



## **1.0 Premessa**

Il progetto del piano attuativo particolareggiato riguarda l'insediamento urbano conosciuto come "Borgo Nuovo" nel rione Europa.

Il "Borgo" - così si configura, di fatto, sin dalla sua costruzione - è localizzato lungo la strada provinciale "Fratta" che collega Montalbano con la costa jonica. Esso è fisicamente staccato dal nucleo urbano principale. Una volta periferia, con il tempo, è divenuto cerniera tra il nucleo urbano più antico e l'insediamento di edilizia residenziale denominato rione Montesano sorto negli anni ottanta. Quest'ultimo insediamento, ancora più distante dal centro, è attestato, anch'esso, sulla provinciale predetta.

Borgo Nuovo è costituito da un insediamento urbano originario organico che ha una sua forte caratterizzazione tipo-morfologica, e da edifici, al contorno, che denunciano l'assenza di un disegno urbano unitario e disciplinato. Le costruzioni successive all'impianto originario sono state realizzate nel tempo, e fin quasi ai nostri giorni.

Il progetto di piano riguarderà esclusivamente l'insediamento originario.

### **1.1 Notizie storiche**

Nonostante accurate ricerche sia presso l'Archivio di Stato, sia presso gli Uffici del Demanio che l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale non si è riusciti ad avere che pochissime notizie ma alcuna documentazione.

Le pochissime notizie acquisite raccontano che l'insediamento, perimetrato e oggetto di studio, è stato realizzato negli anni sessanta da due diversi soggetti istituzionali: l'allora Genio Civile e l'allora Istituto Autonomo Case Popolari. In qualche corrispondenza è emerso che uno degli interventi costruttivi si realizzava per "*senza tetto*" e l'altro, in seguito ad una frana, per dare un alloggio agli sfollati.

Nonostante la diversa committenza e, sembrerebbe, la diversa data di esecuzione, anche se ravvicinata, l'insediamento ha una sua armonia e amalgama tipo-morfologico.

Le unità minime abitative sono di fatto due: un simplex e un duplex. Il duplex è la tipologia più diffusa: 78 alloggi sui 98 totali. Gli alloggi con distribuzione interna orizzontale sono venti, organizzati in dieci blocchi di due piani. I blocchi sono organizzati, a loro volta, in coppia con scala, esterna, di pertinenza comune. Solo in un caso i due blocchi, pur affiancati, hanno ognuno una scala esterna di pertinenza per

raggiungere gli alloggi del primo piano. I blocchi con gli alloggi simplex sono presenti solo nell'intervento di 60 alloggi realizzato, presumibilmente, dall'ex Genio Civile.

Gli alloggi duplex sono stati impiegati in entrambi gli interventi. Le differenze si registrano sulle dimensioni e sulla distribuzione interna. Nell'intervento dell'ex Genio Civile gli alloggi duplex sono nel numero di 40 organizzati a schiera e sfalsati tra loro. Nell'intervento dell'ex IACP gli alloggi totali sono 38. Rispetto a quelli realizzati dall'ex Genio Civile, tutti di uguale dimensione e sistemazione interna, quelli realizzati dall'ex IACP hanno tre diverse distribuzioni interne e superfici maggiori. Anche questi alloggi sono strutturati a schiera, affiancati tra loro in modo lineare.

## **1.2 Dati urbanistici**

L'area oggetto del piano attuativo, secondo il R.U. vigente, non è disciplinata come tessuto urbano omogeneo. Nello specifico l'intervento dell'ex Genio Civile è stato disciplinato come *“tessuto a vocazione residenziale di recente formazione urbanisticamente saturo”* e si prevedono, solo ed esclusivamente, interventi di mantenimento (manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia) e di cambio di destinazione d'uso.

Diversamente, l'intervento dell'ex IACP, e di alcune aree al contorno, è stato disciplinato come *“tessuto a vocazione residenziale di recente formazione in corso di completamento”*. Oltre agli interventi di mantenimento (manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia), per questi immobili, si prevedono interventi di ampliamento in sopraelevazione. La disciplina di R.U. risulterebbe congrua per le aree esterne al perimetro del piano attuativo, meno se da applicare sull'insediamento realizzato dall'ex IACP, considerando che tutti gli alloggi sono duplex e che nessuno di essi ha subito manomissioni in altezza, per cui risultano tutti organizzati su due piani e con copertura a tetti spioventi.

## **2.0 Stato di fatto**

Gli interventi degli anni sessanta, promossi e finanziati dalle istituzioni prima menzionate, se localizzati lontano dai centri urbani e in aree agricole davano vita ai cosiddetti *“Borghi Rurali”*. E' evidente che gli utenti erano per lo più, e non poteva

essere diversamente in quel periodo storico, contadini o meglio agricoltori, come si cominciava a definirli dopo la riforma fondiaria degli anni '50. Quando si costruiva per quella classe sociale, era invalso il concetto di dover dotare ogni abitazione di uno spazio aperto di pertinenza, allora per destinarlo a orto. Considerato l'assetto urbano di Borgo Nuovo è evidente che questo era, con probabilità, l'intento dei progettisti dei due interventi degli anni sessanta. L'anomalia è consistita nel non aver assegnato anche lo spazio esterno di pertinenza, dopo aver proceduto con gli alloggi. Da qui si è innescato, negli anni, il fenomeno dell'appropriazione privata "spontanea" degli spazi pubblici. Spontanea in tutti gli aspetti come anche: per il variegato arbitrario frazionamento, per quello che su di essi si è realizzato, per l'ampio campionario di materiali utilizzati, per la vegetazione e per quant'altro. A questo fenomeno si è aggiunto poi lo spontaneismo nell'ampliamento e soprattutto nelle modifiche apportate alle unità edilizie: aperture, chiusure, aggiunta e modifiche di porte, finestre, balconi etc. Il variegato impiego dei materiali nelle finiture: finestre, porte, coperture, pitture, etc.

L'immagine del Borgo Nuovo, dopo 50 anni di vita, è di disordine che produce sensazioni di degrado edilizio e, soprattutto, ambientale. Ulteriore sconcerto è constatare che ciò si registra in un insediamento urbano che è a dimensione umana, come si diceva una volta. Il disegno urbano è semplice e ordinato ma non monotono perché offre scorci sempre diversi e piacevoli. Funziona il rapporto tra costruito e spazi liberi perché è equilibrato ma tutte queste valenze sono profondamente mortificate dal dato estetico delle incongruenti, e invadenti, manomissioni.

### **3.0 Il progetto di piano**

#### **3.1 - La viabilità ed i parcheggi**

Come anticipato i primi interventi riguarderanno la viabilità primaria e secondaria esistente. Le strade esistenti saranno ridisegnate e dimensionate in base alla funzione che dovranno assumere: strade a doppio senso, a senso unico, a traffico limitato etc. Le strade di valenza primaria sono via Pescara e in continuità via Bologna fino a piazza Mascagni. Le altre due strade importanti sono via Varese (asse perimetrale del Borgo come via Pescara) e via Verdi (il principale asse di penetrazione). Tutte queste strade avranno sezione stradale di ml.6.00 e marciapiedi con larghezza minima di ml.1.50. Via

Pescara e via Bologna saranno strade a senso unico di marcia mentre le altre menzionate a doppio senso di marcia. Si è ipotizzato che a doppio senso di marcia siano anche via Rieti, via Milano e via Arezzo. Via Parma sarà in parte a senso unico e in parte a doppio senso. Le restanti strade di viabilità secondaria alcune saranno a senso unico altre, come ad esempio via Potenza e le due adiacenti a essa parallele, saranno a senso unico e a traffico limitato. E' evidente che è demandato all'Ufficio Comunale competente stabilire al meglio la funzionalità delle strade in ossequio, evidentemente, delle sezioni delle stesse, dei flussi di traffico e delle norme del codice della strada.

### **3.2 - Le residenze e gli spazi di pertinenza**

Alla luce di quanto emerso, e su riportato, il progetto è prevalentemente orientato al risanamento ambientale e urbanistico del "Borgo". Nello spirito e con gli obiettivi che erano, si presume, alla base del progetto originario, si è proposto un disciplinato assetto urbanistico che recupera l'immagine tipo morfologica storica ma che, d'altro canto, deve tenere conto delle modifiche, delle addizioni e sottrazioni dettate da nuove esigenze abitative e sociali. E' evidente che 50 anni hanno profondamente modificato le classi sociali e rivoluzionato i comportamenti e il vivere urbano e con queste nuove necessità, oggi, si devono fare i conti.

Cinquanta anni fa se si fosse proceduto, anche, all'assegnazione degli spazi liberi di pertinenza questi ultimi, quasi sicuramente, sarebbero stati coltivati a orto e utilizzati, eventualmente, anche come ricovero dei mezzi agricoli. E così, probabilmente, sono stati utilizzati nei primi anni anche se occupati come si diceva: spontaneamente. Oggi l'utilizzo di questi "appezzamenti privatizzati" è vario, perché diverse sono oggi la necessità. C'è la necessità di avere un bagno a servizio della zona giorno degli alloggi duplex, poi c'è la necessità di un deposito. Il mezzo agricolo è stato sostituito dall'auto. Lo spazio destinato a orto o giardino è sempre più residuale. E' evidente come di fronte allo spontaneismo di questi precari manufatti edificati e all'utilizzo di questi spazi il risultato d'immagine sia aberrante.

Come anticipato il compito di questo progetto è risanare e disciplinare con regole precise le eventuali e possibili trasformazioni. Ripuliti tutti gli spazi dalle incongrue e antiestetiche manomissioni (quelle eventualmente sanabili dovranno comunque essere verificate dal punto di vista tecnico – amministrativo da parte del Comune e comunque,

in caso di evidente contrasto con quanto stabilito dal presente progetto, eventualmente adeguate) si procederà alla definizione e dimensionamento della rete viaria principale e secondaria, degli spazi a parcheggio e degli spazi pubblici in generale. Si assegnerà, successivamente, a ogni unità abitativa, dove possibile, lo spazio di pertinenza che i proprietari provvederanno a recintare con le modalità e i materiali precisamente descritti negli allegati grafici e nell'elaborato che contiene le NTd'A. I proprietari che vorranno procedere alla realizzazione di un bagno- lavanderia, o ripostiglio, a servizio della zona giorno e della relativa tettoia spiovente dovranno osservare quanto prescritto e descritto (in termini di dimensioni, tipologia costruttiva e materiali) negli elaborati facenti parte del presente progetto di piano. Per quanto riguarda i materiali delle finiture ovvero degli elementi quali porte, infissi, ringhiere e quant'altro, nel caso di interventi di manutenzione e/o di sostituzione è fatto obbligo osservare le prescrizioni riportate nelle NTd'A.

### **3.3 – Le nuove strutture commerciali e di servizio**

Borgo Nuovo per la sua ubicazione, ed anche per la sua strutturazione urbana, si è sempre configurato come il classico quartiere strettamente residenziale. Anche nei quartieri periferici, da sempre, si sono individuati degli spazi e contenitori da destinare a negozi di prima necessità. Nello specifico, non avendo tra l'altro trovato alcun documento o elaborato dei progetti originari degli interventi, non c'è traccia di manufatti diversi da quelli residenziali. I pochissimi negozi, aperti e chiusi negli anni, presenti nel Borgo, sono stati allocati in qualche residenza temporaneamente dismessa. Attualmente esiste un negozio di tabacchi allocato in una struttura, autorizzata, rimovibile in legno. Incongrua per ubicazione, tipologia e materiale utilizzato. L'intento dell'Amministrazione è di dotare il Borgo di una serie di piccoli negozi che non soltanto assicurino la presenza di un minimo di servizi in loco agli abitanti ma che possano contribuire a una maggiore vivibilità e vivacità nel Borgo stesso. Infatti, la realizzazione di questi negozi non soltanto andrebbero a soddisfare le necessità degli abitanti di Borgo Nuovo ma anche di quelli insediati nei nuclei urbani al contorno e realizzati dagli anni settanta in poi, anch'essi sprovvisti di questi elementari servizi.

Le aree su cui si realizzeranno queste piccole strutture sono quelle impropriamente occupate e che sicuramente, nel progetto originario degli interventi, erano destinate solo

ed esclusivamente a spazi pubblici. Quattro strutture saranno realizzate lungo via Verdi. L'asse viario principale del borgo. Le strutture si addosseranno alla testata delle quattro schiere abitative sfalsate, realizzate dall'ex Genio Civile. Su via Verdi esiste anche una piccola area libera destinata a verde su cui oggi è stata installata la struttura di legno, prima menzionata, destinata a negozio di tabacchi. Con la costruzione dei negozi la struttura di legno sarà rimossa e l'area verde sarà interamente recuperata e adeguatamente sistemata. Percorrendo via Verdi si raggiunge il cuore del Borgo che è Piazza Mascagni. Attualmente la piazza è solo uno slargo senza alcun servizio. Esiste uno spazio ora occupato da un piccolo manufatto, che è una cabina elettrica, e da altri precari e spontanei manufatti. Rimossi quest'ultimi, si andrà a realizzare una struttura che potrebbe accogliere un bar perché si è ipotizzato, progettualmente, di dotare, la stessa struttura, di un ampio spazio coperto anche per il servizio all'aperto nelle stagioni più favorevoli. Una struttura di negozi con maggiori dimensioni si è localizzata in una area posta nell'area sud-est del Borgo. Un'area libera, anch'essa impropriamente utilizzata probabilmente dagli abitanti i corpi edilizi a blocchi. In pratica i tipi edilizi sprovvisti di aree di pertinenza. E' una piccola area, adiacente la strada provinciale, di cerniera tra il Borgo ed i più recenti interventi edilizi privati. Come accennato su questa area si è progettato un blocco edilizio di maggiore dimensione che può essere utilizzato per tre diversi piccoli negozi ovvero per un'unica attività commerciale. Progettualmente si è ipotizzato che tutte le strutture commerciali e/o di servizio, come descritto per la struttura bar, abbiano uno spazio di pertinenza coperto sia per estendere, nel caso, l'attività all'aperto nelle stagioni migliori ed anche perché si sono voluti creare nuovi spazi di relazione dove gli abitanti possono incontrarsi e intrattenersi. Spazi coperti al riparo, sia dalla pioggia sia dal sole.

Ad eccezione della struttura commerciale più ampia che avrà una copertura a unico spiovente, riprendendo in pratica la copertura ricorrente degli edifici di Borgo Nuovo, gli altri edifici commerciali, posti all'interno del Borgo, si caratterizzeranno non solo per essere mono piano ma anche per la loro copertura piana e gli ampi porticati. Contrariamente agli edifici residenziali, tutti intonacati e tinteggiati, le tamponature delle nuove strutture, destinate a negozi e servizi, saranno realizzate con mattoni semipieni in cotto. Ciò per caratterizzarli, denunciandone la loro diversa destinazione da quella residenziale.