



Città di Tortona
PROVINCIA DI ALESSANDRIA

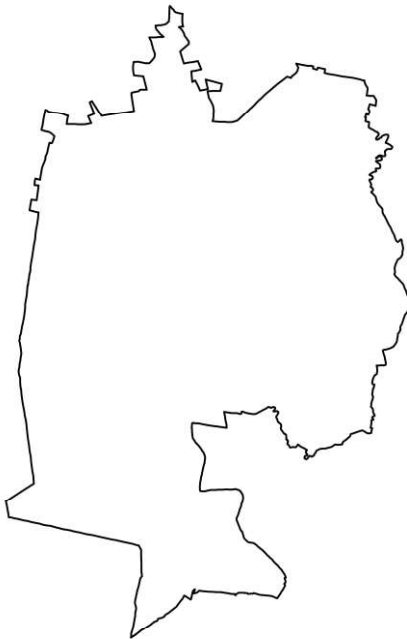
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con D.G.R. n. 43-42735 del 30/01/1995
B.U.R.P. n. 9 01/03/1995

VARIANTE GENERALE

PROGETTO DEFINITIVO

ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.



CONDIZIONI ABITATIVE

ELABORATO

2.5

ADOTTATO:
APPROVATO:
PUBBLICATO:

Urbanista: Studio Villero, via Petrarca 9/A – Asti

Collaboratori tecnici: arch. Stefania Thaler – arch. Elisabetta Orsi – geom. Andrea Mazza

R.U.P.: geom. Achille Baiardi

Segretario Comunale: dott. Salvatore Pagano

Sindaco: prof. Federico Chiodi

Assessore all'urbanistica: Fabio Morreale

Lettura del territorio

Il territorio tortonese comprende la zona pianeggiante posta sulla riva sinistra del torrente Scrivia e la parte collinare che dalla sponda destra del torrente risale verso le ultime propaggini dell'Appennino settentrionale. Si tratta di uno spazio prevalentemente omogeneo, circoscritto ad est da una corona di rilievi che non rappresenta una vera e propria dorsale, ma più propriamente un sistema collinare, discontinuo e frammentario che si sviluppa dalla città di Tortona fino a raggiungere la direttrice del crinale principale ligure. La zona pianeggiante, invece, costeggia ad ovest la riva sinistra dello Scrivia spingendosi fino ai margini della pianura alessandrina, mentre, a nord interessa un ambito territoriale che dal piede delle colline tortonesi prosegue fino ai confini con la pianura vogherese, in un'alternanza di valli aperte sulla pianura padana.

La città si presenta con:

- un ambito collinare con una viabilità tortuosa e poco scorrevole;
- un nucleo antico ai piedi dell'ambito collinare ed articolato linearmente sulla storica via Emilia, con al centro il Duomo e la sua piazza;
- una fascia urbana di edificazione più recente, che offre spazi ai nuovi insediamenti che si concentrano sulla direttrice di Voghera e di Genova;
- ambiti urbani o "frazioni", articolati sulla viabilità principale in penetrazione.

Oltre al Capoluogo il Comune comprende sette frazioni: Bettole, Castellar Ponzano, Mombisaggio - Torre Calderai, Passalacqua, Rivalta Scrivia, Torre Garofoli e Vho.

Esistono poi aggregati di edifici che, pur privi della dignità di "frazione", hanno comunque una certa rilevanza ed aspettative di servizi pubblici ed infrastrutture. Tra questi segnaliamo: loc. Bedolla, Sorlino, Capitanìa e Savonesa.

Ambiente urbano

L'antico nucleo della città è facilmente individuabile ancor oggi con una semplice lettura della planimetria cittadina, ed è caratterizzato dalla sua spina dorsale, la via Emilia, alla quale affluiscono perpendicolarmente varie strade trasversali di calibro ancor più modesto.

Su questo tessuto viario che mal sopporta il conflitto con il traffico motorizzato si affacciano fabbricati per lo più di limitata altezza (2 o 3 piani), che tuttavia, pur nella loro eterogeneità, costituiscono un ambiente di una certa coerenza e di un certo valore, ravvivato qua e là dall'aprirsi di piazze proporzionate (storicamente ricavate con la demolizione di fabbricati fatiscenti), dalla presenza di edifici di pregio storico e architettonico e dalla gradevole incombenza della verde collina che sta a ridosso e che costituisce il fondale di gran parte delle traverse della Via Emilia sul lato orientale.

Sul tratto meridionale di questa, sulla Piazza del Duomo e sulla Piazza Gavino Lugano si allineano edifici con portici costruiti a tratti nell'arco della seconda metà del XIX secolo e che formano una delle salienti caratteristiche del centro storico.

I margini di questo nucleo, più diffusamente ma in modo meno evidente sul lato ovest, con episodi più frammentari, ma certamente più visibili, sul lato est ai piedi delle pendici, sono stati nel dopoguerra erosi e riedificati, dando luogo a risultati edilizi non congruenti con il nucleo di impianto originario.

Al di fuori di questo nucleo, sugli spazi pianeggianti che si aprono a nord-est, a ovest ed a sud, ossia dove non ostacolavano né l'impedimento naturale delle pendici collinari né lo scalo ferroviario molto ravvicinato, è andata estendendosi la città nel '900, con spazi più o meno densamente edificati, ma tuttavia non caratterizzati come veri e propri quartieri. Non mancano comunque zone tipologicamente definite, quali ad esempio la cosiddetta "città giardino" che si estende verso sud oltre l'ospedale ed a nord i quartieri oggetto dei piani particolareggiati relativi alla "Legge 167" meglio noti come "Oasi" e "Paghisano".

Ancor più all'esterno si nota la disseminazione di insediamenti polarizzati spontaneamente lungo le strade principali e per lo più casuali, fino a giungere oltre la rete ferroviaria dove, addossata lungo la strada di circonvallazione, si è sviluppata la zona industriale che si estende ormai agli estremi nord e sud della città.

Sul versante collinare, molti e variati punti di vista si aprono sull'abitato: la caratteristica distesa dei tetti del centro storico insieme alle evidenti intromissioni di condomini "sproporzionati", fanno da sfondo alla diffusione in costante crescita di case isolate a carattere unifamiliare.

Popolazione¹

Popolazione residente complessiva	1991	2001	2011	2017	Variazione assoluta 2001-2017	Variazione percentuale 2001-2017 (2001=100)
di cui:	27.220	26.589	27.864	27.300	+711	+2,67
a) nel capoluogo	/	23.708	24.853	24.338	+630	+2,66
b) nelle altre località sparse	/	2.881	3.011	2.962	+81	+2,81
c) sparsa	/	/	/	/	/	/

	1991	2001	2011	2017	Variazione assoluta 2001-2017	Variazione percentuale 2001-2017 (2001=100)
di cui:						
a) nati	160	172	195	195	+23	+13,37
b) morti	362	331	351	358	+27	+8,16
saldo	-202	-159	-156	-163	/	/
c) immigrati	584	654	1087	933	+279	+42,66
d) emigrati	599	564	773	910	+346	+61,35
saldo	-15	+90	+314	+23	/	/

	1991	2001	2011	2017	Variazione assoluta 2001-2017	Variazione percentuale 2001-2017 (2001=100)
di cui:						
a) italiani	/	25.784	23.987	23.138	-2.646	-10,26
b) stranieri	/	805	3877	4.162	+3.357	+417,02

Negli ultimi 16 anni la popolazione è aumentata del 2,67%

Negli ultimi 6 anni la popolazione è diminuita del 2,02%

L'89,15% della popolazione complessiva risiede nel capoluogo.

1 Elaborazione del Servizio Demografico del Comune di Tortona

Situazione edilizia²

Gli edifici

L'edificio (o il complesso di edifici) costituisce l'unità di rilevazione dei censimenti ISTAT e rappresenta il contenitore di tutte le altre unità censite (abitazioni, famiglie, individui e unità locali, ecc.). Per edificio si intende una costruzione:

- generalmente di concezione ed esecuzione unitaria;
- dotata di una propria struttura indipendente;
- contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per uso residenziale (alloggi) e/o per la produzione di beni e servizi (uffici, studi, laboratori, ecc.);
- delimitata da pareti, esterne o divisorie, e da coperture;
- dotata di almeno un accesso dall'esterno.

Affinché possa definirsi "edificio", una costruzione dovrà possedere tutti i caratteri elencati nella definizione sopra riportata.

Patrimonio edilizio complessivo	2001	2011	Variazione assoluta 2001-2011	Variazione percentuale 2001-2011 (2001=100)
Edifici	4.034	5.551	+1.517	+37,61
A) per tipo di località abitate:				
A1) centri abitati	3.315	4.839	+1.524	+45,97
A2) nuclei abitati	98	101	+3	+3,06
A3) case sparse	621	611	-10	-1,61
B) per tipologia di utilizzo:				
B1) utilizzati	3.849	5.215	+1.366	+35,49
B2) non utilizzati	185	336	+151	+81,62
C) per tipo d'uso:				
C1) abitativo	3.548	4.113	+565	+15,92
C2) non abitativo	486	1.438	+952	+195,88

Patrimonio edilizio residenziale	2001	2011	Variazione assoluta 2001-2011	Variazione percentuale 2001-2011 (2001=100)
Edifici	3.548	4.113	+565	+15,92
per tipo di località abitate:				
1) centri abitati	2.842	3.485	+643	+22,62
2) nuclei abitati	88	86	-2	-2,27
3) case sparse	618	542	-76	-3,88

	2001	2011	Variazione assoluta 2001-2011	Variazione percentuale 2001-2011 (2001=100)
ad uso abitativo per tipo di materiale usato per la struttura portante:	3.548	4.113	+565	+15,92
a) Muratura portante	2.185	2.111	-74	-3,39
b) Calcestruzzo armato	1.082	1.857	+775	+71,63
c) altro	281	145	-136	-48,40

ad uso abitativo per epoca di costruzione:	Anno 2011
a) Prima del 1918	1.062
b) Dal 1919 al 1945	505
c) Dal 1946 al 1960	549
d) Dal 1961 al 1970	615
e) Dal 1971 al 1980	659
f) Dal 1981 al 1990	288
g) Dal 1991 al 2000	192
h) Dal 2001 al 2005	150
i) Dal 2006 e successivi	93

ad uso abitativo per numero dei piani fuori terra:	Anno 2011
a) 1	297
b) 2	2.268
c) 3	996
d) 4 e più	552

Le abitazioni

Ai fini dei censimenti ISTAT, per abitazione si intende un locale (o un insieme di locali):

- destinato stabilmente ad uso abitativo;
- separato (cioè circondato da pareti e coperto da un tetto);
- indipendente (cioè dotato di almeno un accesso indipendente dall'esterno o da spazi di disimpegno comune - strada, cortile, scale, pianerottoli, ballatoi, terrazze, ecc. - ovvero un accesso che non comporti il passaggio attraverso altre abitazioni);
- inserito in un edificio (o che costituisca esso stesso un edificio).

Patrimonio edilizio residenziale	2001	2011	Variazione assoluta 2001-2011	Variazione percentuale 2001-2011 (2001=100)
Abitazioni in edifici ad uso abitativo	12.188	13.565	+1.377	+11,30
per tipo di località abitate:				
1) centri abitati	11.270	12.654	+1.384	+12,28
2) nuclei abitati	135	161	+26	+19,26
3) case sparse	783	750	-33	-4,21

in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione:	Anno 2011
a) Prima del 1918	1.983
b) Dal 1919 al 1945	1.049
c) Dal 1946 al 1960	1.540
d) Dal 1961 al 1970	3.287
e) Dal 1971 al 1980	3.214
f) Dal 1981 al 1990	1.132
g) Dal 1991 al 2000	588
h) Dal 2001 al 2005	453
i) Dal 2006 e successivi	318

occupate da persone residenti	10.705	11.668	+963	+9,00
--------------------------------------	---------------	---------------	-------------	--------------

Patrimonio edilizio residenziale	2001	2011	Variazione assoluta 2001-2011	Variazione percentuale 2001-2011 (2001=100)
occupate da persone residenti	10.705	11.668	+963	+9,00
A) per tipo di località abitate:				
A1) centri abitati	9.968	10.954	+986	+9,89
A2) nuclei abitati	108	140	+32	+29,63
A3) case sparse	629	574	-55	-8,74
B) per titolo di godimento:				
B1) Proprietà (totale o parziale), usufrutto o riscatto	6.899	7.834	+935	+13,55
B2) Affitto	3.096	3.044	-52	-1,68
B3) Altro titolo (gratuito, prestazioni di servizio, ecc.)	710	790	+80	+11,27

	2001	2011	Variazione assoluta 2001-2011	Variazione percentuale 2001-2011 (2001=100)
per numero di stanze:				
1	89	212	+123	+138,20
2	765	1.103	+338	+44,18
3	2.084	2.417	+333	+15,98
4	4.229	4.086	-143	-3,38
5	2.194	2.211	+17	+0,67
6+	1.344	1.640	+296	+22,02

	2001	2011	Variazione assoluta 2001-2011	Variazione percentuale 2001-2011 (2001=100)
per disponibilità di gabinetti - numero:	10.685	11.667	+982	+9,19
0	0	12	+12	0,00
1	7.713	7.787	+74	+0,96
2+	2.972	3.868	+896	+30,15

	2001	2011	Variazione assoluta 2001-2011	Variazione percentuale 2001-2011 (2001=100)
per disponibilità di impianti doccia e/o vasche da bagno - numero:	10.649	11.669	+1.020	+9,58
0	0	29	+29	0
1	7.703	7.933	+230	+2,99
2+	2.946	3.707	+761	+25,83

	2001	2011	Variazione assoluta 2001-2011	Variazione percentuale 2001-2011 (2001=100)
per disponibilità di servizi totali:				
Acqua potabile	10.689	11.612	+923	+8,64
Impianto di riscaldamento	10.691	11.589	+898	+8,40
Acqua calda	10.537	11.599	+1.062	+10,08

	2001	2011	Variazione assoluta 2001-2011	Variazione percentuale 2001-2011 (2001=100)
per disponibilità di servizi:				
acqua potabile da acquedotto	10.494	11.469	+975	+9,29
acqua potabile da pozzo	253	152	-101	-39,92
acqua potabile da altra fonte	11	8	-3	-27,27
impianto di riscaldamento centralizzato ad uso di più abitazioni	5.301	5.310	+9	+0,17
impianto di riscaldamento autonomo ad uso esclusivo dell'abitazione	4.815	6.169	+1.354	+28,12
Impianto di riscaldamento da apparecchi singoli fissi che riscaldano l'intera abitazione, o la maggior parte di essa	532	516	-16	-3,01
Impianto di riscaldamento da apparecchi singoli fissi che riscaldano alcune parti dell'abitazione	533	759	+226	+42,40
Acqua calda con produzione esclusiva da parte dell'impianto di riscaldamento	7.876	9.510	+1.634	+20,75

Superficie delle abitazioni occupate da persone residenti	2001	2011	Variazione assoluta 2001-2011	Variazione percentuale 2001-2011 (2001=100)
(mq)	1.018.099	1.178.673	+160.574	+15,77

Superficie per occupante delle abitazioni occupate da persone residenti	2001	2011	Variazione assoluta 2001-2011	Variazione percentuale 2001-2011 (2001=100)
(mq) (media)	41,07	46,07	+5,00	+12,17

Il patrimonio edilizio esistente e la condizione abitativa

Fonte dati ISTAT - XV (2011) Censimento Popolazione e Abitazioni

Le caratteristiche del patrimonio edilizio esistente risentono delle diverse condizioni di sviluppo urbanistico degli insediamenti e della loro differente localizzazione, che spesso ha influito in modo sostanziale sulle tipologie abitative realizzate.

Patrimonio edilizio complessivo

Gli edifici presenti sono complessivamente 5.551, di cui:

- il 93,95% sono utilizzati;
- il 74,10% sono ad uso abitativo.

Patrimonio edilizio residenziale

Edifici

Gli edifici ad uso abitativo sono complessivamente 4.113, costruiti e realizzati:

nei seguenti anni:

- fino al 1945 sono 1.567;
- dal 1946 al 1960 sono 549;
- dal 1961 al 1980 sono 1.274;
- dal 1981 al 2011 sono 723;

con le seguenti tipologie costruttive:

- il 51,33% sono in muratura portante;
- il 45,15% sono in calcestruzzo armato;

con i seguenti numeri di piani fuori terra:

- n. 1 piano il 7,22%;
- n. 2 piani il 55,14%;
- n. 3 piani il 24,22%;
- n. 4 piani o più il 13,42%.

La lettura di tali dati evidenzia che circa la metà degli edifici ad uso abitativo sono stati realizzati (verosimilmente fino agli inizi degli anni '60) con muratura portante all'interno del nucleo urbano del capoluogo. I restanti edifici realizzati in calcestruzzo armato sono stati edificati nelle aree periferiche di espansione (per la maggior parte trattasi di edilizia condominiale).

Complessivamente il tessuto edificato presenta una struttura generalmente addensata con fabbricati a 2/3 piani fuori terra.

Abitazioni

Le abitazioni sono complessivamente 13.565, costruite e realizzate: nei seguenti anni:

- fino al 1945 sono 3.032;
- dal 1946 al 1960 sono 1.540;
- dal 1961 al 1980 sono 6.501;
- dal 1981 al 2011 sono 2.492;

La lettura precedente degli edifici (fabbricati a 2/3 piani fuori terra, realizzati, fino agli inizi degli anni '60, in muratura portante all'interno del nucleo urbano) viene confermata dal dato, di pari epoca, delle 4.572 abitazioni. Infatti le 6.501 abitazioni realizzate nel solo ventennio '60-'80 accreditano la realizzazione di condomini nelle zone limitrofe al nucleo storico nonché di espansione.

Le abitazioni occupate da persone residenti sono complessivamente 11.668, di cui:

- il 67,14% è in proprietà;
- il 32,86% in affitto o altro titolo;
- Superficie delle abitazioni occupate da persone residenti **1.178.673 mq**
- Superficie reale media per occupante delle abitazioni occupate da persone residenti **42,30 mq/ab**
- **numero medio di componenti per famiglia 27.864 / 12.720 = 2,19**

Lo studio dell'edificato evidenzia nei suoi valori medi, evidenzia che i residenti tortonesi abitano in alloggi e/o unità immobiliari avente una dimensione media di 92,64 mq.

La maggior parte delle abitazioni occupate da persone residenti, pari al 35,02%, ha un numero di stanze pari a 4. Rispetto al censimento del 2001 notiamo una flessione (-3,38%) di tale numero di stanze con un aumento sostanziale dei tagli più piccoli:

- n. 1 stanza del +138,20%;
- n. 2 stanze del +44,18%;
- n. 3 stanze del +15,98%

con le seguenti disponibilità di servizi:

- acqua potabile il 99,52%;
- acqua calda il 99,41%;
- impianto di riscaldamento il 99,33%;

con le seguenti disponibilità di servizi igienici:

- n. 1 gabinetto il 66,75%, n. 2 o più il 33,16%. Lo 0,09% delle abitazioni occupate da persone residenti non dispone di alcun servizio igienico interno;

con le seguenti disponibilità di impianti doccia e/o vasche da bagno:

- n. 1 impianto il 67,99%, n. 2 o più il 31,77%. Lo 0,24% delle abitazioni occupate da persone residenti non dispone di alcun impianto doccia e/o vasche da bagno.

Dal punto di vista distributivo si osserva come il patrimonio residenziale di Tortona, sia localizzato per l'89,20% nel Capoluogo, mentre il restante 10,80% si trova in nuclei frazionali e nella zona agricola.

Per quanto attiene la popolazione residente il dato che emerge, riferito all'analisi dell'ultimo quinquennio è la variazione percentuale in diminuzione della popolazione italiana (-10,26%), rispetto alla variazione percentuale in aumento della popolazione straniera (+417,02%)

Considerazioni

Ancorché i dati rilevati dall'ISTAT 2011 e quelli resi disponibili del Servizio Demografico del Comune di Tortona risultino significativi, non sono però sufficienti ad esprimere le effettive differenze sulle generali condizioni abitative riscontrabili sul territorio comunale, è infatti tendenza consolidata non limitare le valutazioni ad una semplice estrapolazione dei dati statistici, quanto piuttosto estendere tali valutazioni ai molteplici aspetti che caratterizzano l'argomento.

In generale, emerge da parte degli abitanti una significativa ricerca, di residenza che privilegi aspetti, non ritrovabile nel centro cittadino o nell'immediato intorno, salvo in rari casi, quali: disponibilità di giardino e parcheggio privato, illuminazione naturale e privacy. Nonché attenzione verso la bioedilizia e esigenze di

efficienza energetica. Il privilegiare gli aspetti abitativi prima richiamati ha portato ad un minore gradimento dell'edilizia pluripiano e del vivere in condominio in genere.

Contestualmente i residenti stranieri tendono ad abitare nel nucleo di impianto originario, nell'edilizia condominiale degli anni '60 e '70, nonché nell'edilizia economico popolare;

Tali considerazioni, unitamente alle valutazioni di carattere statico e demografico, sostengono i criteri alla base del dimensionamento del Piano.