



PIANO URBANISTICO GENERALE

COMUNE DI SAN GIORGIO PIACENTINO

PROVINCIA DI PIACENZA

committente

Amministrazione Comunale di Rottofreno

sindaco e assessore all'urbanistica

dott. arch. Paola Galvani

responsabile settore urbanistica

arch. Andrea Paltrinieri

consulente

geom. Enrica Sogni

progettista

dott. arch. Filippo Albonetti

collaboratori

dott. arch. Laura Gazzola

dott. arch. Matteo Tagliaferri

dott. Martina Merendino

analisi geologiche, sistema naturale e Val

dott. geol. Filippo Lusignani

collaboratori

dott. arch. Giorgia Spallazzi

geom. Andrea Leccacorvi



Assunto con

D.G.C. n° 108 del 05/08/2021

Adottato con

D.C.C. n° 60 del 19/11/2022

Approvato con

D.C.C. n° 33 del 31/07/2025

QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

**ALLEGATO AL QUADRO CONOSCITIVO -
ANALISI DEI QUARTIERI E DEI TESSUTI OMOGENEI**

luglio 2025

AII_3

INTRODUZIONE

L'analisi dei quartieri, effettuata per i principali centri abitati di Rottofreno. San Nicolò e Santimento descrive l'assetto del territorio urbanizzato ed individua *“le parti di città **che presentano caratteristiche omogenee** dal punto di vista funzionale, morfologico ed ambientale, paesaggistico e storico culturale e che per questo richiedono una disciplina uniforme.”(art.33 LR24/2017) .*

L'**analisi dei quartieri** è parte del Quadro Conoscitivo **diagnostico** ed è volta ad estrapolare nel dettaglio, anche localizzativo, le **criticità** e di conseguenza le **resilienze** di ciascun **tessuto omogeneo/quartiere**.

Le schede di analisi di ciascun centro abitato sono precedute da una mappatura key plan in cui vengono suddivisi, numerati ed identificati i quartieri successivamente descritti.

Di ciascun quartiere vengono delineate le caratteristiche principali riguardo aspetti legati alla **mobilità** ad alta percorrenza e dolce, presenza di **tipologia di servizi** , presenza di **tessuti storici**, edifici interesse architettonico, testimoniale ed **uso dell'edificato** ed **elementi legati al tema paesaggio** (presenza di filari, varchi visuali da salvaguardare ecc...), presenza di **polarità sociali**, ovvero importanti punti di incontro (luoghi fisici, slarghi, piazze , parchi ecc...) ritenuti importanti per la socialità e il ritrovo degli abitanti .

Vengono inoltre evidenziate descritte e mappate attraverso simbologia grafica dettagliate **criticità** presenti tra cui: presenza di attraversamenti ferroviari a raso, carenza parcheggi, carenza di percorsi ciclopedonali, criticità viabilistica, assi stradali ad alta percorrenza/pericolosità.

L'analisi calibrata su ciascun quartiere contiene anche una descrizione dettagliata tramite mappatura grafica della **prestazione energetica del patrimonio edilizio** esistente effettuata in base all'anno di costruzione degli edifici individuando 3 classi di efficienza energetica (bassa, media, medio-buona) evidenziando di conseguenza anche la presenza di criticità rispetto a questo termalismo.

Tale analisi si pone l'obiettivo di evidenziare le criticità e le resilienze di ciascun tessuto al fine di **promuovere adeguate azioni e strategie nel progetto di piano** per migliorare la qualità urbana dell'abitato.

INDICE

INTRODUZIONE

I

CENTRO ABITATO SAN NICOLO’:

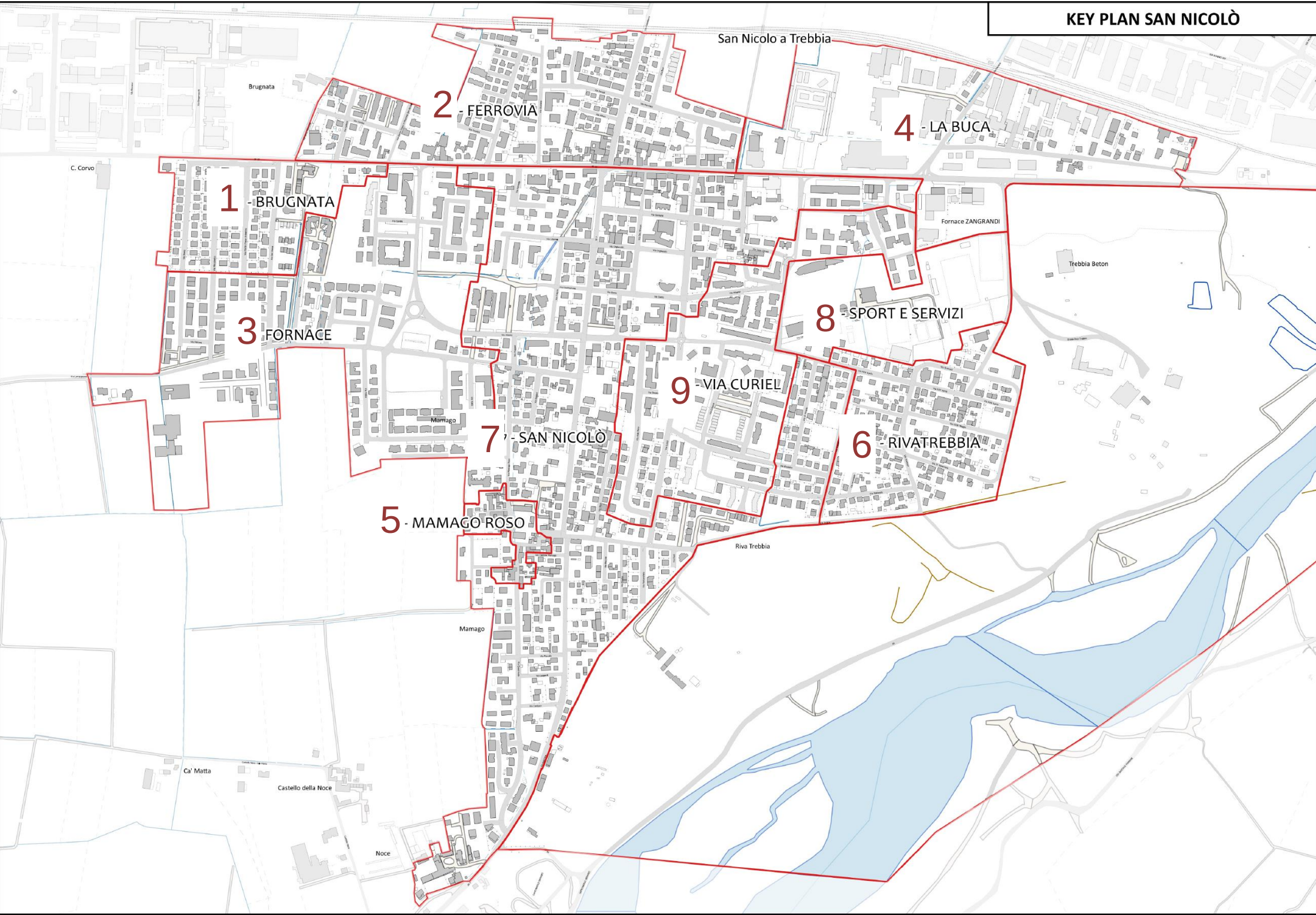
SCHEDA 1 – QUARTIERE BRUGNATA	Pag. 3
SCHEDA 2 – QUARTIERE FERROVIA	Pag. 5
SCHEDA 3 – QUARTIERE FORNACE	Pag. 7
SCHEDA 4 – QUARTIERE LA BUCA	Pag. 9
SCHEDA 5 – QUARTIERE MAMAGO ROSO	Pag. 11
SCHEDA 6 – QUARTIERE RIVATREBBIA	Pag. 13
SCHEDA 7 – QUARTIERE SAN NICOLO’	Pag. 15
SCHEDA 8 – QUARTIERE SPORT E SERVIZI	Pag. 17
SCHEDA 9 – QUARTIERE VIA CURIEL	Pag. 19

CENTRO ABITATO ROTTOFRENO:

SCHEDA 10 – QUARTIERE ROTTOFRENO SUD	Pag. 23
SCHEDA 11 – QUARTIERE ROTTOFRENO CENTRO	Pag. 25

CENTRO ABITATO SANTIMENTO:

SCHEDA 12 – QUARTIERE SANTIMENTO	Pag. 29
SCHEDA 13 – QUARTIERE SANTIMENTO CENTRO	Pag. 31

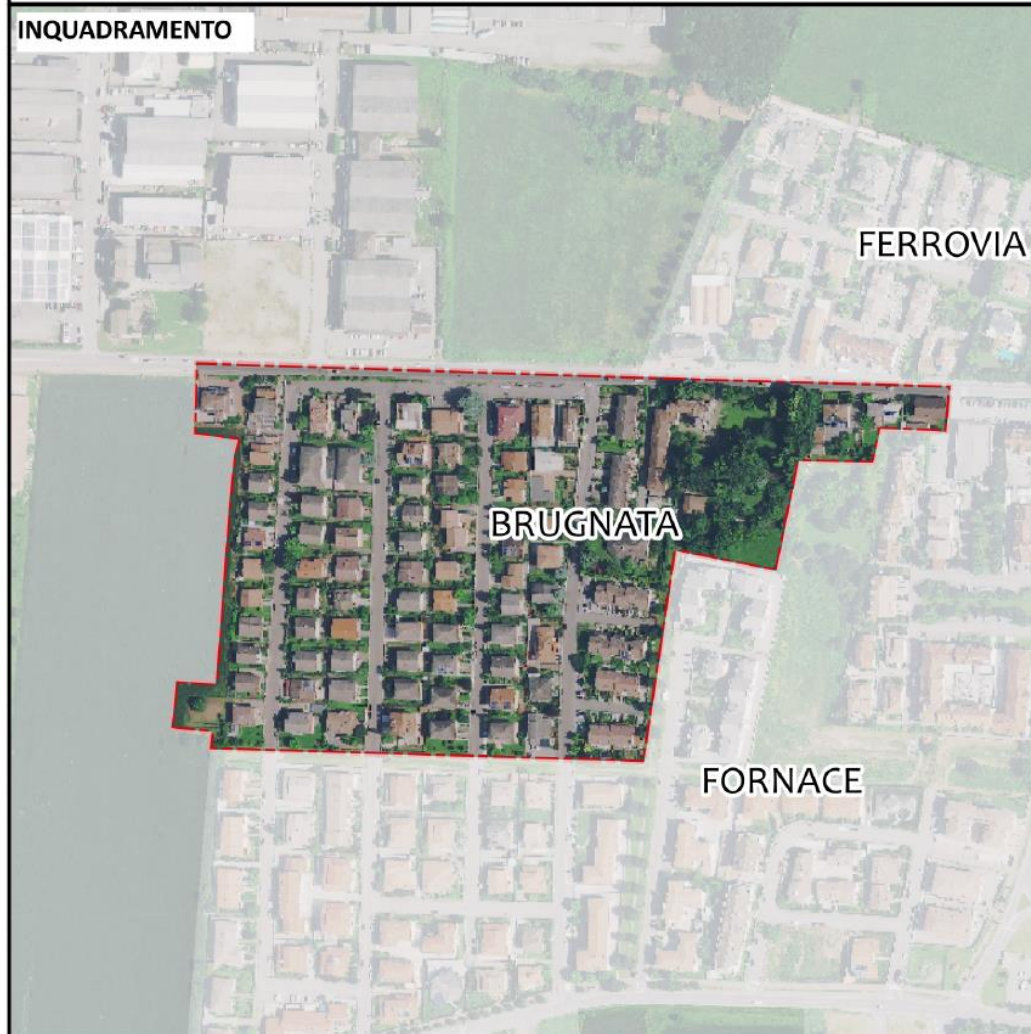


CENTRO ABITATO SAN NICOLÒ’:

SCHEDA 1 A – QUARTIERE BRUGNATA	Pag. 3	SCHEDA 5 B – QUARTIERE MAMAGO ROSO	Pag. 12
SCHEDA 1 B – QUARTIERE BRUGNATA	Pag. 4	SCHEDA 6 A – QUARTIERE RIVATREBBIA	Pag. 13
SCHEDA 2 A – QUARTIERE FERROVIA	Pag. 5	SCHEDA 6 B – QUARTIERE RIVATREBBIA	Pag. 14
SCHEDA 2 B – QUARTIERE FERROVIA	Pag. 6	SCHEDA 7 A – QUARTIERE SAN NICOLÒ’	Pag. 15
SCHEDA 3 A – QUARTIERE FORNACE	Pag. 7	SCHEDA 7 B – QUARTIERE SAN NICOLÒ’	Pag. 16
SCHEDA 3 B – QUARTIERE FORNACE	Pag. 8	SCHEDA 8 A – QUARTIERE SPORT E SERVIZI	Pag. 17
SCHEDA 4 A – QUARTIERE LA BUCA	Pag. 9	SCHEDA 8 B – QUARTIERE SPORT E SERVIZI	Pag. 18
SCHEDA 4 B – QUARTIERE LA BUCA	Pag. 10	SCHEDA 9 A – QUARTIERE VIA CURIEL	Pag. 19
SCHEDA 5 A – QUARTIERE MAMAGO ROSO	Pag. 11	SCHEDA 9 B – QUARTIERE VIA CURIEL	Pag. 20

SAN NICOLO' – 1 A QUARTIERE BRUGNATA

INQUADRAMENTO

**DESCRIZIONE**

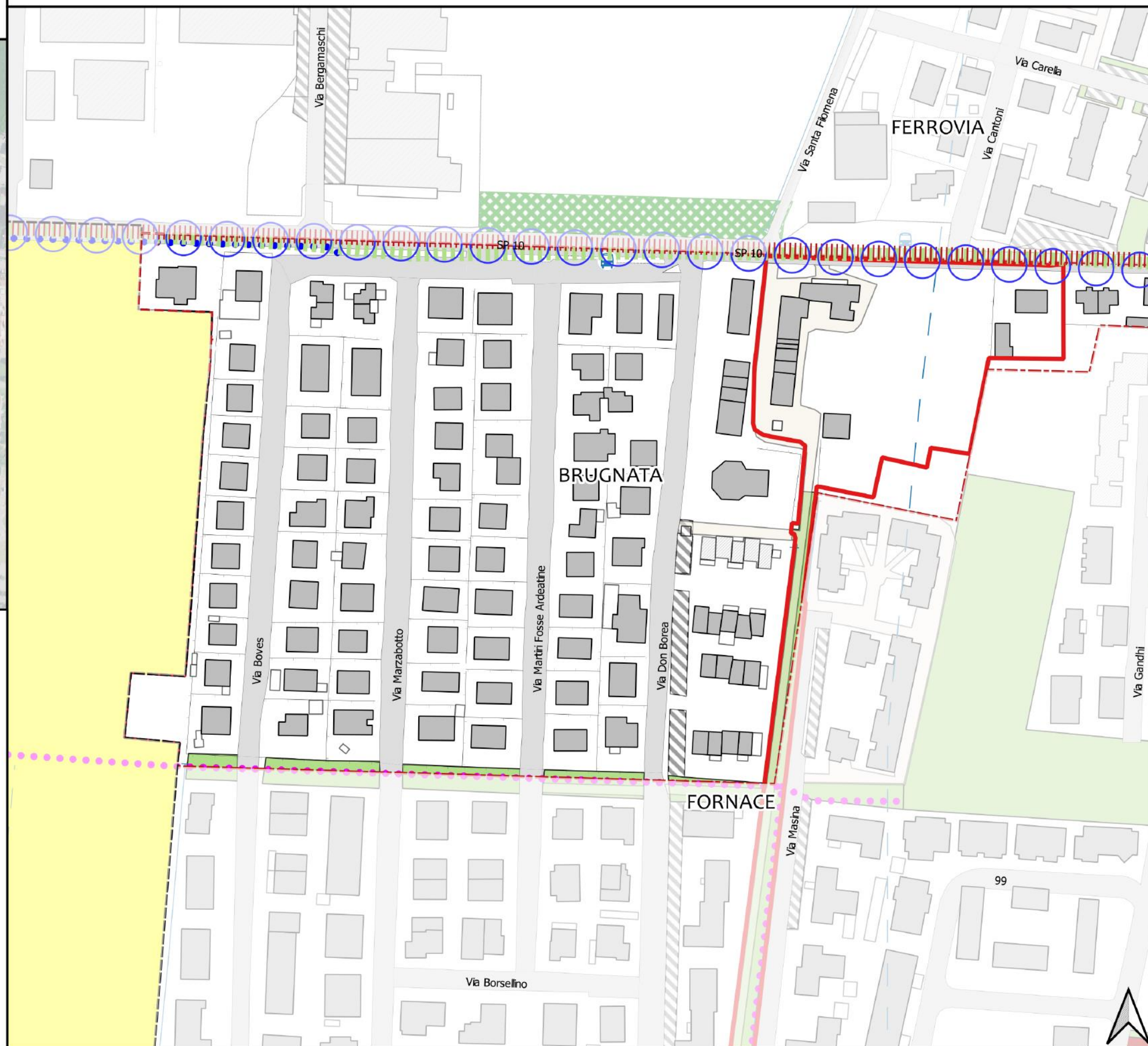
Il quartiere si trova nel centro urbano dell’abitato di San Nicolò in adiacenza all’asse stradale della via Emilia a sud della stessa infrastruttura. Trattasi di quartiere a destinazione prettamente residenziale caratterizzato da edificato a bassa densità edilizia.

Si segnala la presenza di parcheggi pubblici e da verde a carattere privato pertinenziale alle abitazioni.

La via Emilia, caratterizzata da alta percorrenza, coincide in questo tratto con il tracciato dell'itinerario della via Francigena.

Il quartiere risulta servito dalla linea del trasporto pubblico che percorre la stessa via Emilia.

ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONI TERRITORIALI



-  Perimetro Quartiere
  Perimetro del territorio urbanizzato

MOBILITA' AD ALTA PERCORRENZA	MOBILITA' DOLCE
 Linee bus	 Ciclabili esistenti
 Stazioni ferroviarie	 Ciclabili in progetto
 Fermate bus - raggio 500 mt	 Pista Po
	 Via Francigena

- ## CRITICITA

-  Attraversamento ferroviario a raso
-  Carenza parcheggi

-  Carenza percorsi ciclopedonali
-  Criticità viabilistica
-  Assi stradali ad alta percorrenza

-  Tessuti storici

SERVIZI

 -  AS - Attrezzature sportive e per il tempo libero
 -  Attrezzature private di interesse collettivo
 -  C- Cimiteri
 -  I - Istruzione dell'obbligo
 -  IC - Attrezzature di interesse comune

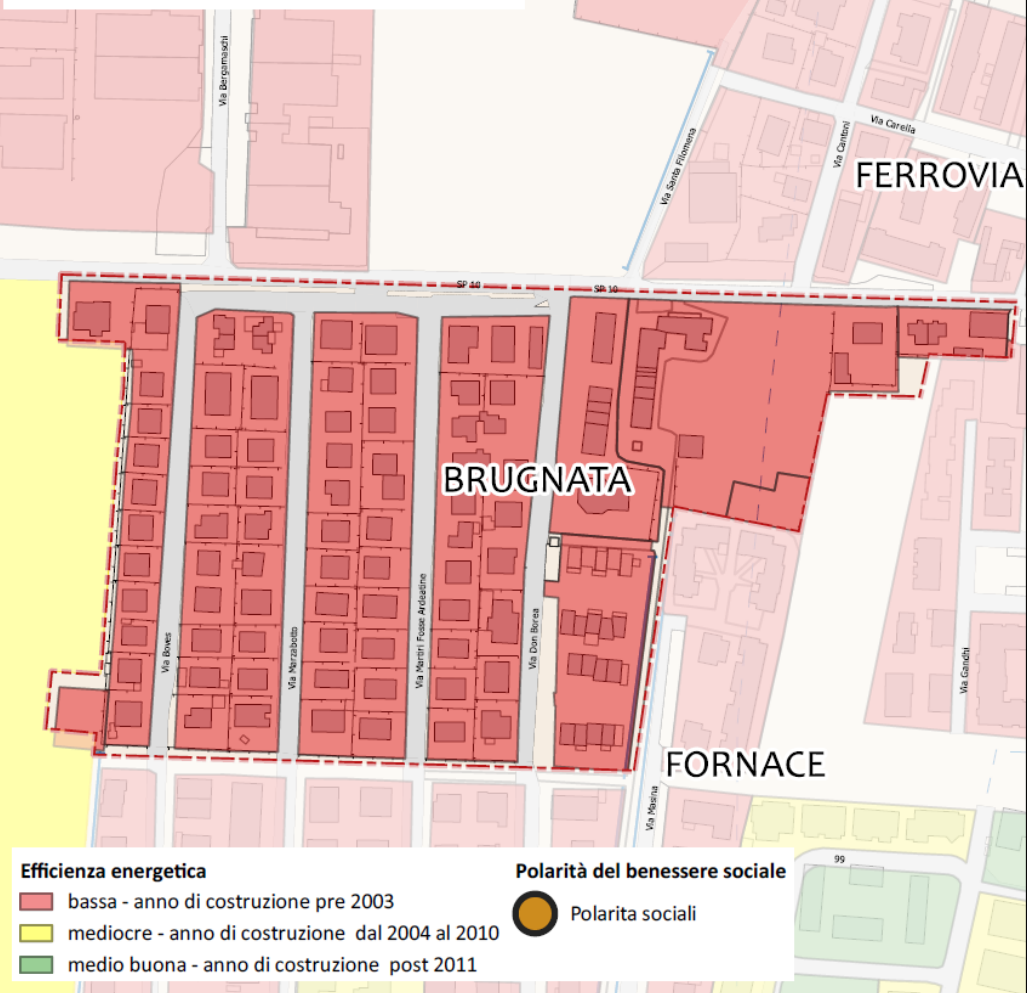
-  R - Attrezzature religiose
-  Verde pubblico
-  Parcheggi pubblici
-  Impianti tecnici e tecnologici
-  Attrezzature tecnologiche ed ecologiche
-  Ambiti di verde di rispetto ambientale

- ## PREVISIONI ACCORDO OPERATIVO

- Ambiti di PSC già oggetto di Accordo Operativo
●● Viabilità di progetto Accordo Operativo

SAN NICOLO' – 1 B QUARTIERE BRUGNATA

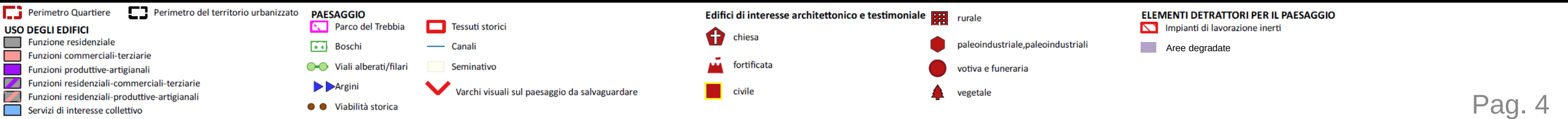
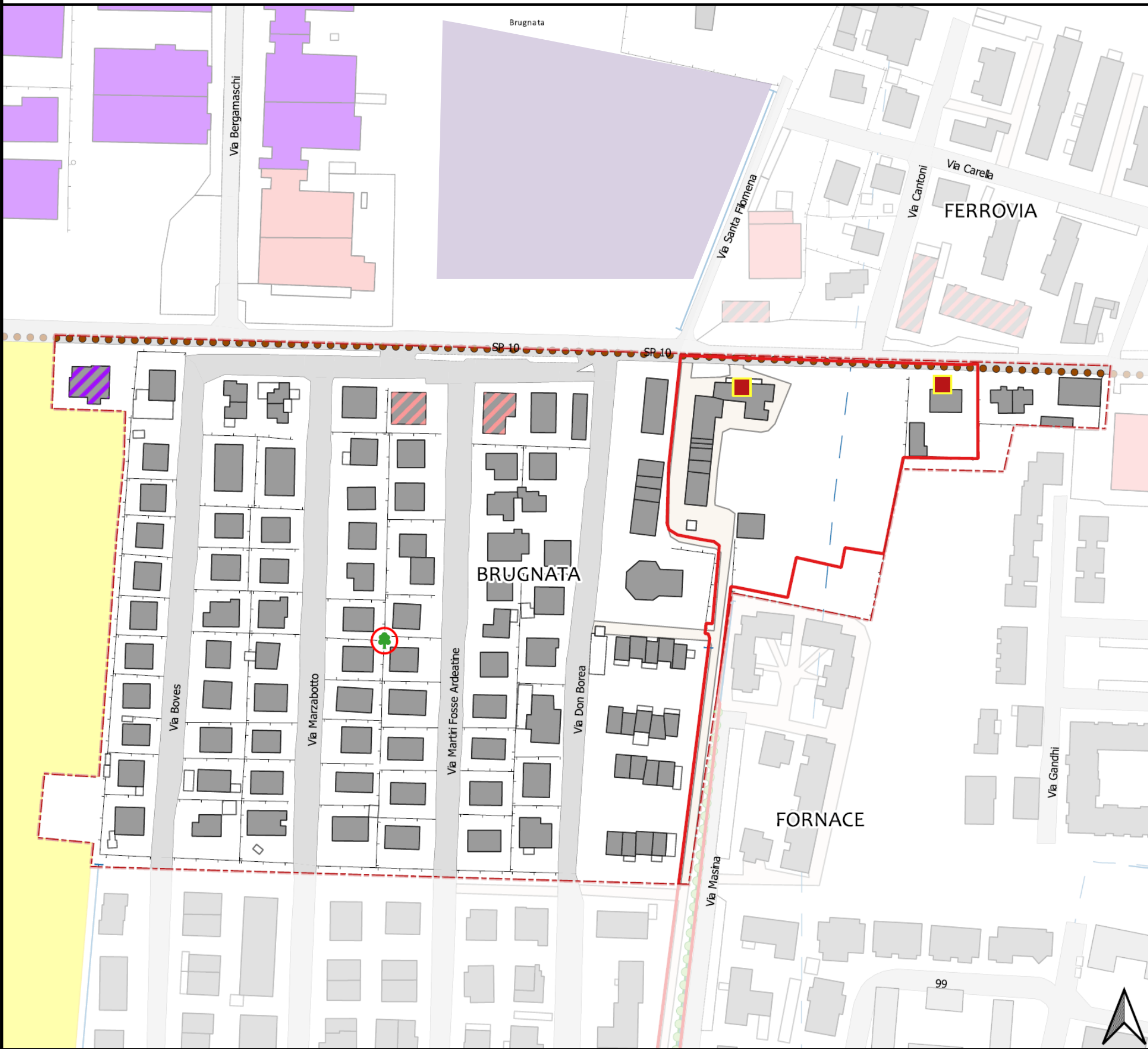
EFFICIENZA ENERGETICA E POLARITÀ SOCIALI



DESCRIZIONE

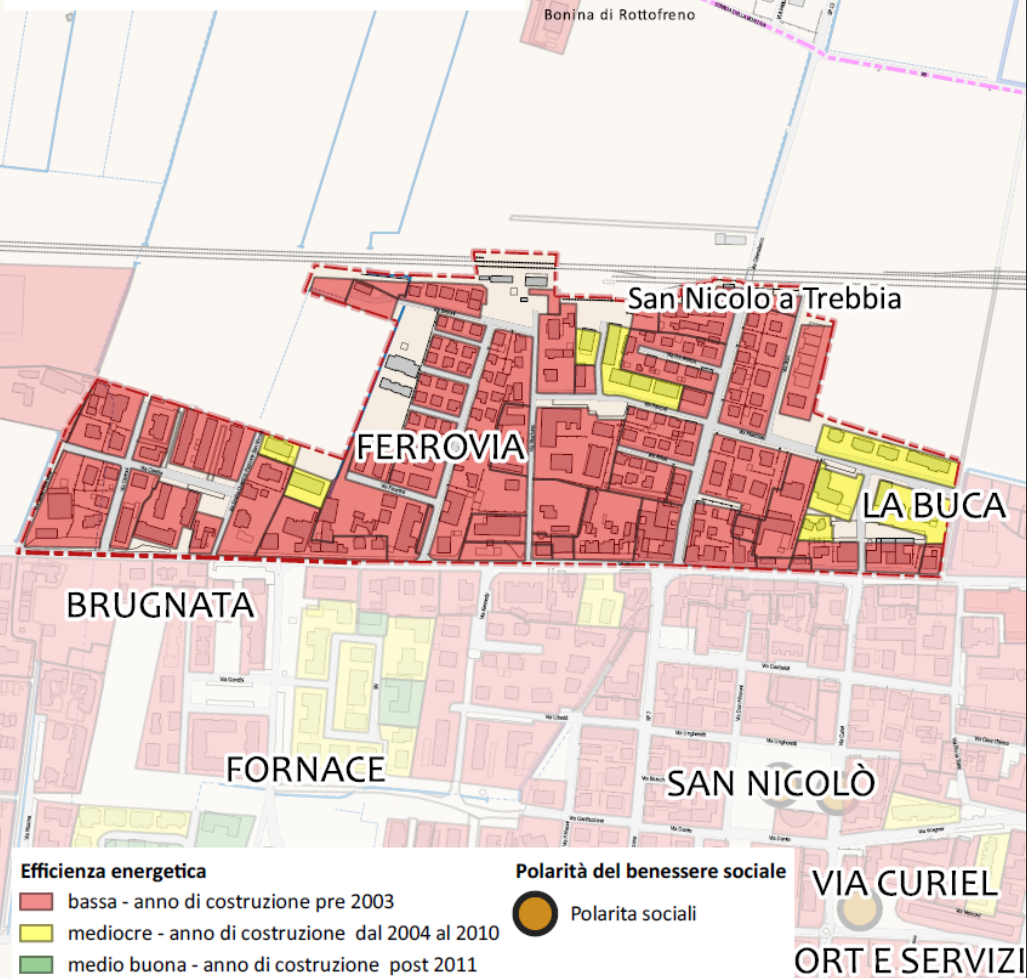
Il quartiere risulta caratterizzato da tessuti residenziali a bassa densità a prevalente tipologia unifamiliare. In generale l'edificato, databile agli anni '60 del novecento, è caratterizzato da bassa efficienza energetica. Tra le criticità presenti si sottolinea la carenza di verde pubblico e di percorsi legati alla mobilità dolce (percorsi ciclabili e pedonali). Si sottolinea inoltre la carenza di luoghi di incontro e ritrovo per la comunità e quindi la mancanza di polarità sociali.

USI, PAESAGGIO ED ELEMENTI DETRATTORI



SAN NICOLÒ – 2 B QUARTIERE FERROVIA

EFFICIENZA ENERGETICA E POLARITÀ SOCIALI



DESCRIZIONE

Il quartiere risulta caratterizzato da tessuti residenziali a bassa e media densità. In generale l'edificato, sviluppatosi a partire dagli anni '60 fino agli '80, è caratterizzato da bassa efficienza energetica ad eccezione di alcune costruzioni realizzate nel primo decennio degli anni 2000 caratterizzate da mediocre efficienza energetica.

Non sono presenti particolari luoghi riconosciuti quali polarità aggregativa. Sono presenti alcune attività commerciali/terziarie e residenziali/produttive/artigianali attestanti l'asse della via Emilia. Si segnala la carenza di spazi di verde pubblico nella fascia dell'abitato limitrofo alla stazione ferroviaria.

- USO DEGLI EDIFICI**
- Funzione residenziale
 - Funzioni commerciali-terziarie
 - Funzioni produttive-artigianali
 - Funzioni residenziali-commerciali-terziarie
 - Funzioni residenziali-produttive-artigianali
 - Servizi di interesse collettivo
- PAESAGGIO**
- Parco del Trebbia
 - Boschi
 - Viali alberati/filari
 - Argini
 - Viabilità storica
- Perimetro Quartiere**
- Perimetro del territorio urbanizzato**

- Tessuti storici**
- Canali**
- Seminativo**
- Varchi visuali sul paesaggio da salvaguardare**

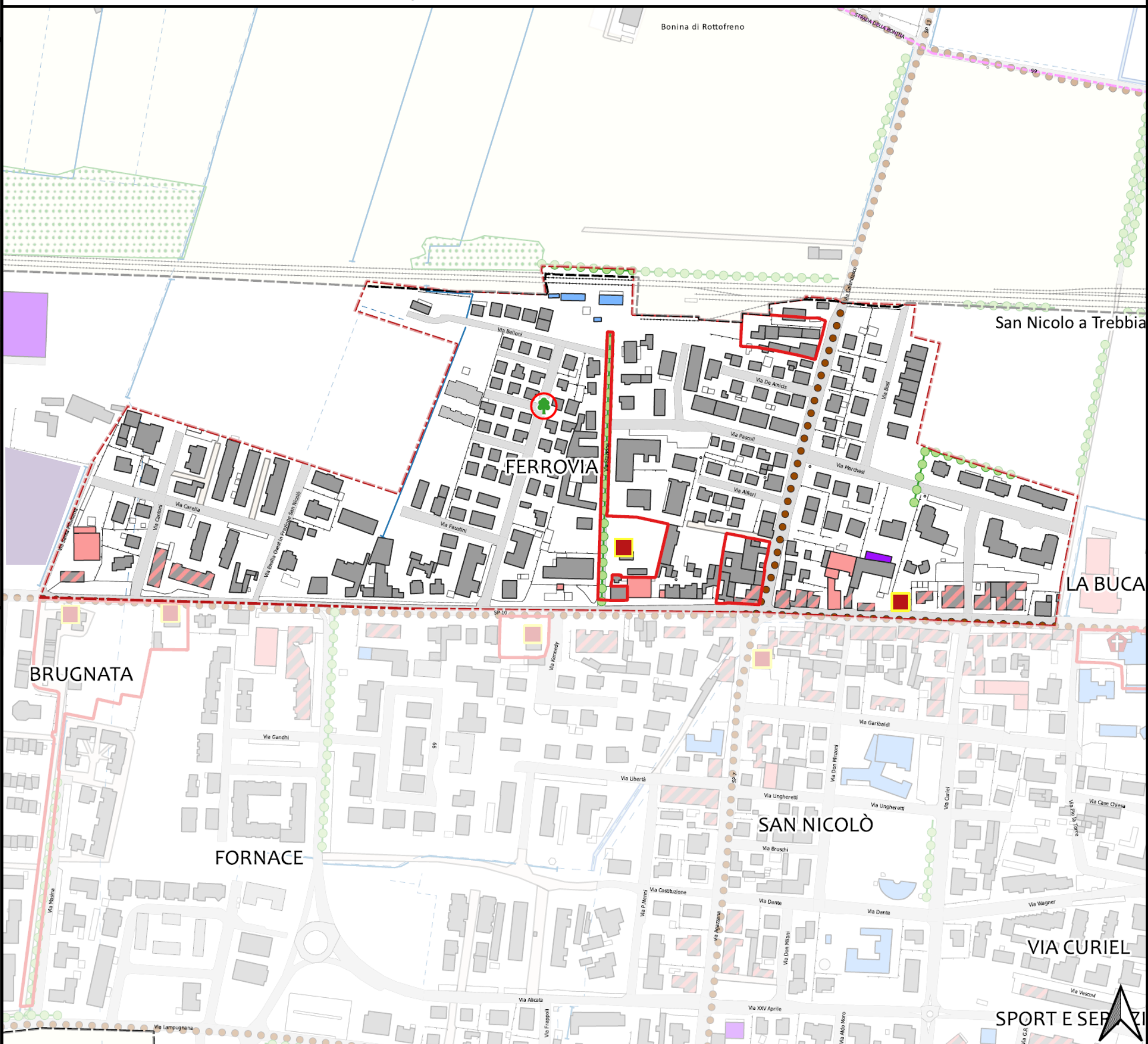
Edifici di interesse architettonico e testimoniale

- chiesa**
- fortificata**
- civile**
- rurale**
- paleoindustriale, paleoindustriale**
- votiva e funeraria**
- vegetale**

ELEMENTI DETRATTORI PER IL PAESAGGIO

- Impianti di lavorazione inerti**
- Aree degradate**

USI, PAESAGGIO ED ELEMENTI DETRATTORI



INQUADRAMENTO



Il reticolo delle strade intermedie di distribuzione alle residenze, presenta sezioni stradali abbastanza ampie e adeguatamente dotate di parcheggi a lato strada. E' presente il servizio di trasporto pubblico, nonché una buona presenza di percorsi pedonali in sede propria (marciapiedi) e piste ciclabili.

[illegible]

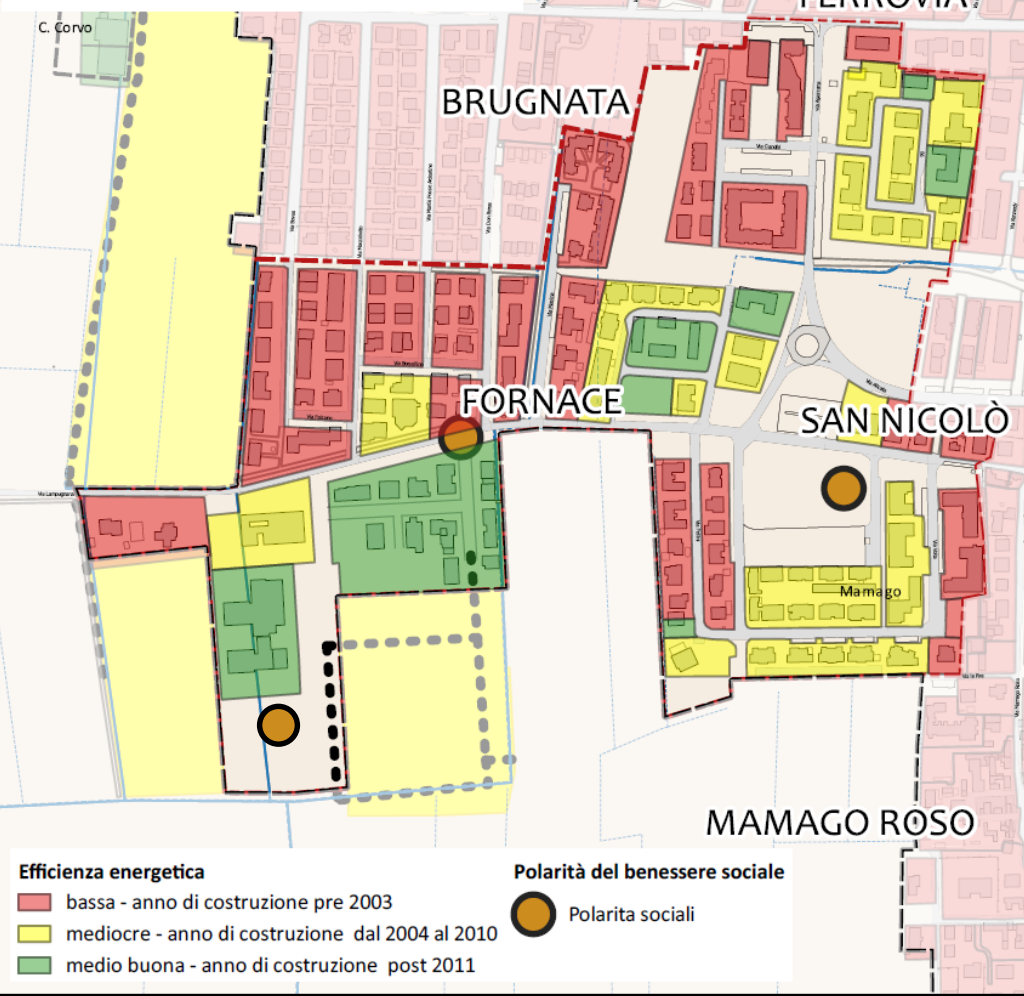
SERV

PREVISIONI ACCORDO OPERATIVO

■ Ambiti di PSC già oggetto di Accordo Operativo
●● Viabilità di progetto Accordo Operativo

SAN NICOLÒ – 3 B QUARTIERE FORNACE

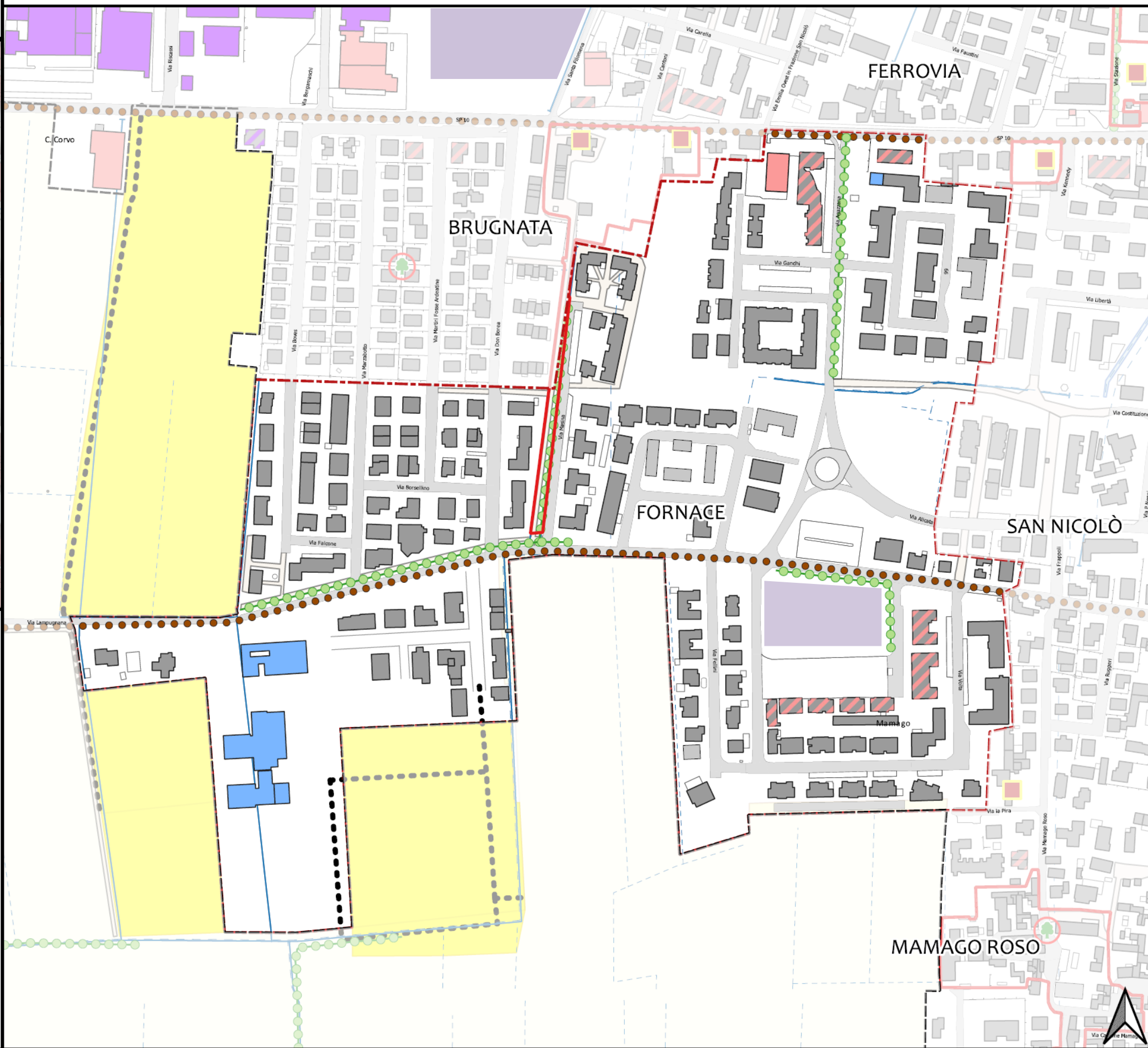
EFFICIENZA ENERGETICA E POLARITÀ SOCIALI



DESCRIZIONE

Il quartiere risulta caratterizzato da tessuti residenziali a media densità e in parte da edificato pluripiano, quest'ultimo attestante principalmente su p.zza Pace. P.zza pace è riconosciuta come polo commerciale anche se, al momento, si riscontra una certa presenza di esercizi commerciali dismessi. L'edificato in generale è abbastanza recente con buone performances energetiche. Tra i luoghi di polarità sociale, riconosciuti quale punto di ritrovo per la socializzazione degli abitanti del luogo, è presente P.zza Pace, specialmente per la porzione adibita a verde pubblico attrezzato. Altro asse di richiamo è rappresentato dalla strada Lampugnana che costituisce un punto di ritrovo ed aggregazione specialmente durante i giorni festivi. Si segnala la presenza di assi viari storici e di alcuni edifici di interesse architettonico, sempre lungo il tracciato della via Lampugnana.

USI, PAESAGGIO ED ELEMENTI DETRATTORI



USO DEGLI EDIFICI - Funzione residenziale - Funzioni commerciali-terziarie - Funzioni produttive-artigianali - Funzioni residenziali-commerciali-terziarie - Funzioni residenziali-produttive-artigianali - Servizi di interesse collettivo	PAESAGGIO - Parco del Trebbia - Boschi - Viali alberati/filari - Argini - Viabilità storica	Edifici di interesse architettonico e testimoniale - chiesa - fortificata - civile	ELEMENTI DETRATTORI PER IL PAESAGGIO - Impianti di lavorazione inerti - Aree degradate
PERIMETRO QUARTIERE Perimetro del territorio urbanizzato	Tessuti storici - Canali - Seminativo - Varchi visuali sul paesaggio da salvaguardare	EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE - rurale - paleoindustriale, paleoindustriale - votiva e funeraria - vegetale	

SAN NICOLÒ – 4 A QUARTIERE LA BUCA

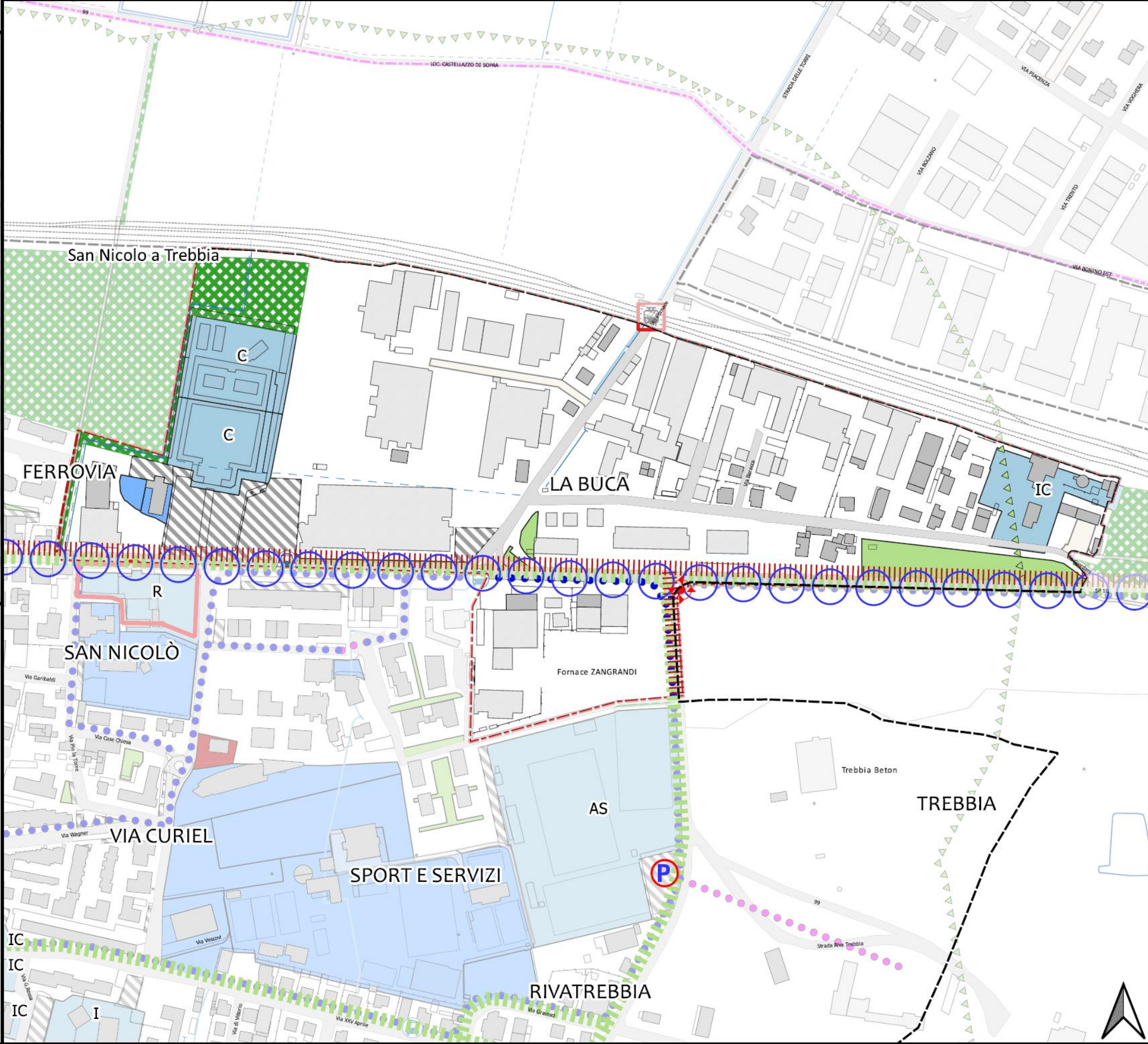
INQUADRAMENTO



DESCRIZIONE

Il quartiere risulta racchiuso tra la linea ferroviaria e la via Emilia in posizione periferica rispetto al centro abitato di San Nicolò. Caratterizzato da assenza di servizi, ad esclusione di quelli cimiteriali, si trova in posizione ribassata rispetto al livello della via Emilia e si contraddistingue per la presenza di edificato a funzione produttiva-terziaria.

ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONI TERRITORIALI



- Perimetro Quartiere** **Perimetro del territorio urbanizzato**
- MOBILITÀ AD ALTA PERCORRENZA**
- Linee bus
 - Stazioni ferroviarie
 - Fermate bus - raggio 500 mt
- MOBILITÀ DOLCE**
- Ciclabili esistenti
 - Ciclabili in progetto
 - Pista Po
 - Via Francigena

- CRITICITÀ**
- Attraversamento ferroviario a raso
 - Carenza parcheggi
 - Carenza percorsi ciclopeditoni
 - Criticità viabilistica
 - Assi stradali ad alta percorrenza

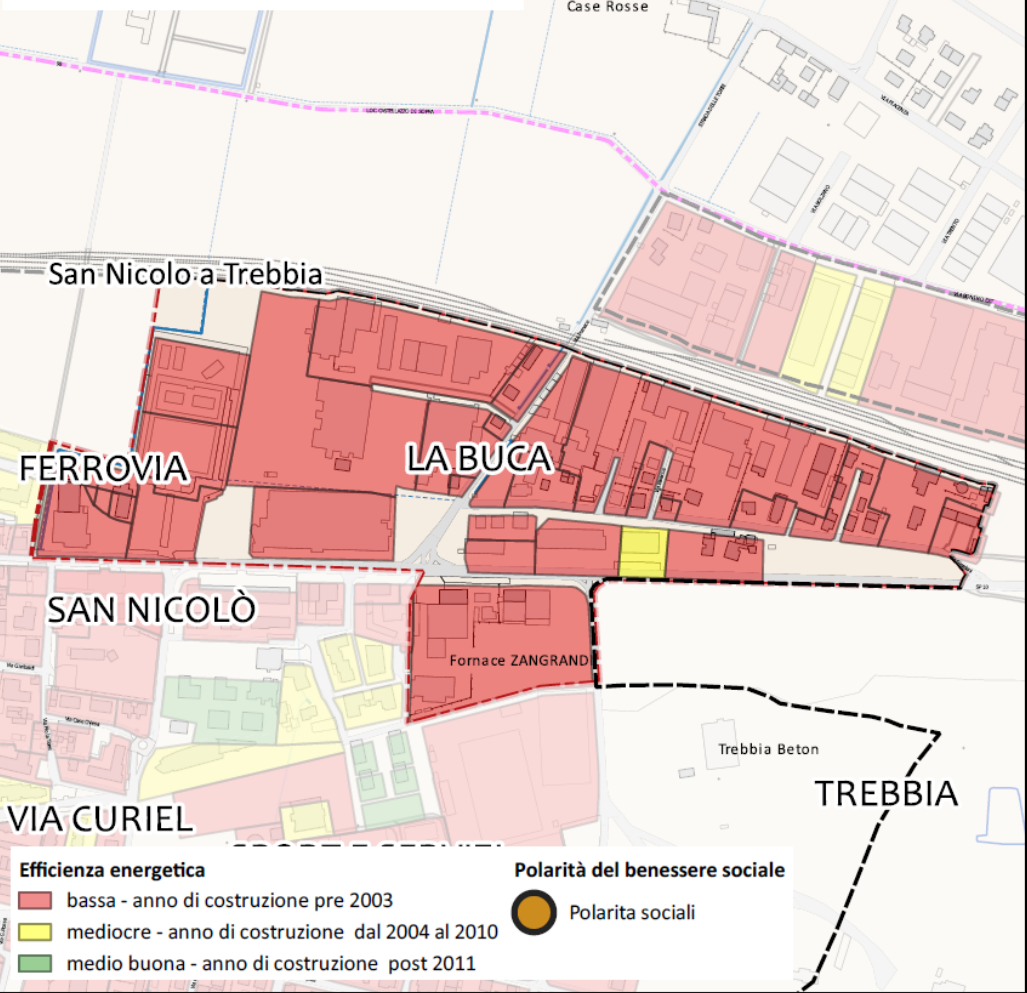
- SERVIZI**
- Tessuti storici
 - AS - Attrezzature sportive e per il tempo libero
 - Attrezzature private di interesse collettivo
 - C - Cimiteri
 - I - Istruzione dell'obbligo
 - IC - Attrezzature di interesse comune

- R - Attrezzature religiose
- Verde pubblico
- Parcheggi pubblici
- Impianti tecnici e tecnologici
- Attrezzature tecnologiche ed ecologiche
- Ambiti di verde di rispetto ambientale

- PREVISIONI ACCORDO OPERATIVO**
- Ambiti di PSC già oggetto di Accordo Operativo
 - Viabilità di progetto Accordo Operativo

SAN NICOLÒ – 4 B QUARTIERE LA BUCA

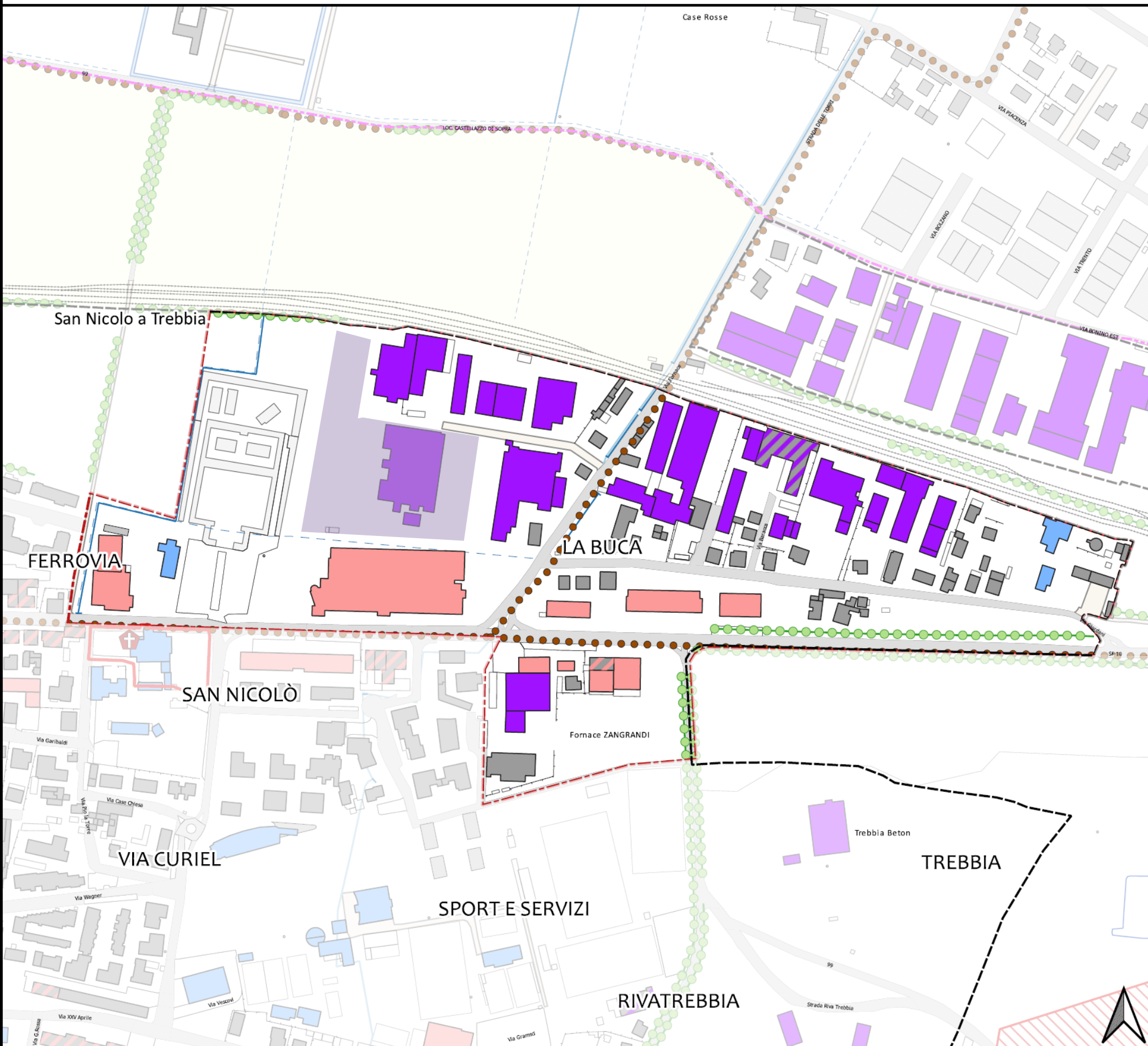
EFFICIENZA ENERGETICA E POLARITÀ SOCIALI



DESCRIZIONE

Il quartiere risulta caratterizzato da edifici destinati principalmente a funzioni produttive e commerciali-terziarie costruiti prima degli anni 2000 caratterizzati da scarsa efficienza energetica. Il quartiere presenta scarsa dotazione a verde ad eccezione di un filare alberato in fregio alla via Emilia.

USI, PAESAGGIO ED ELEMENTI DETRATTORI

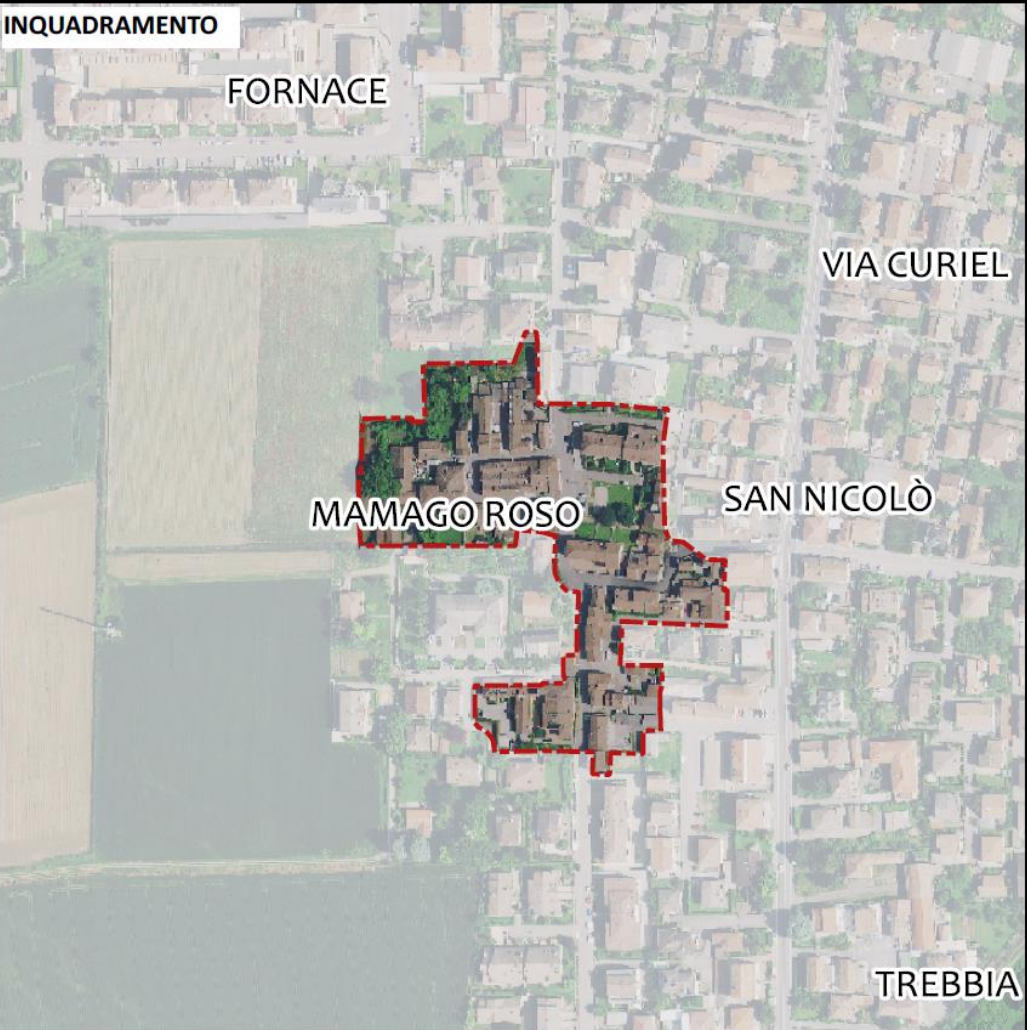


Perimetro Quartiere	Perimetro del territorio urbanizzato	PAESAGGIO	Tessuti storici
USO DEGLI EDIFICI	Parco del Trebbia	Boschi	Canali
Funzione residenziale	Viali alberati/filari	Argini	Seminativo
Funzioni commerciali-terziarie	Viabilità storica	Varchi visuali sul paesaggio da salvaguardare	
Funzioni produttive-artigianali			
Funzioni residenziali-commerciali-terziarie			
Funzioni residenziali-produttive-artigianali			
Servizi di interesse collettivo			

Edifici di interesse architettonico e testimoniale	rurale
chiesa	paleoindustriale, paleoindustriali
fortificata	votiva e funeraria
civile	vegetale
ELEMENTI DETRATTORI PER IL PAESAGGIO	
Impianti di lavorazione inerti	Aree degradate

SAN NICOLÒ – 5 A QUARTIERE MAMAGO ROSO

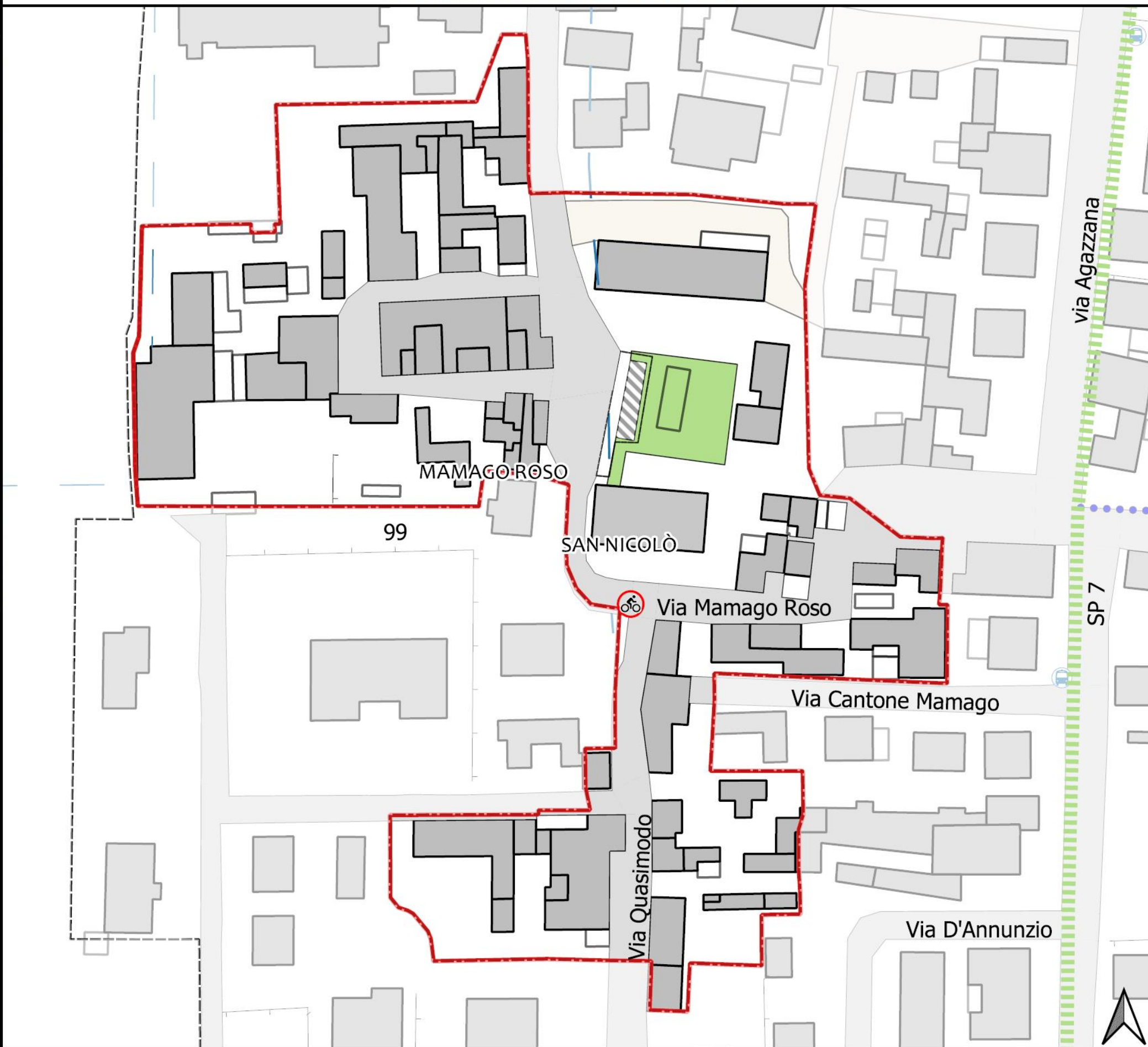
INQUADRAMENTO



DESCRIZIONE

Trattasi di tessuto storico di antica formazione, a carattere prettamente residenziale di origine anteriore al 1850 (fonte catasto napoleonico). Caratterizzato da viabilità difficoltosa data la sezione stradale di limitate dimensioni, presenta carenza di spazi di sosta pubblica. Presenta carenza di percorsi ciclabili dedicati. Si registra inoltre nel quartiere assenza di servizi ad eccezione di area adibita a verde pubblico al centro dell'edificato.

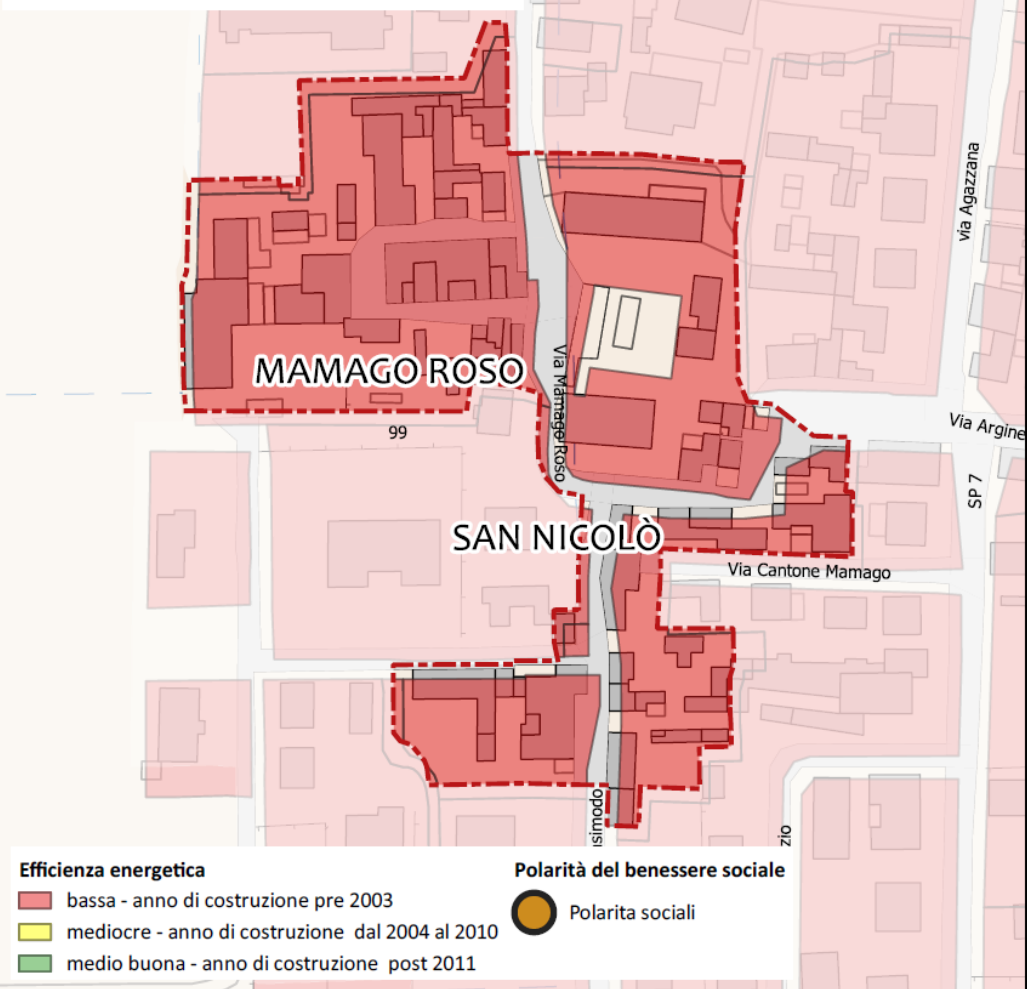
ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONI TERRITORIALI



Perimetro Quartiere	Perimetro del territorio urbanizzato	CRITICITA	Carenza percorsi ciclopeditoni	Tessuti storici	R - Attrezzature religiose	PREVISIONI ACCORDO OPERATIVO
MOBILITÀ AD ALTA PERCORRENZA	MOBILITÀ DOLCE	Attraversamento ferroviario a raso	Criticità viabilistica	SERVIZI	Verde pubblico	Ambiti di PSC già oggetto di Accordo Operativo
Linee bus	Ciclabili esistenti	Carenza parcheggi	Assi stradali ad alta percorrenza	AS - Attrezzature sportive e per il tempo libero	Parcheggi pubblici	Viabilità di progetto Accordo Operativo
Stazioni ferroviarie	Ciclabili in progetto			C - Cimiteri	Impianti tecnici e tecnologici	
Fermate bus - raggio 500 mt	Pista Po			I - Istruzione dell'obbligo	Attrezzature tecnologiche ed ecologiche	
Via Francigena	Via Francigena			IC - Attrezzature di interesse comune	Ambiti di verde di rispetto ambientale	

SAN NICOLÒ – 5 B QUARTIERE MAMAGO ROSO

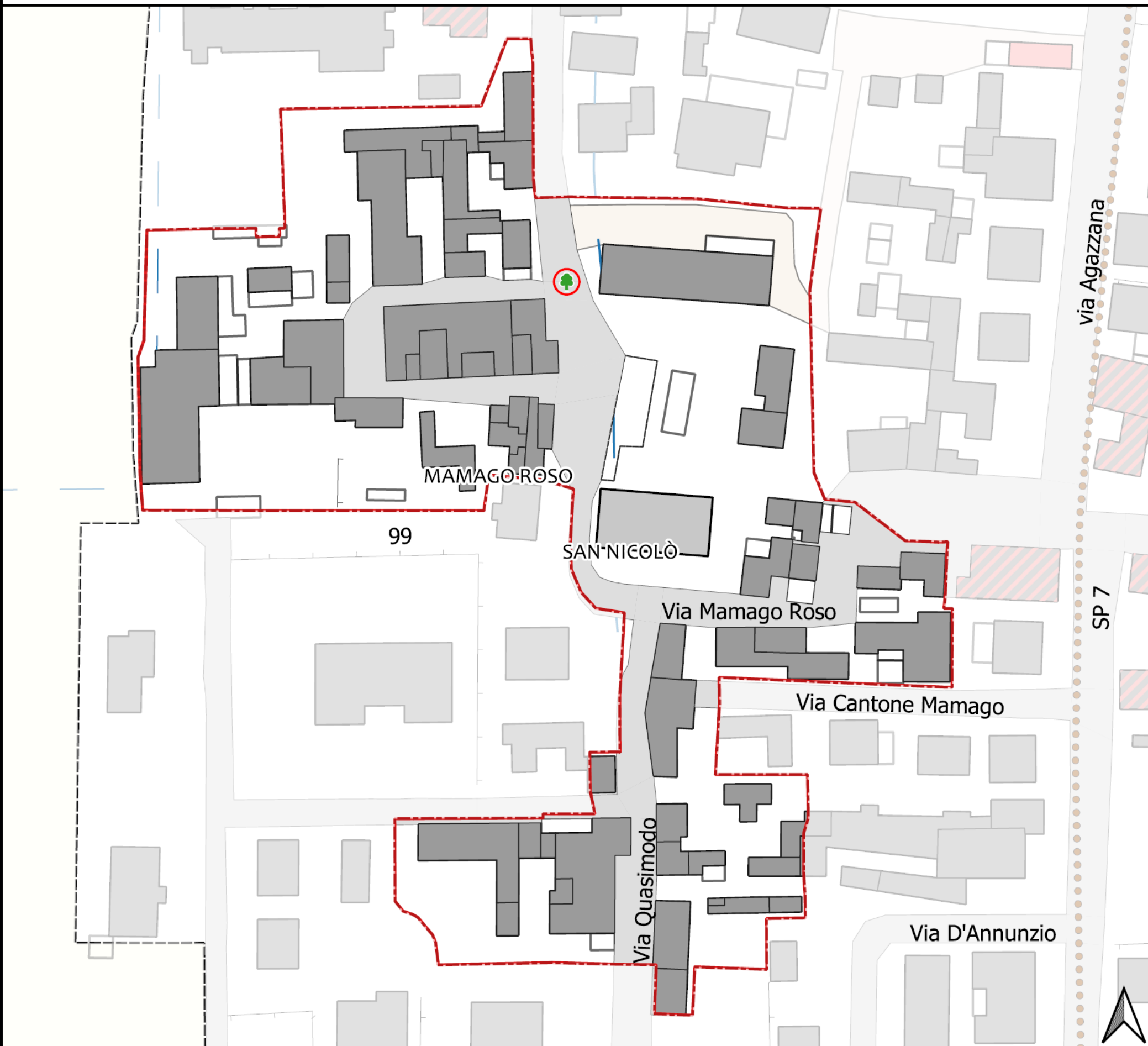
EFFICIENZA ENERGETICA E POLARITÀ SOCIALI



DESCRIZIONE

Il carattere storico dell'edificato, già presente nell'ottocento, delinea un costruito avente bassa efficienza energetica. Lo stesso edificato caratterizzato prevalentemente da bassa-media densità presenta un impianto privo di punti di ritrovo e polarità sociale. A livello funzionale si segnala la carenza di servizi commerciali.

USI, PAESAGGIO ED ELEMENTI DETRATTORI



USO DEGLI EDIFICI	PAESAGGIO	Edifici di interesse architettonico e testimoniale	ELEMENTI DETRATTORI PER IL PAESAGGIO
Perimetro Quartiere	Parco del Trebbia	chiesa	Impianti di lavorazione inerti
Funzione residenziale	Boschi	fortificata	Aree degradate
Funzioni commerciali-terziarie	Viali alberati/filari	civile	
Funzioni produttive-artigianali	Argini		
Funzioni residenziali-commerciali-terziarie	Varchi visuali sul paesaggio da salvaguardare		
Funzioni residenziali-produttive-artigianali	Viabilità storica		
Servizi di interesse collettivo			

SAN NICOLÒ – 6 A QUARTIERE RIVATREBBIA

INQUADRAMENTO



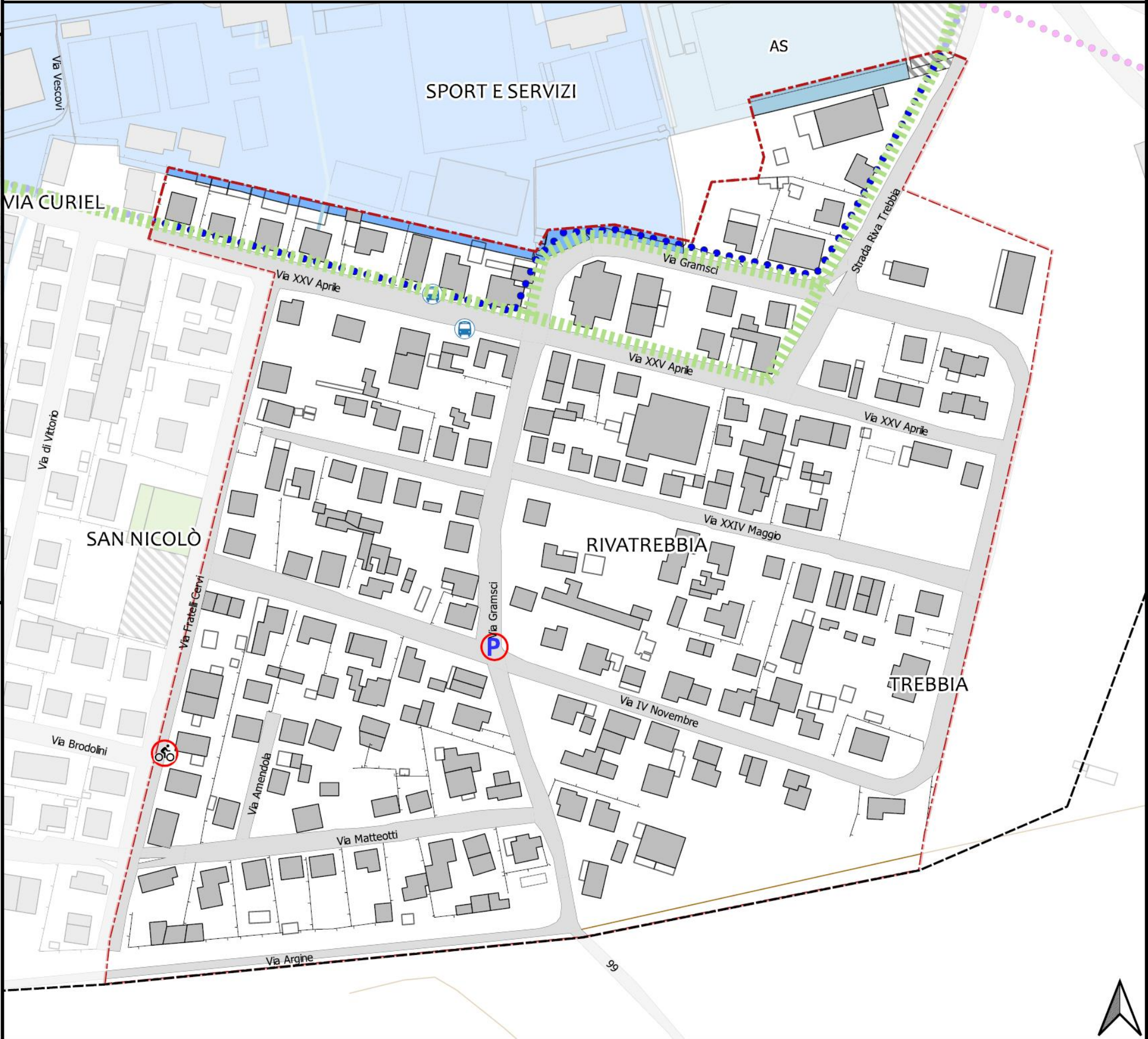
DESCRIZIONE

Il quartiere, a carattere prettamente residenziale, è delimitato a nord dalla via XXV Aprile e a sud dal lungofiume Trebbia. Caratterizzato da edilizia a bassa densità presenta una buona dotazione di servizi sia a livello qualitativo che quantitativo. Si segnala la presenza di piste ciclabili e nella parte a nord del quartiere della linea del trasporto pubblico.

Si segnala la carenza di:

- Parcheggi
- Piste ciclabili nella parte sud del quartiere

ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONI TERRITORIALI



Perimetro Quartiere Perimetro del territorio urbanizzato

MOBILITÀ AD ALTA PERCORRENZA

- Linee bus
- Stazioni ferroviarie
- Fermate bus - raggio 500 mt

MOBILITÀ DOLCE

- Ciclabili esistenti
- Ciclabili in progetto
- Pista Po
- Via Francigena

CRITICITÀ

- Attraversamento ferroviario a raso
- Carenza parcheggi

- Carenza percorsi ciclopeditoni
- Criticità viabilistica
- Assi stradali ad alta percorrenza

SERVIZI

- AS - Attrezzature sportive e per il tempo libero
- Attrezzature private di interesse collettivo
- C - Cimiteri
- I - Istruzione dell'obbligo
- IC - Attrezzature di interesse comune

- R - Attrezzature religiose
- Verde pubblico
- Parcheggi pubblici
- Impianti tecnici e tecnologici
- Attrezzature tecnologiche ed ecologiche
- Ambiti di verde di rispetto ambientale

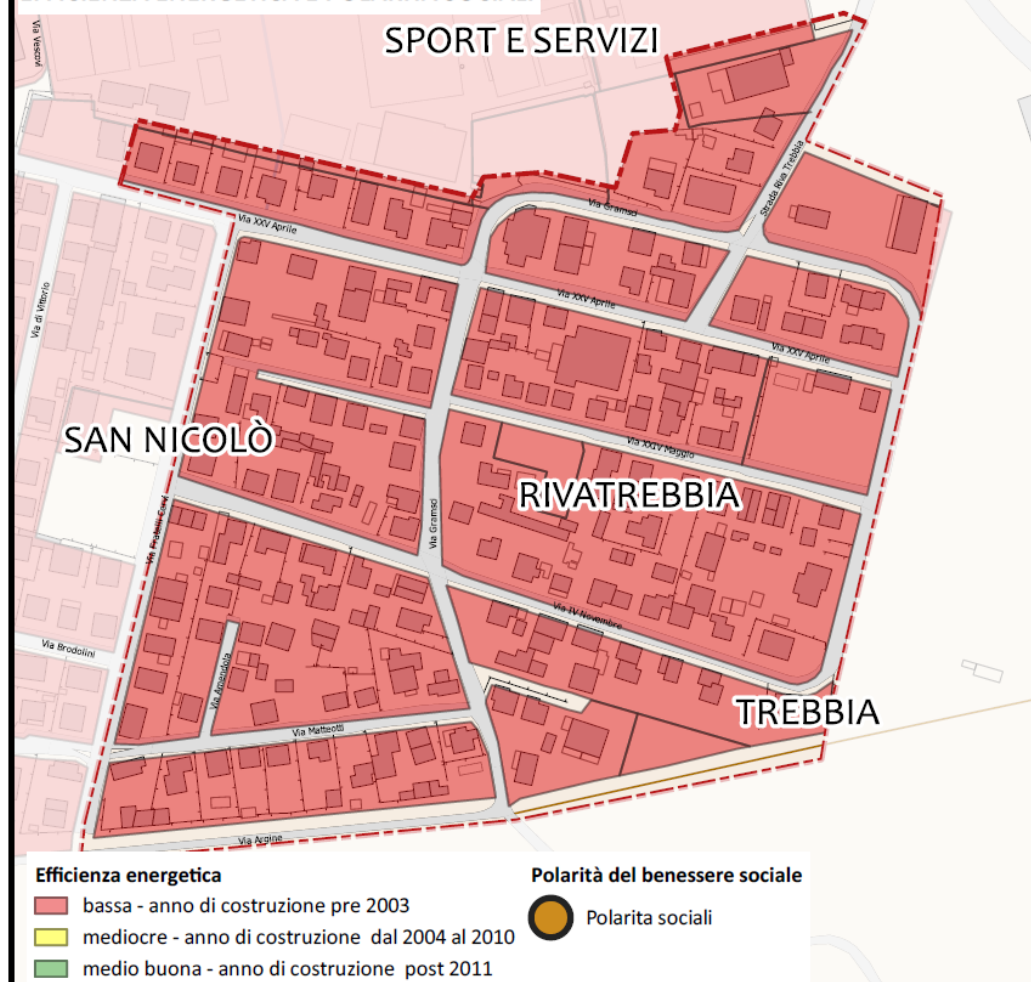
PREVISIONI ACCORDO OPERATIVO

- Ambiti di PSC già oggetto di Accordo Operativo
- Viabilità di progetto Accordo Operativo

SAN NICOLÒ – 6 B QUARTIERE RIVATREBBIA

EFFICIENZA ENERGETICA E POLARITÀ SOCIALI

SPORT E SERVIZI

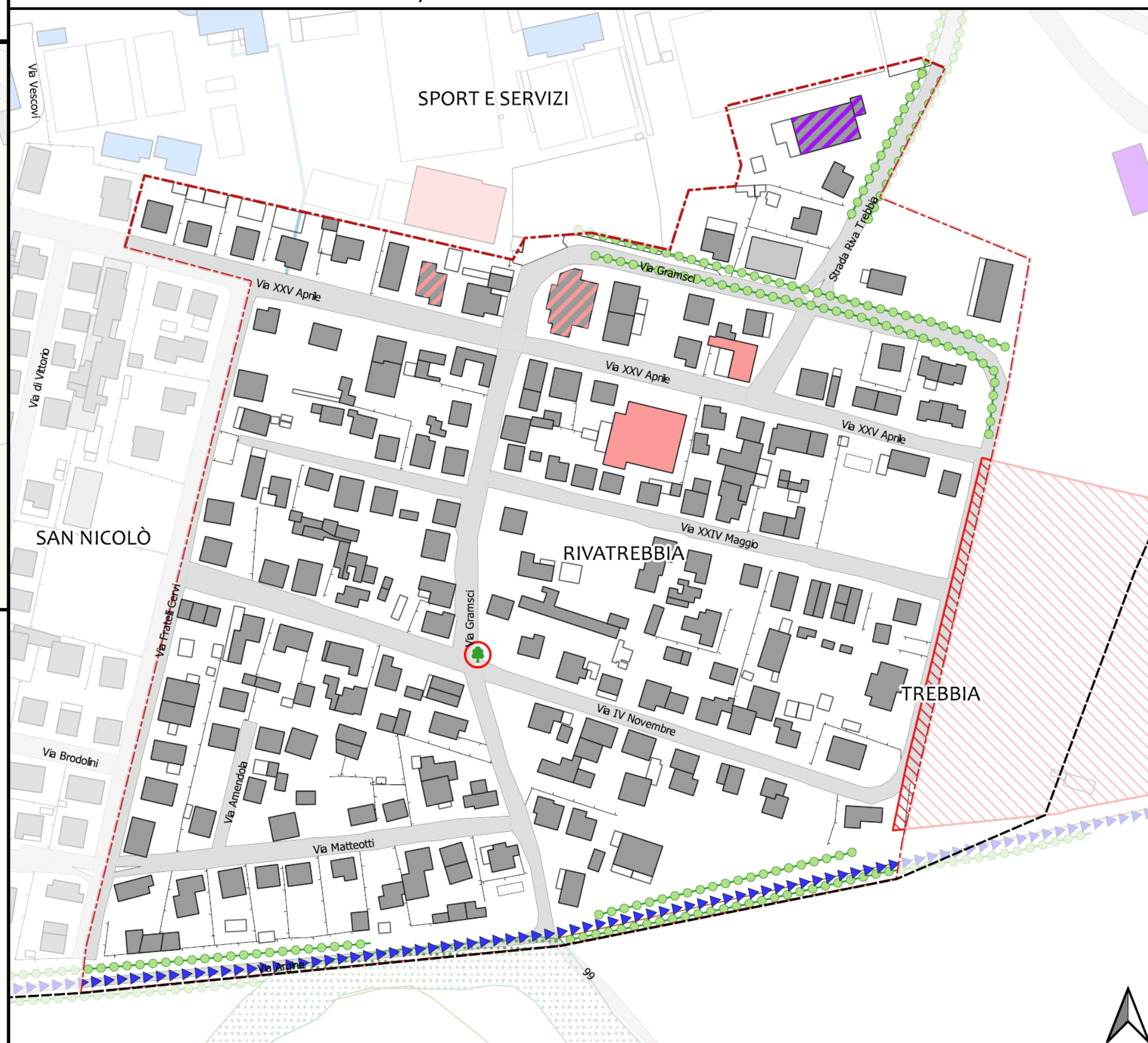


DESCRIZIONE

Il quartiere risulta caratterizzato da tessuti residenziali a bassa – media densità. In generale l’edificato, sviluppatosi a partire dagli anni ‘60 fino agli ‘80, è caratterizzato da bassa efficienza energetica. Non sono presenti particolari luoghi riconosciuti quali polarità aggregativa. Sono presenti alcune attività produttive/artigianali attestanti l’asse della via XXV Aprile. Si segnala la carenza di spazi di verde pubblico nella fascia dell’abitato limitrofo al lungofiume.

Tra gli elementi paesaggistici troviamo la presenza dell’argine lungofiume che necessita di valorizzazione, buona presenza di viali alberati ma anche di elementi detrattori del paesaggio rilevanti tra cui impianto di lavorazione inerti situato in fregio al greto del fiume.

USI, PAESAGGIO ED ELEMENTI DETRATTORI



- USO DEGLI EDIFICI**
- Funzione residenziale
 - Funzioni commerciali-terziarie
 - Funzioni produttive-artigianali
 - Funzioni residenziali-commerciali-terziarie
 - Funzioni residenziali-produttive-artigianali
 - Servizi di interesse collettivo
- Perimetro Quartiere**
- Perimetro del territorio urbanizzato**

PAESAGGIO

- Parco del Trebbia
- Boschi
- Viali alberati/filari
- Argini
- Viabilità storica

Tessuti storici

- Canali
- Seminativo
- Varchi visuali sul paesaggio da salvaguardare

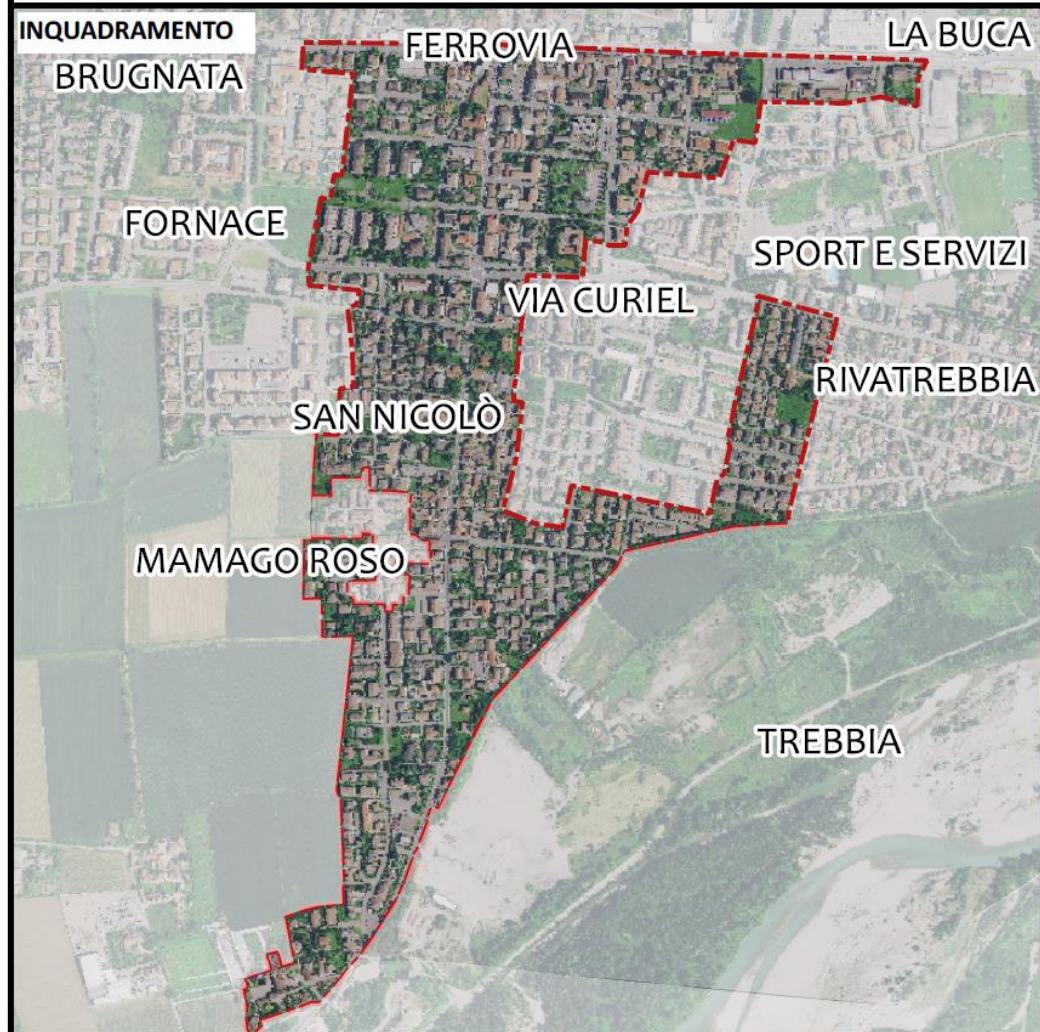
Edifici di interesse architettonico e testimoniale

- chiesa
- fortificata
- civile
- rurale
- paleoindustriale,paleoindustriali
- votiva e funeraria
- vegetale

ELEMENTI DETRATTORI PER IL PAESAGGIO

- Impianti di lavorazione inerti
- Aree degradate

SAN NICOLÒ – 7 A QUARTIERE SAN NICOLÒ'



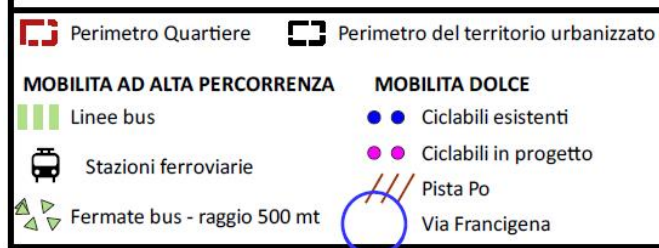
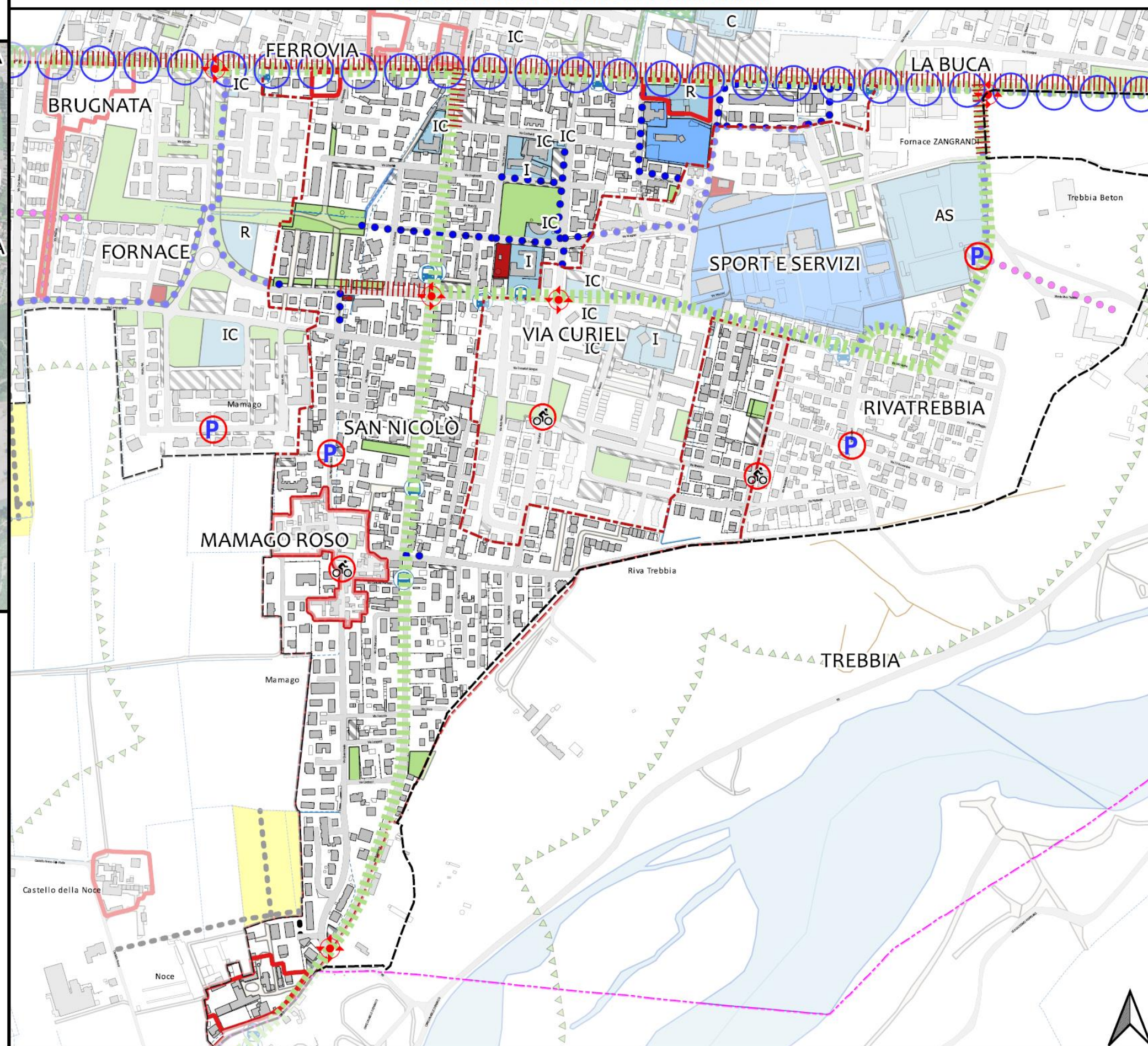
DESCRIZIONE

Il quartiere si trova nel centro urbano dell'abitato di San Nicolò a sud della via Emilia racchiuso a livello generale tra la stessa via Emilia e la strada provinciale 7 per Agazzano. Limitrofo, nella parte sud, al lungo fiume Trebbia è prevalentemente caratterizzato dalla presenza della funzione residenziale. L'asse interno di via Agazzano, che organizza l'accessibilità e la circolazione al quartiere, registra parziale presenza di attività commerciali. Nella parte sud del quartiere attestante la provinciale per Agazzano è presente il tessuto storico di Noce, anch'esso anteriore al 1850 (fonte catasto napoleonico). Si segnala, in generale, una buona presenza della rete di trasporto pubblico e la presenza di piste ciclabili, seppur a tratti discontinue, nella parte nord del quartiere.

Tra le criticità rilevate si riscontra:

- carenza di parcheggi pubblici
- carenza di percorsi ciclabili dedicati (nella parte centrale del quartiere)
- incroci viabilistici trafficati tra i principali assi viari esistenti
- presenza di tratti viari ad alta percorrenza

ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONI TERRITORIALI



CRITICITÀ



Attraversamento ferroviario a raso



Carenza parcheggi



Carenza percorsi ciclopeditoni



Criticità viabilistica



Assi stradali ad alta percorrenza

SERVIZI



Tessuti storici



AS - Attrezzature sportive e per il tempo libero



Attrezzature private di interesse collettivo



C - Cimiteri

I - Istruzione dell'obbligo

IC - Attrezzature di interesse comune



R - Attrezzature religiose



Verde pubblico



Parcheggi pubblici

Impianti tecnici e tecnologici

Attrezzature tecnologiche ed ecologiche

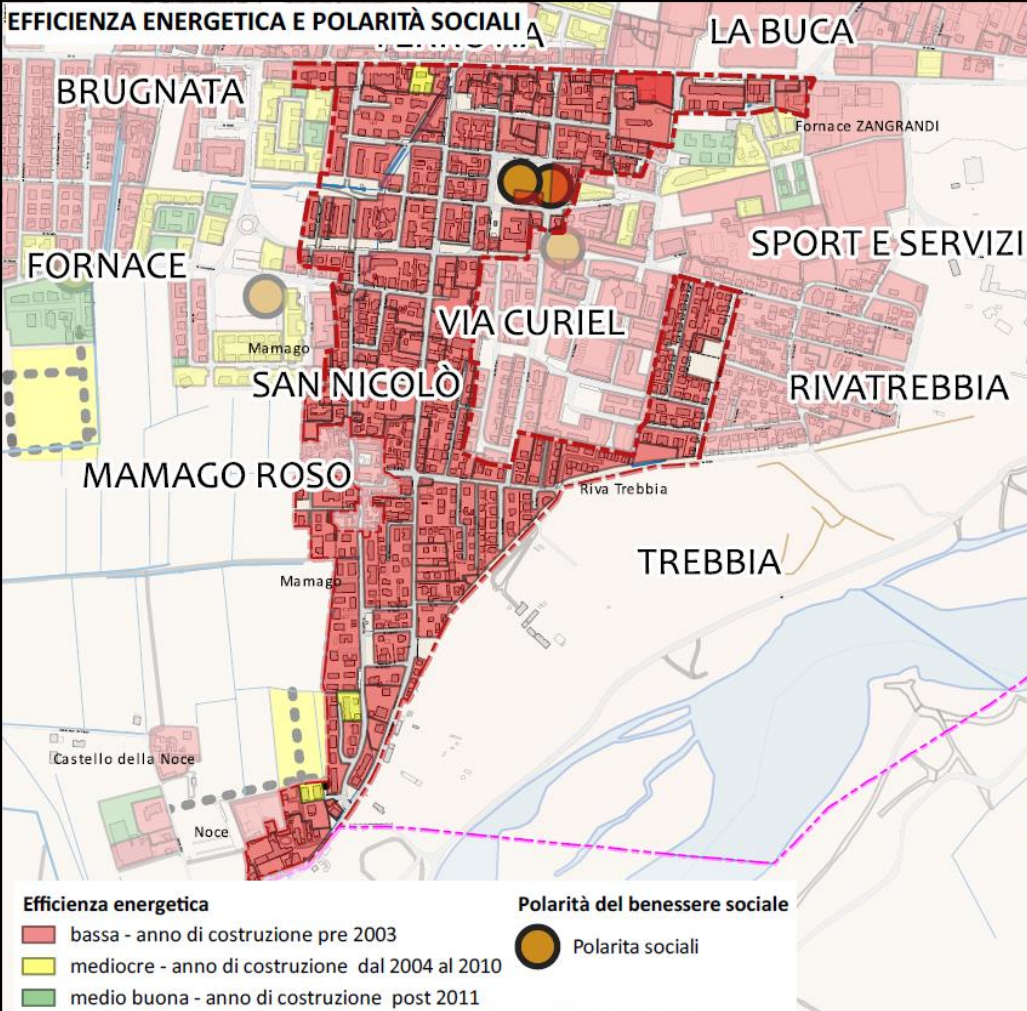
Ambiti di verde di rispetto ambientale

PREVISIONI ACCORDO OPERATIVO

Ambiti di PSC già oggetto di Accordo Operativo

Viabilità di progetto Accordo Operativo

SAN NICOLÒ – 7 B QUARTIERE SAN NICOLÒ



DESCRIZIONE

Il quartiere risulta caratterizzato da tessuti residenziali a media densità e in parte da edificato pluripiano lungo i principali assi viari di distribuzione. In generale l'edificato, sviluppatosi a partire dagli anni '60 fino agli '80, è caratterizzato da bassa efficienza energetica.

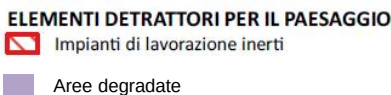
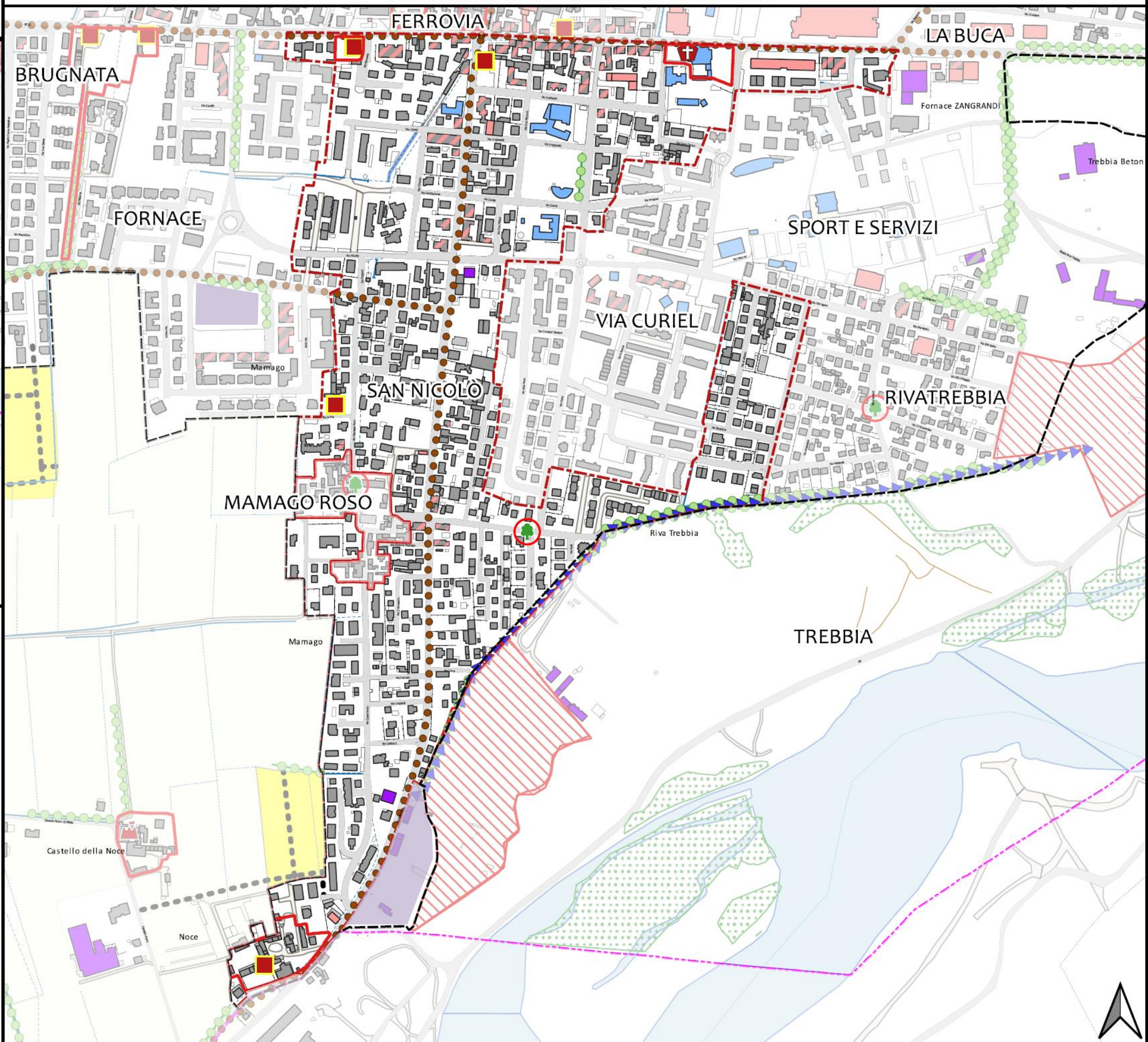
Tra i luoghi di polarità sociale riconosciuti quale punto di ritrovo per la socializzazione degli abitanti del luogo è presente la piazza Togliatti su cui si attestano spazi a verde pubblico ed edifici con funzioni di servizio culturali (auditorium/biblioteca) e dedicati all'istruzione (Polo Scolastico). Tali spazi con buone dotazioni quantitative e qualitative caratterizzano la parte nord del quartiere.

Si segnala la presenza di assi viari storici, di alcuni edifici di interesse architettonico e la presenza dell'argine in fregio al lungo fiume, riconosciuto quale elemento da valorizzare.

Tra gli elementi detrattori del paesaggio si registra la presenza tra il margine abitato e il greto del fiume Trebbia di un impianto lavorazione inerti dismesso per cui permangono strutture industriali in parte interessate da processi di ri-naturazione spontanea.

Si segnala la carenza di spazi di verde pubblico nella fascia sud dell'abitato

USI, PAESAGGIO ED ELEMENTI DETRATTORI



SAN NICOLÒ – 8 A QUARTIERE SPORT E SERVIZI

INQUADRAMENTO
FERROVIA



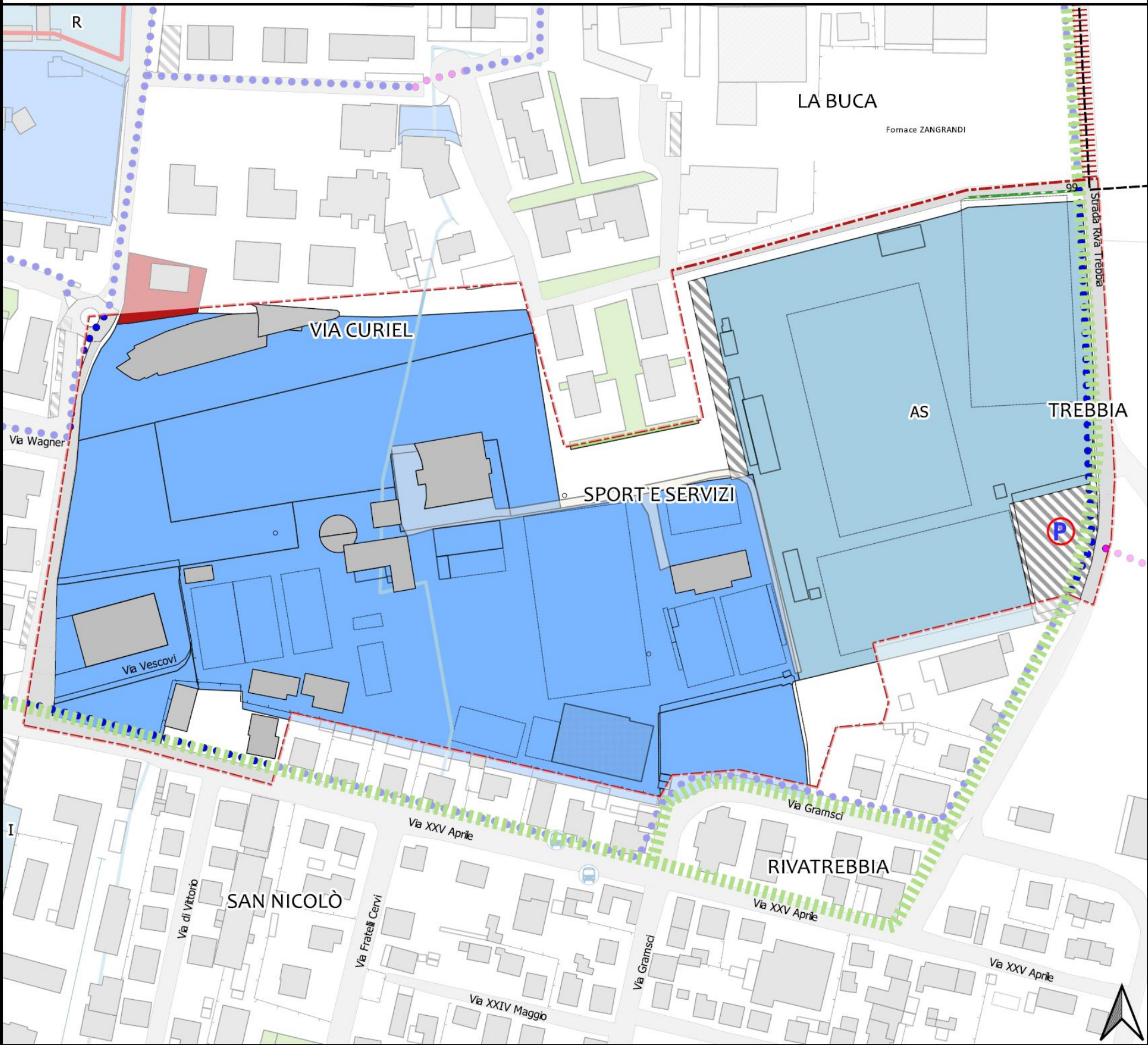
DESCRIZIONE

Il quartiere si trova nell'abitato urbano di San Nicolò nelle vicinanze del lungofiume del Trebbia. E' prevalentemente caratterizzato dalla presenza dei servizi sportivi gestiti prevalentemente da privati che costituiscono, al momento, l'unico polo sportivo con piscina presente. Si precisa che è in corso la realizzazione di impianti sportivi a carattere comunale nelle vicinanze del nuovo polo scolastico esistente nei pressi della Strada Lampugnana nella parte ovest dell'abitato.

Nel quartiere è presente anche il campo sportivo comunale caratterizzato da due campi da gioco con i relativi spazi destinati a parcheggio pubblico. Per tali impianti si registra la carenza di aree per la sosta pubblica.

Si segnala la vicinanza sull'asse stradale di via XXV Aprile e strada Riva Trebbia della linea di trasporto pubblico con buona presenza di fermate e di percorsi ciclabili.

ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONI TERRITORIALI



Perimetro Quartiere **Perimetro del territorio urbanizzato**

MOBILITÀ AD ALTA PERCORRENZA **MOBILITÀ DOLCE**

Linee bus

Stazioni ferroviarie

Fermate bus - raggio 500 mt

Ciclabili esistenti

Ciclabili in progetto

Pista Po

Via Francigena

CRITICITÀ

Attraversamento ferroviario a raso

Carenza parcheggi

Carenza percorsi ciclopedonali

Criticità viabilistica

Assi stradali ad alta percorrenza

Tessuti storici

SERVIZI

AS - Attrezzature sportive e per il tempo libero

Attrezzature private di interesse collettivo

C - Cimiteri

I - Istruzione dell'obbligo

IC - Attrezzature di interesse comune

R - Attrezzature religiose

Verde pubblico

Parcheggi pubblici

Impianti tecnici e tecnologici

Attrezzature tecnologiche ed ecologiche

Ambiti di verde di rispetto ambientale

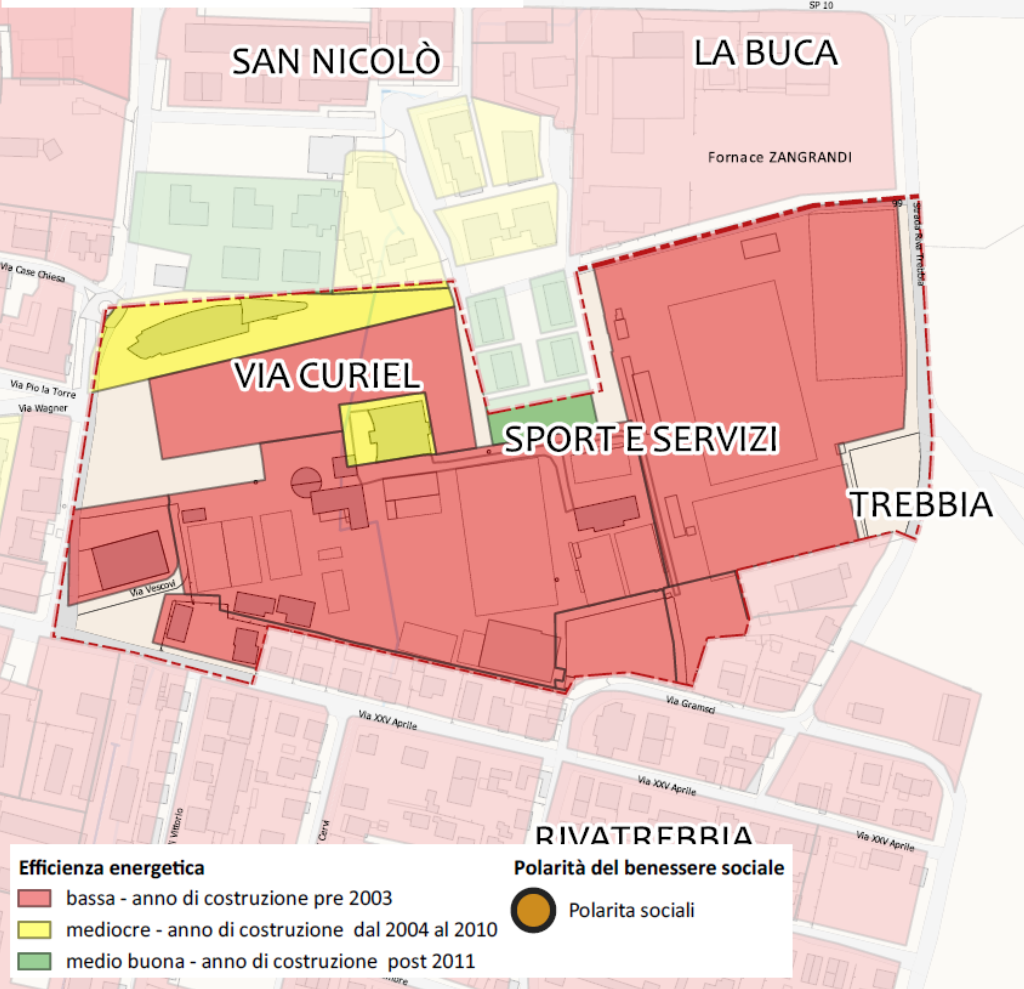
PREVISIONI ACCORDO OPERATIVO

Ambiti di PSC già oggetto di Accordo Operativo

Viabilità di progetto Accordo Operativo

SAN NICOLÒ – 8 B QUARTIERE SPORT E SERVIZI

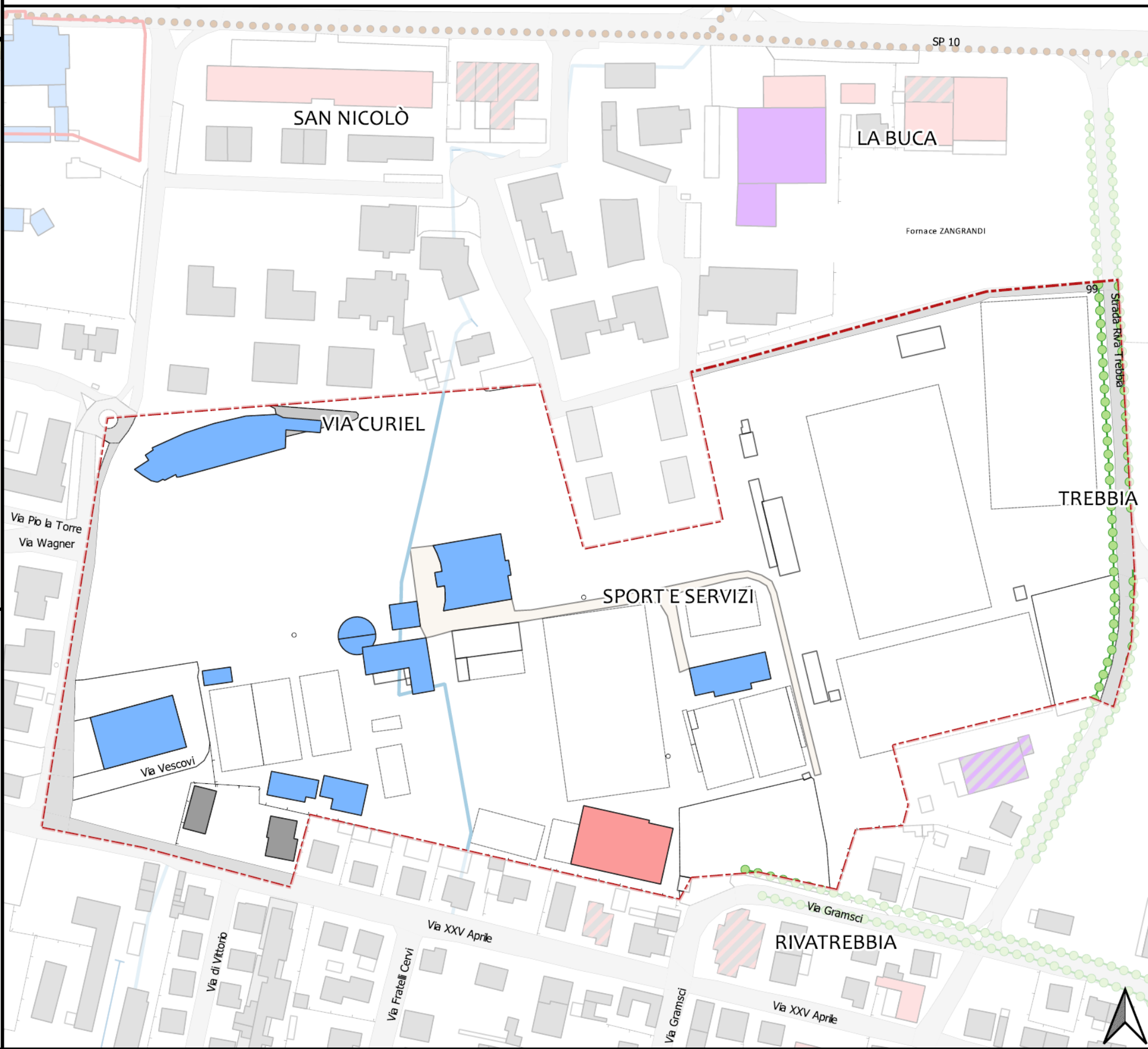
EFFICIENZA ENERGETICA E POLARITÀ SOCIALI



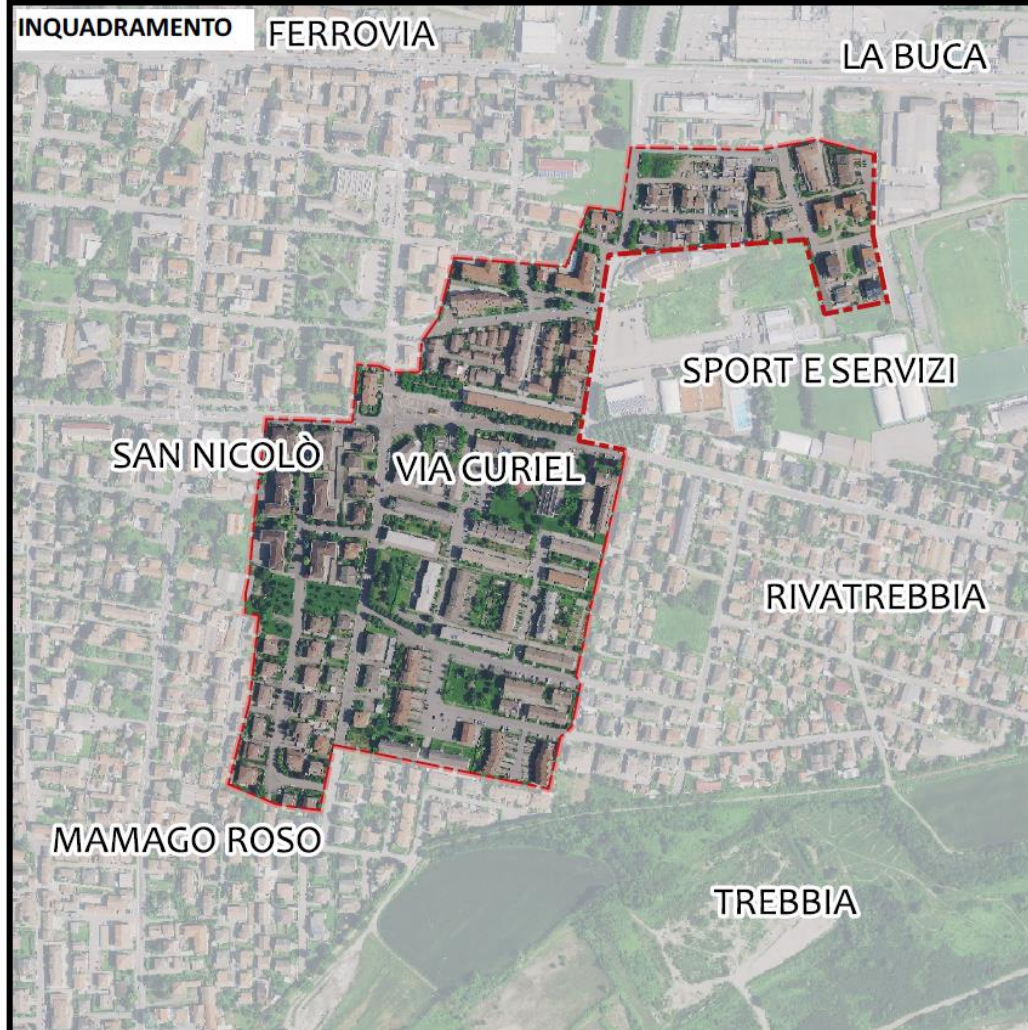
DESCRIZIONE

Il quartiere risulta caratterizzato da edifici destinati principalmente a servizi costruiti prima degli anni 2000 caratterizzati da scarsa efficienza energetica ad esclusione di un edificio, di migliore qualità, destinato a «residenza per anziani» a carattere privato realizzato nel primo decennio degli anni 2000. Il quartiere presenta buona dotazione a verde ed è qualificato dalla presenza di viali alberati. Si segnala la vicinanza con via XXV Aprile in cui sono presenti servizi commerciali.

USI, PAESAGGIO ED ELEMENTI DETRATTORI



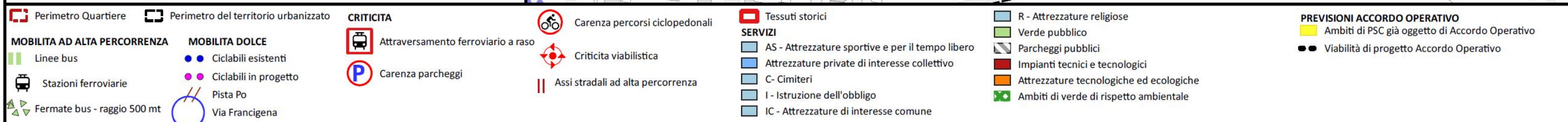
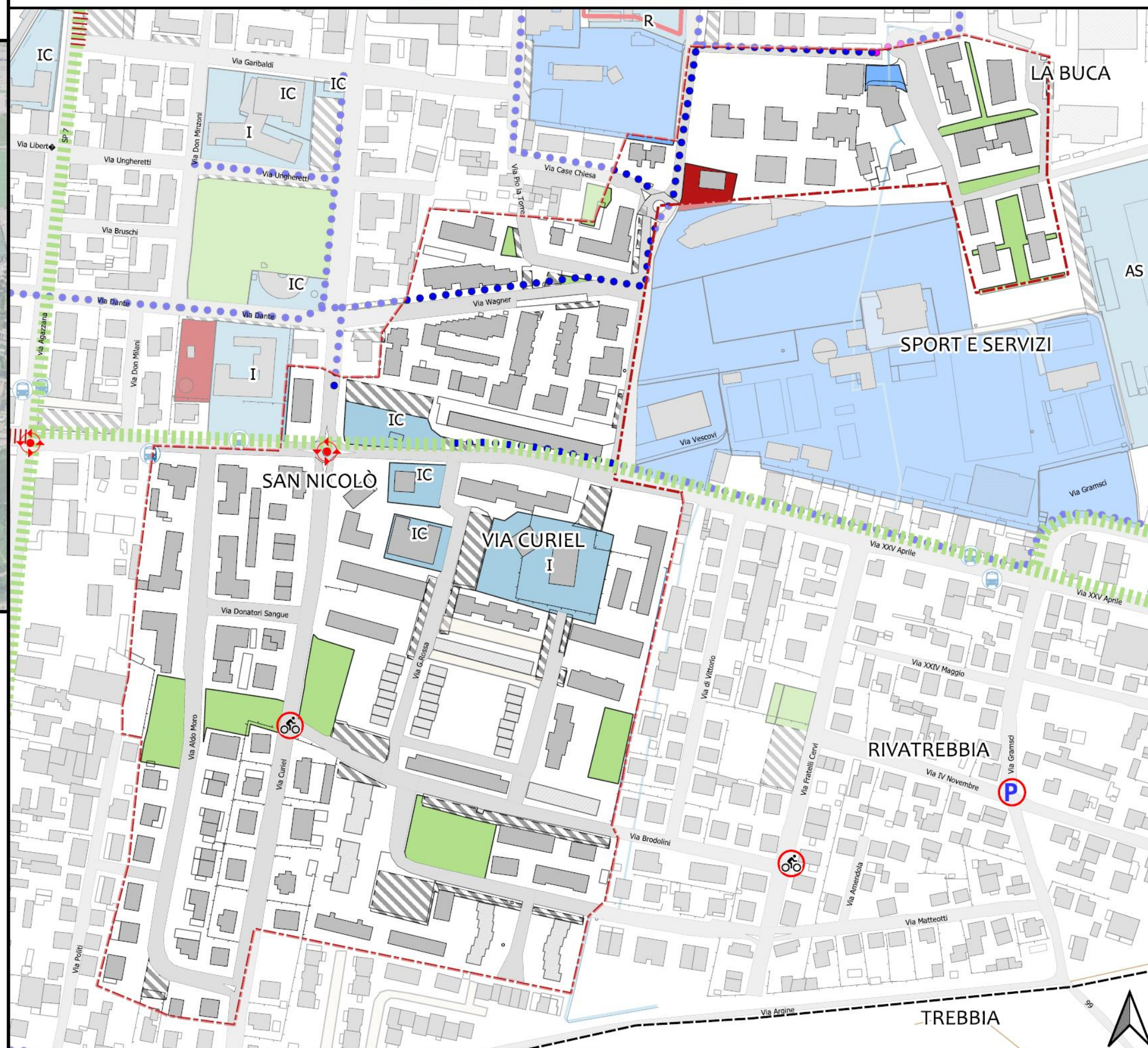
SAN NICOLÒ – 9 A QUARTIERE VIA CURIEL



DESCRIZIONE

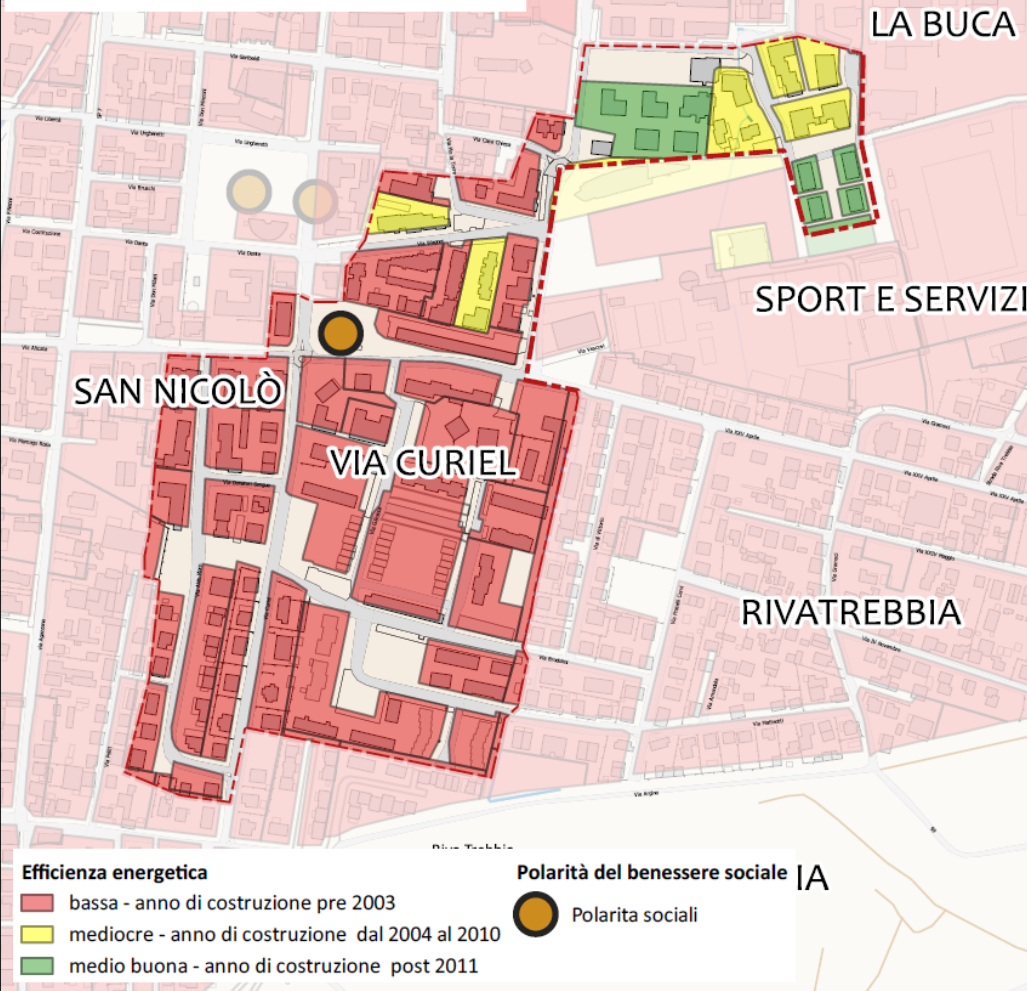
Il quartiere si trova nel centro urbano dell'abitato di San Nicolò a sud est della Piazza attestante su via XXV Aprile racchiuso a livello generale tra via Curiel e via Wagner. La parte più a sud del quartiere si affaccia sul lungo fiume Trebbia caratterizzato da fitta vegetazione. La funzione prevalente è quella residenziale (anche con presenza di edifici PEEP e ERS) con parziale presenza di attività commerciali attestanti via XXV Aprile. Tale quartiere è caratterizzato dalla presenza di numerosi servizi, tra cui il nido infanzia e la sede degli uffici comunali, e da una buona dotazione di aree destinate a verde pubblico sia a livello quantitativo che qualitativo. E' ben servito, per quanto riguarda l'accessibilità carrabile, da via Curiel, XXV Aprile e via Moro. I servizi sono caratterizzati da buona dotazione di parcheggi pubblici. Il reticolo delle strade intermedie di distribuzione alle residenze presenta sezioni stradali abbastanza ampie in parte dotate di parcheggi a lato strada. E' presente una buona quantità di parcheggi pubblici e del servizio di trasporto pubblico, nonché una buona presenza di percorsi pedonali in sede propria (marciapiedi). Tra le criticità presenti si segnala la carenza di percorsi ciclabili in sede propria.

ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONI TERRITORIALI



SAN NICOLÒ – 9 B QUARTIERE VIA CURIEL

EFFICIENZA ENERGETICA E POLARITÀ SOCIALI



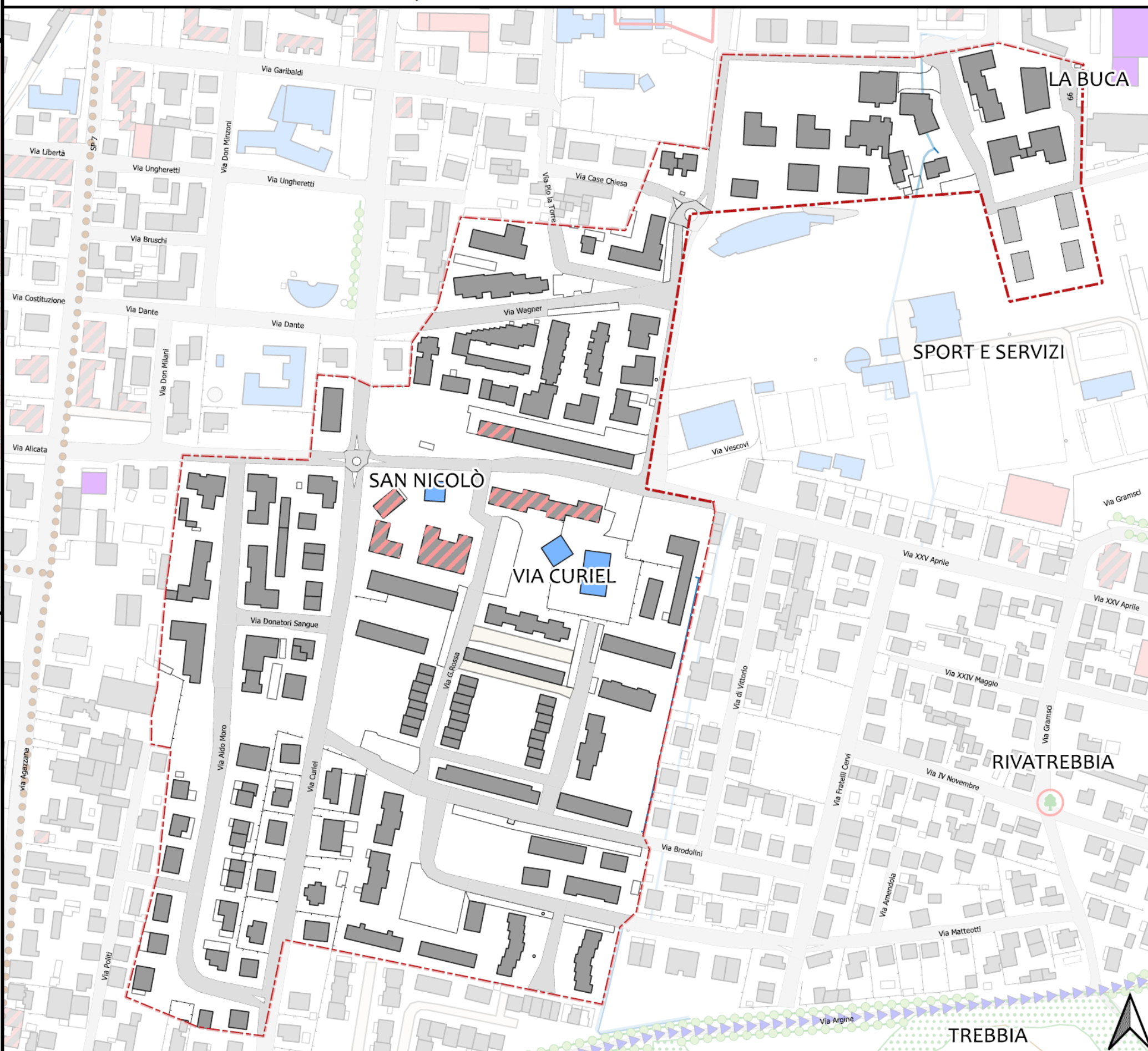
DESCRIZIONE

Il quartiere risulta caratterizzato da tessuti residenziali a media e bassa densità sviluppati a partire dagli anni '60 fino agli '80 per la maggior parte a bassa efficienza energetica. Solo la parte nord del quartiere presenta edilizia di recente costruzione con efficienza energetica mediocre.

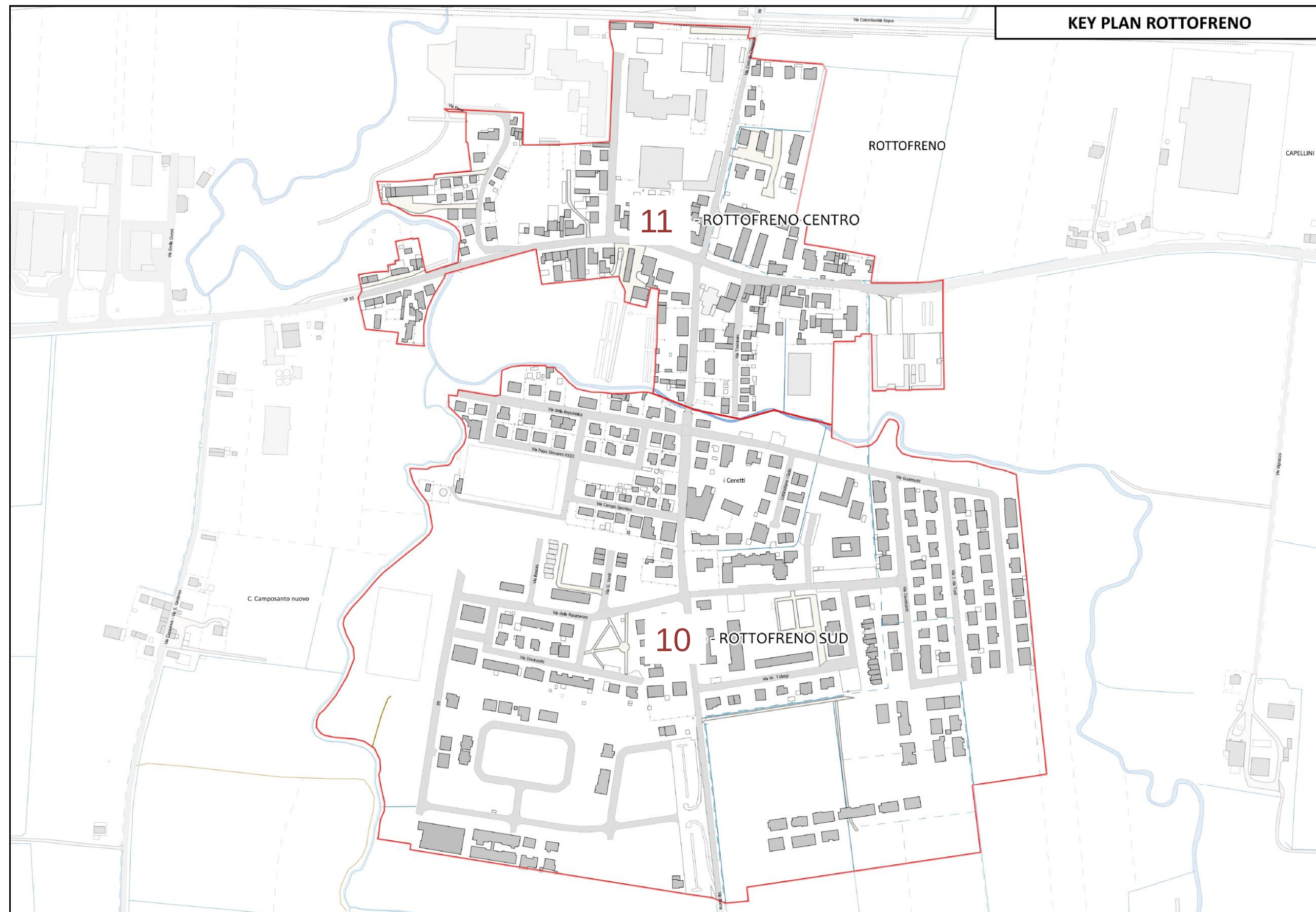
Tra i luoghi di polarità sociale riconosciuti quale punto di ritrovo per la socializzazione degli abitanti del luogo è presente la piazza attestante la via XXV Aprile recentemente riqualificata.

Si segnala la vicinanza al quartiere dell'abitato caratterizzato da concentrazione di impianti sportivi di carattere privato.

USI, PAESAGGIO ED ELEMENTI DETRATTORI



Perimetro Quartiere Perimetro del territorio urbanizzato USO DEGLI EDIFICI - Funzione residenziale - Funzioni commerciali-terziarie - Funzioni produttive-artigianali - Funzioni residenziali-commerciali-terziarie - Funzioni residenziali-produttive-artigianali - Servizi di interesse collettivo	PAESAGGIO - Parco del Trebbia - Boschi - Viali alberati/filari - Argini - Viabilità storica	Tessuti storici Canali Seminativo Varchi visuali sul paesaggio da salvaguardare	Edifici di interesse architettonico e testimoniale - chiesa - fortificata - civile - rurale - paleoindustriale,paleoindustriali - votiva e funeraria - vegetale	ELEMENTI DETRATTORI PER IL PAESAGGIO - Impianti di lavorazione inerti - Aree degradate
---	--	---	--	---



CENTRO ABITATO ROTTOFRENO:

SCHEDA 10 A – QUARTIERE ROTTOFRENO SUD

Pag. 23

SCHEDA 10 B – QUARTIERE ROTTOFRENO SUD

Pag. 24

SCHEDA 11 A – QUARTIERE ROTTOFRENO CENTRO

Pag. 25

SCHEDA 11 B – QUARTIERE ROTTOFRENO CENTRO

Pag. 26

INQUADRAMENTO



Perimetro Quartiere (Red outline icon)

Perimetro del territorio urbanizzato (Black outline icon)

MOBILITA' AD ALTA PERCORRENZA

- Linee bus (Green vertical bars icon)
- Stazioni ferroviarie (Train icon)
- Fermate bus - raggio 500 mt (Green triangle icon)

MOBILITA' DOLCE

- Ciclabili esistenti (Blue circle icon)
- Ciclabili in progetto (Pink circle icon)
- Pista Po (Brown diagonal lines icon)
- Via Francigena (Blue circle icon)

CRITICITA



 Attraversamento ferroviario a raso



 Carenza parcheggi



 Carenza percorsi ciclopeditoni



 Criticita viabilistica



Assi stradali ad alta percorrenza

 Test

SERVIZI

 AS - Attrezzature sportive e per il tempo libero

☐ Attrezzature private di interesse collettivo

 C- Cimiteri

 I - Istruzione dell'obbligo

IC - Attrezzature di interesse comune

☐ B - Attrezzature religiose

Verde pubblico

 verde pubblico

- Impianti tecnici e tecnologici

■ Impianti tecnici e tecnologici
■ Attrezzature tecnologiche ed ecologiche

- Ambiti di verde di rispetto ambientale

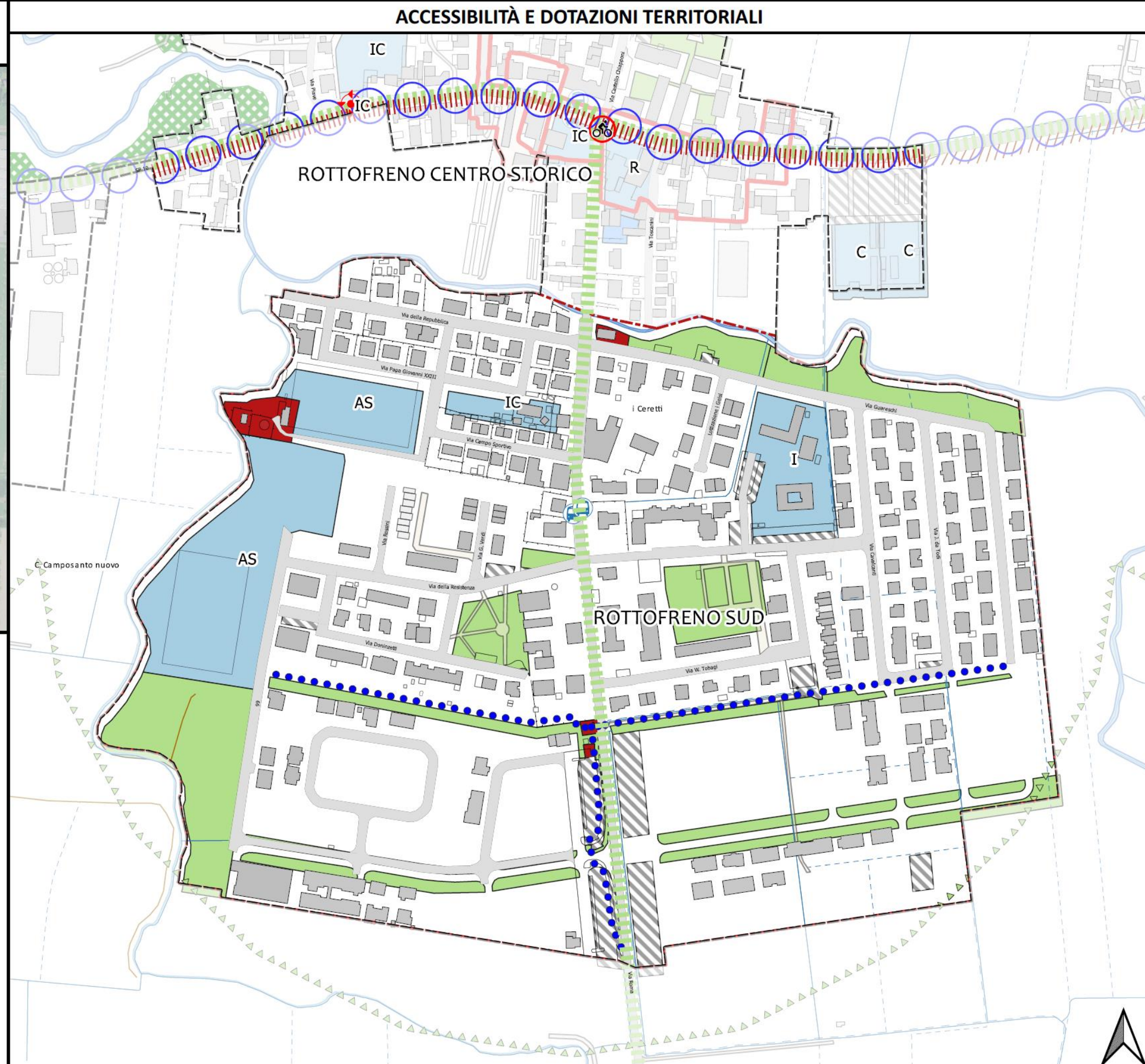
Ambiti di verde di rispetto ambientale

PREVISIONI ACCORDO OPERATIVO

PREVISIONI ACCORDO OPERATIVO

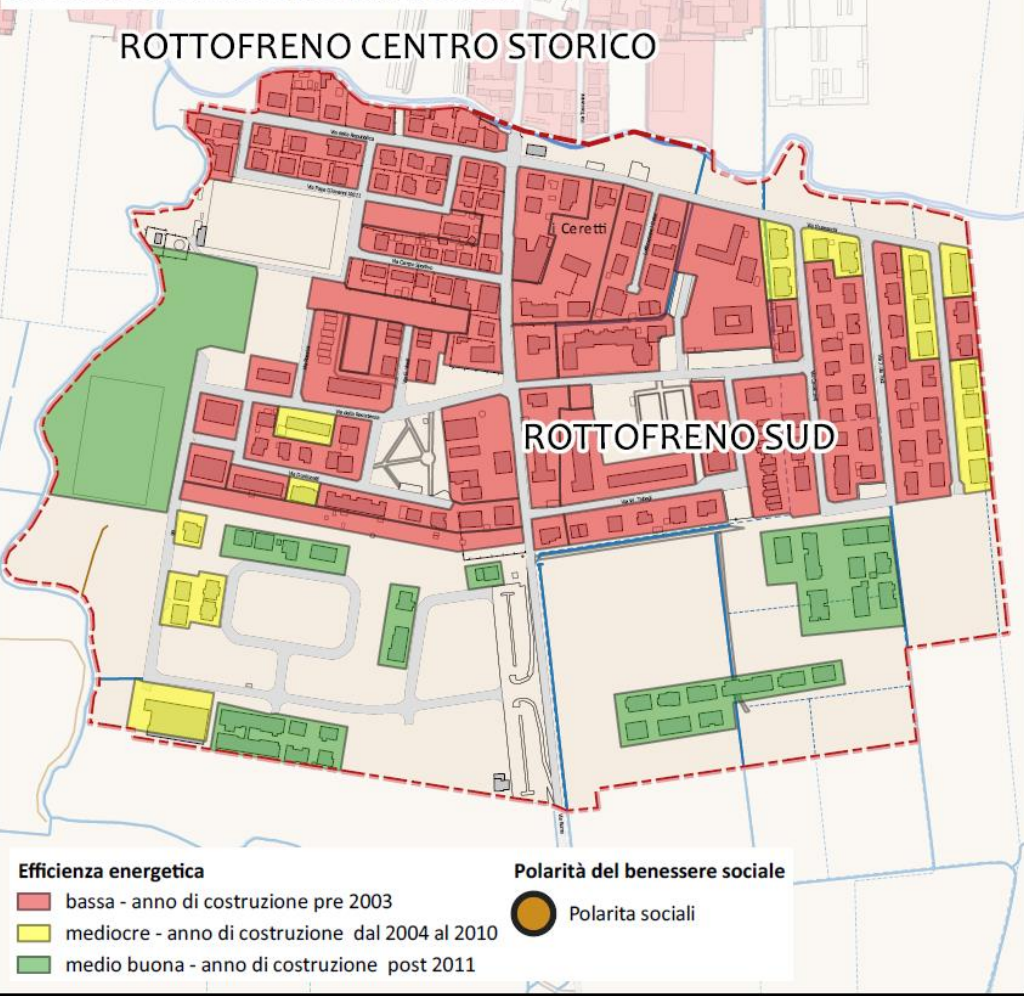
Ambiti di PSC già oggetto di Accordo Operativo

Viabilità di progetto Accordo Operativo



ROTOFRENO - 10 B QUARTIERE ROTOFRENO SUD

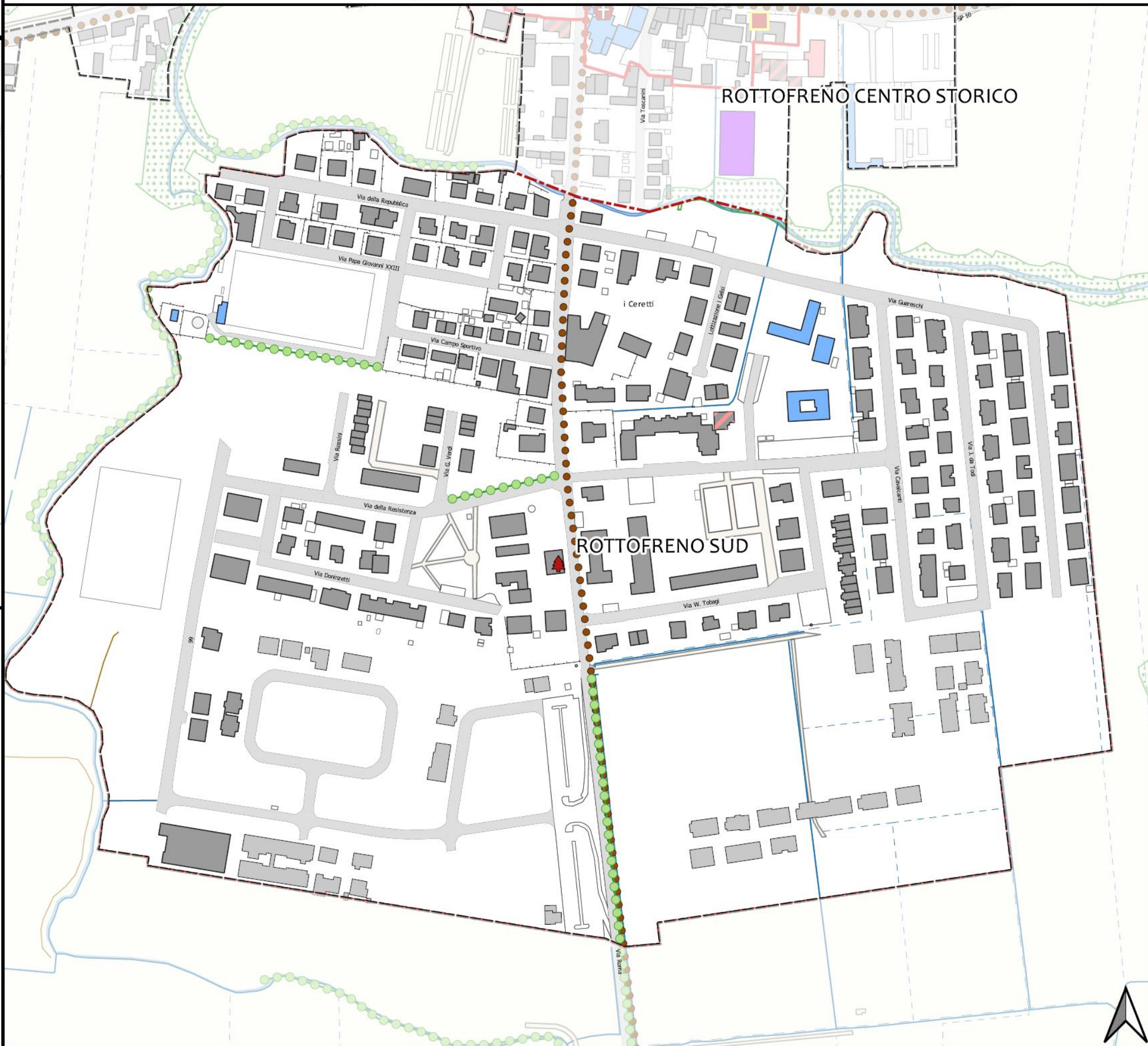
EFFICIENZA ENERGETICA E POLARITÀ SOCIALI



DESCRIZIONE

Il quartiere risulta caratterizzato da tessuti residenziali a bassa- media densità. Nella parte sud del quartiere che presenta edificato di recente realizzazione si denotano buone performances energetiche. Nella parte nord del quartiere risalente agli anni '60 del novecento si registrano livelli bassi di efficienza energetica. Si registra la carenza di luoghi di ritrovo e polarità sociale. Il quartiere è inoltre caratterizzato dalla presenza di un buon numero di filari alberati.

USI, PAESAGGIO ED ELEMENTI DETRATTORI



USO DEGLI EDIFICI

- Funzione residenziale
- Funzioni commerciali-terziarie
- Funzioni produttive-artigianali
- Funzioni residenziali-commerciali-terziarie
- Funzioni residenziali-produttive-artigianali
- Servizi di interesse collettivo

PAESAGGIO

- Parco del Trebbia
- Boschi
- Viali alberati/filari
- Argini
- Viabilità storica

Tessuti storici

- Canali
- Seminativo
- Varchi visuali sul paesaggio da salvaguardare

Edifici di interesse architettonico e testimoniale

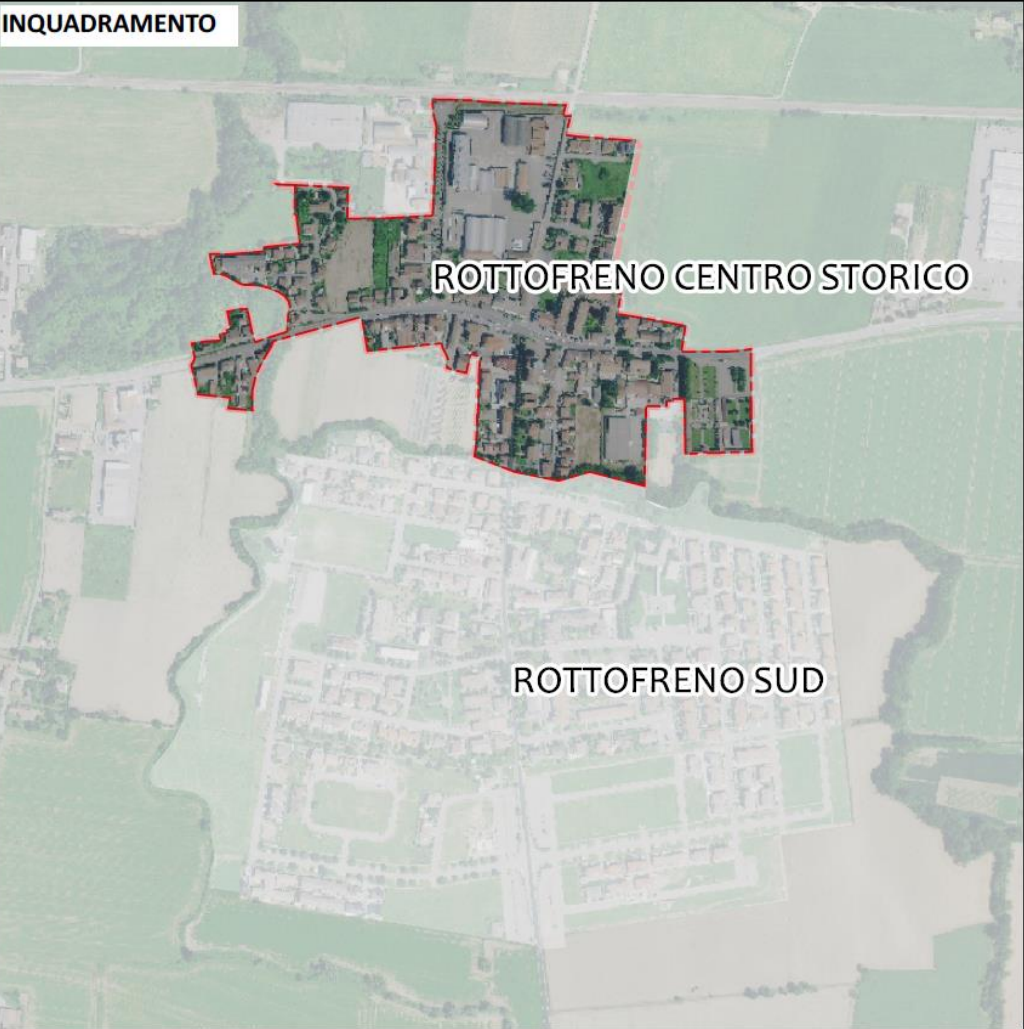
- chiesa
- fortificata
- civile
- rurale
- paleoindustriale,paleoindustriali
- votiva e funeraria
- vegetale

ELEMENTI DETRATTORI PER IL PAESAGGIO

- Impianti di lavorazione inerti
- Aree degradate

ROTOFRENO – 11 A QUARTIERE ROTOFRENO CENTRO

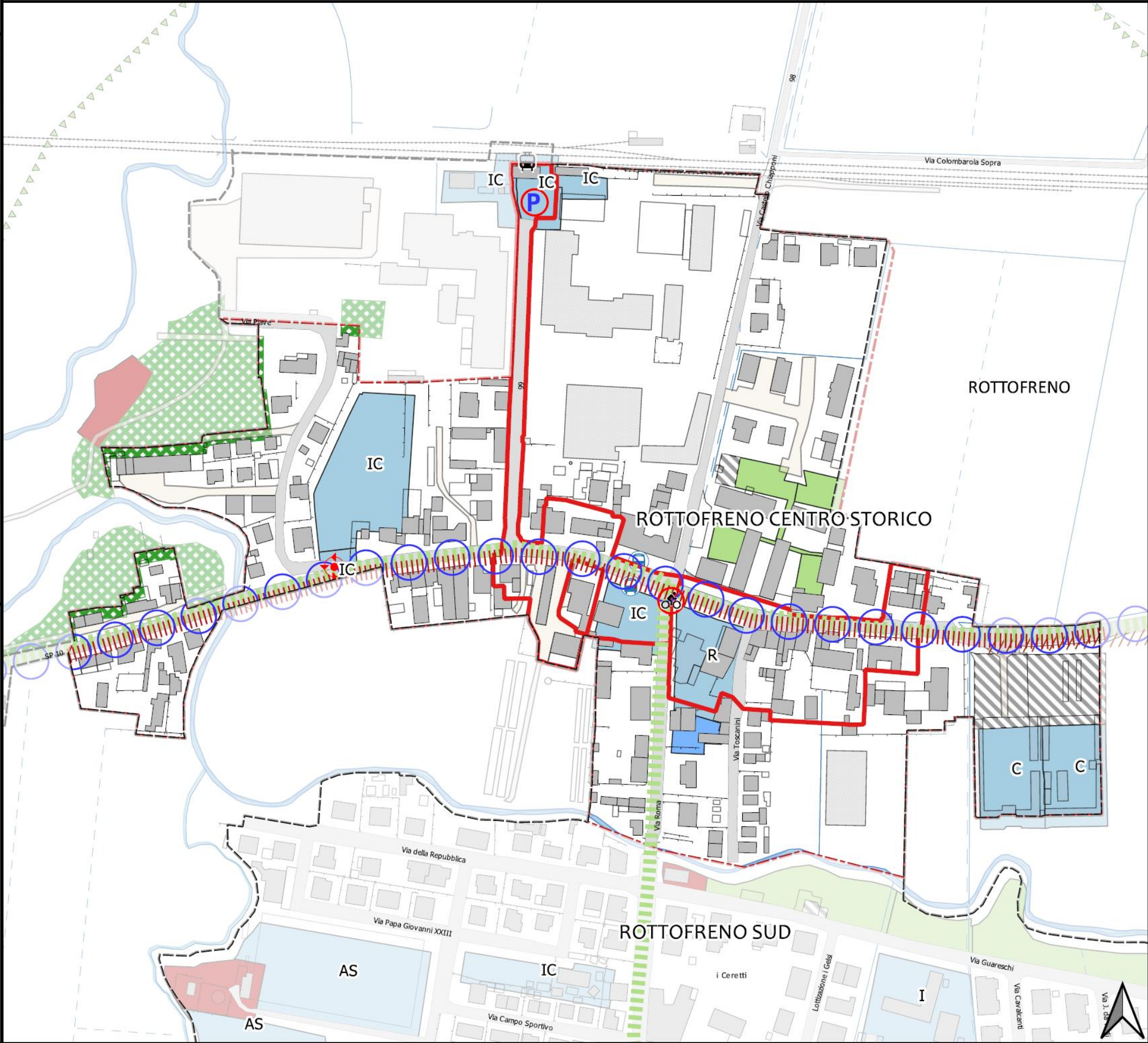
INQUADRAMENTO



DESCRIZIONE

Il quartiere ricomprende l'edificato in parte posto a sud della via Emilia ed è caratterizzato da tessuto storico in cortina edilizia attestante l'asse della via Emilia stessa che in questo tratto ricalca itinerario storico della via Francigena. Quartiere dotato di buoni servizi legati al trasporto pubblico, alle dotazioni di interesse collettivo tra cui il Municipio. La porzione di quartiere a nord della via Emilia presenta la stazione ferroviaria ed una serie di spazi destinati a verde pubblico e parcheggi. Si segnala la carenza di percorsi ciclabili dedicati e la presenza di tratti viari ad alto scorrimento con problemi di congestione del traffico.

ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONI TERRITORIALI



Perimetro Quartiere Perimetro del territorio urbanizzato

MOBILITÀ AD ALTA PERCORRENZA

- Linee bus
- Stazioni ferroviarie
- Fermate bus - raggio 500 mt

MOBILITÀ DOLCE

- Ciclabili esistenti
- Ciclabili in progetto
- Pista Po
- Via Francigena

CRITICITÀ

- Attraversamento ferroviario a raso
- Carenza parcheggi



Carenza percorsi ciclopeditoni



Criticità viabilistica



Assi stradali ad alta percorrenza

Tessuti storici

SERVIZI

- AS - Attrezzature sportive e per il tempo libero
- Attrezzature private di interesse collettivo
- C - Cimiteri
- I - Istruzione dell'obbligo
- IC - Attrezzature di interesse comune

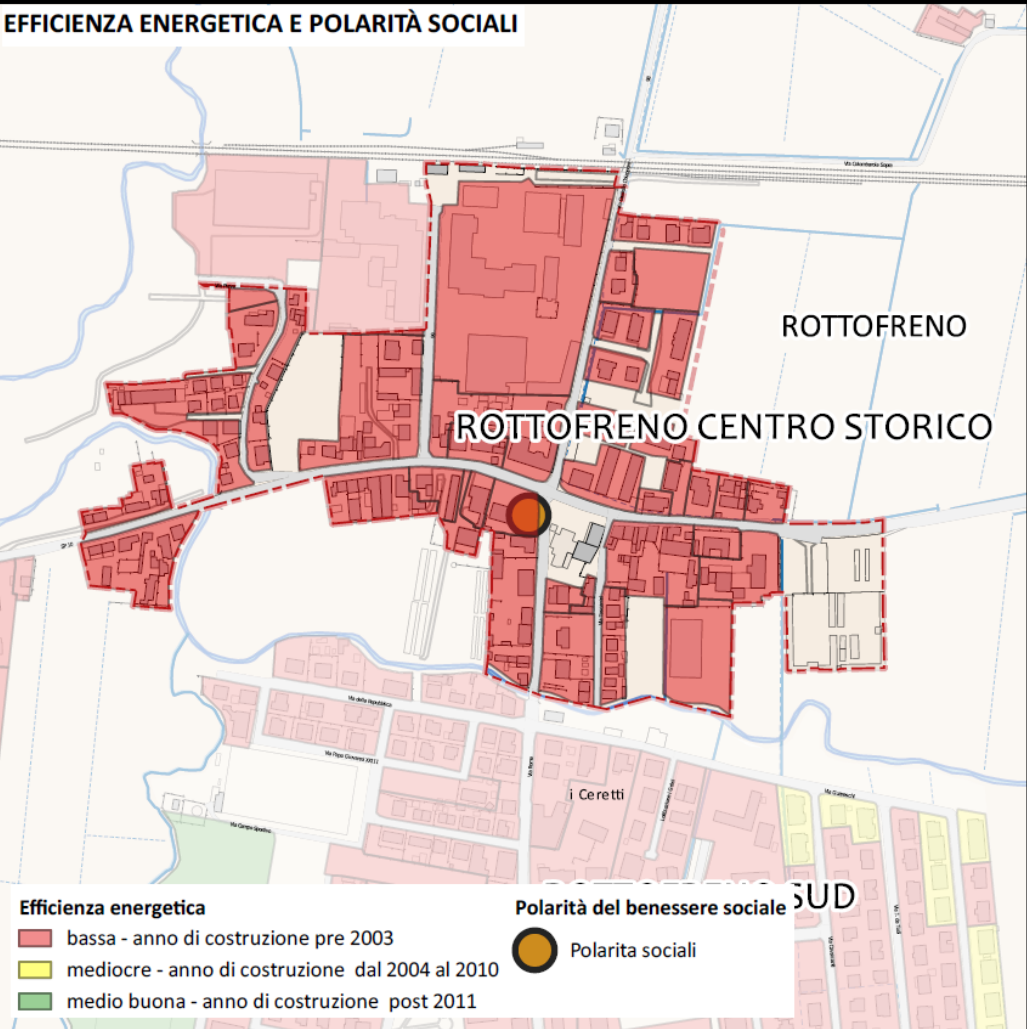
- R - Attrezzature religiose
- Verde pubblico
- Parcheggi pubblici
- Impianti tecnici e tecnologici
- Attrezzature tecnologiche ed ecologiche
- Ambiti di verde di rispetto ambientale

PREVISIONI ACCORDO OPERATIVO

- Ambiti di PSC già oggetto di Accordo Operativo
- Viabilità di progetto Accordo Operativo

ROTOFRENO – 11 B QUARTIERE ROTOFRENO CENTRO

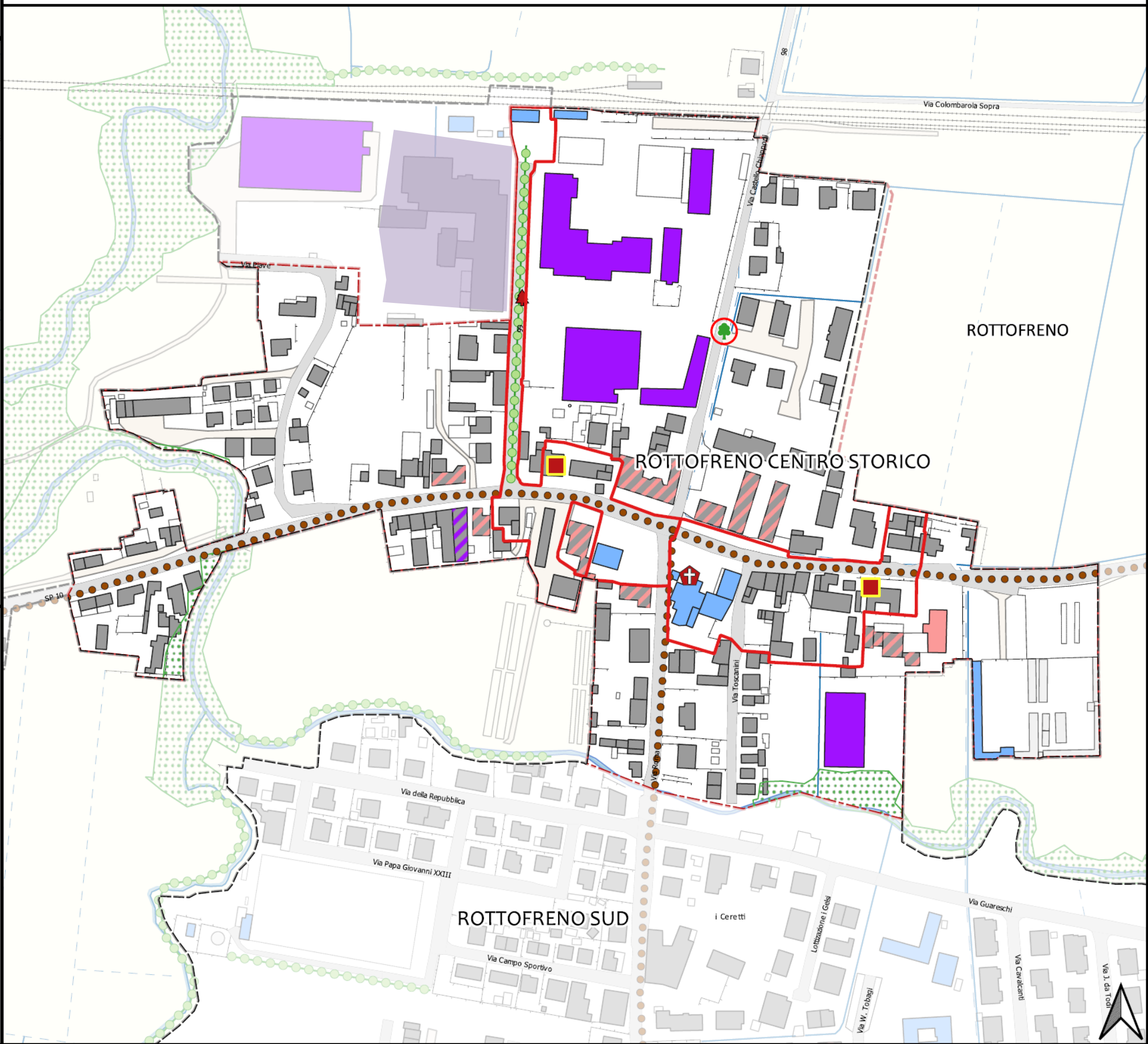
EFFICIENZA ENERGETICA E POLARITÀ SOCIALI



DESCRIZIONE

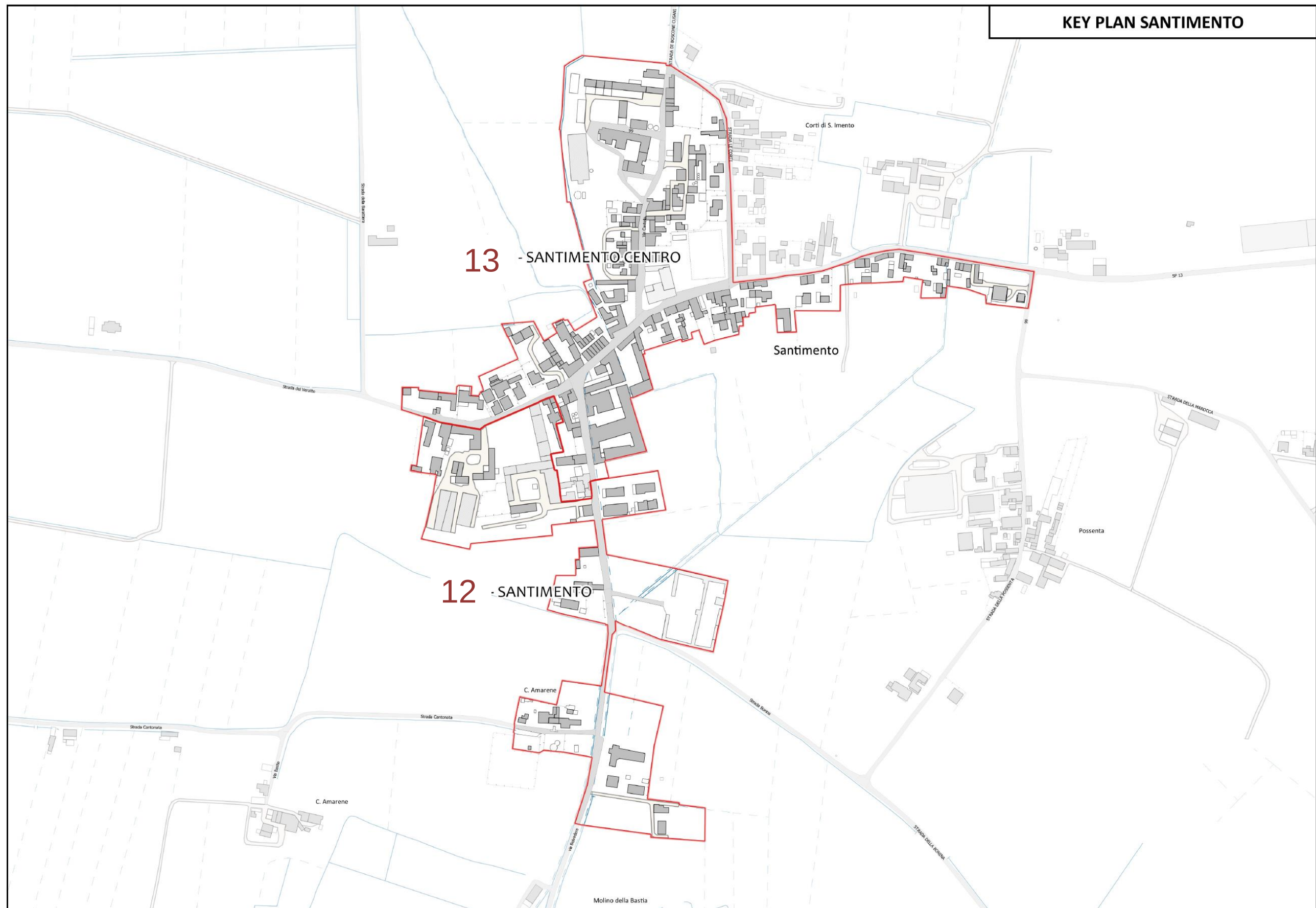
Il quartiere risulta caratterizzato da tessuti residenziali a bassa – media densità. In generale l’edificato, sviluppatosi a partire dagli anni ‘60 fino agli ‘80, è caratterizzato da bassa efficienza energetica. La piazza antistante il Municipio situata in posizione prospiciente al tracciato della via Emilia viene riconosciuta quale luogo di polarità aggregativa. Sono presenti alcune attività commerciali/terziarie attestanti l’asse della via Emilia. Si segnala la presenza di alcuni edifici di interesse storico architettonico attestanti percorsi storici. Si segnala inoltre la carenza di verde pubblico nella porzione edificata a funzione produttiva limitrofa alla stazione ferroviaria.

USI, PAESAGGIO ED ELEMENTI DETRATTORI



- USO DEGLI EDIFICI**
- Funzione residenziale
 - Funzioni commerciali-terziarie
 - Funzioni produttive-artigianali
 - Funzioni residenziali-commerciali-terziarie
 - Funzioni residenziali-produttive-artigianali
 - Servizi di interesse collettivo
- PAESAGGIO**
- Parco del Trebbia
 - Boschi
 - Viali alberati/filari
 - Argini
 - Viabilità storica
- PERIMETRO**
- Perimetro Quartiere
 - Perimetro del territorio urbanizzato

- EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE**
- chiesa
 - fortificata
 - civile
 - rurale
 - paleoindustriale, paleoindustriali
 - votiva e funeraria
 - vegetale
- ELEMENTI DETRATTORI PER IL PAESAGGIO**
- Impianti di lavorazione inerti
 - Aree degradate



CENTRO ABITATO SANTIMENTO:

SCHEDA 12 A – QUARTIERE SANTIMENTO

Pag. 29

SCHEDA 12 B – QUARTIERE SANTIMENTO

Pag. 30

SCHEDA 13 A – QUARTIERE SANTIMENTO CENTRO

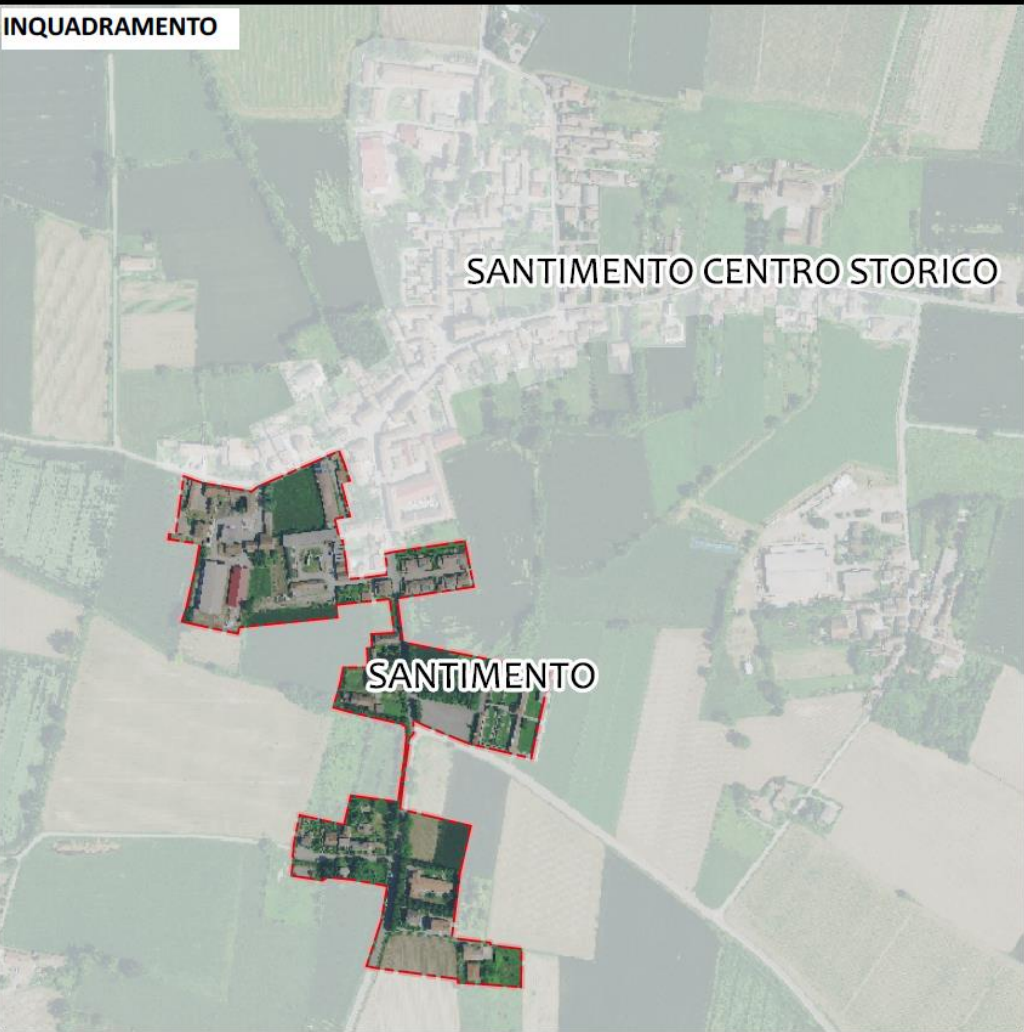
Pag. 31

SCHEDA 13 B – QUARTIERE SANTIMENTO CENTRO

Pag. 32

SANTIMENTO – 12 A QUARTIERE SANTIMENTO

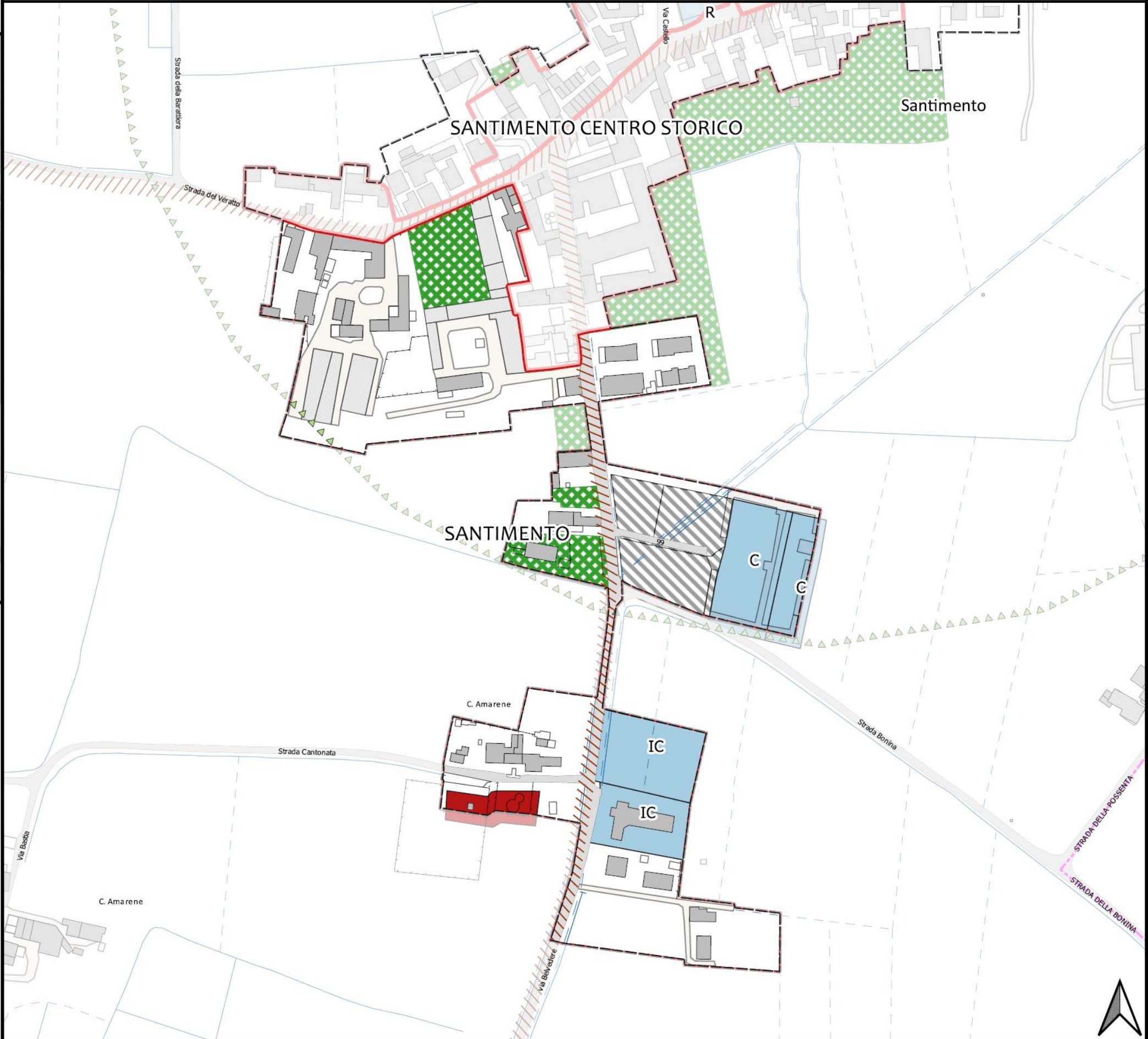
INQUADRAMENTO



DESCRIZIONE

Trattasi di quartiere limitrofo al centro storico di Santimento sviluppatosi lungo la strada provinciale che lo collega alla via Emilia e agli altri abitati principali San Nicolò e Rottofreno. La via principale del quartiere coincide con tracciato pista Po, itinerario storico-turistico rilevante. In generale Santimento viene riconosciuto nel territorio comunale quale nucleo agricolo a carattere storico principale caratterizzato da tessuto edilizio in cortina anteriore al 1850 (fonte catasto napoleonico). Il quartiere analizzato dalla presente scheda è caratterizzato dalla presenza di edificato a media densità e dalla presenza di servizi di interesse comune (ex scuola). Si segnala la presenza di trasporto pubblico nel vicino quartiere.

ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONI TERRITORIALI



Perimetro Quartiere **Perimetro del territorio urbanizzato**

MOBILITÀ AD ALTA PERCORRENZA

- Linee bus
- Stazioni ferroviarie
- Fermate bus - raggio 500 mt

MOBILITÀ DOLCE

- Ciclabili esistenti
- Ciclabili in progetto
- Pista Po
- Via Francigena

CRITICITÀ

- Attraversamento ferroviario a raso
- Carenza parcheggi
- Carenza percorsi ciclopeditoni
- Criticità viabilistica
- Assi stradali ad alta percorrenza

Tessuti storici

SERVIZI

- AS - Attrezzature sportive e per il tempo libero
- Attrezzature private di interesse collettivo
- C - Cimiteri
- I - Istruzione dell'obbligo
- IC - Attrezzature di interesse comune

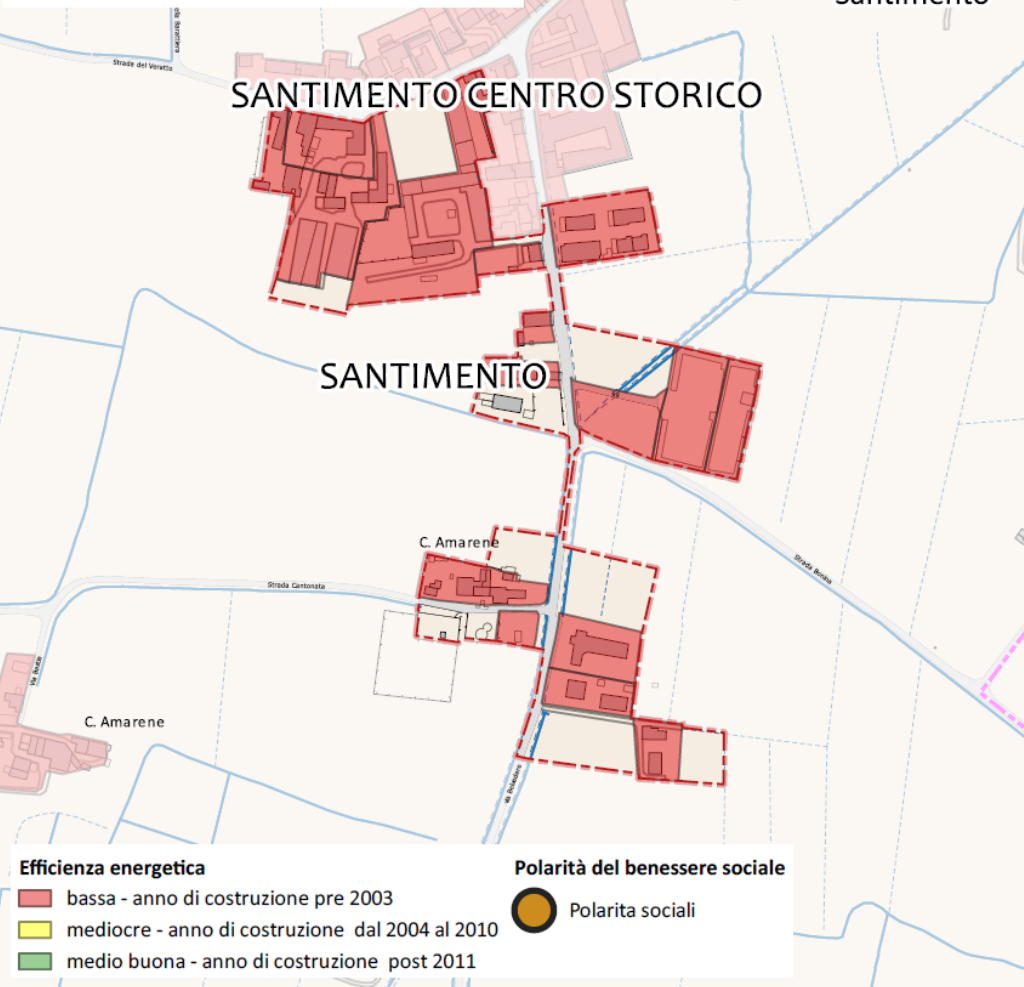
- R - Attrezzature religiose
- Verde pubblico
- Parcheggi pubblici
- Impianti tecnici e tecnologici
- Attrezzature tecnologiche ed ecologiche
- Ambiti di verde di rispetto ambientale

PREVISIONI ACCORDO OPERATIVO

- Ambiti di PSC già oggetto di Accordo Operativo
- Viabilità di progetto Accordo Operativo

SANTIMENTO – 12 B QUARTIERE SANTIMENTO

EFFICIENZA ENERGETICA E POLARITÀ SOCIALI



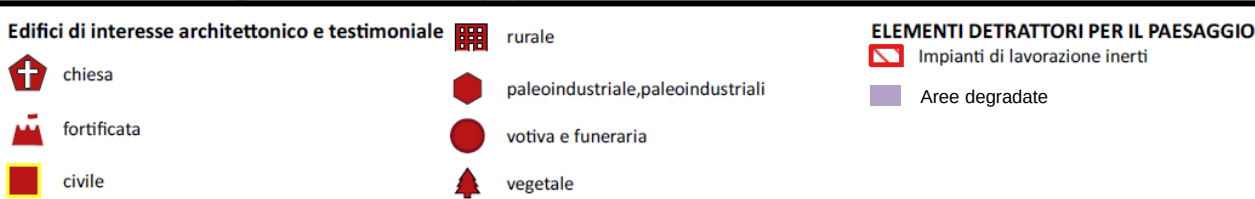
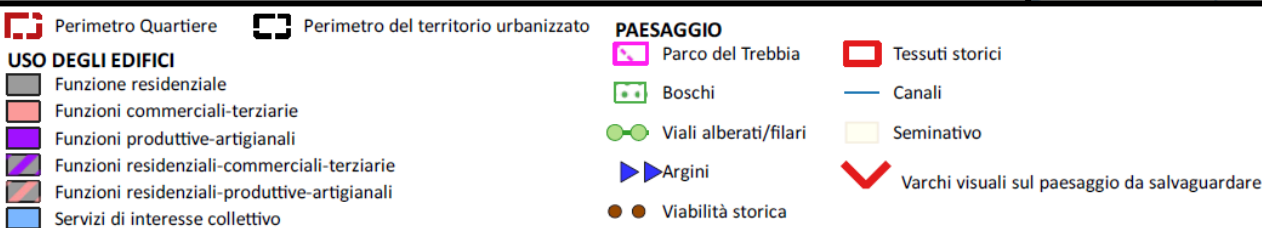
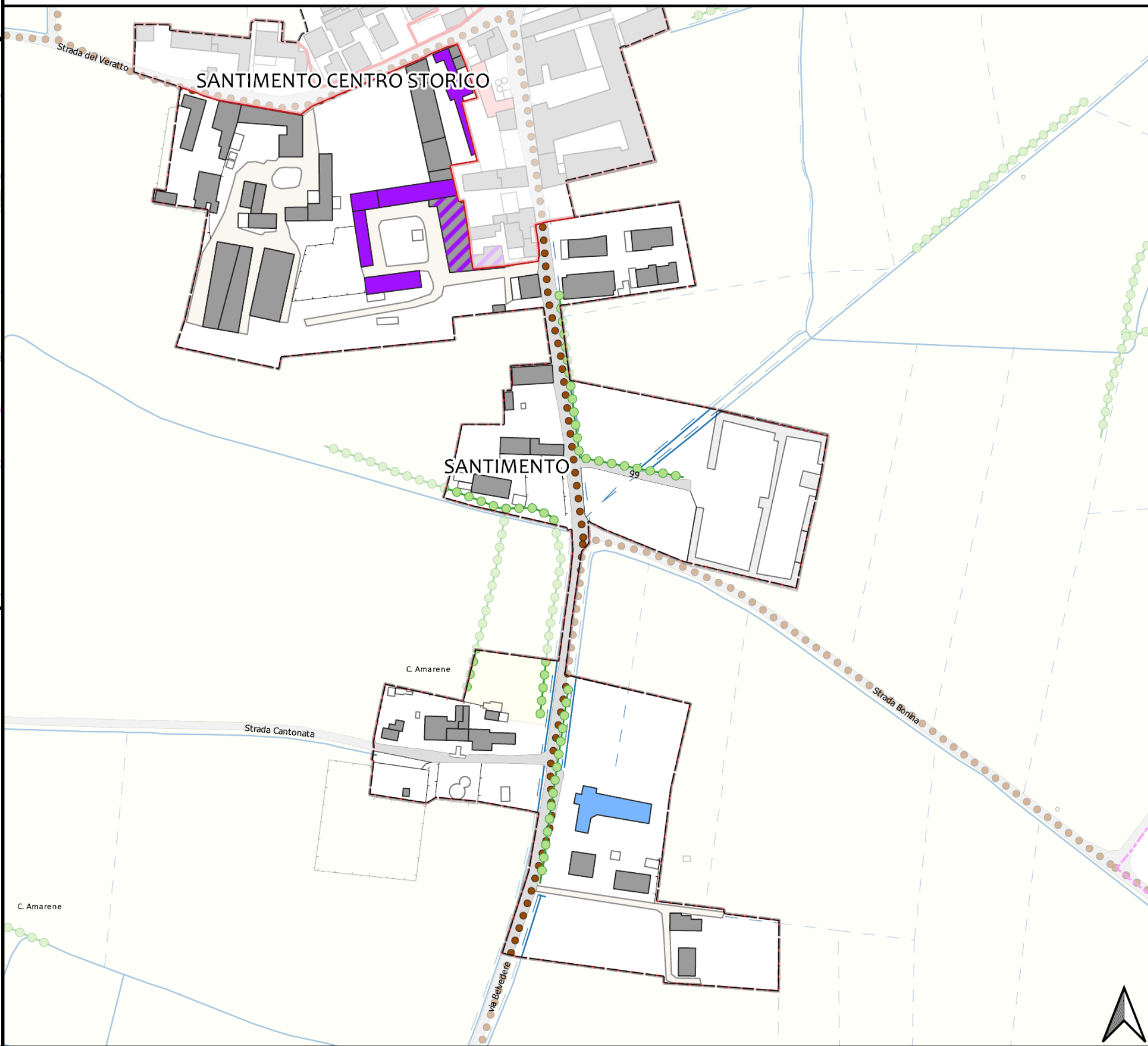
DESCRIZIONE

Il carattere storico dell'edificato già presente nell'ottocento delinea un costruito di bassa efficienza energetica. Lo stesso edificato caratterizzato prevalentemente da media densità presenta un impianto privo di punti di ritrovo e polarità sociale.

Il carattere del paesaggio del luogo delinea la presenza di importanti edifici di interesse storico -architettonico quali la Chiesa e il Castello , di percorsi storici consolidati e di filari alberati che caratterizzano il contesto agricolo rurale del luogo ed in particolare, nello specifico, l'asse viario storico.

A livello funzionale si segnala la presenza di edifici ad uso produttivo-artigianale.

USI, PAESAGGIO ED ELEMENTI DETRATTORI



SANTIMENTO – 13 A QUARTIERE SANTIMENTO CENTRO

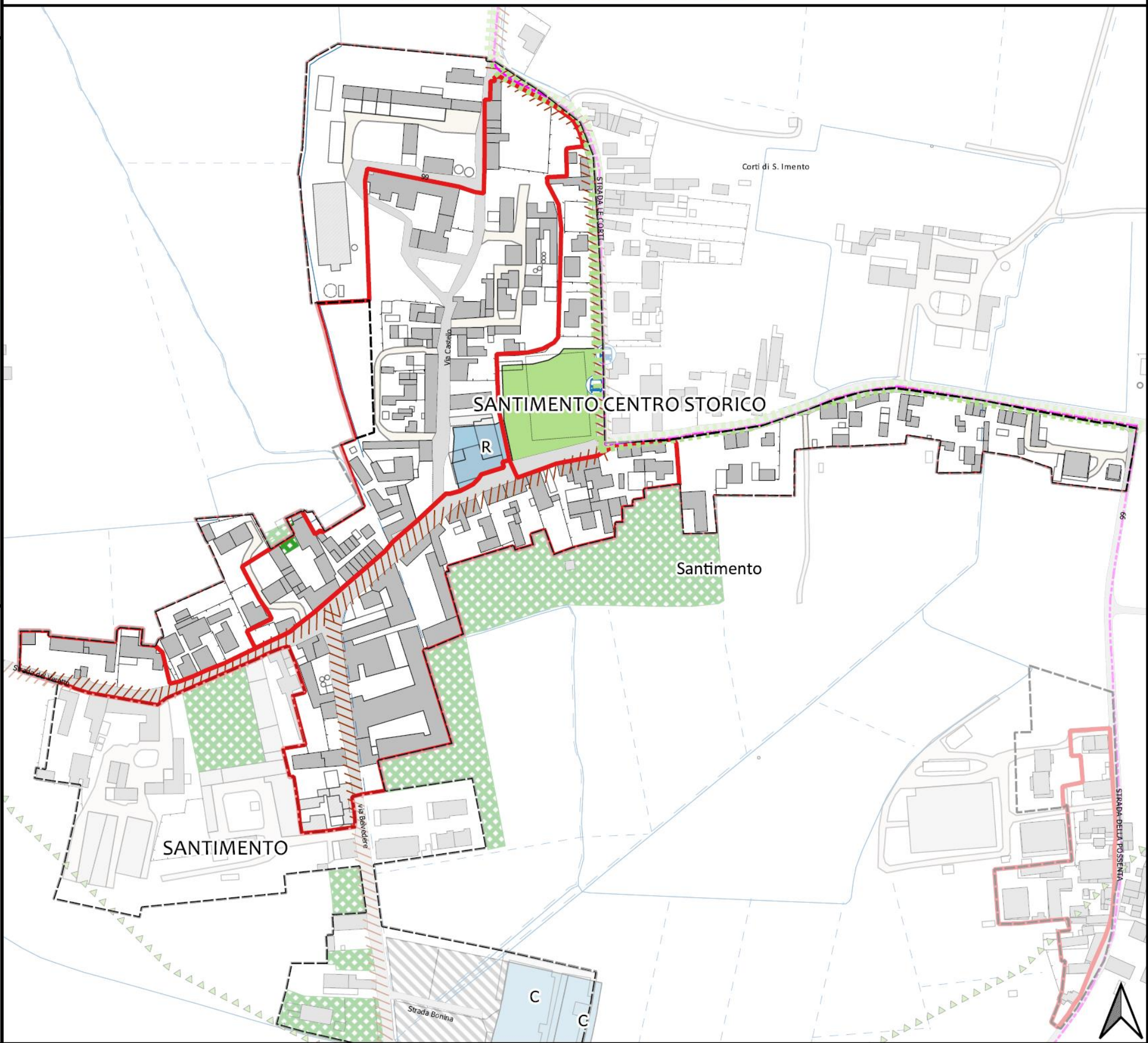
INQUADRAMENTO



DESCRIZIONE

Santimento viene riconosciuto nel territorio comunale quale nucleo agricolo a carattere storico principale caratterizzato da tessuto edilizio in cortina anteriore al 1850 (fonte catasto napoleonico). Caratterizzato da esteso centro storico presenta patrimonio edilizio originario ma parzialmente alterato. La via principale di antico impianto coincide con tracciato pista Po , itinerario storico-turistico rilevante. Si segnala la presenza di servizio linea bus con buona presenza di fermate. Sono presenti inoltre servizi religiosi e buone dotazioni verde pubblico sia a livello quantitativo che qualitativo..

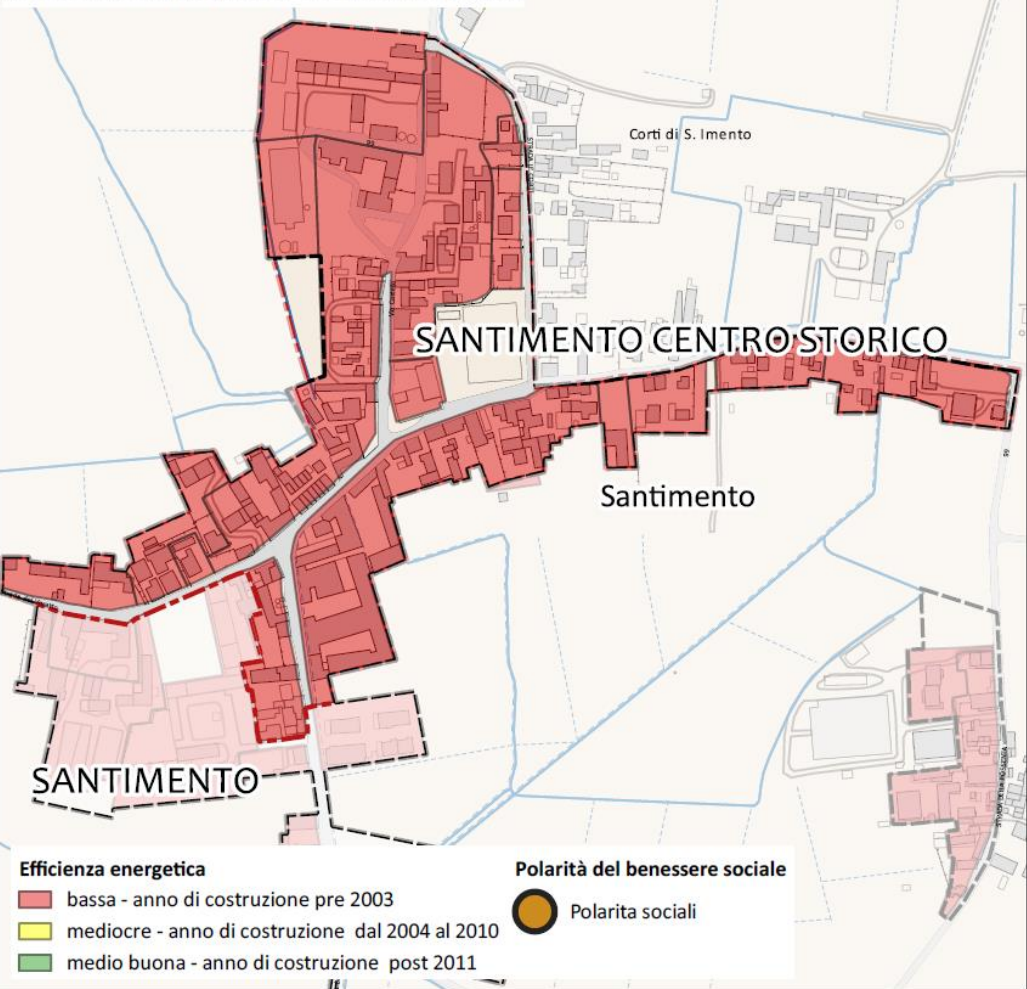
ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONI TERRITORIALI



Perimetro Quartiere	Perimetro del territorio urbanizzato	CRITICITA	Carenza percorsi ciclopeditoni	Tessuti storici	R - Attrezzature religiose	PREVISIONI ACCORDO OPERATIVO Ambiti di PSC già oggetto di Accordo Operativo Viabilità di progetto Accordo Operativo
MOBILITÀ AD ALTA PERCORRENZA	MOBILITÀ DOLCE	Attraversamento ferroviario a raso	Criticità viabilistica	SERVIZI	Verde pubblico	
Linee bus	Ciclabili esistenti	Carenza parcheggi	Assi stradali ad alta percorrenza	AS - Attrezzature sportive e per il tempo libero	Parcheggi pubblici	
Stazioni ferroviarie	Ciclabili in progetto			Attrezzature private di interesse collettivo	Impianti tecnici e tecnologici	
Fermate bus - raggio 500 mt	Pista Po			C - Cimiteri	Attrezzature tecnologiche ed ecologiche	
	Via Francigena			I - Istruzione dell'obbligo	Ambiti di verde di rispetto ambientale	
				IC - Attrezzature di interesse comune		

SANTIMENTO – 13 B QUARTIERE SANTIMENTO CENTRO

EFFICIENZA ENERGETICA E POLARITÀ SOCIALI



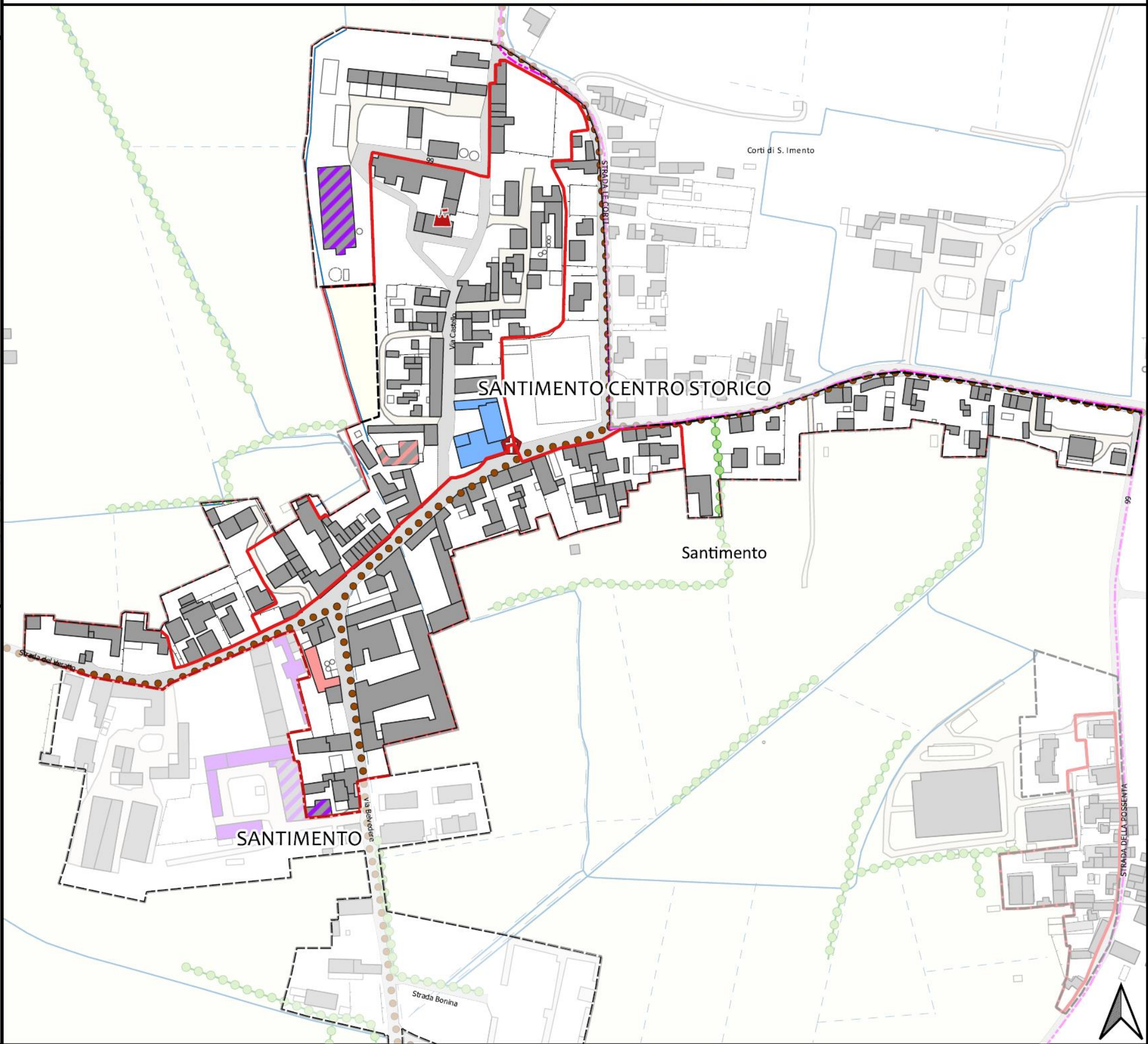
DESCRIZIONE

Il carattere storico dell'edificato già presente nell'ottocento delinea un costruito di bassa efficienza energetica. Lo stesso edificato caratterizzato prevalentemente da media densità presenta un impianto privo di punti di ritrovo e polarità sociale.

Il carattere del paesaggio del luogo delinea la presenza di importanti edifici di interesse storico -architettonico quali la Chiesa e il Castello, di percorsi storici consolidati e di filari alberati che caratterizzano il contesto agricolo rurale del luogo.

A livello funzionale si segnala la carenza di servizi commerciali.

USI, PAESAGGIO ED ELEMENTI DETRATTORI



USO DEGLI EDIFICI

- Funzione residenziale
- Funzioni commerciali-terziarie
- Funzioni produttive-artigianali
- Funzioni residenziali-commerciali-terziarie
- Funzioni residenziali-produttive-artigianali
- Servizi di interesse collettivo

PAESAGGIO

- Parco del Trebbia
- Boschi
- Viali alberati/filari
- Argini
- Viabilità storica

PERIMETRO

- Perimetro Quartiere
- Perimetro del territorio urbanizzato

Tessuti storici

- Canali
- Seminativo
- Varchi visuali sul paesaggio da salvaguardare

Edifici di interesse architettonico e testimoniale

- chiesa
- fortificata
- civile

USI

- rurale
- paleoindustriale, paleoindustriali
- votiva e funeraria
- vegetale

ELEMENTI DETRATTORI PER IL PAESAGGIO

- Impianti di lavorazione inerti
- Aree degradate