

## **LE RAGIONI DEL PIANO**

“Uno dei presupposti della modernità è.....di rinunciare, ove occorra, a costruire”.

Questo era scritto in un documento pubblicato sul primo numero del bollettino di Italia Nostra, dell'aprile 1957, a firma di una ventina di architetti (assai giovani allora), tra cui Leonardo Benevolo, Italo Insolera, Vittoria Calzolari, Carlo Melograni.

A distanza di dieci lustri, questa precoce intuizione è divenuta impellente necessità a fronte del consumo di suolo, che è risorsa non rinnovabile, e che avviene con una voracità senza precedenti.

L'edilizia non è più un'attività di servizio che costruisce abitazioni, luoghi di lavoro ed infrastrutture per rispondere ai bisogni di una comunità, ma si è distorta in attività industriale e finanziaria autonoma e realizzata al solo scopo reddituale.

Per porre rimedio occorre limitare la crescita quantitativa, puntare sulla riqualificazione, la trasformazione ed il riuso del costruito ed in modo particolare dei centri storici per intensificare la salvaguardia del territorio non ancora urbanizzato ed avere ancora la speranza di lasciarlo come eredità alle generazioni future.

Il Recupero del Centro storico diviene fondamento di una politica di riassetto urbanistico che coinvolge il territorio nel suo complesso e che sia capace di far di nuovo dialogare tutte le parti della città tra loro e con il territorio circostante.

## **CONTENUTI DEL PIANO**

Per piano di recupero si intende uno strumento attuativo del Piano Regolatore Generale, un Piano Particolareggiato che si occupa dell'intero centro storico di Poggio Mirteto.

Il centro storico, identificato come zona A dal PRG, comprende il nucleo primario del tessuto urbano. Con il PdiR sono regolate tutte le trasformazioni di ordine urbanistico ed edilizio finalizzate alla conservazione, al risanamento ed al riuso del patrimonio edilizio esistente.

E' definito risanamento conservativo quell'insieme d'interventi volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico esistente del centro storico ed il relativo tessuto viario al fine mantenere o incrementare i livelli della popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi.

Il risanamento conservativo comprende manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro nonché la ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.31 della legge 457 del 1978.

Questi interventi sono regolati dal presente PdR., che fornisce una serie di norme tecniche generali (Titolo I° e II° delle N.T.A.) e una normativa di disposizioni particolari d'intervento ( Titolo III° delle N.T.A.) operativa per casistiche particolari.

## IL METODO DI VALUTAZIONE DELLO STATO ATTUALE

L'analisi dello stato di fatto del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici di relazione è stata effettuata con la compilazione di Schede di rilevamento, in cui sono riportate, per ogni edificio e per ogni via o piazza, tutte le caratteristiche tipologiche, costruttive e di rilevanza ambientale ed architettonica.

Ogni caratteristica è stata poi sintetizzata graficamente determinando così una mappa completa della situazione di fatto di ogni edificio e di tutto il tessuto urbanistico.

Tutte le caratteristiche dello stato di fatto dei vari elementi, indagate singolarmente, sono state sintetizzate in una mappa del degrado, ossia una tavola conclusiva che esprime graficamente il giudizio complessivo del livello di degrado. Per definire la mappa del degrado si è adottato un procedimento messo a punto dalla Regione Lombardia, adattandolo alle specificità di Poggio Mirteto. Tale procedimento mira a valutare il livello di degrado dell'unità edilizia o dello spazio pubblico di relazione con un metodo di assegnazione di un punteggio ai vari elementi che lo costituiscono. Si tratta, quindi, di un procedimento empirico, che tuttavia consente una soddisfacente soluzione di questa complessa fase di analisi.

Sulle Schede di rilevamento, sono state prese in considerazione le caratteristiche che sintetizzano lo stato degli elementi che costituiscono il singolo edificio. Per l'edificato: conservazione delle facciate, conservazione delle coperture, conservazione degli infissi.

Per gli spazi di relazione pubblici: il tipo e la conservazione del manto superficiale, la conservazione e l'efficacia del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, la presenza e la conservazione del sistema d'illuminazione.

A ciascuno elemento preso in considerazione si è attribuita una valutazione cui si è fatto corrispondere un punteggio secondo la seguente scala:

- buono : 1 punto;
- medio : 2 punti;
- cattivo : 3 punti.

Tali parametri sono stati ponderati, applicando dei coefficienti correlati all'importanza attribuita all'elemento considerato sulla valutazione globale dell'edificio, alle condizioni generali dell'edificio, ma anche alle rilevanza delle opere da eseguire per il risanamento.

Così, ad esempio per gli edifici, si sono applicati i seguenti moltiplicatori:

- 3 : per la conservazione delle facciate;
- 3 : per la conservazione delle coperture;
- 1 : per la conservazione degli infissi.

A questo punto si è eseguito per ogni edificio il calcolo della media ponderale, dividendo la somma dei punteggi moltiplicati per i coefficienti, per la somma dei coefficienti:

$$D = N / S^*$$

dove D è il coefficiente convenzionale che indica l'indice di degrado.

Analizzando, in seguito, i diversi valori di tale indice ed in base a quanto verificato sul campo con l'osservazione diretta, si è ottenuta una scala dei valori di soglia dell'indice di degrado D, attribuendo un giudizio conclusivo a ciascun intervallo:

valori sino ad 1,00 : edificio buono

valori compresi tra 1,01 ed 1,857: edificio discreto

valori pari a 2: edificio parzialmente degradato

valori compresi tra 2,01 e 2,857: edificio degradato

valore pari a 3 : edificio molto degradato

Il risultato ha consentito di stimare il livello di degrado dell'area oggetto di PdiR e di predisporre, nella fase di progetto, una strategia operativa di intervento.