

ARAUT

studio tecnico progettazione
architettonica e urbanistica
via roncalli 19 tel 61288 foligno

comune di foligno
piano di recupero

CENTRO
STORICO

UPPELLO

beddini cleri ricottini vitali
gruppo di progettazione

coordinatore

luciano beddini architetto



RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO

I. Sintesi dei dati conoscitivi scaturiti dall'indagine effettuata tramite schedature Socio-economica e tecnico strutturale; tramite rilevazione diretta dei fabbricati; tramite indagine storica; tramite incontri con la popolazione.

I.1. Assetto morfologico

Ben poco rimane dell'impianto strutturale originario, in quanto interventi di ristrutturazione e successive modificazioni delle abitazioni (legate al mutare delle esigenze abitative e dei modelli culturali della popolazione) ne hanno trasformato in modo pesante le tipologie originarie.

Si ritrovano poche presenze significative ed integre nello aspetto tipologico e architettonico nell'edificato e risulta invalidato il senso del valore "storico" quale esso viene comunemente attribuito.

Rimane ben rappresentato il senso della storia dei nostri "centri" oggi: il senso cioè dell'appiattimento edilizio, del degrado strutturale e funzionale, il senso della superfetazione e del corpo aggiunto come stravolgimento di un antico tessuto.

I.2. Popolazione residente e patrimonio edilizio

I dati forniti dalla indagine condotta tramite schedatura sono significativi dal punto di vista della conoscenza analitica della situazione Socio-economica della popolazione; statico strutturale del patrimonio edilizio; dello stato di manutenzione e conservazione. Tali dati sono analoghi, se non per quantità, quanto per "carattere" ai dati desumibili dalle indagini effettuate su altri centri frazionali.

Il grado medio di invecchiamento della popolazione residente nel C.S. è abbastanza elevato, a dimostrare come pure per Uppello esista un graduale spopolamento (fenomeno comune ad altri centri frazionali).

La tendenza all'abbandono del centro frazionale e al conseguente abbandono delle abitazioni (esiste una grossa quota di alloggi vuoti, non utilizzati, sottoutilizzati) è denunciata dal rapporto abitanti/vani.

L'abbandono ha generato e continua a generare il degrado del patrimonio edilizio in quanto non gode più di quella manutenzione ordinaria di cui godrebbe se fosse abitato con continuità e stabilità.

La quasi totalità degli abitanti in età lavorativa svolge attività lontano dal paese, e comunque trattasi di attività che nulla hanno a che vedere con quelle che avrebbero potuto essere le vocazioni economiche del luogo.

Non si riscontra la presenza di possibili attività legate all'agricoltura o a qualsiasi altro momento produttivo in loco in grado di garantire una (seppur parziale) vita economica propria.

I.3. Vocazioni.

Il carattere della frazione ed in definitiva la sua vocazione risulta prettamente residenziale e con caratteristiche e connotati assimilabili a quelli della periferia del centro cittadino (il riscontro più evidente lo si ha nell'aspetto formale).

Il carattere scaturisce altresì dalla "monofunzionalità" della frazione stessa (funzione esclusivamente abitativa con limiti dovuti alla mancanza quasi totale di servizi essenziali per la residenza).

L'aspetto formale dell'edificato e degli ambiti costruiti ripropone schemi e modelli culturali, identici a quelli che hanno determinato per la gran parte delle zone di espansione urbana la creazione di luoghi ed ambiti indistinti per mancanza di valori formali e per sostanziale piattezza di contenuti.

L'aspetto paesaggistico rappresenta un elemento qualificante: sicuramente da salvaguardare in quanto motivo che privilegia tutto il "quartiere" distinguendolo da un qualsiasi altro dell'intorno cittadino, e comunque non correttamente valutato dalle previsioni del P.R.G. che hanno favorito l'edificazione in zone di nuova espansione che rappresentano elementi che hanno sicuramente deturpato gli scorci più suggestivi della frazione.

II. PROGETTO

II.1. Premessa

L'ipotesi progettuale formulata è basata sulle possibilità di recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio esistente e sulle capacità insediative di fine intervento, ritenendo opportuno operare una inversione di tendenza limitando le nuove zone di espansione e comunque di nuova edificazione del territorio comunale.

Tale ipotesi è fondata per di più sul programma di sviluppo quinquennale che l'Amministrazione Comunale si è dato e che ritieniamo importante perseguire; le stesse scelte progettuali operate per la frazione di Uppello vanno nella direzione indicata.

Ragionevolmente, l'ipotesi insediativa a fine intervento stima una ripopolazione del centro storico frazionale con incremento di circa 150 abitanti.

Pertanto l'ipotesi è quella di tendere alla saturazione del volume attuale, concedendo, per di più, solo incrementi di volume contenuti, viste le necessità reali che sono soprattutto di modesti ampliamenti onde adeguare gli alloggi alle esigenze abitative e di qualche specifico caso dove si ritiene importante concedere aumenti di volume a "completamento" di manufatti edili-zi i quali, oltreché in funzionalità distributiva, ne guadagnano soprattutto nell'aspetto formale e nel disegno complessivo.

II.2. Aspetti generali

Alla luce della situazione attuale e del quadro di insieme espresso sinteticamente nel cap.1 risulta prioritaria una azione propositiva volta alla salvaguardia dell'aspetto paesaggistico della frazione di Uppello: a questo fine occorre rivedere criticamente le previsioni del P.R.G. e formulare ipotesi complessive che a detta salvaguardia siano rivolte.

Trovandoci, di fatto, con un consolidato edilizio pesantemente compromesso dal punto di vista architettonico e con una situazione vocazionale che vede Uppello come luogo quasi esclusi-

vamente residenziale, si impone un "ridisegno" urbano della frazione stessa che né favorisca una riqualificazione in senso complessivo.

Alla luce delle valutazioni espresse nel precedente capitolo si ritiene, per di più, che l'immediata risposta che necessita sia della attivazione di un reale processo di recupero del patrimonio edilizio esistente che si ritiene debba partire oltre che dalle considerazioni generali espresse, anche e soprattutto in funzione delle esigenze primarie della popolazione.

Tali esigenze (a volta frammentarie e parziali) non possono comunque inficiare l'assunto più generale di un recupero complessivo al quale vanno riferiti tutti gli interventi prevedibili.

Il Piano redatto è, pertanto, un "programma dinamico" che consente al suo interno una possibilità attuativa che si realizza per stralci seguendo la logica definita dal disegno complessivo all'interno del quale deve attivarsi sia l'intervento pubblico, sia l'intervento privato.

Il piano nasce dalla individuazione, in sede di analisi, di compatti definiti dalle diverse categorie di intervento di cui alla L.457 all'interno dei quali (peraltro non indicati nelle tavole di progetto in quanto non vincolanti) sono perimetrate le unità minime di intervento che consentiranno di procedere ad un recupero edilizio immediato, tramite la possibilità di intervento per singole unità funzionali.

L'intervento pubblico potrà essere elemento qualificante e sostanzialmente l'elemento propulsore e guida per gli interventi privati.

Esso dovrà essere attuato per "punti"; localizzato cioè nelle parti di tessuto urbano più degradato a favorire anche una certa appetibilità degli interventi che potranno essere indotti.

Nell'ipotesi di recupero della frazione riteniamo sostanziale (per una ipotesi complessiva di rivitalizzazione) considerare con la dovuta attenzione l'intero territorio circostante: questo vuol dire soprattutto pensare alle vocazioni economiche e morfologiche dell'"intorno" alla frazione; a quelle presenti ma, soprattutto ad eventuali possibilità di potenziamento di nuove prospettive economiche.

L'ipotesi che formuliamo è fondata sullo sviluppo, che auspicchiamo, di alcune attività legate a risorse proprie del luogo

legate da una parte alla creazione di un parco naturale che covrà interessare la zona di Sasso Vivo, dell'Abbazia e delle aree circostanti; dall'altra alla possibilità di un serio sviluppo legato alla utilizzazione delle acque di Sasso Vivo.

Su queste ipotesi sono fondate previsioni di attività complementari che andrebbero a localizzarsi nella frazione stessa e che contribuirebbero a procurare nel tessuto edilizio, viario ed ambientale mutamenti positivi se guidati. Pensiamo ad attività turistico ricreative che contribuirebbero alla rivitalizzazione effettiva (in senso economico soprattutto) della frazione.

II.3. Proposte di intervento: assetto urbanistico generale.

Relativamente alle previsioni di P.R.G. si propone la eliminazione della zona C1 di nuova espansione nella parte ovest della frazione, in quanto contraddittoria con la ipotesi del recupero dell'edificato ed assolutamente stridente con la volontà di salvaguardia paesaggistica espressa.

Riteniamo valida e da riproporre la individuazione operata dal P.R.G. del verde pubblico attrezzato; parte del verde pubblico individuato, potrebbe essere destinato a parcheggio pubblico, completamente inesistente nella frazione e di cui si ravvisa imponente necessità.

Potrebbe essere altresì creata una piccola circonvallazione che serva come penetrazione al parcheggio e come svincolo per il traffico interno alla frazione (adeguando la attuale strada in terra battuta che costeggia il lato Nord-Ovest della scuola e facendovi confluire la viabilità interna al parcheggio e al verde).

Si prevede il completamento, la realizzazione e l'adeguamento delle reti tecnologiche mancanti (primaria necessità riscontrata: realizzazione delle condotte di fognatura).

II.4. Recupero del patrimonio edilizio.

L'intervento progettuale prevede la riqualificazione del tessuto edilizio urbano mediante il ripristino e la creazione di vie, passaggi, piazze, corti tendenti alla realizzazione di un sistema organico "disegnato" e ordinato di percorsi e soste, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, oltre che di arredo e "attrezzamento" urbano.

L'intervento nella residenza sarà caratterizzato dalla salvaguardia dell'aspetto paesaggistico e, pertanto, delle caratteristiche architettoniche più significative delle facciate, mantenendo in taluni casi altezze di gronda, bucature, sagome, finiture.

Saranno concesse nei casi in cui sia inesistente ogni valore formale, possibilità di variazione anche sostanziale nelle sagome e nell'aspetto definitivo degli edifici. Saranno concesse altresì incrementi di volume a completamento e modesto ampliamento e per l'allineamento di alcuni fronti e linee di gronda al fine della riqualificazione di alcune parti dell'edificato, fermo restando i limiti posti dalla L.64/74.

Saranno comunque tutelate e salvaguardate alcune tipologie edilizie per i casi in cui esiste un valore architettonico e formale di un certo rilievo, prevedendone altresì la possibilità di una rifunzionalizzazione complessiva.

Per la grande maggioranza dei casi oggetto di intervento, non essendo più ragionevolmente ipotizzabili recuperi di tipologie edilizie e di elementi strutturali, in quanto completamente compromessi, saranno consentiti interventi di recupero edilizio anche "pesante" che preveda cioè, la creazione di edifici in tutto ed in parte diversi dai preesistenti. Tali interventi sono comunque opportunamente guidati dal disegno normativo e progettuale.

Saranno consentite possibilità di variazione delle destinazioni d'uso dei locali onde adeguare alle nuove esigenze funzionali previste gli edifici.

Tali variazioni di destinazione d'uso saranno finalizzate all'inserimento di una rete di servizi alla residenza e correlate alle attività economiche che potranno essere indotte ad es. dalla eventuale realizzazione del "parco di Sasso Vivo" e dalla utilizzazione delle acque.

Rimarranno vincolate le destinazioni d'uso delle zone costituenti verde, orti e giardini per i quali sono previste la salvaguardia ed il mantenimento di essenze presenti in luogo.

Gli elementi di arredo urbano, le sistemazioni delle piazze, le pavimentazioni, i fronti principali dei compatti, le finiture i materiali, i colori, sono indicati in apposita tavola di progetto e nei riferimenti attuativi contenuti nelle norme.

Per ciò che concerne l'Ente Pubblico, (anche al di là della perimetrazione della zona "A" e, pertanto, della competenza del presente P.d.R.) si propone in specifico il recupero dell'edificio ex scuola di proprietà comunale.

Si ritiene opportuno una sua trasformazione ad uso residenziale con un intervento di ristrutturazione che ne qualifichi l'aspetto architettonico e formale.

II.5. Proposte di intervento: recupero di attività economiche.

Il recupero urbanistico ed edilizio auspicato e prefigurato nei precedenti capitoli sarà sostanzialmente funzione di un "recupero" sviluppo e potenziamento di attività economiche; conseguentemente, con la proposta di realizzazione del Parco e della utilizzazione delle acque potranno essere utilizzati parte di edifici da destinare ad attività recettive e di ristoro.

Lo sviluppo economico eventuale favorirebbe, altresì, un seppur limitato sviluppo di piccole attività di artigianato artistico e dei prodotti tipici, attualmente inesistenti, ma che potrebbe trovare giusta collocazione. Si ribadisce l'importanza del concedere la possibilità di variazione di destinazione d'uso onde adeguare funzionalmente la frazione alle ipotesi economiche formulate.

II.6. Normativa

La normativa di attuazione facente parte integrale del presente P.d.R., intende specificare nel particolare le possibilità e le modalità di recupero del patrimonio edilizio. Le categorie di intervento previste e assegnate alle singole U.M.I. sono state definite ai sensi della L. n.457/78 avendo particolare cura nello stabilire ed elencare i tipi di intervento previsti relativi ad ogni categoria. Dette categorie individuate, seguono un criterio di progressività e sono ordinate in modo crescente relativamente alla complessità ed estensione delle opere in esse comprese: le opere ed i lavori propri in ogni classe comprendono quelli della classe precedente.

II.7. Soggetti attuatori

Al fine di innescare i processi di recupero auspicati si è ritenuto indispensabile individuare con precisione gli elementi catalizzatori e propulsivi della attuazione del Piano ed i rispettivi ambiti di pertinenza della attività pubblica e privata.

L'intervento pubblico sarà elemento sostanziale e fondamentale di tale recupero e quindi elemento guida anche nei confronti del privato. Tale ruolo dovrà attuarsi negli interventi già esposti e comunque riassumibili in:

- assetto viario
- reti tecnologiche
- verde attrezzato
- parcheggio pubblico
- recupero edilizio delle proprietà pubbliche (acquisiti o acquisibili)
- concretizzazione della ipotesi del parco e della utilizzazione delle acque.

L'intervento privato dovrà sostanzialmente operare il recupero edilizio della gran parte del patrimonio esistente; vengono tuttavia individuati degli ambiti specifici di intervento (in special modo alle U.M.I. con categorie assegnate Ristrutturazione Urbanistica) per i quali sarebbe importante la immediata attivazione del processo attuativo, in quanto sarebbero momenti propulsivi e capaci di innescare profondi processi di riqualificazione.

In alcuni casi, (cf. tavola di progetto n.19) sempre di intervento privato, sono previste modificazioni anche sostanziali delle sagome e dei volumi di singole U.M.I., per favorire un recupero reale fondato sulla consapevolezza delle esigenze abitative, funzionali e, non ultime, formali. Vengono pertanto individuate delle linee di ingombro massimo ed una serie di indicazioni sulle demolizioni da operare, consentendo, tuttavia, il completo recupero del volume ed in alcuni casi variazioni in aumento dello stesso fino alla quota massima stabilita in normativa.