



Altro tema di riferimento nel progetto di Piano fa riferimento all'edificazione diffusa e alla sua definizione/trattazione all'interno del Piano.

Il riconoscimento o meno di tali ambiti o luoghi risponde alla richiesta da parte regionale e provinciale (soprattutto) che richiede l'individuazione (e la legittimazione) di tali ambiti all'interno delle strategie del Piano e degli strumenti possibili di Piano, sia in ottica di consolidamento degli stessi che di tutela-valORIZZAZIONE.

Il concetto metodologico dell'approccio al tema fa riferimento alla città diffusa, che nel dibattito e nella letteratura specifica si riferisce a fenomeni come lo sprawl urbano.

Il rispetto degli obiettivi di Piano (minimizzazione del consumo di suolo...valorizzazione degli ambiti naturali integri del territorio.....) richiede una lettura della sostenibilità delle trasformazioni del territorio e ancora una lettura attenta e specifica delle cosiddette forme del Piano e/o del disegno del Piano.

L'approccio perseguito dal Piano muove dal riconoscimento di tutti gli ambiti presenti nel territorio e classificabili come tali; ovvero ambiti non facenti parte della città consolidata (e definita dagli strumenti urbanistici comunali), insistenti quindi su ambiti agricoli e caratterizzati però da un impianto o struttura riconoscibile.

La loro individuazione è stata quindi articolata in relazione a delle tipologie di insediamenti evidenziati a livello comunale, sintetizzabili in:

- edificazione diffusa a corona della città consolidata, ov-

vero ambiti che si trovano collocati ai margini della città consolidata e a contatto con la stessa;

- edificazione a nastro lungo la viabilità principale, ovvero ambiti di edificazione sparsa presenti in modo lineare lungo la strada provinciale, quasi a costituire una sorta di nastro edificatorio o strip edificatorio continuo lungo il fronte stradale, sia nord che sud;

- edificazione diffusa a nastro nella zona sud del territorio comunale, ovvero edificazione sparsa presente a sud della strada provinciale e non lungo il suo fronte stradale, e caratterizzante gli insediamenti singoli o lineari del settore sud del territorio comunale.

Queste classi costituiscono di fatto la sub-classificazione dei telai insediativi individuati al livello comunale.

La distinzione per classe o tipo di edificazione permette di andare a trattare in modo differente e e più mirato ogni singolo insediamento, al fine di verificarne le potenzialità e altresì lo sviluppo all'interno del nuovo disegno di Piano.

Tale analisi viene fatta mediante una sorta di matrice multicriteriale pesata, che in modo sintetico mira a valutare l'idoneità o meno al consolidamento dei singoli ambiti.

Tale lettura viene fatta attraverso la definizione quindi di una serie di criteri di lettura che mirano alla definizione di una sorta di approccio di Piano che vada a definire per ogni caso singolo le strategie di Piano, che possono variare dalla tutela al consolidamento, dalla legittimazione dell'ambito al suo mantenimento come ambito agricolo.

I criteri così considerati fanno riferimento a:

- presenza di vincoli e tutele;
- accessibilità all'area;
- grado di antropizzazione dell'area;
- presenza di elementi critici antropici;
- presenza di elementi critici naturali;
- tipologie edilizie insistenti nell'area;
- connessione con gli elementi di progetto del piano;
- disponibilità ad accogliere nuova insediabilità;
- connessione alla rete della mobilità sostenibile o lenta;
- presenza dei sottoservizi.

MATRICE SINOTTICA DI ANALISI DELLE OPPORTUNITA' E DEI RISCHI DEI NUCLEI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

TIPO DI EDIFICAZIONE DIFFUSA	ID	SUPERFICIE TERRITORIALE		DESTINAZIONE PREVALENTE	ALTRE DESTINAZIONI	Vincoli e tutele esistenti	Accessibilità	Grado di antropizzazione	Presenza elementi critici antropici	Presenza elementi sensibili naturali	Pregio tipi edilizi	Connessione con elementi progetto	Disponibilità insediativa	Mobilità sostenibile	Presenza sottoservizi		
		classi	n.													mq	
Edificazione diffusa a corona della città consolidata	01		1585	RESIDENZA													
	02		2599	RESIDENZA													
	03		2864	RESIDENZA	PRODUTTIVO												
Edificazione a nastro lungo le strade urbane	04		3191	RESIDENZA	PRODUTTIVO												
	05		3164	RESIDENZA													
	06		3446	RESIDENZA													
	07		2022	RESIDENZA													
	08		7751	RESIDENZA	PRODUTTIVO												
	09		3584	RESIDENZA													
	10		8945	RESIDENZA	PRODUTTIVO												
	11		3446	RESIDENZA	PRODUTTIVO												
	12		1842	RESIDENZA													
Edificazione isolata e a nastro nella zona sud del territorio comunale	13		12285	RESIDENZA													
	14		4197	RESIDENZA													
	15		4622	RESIDENZA													
	16		4127	SERVIZI													
	17		889	RESIDENZA													
	18		2448	RESIDENZA	PRODUTTIVO												
	19		9185	RESIDENZA	ALTRO												



Approccio progettuale all'analisi

Uno degli approcci progettuali del Piano mira alla definizione degli ambiti dell'edificazione diffusa e alla definizione ancora di direttive e prescrizioni specifiche atte alla loro gestione, tutela, valorizzazione, trasformazione.

L'approccio richiede, di per sé, tre fasi distinte di lavoro:

- l'analisi preliminare (in oggetto);
- la determinazione degli obiettivi, delle strategie, dei criteri relativi ad ogni singolo nucleo individuato;
- la definizione delle eventuali tipologie di intervento.

Nell'impostazione metodologica al tema, occorre innanzitutto inquadrare il concetto stesso di edificazione (e città)

diffusa), che nel dibattito e nella letteratura di settore si riferisce a fenomeni come lo sprawl urbano o città diffusa..

Sprawl urbano è termine di origine anglosassone che va a indicare una rapida e disordinata e non regolamentata (o pianificata) crescita di un territorio in termini di edificabilità.

La città diffusa va a identificare e definire un tessuto edilizio che si espande occupando tutti gli spazi, laddove

essa prende corpo senza grandi lottizzazioni, senza l'intervento della speculazione organizzata, crescendo invece per frammenti e direttrici "spontanee".

L'approccio qui iniziato mira quindi all'analisi e alla definizione degli elementi strutturali e invariati del territorio, alle opportunità e ai rischi che caratterizzano la situazione attuale e lo scenario di Piano di ogni singolo ambito individuato.

La tecnica perseguita fa riferimento alla costruzione di una matrice pesata (a lato) capace di mettere in confronto e in correlazione gli ambiti attraverso la definizione di una serie di criteri e metacriteri, oggettivi e soggettivi dal punto di vista di chi fa l'analisi.

I criteri inizialmente considerati fanno riferimento principalmente allo stato di diritto delle aree, alla loro vulnerabilità e fragilità, alla loro relazione con gli elementi di progetto del Piano, vigente e in corso di redazione.

Parallelamente a quest'analisi e percorso metodologico si mira alla verifica, per ciascun ambito, l'incidenza data ai fattori antropici e ambientali, classificati e definiti in relazione a:

- al deterioramento del rapporto fra forma degli insediamenti e contesto fisico e geografico ed ecologico limitrofo;
- all'adozione critica di modelli esogeni spesso estranei al contesto su cui sorgono (ambito rurale);
- allo sperpero di risorse naturalistiche ed energetiche.

L'analisi dovrebbe quindi cercare di mettere in evidenza degli effetti negativi e degli effetti positivi indotti dagli insediamenti diffusi, determinando altresì i meccanismi che hanno portato a tali effetti (diretti e indiretti).

L'analisi individua l'edificazione diffusa come tema di progetto del Piano, in cui e attraverso cui fornire un tentativo di risposta alla ricerca di principi, strumenti e regole (anche sperimentali e innovative) per la gestione, la valorizzazione e la riqualificazione di queste parti di territorio.



La matrice pesata definita è di fatto un quadro sinottico che mira alla lettura delle singole aree individuate (edificazione diffusa) attraverso una serie di criteri e parametri di analisi, cui viene associato un valore progettuale da 1 a 5, definibili in:

- valore 1 - livello molto basso
- valore 2 - valore basso
- valore 3 - valore medio
- valore 4 - valore alto
- valore 5 - valore molto alto

I criteri di giudizio e di lettura fanno invece riferimento a:

- *Vincoli e tutele esistenti* - presenza all'interno del nucleo o nelle sue immediate adiacenze di vincoli ed elementi di pregio ambientale, storico-culturale e storico-architettonico. La presenza di elementi di vincolo e tutela all'interno degli ambiti costituisce controindicazione per l'eventuale individuazione di "crediti" edilizi da utilizzare, in quanto si predilige la tutela del patrimonio esistente.

- *Accessibilità* - lettura dell'accessibilità, viaria e pedonale, all'ambito. L'eventuale accessibilità scarsa ad un ambito costituirebbe una controindicazione alla nuova edificazione.

- *Grado di antropizzazione* - lettura dei nuclei con riferimento al loro grado di antropizzazione (o naturalità). I nuclei potenziali ricettori di crediti edilizi preferiti sono quelli in cui si evidenzia un elevato grado di antropizzazione delle aree.

- *Presenza di elementi critici antropici* - l'evidenziazione all'interno o nelle immediate adiacenze dei nuclei di elementi antropici (antenne radiobase, attività rumorose...) capaci di causare un effetto o un impatto (anche indiretto) nell'area costituisce un detrattore per l'evidenziazione di possibili crediti edilizi da spendere.

- *Presenza di elementi critici naturali* - l'evidenziazione all'interno o nelle immediate adiacenze dei nuclei di elementi naturali capaci di causare un effetto o un impatto (anche indiretto) nell'area costituisce un detrattore per l'evidenziazione di possibili crediti edilizi da spendere.

- *Pregio dei tipi edilizi* - La presenza all'interno degli ambiti di edifici di pregio costituisce motivo per evitare la densificazione dell'ambito, privilegiando piuttosto un recupero e una valorizzazione di tali edifici e complessi.

- *Connessione con elementi di progetto* - la valorizzazione e implementazione di un nucleo di edificazione diffusa viene anche messa in relazione con le strategie di Piano, laddove si ricerca una forte interrelazione (biunivoca) tra ambiti e strategie (puntuali, lineari, areali, di politiche...).

- *Disponibilità insediativa* - data la varietà di morfologia delle aree, viene ovviamente valutata anche la disponibilità fisica reale di localizzazione di ambiti liberi idonei a ricevere nuovi insediamenti.

- *Mobilità sostenibile* - altro criterio considerato è quello relativo alla connessione dell'ambito rispetto alla rete della mobilità lenta, laddove questa può costituire uno dei criteri per poter ricevere nuova edificazione.

- *Presenza di sottoservizi* - l'eventuale inserimento di nuova edificazione è subordinato alla presenza nell'ambito dei sottoservizi necessari.

## PEDAGOGIA PROGETTUALE

La predisposizione di tale analisi mira alla definizione degli ambiti di edificazione diffusa e alla definizione delle direttive e prescrizioni specifiche atte alla loro gestione, tutela e trasformazione.

Tale approccio viene perseguito mediante tre livelli di lettura e contestualizzazione:

- l'analisi preliminare (in oggetto);
- la determinazione degli obiettivi, delle strategie e dei criteri relativi ad ogni singolo ambito individuato nel Piano di Assetto del Territorio (da realizzarsi all'interno del progetto del PAT);
- la definizione delle eventuali tipologie di intervento (da definirsi all'interno del progetto del PAT e da recepirsi all'interno del progetto del P.I.).

La coerenza di tale approccio e lettura fa riferimento sostanzialmente a:

### PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

- perimetrazione degli ambiti dell'edificazione diffusa così come richiesto allo strumento del PAT;

- individuazione eventuale delle specifiche strategie per ogni ambito, sia in termini di trasformabilità dell'area (intesa come nuova edificazione, come tutela, come valorizzazione...) sia in termini di strumenti per la sua realizzazione;

- evidenziazione di una normativa specifica per gli ambiti, anche eventualmente attraverso il loro inquadramento e trattamento singolo e specifico, anche ad una scala di dettaglio.

- definizione delle direttive e prescrizioni generali e specifiche per il tema di Piano.

### PIANO DEGLI INTERVENTI

- Definizione delle direttive e prescrizioni generali e specifiche per ogni singolo ambito di edificazione diffusa, in coerenza con quanto espresso a livello normativo dal PAT e dalla VAS e dalle valutazioni annesse al Piano;

- Eventuale riclassificazione all'interno della zonizzazione di Piano degli ambiti "riconosciuti" e tolti dalle aree agricole.