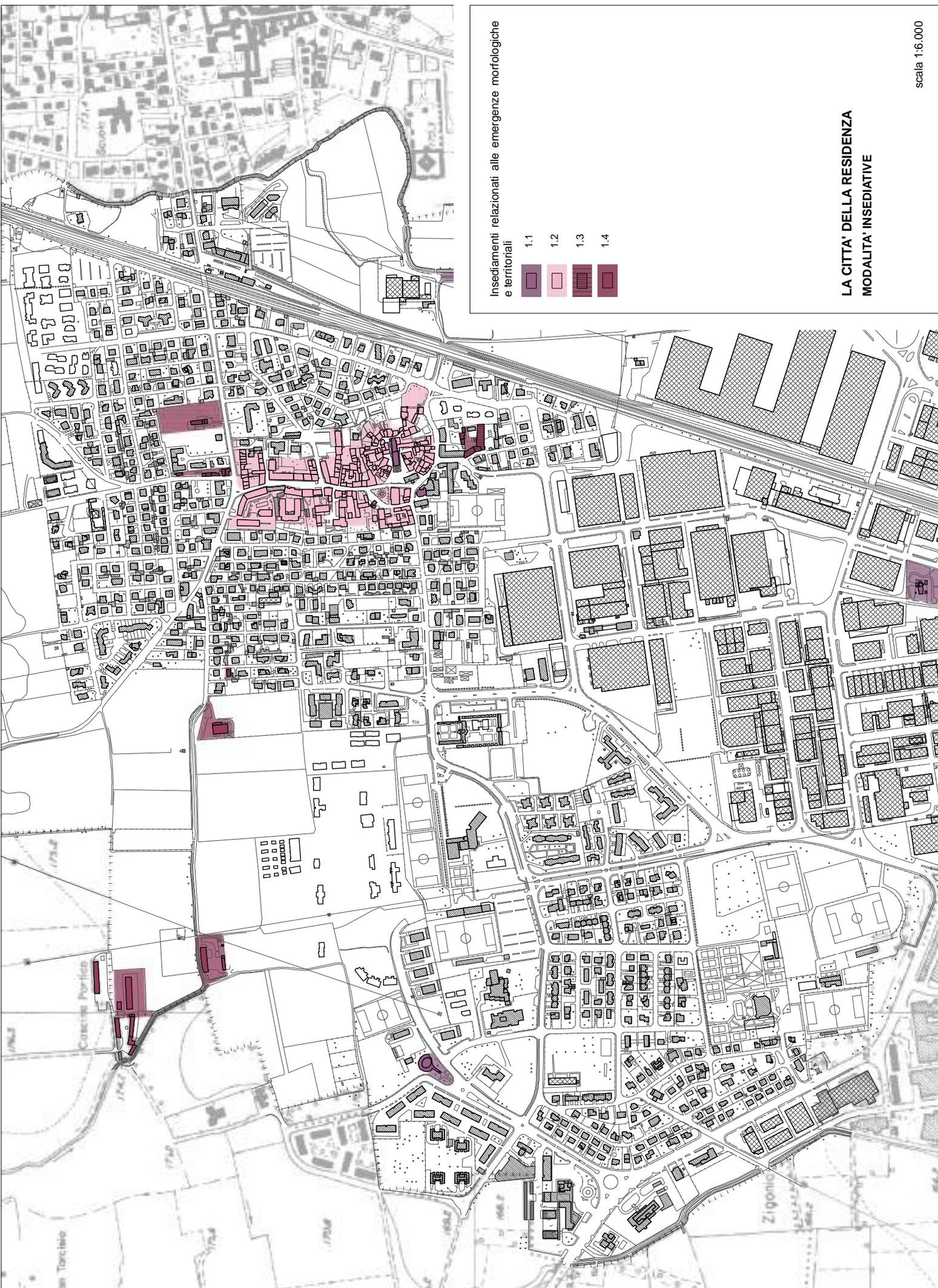


- Vi è una elevata cubatura riferita a Fabbricati isolati caratterizzati dalla commistione tra tipologie riferite all'edilizia civile ed alle funzioni produttive;
- Si noti l'importante quantità di volume appartenente a fabbricati ascrivibili alla tipologia plurifamiliare, , osservando le carte, si nota però come questi occupino porzioni di territorio decisamente inferiori rispetto alla tipologia isolata su lotto mono e bi-familiare. Queste ultime sono tipologie edilizie non compatte che, in un territorio fortemente urbanizzato hanno prodotto dalla seconda metà del secolo scorso, un grande spreco di suolo. Questa situazione si presenta come usuale in tutta l'area della pianura pedemontana lombarda.



Insediamenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali

- 1.1
- 1.2
- 1.3
- 1.4

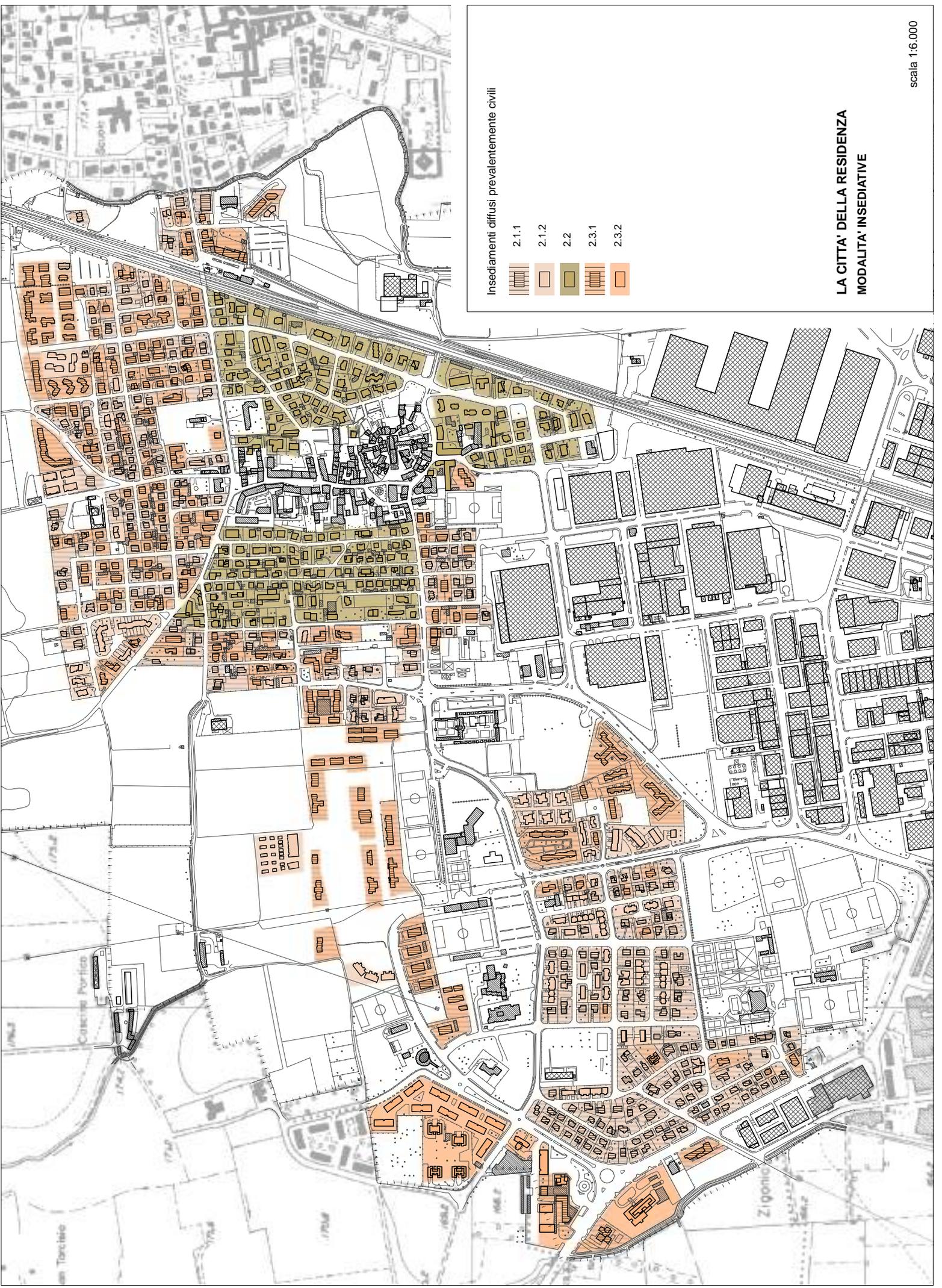
**LA CITTÀ DELLA RESIDENZA
MODALITÀ 'INSEDIATIVE'**

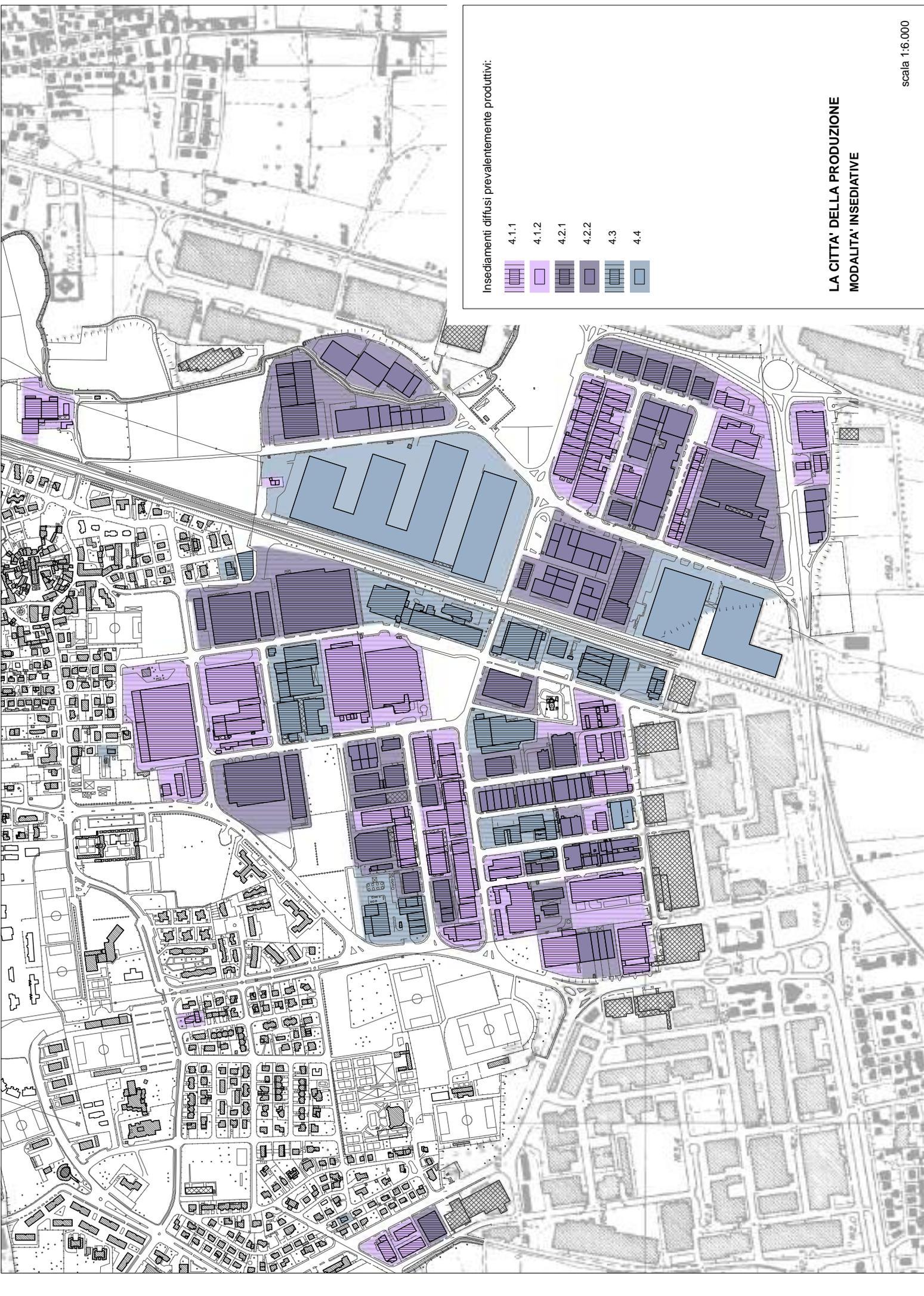
scala 1:6.000

LA CITTÀ DELLA RESIDENZA MODALITÀ 'INSEDIATIVE

Insediamenti diffusi prevalentemente civili

- 2.1.1 
- 2.1.2 
- 2.2 
- 2.3.1 
- 2.3.2 





Insedimenti diffusi prevalentemente produttivi:

- 4.1.1
- 4.1.2
- 4.2.1
- 4.2.2
- 4.3
- 4.4

**LA CITTÀ DELLA PRODUZIONE
MODALITÀ 'INSEDIATIVE'**

Da questa articolazione¹³ si possono ora definire, i principali dati quantitativi:

		Volume complessivo (mc)
1	Insedimenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali	
1.1	Organismi singoli di rilevanza architettonica	10.077
1.2	Insedimenti storici riferiti alla disposizione di manufatti di origine rurale o alla formazione di elementi connettivi del tessuto originario	158.043
1.3	Fabbricati o nuclei minori isolati	17.476
1.4	Aggregazioni rurali isolate	33.608
	Totale 1	219.204
<u>Insedimenti diffusi</u>		
2	prevalentemente civili	
2.1.1	Fabbricati isolati caratterizzati dalla dispersione degli organismi edilizi in lottizzazioni diffuse formati secondo partiture autoriferite	162.514
2.1.2	Fabbricati isolati composti da organismi reiterati caratterizzati dalla dispersione degli organismi edilizi in lottizzazioni diffuse formati secondo partiture autoriferite	115.064
2.2	Fabbricati isolati formati in relazione a strutture territoriali preesistenti	227.838
2.3.1	Fabbricati isolati di media dimensione in tessuto residenziale diffuso	420.296
2.3.2	Fabbricati isolati di rilevante dimensione in tessuto residenziale diffuso	208.478
	Totale 2	1.134.190
3	insediamenti specializzati per funzioni di carattere collettivo	
3.1	Fabbricati in aggregazione ad elementi preesistenti	4.012
3.2	Fabbricati ed aree ad impianto autoriferito	73.692
	Totale 3	77.704
4	prevalentemente produttivi	
4.1.1	Fabbricati isolati caratterizzati dalla commistione tra tipologie riferite all'edilizia civile ed alle funzioni produttive	1.004.170
4.1.2	Fabbricati aggregati ad aree produttive caratterizzati dalla commistione tra tipologie riferite all'edilizia civile ed alle funzioni produttive	2.820
4.2.1	Fabbricati isolati appartenenti ad insediamenti produttivi formati in relazione integrata con il sistema delle infrastrutture e delle urbanizzazioni.	749.275
4.2.2	Manufatti composti da aggregazioni compatte di elementi differenti appartenenti ad insediamenti produttivi formati in relazione integrata con il sistema delle infrastrutture e delle urbanizzazioni.	470.677
4.3	Fabbricati o aggregazioni di fabbricati disposti a saturazione del lotto di origine appartenenti ad insediamenti produttivi formati in relazione a strutture territoriali preesistenti	362.240
4.4	Aree produttive costituite da aggregazioni di manufatti in relazione ad un impianto autoriferito appartenenti ad insediamenti produttivi formati in relazione a strutture territoriali preesistenti	611.121
	Totale 4	3.200.303
	Totale	4.631.401

¹³ Per una più dettagliata visualizzazione si rimanda alla tavola Rq1a "Modalità insediative", allegata al Piano delle Regole

A completamento del ragionamento sulle modalità insediative, per un'analisi più approfondita sia sulla morfologia del costruito sia sullo stato di conservazione degli edifici si allegano di seguito le tavole dalle quali si possono cogliere alcuni aspetti interessanti:

"Ambiti di paesaggio urbano - la città della residenza"

Per restituire una lettura del territorio comunale, non solo attraverso la lettura delle destinazioni d'uso territoriali, ma anche attraverso il riconoscimento e la classificazione dei fabbricati in relazione alle loro tipologie costitutive ed al loro rapporto con le aree aperte, le aree residenziali sono state classificate in diversi ambiti omogenei; porzioni di urbanizzato consolidato, sottese da medesime caratteristiche morfologiche, tipologiche, d'uso. Ambiti che connotano paesaggi costituiti da elementi urbani simili:

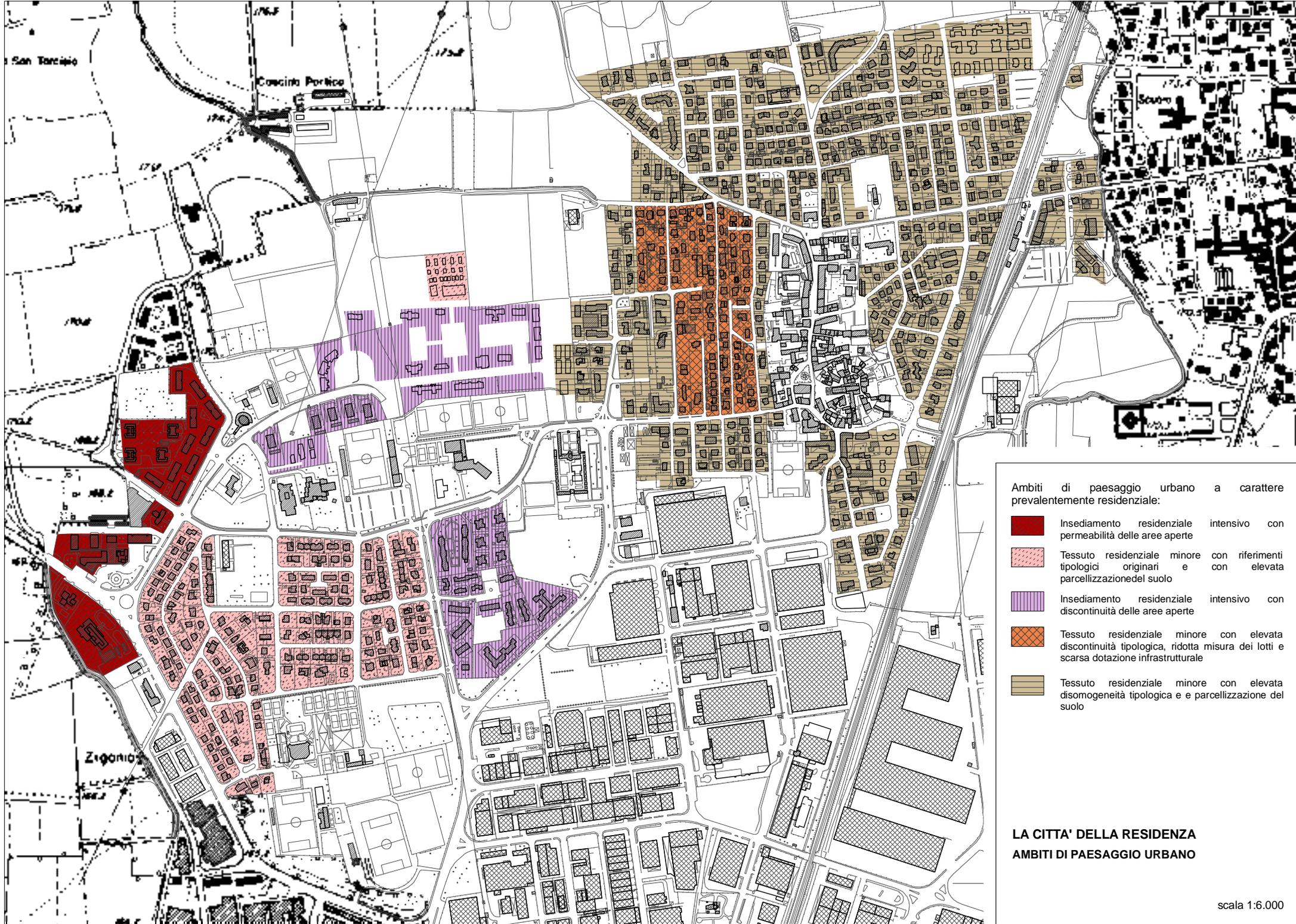
1. Insediamento residenziale intensivo con permeabilità delle aree aperte;
2. Tessuto residenziale minore con riferimenti tipologici originari e con elevata parcellizzazione del suolo;
3. Insediamento residenziale intensivo con discontinuità delle aree aperte;
4. Tessuto residenziale minore con elevata discontinuità tipologica, ridotta misura dei lotti e scarsa dotazione infrastrutturale;
5. Tessuto residenziale minore con elevata disomogeneità tipologica e parcellizzazione del suolo.

Questa classificazione ha prodotto una tavola relativa che si allega nella pagina seguente nella quale emerge come la prima categoria sia localizzata nell'area più occidentale del territorio, a Zingonia. Questo edificato è stato esaminato recentemente nel dettaglio durante il lavoro di analisi del "*Contratto di Quartiere per la risemantizzazione di Zingonia*". I fabbricati sono concentrati su Piazza Affari, dove vi sono sia residenze che attività terziarie e commerciali e nell'area delimitata da Viale Oleandri e Corso Asia; in quest'ultimo ambito, in continuità con i quattro edifici ricadenti sul territorio di Osio Sotto, vi sono edifici esclusivamente residenziali e si denota una permeabilità delle aree aperte (categoria 1), in parte pavimentate ed in parte verdi. Anche la palazzina E.R.P. presente all'angolo tra le vie citate in precedenza, presenta le stesse caratteristiche morfologiche.

Sempre a Zingonia, poste di fronte a quest'area, invece, vi è una distesa di edifici (quasi 200 unità) di limitate dimensioni ed altezza, che si caratterizzano per un'elevatissima parcellizzazione del suolo (categoria 2). Questo tessuto, disegnato, che pare sufficientemente consolidato, mediamente infrastrutturato, con una buona dotazione di verde privato non sembra necessitare di modifiche importanti.

La terza categoria, Insediamento residenziale intensivo con discontinuità delle aree aperte, caratterizza la maggior parte delle più recenti edificazioni realizzate tra Zingonia e Verdellino.

La quarta categoria descrive una condizione particolare venutasi a creare nell'area ad ovest del centro storico, dove la costruzione di piccole villette isolate su piccoli e piccolissimi lotti realizzate nei primi anni del dopoguerra prima dell'entrata in vigore della legge n° 765, cosiddetta "Ponte" del 1967 ha portato ad una situazione di mancanza dei principali requisiti di localizzazione e infrastrutturazione (servizi compresi) che appartengono invece al resto dell'edificato di Verdellino (categoria 5).



Ambiti di paesaggio urbano a carattere prevalentemente residenziale:

- Insediamento residenziale intenso con permeabilità delle aree aperte
- Tessuto residenziale minore con riferimenti tipologici originari e con elevata parcellizzazione del suolo
- Insediamento residenziale intenso con discontinuità delle aree aperte
- Tessuto residenziale minore con elevata discontinuità tipologica, ridotta misura dei lotti e scarsa dotazione infrastrutturale
- Tessuto residenziale minore con elevata disomogeneità tipologica e e parcellizzazione del suolo

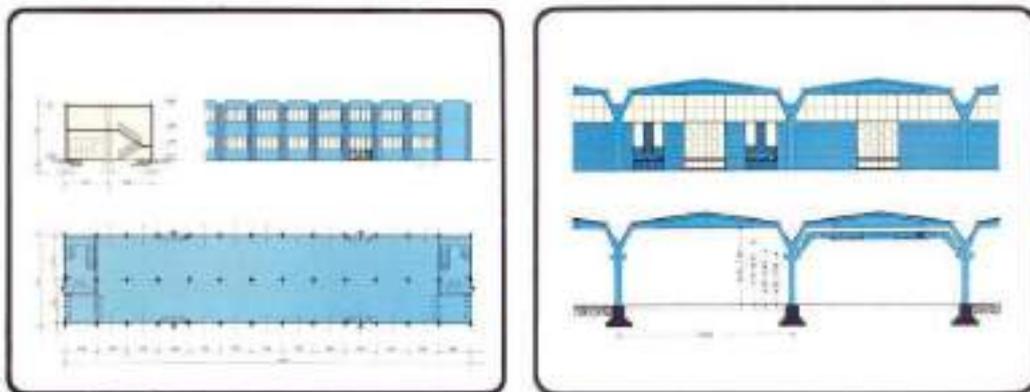
**LA CITTÀ' DELLA RESIDENZA
 AMBITI DI PAESAGGIO URBANO**

"Tipologie architettoniche riconducibili alla fondazione di Zingonia - la città della produzione"

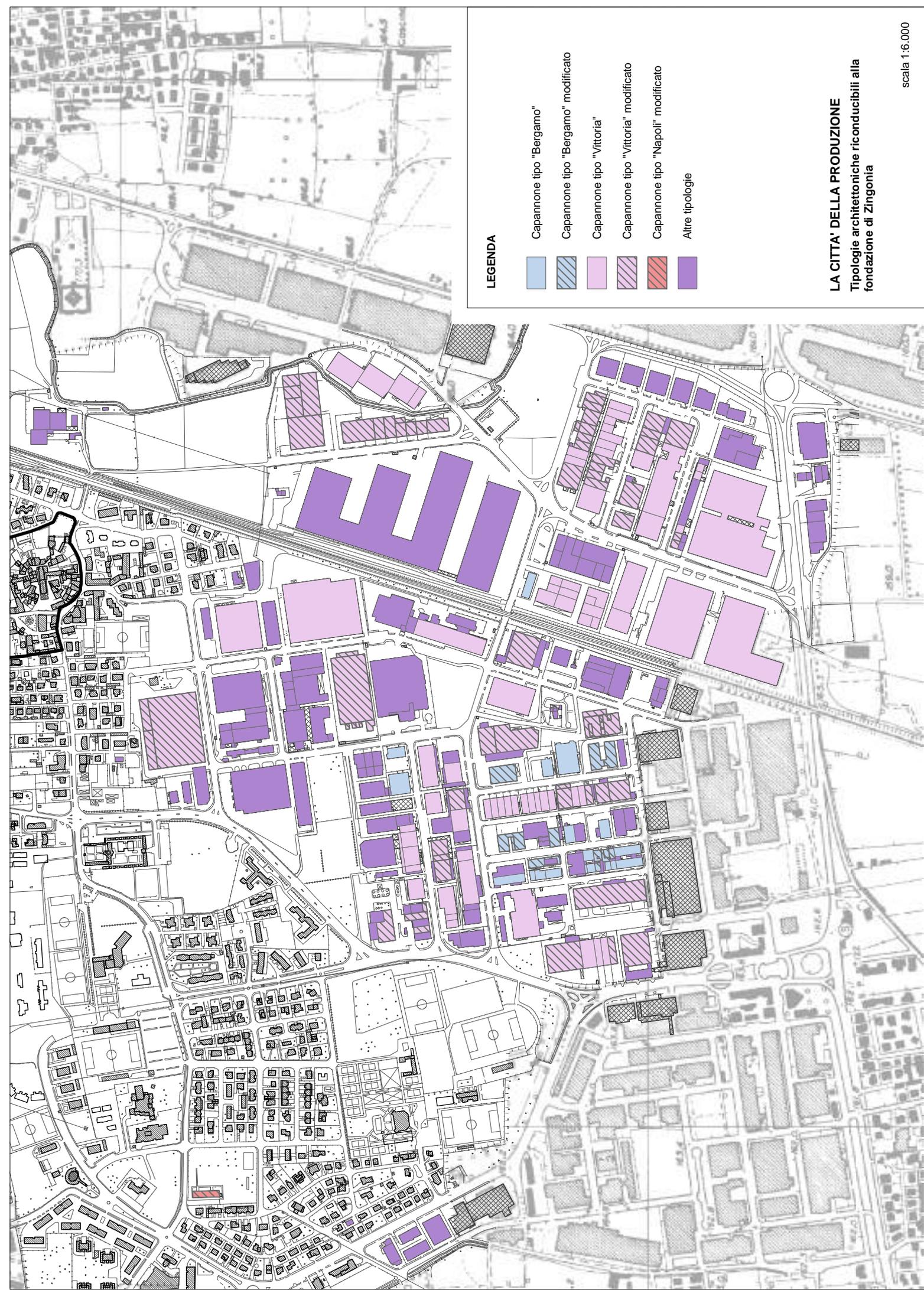
Di seguito si allega una tavola rappresentante la localizzazione delle "Tipologie architettoniche riconducibili alla fondazione di Zingonia" per quanto riguarda gli edifici produttivi. Furono realizzati, infatti, 4 tipologie di capannone riportate di seguito; dalla tavola allegata risulta evidente che sono rimasti solamente alcuni capannoni, originali o modificati, del tipo "Bergamo" e "Vittoria", mentre resta solamente un capannone stile "Napoli", modificato, il quale ha perso però il suo utilizzo originario divenendo centro sociale. Inoltre, non vi sono più fabbricati "tipo Roma".



Capannone tipo Roma e tipo Vittoria



Capannone tipo Napoli e tipo Bergamo



LEGENDA

- Capannone tipo "Bergamo"
- Capannone tipo "Bergamo" modificato
- Capannone tipo "Vittoria"
- Capannone tipo "Vittoria" modificato
- Capannone tipo "Napoli" modificato
- Altre tipologie

LA CITTÀ DELLA PRODUZIONE
 Tipologie architettoniche riconducibili alla
 fondazione di Zingonia

– **"Altezza degli edifici - la città della residenza";**

Per quanto riguarda il nucleo abitato di Verdellino, si nota una certa omogeneità dell'altezza degli edifici residenziali in tutte le urbanizzazioni nel centro storico ed attigue ad esso, con edifici che raramente superano i tre piani fuori terra. In questo ambito gli edifici di maggior altezza si trovano immediatamente a sud del centro storico.

Per quanto riguarda invece gli edifici residenziali di Zingonia, questi si devono suddividere in due categorie:

- la prima è costituita da tutta la fascia di residenza ad est di corso Asia e Corso Europa, che è costituita da *Fabbricati isolati caratterizzati dalla dispersione degli organismi edilizi in lottizzazioni diffuse formati secondo partiture autoriferite* e da *Fabbricati isolati composti da organismi reiterati caratterizzati dalla dispersione degli organismi edilizi in lottizzazioni diffuse formati secondo partiture autoriferite*, che hanno uno o due piani fuori terra;

- la seconda invece riguarda gli edifici residenziali più alti concentrati nelle aree di Piazza Affari, Corso Asia, e Viale Olandri e lungo Corso Africa. Qui gli edifici sono alti da 5 a 9 piani fuori terra, ed è presente l'edificio misto residenziale-commerciale che si affaccia su Piazza Affari che ha ben 14 piani fuori terra e raggiunge un'altezza di oltre 40 metri.

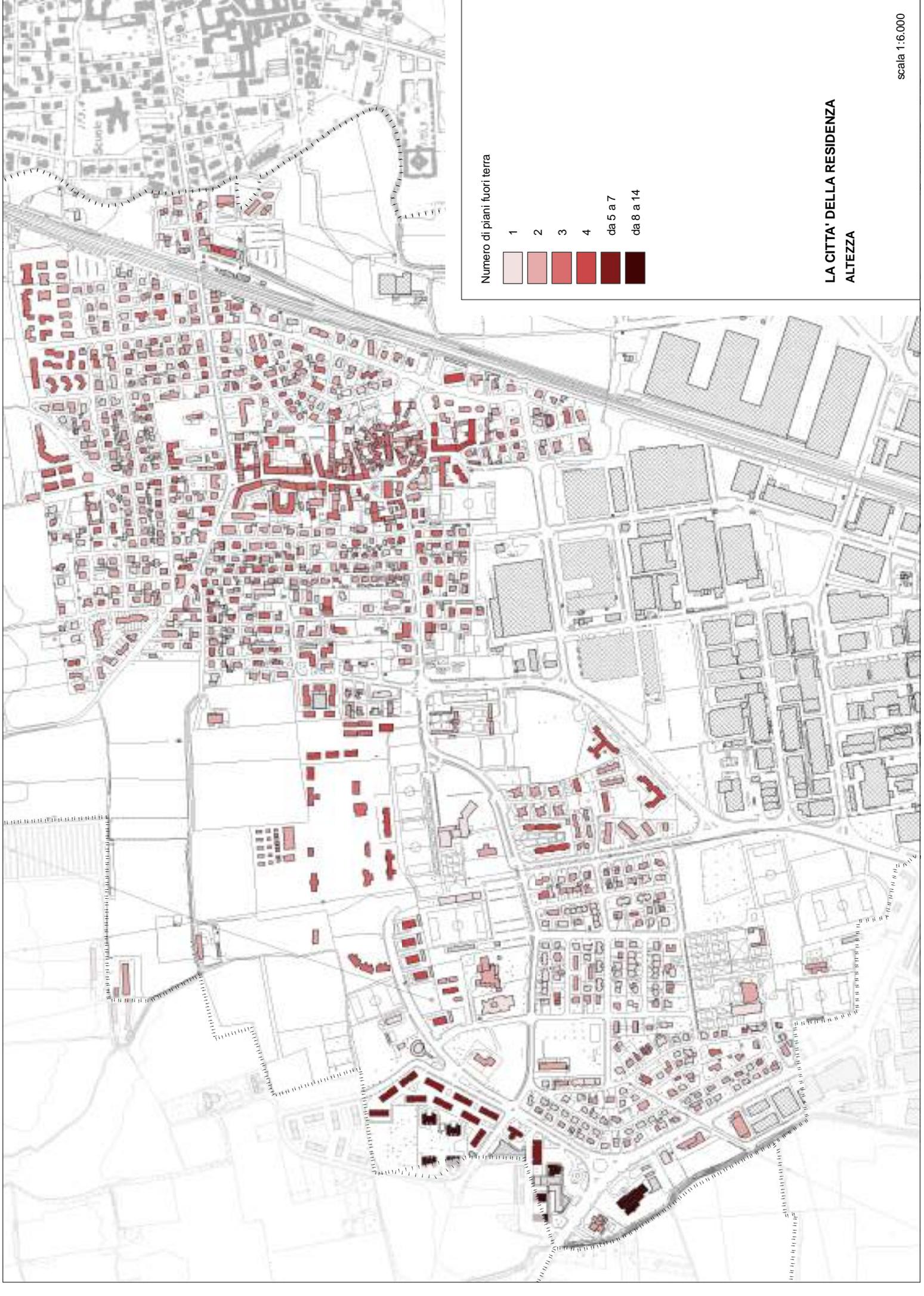
Per ultimo, le costruzioni realizzate recentemente a nord della fascia dei servizi sono costituite da palazzine di tre, quattro piani fuori terra.



– **"Altezza degli edifici - la città della produzione";**

Gli edifici produttivi denotano, ovviamente, una maggiore omogeneità per quanto riguarda l'altezza.





Numero di piani fuori terra

- 1
- 2
- 3
- 4
- da 5 a 7
- da 8 a 14

**LA CITTA' DELLA RESIDENZA
ALTEZZA**



Altezza stimata degli edifici (m)

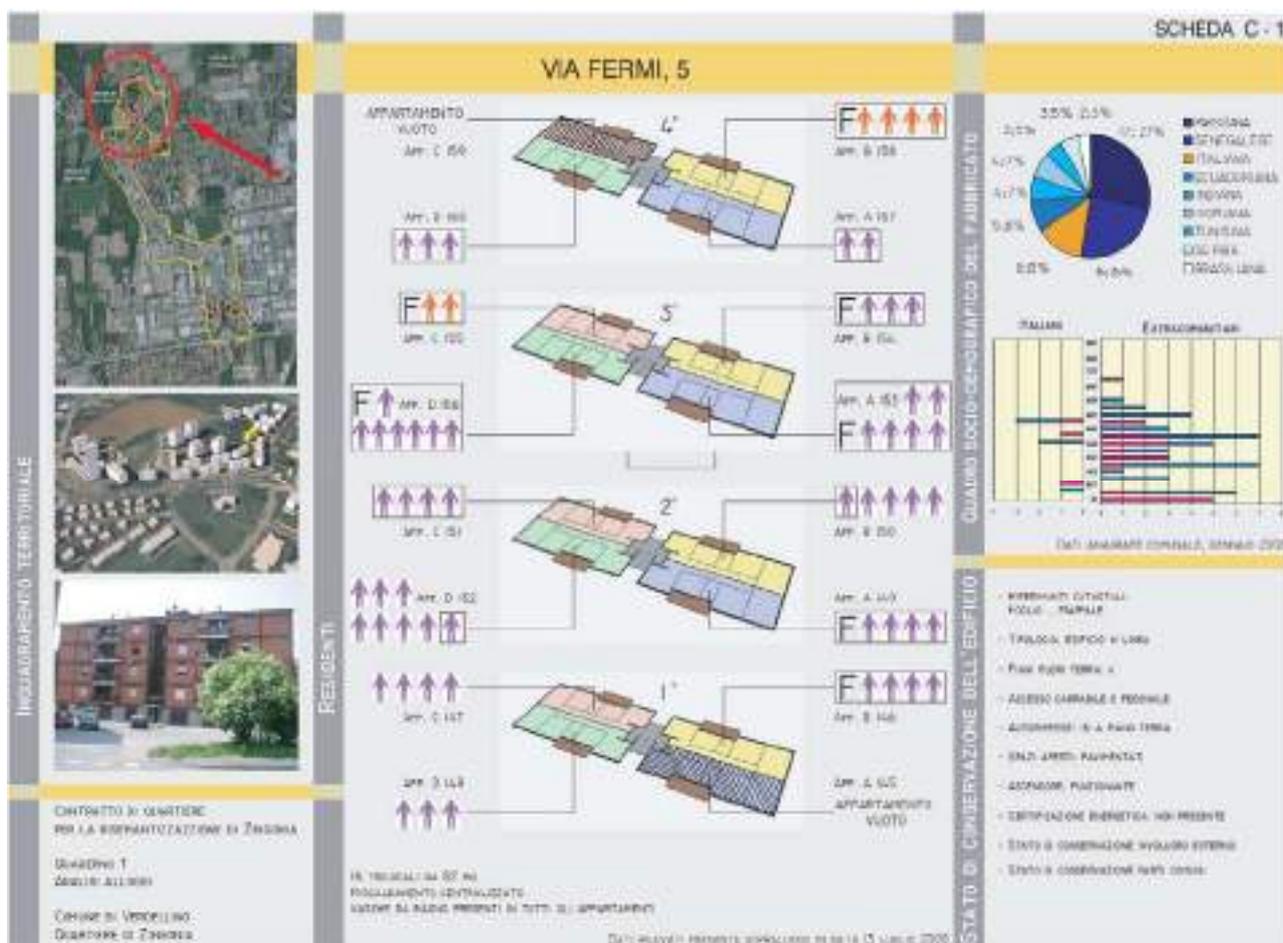
- 3 - 4,5
- 5 - 7
- 7 - 10
- 10 - 12

LA CITTA' DELLA PRODUZIONE
ALTEZZA

- "Stato di conservazione degli edifici - la città della residenza";

La maggior parte degli edifici residenziali in cattive condizioni si riscontra all'interno del centro storico, mentre la maggioranza dei fabbricati si trova in buone condizioni, tranne casi isolati, come il fabbricato all'interno dell'area incolta a nord di via Marconi.

Per quanto riguarda gli stabili residenziali a Zingonia, vi è una notevole differenza tra le case singole isolate su lotto e le palazzine del Nido, delle quattro torri e di piazza Affari, in mediocri condizioni (per un dettaglio delle condizioni di questi edifici si può fare riferimento ai documenti "Relazione di Anali" e "Appendice alla Relazione di Anali" del Contratto di Quartiere per la risemantizzazione di Zingonia).



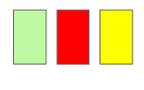
Esempio di una scheda dell'analisi effettuata per il lavoro "Contratto di Quartiere per la risemantizzazione di Zingonia"

- "Stato di conservazione degli edifici - la città della produzione";

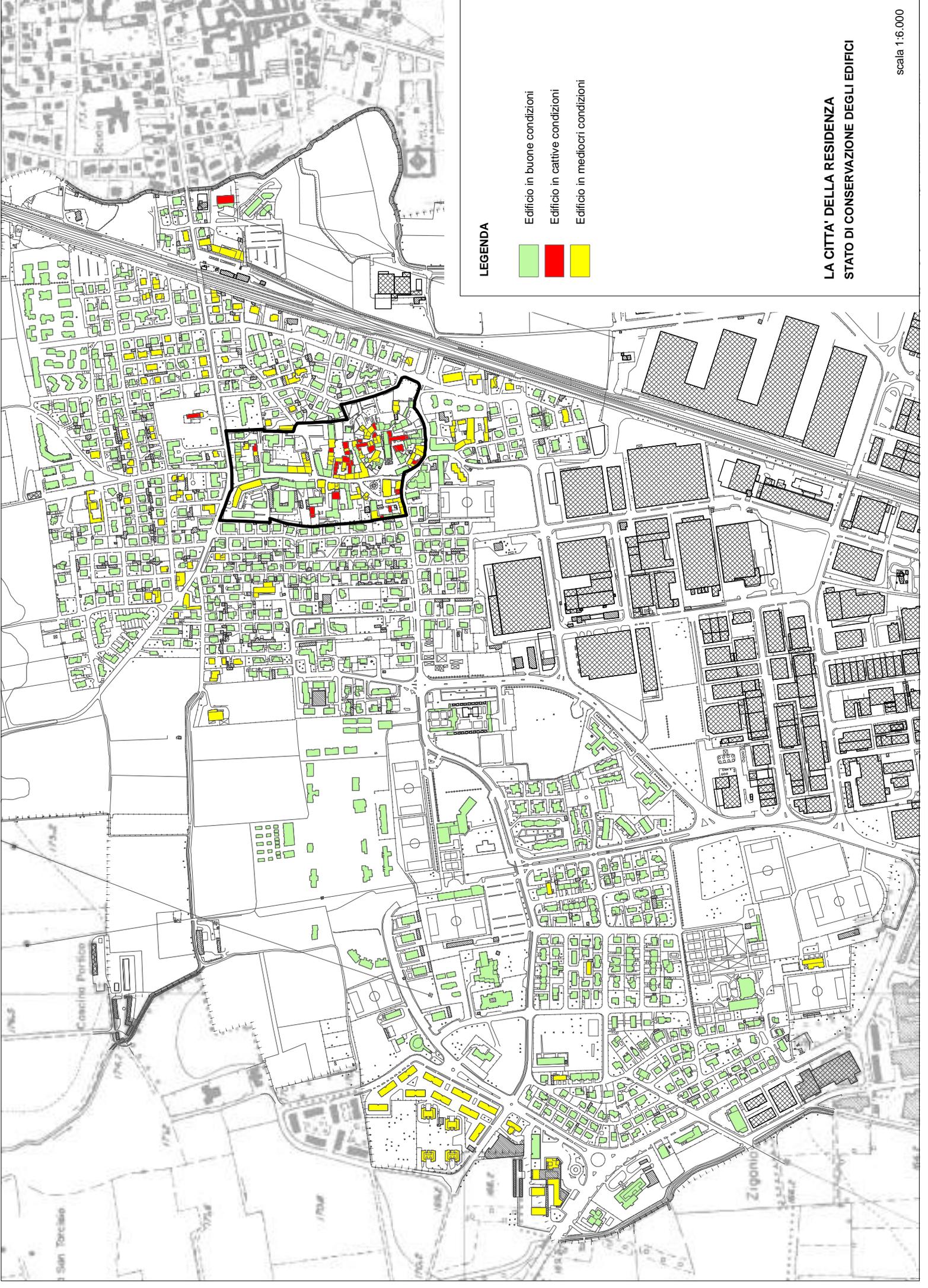
La maggior parte dei fabbricati a destinazione produttiva sono in buone condizioni, vi sono però dei casi isolati in cui o perché abbandonati o causa di una manutenzione carente gli stessi sono in mediocri condizioni, se non addirittura in cattive. Tra via Bruxelles e via Stoccolma si trovano alcuni capannoni tipo "Vittoria" in cattive condizioni che necessitano di immediati lavori di ristrutturazione.

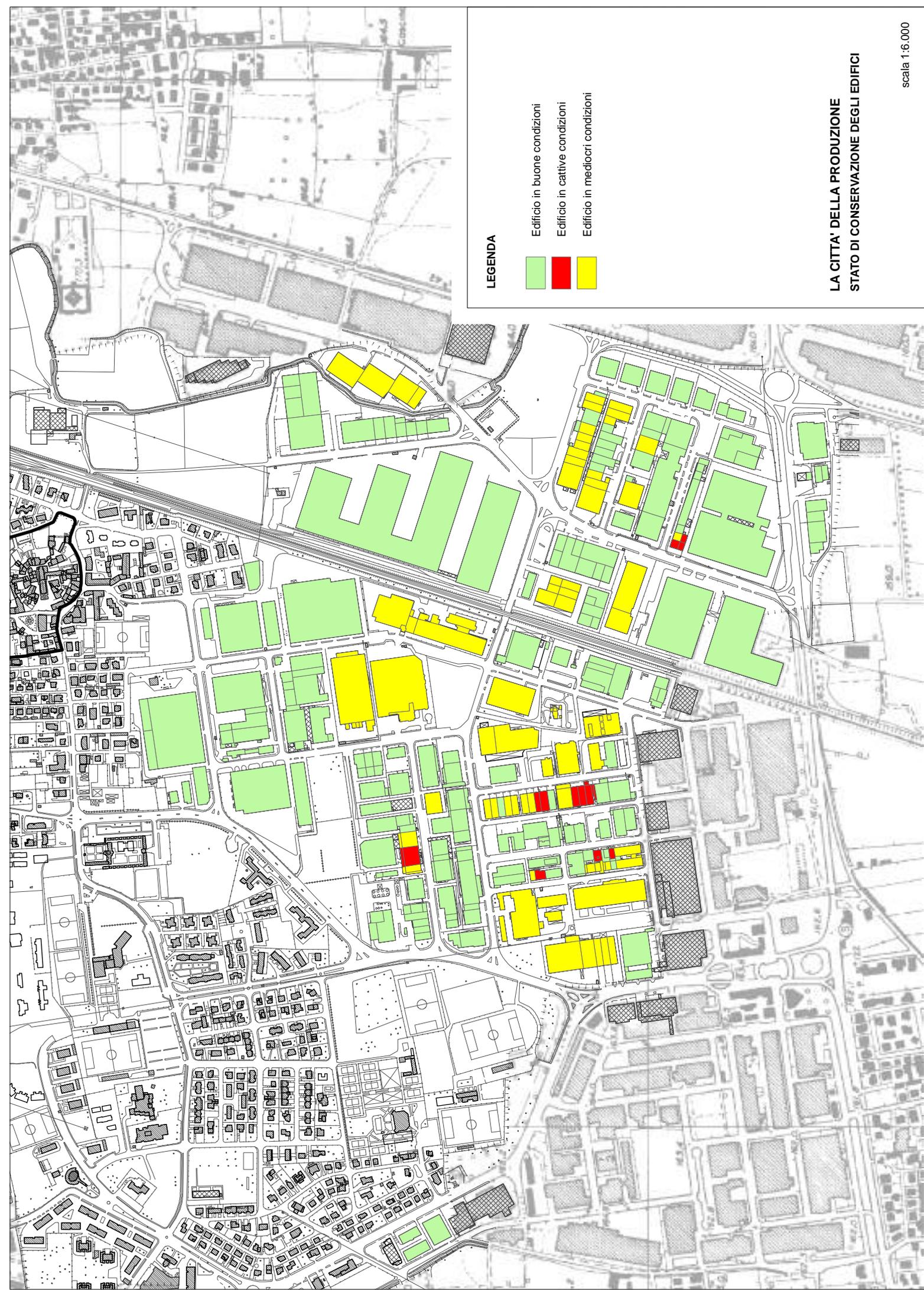
**LA CITTÀ' DELLA RESIDENZA
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI**

LEGENDA



- Edificio in buone condizioni
- Edificio in cattive condizioni
- Edificio in mediocri condizioni





LEGENDA



Edificio in buone condizioni

Edificio in cattive condizioni

Edificio in mediocri condizioni

**LA CITTÀ DELLA PRODUZIONE
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI**