

Interventi possibili nei villaggi

L'adattamento delle abitazioni alle nuove necessità.
Le aree di pertinenza

Il tema degli interventi edilizi ed urbanistici sui Villaggi Marcolini edificati in Brescia, è stato affrontato dagli estensori del Piano Regolatore di Brescia, recentemente approvato. In esso sono state svolte delle valutazioni che rappresentano delle linee guida in ordine alla risposta da fornire nell'ipotesi di richiesta di varianti edilizie richiesta dai proprietari degli edifici costruiti nei Villaggi.

Di seguito pubblichiamo il testo redatto dagli architetti Gianpiero Ribolla e Paolo Livi del Comune di Brescia, che illustra le linee guida del Piano Attuativo adottate dall'Amministrazione di Brescia in ordine ai possibili interventi sottodescritti.

Villaggio Sereno Sud – Relazione Urbanistica – Comune di Brescia – Settore urbanistica Arch. Gianpiero Ribolla – Paolo Livi

Il presente piano attuativo si propone di indagare le possibili trasformazioni di un isolato del Villaggio Sereno, in seguito alle possibilità offerte dalla variante L. 23 del piano regolatore vigente e dalle norme del PRG2003, in relazione, inoltre, al *trend* delle trasformazioni subite nel corso degli anni passati.

I Villaggi Marcolini, nel corso degli anni, sono stati oggetto di trasformazioni più o meno lecite che partono dal singolo lotto per modificare, nella ripetizione, l'organizzazione spaziale di interi isolati.

L'adattamento dell'abitazione alle singole necessità ha indotto i vari proprietari a perseguire processi di densificazione secondo logiche non sempre compatibili con gli strumenti urbanistici, ma comunque riconducibili a temi ricorrenti.

La ripetizione, lotto dopo lotto, delle singole trasformazioni ha prodotto, all'interno degli isolati, alterazioni degli schemi volumetrici con conseguente riduzione delle superfici permeabili, riduzione dei campi visivi attraverso gli spazi aperti e soprattutto una

esplosione di linguaggi architettonici e di materiali impiegati; le singole unità edilizie si sono così accorpate in un *continuum* formato da elementi lessicali disomogenei e disgregati.

Gli spazi aperti pertinenziali sono stati ridotti in modo drastico, diventando minuti, frammentati quindi privi di continuità fra i lotti e all'occorrenza pavimentati per definire accessi ai garage o ulteriori posti auto scoperti.

L'originaria permeabilità visiva attraverso l'isolato è stata negata mutando in una sequenza di piccole corti.

Le diverse trasformazioni edilizie, illustrate negli schemi allegati, sono riconducibili ai seguenti principi:

- costruire dentro: consiste essenzialmente nel riutilizzo a fini abitativi dello spazio destinato originariamente al garage, collocato in ogni tipologia all'interno del piano terra dell'edificio;
- costruire fuori 1: ampliamento in continuità con l'edificio originario, eseguito con materiali durevoli o effimeri, con modifica dei vecchi prospetti o con conservazione degli stessi, usato come ambito domestico o come annesso di servizio;
- costruire fuori 2: realizzazione in materiali effimeri (lamiera ondulata) di garage in posizione d'angolo rispetto al lotto, senza relazione diretta con lo spazio domestico e senza alterazione del volume originario;
- costruire fuori 3: realizzazione di tettoie in aderenza al volume principale o come riparo degli annessi realizzati in modo effimero;
- costruire sopra 1: sopralzo di parte o di tutto l'edificio originario, con alterazione parziale della distribuzione interna;
- costruire sopra 2: demolizione e ricostruzione con altezza maggiorata e completa
- ridistribuzione interna.

Questi principi sono stati riconosciuti ed analizzati puntualmente su un campione di sette lotti, comprendenti i due tipi edilizi. Il risultato chiarifica un trend perseguito nel corso di quarant'anni che ha completamente alterato lo schema originario, sia dal punto di vista architettonico che da quello degli spazi scoperti.

La densificazione attuata dai singoli proprietari è particolarmente visibile nell'accorpamento di più lotti e mostra come oggi ci si trovi ad affrontare un tessuto molto complesso e diversificato, sul quale bisogna prevedere ulteriori ampliamenti e sopraelevazioni consentite dalle nuove norme tecniche di attuazione.

Un progetto architettonico di tipo tradizionale, esteso all'isolato, è praticamente impossibile; la complessità dello stato di fatto e le possibilità progettuali rendono praticamente infinite le soluzioni applicabili ai singoli lotti.

Si tenga presente che l'azione progettuale del piano attuativo è applicabile nei dieci anni successivi alla sua approvazione e che la normativa presente ad oggi è duplice (regime di salvaguardia e post); il piano vigente consente ampliamenti fino a 120-150 mq di slp a seconda se si agisca su una o due unità abitative per lotto, mentre l'indice assegnato dal piano adottato supera la slp del vigente. Augurandosi che il piano adottato diventi vigente in meno di dieci anni, ci si trova a dover affrontare tre condizioni:

- stato attuale, dove in molti casi si supera già la superficie assegnata dal vigente;
- regime di salvaguardia, dove si da risposta ad un intervento realizzato in tempi brevi secondo un certo parametro;
- PRG2003 vigente, dove la possibilità edificatoria è maggiore dei casi precedenti.

Chiaramente un'operazione eseguita in regime di salvaguardia non deve pregiudicarsi la possibilità di un'ulteriore trasformazione in tempi successivi, pertanto le possibili trasformazione dei singoli lotti devono tener presente più scenari. Si è giunti alla conclusione che il presente piano attuativo deve intendersi, come strumento flessibile e differenziato nel tempo, che sappia accogliere i singoli progetti realizzati da persone diverse e che possa interessare di volta in volta porzioni di isolato variabili. Nella pianificazione si è proceduti secondo un duplice percorso:

- verde pertinenziale come elemento strutturante i nuovi interventi: sono stati proposti tre schemi organizzativi del verde pertinenziale, applicati a tutto l'isolato ma riconducibili al singolo lotto, i quali definiscono con le distanze di rispetto il negativo delle aree edificabili; i modelli organizzativi riprendono il tema della permeabilità visiva e tendono a liberare gli angoli dei lotti dagli annessi di servizio, concentrando in un unico blocco i volumi edificati, in modo da aumentare lo spazio visivo sia dalla strada che dall'interno dei lotti. I tre modelli sono



Un'immagine panoramica storica del Villaggio Sereno

combinabili fra loro, in modo da ricostituire la continuità degli spazi permeabili, mantenendo comunque la flessibilità legata ai tipi di ampliamenti.

- definizione delle regole relative alla densificazione:
- è sempre consentita l'edificazione a bordo lotto, con l'obbligo di mantenersi ad una distanza non inferiore ai 3m dagli edifici esistenti (cod. civile);
- è sempre consentita l'edificazione in aderenza ad edifici esistenti, fatta salva l'assenza di aperture sul fronte di contatto;
- gli edifici recuperati non possono superare i due piani di altezza;
- il sedime edificabile deriva dalla scelta di un tipo di disposizione del verde pertinenziale;
- la scelta di un modello posizionale del verde pertinenziale deve garantire la continuità dello stesso fra i vari lotti confinanti;

- è sempre consentita la realizzazione di patii; questi non rientrano nel 35% di verde pertinenziale.

Sono state indagate, infine, le possibilità di trasformazione a seconda della posizione del verde pertinenziale scelta. Ne emergono scenari estremamente differenziati, soprattutto se si incrociano poi con le possibilità offerte dalla demolizione con ricostruzione. Ci si è limitati, quindi, a mostrare scenari possibili, distinti per tipo di verde e tipo edilizio; questo si deve intendere come suggestione o rappresentazione di possibilità, non come progetto sovrimposto rispetto il quale i proprietari non hanno diritto di parola. La selezione di un caso tipo è resa possibile dalla presenza, nell'isolato, di soli due tipi edilizi; questo rende la presente analisi generalizzabile ad altri isolati o villaggi.

