



Comune di SALA BOLOGNESE



PUG.2022

Piano Urbanistico Generale (PUG)

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

Letture del tessuto insediativo

Elab

QC_Q_A_1.2



ADOZIONE
D.C.C. n. del

APPROVAZIONE
D.C.C. n. del



Il Sindaco
Emanuele BASSI

L'Assessore all'Urbanistica
Emanuele BASSI

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Giuliana ALIMONTI

Il Garante della Partecipazione
Geom. Samantha MAGNI

Ufficio di Piano
Arch. Giuliana ALIMONTI
Geom. Ennio BENEDETTO
Geom. Samantha MAGNI
Sig.ra Rosalia CAMURRI Arch.
Sergio MESSINA
Dott.sa Daniela AVELLANO



GRUPPO DI LAVORO ATI
URBANISTICA, GEOLOGIA E VAS - MATE
Urb. Raffaele GEROMETTA (Direttore tecnico)
Urb. Alberto CAGNATO
Ing. Elettra LOWENTHAL
Geol. Alberto CAPRARA
Arch. Chiara BIAGI
Andrea FRANCESCHINI
Dott. Urb. Giulia Teodoro
Dott. Omar Feletti
URb. Fabio ROMAN

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

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 Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000



SALA BOLOGNESE

Piano Urbanistico Generale

Legge Regionale n.24/2017 - Art.22

Quaderno dei tessuti urbani



Il presente Quaderno dei temi del Piano riporta l'analisi dei tessuti insediativi, dal punto di vista delle funzioni, dei tipi e della sua funzionalità, espressa sotto forma di stato di fatto, caratteristiche, vocazioni, opportunità e criticità.

Il Quaderno approfondisce ogni centro insediativo, dal capoluogo alle frazioni.

L'analisi per le frazioni viene svolta a scala locale ovvero a scala di singolo lotto/singolo oggetto edilizio, per un salto di scala dovuto alla dimensione e all'opportunità di lavorare sul micro rispetto ai materiali e ai complementi puntuali (qualificazioni del tessuto).



Una premessa - Il territorio che qualificò se stesso

Le trasformazioni di lunga durata e gli effetti prodotti dalla crisi hanno enfatizzato processi di discontinuità territoriale.

I concetti di frammentarietà e discontinuità sono dominanti nel dibattito sulla condizione urbanistica contemporanea e segnano il passaggio da un paradigma di crescita urbana, a un approccio di ri-significazione e riorganizzazione dello spazio esistente che presuppone un cambio di prospettiva, in quanto si deve dare senso e prospettive attraverso continue modificazioni alla città, innovando in particolare sul piano delle capacità di governo e di gestione delle dinamiche urbane. La necessità di orientare decisamente le politiche alla riattivazione del patrimonio, fisico e sociale, appare evidente non solo per contrastare gli effetti delle spinte diffusive che hanno richiesto un elevato consumo di suolo e costi ambientali non più sostenibili, ma in relazione alla stessa transcalarità delle geografie insediative, con l'affermarsi di differenti forme di policentrismo e porosità, all'interno delle quali una predominante isotropia spaziale succede alla tradizionale gerarchia: col tendenziale superamento dei confini fra urbano e extraurbano e la crescente importanza dello spazio di prossimità che da geografico diviene cognitivo, organizzativo e sociale.

In questo contesto transitorio in continua evoluzione la rigenerazione urbana e territoriale può costituire una possibile risposta esigente e paradigmatica al tentativo di ridare ordine ai processi e alle nuove condizioni di urbanità, intanto facendo emergere differenti scenari di riferimento, a partire da quelli più recenti e consolidati del recupero e della riqualificazione urbana, perseguendo poi nuove finalità e modalità nell'esistente:

- rispetto alla produzione di beni materiali e di servizi del welfare urbano, a cui si affianca la produzione di beni immateriali e di beni relazionali per finalità di interesse generale;
- rispetto ai processi di trasformazione urbana, prima demandati a soggetti attuatori dominanti che fanno capo ai tradizionali rapporti pubblico/privato, a cui succedono platee di attori più ampie e differenti dinamiche partecipative rendendo i processi decisionali più complessi e multiformi;
- alla schematica composizione delle risorse destinate agli interventi, distinte fra pubbliche e private, si associano forme di integra-

zione e di mix di risorse sia economiche che non economiche derivanti dall'apporto del capitale sociale e dai nuovi strumenti di finanza sociale.

Si tratta di tendenze che, seppur parziali, segnalano l'avvio di cambiamenti destinati a incidere sulle politiche urbane e sulla governance delle città, partendo dalla crescente domanda di rappresentatività dei soggetti che hanno, a vario modo e a vario titolo, a che fare con pratiche urbane: dal necessario ruolo della co-progettazione che deriva dalle più avanzate esperienze di partecipazione, alla centralità che sta assumendo il valore d'uso su quello di scambio nella riappropriazione dei luoghi, all'emergere di una domanda di sussidiarietà orizzontale e della esperienze di welfare dal basso.

L'offerta di spazi per la rigenerazione urbana è in un qualche modo fortemente legata all'emergere di una domanda di qualità sociale e di beni relazionali verso nuove forme di riappropriazione, in termini di:

- prossimità e relazioni, dove l'offerta di spazio non riguarda tanto l'accessibilità e la fruibilità (che rimangono comunque rilevanti nella definizione del rango spaziale e funzionale), ma i rapporti con la struttura urbana e la multifunzionalità delle relazioni;
- densità dei tessuti edilizi e sociali, mediante la continuità e la combinazione di azioni e interventi materiali e immateriali;
- dotazioni urbane, come elementi non tanto parametrici, ma unificanti delle varie tipologie di spazi urbani (piazza, strada ecc.) e interazioni fra sfera pubblica e privata;
- modalità incrementali nella produzione e nella fruizione di spazi, dove un ruolo preminente è demandato al progetto di opera pubblica sia come referente delle azioni di rinnovo urbano, sia come occasione per rimettere in efficienza gli spazi nella quotidianità d'uso.

I processi di riappropriazione degli spazi e le esperienze di rigenerazione vengono disposti attraverso iniziative attente alle domande delle comunità. Le esperienze e i significati raggiunti implicano la necessità di andare oltre le categorie rappresentate dai termini formalità/permanenza/legalità per arrivare a strutturare indagini sulla capacità di sostenere i processi di riuso sociale e creativo.



La lettura per “microcittà” è utile anche ai fini di una partecipazione riferita agli spazi e ai luoghi di appropriazione identitaria e di vita degli abitanti.

Lelaborato potrà costituire anche in futuro uno strumento utile per orientare le azioni di partecipazione e le scelte d'intervento anche di scala locale, lasciando emergere e intercettando le domande esplicite e latenti delle comunità locali.

Lelaborato grafico riporta quindi la rappresentazione del tessuto insediativo a partire dalla lettura del singolo oggetto edilizio e relativi spazi di pertinenza sino alla sua appartenenza al compendio urbanistico ed edilizio di riferimento.

La rappresentazione dell'oggetto viene fatta in relazione alla destinazione d'uso prevalente riconosciuta, distinta in residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e a servizi.

Per l'ambito inerente le pertinenze, esse sono rappresentate sia come ambito fondiario sia nella loro parte di suolo a carattere permeabile. Tale caratteristica è data sia dal materiale a terra sia dalla presenza di copertura vegetazionale entro l'ambito, e rappresentata per dimensione della chioma.

La lettura delle regole insediative della residenza

La geografia è da sempre un modo di raccontare e contemporaneamente di progettare e modificare la terra ove viviamo. Per tale motivo si propongono una serie di figure o di possibili immagini del territorio residenziale, utili come approccio e metodo per la descrizione orientativa e propositiva (suggerimenti) per il territorio stesso.

Città di città

In tale sistema i valori di alcune variabili rendono conto in modo emblematico dei connotati originali della morfologia sociale e demografica del territorio. Il modello insediativo presenta caratteri originali e peculiari, oramai consolidati e percettibili: soprattutto un tessuto edilizio compatto, di media-bassa densità, investito da originali processi di riuso (nelle zone centrali ma anche in molte aree residenziali e produttive) e, in modo discontinuo, da processi di sostituzione e completamento.

La rappresentazione di tale modello evidenzia un sistema di spazi centrali fortemente multicentrico, appoggiato sia sui tradizionali tessuti centrali legati ai nodi infrastrutturali, prevalentemente, sottoposti a processi di riuso e risignificazione, sia su nuove edificazioni (lineari e puntuali) lungo le strade ordinarie del territorio (e dello spostarsi nel territorio).

L'immagine finale e sintetica del territorio quindi appare oramai saturo (o in via di saturazione), con problemi a volte di riorganizzazione interna o di rifunzionalizzazione della mobilità (di attraversamento), sia insediativa che economica, sia sociale che istruzione, con forme di congestione elevate e con una crescente apertura relazionale che crea problemi significativi di coesione e di mantenimento dell'identità interna.

Città reticolare

La geografia reticolare dei centri è una caratteristica diffusa in buona parte dell'Italia pianeggiante. Si tratta della disposizione generalmente equidistante dei centri urbani lungo una griglia formata da assi paralleli orizzontali e verticali che appunto vanno a formare un reticolo più o meno deformato dalle asperità del terreno.

In tale modello o sistema la crescita urbana, usualmente, avviene soprattutto lungo le strade che costituiscono la maglia del reticolo viario principale, sia verticalmente che orizzontalmente che in entrambe le direzioni.

In tale modello l'azione dello spostarsi diventa

sempre più difficile, i nodi (ovvero i luoghi in cui gli assi si intersecano nei centri storici) sono sovraccarichi, e gli spostamenti di attraversamento e di lunga percorrenza si mischiano con quelli locali, e laddove anche la realizzazione di nuove strade diventa particolarmente ardua. La saldatura, infatti, di una città con l'altra finisce per delimitare all'interno delle maglie uno spazio centrale non edificato e chiuso.

Laddove l'urbanizzato è continuo lo spazio centrale è inevitabilmente destinato ad impoverirsi sotto il profilo biologico ed ambientale (onde per cui è sempre conciliato preservare varchi, spazi non edificati, interruzioni verdi...). Generalmente però lo spazio centrale non urbanizzato rimane il luogo dove i valori paesaggistici e ambientali sono più evidenti, diventa il controcampo nascosto della città costruita, talvolta un retro custodito gelosamente, spesso sede privilegiata di insediamenti residenziali di qualità.

Laddove la densità della popolazione non è elevata i nodi del reticolo diventano sede privilegiata dei servizi e degli spazi collettivi della città diffusa. Alcune di queste suggestioni possono essere utili per immaginare in modo diverso il nostro territorio e ad esempio interrogarsi su quale destino possono avere le aree agricole oramai intercluse della zona di pianura ed i varchi che collegano tra loro e con le aree esterne.

Limiti e bordi urbani

Tale rappresentazione mette in evidenza la localizzazione di una città e di un sistema insediativo che, collocata lungo la viabilità extralocale, si posiziona (la geografia reticolare si posiziona) a ridosso del sistema degli spazi aperti e del sistema del reticolo idrografico (e relativi ambiti), ove è possibile andare a riconoscere e evidenziare limiti e bordi dell'urbanizzato. Limiti che possono essere identificabili in assi infrastrutturali (anche minori o poderali) o in elementi dell'architettura del paesaggio o dati dall'orografia del territorio. Limiti che individuano spazi precisi, possibilità definite e che al contrario mettono in evidenza traboccamenti poco comprensibili o percepibili (o rappresentabili).

Soprattutto però questi limiti sembrano individuare parti diverse della città e del territorio: la città esterna, la città dei residenti, lo spazio rurale custodito, lo spazio rurale integro, ambiti di no where land”....

La definizione mette in evidenza alcuni aspetti del modello insediativo definito, per

esempio a riguardo delle zone o degli ambiti ove è preferibile andare a collocare alcune funzioni: quindi la residenza andrà posizionata preferibilmente verso la città interna, mentre le attività produttive e commerciali preferibilmente lungo la cosiddetta città del movimento.

Tale esemplificazione evidenzia inoltre, gli ambiti laddove la città non deve espandersi, e quali porzioni devono rimanere spazi aperti e agricoli, anche andando a ricercare un modello organizzativo e gestionale tra spazi costruiti e spazi aperti.

Tale esemplificazione, inoltre, infine, evidenzia il problema di come le diverse parti del territorio e della città possono diventare permeabili o perlomeno reciprocamente visibili.

Città lenta e città veloce

La rappresentazione e la definizione della Città veloce e della Città lenta mette in evidenza due differenti modelli di uso della città e del territorio.

La rappresentazione della struttura del modello mette in evidenza in uno scenario di mobilità urbana “tangenziale e trasversale” l'opportunità di ripensare la città secondo un criterio di connettività a rete, capace di andare ad implementare la mobilità veloce, lasciando libere ampie zone di mobilità a carattere più “poroso” e lento.

Tale immagine di scenario viene definita e strutturata e sviluppata attorno a criteri di compatibilità ed incompatibilità, e tende a definire due differenti modalità di muoversi e abitare il territorio, cui si affiancano appunto due diverse idee di città (o modi di uso e di percezione della città e del territorio): una città più lenta la cui caratteristica principale è riferita alla qualità del risiedere e dei servizi alla scala locale e della mobilità cosiddetta “capillare” (sia collettiva che individuale), ed una città invece veloce, la cui vocazione e peculiarità e struttura attiene maggiormente alla dinamica del lavorare e dei servizi alla scala territoriale (o sovracomunale) e dello spostarsi rapidamente da un luogo (da una città) ad un altro (ad un'altra città).

L'obiettivo di tale lettura e rappresentazione è quello di arrivare a restituire vivibilità e una nuova identità (o andare a ridefinire l'identità) ad alcuni quartieri e ambiti urbani e allo stesso tempo di andare a promuovere in modo concreto lo sviluppo e la riqualificazione di altri.

Dinamiche di uso del territorio – residenzialità e city users

Il Sistema Urbano è un ambito territoriale in continua trasformazione e risulta essere caratterizzato dalla presenza di quattro popolazioni: Abitanti, che abitano consumano e lavorano nella città; Pendolari che non abitano ma lavorano e (non necessariamente) consumano nella città; city users che non abitano e non lavorano nella città ma vi consumano.

Ciascuna di queste popolazioni mostra differenze d'uso, di conoscenza e di identificazione con la città d'origine e, quando sia diversa, la città di destinazione.

Il sistema locale comprende tutte e quattro le popolazioni descritte e in modo contemporaneo e ciascuna di queste popolazioni mostra differenze d'uso, di conoscenza e di identificazione con la città d'origine e, quando sia diversa, la città di destinazione.

Il tessuto residenziale e le regole della forma urbana

Il perseguimento di obiettivi di miglioramento della qualità di impianto e morfologica delle città e del territorio (macro-impianto insediativo e sua interrelazione con i grandi temi territoriali) costituisce tema e ambito di sperimentazione continua nel campo della pianificazione, sia nei suoi metodi di elaborazione che nella definizione e costruzione e gestione dei suoi strumenti in materia. Tenere in considerazione la questione della qualità morfologica come criterio e regola di lettura e di progetto per la città e il territorio comporta una serie di conseguenze di tipo innovativo all'interno del processo di definizione di modelli insediativi compatibili.

Una conseguenza ad esempio fa riferimento al fatto che parlare e dibattere di definizione e gestione della qualità morfologica negli e degli strumenti urbanistici (comunali) significa andare a mettere in evidenza e in rilievo il tema delle regole della forma urbana.

In questo contesto e nello scenario progettuale di Piano la definizione di “forma della città” o “forma del sistema insediativo residenziale o della residenzialità” è da inquadrare nella forma dello spazio urbano (specialmente di media e piccola dimensione o scala).

Lo spazio urbano di media e piccola dimensione può essere quindi definito, in riferimento ad un generico ambiente urbano, come lo spazio determinato e formato, e quindi percepito, dalla disposizione, dalla forma e altezza, gli uni rispetto all'altro, degli edifici e dello spazio delle funzioni e dello spazio in generale, e sua connotazione, e di altri cosiddetti oggetti urbani (alberature,



recinzioni, spazi della città pubblica...): si tratta quindi della lettura dello spazio non edificato della città e la sua (inter)relazione con la città costruita (soprattutto nella sua dimensione verticale).

Tale definizione si applica sia a situazioni di lettura del territorio che a situazioni di progetto del territorio stesso.

Dalla disposizione degli edifici e dalla loro tipologia (in linea o unifamiliare o bifamiliare o blocco...) o di altri oggetti urbani dipendono gli effetti di percezione della conformazione spaziale del territorio.

Si tratta di effetti e immagini del territorio vari, articolati e complessi, laddove i due principali ambiti o temi fanno riferimento principalmente a:

- lo spazio compreso tra due o più edifici o oggetti urbani;
- lo spazio che isola ogni singolo edificio o oggetto.

Lo spazio urbano considerato quindi è definibile come quell'area urbana che viene riferita a (ordinata, organizzata, strutturata da...) uno o più spazi di piccola (e media) dimensione che per posizione, usi, estetica spiccano nella rappresentazione che gli abitanti e chi usa la città (city users vari) si fanno di quell'ambito. Si tratta prevalentemente di quelle aree e ambiti e spazi e luoghi che sono percepite e descrivibili come disposte attorno a o lungo spazi e sistemi di spazi di piccola e media dimensione.

La forma della città quindi trae la sua origine e i suoi fondamenti di impianto e di lettura dallo spazio urbano di piccola dimensione. Tale lettura e interpretazione deve poi trovare una sua cornice di senso più vasta all'interno delle rappresentazioni sull'andamento cronico storico e morfologico di costruzione della città di impianto. La transcalarizzazione dell'approccio ritrova negli elementi della forma urbana l'elemento minimo di riferimento (regole) per la definizione delle relazioni tra forme e luoghi della città, parallelamente alla cosiddetta mappa delle dinamiche urbane (relazioni, usi della città, "attraversamenti" della città...).

Costituisce unità minima di lettura e rappresentazione delle regole altresì in quanto è la forma urbana che, per scala e lettura, effettivamente percepibile da chiunque nelle proprie esperienze di "attraversamento" della città e del territorio. La naturalezza e la concretezza di tale definizione dipende dal fatto che lo spazio della città entra nell'esperienza (sensibile) di ognuno attraverso la percezione, anche legata al fatto che ogni esperienza

si accompagna con una serie di valutazioni, anche collettive o di comunità.

La definizione di forma urbana è quindi il prodotto della percezione (e uso) dello spazio e del paesaggio urbano (percezione unitaria quando è possibile avere la percezione di uno spazio da fermi o statici e percezione per sequenze o strip quando la percezione di diversi spazi o anche dello stesso spazio ma da punti di vista differenti)

Definire la percezione come il criterio guida per la lettura e il progetto comporta alcune condizioni e considerazioni:

- La componente urbana che diventa la più importante ai fini della percezione è lo spazio pubblico o di uso pubblico; infatti lo spazio pubblico è lo spazio che permette e supporta le esperienze percettive della comunità dei cittadini, lo spazio che struttura e determina l'esperienza e conoscenza della città (e del territorio urbano);
- Conseguenza del punto precedente è il fatto che il progetto dovrebbe (quindi) concentrare sullo spazio pubblico le proprie idee e metodi;
- Altra conseguenza del metodo è data dal fatto che andare a fondare la definizione della forma urbana e specialmente sulla forma degli elementi dello spazio pubblico (che formano lo spazio pubblico) comporta che le definizioni di parte della città o di forma complessiva della città diventino conseguenti e dipendenti, per cui per ognuna delle due (e verso l'altra) occorre riferirsi all'accumularsi (stratificazione della città) e alla memorizzazione (più o meno strutturata) delle esperienze dei molti spazi urbani di piccola dimensione (prevalentemente); in questo scenario la carta delle soglie storiche precedentemente evidenziata costituisce uno dei possibili riferimenti storici e cartografici. I caratteri (criteri) intesi come presupposto e come caratteri della forma urbana fanno riferimento a:

- Organizzare la pluralità – le regole della forma sono state utilizzate e vanno utilizzate (e sono utili) soprattutto in situazioni di pluralità di soggetti operatori, di componenti urbane da relazionare, di fasi temporali di intervento.

- In quest'ottica le regole possono servire a guidare gli interventi di diversi operatori pubblici e privati su uno stesso luogo e ambito, e ancora a mettere in relazione funzionale tra di loro (anche in senso formale); in questo scenario le regole sono indispensabili per andare a coordinare i vari operatori, i vari oggetti, i vari tempi di costruzione della città, la pluralità dei luoghi;

- Non definire prodotti finiti – le regole della forma urbana devono tenere in considerazione, in quanto progetto urbanistico, del livello di complessità del territorio (e della sua molteplicità e pluralità). Questo va a significare che le regole potranno andare (o arrivare) a fissare solo alcune modalità ed alcuni elementi della trasformazione di un luogo lasciando a successive fasi e momenti progettuali e realizzativi la definizione delle altre modalità ed elementi. In questo scenario le regole fungono da sorta di strumento di garanzia nei confronti di tutti gli attori e di tutti gli strumenti che sulla città lavorano;
- Regole specifiche per luoghi specifici – i migliori e più certi indirizzi per ottenere buoni livelli di qualità morfologica sono quelli che vogliono raccordare e adattare i contenuti del progetto di intervento alle caratteristiche del luogo, nella sua accezione più estesa, dal contesto sociale a quello tecnico, dal contesto economico a quello architettonico.

Città diffusa, città compatta, città lineare, città di funzioni sono denominazioni che al di là della rappresentazione delle loro caratteristiche e regole insediative, sono appoggiate sulla concreta realtà di spazi territoriali o di spazi urbani di dimensione medio-piccole appunto. Così ad esempio vale anche per i cosiddetti cunei verdi, spesso utilizzati come elementi di progetto per la permeabilità e penetrazione nel tessuto urbano: essi trovano senso se percorsi longitudinalmente consentono realmente una connessione fisica e relazionale nel territorio, anche appoggiandosi ad elementi del sistema infrastrutturale (slow mobility) e ambientale (reticolo idrografico...).

La rappresentazione della forma della città riferita alla grande (macro) dimensione, nelle immagini a lato, spesso condensata in modelli di impianto, generali e diffusi, e geograficamente collocata e contestualizzata, consiste in un momento di lettura necessario ed opportuno comunque, utile per definire macro obiettivi e macro politiche per la riorganizzazione e il riordino della complessità della grande dimensione territoriale, anche interpretandola con l'uso di schemi esemplificativi sintetici, al fine di rendere sintetiche e generali le politiche del territorio, anche a carattere multi sistemico; tale rappresentazione permette altresì di rendere graficamente e rappresentativamente comprensibile un cosiddetto "piano di insieme" al fine di perseguire una rappresentazione di insieme del territorio e del suo impianto (impianto urbanistico, impianto infrastrutturale, im-

pianto ambientale...).

Essa costituisce di fatto quindi una sorta di cornice di sistemi per l'inquadramento e la declinazione delle regole della forma urbana.

I requisiti delle regole della forma urbana

I requisiti principali per la gestione della forma urbana della città (di parti della città) fanno riferimento principalmente a:

- Contenuti delle regole – dalle operazioni di elaborazione del sondaggio progettuale possono essere ricavati i contenuti primari per le regole da seguire, i quali fanno riferimento principalmente a tre fondamentali aspetti della qualità (urbana): misurare quantità, statuire spazi pubblici o di uso pubblico, conformare lo spazio pubblico.
 - Le regole vanno a misurare la quantità in quanto attraverso l'elaborazione del sondaggio progettuale è possibile andare a verificare gli effetti spaziali di modificazioni o trasformazioni in rapporto alle caratteristiche del contesto e quindi giungere alla definizione delle quantità migliori o preferibili ai fini del risultato della qualità urbana (misurazione della capacità di un luogo a ricevere);
 - Le regole conformano spazi pubblici e di uso pubblico – le regole conformano lo spazio laddove lo spazio pubblico costituisce l'armatura principale della forma urbana, elemento principale attivo e passivo della percezione delle forme dello spazio della città. Le regole conformano lo spazio pubblico quindi in quanto è la forma dello spazio urbano, definita dai mutui rapporti tra volumi edificati e spazio contenuto.
 - Dimensioni e localizzazione (distribuzione) e la precisazione di alcune forme e dell'uso di alcuni materiali possono anche essere rappresentati, soprattutto per alcuni dettagli, quali i profili volumetrici o le sezioni.
 - Il valore normativo delle regole – le regole devono essere poco labili e contenere quindi una consistenza normativa alla quale sia possibile ricorrere in caso di contrapposizioni o proposte di scostamento sulla loro applicazione; in tale scenario il ruolo di garante della qualità urbana dato alle regole ne comporta a maggior ragione una costruzione normativa completa.
- Per poter rispettare tutti i presupposti e tutti i requisiti, le regole è bene siano concepite in genere come un insieme composito di parti disegnate e parti scritte, e che entrambe possano essere formulate utilizzando le più differenti modalità e tecniche. A tale rappresentazione deve però essere abbinato un nucleo forte, un distillato normativo e regolamentativo che abbia valore di norma cogente.
- Regole, strumento e procedure – le regole

devono essere formulate secondo alcuni requisiti che ne permettano l'uso nell'ambito degli strumenti urbanistici, e nella pratica di uso all'interno degli strumenti le regole devono poter essere formulate quanto ai tempi e quanto ai contenuti in modo tale da poter essere efficaci.

Dunque l'uso di regole della forma deve essere pensato e inserito all'interno di un processo di costruzione della città (processo di strumenti, processo di tempi e fasi, processo tecnico).

Il tessuto residenziale a scala comunale

La lettura e l'interpretazione del sistema insediativo (residenziale e produttivo) per il territorio comunale parte dalla scelta di non individuare un unico criterio di costruzione ma bensì dalla commistione di una serie di criteri che dovrebbero mettere in evidenza la molteplicità di dinamiche e fattori di costruzione del territorio costruito.

Sommariamente tali fattori o criteri seguiti fanno riferimento a:

- Soglie storiche delle aree di primo impianto e nuclei rurali;
- Definizione degli ambiti della cosiddetta città consolidata come corona (corone) di espansione dei nuclei abitati;
- Individuazione assi lineari di sviluppo e di costruzione dell'insediamento in forte relazione con assi infrastrutturali (anche minori);
- Definizione della cosiddetta città di addizione;
- Territori dell'edificazione sparsa;
- Definizione degli ambiti o contenitori urbani speciali;
- Definizione dei territori della produzione.

Si descrivono qui di seguito i principali sistemi relativi al sistema della residenza.

Soglie storiche delle aree di primo impianto e nuclei rurali

Individuazione dei nuclei storici del territorio, a carattere urbano e a carattere rurale, considerati come polarità del tessuto residenziale in quanto nodi originari del tessuto residenziale e del tessuto insediativo altresì. Essi costituiscono l'armatura e la rappresentazione delle polarità storico e identitarie del territorio.

Ambiti della città consolidata

Individuazione dello sviluppo a macchia d'olio o di saturazione tra assi infrastrutturali ordinatori del nucleo non identificabili storicamente che costituiscono comunque



elemento di polarità nel tessuto urbanistico e urbanizzato del territorio costruito.

Individuazione quindi dello sviluppo insediativo cosiddetto di saturazione interna: esso si identifica con lo sviluppo a macchia d'olio dell'urbanizzato che ha portato alla perdita dei confini delle precedenti soglie storiche, talvolta, e creato una sorta di continuum urbano nel territorio costruito centrale. Tale individuazione non ha esclusivamente criteri storici per la sua individuazione ma bensì affianca a tale criterio di lettura il criterio del tessuto insediativo, quindi affiancando al periodo storico di costruzione della città o della parte di città un aspetto legato ai tipi edilizi.

Ambiti della città lineare (assi infrastrutturali come elementi ordinatori dell'insediamento)

Individuazione degli assi e delle direttrici di sviluppo insediativo lineare, ovvero degli insediamenti che ritrovano gli elementi infrastrutturali come elementi ordinatori del loro impianto e della loro localizzazione; essi individuano gli assi fondamentali di indirizzo dello sviluppo urbano e urbanistico, determinando la maglia fondamentale del territorio dal punto di vista degli insediamenti. Nella rappresentazione (e relativa precedente definizione) effettuata tali assi coincidono sia con assi di sviluppo e quindi come sistemi insediativi a sé e altresì in alcuni (frequenti) casi si trovano in situazione di sovrapposizione con altri temi (città consolidata, città di addizione...); questa scelta vuole andare a evidenziare la presenza di un certo tipo di connotati del tessuto insediativo all'interno di macroclassi, al fine di andare a dare più informazioni possibili circa lo skyline dei fronti stradali piuttosto che sui tipi del tessuto residenziale stesso. Rispetto al tema del profilo di affaccio stradale altro tema rilevante locale è quello dato dal rapporto tra spazi pieni e spazi vuoti, ossia dal rapporto tra spazi costruiti e vuoti necessari al fine della porosità del paesaggio costruito; questa è una caratteristica molto presente in tutto il sistema insediativo comunale, interno ed esterno.

Ambiti della città di addizione

Individuazione delle cosiddette "aggiunte" o "addizioni" appunto, recenti, nel tessuto insediativo residenziale, che si localizzano geograficamente ai margini del consolidato, sia con riferimento agli assi infrastrutturali che non. Essi si presentano sia sotto forma di impianto unitario (progetto a sé) che di

single aggiunte sporadiche a bassa densità insediativa.

Territori dell'edificazione sparsa

Localizzazione di insediamenti isolati con caratteristiche prettamente urbano-rurali o rurali. Essi fanno riferimento al cosiddetto fenomeno dello Sprawl urbano, ovvero del consumo di suolo attraverso l'edificazione sparsa o anche città diffusa.

Tipi e morfologia del tessuto residenziale

La carta delle tipologie e dei tessuti edificati classifica l'edificato sulla base dei tipi e dei tessuti urbani di seguito descritti. La definizione dei tipi è la ricerca nello spazio e nel tempo dell'invariante nella conformazione di un edificio o di un insediamento attraverso la lettura storica della realtà costruita; essa mira altresì a ricostruire la distribuzione dei tipi nel territorio anche al fine di farne risaltare la connotazione geografica e la sua percezione nel territorio (quartieri residenziali a bassa densità, quartieri costruiti con impianti unitari). Il tipo è quindi definibile come "luguaglianza o la somiglianza naturale tra corpi architettonici ve nutasi a creare gradatamente in virtù di esigenze comuni e reciproche influenze" e risulta determinato non tanto dalla funzione che può variare nel tempo quanto dalla permanenza dell'impianto nel tempo ovvero la sua riconoscibilità in architetture di specie diverse (modello, tipi, destinazioni, forme architettoniche, rapporto tra spazi costruiti e spazi non costruiti, presenze e forma e gerarchia della città pubblica...).

Il tessuto è il modo di disporsi dei diversi edifici in rapporto fra loro, fra lo spazio circostante e le strade (abbiamo ad esempio un tessuto compatto nel centro storico o un tessuto aperto regolare nelle zone a case singole); esso mette in evidenza anche la distribuzione direzionale del tessuto insediativo, legando i tipi edilizi allo spazio della mobilità e agli spazi aperti.

Attraverso la definizione dei tipi si giunge così ad una classificazione del costruito che permette diverse chiavi di lettura:

- una lettura cronologica che permette di distinguere le diverse epoche di costruzione attraverso il riproporsi di tipi storicamente determinati (cortina dell'impianto di prima formazione, cascina, ecc.);
- una lettura tipologica vera e propria come una sorta di "tassonomia" che permette di classificare gli edifici;
- una lettura funzionale quando al tipo corrisponde una funzione (chiesa, residenza

monofamiliare).

La lettura della direzionalità del tessuto insediativo, riferito sia al tessuto residenziale che della produzione, permette di andare a leggere la continuità fisica dell'ordinamento del tessuto insediativo, per contraltare gli assi o gli spazi di cambio di direzione, nonché di andare a leggere le caratteristiche di insediamento affianco alla componente direzione la componente frequenza (battito o ritmo delle infrastrutture e quindi degli spazi per le costruzioni): isolati.

In riferimento a ciò gli ambiti che emergono sinteticamente fanno riferimento a questa serie di "paesaggi urbani":

- la prima corona attorno ai centri è sostanzialmente suddivisa per quadranti o isolati o brani di tessuto in addizione laddove la frequenza di insediamento è molto rilevante e continua nell'immediato intorno, con la formazione di un reticolato urbano regolare e sostanzialmente omogeneo;
- immediatamente all'esterno della prima corona si osserva un reticolo con maglie più larghe, perpendicolare alla strada ma affacciato su di esso, che denota la presenza di edifici e complessi legati a funzioni differenti dalla residenza e quindi bisognosi di maggiori spazi "personali";
- immediatamente all'esterno della prima corona si osserva la presenza di insediamenti lineari di frangia caratterizzati un edificio per fronte strada con backfront che si apre sugli spazi aperti;
- Nelle corone più esterne si leggono insediamenti speciali.

I percorsi urbani, in tale reticolo, si distinguono in:

- Percorsi matrice: sono quelli che congiungono tra di loro due polarità (es. la via di accesso alla città)
- Percorsi di impianto edilizio: sono quelli che si diramano dal percorso matrice per collegarlo agli edifici.
- Percorsi di collegamento: sono quelli che collegano tra di loro diversi percorsi di impianto edilizio.

Edifici del tessuto edilizio

La molteplicità dei fabbricati realizzati induce l'uomo a generare fatti edili socialmente più complessi, ad estrarre dagli oggetti la base concettuale caratterizzante che li accomuna, a passare dalle singole case al «tipo edilizio». Il tipo edilizio è pertanto inteso come estrazione concettuale dalla pluralità degli oggetti edilizi.

I tipi individuati e definiti nella lettura del territorio comunale fanno riferimento a:

- Tessuto aperto consolidato;
- Tessuto chiuso consolidato;
- Tessuto in linea e a schiera;
- Tessuto ad impianto unitario;
- Tessuto produttivo;
- Tessuto commerciale;
- Tessuto dell'edificato speciale;
- Annessi.

Segue una sintetica descrizione dei tipi così definiti, e relative eventuali sottoclassi.

Tessuto aperto consolidato

Il tipo così definito va a comprendere l'edificio isolato formato da uno o più alloggi, anche su più piani, con area di pertinenza a giardino o parzialmente pavimentata, con presenza anche eventuale di attività commerciali, artigianali o terziarie al piano terra, laddove comunque la funzione prevalente risulti essere quella residenziale. Tale tipo del tessuto può comprendere sia edificato e complessi precedenti al Novecento che successivi che di recente realizzazione. Tale tipologia viene altresì sotto classificata in relazione al numero di piani, dove indicativamente si va a distinguere:

- Tessuto aperto consolidato a bassa densità con altezza di 1-2 piani;
- Tessuto aperto consolidato a media densità con altezza di 3-4 piani;
- Tessuto aperto consolidato ad alta densità di 5-6 piani;
- Tessuto aperto consolidato ad elevata densità con altezza maggiore uguale a 7 piani.

All'interno di questo tipo si riconoscono quindi le seguenti tipologie edilizie:

- Villa e villette;
- Casa monofamiliare;
- Casa bifamiliare;
- Casa plurifamiliare (blocco con accesso unico -blocco a torre);
- Casa plurifamiliare (blocco con accessi differenziati
- blocco lineare);
- Fabbricato misto (residenziale-commerciale, residenziale-direzionale...).

Tessuto chiuso consolidato

Il tipo così definito va a comprendere edifici o meglio complessi di edifici che si costituiscono isolati chiusi a sé (es. case a corte); essi possono essere risultato di serie di edifici sommati in aderenza o tipologie chiuse con spazi aperti interni alla cortina realizzata. Tale tipo del tessuto può comprendere sia

edificato e complessi precedenti al Novecento che successivi che di recente realizzazione. Tale tipologia viene altresì sotto classificata in relazione al numero di piani, dove indicativamente si va a distinguere:

- Tessuto chiuso consolidato a bassa densità con altezza di 1-2 piani;
- Tessuto chiuso consolidato a media densità con altezza di 3-4 piani;
- Tessuto chiuso consolidato ad alta densità di 5-6 piani;
- Tessuto chiuso consolidato ad elevata densità con altezza maggiore uguale a 7 piani.

All'interno di questo tipo si riconoscono quindi le

seguenti tipologie edilizie:

- Case a corte;
- Sistemi di edifici in aderenza nei centri storici.

Tessuto in linea e a schiera

Il tipo così definito va a comprendere un blocco isolato formato da alloggi, anche su più piani, con scala privata interna, con divisione cielo terra ed area di pertinenza privata; complementariamente a questa tipologia viene individuata anche la classe relativa alle case in linea, ovvero edifici singoli in aderenza a formare un fronte edificato continuo, laddove comunque permangono i caratteri tipici sovra esposti della casa a schiera.

Tale tipo del tessuto può comprendere sia edificato e complessi precedenti al Novecento (edifici in linea) che successivi che di recente realizzazione (case a schiera).

All'interno di questo tipo si riconoscono quindi le seguenti tipologie edilizie:

- Case in linea;
- Case a schiera.

Tessuto ad impianto unitario

Il tipo così definito va a comprendere un isolato che si caratterizza per una progettazione a sé, laddove tipi edilizi e forme degli spazi aperti e forme della città pubblica sono progettati indipendentemente dal contesto ove sono collocati

e laddove le regole insediative dello stesso si definiscono e chiudono al suo interno. Tale tipo del tessuto può comprendere edificato e complessi successivi al Novecento. Tale tipologia viene altresì sotto classificata in relazione al numero di piani, dove indicativamente si va a distinguere:

- Impianto unitario a bassa densità con altezza di 1-2 anni;
- Impianto unitario a media densità con al-



tezza di
3-4 piani;
– Impianto unitario ad alta densità di 5-6 piani;
– Impianto unitario ad elevata densità con altezza maggiore uguale a 7 piani.

All'interno di questo tipo si riconoscono quindi le seguenti tipologie edilizie:
– Progetti unitari di varie dimensioni;
– Macrolottizzazioni.

Tessuto produttivo

Il tipo così definito va a comprendere gli insediamenti a destinazione produttiva e terziaria (industriale, artigianale, estrattivo...) prevalentemente formato da capannoni, fabbricati per servizi ed uffici, con presenza di eventuali parti commerciali, laddove la prevalente deve essere comunque la funzione produttiva; in tali ambiti l'area di pertinenza risulta essere prevalentemente pavimentata (area di carico-scarico, area di lavoro, area di manovra, area di parcheggio e sosta e fermata).

Tale tipo del tessuto può comprendere edificato e complessi prevalentemente successivi al Novecento non essendo presente un rilevante patrimonio dell'archeologia industriale. All'interno di questo tipo si riconoscono quindi le seguenti tipologie edilizie:
– Capannoni;
– Complessi produttivi.

Tessuto commerciale

Il tipo così definito va a comprendere gli insediamenti a destinazione commerciale e direzionale prevalentemente formato da capannoni e da edifici e complessi adattati alla funzione; in tali ambiti l'area di pertinenza risulta essere prevalentemente pavimentata (area di carico-scarico, area di lavoro, area di manovra, area di parcheggio e sosta e fermata). Tale tipo del tessuto può comprendere edificato e complessi prevalentemente successivi al Novecento. All'interno di questo tipo si riconoscono quindi le seguenti tipologie edilizie:
– Capannoni;
– Complessi commerciali.

Tessuto dell'edificato speciale

Il tipo così definito va a comprendere edifici e complessi di edifici che si contengono funzioni e destinazioni speciali, dai servizi pubblici alle funzioni demaniali piuttosto che tecnologiche e religiose. All'interno di questo tipo si riconoscono quindi le seguenti tipologie edilizie:
– Edifici per il culto
– Edifici per l'istruzione;

- Impianti tecnologici;
- Impianti per la distribuzione carburante;
- Servizi e attrezzature sanitarie;
- Servizi e attrezzature per la cultura;
- Servizi e attrezzature per lo sport.

Annessi

Il tipo così definito va a comprendere gli annessi funzionali agli edifici e ai complessi. Tali fabbricati sono prevalentemente caratterizzati da 1 piano di altezza e spesso dalla loro natura di prefabbricato (anche provvisorio). Tale tipo del tessuto comprende edificato e complessi prevalentemente successivi al Novecento. All'interno di questo tipo si riconoscono quindi le seguenti tipologie edilizie:

- Annessi funzionali;
- Box auto.

Grado di copertura vegetazionale

Soprattutto a partire agli anni Ottanta si è sviluppato in Italia un interesse crescente per i temi dell'ecologia urbana intesa come insieme di pratiche multidisciplinari indirizzate al miglioramento della qualità ambientale e della vivibilità nelle città.

In effetti tematiche particolarmente avvertite a livello di opinione pubblica quali la minimizzazione dei consumi di energia e dei consumi di acqua potabile, la riqualificazione del verde pubblico e privato, la riduzione delle emissioni inquinanti e l'eliminazione delle fonti d'inquinamento acustico, stanno sempre più entrando a far parte del bagaglio di studi e pratiche innovative, che molte Amministrazioni ormai vanno sperimentando nell'ambito delle politiche di rigenerazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio.

Fra questi temi la riscoperta del verde e della natura, che nelle città ha avuto andamenti di interesse ciclici, sta nuovamente riprendendo oggi visibilità elevata; il cittadino stressato ha cominciato a sentire l'esigenza di recuperare spazi verdi ricchi di vegetazione che consentano un aumento della cosiddetta qualità urbana totale.

Questi spazi altresì risultano essere vitali per il mondo dell'infanzia e dell'adolescenza, in quanto luoghi per lo svago e per l'incontro all'aperto, spazi ove poter svolgere attività sportive e ludiche.

La scarsa attenzione all'ambiente naturale nelle aree urbane ha costituito una delle prime cause del suo sistematico degrado. Non vi è dubbio che l'importanza attribuita alla presenza della vegetazione nella percezione del paesaggio urbano non debba essere più intesa come mero adempimento burocratico di standard urbanistici, peraltro spesso non

attuati, previsti dal Piano; fortunatamente anche in Italia la progettazione del verde urbano sta acquisendo sempre di più uno status di vera e propria disciplina (silvicoltura urbana) in grado di trovare ampi spazi operativi di sperimentazione nei quartieri.

In quest'ottica gli spazi verdi possono costituire l'elemento strutturante finalizzato a fornire identità ai luoghi, ad individuare percorsi privilegiati e a svolgere contestualmente un insostituibile ruolo ecologico, in sinergia con altri interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana.

In questo scenario il Piano può costituire il momento e lo strumento per l'individuazione di un percorso di ricerca e di progetto per la riqualificazione del verde (verde naturale, verde urbano, verde privato...), inquadrato nell'ambito di un processo di azioni di riqualificazione urbana.

Gli obiettivi di tale percorso possono essere, ad esempio:

- Raccogliere dati significativi concernenti il verde pubblico e privato, che sono attualmente sconosciuti o disponibili in modo disomogeneo;
- Assicurare la descrizione dei luoghi mediante la realizzazione di una apposita cartografia tematica per una consultazione immediata;
- Fornire elementi ed indicazioni utili per la gestione e la manutenzione del verde urbano;
- Predisporre la base informativa per implementare una banca dati per lo studio e la progettazione delle aree verdi e dei viali.

Tra le basi tematiche realizzabili complementari alla carta del grado di copertura vegetazionale dei singoli lotti, differenziato per alto (grado di copertura superiore al 70%), medio (grado di copertura compresa tra 30 e 69%) e basso (inferiore al 29%), si può individuare la carta del censimento degli spazi verdi e dei viali alberati (costruita per verde pubblico, verde pubblico convenzionato, verde scolastico, parco giochi, attività sportive, area incolta, scarpata inerbata, alberature e viali...).



LETTURA DEL SISTEMA INSEDIATIVO O DEI TESSUTI URBANI



IL DISEGNO DEL PIANO (LOCALE)

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;
- m. Materiali verticali;
- n. Efficienza energetica.
- o. Tipo di copertura.

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.



LETTURA DEL SISTEMA INSEDIATIVO O DEI TESSUTI URBANI

SALA BOLOGNESE

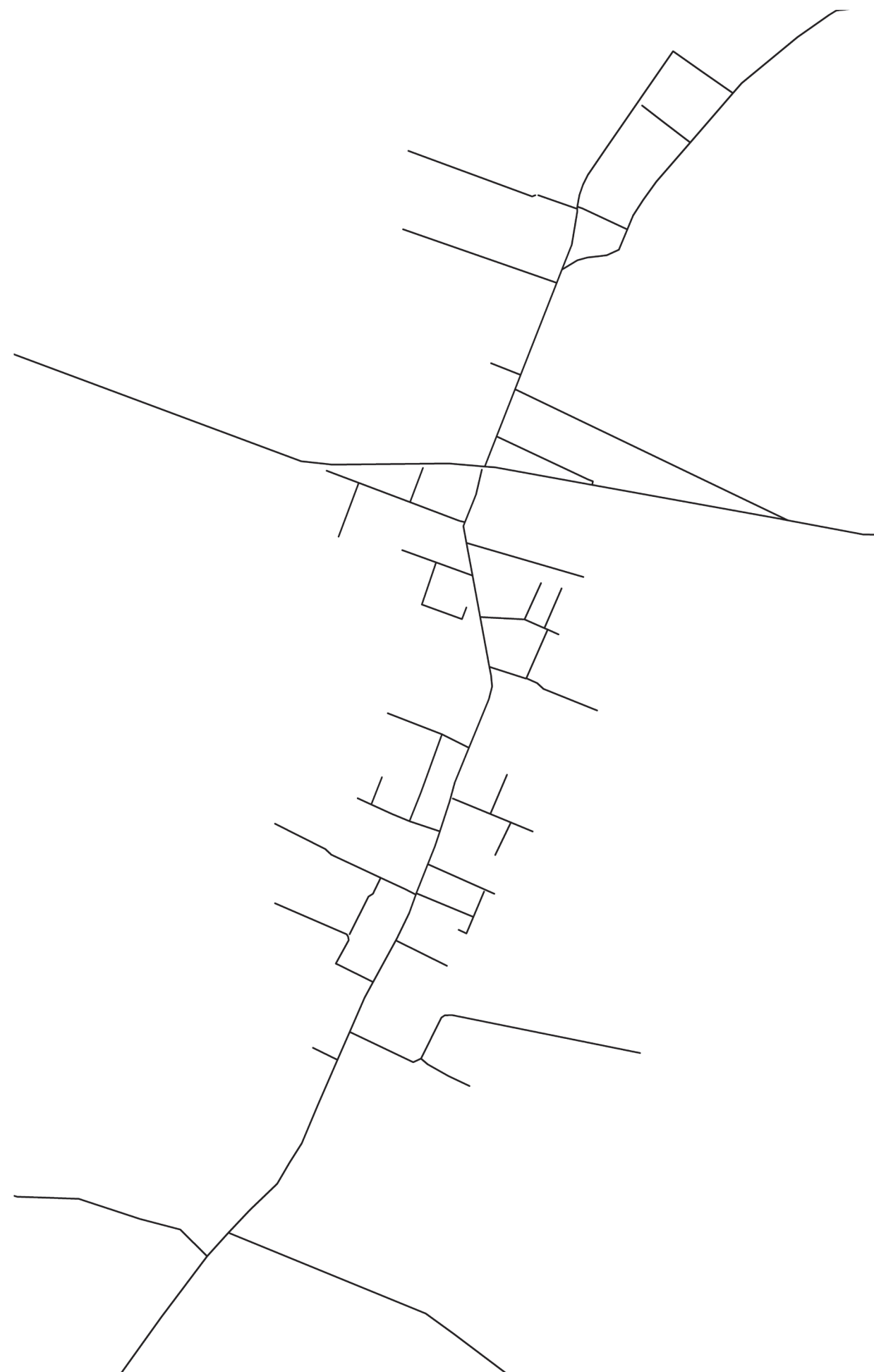


IL PROGETTO DELL'OGGETTO -
RELAZIONE TRA SPAZIO DELLA
MOBILITA' E PERTINENZIALITA'
(PUBBLICHE E PRIVATE)

Il primo tema di analisi fa riferimento al rapporto spaziale fra spazio per la mobilità e le pertinenzialità, private e pubbliche, al fine di evidenziare la forma del sistema isediativo, (dal lotto al sistema complessivo), la sua dimensione (anche rispetto alle funzioni presenti), e la relazione tra spazi pieni (pubblici-privati) e spazi vuoti (agricoli o del sistema ambientale).

Gli elementi di maggiore evidenza ai fini del progetto di Piano sono quindi:

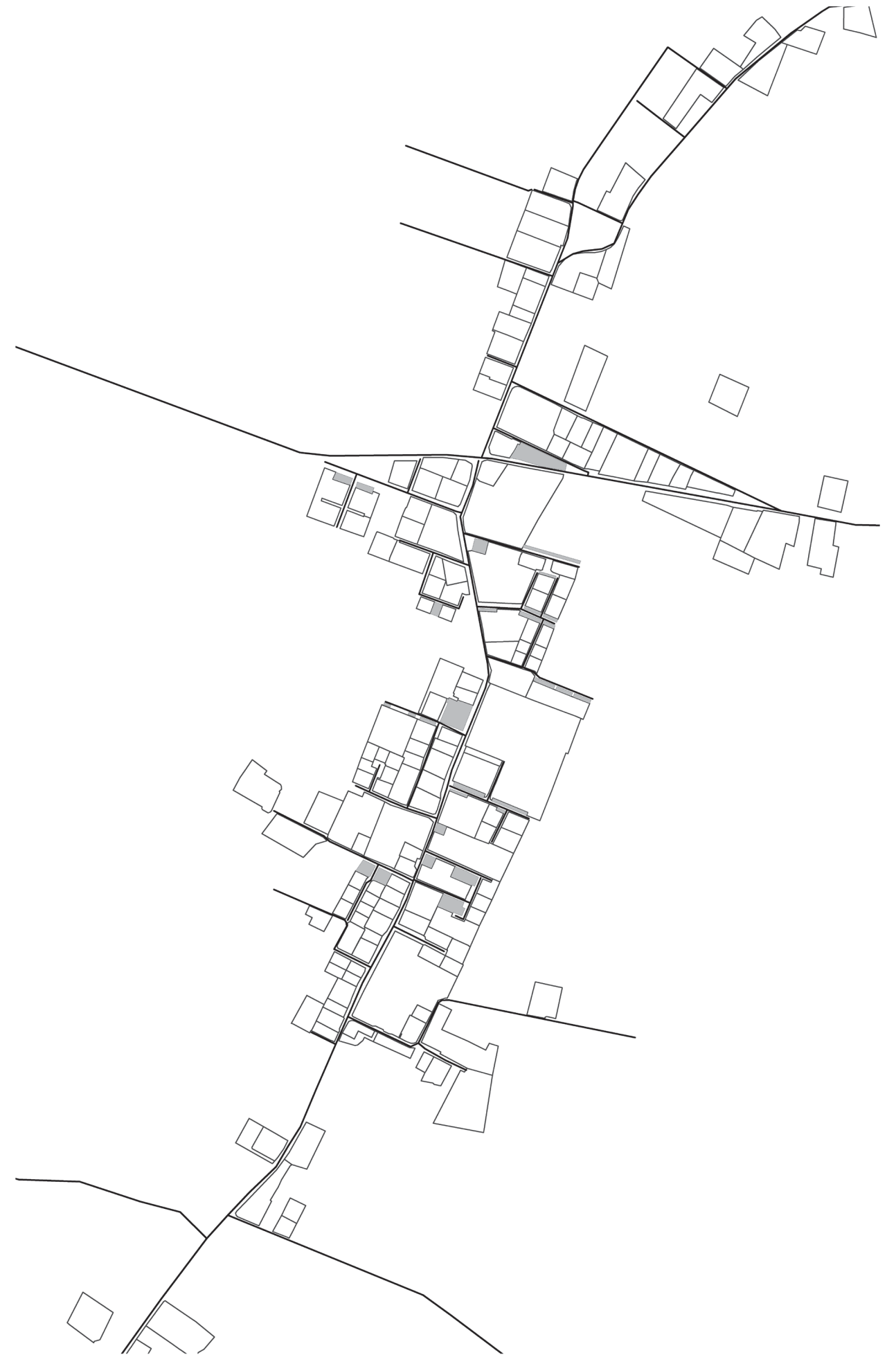
- evidenziazione del grafo stradale di riferimento;
- il mosaico delle pertinenzialità rilevate e le rispettive dimensioni e funzioni;
- l'evidenziazione delle pertinenzialità pubbliche.



sala bolognese



grafo stradale



sala bolognese

moaico pertinenze (private e pubbliche)



sala bolognese

moaico pertinenze e tessuto edilizio

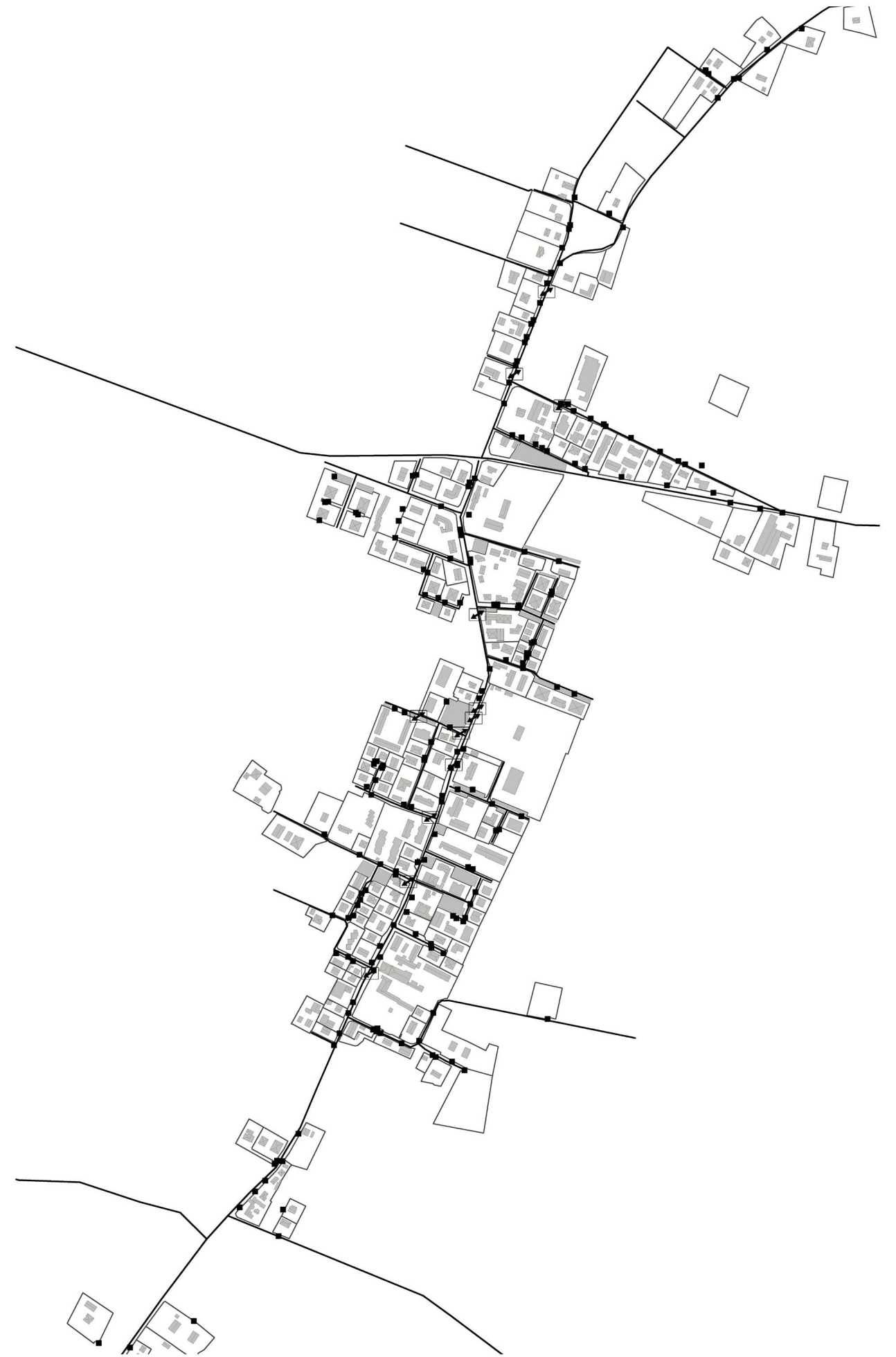


IL PROGETTO DELL'OGGETTO -
RELAZIONE TRA SPAZIO DELLA
MOBILITA' E PERTINENZIALITA'
(PUBBLICHE E PRIVATE) - ACCESSI-
BILITA'

In continuità al tema precedente viene ora indagato il tema precedente declinando rispetto ai punti di contatto tra i due spazi, ossia gli spazi di accessibilità (pubblica-privata (passi carrai) nonchè evidenziando gli elementi di attraversamento degli spazi per la mobilità.

Gli elementi di maggiore evidenza ai fini del progetto di Piano sono quindi:

- passi carrai o accessi;
- attraversamenti pedonali..



sala bolognese



accessibilità



IL PROGETTO DELL'OGGETTO - PERMEABILITÀ DEI SUOLI E CO- PERTURA VEGETAZIONALE

Altro tema oggetto di analisi puntuale (locale) è quello relativo ai materiali permeabili a terra, ricavati entro le pertinenze riconosciute (pubbliche e private). A tale funzione di rilevante interesse ai fini della sostenibilità del territorio, alla tutela del suolo e dei cambiamenti climatici (micro) viene addizionata la caratteristica locale della copertura vegetazionale. In questo caso il tematismo è ricavato in maniera reale sullo stato dell'uso dei suoli (urbani).

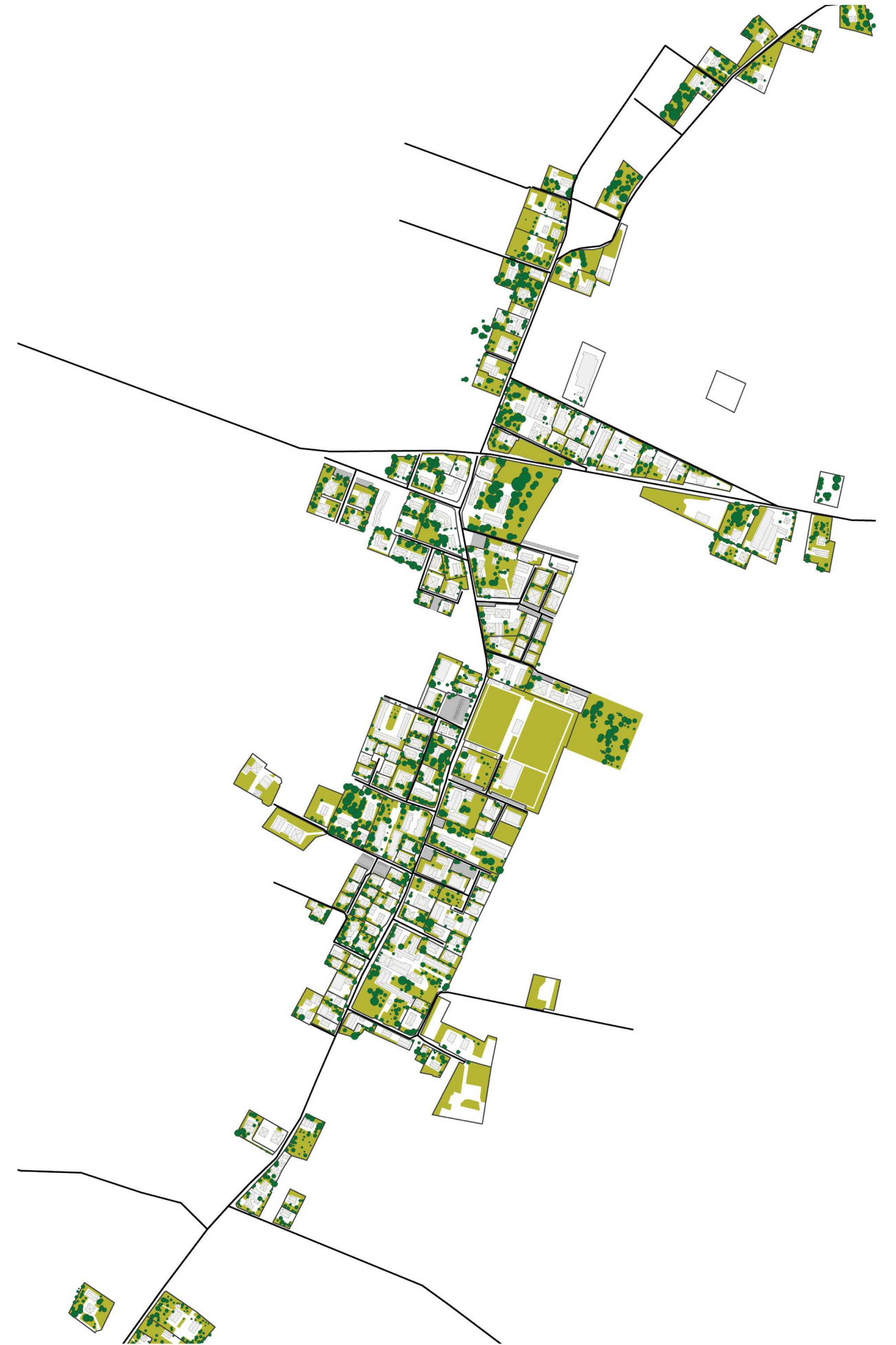
Gli elementi di maggiore evidenza ai fini del progetto di Piano sono quindi:

- suoli permeabili a terra;
- copertura vegetazionale.



sala bolognese

permeabilità urbana



sala bolognese

permeabilità urbana e copertura vegetazionale



IL PROGETTO DELL'OGGETTO -
RAPPRESENTAZIONE ALLUSIVA
DELLO STATO DEL TERRITORIO -
MATERIALI, FUNZIONI PREVALEN-
TI, COPERTURE, MOBILITA', PERTI-
NENZIALITA'

L'evoluzione dell'analisi ha portato alla rappresentazione allusiva dello stato del territorio, a partire dal disegno precedentemente illustrato, a cui viene "caricata" l'informazione inerente le funzioni insediate, le tipologie edilizie, la forma insediativa.

Gli elementi di maggiore evidenza ai fini del progetto di Piano sono quindi:

- destinazione d'uso prevalente tra cui
 - residenziale (MARRONE)
 - servizi (CELESTE)
 - produttivo (VIOLA)
 - commerciale (ROSA)
 - annesso (BEIGE)
- copertura (1 falda, 2 falde, 3falde, 4falde);
- spazi pubblici tra cui
 - Parco pubblico (VERDE)
 - Parcheggio pubblico (GRIGIO)
 - Area sportiva (VERDE SCURO).

E' la scala locale su cui sovrapporre (disegnare) strategie e regole di qualificazione, composizione, rigenerazione del sistema insediativo, puntuale e a sistema.



sala bolognese

progetto di suolo o materiali urbani



sala bolognese

progetto di suolo o materiali urbani



IL PROGETTO DELL'OGGETTO -
APPLICAZIONE DEI DATI D IRI-
LIEVO - ES. DESTINAZIONI PIANO
TERRA E NUMERO DI PIANI

Il rilievo puntuale (scala dell'oggetto) permette, in ottica di quadro conoscitivo, di strategie di piano, di disciplina (regole) e di vatsat (valutazione e monitoraggio) di avere una scala di dettaglio di conoscenza capace di orientare il progetto e le politiche applicate al progetto.

Gli applicativi utili fanno riferimento a :

- destinazione d'uso prevalente piano terra
- destinazione d'uso prevalente piano primo;
- destinazione d'uso prevalente secondo piano;
- altezza (n. piani);
- altezza (in metri);
- tipologia copertura;
- stato di conservazione (edificio dismesso o degradato);
- rapporto di copertura ricavato;
- indice edificatorio fisico ricavato;
- rapporto di permeabilità fondiario ricavato;
- rapporto di copertura vegetazionale fondiario ricavato.



LETTURA DEL SISTEMA INSEDIATIVO O DEI TESSUTI URBANI

PADULLE



IL PROGETTO DELL'OGGETTO -
RELAZIONE TRA SPAZIO DELLA
MOBILITA' E PERTINENZIALITA'
(PUBBLICHE E PRIVATE)

Il primo tema di analisi fa riferimento al rapporto spaziale fra spazio per la mobilità e le pertinenzialità, private e pubbliche, al fine di evidenziare la forma del sistema insediativo, (dal lotto al sistema complessivo), la sua dimensione (anche rispetto alle funzioni presenti), e la relazione tra spazi pieni (pubblici-privati) e spazi vuoti (agricoli o del sistema ambientale).

Gli elementi di maggiore evidenza ai fini del progetto di Piano sono quindi:

- evidenziazione del grafo stradale di riferimento;
- il mosaico delle pertinenzialità rilevate e le rispettive dimensioni e funzioni;
- l'evidenziazione delle pertinenzialità pubbliche.



padulle



grafo stradale



padulle

moaico pertinenze (private e pubbliche)



padulle

moaico pertinenze e tessuto edilizio



IL PROGETTO DELL'OGGETTO -
RELAZIONE TRA SPAZIO DELLA
MOBILITA' E PERTINENZIALITA'
(PUBBLICHE E PRIVATE) - ACCESSI-
BILITA'

In continuità al tema precedente viene ora indagato il tema precedente declinando rispetto ai punti di contatto tra i due spazi, ossia gli spazi di accessibilità (pubblica-privata (passi carrai) nonchè evidenziando gli elementi di attraversamento degli spazi per la mobilità.

Gli elementi di maggiore evidenza ai fini del progetto di Piano sono quindi:

- passi carrai o accessi;
- attraversamenti pedonali..



padulle



accessibilità



IL PROGETTO DELL'OGGETTO - PERMEABILITÀ DEI SUOLI E CO- PERTURA VEGETAZIONALE

Altro tema oggetto di analisi puntuale (locale) è quello relativo ai materiali permeabili a terra, ricavati entro le pertinenze riconosciute (pubbliche e private). A tale funzione di rilevante interesse ai fini della sostenibilità del territorio, alla tutela del suolo e dei cambiamenti climatici (micro) viene addizionata la caratteristica locale della copertura vegetazionale. In questo caso il tematismo è ricavato in maniera reale sullo stato dell'uso dei suoli (urbani).

Gli elementi di maggiore evidenza ai fini del progetto di Piano sono quindi:

- suoli permeabili a terra;
- copertura vegetazionale.



padulle

permeabilità urbana



padulle

permeabilità urbana e copertura vegetazionale



IL PROGETTO DELL'OGGETTO -
RAPPRESENTAZIONE ALLUSIVA
DELLO STATO DEL TERRITORIO -
MATERIALI, FUNZIONI PREVALEN-
TI, COPERTURE, MOBILITA', PERTI-
NENZIALITA'

L'evoluzione dell'analisi ha portato alla rappresentazione allusiva dello stato del territorio, a partire dal disegno precedentemente illustrato, a cui viene "caricata" l'informazione inerente le funzioni insediate, le tipologie edilizie, la forma insediativa.

Gli elementi di maggiore evidenza ai fini del progetto di Piano sono quindi:

- destinazione d'uso prevalente tra cui
 - residenziale (MARRONE)
 - servizi (CELESTE)
 - produttivo (VIOLA)
 - commerciale (ROSA)
 - annesso (BEIGE)
- copertura (1 falda, 2 falde, 3falde, 4falde);
- spazi pubblici tra cui
 - Parco pubblico (VERDE)
 - Parcheggio pubblico (GRIGIO)
 - Area sportiva (VERDE SCURO).

E' la scala locale su cui sovrapporre (disegnare) strategie e regole di qualificazione, composizione, rigenerazione del sistema insediativo, puntuale e a sistema.



padulle

progetto di suolo o materiali urbani



IL PROGETTO DELL'OGGETTO -
APPLICAZIONE DEI DATI D IRI-
LIEVO - ES. DESTINAZIONI PIANO
TERRA E NUMERO DI PIANI

Il rilievo puntuale (scala dell'oggetto) permette, in ottica di quadro conoscitivo, di strategie di piano, di disciplina (regole) e di vatsat (valutazione e monitoraggio) di avere una scala di dettaglio di conoscenza capace di orientare il progetto e le politiche applicate al progetto.

Gli applicativi utili fanno riferimento a :

- destinazione d'uso prevalente piano terra
- destinazione d'uso prevalente piano primo;
- destinazione d'uso prevalente secondo piano;
- altezza (n. piani);
- altezza (in metri);
- tipologia copertura;
- stato di conservazione (edificio dismesso o degradato);
- rapporto di copertura ricavato;
- indice edificatorio fisico ricavato;
- rapporto di permeabilità fondiario ricavato;
- rapporto di copertura vegetazionale fondiario ricavato.



LETTURA DEL SISTEMA INSEDIATIVO O DEI TESSUTI URBANI

BAGNO DI PIANO

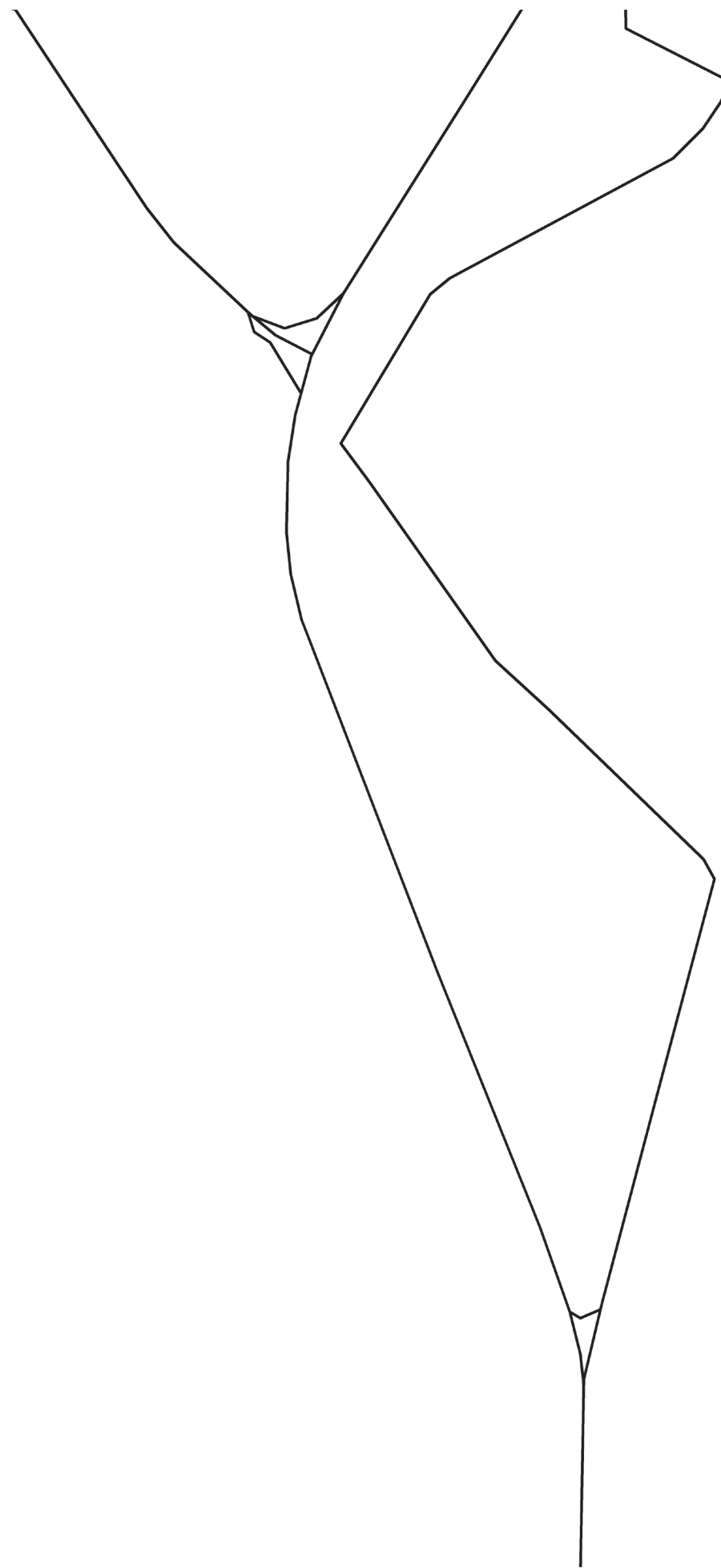


IL PROGETTO DELL'OGGETTO -
RELAZIONE TRA SPAZIO DELLA
MOBILITA' E PERTINENZIALITA'
(PUBBLICHE E PRIVATE)

Il primo tema di analisi fa riferimento al rapporto spaziale fra spazio per la mobilità e le pertinenzialità, private e pubbliche, al fine di evidenziare la forma del sistema insediativo, (dal lotto al sistema complessivo), la sua dimensione (anche rispetto alle funzioni presenti), e la relazione tra spazi pieni (pubblici-privati) e spazi vuoti (agricoli o del sistema ambientale).

Gli elementi di maggiore evidenza ai fini del progetto di Piano sono quindi:

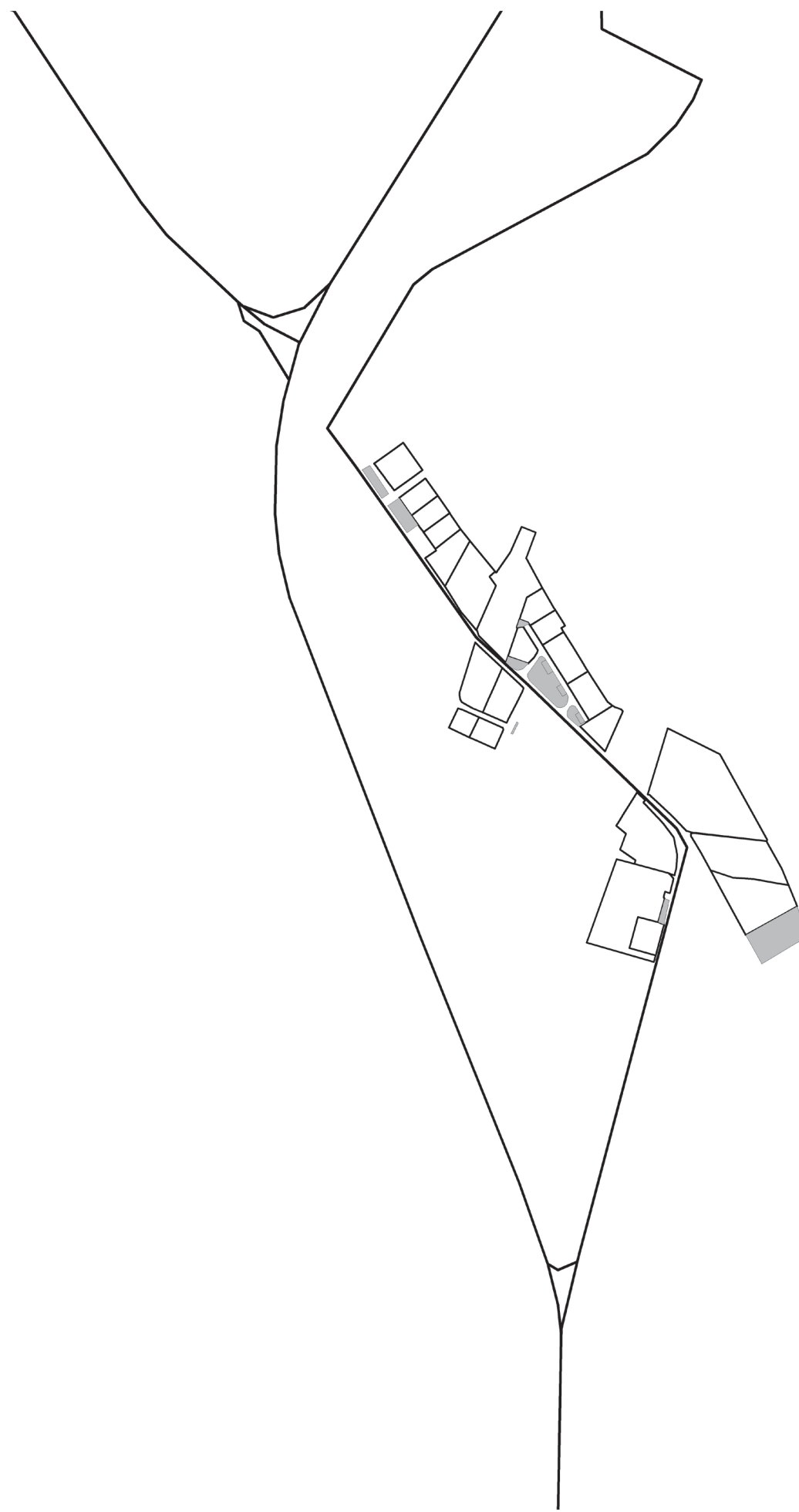
- evidenziazione del grafo stradale di riferimento;
- il mosaico delle pertinenzialità rilevate e le rispettive dimensioni e funzioni;
- l'evidenziazione delle pertinenzialità pubbliche.



bagno di piano

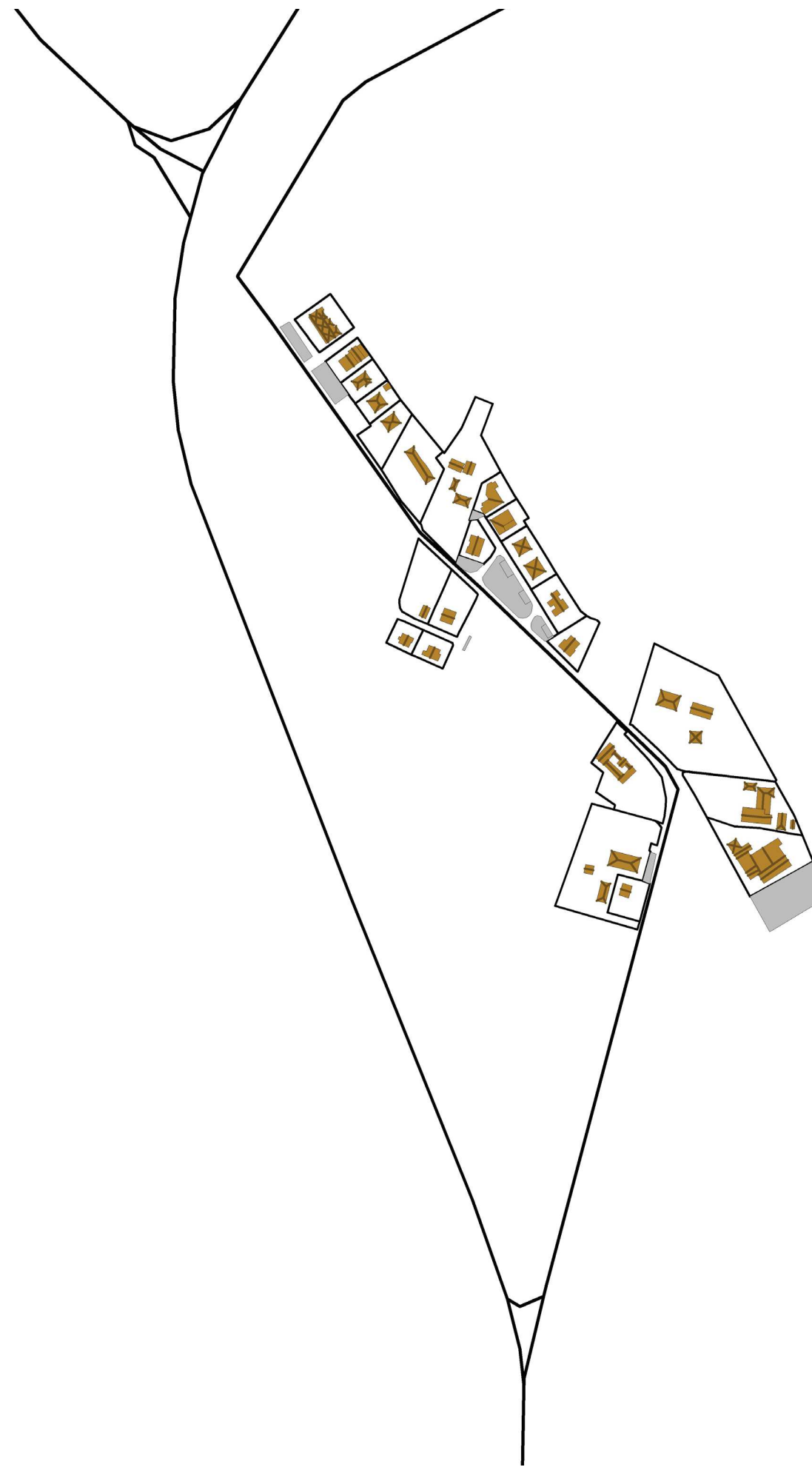


grafo stradale



bagno di piano

moaico pertinenze (private e pubbliche)



bagno di piano



moaico pertinenze e tessuto edilizio

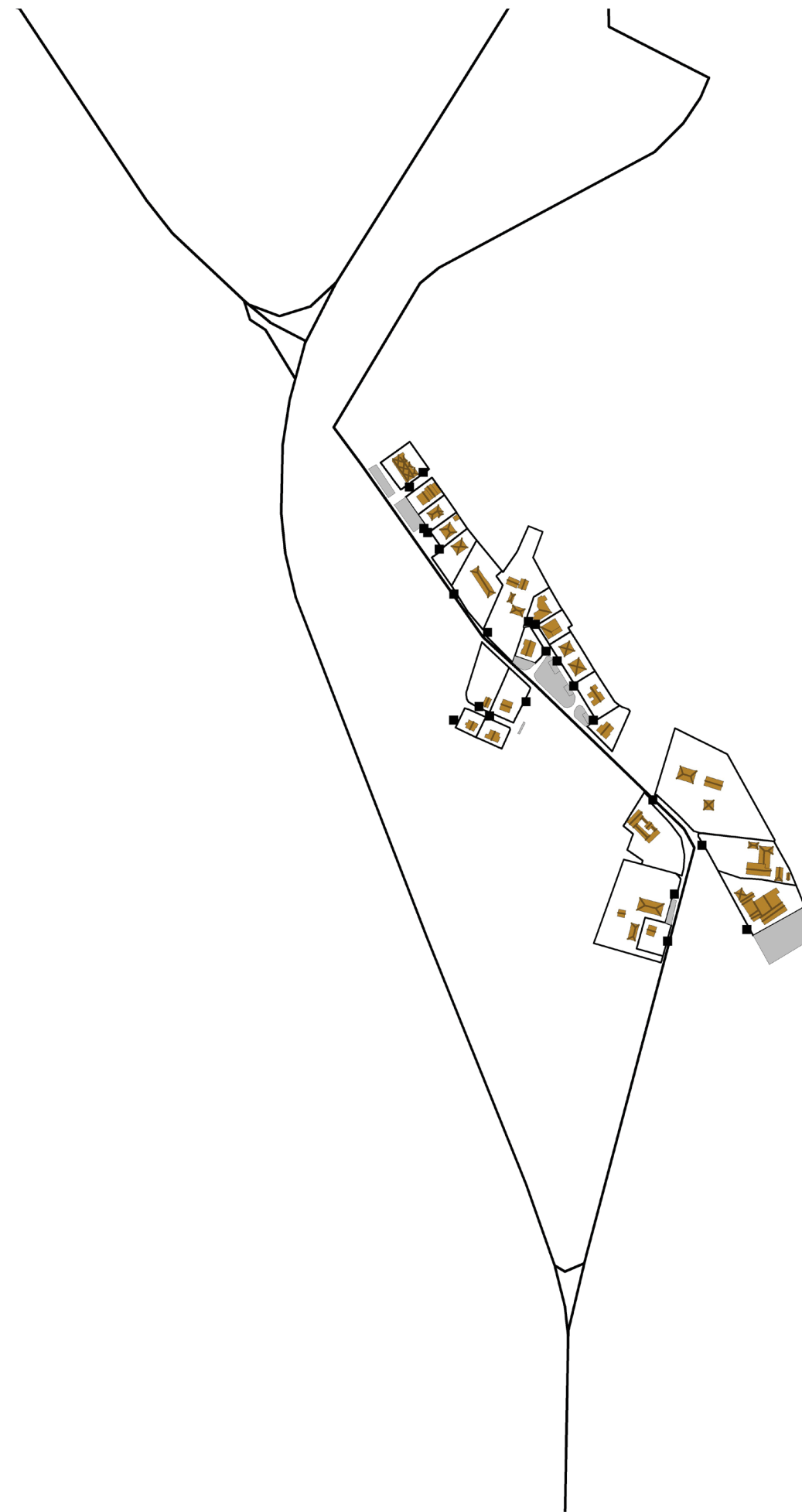


IL PROGETTO DELL'OGGETTO -
RELAZIONE TRA SPAZIO DELLA
MOBILITA' E PERTINENZIALITA'
(PUBBLICHE E PRIVATE) - ACCESSI-
BILITA'

In continuità al tema precedente viene ora indagato il tema precedente declinando rispetto ai punti di contatto tra i due spazi, ossia gli spazi di accessibilità (pubblica-privata (passi carrai) nonchè evidenziando gli elementi di attraversamento degli spazi per la mobilità.

Gli elementi di maggiore evidenza ai fini del progetto di Piano sono quindi:

- passi carrai o accessi;
- attraversamenti pedonali..



bagno di piano



accessibilità

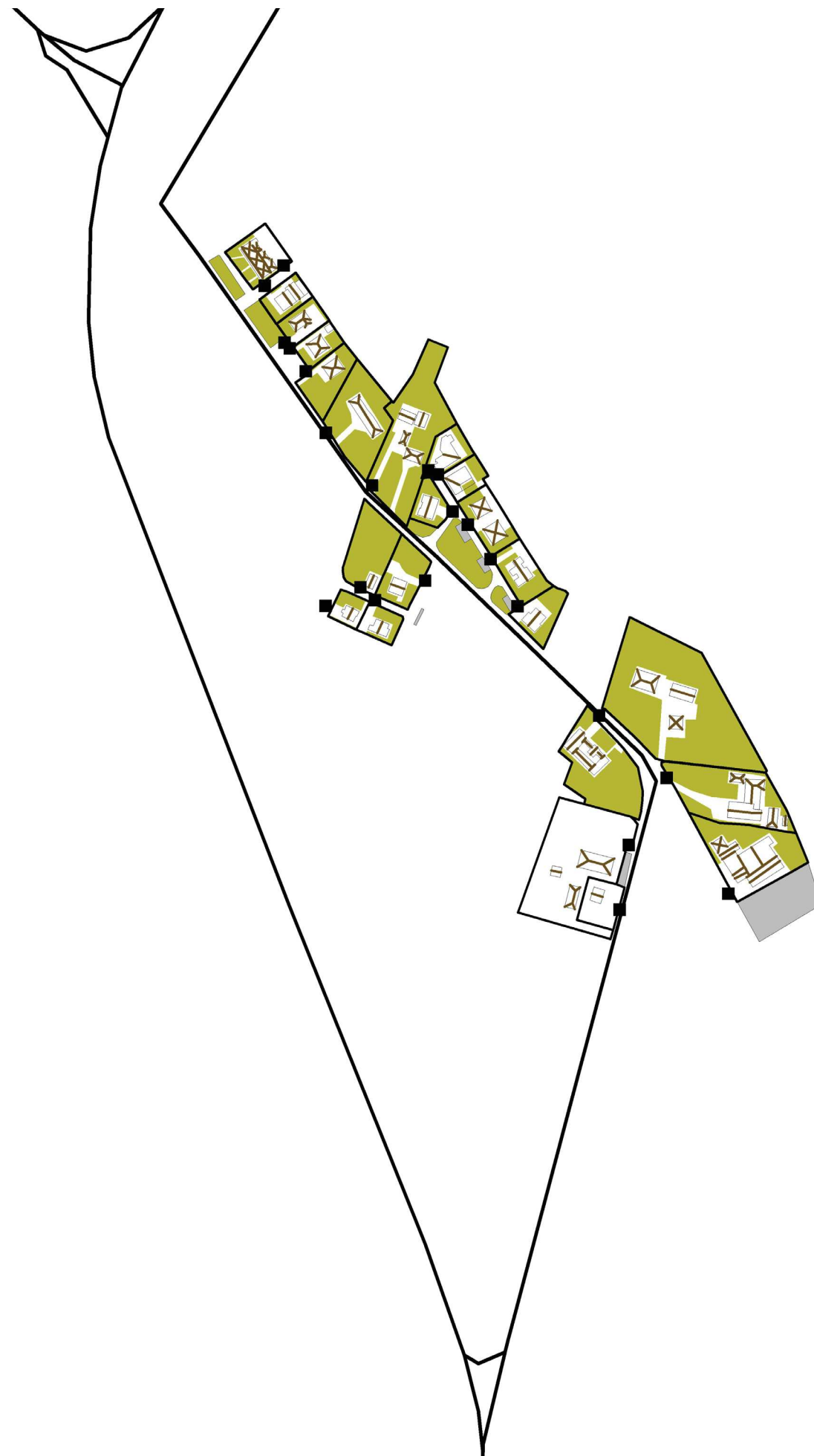


IL PROGETTO DELL'OGGETTO - PERMEABILITÀ DEI SUOLI E CO- PERTURA VEGETAZIONALE

Altro tema oggetto di analisi puntuale (locale) è quello relativo ai materiali permeabili a terra, ricavati entro le pertinenze riconosciute (pubbliche e private). A tale funzione di rilevante interesse ai fini della sostenibilità del territorio, alla tutela del suolo e dei cambiamenti climatici (micro) viene addizionata la caratteristica locale della copertura vegetazionale. In questo caso il tematismo è ricavato in maniera reale sullo stato dell'uso dei suoli (urbani).

Gli elementi di maggiore evidenza ai fini del progetto di Piano sono quindi:

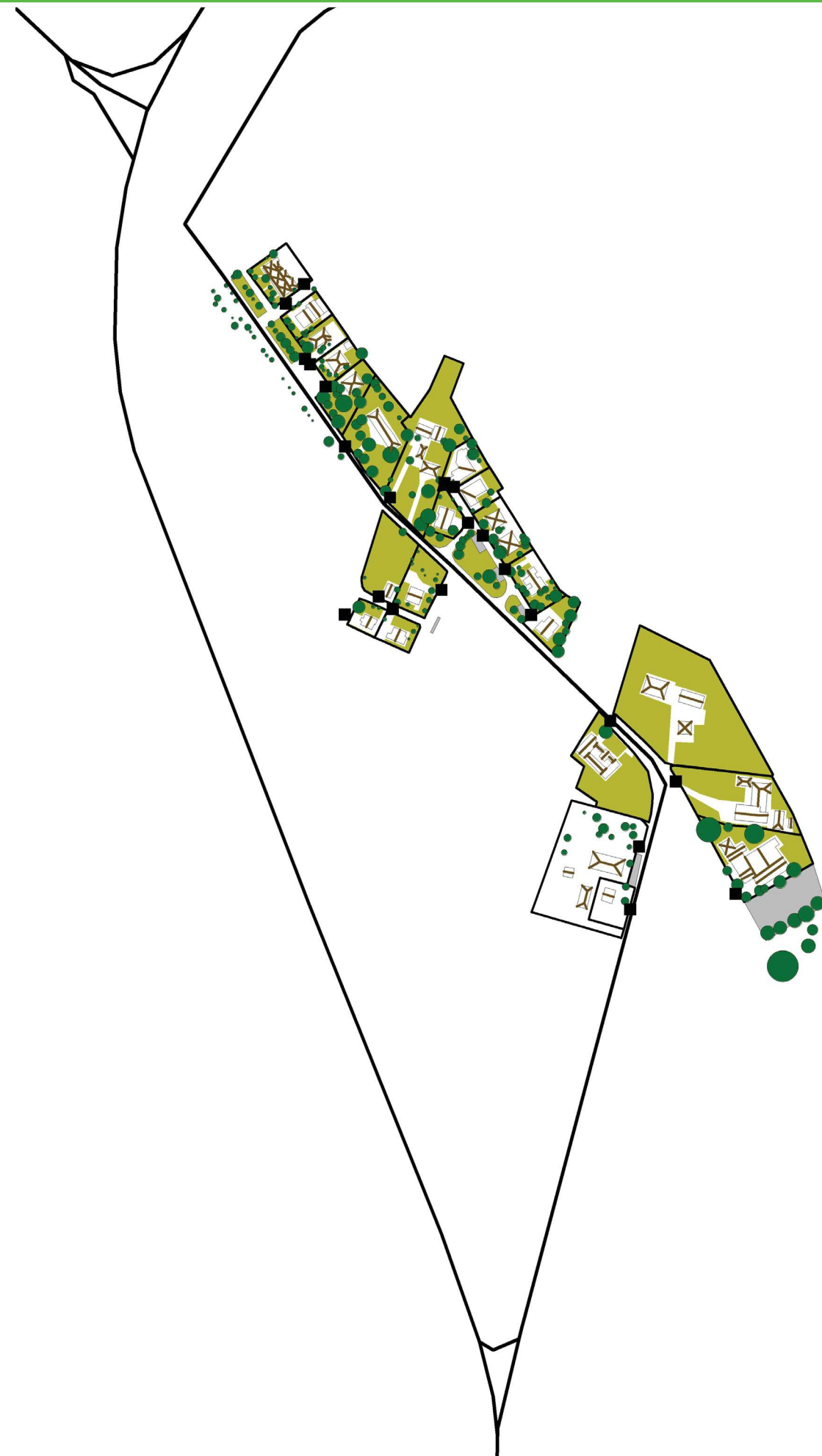
- suoli permeabili a terra;
- copertura vegetazionale.



bagno di piano



permeabilità urbana



bagno di piano

permeabilità urbana e copertura vegetazionale



IL PROGETTO DELL'OGGETTO -
RAPPRESENTAZIONE ALLUSIVA
DELLO STATO DEL TERRITORIO -
MATERIALI, FUNZIONI PREVALEN-
TI, COPERTURE, MOBILITA', PERTI-
NENZIALITA'

L'evoluzione dell'analisi ha portato alla rappresentazione allusiva dello stato del territorio, a partire dal disegno precedentemente illustrato, a cui viene "caricata" l'informazione inerente le funzioni insediate, le tipologie edilizie, la forma insediativa.

Gli elementi di maggiore evidenza ai fini del progetto di Piano sono quindi:

- destinazione d'uso prevalente tra cui
 - residenziale (MARRONE)
 - servizi (CELESTE)
 - produttivo (VIOLA)
 - commerciale (ROSA)
 - annesso (BEIGE)
- copertura (1 falda, 2 falde, 3falde, 4falde);
- spazi pubblici tra cui
 - Parco pubblico (VERDE)
 - Parcheggio pubblico (GRIGIO)
 - Area sportiva (VERDE SCURO).

E' la scala locale su cui sovrapporre (disegnare) strategie e regole di qualificazione, composizione, rigenerazione del sistema insediativo, puntuale e a sistema.



bagno di piano

progetto di suolo o materiali urbani



IL PROGETTO DELL'OGGETTO -
APPLICAZIONE DEI DATI D IRI-
LIEVO - ES. DESTINAZIONI PIANO
TERRA E NUMERO DI PIANI

Il rilievo puntuale (scala dell'oggetto) permette, in ottica di quadro conoscitivo, di strategie di piano, di disciplina (regole) e di vatsat (valutazione e monitoraggio) di avere una scala di dettaglio di conoscenza capace di orientare il progetto e le politiche applicate al progetto.

Gli applicativi utili fanno riferimento a :

- destinazione d'uso prevalente piano terra
- destinazione d'uso prevalente piano primo;
- destinazione d'uso prevalente secondo piano;
- altezza (n. piani);
- altezza (in metri);
- tipologia copertura;
- stato di conservazione (edificio dismesso o degradato);
- rapporto di copertura ricavato;
- indice edificatorio fisico ricavato;
- rapporto di permeabilità fondiario ricavato;
- rapporto di copertura vegetazionale fondiario ricavato.



LETTURA DEL SISTEMA INSEDIATIVO O DEI TESSUTI URBANI

OSTERIA NUOVA

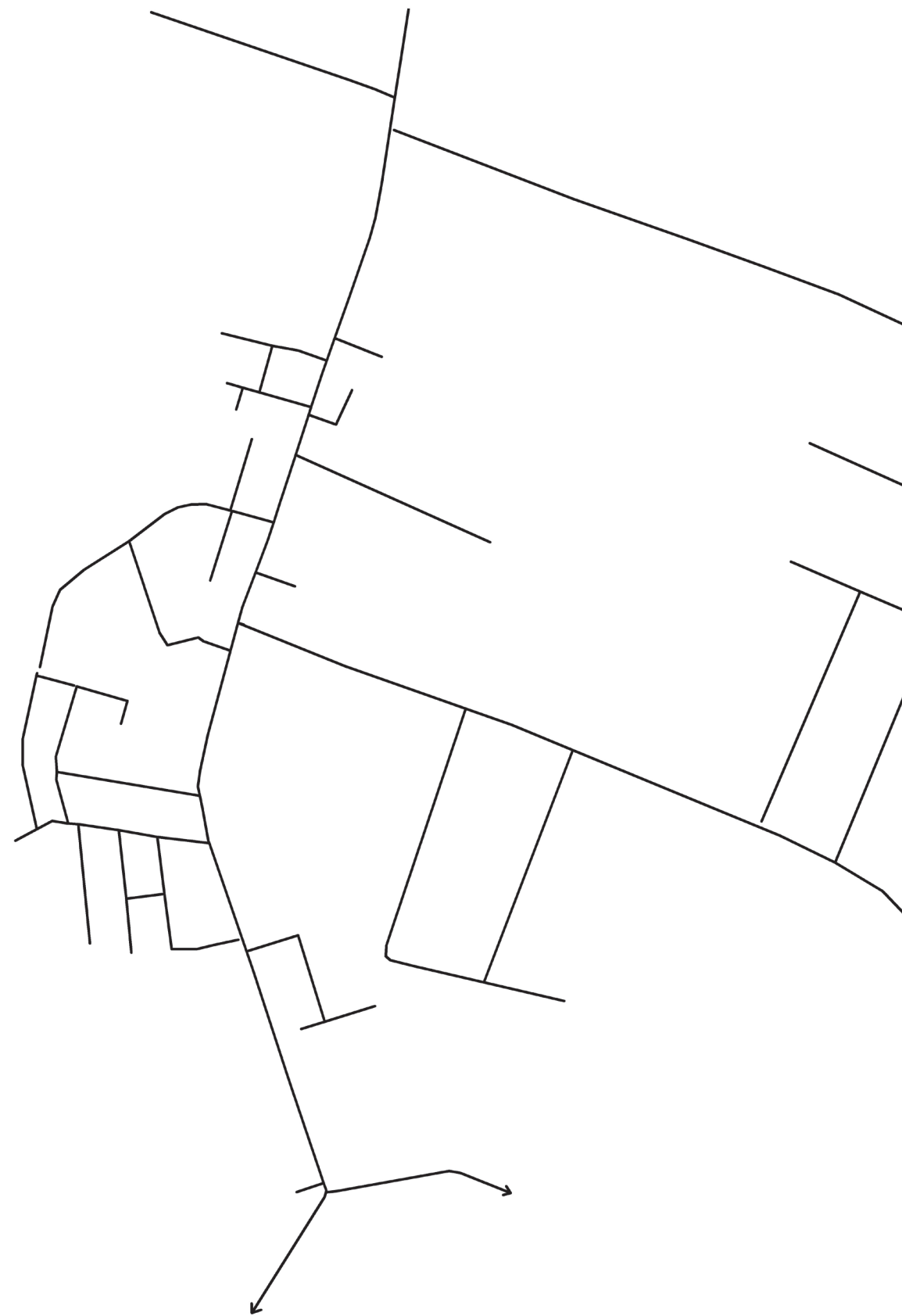


IL PROGETTO DELL'OGGETTO -
RELAZIONE TRA SPAZIO DELLA
MOBILITA' E PERTINENZIALITA'
(PUBBLICHE E PRIVATE)

Il primo tema di analisi fa riferimento al rapporto spaziale fra spazio per la mobilità e le pertinenzialità, private e pubbliche, al fine di evidenziare la forma del sistema isediativo, (dal lotto al sistema complessivo), la sua dimensione (anche rispetto alle funzioni presenti), e la relazione tra spazi pieni (pubblici-privati) e spazi vuoti (agricoli o del sistema ambientale).

Gli elementi di maggiore evidenza ai fini del progetto di Piano sono quindi:

- evidenziazione del grafo stradale di riferimento;
- il mosaico delle pertinenzialità rilevate e le rispettive dimensioni e funzioni;
- l'evidenziazione delle pertinenzialità pubbliche.



osteria nuova



grafo stradale



osteria nuova

moaico pertinenze (private e pubbliche)



osteria nuova

moaico pertinenze e tessuto edilizio



IL PROGETTO DELL'OGGETTO -
RELAZIONE TRA SPAZIO DELLA
MOBILITA' E PERTINENZIALITA'
(PUBBLICHE E PRIVATE) - ACCESSI-
BILITA'

In continuità al tema precedente viene ora indagato il tema precedente declinando rispetto ai punti di contatto tra i due spazi, ossia gli spazi di accessibilità (pubblica-privata (passi carrai) nonché evidenziando gli elementi di attraversamento degli spazi per la mobilità.

Gli elementi di maggiore evidenza ai fini del progetto di Piano sono quindi:

- passi carrai o accessi;
- attraversamenti pedonali..



osteria nuova

accessibilità



IL PROGETTO DELL'OGGETTO - PERMEABILITÀ DEI SUOLI E CO- PERTURA VEGETAZIONALE

Altro tema oggetto di analisi puntuale (locale) è quello relativo ai materiali permeabili a terra, ricavati entro le pertinenze riconosciute (pubbliche e private). A tale funzione di rilevante interesse ai fini della sostenibilità del territorio, alla tutela del suolo e dei cambiamenti climatici (micro) viene addizionata la caratteristica locale della copertura vegetazionale. In questo caso il tematismo è ricavato in maniera reale sullo stato dell'uso dei suoli (urbani).

Gli elementi di maggiore evidenza ai fini del progetto di Piano sono quindi:

- suoli permeabili a terra;
- copertura vegetazionale.



osteria nuova

permeabilità urbana



osteria nuova

permeabilità urbana e copertura vegetazionale



IL PROGETTO DELL'OGGETTO -
RAPPRESENTAZIONE ALLUSIVA
DELLO STATO DEL TERRITORIO -
MATERIALI, FUNZIONI PREVALEN-
TI, COPERTURE, MOBILITA', PERTI-
NENZIALITA'

L'evoluzione dell'analisi ha portato alla rappresentazione allusiva dello stato del territorio, a partire dal disegno precedentemente illustrato, a cui viene "caricata" l'informazione inerente le funzioni insediate, le tipologie edilizie, la forma insediativa.

Gli elementi di maggiore evidenza ai fini del progetto di Piano sono quindi:

- destinazione d'uso prevalente tra cui
 - residenziale (MARRONE)
 - servizi (CELESTE)
 - produttivo (VIOLA)
 - commerciale (ROSA)
 - annesso (BEIGE)
- copertura (1 falda, 2 falde, 3falde, 4falde);
- spazi pubblici tra cui
 - Parco pubblico (VERDE)
 - Parcheggio pubblico (GRIGIO)
 - Area sportiva (VERDE SCURO).

E' la scala locale su cui sovrapporre (disegnare) strategie e regole di qualificazione, composizione, rigenerazione del sistema insediativo, puntuale e a sistema.



osteria nuova

progetto di suolo o materiali urbani



IL PROGETTO DELL'OGGETTO -
APPLICAZIONE DEI DATI D IRI-
LIEVO - ES. DESTINAZIONI PIANO
TERRA E NUMERO DI PIANI

Il rilievo puntuale (scala dell'oggetto) permette, in ottica di quadro conoscitivo, di strategie di piano, di disciplina (regole) e di vatsat (valutazione e monitoraggio) di avere una scala di dettaglio di conoscenza capace di orientare il progetto e le politiche applicate al progetto.

Gli applicativi utili fanno riferimento a :

- destinazione d'uso prevalente piano terra
- destinazione d'uso prevalente piano primo;
- destinazione d'uso prevalente secondo piano;
- altezza (n. piani);
- altezza (in metri);
- tipologia copertura;
- stato di conservazione (edificio dismesso o degradato);
- rapporto di copertura ricavato;
- indice edificatorio fisico ricavato;
- rapporto di permeabilità fondiario ricavato;
- rapporto di copertura vegetazionale fondiario ricavato.