



CITTA' di PISTICCI

REGOLAMENTO URBANISTICO

ANALISI CENTRO STORICO

Progettisti:

Prof. Ing. Elio PIRODDI

Ing. Antonio CAPPUCCHETTI

Prof. Ing. Paolo COLAROSSO

Ing. Carlo DI BERARDINO

Prof. Ing. Giuseppe IMBESI

Ing. Michelangelo LEONE

Arch. Bianca PALEOLOGO

Ing. Piero SANTAMARIA

Documento

6

Data: Marzo 2015

Revisione :

Ing. Michelangelo LEONE

ANALISI DETTAGLIATA DELLA SITUAZIONE URBANISTICA DEL CENTRO STORICO DI PISTICCI

RELAZIONE

Metodologia di analisi

Il centro storico è stato analizzato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Conformemente alla Convenzione di incarico l'analisi è stata condotta tramite indagine diretta su 4.051 particelle catastali di cui 3.922 costituenti edificio. Gli edifici sono stati esaminati singolarmente e classificati secondo i seguenti caratteri: n° di piani, destinazione d'uso, stato di conservazione, tipologia edilizia, qualità architettonica.

L'impianto urbano è stato analizzato rispetto al periodo storico di formazione e alle caratteristiche dello spazio pubblico.

Ai fini dell'analisi è stata inoltre prodotta una estesa documentazione fotografica di cui si allega una sintesi in formato ridotto.

Per restituire e rappresentare i risultati dell'analisi sono state elaborate le seguenti tavole:

- Evoluzione storica del centro (tav 1);
- Numero dei piani degli edifici (tav 2);
- Destinazioni d'uso dei piani terreni (tav 3);
- Destinazioni d'uso prevalente dei piani superiori (tav 4);
- Stato di conservazione degli edifici (tav 5);
- Tipologia edilizia (tav 6);
- Qualità architettonica (tav 7);
- Qualità degli spazi pubblici (tav 8);
- Carta di sintesi per classi significative (tavv 9 e 10)

Informazioni di base sulle modalità dell'analisi riferite alle singole tavole

Sono elencate di seguito le tavole tematiche costituenti la restituzione grafica dell'analisi dettagliata del Centro storico di Pisticci.

Per ognuna delle tavole vengono elencate le categorie di lettura utilizzate ed i significati adottati per le voci di legenda.

Evoluzione storica del Centro

L'evoluzione storica del Centro è stata documentata con l'indicazione delle epoche di formazione prevalenti delle differenti parti del tessuto urbano.

Riferimento di base dell'elaborazione sono stati disegni originali del Prof. Ing. Alberto La Cava rielaborati a cura dell'Arch. Bianca Paleologo.

Per l'analisi diacronica dello sviluppo urbano sono state utilizzate voci corrispondenti ai seguenti momenti evolutivi e periodi storici, ritenute congruenti con le particolari specificità della storia di Pisticci:

- Nucleo insediativo originario
- Insediamento al 1200
- Insediamento al 1200: Borgo
- Insediamento al 1600 – 1700
- Insediamento al 1700 – 1800
- Insediamento al 1800 – 1950
- Insediamenti successivi al 1950
- Particelle catastali relative ad edifici demoliti (Rione Croci).

Sono stati inoltre evidenziati i perimetri degli undici rioni nei quali il Centro di Pisticci è suddiviso: Terravecchia, Dirupo, Loreto, Montebello, Tredici, Piro, Municipio, Croci, Matina soprana, Matina sottana, Matina nuova.

Numero dei piani degli edifici

Sono stati indicati gli edifici dell'altezza di piani uno, uno e mezzo, due, due e mezzo, tre, quattro, cinque e più (compreso il piano terreno), oltre alle particelle catastali vuote e relative ad altro / edifici non abitati.

Il numero complessivo di piani è stato calcolato, per gli edifici su pendio o su livelli stradali sfalsati, sempre a partire dal piano di calpestio a quota più bassa. Sono stati esclusi i volumi tecnici e le superfetazioni non abitabili.

Le indicazioni relative a 1,5 e a 2,5 piani sono finalizzate a tener conto esclusivamente della presenza, nelle tipologie edilizie tipiche dei "lammioni" e delle "soprane", del caratteristico piano mezzanino.

Destinazioni d'uso dei piani terreni

Sono state indicate le seguenti destinazioni d'uso: residenze, laboratori, magazzini, esercizi commerciali, uffici pubblici, uffici privati, scuole, chiese, sala cinematografica, palestra, parcheggio multipiano, particella vuota / non abitabili / non classificabili / altro.

Per l'individuazione degli usi, il rilievo diretto a vista per singola particella è stato integrato dalle risultanze delle iscrizioni al Catasto dei fabbricati del Comune di Pisticci.

Per gli edifici disposti su livelli sfalsati in pendio, con piani terreni a quote diverse, sono state indicate le destinazioni d'uso di ognuno dei piani terreni.

Sono state distinte le destinazioni d'uso multiple dei piani terreni per singola particella catastale, ove presenti.

Destinazioni d'uso prevalenti dei piani superiori

Per l'elenco delle funzioni individuate si veda il punto precedente.

Stato di conservazione degli edifici

Si è rilevata *a vista* per ogni edificio la condizione di strutture murarie, tinteggiature, intonaci e rivestimenti, ringhiere, gronde, balconi, altre finiture, serramenti esterni.

Sulla base del rilievo diretto è stata attribuita all'edificio una delle seguenti valutazioni sintetiche sul suo stato di conservazione: ottimo, buono, mediocre, cattivo, fatiscente, edificio crollato, in costruzione o in ristrutturazione, non finito.

Tipologia edilizia

I tipi edilizi sono stati classificati sulla base di tre macro-categorie: edilizia seriale, edilizia non seriale, edilizia speciale.

L'*edilizia seriale* comprende le due sottoclassi dei *tipi originari inalterati* (casedda, lamia / lammione, soprana, schiera storica) e dei *tipi originari alterati* (casedda accresciuta, casedda alterata, lammione accresciuto, lammione alterato, soprana accresciuta, soprana alterata).

Per la nomenclatura e l'individuazione dei caratteri distintivi dei tipi storici pisticcesi (casedda, lamia / lammione, soprana), ci si è avvalsi tra l'altro della descrizione e delle denominazioni contenute in Marcello Fabbri, *Matera dal sottosviluppo alla nuova città*, Basilicata Editrice, Matera 1971.

Tra i tipi originari inalterati è stato indicato come *schiera storica* l'edificio, non riconducibile agli altri tipi storici seriali, nel quale, se a più livelli, la scala serve una sola colonna di alloggi.

La categoria dei *tipi di sostituzione* comprende edifici che hanno costituito nel tempo l'esito di nuovi interventi edilizi nel tessuto storico (sul lotto originario o su edifici contigui accorpati), o edifici ormai completamente trasformati rispetto alla conformazione originaria.

L'*edilizia non seriale* comprende le seguenti voci: palazzo, palazzetto, blocco, cinema, palazzina, casa unifamiliare, casa in linea, schiera.

L'*edilizia speciale* comprende le seguenti voci: scuola, chiesa, parcheggio multipiano, palestra, capannone, piccolo deposito, cisterna.

Qualità architettonica

Sono stati individuati:

- *edifici di valore architettonico singolare*
- *edifici tipici del tessuto storico*
- *edifici assimilati al tessuto*
- *edifici in contrasto con il tessuto* (per altezza, conformazione, accorpamento di lotti contigui, accorpamento di lotti contigui e conformazione, accorpamento di lotti contigui e altezza)
- *edifici estranei al tessuto*
- *particelle vuote, corpi scala, altro*

Gli *edifici tipici del tessuto storico* sono stati individuati nei tre tipi edilizi seriali caratteristici della casedda, lamia / lammione, soprana.

Gli *edifici assimilati al tessuto* sono quelli la cui conformazione planimetrica è coerente con la caratteristica scansione originaria modulare dei lotti, e la cui forma rispecchia i caratteri morfologici ed edilizi medi di zona, sia che si tratti di edifici storici alterati o di edilizia corrente.

Gli *edifici in contrasto con il tessuto* costituiscono elementi di discontinuità morfologica per altezza, forma, per entrambi i suddetti fattori, oppure perché insistono su lotti contigui rifiusi. Gli edifici contrastanti con il tessuto per rifusione di lotti sono stati individuati sull'intera area di studio del Centro storico, mentre i rimanenti tipi di contrasto – eccetto quello per conformazione – sono stati indicati unicamente nelle zone omogenee caratterizzate da peculiare e pregiata unitarietà morfotipologica (rioni Dirupo, Terravecchia, Tredici, Croci).

Si sono indicati come *estranei al tessuto* gli edifici di nuovo impianto non appartenenti (per conformazione propria e localizzazione) al tessuto urbano propriamente detto.

Qualità degli spazi pubblici

Sono stati individuati gli spazi caratterizzanti la struttura urbana attuale di Pisticci.

Si sono distinti spazi urbani rilevanti per:

- *caratteri tipologici dei margini*, in relazione alla presenza di aggregazioni di tipi edilizi seriali storici
- *fronti singolari di valore storico - architettonico*
- *presenza consistente di attività commerciali*
- *aree verdi pubbliche attrezzate*
- *intensità di frequentazione*
- *visuali panoramiche*
- *edilizia seriale tipica del tessuto storico*
- *conformazione e collocazione nel tessuto urbano*
 - *impianto viario di valore storico – Corso*
 - *piazze e slarghi*
 - *luoghi caratterizzati da carente qualità urbana*
 - *detrattori ambientali*

Carta di sintesi per classi significative (n. 2 tavole)

Sono stati evidenziati i seguenti elementi di analisi: edilizia seriale: tipi originari inalterati, edilizia seriale: tipi originari alterati, tipi di sostituzione sul lotto originario, tipi di sostituzione su

lotti rifusi, topografia con strade e piazze, sistema degli spazi pubblici, edifici di valore architettonico singolare e tipici del tessuto storico, edifici in contrasto con il tessuto.

Dati quantitativi dell'analisi riferiti alle singole tavole

4051	particelle rilevate
3922	edifici
	<i>di cui:</i>
3878	edifici privati
	di questi, 75 sono fatiscienti
44	edifici pubblici (comprese le chiese e l'ex-cinema)
51	particelle "accessorie" (soprattutto corpi scala)
70	particelle non edificate
8	particelle con edifici crollati

Numerosità delle classi di altezza (tutti gli edifici)

<i>Numero di piani</i>	<i>numero di edifici per classe</i>
3	1124
2	972
1,5	571
4	571
1	394
2,5	147
5	115
6	19
7	5
x	3
8	1 serbatoio/torretta/ascensore parcheggio
Totale complessivo	3922

Edifici privati**496.583 mq di superficie edificata complessiva***di cui:*

446.863 mq residenziali

28.285 mq per magazzini, autorimesse...

15.688 mq per esercizi commerciali

4.279 mq per laboratori

1.171 mq per studi privati

163 mq per uffici pubblici

135 mq per altre destinazioni

Edifici privati**destinazioni d'uso dei piani terreni***in mq di superficie edificata*

159.600 mq residenziali

27.652 mq per magazzini, autorimesse...

15.654 mq per esercizi commerciali

4.263 mq per laboratori

975 mq per studi privati

163 mq per uffici pubblici

135 mq per altre destinazioni

Edifici privati**destinazioni d'uso prevalenti dei piani superiori***in mq di superficie edificata*

residenza 287.263

magazzini 634

studi 196

negozi 34

laboratori 16

Numerosità delle classi di conservazione (tutti gli edifici)*in numero di edifici per classe*

b	1615
m	1434
o	557
c	215
f	75
trasf	21
nonf	5
Totale complessivo	3922

Numerosità dei tipi edilizi (tutti gli edifici)*in numero di edifici per classe*

slo	1676
slr	719
l2	567
cs	161
l1	139
s	136
l2al	131
l2ac	59
p2	49
sac	48
altro	44
sal	43
d	30
l1al	28
p1	18
b	14
c	13
cu	9
ci	8
sch	7
pa	6
pal	5
sc	4
l1ac	3
cap	2
a	1
pm	1
tcsp	1
Totale complessi vo	3922

Numerosità delle classi di qualità architettonica (tutti gli edifici)*in numero di edifici per classe*

asstess	1943
tesstor	1003
contraccorp	697
estr	82
valarch	80
contralt	57
altro	42
contraccorpalt	9
contrform	7
contraccorpform	2
Totale complessivo	3922

Spazio pro-capite

446.863 mq di superficie edificata residenziale
7.084 popolazione febbraio 2004

63,1 mq per abitante

Indici

541.891 mq di superficie edificata complessiva (tutti gli edifici)
38,8 ha di superficie territoriale

1,40 Indice di utilizzazione territoriale Ut (mq/mq)

496.583 mq di superficie edificata complessiva (solo edifici privati)
20,0 ha di superficie fondiaria (somma delle superfici di tutte le particelle)

2,48 Indice di utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)

Sintesi e considerazioni sui risultati

Alcuni dati demografici

Preliminarmente è utile considerare alcuni dati demografici.

Il centro di Pisticci contava, secondo i dati dell'anagrafe del Febbraio 2004, 7.084 abitanti per 3.094 famiglie, mentre al censimento del 1991 gli abitanti residenti risultavano 8.341 per 3.154 famiglie. Tra le due date si registra quindi una diminuzione di 1.257 abitanti (-15%), mentre il rapporto tra famiglie e abitanti passa da 2,64 nel '91 a 2,29 nel 2004 (molto al di sotto della media comunale che risulta, al 2001, di 2,83).

Può interessare anche il confronto tra un dato del 1963, secondo il quale gli abitanti del centro erano 11.578 e costituivano il 78% del totale comunale (14.830), e il dato attuale (anagrafe 2004 per il centro e censimento 2001 per il Comune), in base al quale i 7.084 abitanti del centro rappresentano il 39,8% del totale che è di 17.820 ab.

Questi dati confermano, con l'evidenza dei numeri, cose già note: la popolazione del centro diminuisce sia in assoluto sia relativamente al resto del Comune; ciò avviene, peraltro, in presenza di una consistenza edilizia complessiva che è andata continuamente aumentando fino ai primi anni '90; il che denota che, da un lato, è sensibilmente aumentata la dotazione di spazio pro-capite (mediamente pari a 63,1 mq di Superficie Edificata) e, dall'altro, il patrimonio edilizio è largamente sottoutilizzato.

Infine un dato indicativo sulla densità territoriale: dal rapporto tra la superficie territoriale complessiva, che è di 38,8 ha, e il n° di 7.084 abitanti si ricava una densità territoriale di 182,58 ab/ha, mentre dall'analogo rapporto tra la superficie coperta da edifici, pari a 20, e lo stesso n° di abitanti si ricava una densità fondiaria di 354,2 ab/ha. Entrambi i dati appaiono inaspettatamente bassi a confronto con la compattezza del tessuto edificato e ciò si deve presumibilmente sia alla presenza di una serie di attrezzature urbane di grande volume sia ai motivi di cui sopra: alta dotazione di spazio pro-capite e sottoutilizzazione del patrimonio edilizio. La questione verrà ulteriormente approfondita qui di seguito nell'analisi dei dati riguardanti la superficie edificata (SE) degli edifici residenziali.

Caratteri del centro storico di Pisticci

In realtà la denominazione di "centro storico" non rispecchia del tutto gli attuali caratteri del centro di Pisticci, che spesso, infatti non viene designato con l'aggettivo "storico", che, d'altra parte, è stato e continua ad essere fonte di ambiguità concettuale anche nella letteratura. Tralasciando le contraddizioni semantiche e mettendo a fuoco il caso specifico, si può dire che la "storicità" del centro di Pisticci, nonostante la evidente eterogeneità della sua architettura e l'ampio arco di tempo che essa copre, consiste in fondo nella sua sostanziale indivisibilità. Infatti, grazie al suo impianto urbano compatto e modulare che, escluse le poche zone di recente sviluppo che fuoriescono dalla sua logica, sembra quasi essere il risultato di un unico progetto, il centro di Pisticci non può che essere considerato come un tutt'uno: un agglomerato che, pur con tutte le sue diversità interne e le sue alterazioni, rappresenta un fenomeno unico e indivisibile ai fini dell'analisi e della progettazione. Il che, tuttavia, non significa che, scendendo nel dettaglio, non si possa e non si debba differenziare la disciplina normativa delle singole parti in relazione ai loro specifici caratteri e valori.

L'analisi dettagliata ha permesso, infatti, di mettere a fuoco le differenze. I rioni che presentano tuttora i caratteri dell'"antico", non solo nell'impianto ma anche nell'architettura, sono, com'è noto, Terravecchia, Dirupo, Croci e Tredici. Gli altri, benchè di impianto antico o assimilato all'antico, costituiscono il risultato di una stratificazione che arriva fino ai nostri giorni ed è composta da edilizia antica, da edilizia di sostituzione, da molte addizioni in altezza e da consistenti espansioni moderne e contemporanee. Il centro di Pisticci è "storico" in quanto radice e fulcro dell'intero

insediamento territoriale pisticcese, ma non è tutto “antico”. Perciò non può essere trattato come i centri antichi (impropriamente detti “storici”) di tradizione, laddove la finalità esclusiva è la conservazione e il restauro.

Tuttavia, nonostante il suo carattere composito, esso presenta, per quasi tutta la sua estensione, caratteristiche, queste sì “storiche”, assolutamente peculiari (sebbene non esclusive, in quanto comuni ad altri paesi e città della zona).

La prima caratteristica è la tipicità dell’impianto morfologico, che, escluso il rione più antico di Terravecchia, è dettato da una geometria semplice e modulare, evidentemente programmata, che fa pensare a una città di fondazione ed è in ciò simile anche ad un certo versante della tradizione “moderna”. Il modulo-base di questo impianto è il classico lotto con due “affacci” su strada, di circa sei metri di larghezza e di profondità variabile, nel nostro caso limitata dall’altimetria e dalla ristrettezza di spazio. Ne risulta un tessuto originariamente a “grana” molto fine (per le limitate dimensione dei moduli, in larghezza, altezza e profondità), che poi nel tempo è andata ingrossandosi a causa della crescita in altezza e delle fusioni tra lotti adiacenti. Resta comunque una morfologia di straordinaria omogeneità fondata su una “forma tessuto” di estrema compattezza che ha continuato ad essere utilizzata nella forma originaria fino ai giorni nostri, nonostante un intenso processo di alterazione e di sostituzione edilizia. L’analisi evidenzia come solo gli sviluppi più recenti, databili grosso modo dagli anni ’70, abbiano segnato una soluzione di continuità con quella morfologia dando luogo a spazi urbani dilatati e poco strutturati.

La seconda caratteristica, a tutti nota, è il tipo edilizio scaturito dal suddetto impianto. Tipo che, nelle sue varie articolazioni, va dalla casedda, alla lamia (o lammione), alla soprana, e che rappresenta una particolarissima versione storica della cosiddetta casa a schiera, dove la particolarità non è data tanto dal tipo edilizio e dalla sua (assai elementare) architettura quanto dal suo continuo ripetersi in situazioni topologiche differenti, cioè dalla dislocazione differenziata, per altimetria e orientamento, delle diverse serie di edifici nello spazio urbano.

A questa serialità fa eccezione proprio, e non per caso, il tessuto intricato e compatto del rione più antico (Terravecchia), che deriva da un nucleo di limitata consistenza insediativa condensatosi intorno al castello. La diversità, quasi il contrasto fisico, tra i due impianti e, in particolare, il fatto che essi siano entrambi antichi, rappresenta un altro non secondario motivo di interesse del centro di Pisticci.

Le addizioni, le modifiche e le espansioni più recenti (datate quasi tutte dal dopoguerra in poi), verificatesi al di fuori dei rioni più “antichi” già citati, hanno alterato, talvolta anche gravemente, quelle caratteristiche, ma non le hanno mai cancellate del tutto (salvo in pochi interventi più recenti). Nonostante le fusioni, gli accrescimenti, le aggiunte di sporti e balconi, l’uso di materiali eterogenei ed esogeni e, in generale, un’intensa opera di ristrutturazione che ha interessato gran parte del centro, i moduli e le serie sottostanti sono ancora leggibili. Diverso il discorso per il tipo edilizio della lamia e suoi derivati, che, con l’eccezione dei rioni Dirupo, Croci, Tredici, sopravvive solo in un numero limitato, benchè ancora rilevante, di casi.

Dunque, impianto modulare, tessuto di grana fine, tipi edilizi di base: questi, in sintesi, possono considerarsi i caratteri fondamentali e distintivi da conservare o recuperare, quelli che fanno di Pisticci una città speciale nel panorama urbanistico della regione (e non solo), un attrattore turistico-culturale e un luogo in cui la cultura della città si manifesta con connotati singolari e irripetibili. Mentre nel contempo, e compatibilmente con questi caratteri, sembra legittimo ritenere che anche la fisionomia composita di gran parte del centro e il suo carattere evolutivo non sia casuale e denoti fisiologiche esigenze di adattamento e di cambiamento. Di queste esigenze occorrerà tenere debitamente conto nella disciplina urbanistica, in una visione che attribuisce al centro di Pisticci non solo il valore della testimonianza storica ma anche il ruolo della città “centrale” di un territorio policentrico, con tutte le funzioni che questo ruolo comporta.

Note ai risultati dell'analisi

Meritano di essere rilevati alcuni dati quantitativi riguardanti la consistenza edilizia. Misurata in Superficie Edificata – SE - (somma delle superfici lorde dei piani di calpestio abitabili, risultante in questo caso dal prodotto della superficie di sedime per il n° di piani), essa risulta complessivamente pari a 541.891 mq. Dividendo tale quantità per la superficie territoriale del centro si ricava l'Ut (indice di utilizzazione territoriale) per l'intero territorio del centro, che risulta di 1,4 mq/mq. Sottraendo la superficie degli edifici speciali e dei servizi e considerando quindi la sola edilizia abitabile, la superficie complessiva – SE - si riduce a 496.583 mq. Dal rapporto tra quest'ultima e la superficie complessiva delle particelle catastali esistenti, che è praticamente pari alla superficie coperta dagli edifici, si ricava l'Uf (indice di utilizzazione fondiaria), che risulta di 2,48 mq/mq.

Quanto alle destinazioni d'uso l'analisi evidenzia il carattere fundamentalmente residenziale del centro. Escludendo l'edilizia speciale e i servizi, risultano infatti i seguenti dati: piani terreni, SE residenziale 159.600 mq, altre destinazioni 48.841 mq; piani superiori, SE residenziale 287.263 mq, altre destinazioni 880 mq.

L'analisi dello stato di conservazione segnala una netta prevalenza di edifici in buono o ottimo stato: queste due categorie costituiscono, infatti, rispettivamente il 55,4% degli edifici e il 57% della superficie edificata (SE). Ciò denota da un lato l'età mediamente non molto vecchia dell'edilizia, dall'altro la notevole manutenzione di cui è stata oggetto, come è dimostrato simmetricamente dal basso numero di edifici in stato cattivo (215), fatiscente o di abbandono (75 + 8 crollati).

Riguardo alla tipologia edilizia vi è da precisare che l'analisi non si è proposta particolari approfondimenti storico-filologici ed è stata condotta essenzialmente al fine di pervenire ad una classificazione che risultasse congrua con l'articolazione normativa da adottare in sede di Regolamento Urbanistico. Ciò premesso, l'analisi tipologica denota una sopravvivenza relativamente bassa dei tipi originari (26%) (casedde, lamie / lammioni, soprane). Se, tuttavia, si uniscono a questi ultimi anche i tipi "alterati" e "accresciuti" si raggiunge una massa critica abbastanza significativa in rapporto al totale degli edifici privati (3.878): tale aggregazione indicherebbe una sopravvivenza, sia pure parziale, dei tipi originari del 34% in termini di edifici (particelle) e di circa il 20% in termini di SE (superficie edificata; questo secondo dato è molto più basso del primo perché gli edifici storici hanno un minor numero di piani rispetto agli altri). Questi dati provano comunque l'alto grado di sostituzione o alterazione al quale è stata soggetta nel tempo l'edilizia del centro e devono far considerare preziosa la tutela della sua residua testimonianza, sia pure in un'ottica evolutiva.

Anche l'analisi della qualità architettonica dimostra che le perdite delle testimonianze storiche diventerebbe irreversibile se non si provvedesse alla tutela di quanto resta del patrimonio. Infatti, a fronte della cospicua quota, pari a circa $\frac{3}{4}$ del totale, di edifici tipici del tessuto storico o a questo assimilabili, si riscontra una forte tendenza all'accorpamento di lotti contigui, che oggi rappresenta già circa il 18% del totale degli edifici e il 22.3% della SE. Si tratta del fenomeno più grave di alterazione del tessuto, in quanto porta ad una cancellazione di quello che è il carattere fondativo della tipologia storica e, cioè, la dimensione longitudinale, il "passo", del modulo insediativo.

Ultimo dato di analisi è la qualità degli spazi pubblici. Sono stati messe in evidenza principalmente le strade e le piazze in cui il valore documentale e la qualità dei fronti edificati conformano un ambiente urbano di qualità. Ciò accade in forma continua ed estesa nei rioni storici originari e di prima espansione, mentre poi le punte di eccellenza si rarefanno e si limitano ad alcuni, seppure non rari, episodi. La qualità dello spazio decade invece di colpo nelle addizioni contemporanee. L'analisi segnala anche la presenza di spazi di carente qualità urbana o non qualificati, nonché di manufatti penalizzanti per la qualità dello spazio denominati *detrattori ambientali*.