

località Comune di SURBO

prov. di Lecce

oggetto Piano di Recupero
del Centro Storico L.457/78

relazione generale

committ. _____

Civica Amministrazione

tav. N° 1

rapp. _____

data _____

agg.to _____

studio

a. p. d. i. n. g.

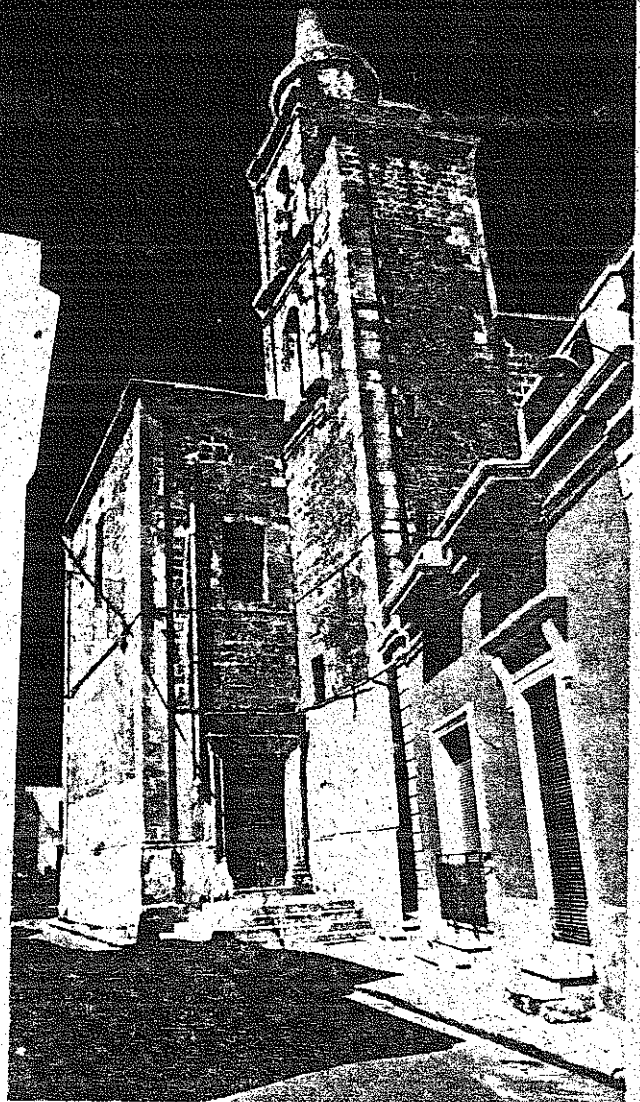
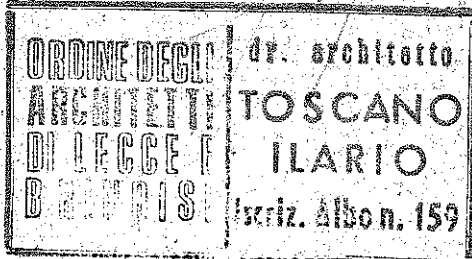
via Imbriani 36 - Lecce
tel. 57140

rif. U/831

progettista:

Dott. Arch. Ilario Toscano

Collaboratori: Ing. Aldo De Benedetto / Arch. Antonio Zuccala



CENNI SULLE ORIGINI DI SURBO.

Le attribuzioni leggendarie sulla nascita di questo paese, come spesso accade nel nostro Salento, filtrano attraverso una storiografia locale di tradizione umanistica, naturalmente propensa a celebrare nobili origini legate all'elemento colonizzatore greco.

Idomeneo, re di Creta, approdò fuggiasco, con la sua gente, nel regno di Malennio, e ne fu benevolmente accolto. La prematura morte di Dauno, primogenito di Malennio, rese prime erede la sorella Euippa, che sposò l'ospite Idomeneo consolidando l'alleanza tra le due popolazioni. Ad Idomeneo si attribuisce anche la fondazione di Surbo. Tali vicende, secondo Jacopo Antonio Ferrari, nella sua "Apologia paradossica della città di Lecce" furono riportate in lingua greca su un'antica iscrizione conservata nel monastero di Santa Maria della Nuova e tradotta in latino dallo stesso Ferrari, che sostiene, tra l'altro, la suggestiva ipotesi secondo cui quel monastero dovette sorgere sulle rovine di uno splendido palazzo edificato da Malennio.

Al di là della cornice leggendaria, Surbo fu sempre legata a Lecce da una specie di cordone ombelicale, come

sembra confermato dalla storia fin dall'Alto Medioevo, in cui si ritenne Surbo parte del territorio di Lecce e incorporato in quella contea, tanto che il più antico riferimento storico, secondo il Marciano, sarebbe stato rinvenuto in un'iscrizione ormai perduta conservata nel monastero leccese di S. Giovanni Evangelista e datata 1133.

Altri successivi documenti consistono in tre diplomi del 1190, 1193, 1197, due di Tancredi ed uno di Enrico VI.

A partire dal secolo XII, il casale di Surbo fece parte "de corpore civitatis Iitii" insieme a S. Pietro Vernotico, Squinzano e Dragoni.

In periodi più recenti, appartenne ai "Capece" di Maglie, nel secolo XVI, poi divenne "Terra" acquistata dalla famiglia Pepe, e successivamente passò ad altri feudatari: i Severini, poi i "Romano" ed i "Patrizij" di Brindisi.

Negli anni intorno alla prima guerra mondiale, fu determinante, per Surbo, la vicinanza al capoluogo di provincia, iniziando in quel periodo un processo continuo di modificazioni che ha contaminato profondamente gli aspetti più disparati della locale cultura contadina, ma che fino ad oggi non ha prodotto un valido modello alternativo in cui Surbo potesse riconvertire le proprie risorse socio-economiche, al di là di una dipendenza amorfa dal capoluogo.

MONUMENTI PARTICOLARMENTE SIGNIFICATIVI FACENTI PARTE
DELLA PERIMETRAZIONE DI RECUPERO.

CHIESA PARROCCHIALE

Si colloca nel comparto n°2 (vedi allegata planimetria generale), rivolta verso piazza Unità Europea, all'angolo tra le vie Galileo Galilei e Umberto I.

Tale chiesa fu ultimata nell'anno 1586, come riportato dall'iscrizione PUBLICI COMODITATIS 1586 posta al vertice della torre dell'orologio; ed alla stessa epoca risalirebbe il portale, che superiormente conserva la raffigurazione della Vergine.

La presenza di archetti romanici sulla facciata rimanderebbe ad epoca più antica l'originario impianto.

Varie modifiche furono apportate all'interno ed all'esterno della chiesa, la più eclatante delle quali consistette nell'affiancata casa canonica e suscitò giustamente, nel 1964, una lunga ed accesa polemica.

CAPPELLA DI S.VITO MARTIRE

Si trova a fianco al Palazzo Baronale, su via V. Emanuele, comparto n°7. Presenta facciata barocca divisa in due ordini con finte finestre e sormontata da timpano.

Da rilevare all'interno l'altare maggiore, di squisito gusto barocco, datato 1645.

L'IMMAGINE URBANA

Il centro storico di Surbo, nella sua immagine globale, si configura nell'aggregazione di sette comparti, distribuiti attorno ad un fulcro determinante: Piazza Unità Europea.

Da questo fulcro si irradiano verso il perimetro urbano i percorsi viari costituenti la tessitura del nucleo storico: via Umberto I, via Galileo Galilei, via Vittorio Emanuele, via R. Fico, via Valzani, via V. Ampolo, via G. Battista Vico.

La logica distributiva delle maglie, riconducibile allo schema radiale, denota in modo chiaro il modello morfologico medioevale.

La piazza, ovvero il momento più tipico della vita nel centro storico, si conserva ancora come luogo vocazionalmente di incontro e di affari. Ad interessi di tipo economico, commerciale, direzionale (vedi tavola destinazioni d'uso attuali), si affiancano attività di tipo ricreativo, secondo un intrecciarsi di lavoro e dopo-lavoro difficilmente riscontrabile nei giovani quartieri urbani.

Tale modello urbano, oltre che documento materiale di una tradizione storico-culturale, costituisce, nella sua longevità, conferma del principio che lega la vivibilità di un ambiente alla dinamica dei rapporti umani, dinamica

che resta pressochè immutabile pure al radicale rinnovarsi delle tecnologie e degli strumenti organizzativi.

Il centro storico di Surbo conserva ancora le potenzialità del suo ruolo, ruolo che gioca notevolmente a sostegno dell'identità culturale del paese e conseguentemente della sua autonomia socio-economica. Questo è importante soprattutto nel momento in cui la crescita del vicinissimo capoluogo di provincia rischia di ridimensionare Surbo a presenza marginale.

COLLOCAZIONE TERRITORIALE

Di natura fondamentale è la collocazione territoriale di Surbo ; va puntualizzato che la vicinanza rispetto al capoluogo di provincia non ha generato incremento nell'economia del paese, o almeno non come avrebbe potuto. Nell'edilizia in particolare, i processi di trasformazione nel tessuto urbano non vanno al di là di quanto mediamente accade negli altri centri salentini di analoghe proporzioni.

tale fenomeno non è affatto insolito nel quadro di analoghe situazioni urbanistiche. Surbo si colloca infatti a ridosso della Zona Industriale leccese, e questo rende il paese depositario di problemi ed aspirazioni propri delle periferie cittadine.

Un altro fattore di natura "emarginante" nasce dal potere polarizzante rispetto ai flussi di traffico della superstrada Lecce-Brindisi.

Tutto questo, all'interno delle problematiche inerenti il centro storico, ha però un risvolto in parte positivo. Le trasformazioni che hanno interessato il tessuto edilizio antico solo di rado si presentano infatti di tipo radicale, ed in ogni caso sono state

inibite dal ruolo frenante di fattori socio-economici che si sommano a quelli determinati dalla collocazione territoriale accennata.

DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso di tipo non residenziale (vedi relativa planimetria generale) si manifestano in una concentrazione prevalentemente di natura commerciale, configurata in una fascia lungo entrambi i margini di via Vittorio Emanuele, percorso di ampiezza relativamente notevole, fino a raggiungere Piazza Unità Europea; qui si rileva una compresenza equilibrata di attività di vario genere, (commerciali, direzionali, ricreative, artigianali) di cui la piazza stessa, tuttora, come già accennato, elemento generatore di rapporti sociali, rappresenta il baricentro.

Il quadro generale d'insieme delle diverse destinazioni d'uso, valutato nel contesto dell'intero impianto urbano di Surbo, delinea fondamentalmente una tendenza alla riappropriazione del centro storico in quanto struttura favorevole agli scambi di diversa natura, pur sempre, s'intende, attraverso alcune riconversioni imposte da fattori in evoluzione di tipo economico-sociale.

Per quanto concerne la distribuzione delle attività economico-direzionali, di preminente interesse, all'interno del centro storico, è la Sede Municipale, attual-

mente in via Vittorio Emanuele, ma destinata ad occupare l'edificio in via di ristrutturazione all'angolo tra via V. Emanuele e Piazza Unità Europea.

Appare certamente importante il fatto che, nella necessità di una nuova adeguata Sede Municipale, si sia in definitiva ribadita, attraverso tale scelta di localizzazione, la longevità di un cuore urbano ancora depositario degli interessi di tipo gestionale.

Rilievo fondamentale assume in tal senso il fatto che le attività di natura ricreativo-culturale tendono quasi sempre a concentrarsi in prossimità di quelle economico-direzionali e commerciali, secondo una logica di compensazione rivalutata dalle più auspicabili ipotesi di zonizzazione, che respingono la "specializzazione" delle aree urbane.

Appare sostanzialmente attuale, alla luce di tali considerazioni, il modello urbano in oggetto, anche se storicamente prodotto da fattori chiaramente estranei alla pianificazione così come oggi la si intende.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Per quanto concerne il rapporto tra tipologie degli edifici e spazi scoperti ad essi pertinenti all'interno dei comparti, va osservato che le unità d'uso sono aggregate prevalentemente a schiera e sembrano protendersi verso il cuore del comparto. Tale fenomeno raggiunge, attraverso i decenni del nostro secolo, livelli addirittura esasperati, aggravato da aggiunte improvvisate di nuovi vani e superfetazioni in genere che pregiudicano le normali condizioni di abitabilità degli edifici, innanzitutto causando l'interclusione dei vani centrali all'illuminazione ed alla ventilazione naturali. Tali vani, infatti, originariamente destinati a ricevere aria e luce dagli spazi scoperti di pertinenza, nel migliore dei casi affidano oggi la propria salubrità a piccole luci ricavate in alto sfruttando i dislivelli delle coperture.

Si può perciò affermare che l'aggravio della situazione è soprattutto imputabile a questi ultimi decenni, durante i quali si sono manifestate nuove esigenze e nuove, pur modeste, disponibilità di mezzi economici e tecnologici.

Tali stimoli, in sostanza positivi, che avrebbero potuto e dovuto rappresentare un momento di reale riqualificazione ambientale, non è stato giustamente incanalato e disciplinato, cadendo inevitabilmente in episodi di edilizia fram-

mentaria e contraddittoria, in capricci formali che attingono alle nuove tecniche più sotto la spinta istintiva di emulare l'edilizia della città, anziché in funzione di reali necessità. La funzionalità viene al contrario ulteriormente sacrificata e la ragione di questo trova la sua spiegazione in considerazioni di tipo sociologico: il gruppo familiare, spesso a livello inconscio, è troppo radicato al tradizionale modello di vita per poterlo negare in modo perentorio; d'altra parte è investito da nuove sollecitazioni di carattere consumistico che deliberatamente negano i valori tradizionali ingenerando un senso di inferiorità in chi vi è radicato. L'individuo cade così in molte scelte che sono il risultato di questo contrasto, vivendo in modo tradizionale spazi sommariamente ammodernati.

Per un'analisi corretta, occorre ricordare che le passate strutture economico-sociali e i modelli organizzativi ad esse legati traevano risorse e suggerimenti, in assenza di impegni programmatici, dalle necessità di tipo primario, le quali risultavano determinanti nella definizione della morfologia urbana, delle tipologie edilizie, dei materiali e delle tecniche costruttive, unificando in modo esemplare ed indissolubile le risorse ambientali ai modi di intervento da parte dell'uomo a modifica dell'ambiente stesso.

L'avvento del modello consumistico impone un numero sempre più elevato di bisogni secondari, che introducono nell'ambiente urbano elementi estranei alla cultura locale, e spesso contrastano con le richieste funzionali e climatico-ambientali. Si configurano così scelte formali ingiustificate che non solo appiattiscono lo spessore storico-culturale della dimensione urbana, ma ignorano e mortificano il linguaggio prezioso delle moderne tecnologie.

Il tessuto urbano in oggetto trae la sua configurazione dalle possibilità aggregative di una tipologia che prevale nei comparti in oggetto ed in generale nel modello urbano di tradizione locale: il tipo a schiera.

La prevalenza del tipo a schiera, vocazionalmente d'uso abitativo, trova la sua ragione fondamentale nella predisposizione ad incunarsi nel comparto fino a raggiungere gli spazi scoperti interni, al tempo stesso conservando sulla strada un fronte di minima ampiezza, ma sufficiente a non discriminare l'alloggio rispetto alle unità contigue.

Il tipo a schiera si presenta tendenzialmente allungato, con fronte spesso monocellulare, nelle soluzioni monopiana e bipiana; nel caso in oggetto si osserva frequentemente la semplice predisposizione del primo piano, mediante una scala con apertura autonoma sulla strada e disposta parallelamente rispetto all'unità stessa.

Il limite della tipologia a schiera consiste nella difficoltà ad essere ampliata, poichè l'aggregazione di nuove cellule provoca inevitabilmente insufficienze di illuminazione ed areazione naturali nei vani centrali.

Le modifiche apportate, nel corso soprattutto di questi ultimi decenni, a queste tipologie, si presentano spesso inappropriate o almeno discutibili, ma generalmente sono tali da non compromettere i caratteri d'insieme e quindi l'identificabilità del tipo.

Si è trattato in genere di sostituzione delle originarie volte con altre del tipo piano, di modifiche di prospetto, di appendici volumetriche costruite sul retro delle unità e non di rado con mezzi improvvisati, destinate bene o male a supplire all'insufficienza dei servizi.

Inevitabilmente, il progressivo riempimento delle superfici scoperte interne al comparto e di pertinenza delle singole unità ha generato promiscuità di spazi, superfetazioni, situazioni contraddittorie; ed a questo si aggiungano gli effetti delle avvenute parcellizzazioni e di quelle in atto, le quali finiscono col compromettere l'equilibrio stesso e l'autosufficienza dell'unità funzionale.

Il tipo a sghiera si configura in esempi che variano a seconda della complessità e delle caratteristiche dimensionali dell'unità.

Le caratteristiche che denotano il tipo a schiera nei diversi esempi sono:

- 1) il numero di piani fuori terra
- 2) l'ampiezza del fronte,
- 3) la profondità, ovvero la dimensione longitudinale

Il numero di piani fuori terra, nello studio in oggetto non superiori a due, è predeterminato dalla presenza e dalla localizzazione di un elemento di fondamentale importanza: la scala.

Nella soluzione monopiana, la scala rappresenta semplicemente un elemento di importanza secondaria in quanto funzionale esclusivamente ad accedere sul terrazzo di copertura, ed è ubicata, anche per motivi di sicurezza, nel cortile retrostante.

Nella soluzione bipiana, condizione necessaria al disimpegno dei due livelli è la scala accessibile direttamente dalla strada, o dallo spazio in comune antistante l'edificio.

Originariamente, la tipologia bipiana a schiera contemplava la destinazione del piano terra a locali deposito - stalla, e del piano primo ad alloggio, secondo

una logica legata all'economia agricola del gruppo familiare. Successivamente l'unità si sdoppia in due distinte abitazioni, e questo provoca, nella soluzione con cortile antistante, la collettivizzazione di quest'ultimo.

L'ampiezza del fronte è data dal numero di cellule strutturali che si allineano sulla strada; il tipo a schiera può configurarsi con fronte monocellulare o bicellulare; oltre tale dimensione è difficile riconoscere i caratteri peculiari della tipologia a schiera, ed è più coerente classificare l'unità come del tipo a "blocco" o a "palazzetto".

La profondità, o dimensione longitudinale, scaturisce dal numero di cellule strutturali che si susseguono dalla strada fino agli spazi scoperti retrostanti.

Non essendo possibile concatenare più di due o tre cellule coperte, per ovvi motivi di areazione ed illuminazione, per poter ugualmente aumentare la profondità dell'unità si ricorre ad una soluzione che oltretutto garantisce un'ottima climatizzazione: il cortile, che può essere preceduto o meno da un porticato di ingresso.

E' da osservare che, nella soluzione a fronte bicellulare, il portico può essere sovrastato da volumi edificati

di pertinenza del primo piano.

Mentre la tipologia a schiera caratterizza in generale l'edilizia delle classi meno abbienti, il tipo cosiddetto a "palazzetto" materializza l'immagine "gentilizia", ovvero "padronale".

La compattezza di tale tipologia, anche quando si articola attorno ad un cortile centrale, denuncia uno spiccato carattere introverso che tende ad isolarla dalla strada e dal contesto urbano.

Ma anche la tipologia a palazzetto ha finito col subire gli effetti della parcellizzazione, per cui i piani terra, originariamente destinati a stalle, depositi, alloggi serviti, si sono nel tempo riconvertiti ospitando non di rado attività commerciali, professionali o ricreative.

IPOTESI PROGETTUALE

I quadri planovolumetrici, nonché quelli inerenti lo stato di conservazione e le destinazioni d'uso, risultanti da un primo approccio conoscitivo, rappresentano il supporto necessario all'individuazione globale di quelli che possono dirsi i fattori quantizzabili.

La rappresentazione di tali quadri si configura, nel contesto del nucleo storico, attraverso vere e proprie "macchie", le quali consentono una prima lettura immediata dei modi di utilizzazione degli edifici e delle concentrazioni di interessi.

Attraverso tale sintesi si evincono, ovviamente rapportate alla specificità ed all'irripetibilità della realtà del centro storico in oggetto, quelle costanti che generalmente formulano la dinamica all'interno dei nuclei storici salentini ed il loro rapporto con l'agglomerato urbano che li racchiude.

La lettura contestuale e sintetica della realtà edilizia in oggetto deve però essere puntualizzata nei suoi aspetti specifici, e a questo scopo occorre l'analisi dettagliata del singolo "comparto", parte essenziale e definita del centro storico.

Il "comparto" è una maglia all'interno della tessitura viaria, e lo studio della sua morfologia consente l'individuazione delle tipologie edilizie, dei caratteri storico-architettonici degli edifici, dei momenti evolutivi ed involutivi del tessuto urbano.

Tale ricognizione non può limitarsi al semplice linguaggio delle facciate, ma deve cercare i contenuti storico-ambientali e sociali soprattutto all'interno del comparto, laddove si evadenzia, a causa della promiscuità degli spazi, il contrasto inevitabile tra le nuove aspirazioni e le locali tradizioni.

L'ambiente urbano in oggetto bene o male conserva, anche se spesso in modo fatiscente e contraddittorio, gli originali caratteri strutturali.

L'obbiettivo progettuale, teso alla salvaguardia, recupero e valorizzazione di un'eredità storico-ambientale-culturale, non si ferma al semplice impegno di legittimare il manufatto edilizio in quanto "documento", ma lo focalizza come presenza viva ed attuale, necessaria a garantire la stessa identità culturale di Surbo.

In questa chiave il piano in oggetto si è delineato attraverso la verifica continua del tessuto storico e della sua vitalità ai vari livelli di utilizzazione ed in rapporto alle attuali sollecitazioni ed ai reali interessi del cittadino.

Il tessuto urbano denuncia una avanzata parcellizzazione delle proprietà immobiliari e dei loro spazi di pertinenza, con superfetazioni che talvolta rendono illegibili le linee di demarcazione catastale.

Tale frammentarietà condiziona naturalmente il dimensionamento da assegnare, in fase progettuale, all'unità minima di intervento, e comporta anche il rischio di generare, in fase attuativa, risultati disomogenei. In ogni caso, l'esistente parcellizzazione rappresenta un dato oggettivo di effetto determinante.

Infatti, in considerazione della realtà socio-economica in oggetto, in sostanza rappresentativa di quella mediamente riscontrabile nei paesi del Salento, occorre riconoscere che sarebbe poco realistico sovradimensionare l'unità minima di intervento rispetto all'unità d'uso.

Diversamente bisognerebbe presupporre, per ogni singolo intervento, progettazione unitaria e realizzazione contestuale delle opere, vale a dire, in molti casi, iniziativa consorziale o acquisizione degli immobili da parte dell'Ente Comunale.

E' chiaro, a questo punto, che, dovendo arricchire l'operazione progettuale del riferimento sociologico, rinunciando a forzature contronproduttive, occorre prendere atto che

difficilmente proprietari confinanti presentano contestualmente la stessa disponibilità economica e lo stesso interesse ad operare; e questo è dimostrato dalle accentuate differenziazioni sul piano manutentivo tra unità d'uso limitrofe.

Si verifica spesso che a proprietà di rinnovata fattura se ne affianchino altre in condizioni di abbandono e profonda fatiscenza.

In definitiva ci si trova di fronte ad una duplice realtà: da una parte lo spezzettamento delle proprietà che si riflette nella ridotta dimensione media dell'unità d'uso; dall'altra la difficoltà a definire l'unità minima di intervento nella somma di più unità d'uso, a causa di fattori di natura socio-economica che indebolirebbero le garanzie di attuabilità del piano in oggetto.

Il problema progettuale si pone dunque nei seguenti termini: in quale modo e con quali strumenti garantire l'omogeneità e la correttezza nell'intervento edilizio ai suoi vari livelli senza per questo ricorrere al sovradimensionamento dell'unità minima di intervento e di conseguenza al coordinamento inevitabile di più iniziative.

La risposta progettuale non deve ovviamente escludere a priori l'opportunità, di volta in volta ravvisata dall'Ente Comunale a seconda di momenti e situazioni particolari, di coordinare più interventi o di procedere all'ac-

quisizione degli immobili. Ciò potrà essere sostenuto da motivazioni e disponibilità di varia natura, difficilmente prefigurabili al momento progettuale.

In definitiva la riuscita del piano consisterà in massima parte nella misura in cui si saranno disciplinati gli interventi sul più credibile dei livelli, quello cioè dell'unità d'uso, elemento minimo di indagine e di progetto.

All'interno di una realtà socio-economica quale quella in oggetto, l'unico ed insostituibile strumento a disposizione dell'operatore urbanistico atto a garantire un'efficace disciplina dell'attività edilizia ai suoi molteplici livelli, ripone la sua efficacia in una normativa di attuazione il più possibile chiara ed attenta, che possa in primo luogo prevenire nuove anomalie nell'ormai esausto tessuto urbano, in secondo luogo instradare i vari interventi lungo binari ben definiti, in modo che i vari risultati, anche se non contestualmente ottenuti, possano comunque produrre una omogeneità d'insieme.

Prefigersi tale obiettivo non significa soltanto salvaguardare e spesso ricomporre, ma vuol dire anche riscattare la tradizione che ha legato l'architettura locale non ai capricci formali oggi purtroppo consueti anche nei centri storici, bensì ad altre ragioni di innegabile concretezza. Tali ragioni, attingendo a premesse di natura sociale, funzionale, strutturale, climatico-ambientale, approdano ad un linguaggio architettonico che, pur differenziandosi in due binari architettonici, il "povero" ed il "gentilizio", non rimiega in nessun caso un principio fondamentale: quello della "vivibilità" degli spazi creati dall'uomo per l'uomo.

In base a tali premesse, è giusto che i criteri normativi particolari e generali debbano rivalutare principi troppo spesso dimenticati anche se ancora pienamente attuali.

Basti pensare ai tradizionali cortili che, oltre ad organizzare la vita del gruppo familiare, garantiscono un'ottima climatizzazione, alle qualità del tradizionale intonaco pitturato a calce, alla ventilazione creata dal sapiente posizionamento di numerose piccole aperture, al tradizionale "basolato" (pavimentazione in blocchi non cementati di pietra dura) che garantisce qualità drenante alle strade ed ai cortili.

In definitiva, l'unità d'intervento può essere definita anche nel dimensionamento dell'unità d'uso, così come suggerito da fattori socio-economici, purchè i suoi effetti siano controllabili tramite l'adozione di norme attuative chiare e capillari.

TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Le proposte di progetto possono essere delineate su su due livelli: quello architettonico-edilizio, riguardo la tipologia dell'immobile ed i relativi contenuti storici, sociali, ambientali, e quello urbano-morfologico, riferito all'articolazione viaria ed alla conformazione dei comparti, cioè alla funzionalità dell'organismo urbano.

Per quanto concerne il primo di tali livelli, quello architettonico, gli interessi coinvolti sono prevalentemente legati all'iniziativa privata, e richiedono una serie di tipi di intervento il più possibile completa, atta a canalizzare in modo coerente ed il meno possibile approssimativo la valorizzazione degli immobili, evitando operazioni inidonee e dispersive, incoerenti con le premesse di economizzazione proprie del recupero, ed evitando esibizionismi formali.

Le tipologie di intervento comprendono le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro degli edifici di maggiore interesse storico, il risanamento ambientale in presenza di contenuti di rilievo storico-ambientale, la ristrutturazione parziale dell'edificio la cui recuperabilità non richieda ricomposizioni volumetriche dell'insieme, la ristrutturazione integrale, attuabile per motivi di fatiscenza o per assenza di rapporto tipologico-architettonico con il contesto ambientale, infine le nuove volumetrie.

Va osservato che la ristrutturazione parziale, laddove non si associa alla salvaguardia dei fronti, e soprattutto quella integrale, proprio per la potenzialità che offrono per il rinnovo di strutture e forme, devono disciplinarsi in ottemperanza non solo degli standards comunque validi del vigente strumento urbanistico, ma anche alle prescrizioni generali e particolari del presente piano.

Riguardo al significato che la ristrutturazione riveste nell'ambito del piano in oggetto, occorre osservare quanto a seguito.

In assenza di rimarchevoli caratteristiche architettoniche, la ristrutturazione parziale appare necessaria laddove quella integrale potrebbe risultare incompatibile con il contesto urbano, laddove cioè la ricomposizione volumetrica, oltre a non garantire sostanziali riqualificazioni, potrebbe sfociare in un aggravio difficilmente controllabile di nuove sollecitazioni.

La ristrutturazione parziale consente in tali casi una rigenerazione del tessuto edilizio e delle sue vocazionali funzioni, scongiurando gli opposti rischi del decadimento ambientale e del trauma della radicale sostituzione; offre in definitiva all'edificio il supporto di nuove tecnologie e la riorganizzazione in chiave attuale delle sue funzioni,

per cui rappresenta la tipologia di intervento di maggior contenuto.

Gli interventi di ristrutturazione integrale si localizzano laddove la riqualificazione ambientale deve necessariamente passare attraverso la reinvenzione di un'architettura adeguata al ruolo ormai bene o male assunto dal sito urbano.

La ristrutturazione integrale rappresenta la disponibilità a prendere atto di una realtà precisa che è troppo tardi negare ma urgente disciplinare.

Di natura non tanto architettonica quanto urbano-morfologica possono ritenersi le due penultime tipologie di intervento, vale a dire la ristrutturazione urbanistica e la demolizione senza ricostruzione di edifici o parti di edifici, quest'ultima legata a criteri di viabilità o a scelte di carattere globale.

In quanto alle nuove volumetrie, esse sono per la maggior parte rappresentate dalle possibilità di sopraelevazione contemplate e disciplinate dalle norme particolari di attuazione.

NORME GENERALI DI ATTUAZIONE

Art. 1)

Tutte le aree appositamente perimetrare alla Tav. n°1 sono sottoposte alle presenti norme generali, alle successive norme particolari e alle prescrizioni degli elaborati grafici.

Art. 2)

Il presente piano di recupero ha valore di strumento esecutivo ai sensi della vigente legislazione generale urbanistica, determina le norme per l'attuazione del recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Tutte le aree comprese nel presente piano sono zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge n° 457 del 1978.

Art. 3)

L'attuazione del piano avviene:

- per iniziativa dei proprietari singoli o riuniti in consorzio, ai quali il Comune può affidare la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione.
- per iniziativa diretta del Comune o di altre pubbliche amministrazioni.

Art. 4)

In sede di adozione del presente piano il Comune infi-

vidua le zone nelle quali intende operare in forma diretta o indiretta (piani di recupero di iniziativa pubblica). Il Comune ha facoltà di individuare delle zone da riservare al proprio intervento diretto o indiretto anche in tempi successivi.

Art.5)

Sono previsti i seguenti tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria degli edifici e dei loro spazi di pertinenza,
- manutenzione straordinaria degli edifici e dei loro spazi di pertinenza,
- restauro conservativo degli edifici e dei loro spazi di pertinenza,
- risanamento ambientale degli edifici e dei loro spazi di pertinenza,
- ristrutturazione edilizia parziale degli edifici e dei loro spazi di pertinenza,
- ristrutturazione edilizia integrale degli edifici e dei loro spazi di pertinenza,
- ristrutturazione urbanistica di aree di varia entità e di quanto compreso al loro interno,
- demolizione senza ricostruzione di singoli edifici o di parti di edifici.

Art. 5)

Gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici e dei loro spazi di pertinenza consistono nelle opere di riparazione e di limitato rinnovo degli interni e non comportano il rilascio di apposita concessione da parte del Comune.

Art. 7)

Gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici e dei loro spazi di pertinenza consistono in opere di rinnovamento interno ed esterno che non alterino le volumetrie, le caratteristiche architettoniche anche di dettaglio delle singole unità immobiliari, e che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso, ed abbiano come obiettivo la migliore conservazione degli edifici stessi.

Rientrano tra queste le opere necessarie alla realizzazione ed alla integrazione dei servizi igienici e tecnologici.

Tali interventi sono consentiti ovunque, purchè non si tratti di edifici destinati dal piano ad essere eliminati o profondamente trasformati.

La manutenzione straordinaria può incidere anche sulle caratteristiche architettoniche (intonaci, colori, opere di finitura) quando si tratti di opere di adeguamento alle prescrizioni del presente piano.

Art. 8)

Gli interventi di restauro conservativo degli edifici e dei loro spazi di pertinenza riguardano i complessi di particolare valore storico e architettonico e si attuano nelle parti specificatamente indicate dal piano. Tali interventi consistono nella conservazione integrale delle volumetrie e degli elementi costruttivi e decorativi esistenti, nel loro accurato ripristino se necessario, nell'eliminazione delle eventuali superfetazioni o aggiunte quando queste non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio. Sono consentite parziali trasformazioni interne e opere di risanamento igienico che non alterino la disposizione originale degli spazi e degli elementi decorativi. Sono anche consentite variazioni di destinazione d'uso, purché chiaramente compatibili con le caratteristiche formali e funzionali di ciascun edificio e con le previsioni del piano.

Art. 9)

Gli interventi di risanamento ambientale degli edifici e dei loro spazi di pertinenza riguardano complessi di interesse architettonico-ambientale, anche in assenza di elementi di rilevante pregio, e si attuano nelle parti specificatamente indicate dal piano. Tali interventi consistono

nella conservazione delle caratteristiche volumetriche e architettoniche d'insieme, degli elementi decorativi e delle caratteristiche funzionali e d'uso e nell'eliminazione delle super-
fettazioni. Sono consentite limitate trasformazioni interne ten-
denti ad un uso più razionale ed appropriato degli spazi e al-
l'adeguamento dei servizi igienici e tecnologici, anche quan-
do comportino l'accorpamento di più unità immobiliari.

Art. 10)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli e-
difici e dei loro spazi di pertinenza riguardano generalmente
complessi che, pur in assenza di pregevoli qualità formali,
non producono consistenti alterazioni ambientali e possono co-
munque essere interessati da interventi di contenuta entità,
senza ricorrere a radicali trasformazioni.

Sono consentite tutte quelle opere interne ed esterne che con-
corrono a migliorare le prestazioni funzionali e ad adeguare
gli edifici alle caratteristiche ambientali.

Art. 11)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale degli
edifici e dei loro spazi di pertinenza riguardano i complessi
per i quali possono ammettersi operazioni profonde di trasfor-
mazione che portino anche alla realizzazione di nuovi organis-
mi completamente diversi da quelli esistenti. Per tali interven-
ti, in assenza di specifiche indicazioni, devono essere mante-

muti gli indici dettati dallo Strumento Urbanistico Vigente.

Art. 12)

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti alla riqualificazione del tessuto urbanistico-edilizio nel suo complesso e possono riguardare anche la modificazione completa del disegno dei lotti, degli isolati, delle volumetrie edilizie e della rete stradale, nonché delle destinazioni d'uso.

Art. 13)

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli edifici incompatibili rispetto al piano, cioè quei fabbricati, per la loro collocazione, destinazione d'uso o fatiscenza, impediscono il raggiungimento degli obiettivi del piano stesso. All'attuazione di questi interventi si procede, di regola, attraverso l'esproprio, ma non si escludono altre modalità.

Art. 14)

Le aree sottoposte al presente piano suddivise in parti omogenee così classificate ai fini delle destinazioni d'uso:

- 1) edifici pubblici e di uso pubblico per attività economico-direzionali;
- 2) edifici pubblici e di uso pubblico per attività culturali, religiose, didattiche, ricreative;
- 3) studi professionali;

- 4) attività commerciali;
- 5) attività artigianali;
- 6) depositi e garage;
- 7) residenze.

Art. 15)

Le parti residenziali possono comprendere al loro interno uffici, studi professionali, attività socio-culturali e produttive di vario tipo in un rapporto volumetrico che non superi il 50% del totale.

La presenza di negozi lungo i fronti stradali, sulla base di quella esistente, è permessa purché non alteri i fronti stradali destinati a salvaguardia, ed è comunque subordinata all'osservanza di apposito piano commerciale.

Art. 16)

Gli interventi di restauro e di risanamento non possono incrementare i volumi esistenti, salvo condizioni di irrealizzabilità, all'interno di dette volumetrie, di servizi igienici, per i quali, in tal caso, l'incremento massimo per unità immobiliare é di mc. 20,00.

Per gli interventi di ristrutturazione parziale e integrale l'incremento volumetrico é consentito entro le norme previste dallo Strumento Urbanistico vigente; le sopraelevazioni sono consentite solo per la realizzazione del piano primo, nonché in arretramento di almeno ml. 3,00 dal corrispondente fronte a piano terra solo in presenza di vincolo di salvaguardia della facciata.

Art. 17)

Per le superfici delle piazze, delle strade, dei vicoli e di ogni altro spazio pubblico si prescrivono:
lastre di pietra dura per il completamento o il rifacimento delle superfici già trattate in tal modo; manto bituminoso per le strade di più ampia carreggiata e di traffico più intenso; lastre di pietra dura per la pavimentazione dei marciapiedi e degli altri percorsi pedonali. Le lastre di pietra dura possono sostituire ogni altra pavimentazione.

Art. 18)

Per quanto riguarda le finiture esterne degli edifici valgono le seguenti prescrizioni:

I cornicioni ed i coronamenti lapidei in pietra a vista non possono essere ricoperti con intonaco o altri materiali;

le murature degli edifici assoggettati a risanamento ambientale e dei fronti da salvaguardare non possono essere ricoperte da materiali plastici o da piastrelle di qualsiasi tipo;

in ogni caso si prescrive un uso appropriato dei materiali e l'evidenziazione delle loro naturali caratteristiche strutturali e cromatiche; le tinteggiature dovranno limitarsi al bianco, grigio chiaro, terra di Siena naturale; evitato l'uso di grés e di ceramica come rivestimento esterno; gli infissi devono essere, sui fronti soggetti a salvaguardia

e nel risanamento ambientale, in legno naturale o tinggiato, con oscuramento tramite controportelli interni o persiane, o in metallo verniciato a colore, con oscuramento interno; in ogni caso le tinte consentite sono l'avorio, il testa di moro, il verde bottiglia, il nero; le balaustre dei balconi dovranno essere in ferro verniciato nei colori avorio, grigio antracite, nero, o in muratura, comunque ispirati ad estrema linearità formale.

Art. 19)

Per l'apposizione di targhe, tabelle, insegne all'esterno degli edifici, nonché la realizzazione di vetrine, è d'obbligo la richiesta del parere della Commissione Edilizia, come per l'apertura, la chiusura e la modifica di vani porta o finestra esterni e altri lavori esterni di modesta entità.

Art. 20)

La domanda di concessione per eseguire opere edilizie nell'ambito delle aree sottoposte al presente piano deve essere corredata dai seguenti elaborati, oltre quelli previsti dalla vigente regolamentazione:

stralcio piano di recupero;

piane quotata di tutti i piani, comprese le coperture, in scala 1:50;

prospetti quotati di tutti i fronti interni ed esterni, in

scala 1:50;

almeno due sezioni nei punti più significativi ortogonali fra loro, in scala 1:50;

dettagli architettonici riguardanti infissi, balconi, cornicioni, zoccolature, con indicazione dei materiali e dei colori, in scala 1:20;

documentazione fotografica dell'ambiente nel quale si opera;

relazione esplicativa delle scelte formali, funzionali e tecniche;

Art. 21)

I progetti concernenti edifici assoggettati a restauro conservativo devono essere sottoposti al parere della competente Soprintendenza.

Art. 22)

In caso di dubbio o contrasto tra le norme e gli elaborati grafici del piano di recupero e le norme e gli elaborati grafici dello Strumento Urbanistico Vigente, prevalgono le indicazioni del piano di recupero.

Art. 23)

Nella perimetrazione del piano non ricadono immobili con vincoli idrogeologici, boschivi, artistici e di ogni altro tipo apposti da leggi o da strumenti di pianificazione statali e regionali.