo lotto a quella dell'isolato di appartenenza sino all'intero sistema insediativo dell'abitato.



PERMEABILITA' URBANA

Una delle rappresentazioni più importanti finalizzate alla costruzione degli obiettivi, delle strategie e dei parametri di piano è quella riferita alla permeabilità urbana.

La permeabilità urbana è stata disegnata e rappresentata negli spazi a terra, pubblici e privati, a carattere permeabile.

Tale rappresentazione diventa fondamentale per:

- quantificare e qualificare il parametro della permeabilità urbana, per singolo lotto, per isolato e per valore complessivo; questo è quindi possibile a partire da un dato di fatto e ipotizzano un valore obiettivo all'interno delle strategie di Piano e della Disciplina di Piano;
- ricercare un disegno complessivo a terra tra sistema urbano e sistema degli spazi aperti;
- perseguire l'obiettivo dell'invarianza idraulica sia per parti di città sia per valore complessivo territoriale.

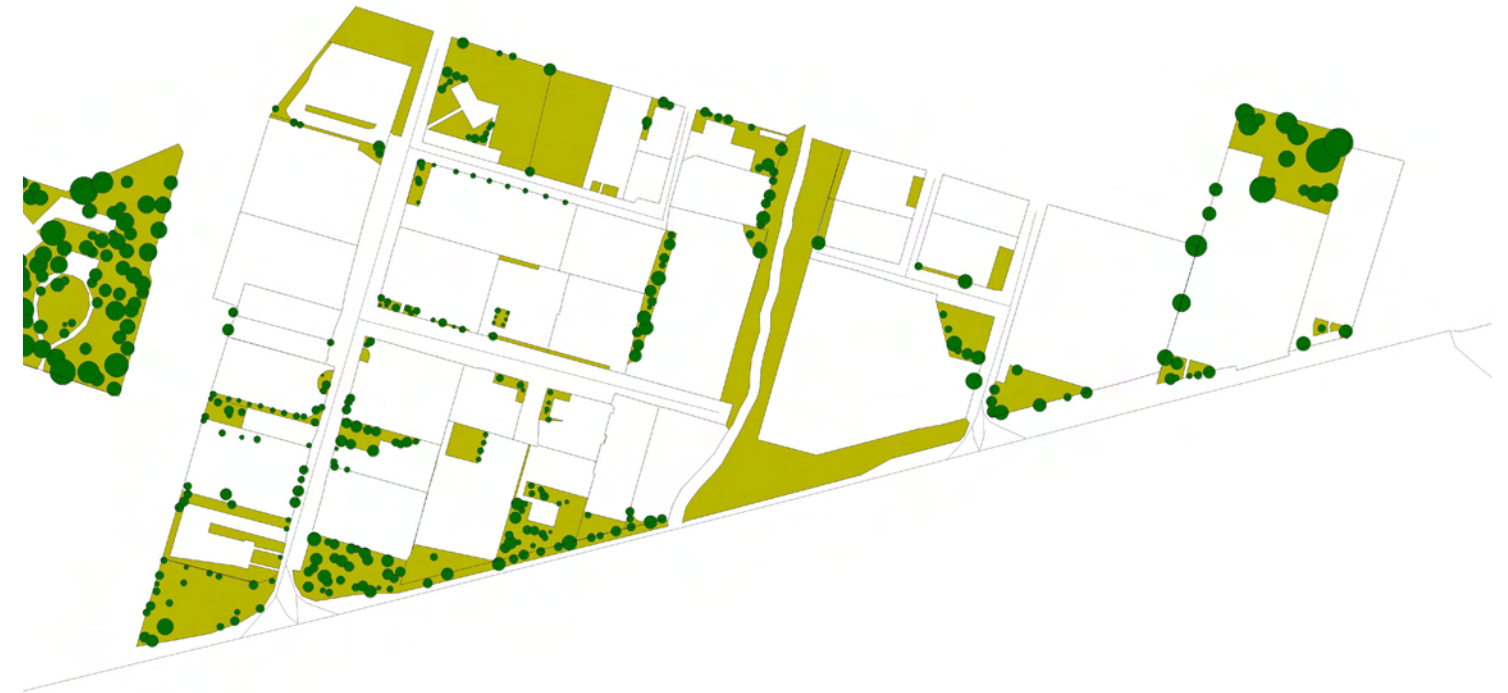
La frazione di Casaltone presenta un rapporto percentuale complessivo (cumulativo) delle aree permeabili pari al 44,6% delle aree pertinenti analizzate.



PERMEABILITA' URBANA E COPERTURA VEGETAZIONALE

In modo complementare al parametro quantitativo e qualitativo della permeabilità a terra, è stato indagato anche il parametro sulla copertura vegetazionale, sempre a partire dalla singola unità (edificio e lotto), tramite la rappresentazione dello stato di fatto.

Obiettivo e approccio del piano è quello di tenere addizionali (complementari) i due parametri (e non alternativi), perseguendo un obiettivo della valorizzazione della cosiddetta ecologia urbana,



IMPIANTO STORICO E PERMANENZE-PERSISTENZE

Assieme alla lettura dello stato di fatto fisico del territorio, viene svolta anche una analisi di tipo storico, ossia relativa alla datazione storica degli edifici, ricavata attraverso la datazione storica degli edifici. Nel caso di Casaltone si è individuata la data del 1975 come elemento di forbice (ante-post).

La rappresentazione diventa quindi importante per evidenziare l'impianto storico (urbanistico, edificatorio) del capoluogo. In particolare emergono alcuni assi (e relativi fronti insediativi). Tali assi, in assenza di un impianto storico riconoscibile, si ritrovano all'oggi su alcuni assi a carattere tematico (asse del commercio, asse dei servizi o della città inclusiva, asse della rappresentanza).

TESSUTO EDILIZIO:
LA TERZA DIMENSIONE

La lettura ricerca, in modo complementare all'impianto a terra, la terza dimensione del tessuto edilizio, ricavata attraverso la lettura dell'altezza dei singoli edifici e composti edilizi sia in metri sia in numero di piani (immagine a lato).



FUNZIONI: PIANI TERRA

la lettura funzionale di ogni edificio e composto edilizio viene fatta sia a livello di funzione prevalente sia a per singolo livello (o piano). In particolare la lettura per singolo livello persegue i seguenti obiettivi e finalità:

- a. leggere la struttura verticale delle funzioni e quindi la mixitè funzionale, con particolare riferimento ad alcuni assi a carattere tematico;
- b. riconoscere le funzioni a terra (piano terra) a carattere attrattivo, anche da correlare al sistema della mobilità e degli spazi di sosta e fermata e in generale al tema dell'attestazione e accessibilità.



FUNZIONI: PIANO PRIMO

Il livello funzionale è esclusivamente a destinazione residenziale.



TIPOLOGIE : COPERTURE

Altro elemento tipologico oggetto di lettura puntuale è quello relativo alle coperture.

La lettura permette l'identificazione del tipo caratteristico del tessuto edilizio, per zona, funzione o tipologia, e ne permette l'interpretazione rispetto alla possibile trasformazione, in elevazione degli stessi.

Per il tessuto produttivo e commerciale, altresì, la lettura permette di valorizzare come alternativa al suolo permeabile a terra la definizione dei tetti verdi.



ACCESSI CARRAI O AFFACCIO AGLI SPAZI DELLA MOBILITA'

il Piano ha effettuato ancora una lettura puntuale del tema degli accessi (carrai, soprattutto, e pedonali) di ogni singola unità rispetto al sistema della mobilità su cui si affaccia e su cui s pone come elemento di addizione al carico infrastrutturale e insediativo.

La lettura ha come finalità la classificazione stradale interna al sistema insediativo dal punto di vista della sua matrice (sezine) e dal punti di vista dell'utilizzo. In prospettiva diventa così importante la rivisitazione di alcuni ambiti oggetto di rigenerazione urbana laddove diventa elemento progettuale altresì l'affaccio su un asse stradale su un altro ,a seconda della gerarchia assegnata dal Piano.

STRATEGIE DI PIANO: AREE E COMPLESSI DISMESSI E/O DEGRADATI

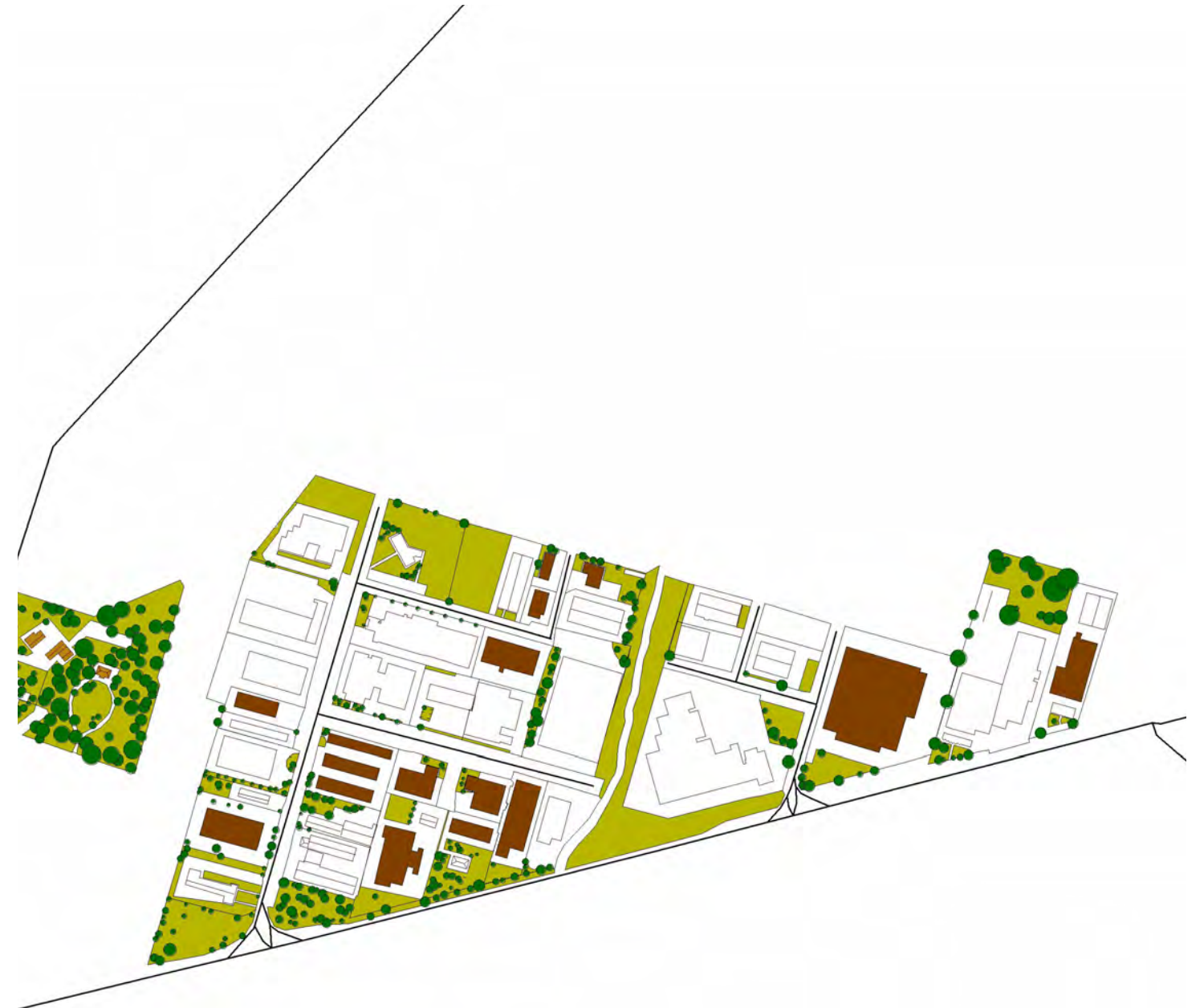
il Piano individua, sia a livello urbano che a livello territoriale, le aree e gli immobili dismessi e/o degradati, per tradurli all'interno delle politiche e delle azioni di Piano ai fini della riqualificazione e rigenerazione del tessuto esistente. Le aree e gli immobili così individuati sono stati analizzati tramite rilievo speditivo sul territorio, e vengono destinati a due elementi o strumenti del Piano:

- a. elenco degli immobili dismessi;
- b. individuazione delle aree opportunità e delle aree strategiche di Piano, per le quali viene già proposto in sede di PUG un primo pre-progetto di indirizzo, non prescrittivo.

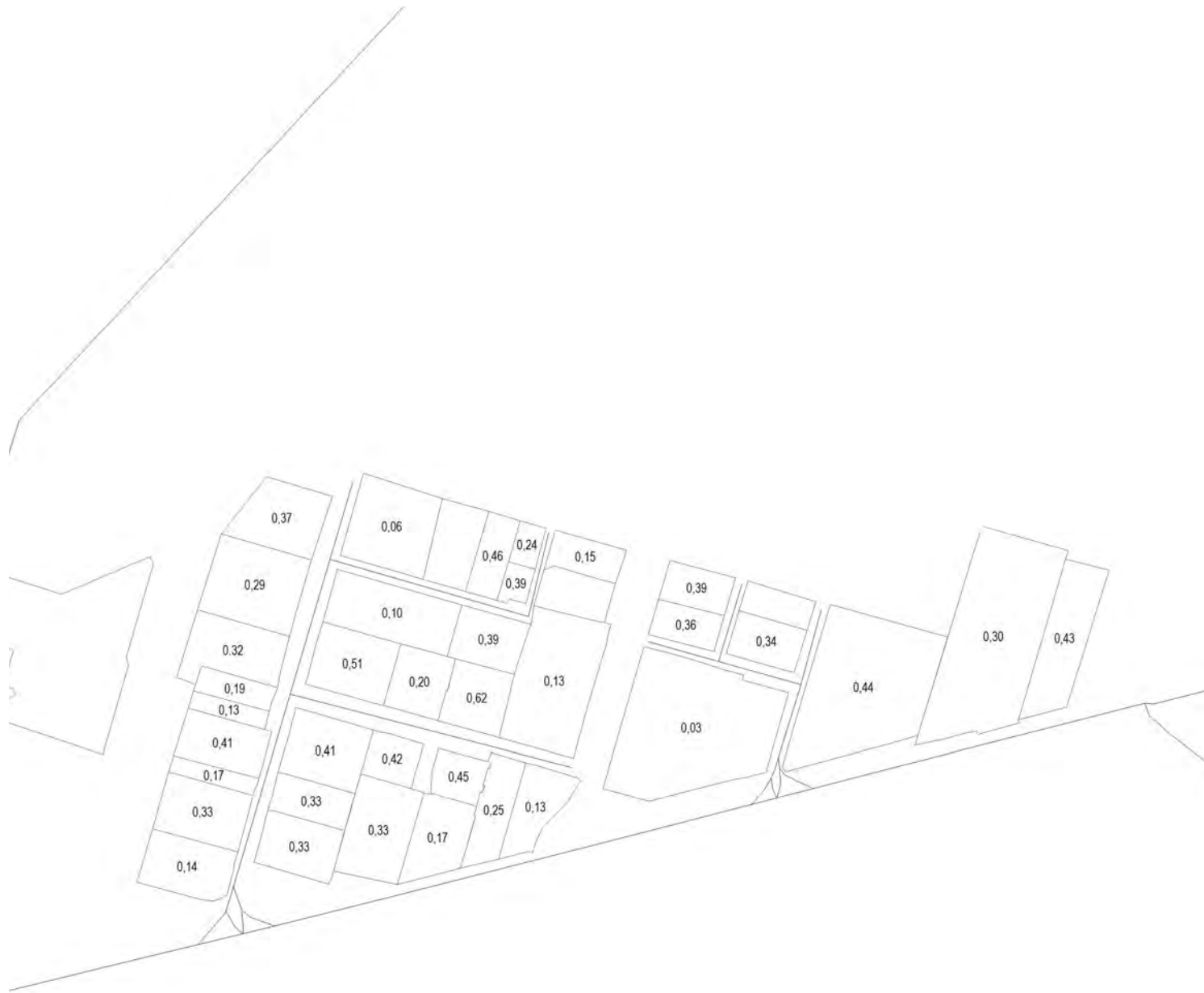


QUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DALL'AMIANTO

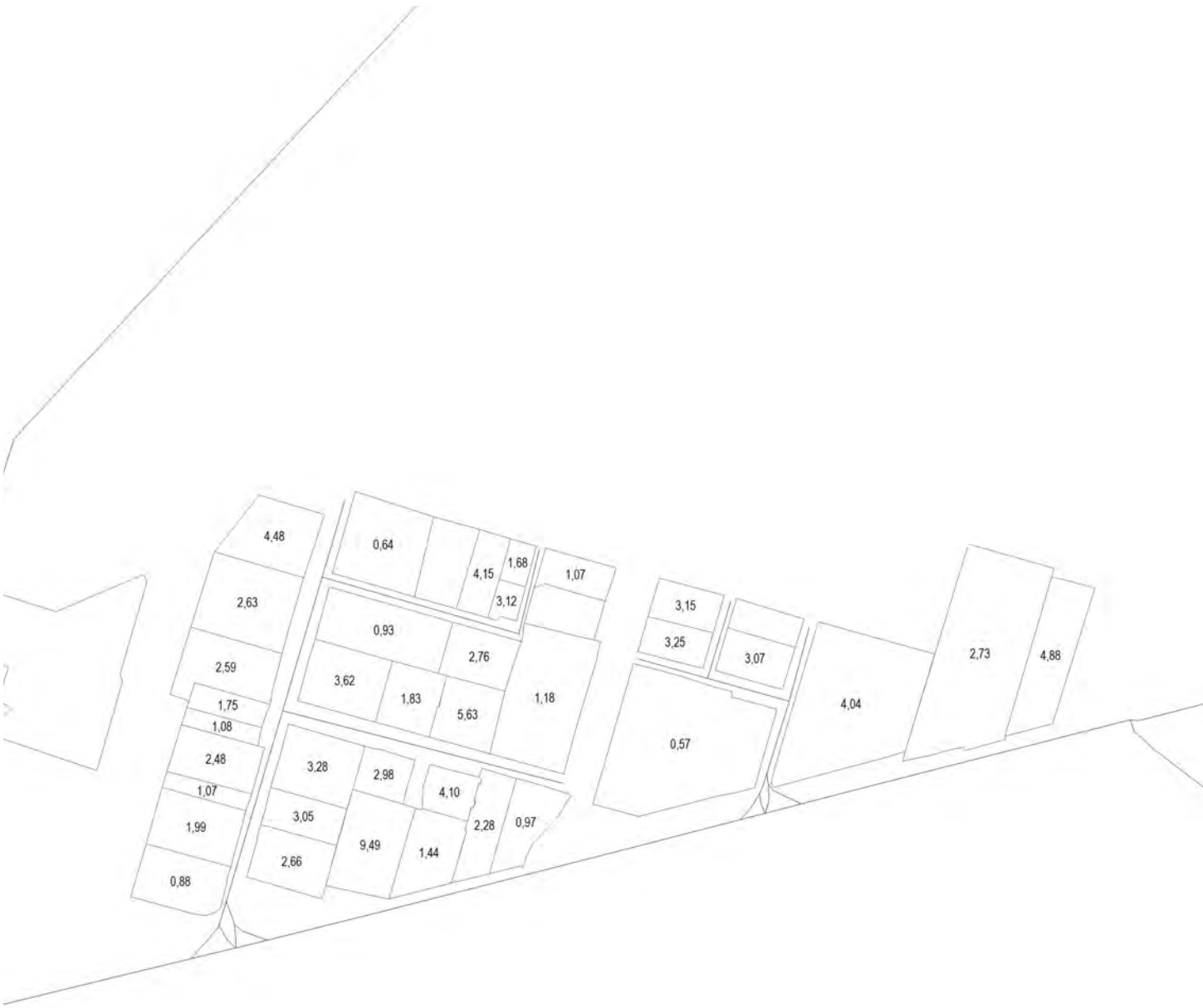
il Piano individua ancora, a livello urbano e a livello territoriale, gli edifici (o i relativi annessi) con presenza di Amianto.
L'obiettivo del Piano è la loro qualificazione e messa in sicurezza.



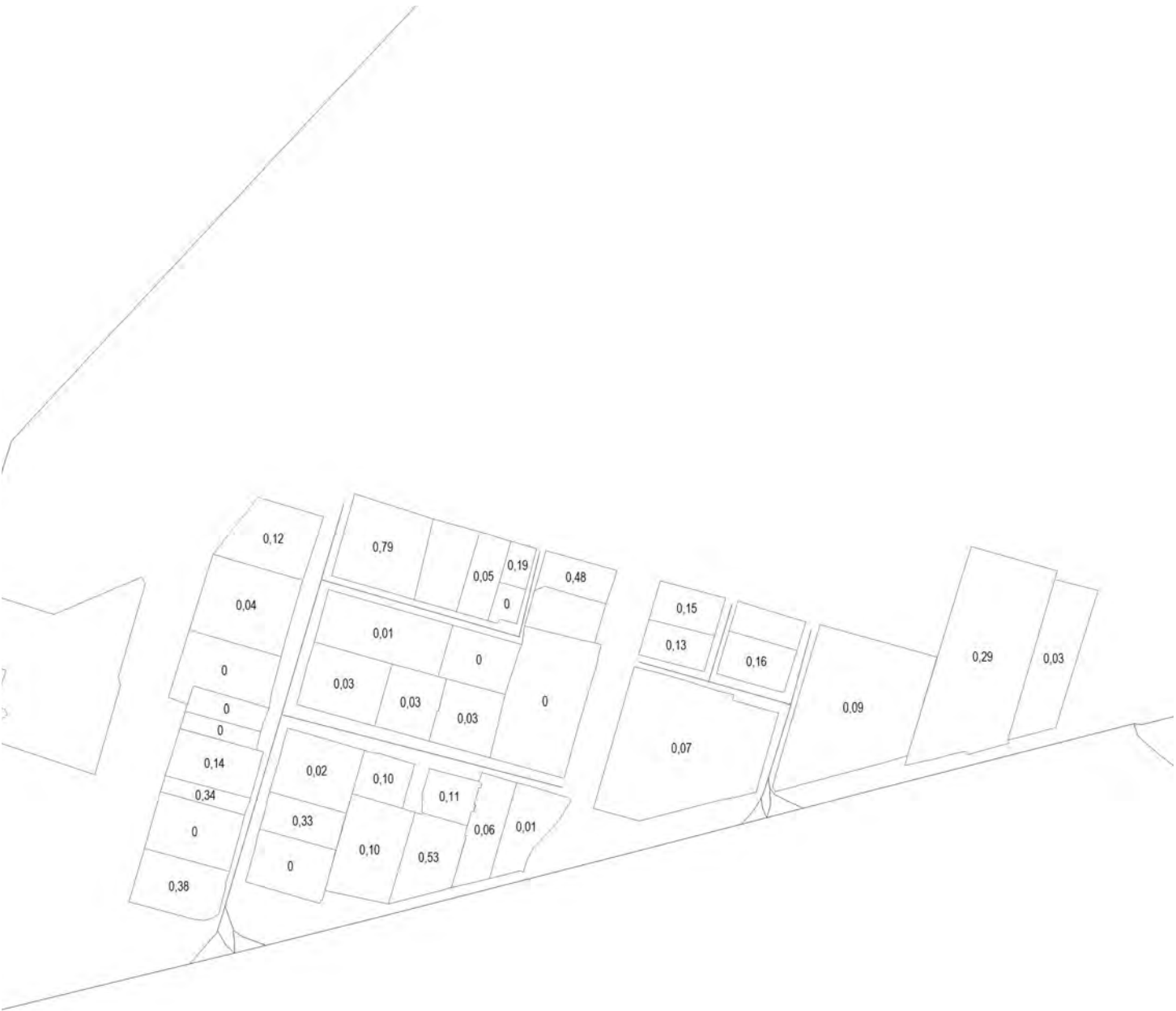
PARAMETRI URBANISTICI RICAVALI:
RAPPORTO DI COPERTURA RICAVALTO
(MQ/MQ)



PARAMETRI URBANISTICI RICAVATI:
INDICE FONDIARIO RICAVATO (MC/ MQ)



PARAMETRI URBANISTICI RICAVATI:
SUPERFICIE PERMEABILE RICAVATA
(MQ/MQ)



PARAMETRI URBANISTICI RICAVALI:
COPERTURA VEGETAZIONALE
RICAVALA
(MQ/MQ)

