

## **RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

L'impianto urbanistico dell'area "Praticare" è un sistema di costruzioni realizzate prevalentemente nell'immediato dopoguerra che con il passare del tempo hanno subito ampliamenti e modificazioni spesso senza controllo urbanistico ed ambientale.

Lo spettacolo a cui si assiste percorrendo le vie del quartiere è quello di un'edilizia molto disordinata, in cattivo stato di conservazione piena di interventi di "architettura spontanea" e superfetazioni; una situazione abbastanza compromessa, che necessita di adeguata normativa e regolamentazione per una generale riqualificazione architettonica e urbanistica.

L'approccio a tale intento non è stato quindi semplice, poiché, non essendo possibile un intervento radicale, si è dovuto individuare una metodologia di intervento con lo scopo di ottenere dei principi normativi e attuativi chiari e soprattutto non liberamente interpretabili.

Il Piano Particolareggiato in questione deriva dall'esame della cartografia a disposizione, dei rilevamenti fotogrammetrici e aerofotogrammetrici, nonché da una approfondita ispezione del nucleo edilizio "Praticare", condotta con una serie di sopralluoghi durante i quali è stata prodotta un'ampia documentazione fotografica e una serie di appunti specifici; non ultima l'analisi del P.R.G. e del P.P.E. in vigore che sono serviti da base di partenza per l'elaborazione delle linee guida del nuovo progetto.

Partendo quindi dal P.P.E. esistente si è ritenuto opportuno mantenere la perimetrazione prevista che peraltro coincide con quella di P.R.G., verificando tuttavia ciò che realmente è stato attuato, ciò che ancora non lo è stato e ciò che invece risulta non attuabile perché poco attinente allo stato dei luoghi.

All'interno della perimetrazione di P.P.E., c'è una nuova individuazione dei settori con all'interno la definizione delle isole, e per poter esplicitare le intenzioni progettuali che vogliono essere più puntuali, avendo sempre come obiettivo la riqualificazione dell'intero complesso edilizio ed urbanistico, si può dire che il percorso di analisi intrapreso si articola essenzialmente in tre indirizzi prevalenti.

### 1) INDIRIZZO URBANISTICO

Da un'attenta analisi dello stato di fatto e di ciò che effettivamente è stato attuato rispetto alle prescrizioni del PPE esistente, si evince talvolta una non attuabilità di ciò che è contenuto nel piano e comunque la necessità di poter rivedere e riesaminare alcune situazioni che ci sono sembrate inadeguate.

Nel caso dei parcheggi, si è cercato di individuare, in riscontro con ciò che si è visto sui luoghi, le aree destinate a parcheggi pubblici e privati effettivamente realizzati ed utilizzati, considerando che talvolta invece erano previsti in aree o in forte pendenza per cui risulta non molto agevole parcheggiare, o in prossimità di accessi carrabili, dove tutt'al più si possono ipotizzare dei parcheggi ad uso privato.

Queste situazioni ormai consolidate andrebbero forse rivalutate alle luce dello stato dei fatti al fine di reperire le giuste superfici in zone adeguate alla destinazione prevista.

Nel rispetto degli standard urbanistici primari individuati nella zonizzazione, si è ritenuto di introdurre dei nuovi concetti che sembrano essenziali nella definizione completa del territorio.

Uno di questi è la precisa individuazione della SEDE VIARIA per poter inequivocabilmente distinguere le aree destinate unicamente al transito carrabile e pedonale, da quelle restanti.

Nella realtà, non si evince in modo chiaro quale effettivamente sia l'area destinata al transito carrabile, quale sia quella destinata al transito pedonale, o quella utilizzata per la sosta e il parcheggio delle autovetture; ciò crea soprattutto nelle strade più ampie o nei punti in cui convergono più di una strada, confusione nella normale viabilità. Delimitando quindi in modo preciso la sede carrabile, ne scaturisce una considerevole quantità di "aree di risulta" che sembra opportuno destinare ad usi specifici onde evitare l'attuale confusione. Alcune di queste aree potrebbero essere utilizzate come parcheggi pubblici, ad integrazione di quelli esistenti, altre come verde pubblico, altre ancora come AREE ATTREZZATE. Questo è il secondo aspetto di novità rispetto alla zonizzazione esistente, la previsione cioè di alcune aree destinate alla pubblica fruizione che dotate di adeguato arredo urbano, quali l'illuminazione pubblica, panchine, cestini porta rifiuti, fioriere, potrebbero contribuire alla riqualificazione dell'area. In particolare, all'interno di queste aree attrezzate, ve ne sono un paio di considerevoli dimensioni, che potrebbero assolvere al compito di veri e propri SPAZI DI AGGREGAZIONE. Un esempio di questo tipo l'area situata in via del Tunnel, (vd. Tav. n. 3 - zonizzazione) in cui, invece che rispettare le previsioni di piano di destinazione a verde pubblico, è stato realizzato un edificio contenente due piani di garages con copertura a lastrico solare; proprio tale lastrico solare, opportunamente ripavimentato e dotato di elementi di arredo urbano, potrebbe costituire il piano di calpestio di una "fittizia piazza", luogo di incontro, sosta e socializzazione.

Altro aspetto urbanistico innovativo rispetto al PPE esistente è la proposta di regolamentazione dell'uso del SUOLO PUBBLICO da parte dei privati, che invece ad oggi è assolutamente lasciato al caso e alle iniziative individuali.

Facendo sopralluoghi e confrontando lo stato di fatto con le planimetrie catastali, si evince che alcune aree antistanti ingressi di abitazioni, vengono utilizzate a scopi privati quando in realtà costituiscono spazi pubblici.

Alcune di esse risultano anche delimitate, in modo "spontaneo", con piccole recinzioni.

Avendo fatto in precedenza l'operazione di individuazione della sede stradale, effettivamente tali aree rimangono come aree di risulta e quindi è auspicabile, ove possibile, che possano essere utilizzate dalle abitazioni che vi si affacciano come piccole corti o pertinenze di uso esclusivo.

Tuttavia ci sembra opportuno che tale processo venga regolamentato per stabilire i limiti e i rapporti tra la pubblica amministrazione e il privato: lo strumento potrebbe essere la stipula di apposite *convenzioni* e l'utilizzo di *canoni di locazione*. Solo a questo punto sarebbe possibile definirle pertinenze private ed individuarle come altro argomento di zonizzazione, e si potrebbe pensare di delimitarle con apposite recinzioni opportunamente studiate.

Per ciò che riguarda il COMPARTO EDIFICATORIO, si fa presente che nel nuovo Piano Particolareggiato lo si è perimetrato come nel PPE precedente, prescindendo dall'entrare nel merito, in quanto è stata già avviata la procedura progettuale ed esecutiva del medesimo. In questo caso, si rimanda quindi a quanto previsto dal PPE precedente e soprattutto al progetto esecutivo già approvato dall'Amministrazione Comunale.

E' stato altresì delimitato un altro piccolo comparto all'interno per perimetro di Piano Particolareggiato, ricadente del Settore A, e individuato con la lettera "a\*", in quanto trattasi di un'area contenente un edificio isolato che nulla a che vedere con le caratteristiche edilizie e tipologiche dei fabbricati esaminati nel PPE.

Si è ritenuto opportuno, per questo caso specifico, rimandare alle norme tecniche di attuazione della zona B1 del Piano Regolatore Generale in cui ricade, senza dover applicare le norme più restrittive del Piano Particolareggiato.

## 2) INDIRIZZO EDILIZIO

Il secondo aspetto su cui vogliamo focalizzare l'attenzione è invece quello edilizio, in cui, prendendo sempre come riferimento il precedente PPE, ci riserviamo di fare qualche considerazione in più.

L'attuale PPE prevede come interventi edilizi quelli sanciti dall'art. 31 della legge n.457/78 quali: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. A questi ne aggiunge altri che , seppur necessari, abbisognano di approfondimenti.

In caso di ampliamenti:

a) SOPRAELEVAZIONE: la precedente norma tecnica di attuazione prevede la possibilità di sopraelevazione, consentendo di uniformarsi alla linea di gronda degli edifici limitrofi, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'isola di appartenenza. Nel caso invece di edifici in cui non siano previsti elementi di sopraelevazione, viene consentita una elevazione di max 50 cm quando gli attuali vani sottotetto non consentano condizioni igienico-abitative adeguate.

Ciò, a nostro avviso, dovrebbe essere possibile solo nei casi in cui si mantenga l'uniformità dell'altezza di gronda dell'intera isola o degli edifici contermini.

b) TRASLAZIONE PARZIALE DI FACCIATA: tale aspetto ci sembra da precisare in quanto fino ad ora tale intervento veniva consentito nei casi in cui, date le condizioni compromesse di alcune facciate, causa la presenza di notevoli superfetazioni, si poteva pensare di traslare la facciata fino al limite massimo di sporgenza più evidente, mantenendosi ad un'altezza non inferiore ai 4 ml rispetto alla sede stradale. In realtà ciò ha determinato la presenza di questi volumi, quasi fossero delle appendici posticce alle facciate ricavandone un impatto prospettico certo non apprezzabile.

Per evitare ciò avendo individuato nella zonizzazione delle aree di risulta rispetto all'ingombro della sede viaria, riteniamo possibili tali interventi di traslazione parziale di facciata, solo ove sia possibile arrivare sino a terra, senza invadere l'area destinata alla viabilità.

c) RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA: tale intervento ci sembra di poterlo mantenere avendo cercato, ove ciò è stato sia possibile, di scendere più nel particolare delle singole unità immobiliari.

d) DEMOLIZIONI PARZIALI O TOTALI. All'interno di questa categoria convergono due aspetti fondamentali:

1) Nel caso di demolizioni parziali o totali, l'aspetto dominante è la tendenza, ormai consolidata, che le superfetazioni siano ormai parti integranti dell'edificio che le ospita e le altre aggiunte posticce ai prospetti - quali pensiline, tettoie e quant'altro-, possano essere realizzate secondo propri gusti o necessità.

La “possibilità” di eliminazione di tali aggiunte e superfetazioni, secondo la normativa attuale, sarebbe opportuno che diventi “obbligatorietà” nel momento in cui si vada ad intervenire con qualsiasi tipo di manutenzione o ristrutturazione su quell’edificio; occorre sradicare la consuetudine consolidata che le superfetazioni siano parti integranti degli edifici.

2) Nel caso invece di demolizioni e ricostruzioni, vengono individuati degli edifici, nella normativa vigente, che versando in condizioni pessime dovrebbero essere demoliti e ricostruiti, imponendo il vincolo di non superare il volume, l’altezza e la superficie coperta del fabbricato esistente. In realtà, trattandosi molto spesso di casi di edilizia marginale ormai fatiscente, o di edifici parzialmente diruti, il rischio è di riproporre un edificio nuovo, ma che comunque non si inserisce più nel contesto edilizio.

Individuando pertanto le diverse situazioni che vanno inserite in questa casistica, si crede che, a seguito di demolizione, non sia necessario ricostruire con le stesse sembianze di prima.

Con l’aiuto di strumenti attuativi più efficaci e puntuali come i Piani di Recupero, preliminarmente alla progettazione architettonica, mirati a singoli edifici o ad un insieme di edifici, con l’individuazione delle unità minime di intervento, ai sensi dell’art. 28 della Legge n. 457/78, 1° comma, si potrebbero indicare le procedure da seguire nel caso di ricostruzione, sia fornendo delle indicazioni progettuali sull’intervento, per cui l’edificio, pur rimanendo nei vincoli di PRG, potrebbe avere delle caratteristiche tipologiche e distributive diverse dall’originale, sia indicazioni metodologiche sulle procedure burocratico amministrative.

Tali edifici, che allo stato attuale rappresentano solo i casi di maggior degrado del tessuto edilizio, potrebbero diventare degli elementi di ricucitura edilizia di una situazione generale abbastanza compromessa e, pur avendo come scopo quello di integrarsi nel contesto, potrebbero diventare degli esempi di buona architettura a cui far riferimento.

In questi casi anche l’Amministrazione Comunale, avendo il ruolo fondamentale di soggetto attuatore, dovrebbe garantire la perseguibilità di tali obiettivi, utilizzando tutti gli strumenti a propria disposizione, compreso l’esproprio, nel caso in cui il privato fosse reticente ad attuare simili procedure.

### 3) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Ultimo aspetto, ma non meno importante, su cui ci sembra opportuno fare delle considerazioni è quello relativo alle PRESCRIZIONI PARTICOLARI che a questo punto

debbono essere molto precise e imprescindibili e che sono riportate in modo puntuale sulle Norme Tecniche di Attuazione.

Facendo sempre riferimento alle norme tecniche di attuazione allegate al P.P.E. esistente, si è cercato di riprenderne le linee guida, modificando invece ciò che non si ritiene adeguato alle circostanze e se ne espongono le principali novità.

Per i nuovi interventi edificatori e nei casi di ricostruzione totale o parziale delle coperture, a parziale rettifica della norma esistente, si propone di introdurre il concetto di superficie minima delle falde nel caso in cui si intendono eseguire aperture sul piano di falda per la creazione di terrazze, affinché non si verifichi l'ipotesi che vengano "bucati" dei tetti molto piccoli per ottenere non delle terrazze, ma delle feritoie.

Per il manto di copertura si dovrà fare uso esclusivo di tegole portoghesi e/o coppi in cotto naturale, facendo divieto assoluto dell'uso di materiali quali eternit, asfalti, lamiere, plastica, tegole marsigliesi, tegole e o coppi in cemento.

I comignoli dovranno essere di tipo tradizionale, con tutta la parte sporgente dal tetto in muratura e sovrastante copertura in tegole e coppi. In nessun caso dovranno essere usate canne fumarie senza rivestimento e comignoli prefabbricati.

Per i canali di gronda e discendenti si prescrive l'uso esclusivo di rame, ad elementi a sezione semicircolare per canali di gronda e circolari per discendenti.

Per le rifiniture delle facciate si vuol introdurre, in aggiunta a quanto già prescritto, il concetto che nel rifacimento delle facciate esistenti o in caso di nuove edificazione si prescrive l'uso di fasce di contorno della aperture di porte e finestre di larghezza non inferiore a 15 cm, realizzate in peperino, tufo o mattoncini pieni o a spessore di intonaco rilevato rispetto al piano di facciata.

Le tinteggiature sugli intonaci esterni dovranno essere con uso di colori nella gamma delle terre naturali, escludendo assolutamente il bianco e i colori della gamma dei verdi e degli azzurri.

E' assolutamente vietato l'uso di materiali plastici per pensiline nonché per schemi e divisori interni.

Verrà invece regolamentato l'uso delle pensiline d'ingresso agli alloggi attraverso disegni esecutivi che ne indichino il dimensionamento e le caratteristiche costruttive e dei materiali.

Gli infissi esterni (portoncini di ingresso e finestre) devono essere realizzati in legno naturale mordentato ma è consentito, in alternativa, l'uso di infissi in alluminio purché rivestiti in legno nella parte esterna o preverniciati nel colore del legno o del grigio ferro.

Sulle scale i gradini devono essere realizzati in peperino e i parapetti saranno realizzati in muratura intonacata con copertina in peperino o con ringhiere di ferro di tipo tradizionale verniciate nel colore del grigio ferro; anche in questo caso viene data indicazione di una tipologia di ringhiere, a cui adeguarsi per evitare la varietà disomogenea esistente, nella tavola dei particolari.

Per quello che riguarda i balconi in aggetto su strade pubbliche o private sono consentiti solo se il loro aggetto, a qualsiasi altezza proiettato a terra, non invada l'area individuata come sede viaria, e solo nel caso in cui siano già presenti nell'isola di appartenenza dell'edificio sul quale si vuole inserirli.

I parapetti dovranno essere realizzati con ringhiere di ferro, con lavorazione e disegno di tipo tradizionale che si adegui agli schemi riportati in PPE e tinteggiati solo nel colore del grigio ferro.

IL PROGETTISTA

arch. Valentina Fraticelli