

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. 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.

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".

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 - 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”.

Ripuliti tutti gli spazi dalle incongrue e antiestetiche manomissioni 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 e che qui per brevità si riportano:

per gli interventi di manutenzione sul tessuto edilizio esistente si prescrive l’omogeneità architettonica degli edifici nei colori, nei materiali e nelle finiture edilizie come segue:

- *Ogni schiera edilizia dovrà essere tinteggiata con un unico colore scelto tra quelli previsti dal Piano del Colore predisposto dal Comune ai sensi dell’art.3 comma 3.33 del R.U. vigente. Il colore delle facciate degli edifici dovrà essere scelto concordemente dai proprietari delle unità abitative costituenti la schiera edilizia e sottoposto alla valutazione ed al nulla osta della Commissione Comunale per l’Autorizzazione Paesaggistica. La Commissione verificherà che la scelta del colore sia rispondente al Piano del Colore. In assenza del Piano del Colore sarà la Commissione per l’Autorizzazione Paesaggistica a valutare l’idoneità del colore da impiegare.*
- *La sostituzione dei vecchi infissi è consentita con serramenti nuovi, in legno e/o alluminio. Gli elementi oscuranti (avvolgibili o persiane) potranno anch’essi essere in legno od alluminio. Il colore ed il disegno dei profili degli infissi e*

degli elementi oscuranti dovranno essere autorizzati dalla Commissione per l'Autorizzazione Paesaggistica.

- *La porta d'ingresso delle unità abitative potrà essere di sicurezza; il disegno e il colore della porta dovrà essere autorizzato dalla Commissione per l'Autorizzazione Paesaggistica.*
- *La sostituzione parziale o totale del manto di copertura delle unità abitative i coppi o le tegole marsigliesi in laterizio è consentita con tegole simili a quelle esistenti. Forma degli Elementi e colore dovranno essere autorizzati dalla Commissione per l'Autorizzazione Paesaggistica.*
- *E' consentito l'impiego di inferriate anti effrazione da posizionare tra l'infisso e l'elemento oscurante. Esse dovranno avere disegno semplice. Disegno e colore dovranno essere autorizzati dalla Commissione per l'Autorizzazione Paesaggistica.*
- *Eventuali impianti tecnologici relativi a caldaie ed unità esterne degli impianti di climatizzazione vanno opportunamente mascherati.*

3.2 – 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.

Ulteriori approfondimenti possono desumersi dagli elaborati allegati nonché dall'allegato n°4 che raccoglie delle rese grafiche degli interventi previsti.