

La predisposizione di tale analisi e della definizione di possibili scenari alternativi di Piano risulta essere utile e necessaria per la verifica della domanda-offerta all'interno del Piano

Ovviamente tale lettura e tale inquadramento fanno riferimento esclusivamente al tema della residenzialità nel Piano.

Seguono di seguito gli elementi di coerenza o di indirizzo che l'analisi intende fornire, distinguendoli a seconda della loro ricaduta nel Piano di Assetto del Territorio e nel Piano degli Interventi.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

- Verifica dell'offerta del Piano vigente e dell'offerta del progetto di Piano (PAT) in termini di residenzialità o edilizia residenziale; ogni scenario definito viene messo in relazione alla produzione residenziale necessaria alla sua realizzazione.

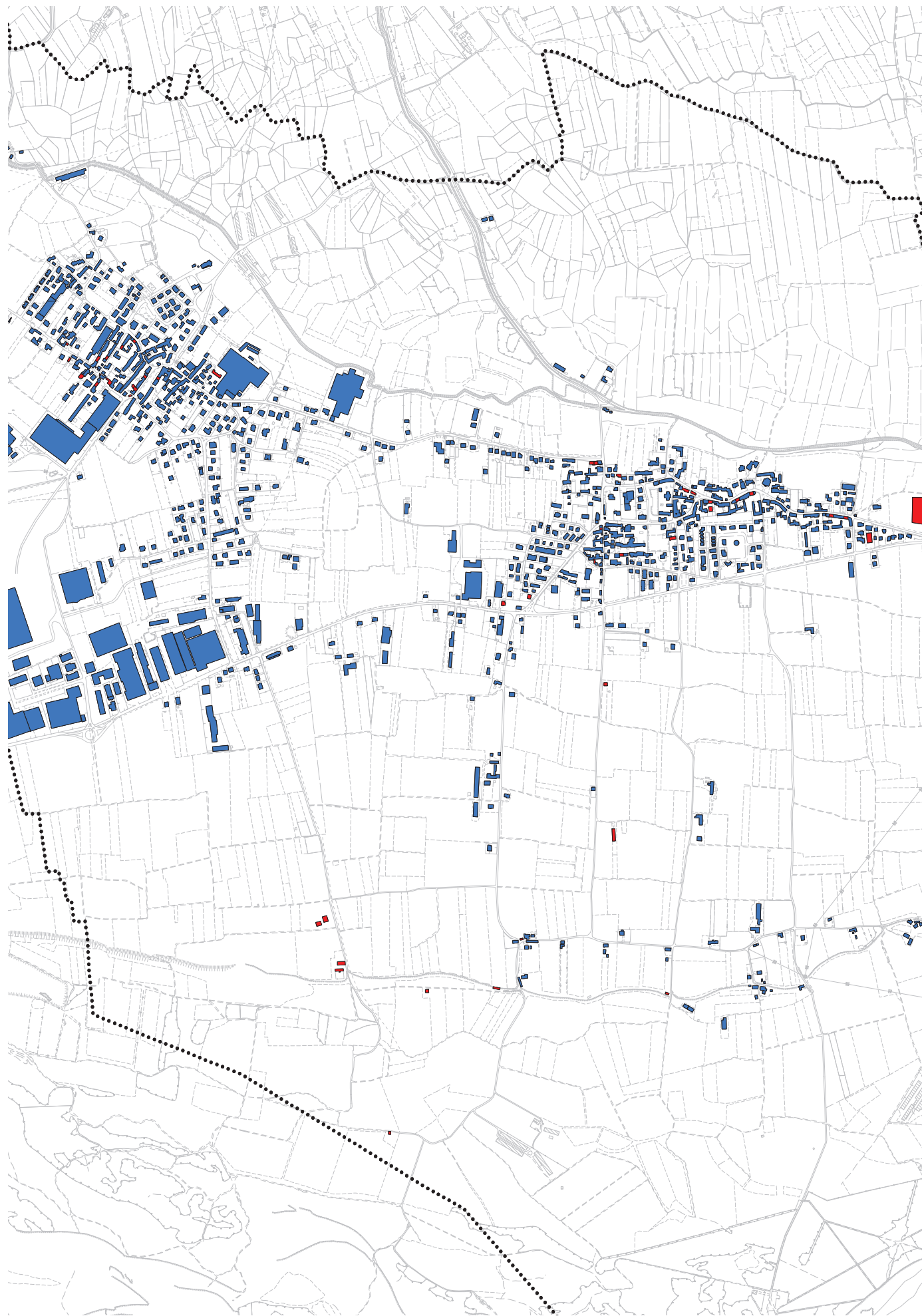
Questo mette in evidenza se il Piano esistente risponde o meno a tale domanda, anche aticolando l'offerta su più tipologie di alloggio medio.

- Introduzione di un ragionamento sulla definizione, non cogente all'interno del PAT ma comunque inerente il disegno di Piano) delle tipologie sostenibili per il territorio comunale, sia in termini di tipo edilizio, sia in termini di cubatura sia in termini di altezza sia in termini di risposta rispetto al mercato. Il modello perseguito è comunque statico in quanto utilizza sempre lo stesso impianto di suolo per la nuova edificazione, e quindi per questo va considerato esclusivamente in termini assoluti.

- Evidenziazione del tema del patrimonio edilizio sfitto o non occupato, anche e specialmente attraverso l'individuazione (stima) di una soglia di patrimonio da recuperare ai fini residenziali, specialmente all'interno dei nuclei storici dei due centri. Il tema viene comunque affrontato in maniera più approfondita e capillare nei capitoli successivi.

- Definizione dello scenario ritenuto più idoneo allo sviluppo del Piano, sia in termini di sviluppo edificatorio (e quindi demografico) che di disegno di Piano (linee di espansione preferenziale e linee di contenimento) in relazione al quadro delle strategie di Piano.

- Trattazione del tema di minimizzazione del consumo di nuovo suolo agricolo mediante una rappresentazione degli scenari dimensionali di Piano attraverso l'individuazione di n.5 tipologie tipo edilizie, ricavate dalla lettura del tessuto insediativo esistente in territorio comunale.



Altro tema di riferimento nel progetto di Piano fa riferimento al patrimonio edilizio residenziale o meglio al riutilizzo e recupero del patrimonio edilizio residenziale sfitto o non occupato.

A tal fine è stata predisposta un'analisi "chirurgica" sullo stato del patrimonio residenziale mirata a stimare l'effettiva entità di tale fenomeno (di dismissione, di degrado, di potenzialità di recupero) a livello comunale. Obiettivo di questa mission era la verifica se tale tema costituisse (numericamente, qualitativamente...) effettivamente un tema forte del Piano o su cui il Piano potesse costruire strategie strutturali rilevanti.

L'analisi del tessuto edilizio

L'analisi è stata effettuata mediante una lettura incrociata di varie fonti disponibili. Queste fanno riferimento a:

- incrocio delle abitazioni con il quadro (fonte SAVNO) di riferimento per la tassazione sui rifiuti, laddove si può supporre che la tassa sui rifiuti equivalga a presenza nell'edificio, più o meno continuativa;
- incrocio delle abitazioni con le conoscenze da fonte comunale, capace di andare a confermare, modificare e/o implementare il quadro precedente;
- verifica con rilievo sul campo, al fine di effettuare, per quanto possibile, una verifica su campo delle informazioni ricavate e rappresentate.

L'immagine a lato riporta la mappatura così ricostruita degli edifici occupati e degli edifici non occupati.

L'immagine a pagina seguente, invece, riporta la rappresentazione stilizzata, per le principali vie comunali (principali vie definite dalla lettura complessiva del territorio) del patrimonio edilizio residenziale (e non) classificato in occupato e non occupato. Questa è stata effettuata per le vie ritenute più idonee per tale lettura, identificate sia con criteri tipologici che con criteri di lunghezza, laddove si andava a privilegiare vie e itinerari con una certa tipologia edilizia (anche storicamente parlando) e legate (in modo diretto e in modo indiretto) alle strategie e alle scelte di Piano.

La rappresentazione per strip stradali (e per fronti stradali) permette di poter esplodere il tematismo per assi o luoghi stradali, e individuare possibili "sacche" di patrimonio non utilizzato; infatti questo tipo di individuazione permetterebbe la definizione di strumenti unitari di interventi aventi maggiore forza di trasformazione e di impatto sul territorio.



Esiti dell'analisi

L'analisi e la lettura così condotta non ha evidenziato un tema così forte a livello comunale in quanto gran parte degli immobili non occupati fanno riferimento ad annessi rustici e in generale ad annessi facenti parte della classica tipologia della casa "rurale"; ad esempio emerge come in Piazza Albertini sussistano ambiti dismessi, anche sul fronte piazza, ma anche di come tali luoghi siano annessi alle abitazioni, e quindi non a utilizzo e vocazione residenziale.

in sintesi, l'analisi ha evidenziato la presenza di circa 49 edifici a destinazione residenziale non occupati. Tale patrimonio edilizio non risulta essere collocato in ambiti concentrati ma bensì distribuito a macchia di leopardo in tutto il territorio comunale e in più assi stradali.

Tale localizzazione di fatto costituisce un handicap per la definizione di programmi e strumenti unitari di interventi.

La loro localizzazione e soprattutto la loro entità, però, può costituire, all'interno dello scenario di Piano (relativo alla produzione edilizia) un riferimento per la definizione delle strategie di Piano. Infatti esso può essere preso come riferimento per individuare una sorta di soglia di riferimento per il recupero del patrimonio esistente, in modo complementare alla nuova edificazione prevista dal Piano.

L'analisi mirava principalmente alla verifica della rilevanza o meno di uno dei temi caratterizzabili il territorio comunale, anche con riferimento alla percezione del territorio stesso.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

- Individuazione di obiettivi e direttive per il recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente come ambiti di intervento prioritari rispetto alla nuova edificazione;

- Individuazione di direttive, prescrizioni per la definizione di incentivi per il recupero del patrimonio edilizio residenziale dismesso;

- Individuazione di una soglia ottimale di recupero di tale patrimonio rilevato.

PIANO DEGLI INTERVENTI

- Definizione di una soglia ottimale di patrimonio edilizio esistente non occupato da recuperare;

- Individuazione di strumenti, criteri e azioni di piano per il perseguimento dell'obiettivo di piano di recupero del patrimonio edilizio esistente non occupato.

