

Rilievo piano - altimetrico a supporto del "Piano di Dettaglio" della variante normativa al P.D.F. ed al P.R.G. approvato con D.D.G. n. 826 V/D.R.U. del 09/11/2010

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

La programmazione e la regolamentazione urbanistica del Comune di Roccamena sono state demandate, fino all'approvazione del nuovo P.R.G., ad un Programma di Fabbricazione approvato dall'A.R.T.A. Sicilia con decreto n. 33 del 2 febbraio 1979.

Al fine di adeguare ed aggiornare tale strumento urbanistico il Comune si è dotato di un Piano Regolatore Generale redatto da professionista esterno all'Ente.

Tale P.R.G. è stato adottato con delibera della Commissione Straordinaria n° 9 del 27/03/2008 e successivamente approvato in via definitiva con Decreto del 09/11/2010 del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, pubblicato sul supplemento ordinario n. 2 della Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana (P.I.) n. 53 del 03/12/2010 (n.52). Detto Decreto di approvazione ha accolto contestualmente una "variante in itinere", redatta lungo l'iter approvativo dello strumento urbanistico generale.

Tale variante, nata come "Variante normativa" al Programma di Fabbricazione approvato con decreto n. 33 del 26/02/1979, viene a costituire variante al nuovo P.R.G., adottato con delibera commissariale n. 9/2008, integrandone e modificandone le Norme tecniche di Attuazione (elaborato R3).

La variante essenzialmente è volta a regolamentare la zona territoriale omogenea "A" in ambito urbano del P.R.G., che viene individuata come "Zona urbana storica", e che coincide con la forma della città, così come si evince dalla cartografia storica dell'I.G.M. 1860-1898-1940.

L'esigenza della Variante urbanistica, di tipo normativo, nasce dalla duplice necessità, di coniugare un sistema coerente di norme di attuazione, in grado di consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione degli elementi storico-ambientali tuttora esistenti, con l'avvio progressivo del recupero della funzione residenziale che nel tempo è venuta meno nell'area centrale storica di Roccamena, con notevoli problemi di abbandono del nucleo storico e dell'estinguersi delle funzioni sociali che prima lo caratterizzavano.

Tale zona "A", oggetto della variante, viene individuata e codificata dall'art. 23 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. che testualmente recita:

“Le zone A comprendono: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. La parte urbana e gli edifici di particolare interesse storico presenti nel territorio sono classificati rispettivamente come A e A1.

Zona A: La zona territoriale omogenea A in ambito urbano, che viene individuata come “Zona Urbana Storica”, coincide con la forma della città così come si evince dalla cartografia storica dell’I.G.M. 1860, 1898, 1940.

Gli interventi ammessi per la Zona “A” sono quelli indicati nel Titolo III delle presenti N.T.A.”

La variante approvata, per come detto, modifica alcuni degli articoli del titolo III ed esattamente i seguenti: 52, 53, 56 e 55, introducendo un nuovo art., il 55 bis.

Tale art. 55 bis delle Norme di Attuazione del P.R.G., come modificato a seguito del D.D.G. n. 826V/D.R.U. del 09.11.2010, prevede al comma 2), per gli interventi da effettuare in zona omogenea “A”, che:

“La demolizione e ricostruzione degli edifici, ridotti allo stato di rudere, e la nuova edilizia nelle aree libere o che si rendessero tali, a seguito di autorizzato intervento di demolizione, è ammessa:

a) con indice di edificabilità fondiaria non superiore a 5mc/mq, nei limiti della superficie coperta preesistente e per una altezza massima non superiore a quella degli edifici adiacenti o circostanti di particolare carattere storico - artistico.

b) con indice superiore ai 5 mc/mq in presenza di un piano di dettaglio, esteso all’intera cortina edilizia o isolato, in cui sia documentata la ricostruzione tipologica dell’organismo edilizio, in applicazione di quanto prescritto dall’art. 55 della legge regionale n.71/78, e in cui l’aumento di volume sia giustificato dal mantenimento dell’impianto tipologico originario e dal rispetto del contesto storico ambientale.”

Pertanto al fine di dare attuazione al P.R.G. nella zona urbana storica e consentire gli interventi in deroga di cui al superiore comma b), l’Amministrazione del Comune di Roccamena ha dato mandato all’UTC di predisporre il “Piano di Dettaglio”, previsto al comma 2 lett. b) dell’art. 55 bis, potendo così normare tutti gli interventi da realizzare nella Z.T.O. “A”

Per la redazione del Piano, non essendo l’UTC munito di personale e mezzi idonei a poter eseguire i rilievi e gli elaborati tecnici necessari, è stato conferito incarico ad un tecnico libero professionista per tale adempimento. Con determina sindacale n° 29 del 9/08/2011 il tecnico è

stato individuato nell'Ing. Irene Armato, iscritto al n° 8514 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo.

RILIEVO

Al fine di predisporre gli elaborati richiesti per il "Piano di Dettaglio" è stata effettuata, con la scorta delle tavole del P.R.G., una mappatura di tutti gli isolati ricadenti nelle Z.T.O. "A".

Questi complessivamente sono 68 ed in massima parte hanno in pianta forma rettangolare compatta, eccezion fatta per alcuni isolati presenti nella zona sud-est e nella zona nord-ovest del centro edificato che si presentano forma rettangolare allungata.

La tipologia edilizia prevalente degli edifici che compongono l'isolato è quella di corpi di fabbrica a due e tre piani costruiti in adiacenza nell'ambito di ciascun isolato, sfruttando, per gli edifici più antichi in muratura, il muro comune, mentre gli edifici realizzati dopo il terremoto del gennaio 1968 si presentano separati da giunti tecnici.

Effettuato pertanto l'inquadramento in mappa degli isolati, riportante ognuno un numero identificativo, si è proceduto ad effettuare il rilievo degli immobili con l'ausilio di un distanziometro ottico a raggio laser, una rotella metrica ed un doppio metro.

Tale attrezzatura ha consentito un rilievo delle altezze e delle larghezze di tutti gli immobili presenti all'interno dell'area del centro storico, anche in modo indiretto, in presenza di elementi non direttamente visibili.

Per ogni isolato sono state rilevate, oltre alle larghezze dei singoli edifici componenti l'isolato, l'altezza dell'ultimo piano di calpestio in corrispondenza dei punti di discontinuità e dei confini di ogni fabbricato. Sono stati rilevati altresì i profili longitudinali delle strade in prossimità dei prospetti.

Per ogni isolato si è dunque proceduto ad individuare gli immobili già oggetto di progetto esecutivo, approvato in seno alla competente commissione ex art. 5 L. 178/76; per tali edifici si è dunque stabilita l'altezza massima realizzabile, che graficamente è stata individuata con una linea tratteggiata in rosso.

Per tutti gli altri isolati è stato effettuato il rilievo delle facciate in corrispondenza delle pubbliche vie, al fine di determinare l'altezza massima attualmente edificata.

Si sono così impostate per ogni isolato un numero di tavole corrispondente al numero di profili rilevabili, riportanti ciascuna, lo skyline prospettante su filo stradale.

La rappresentazione grafica delle coperture a falda inclinata, laddove non è stato possibile rilevarne la linea di colmo, è indicativa; si tenga comunque in considerazione una inclinazione media del 18 %.

I parapetti delle coperture piane sono stati rappresentati con una linea tratteggiata al di sopra del piano di calpestio.

CONTENUTI DEL PIANO

Come riportato nelle premesse della variante normativa al P.d.F. , approvato con decreto n. 33 del 26/02/1979, ed al P.R.G. adottato con delibera della commissione straordinaria n° 9 del 27/03/2008, le motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a proporre la stessa risiedono nella necessità di porre un freno e possibilmente creare una inversione di tendenza allo spopolamento ed al degrado ambientale che negli anni si è venuto a determinare nella zona urbana storica.

La zona urbana storica ha rappresentato da sempre il fulcro della vita sociale, civile e commerciale del centro abitato.

Con l'evoluzione però della società da una cultura prettamente agricola a quella di un terziario avanzato le esigenze abitative sono mutate nel tempo per cui le originarie abitazioni del centro, per ubicazione, superfici e conformazioni non si sono rivelate più idonee alle nuove esigenze della famiglia moderna, non consentendo, anche nei casi di demolizione e ricostruzione il raggiungimento degli standard igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente in materia di edilizia abitativa.

Pertanto l'Amministrazione Comunale ha dovuto urbanizzare una vasta area nelle immediatamente vicinanze della zona urbana storica per consentire la ricostruzione delle case danneggiate dai sismi del gennaio 1968 non realizzabili in sito per l'impossibilità di rispettare gli standard abitativi dell'edilizia residenziale.

Inoltre con gli interventi di trasformazione edilizia effettuati all'interno della zona urbana storica dagli anni '60 ad oggi molti edifici hanno perso le loro caratteristiche architettoniche e funzionali per assumerne altre più congeniali alla vita moderna.

Le Stalle, i fienili ed i pollai annessi alle abitazioni contadine sono stati quasi completamente eliminate e le superfici riutilizzate a parcheggi o adibiti ad altri usi a servizio delle abitazioni moderne.

Solo in alcune “case”, chiuse da decenni e non utilizzate, molto spesso a causa dell’emigrazione del proprietario, è ancora possibile trovare gli elementi caratterizzanti dell’ “abitazione contadina”.

Ma queste stesse, realizzate con materiali poveri, molto spesso non ultimate e degradate a causa degli agenti atmosferici e per l’assenza di manutenzione, sono ormai ridotti a ruderi a volte anche pericolanti.

Mediamente il 50% di ogni isolato è stato interessato dagli interventi di demolizione e ricostruzione, effettuati nella quasi totalità dopo i sismi del gennaio del 1968, per cui nello stesso isolato è possibile riscontrare due principali tipologie edilizie, caratterizzate dall’epoca di costruzione.

Quelle realizzate prima del 1970 e quelle realizzate dopo, in vigenza delle norme sismiche, con l’utilizzo diffuso del calcestruzzo armato nelle costruzioni.

La tipologia edilizia previgente ai sismi del gennaio del 1968, che possiamo definire “pre-terremoto”, presenta le caratteristiche dell’alloggio monofamiliare utilizzato per abitazione del nucleo familiare e per lo svolgimento di quelle attività collaterali e di supporto all’attività agricola. Essa è caratterizzata generalmente da fabbricati realizzati con struttura portante in muratura, insistenti su un lotto esteso mediamente 40-60 mq e presentano una o due, raramente tre, elevazioni fuori terra, oltre sottotetto e copertura inclinata a falda unica in coppi siciliani.

Il piano terra veniva utilizzato per l’alloggio degli animali e/o come deposito (granai, fienili, pagliere, ecc.), mentre il primo piano era utilizzato per l’alloggio del nucleo familiare. Anche il sottotetto veniva utilizzato come “pagliera”.

I prospetti dei fabbricati si trovano privi di intonaco o con una mano di rinzaffo tanto che è possibile vedere la tipologia muraria adottata (pietrame calcareo informe e conci di tufo). Gli infissi esterni sono in massima parte in legno.

E’ da rilevare come l’attività edilizia nella zona urbana storica, caratterizzata dalla attività di demolizione e ricostruzione, si è manifestata negli ultimi 40 anni, mentre prima di tale periodo gli interventi prevalenti erano quello della ristrutturazione e sopraelevazione degli edifici esistenti.

Inoltre gli interventi di urbanizzazione effettuati negli ultimi quarant’anni, come la trasformazione in rotabile di gran parte delle strade, per la quale sono stati sostituiti i basolati, i selciati e gli acciottolati con il bitume, hanno sottratto, alla Zona Urbana storica di Roccamena, la tipicità di centro rurale.

La tipologia edilizia degli edifici realizzati dopo il terremoto e quindi dagli anni '70 in poi è caratterizzata sempre dall'alloggio monofamiliare insistente su un lotto non inferiore a 60 mq, e tale comunque da assicurare il rispetto degli standard abitativi e di igiene previsti dalle norme per l'edilizia residenziale. Gli immobili sono realizzati con struttura portante in c.a. e solai misti in c.a. e laterizi. La maggior parte degli edifici presenta copertura piana a terrazzo ed i prospetti di questi sono completi di intonaco.

Gli infissi esterni nella quasi totalità sono stati realizzati in alluminio, pre verniciato e non, complete di tapparelle in pvc, solo eccezionalmente è possibile riscontrare infissi in legno.

CONCLUSIONI

Per le superiori constatazioni e considerazioni gli interventi di demolizione e ricostruzione nella Z.T.O. "A", ammessi a finanziamento ex Legge n. 178/76 e s.m.i., dovranno essere effettuati nel rispetto delle disposizioni del titolo III delle "Norme di Attuazione" del P.R.G. e seguendo l'indirizzo del "Ripristino Tipologico", in armonia con il contesto edilizio preesistente, come previsto dall'art. 55 ter delle Norme di Attuazione del P.R.G..

Nelle tavole del "Piano di Dettaglio" è stata riportata, per ogni isolato e per ogni fronte l'altezza media come limite non superabile negli interventi di ricostruzione in presenza dei presupposti riportati nell'art. 55 bis delle Norme di attuazione del P.R.G.

Inoltre, in dipendenza della conformazione orografica del Centro Urbano si evidenzia che:

- sono da privilegiare le coperture a falde con tegole e coppi riproponendo un elemento architettonico tipico del luogo;
- rappresentano una incongruenza con il contesto urbanistico e determinano disordine visivo, e quindi da evitare, i volumi che emergono dalla copertura per la realizzazione dei torrini scala con copertura piana.

Tanto si rassegna in adempimento all'incarico ricevuto.

IL TECNICO INCARICATO

(Ing. Irene Armato)

IL TECNICO COMUNALE