

**P A R T E   S E C O N D A**  
**CAPITOLO SETTIMO, - ELAB G -**  
**CENTRO STORICO E SCELTE URBANISTICHE**

**SOMMARIO:**

- 1      Premessa
- 2      Principi generali
- 2.1    Le città storiche
- 2.2    Città antica, città moderna, città contemporanea : la città post moderna
- 2.3    Città antica, città moderna, centro storico
- 3      I caratteri
- 3.1    Dinamica del processo sociale
- 3.2    I valori da recuperare
- 4      La teorica urbanistica: identità locale e differenze nelle azioni
- 4.1    La teoria del ripristino
- 4.2    I limiti della tecnicizzazione
- 4.3    Città antiche, edilizia nuova
- 5      Le regole urbanistiche tra teoria e processo sociale
- 6      Un futuro pianificato per la città post moderna
- 6.1    Il recupero e la riqualificazione
- 6.2    L'utilizzazione del patrimonio
- 6.2.1 L'uso residenziale
- 6.2.2 L'uso artigianale e terziario
- 7      La contraddizione
- 7.1    Valori iconici e valori materiali
- 7.2    Quali regole per programmare il futuro
- 7.3    Deduzioni operative
- 8      La valutazione delle qualità formali
- 9      La città moderna e la città contemporanea
- 10     Il pensiero riflessivo nel recupero della città della storia: conservare, modificare, trasformare
- 10.1   L'attualità della conservazione innovativa
- 10.2   Criteri per la definizione degli interventi ammissibili nella z.t.o. del tipo A, e nella z.n.e. del tipo B1
- 11     Le componenti del sistema insediativo: Le unità edilizie. Caratteri tipologici, grado di interesse, consistenza, stato di conservazione, compatibilità di utilizzazione dedotte da rilevazione diretta (Q.N.T., art. 112).
- 11.1   Caratteri tipo morfologici
- 11..2   Grado di interesse storico - artistico ambientale riconosciuto alle unità edilizie
- 11.3   Condizioni di conservazione
- 12     Le unità di intervento nella z.t.o. del tipo A
- 12.1   Unità minima di intervento
- 12.2   Unità minima di intervento ed unità edilizie
- 12.3   Intervento nelle unità minime
- 12.4   Caratteri degli interventi sulle unità minime
- 12.5   Modalità di attuazione degli interventi su unità minime
- 13     Le modalità di intervento definite attraverso categorie
- 13.1   Le categorie: interventi confermativi, interventi modificativi; altri interventi
- 13.2   Limitazioni parametriche

14	Caratteri del metodo
15	I distretti, di conservazione o modificazione
16	Sintesi

---

## **PREMESSA**

### *1.1 I piani urbanistici generali, la politica per il recupero dei valori delle città storiche, e del tessuto urbanistico edilizio di interesse storico.*

Uno dei fondamentali aspetti propri al progetto del piano urbanistico generale verte sul sistema di criteri, principi, scelte e regole concernenti le azioni rese ammissibili sulle componenti del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.

Fondamentale tra le scelte é in primo luogo la perimetrazione delle parti del tessuto urbanistico nelle quali si riscontrano interessi culturali ed ambientali., di quella parte ovvero che nel gergo comune viene individuata come "centro storico".

L'articolazione in zone territoriali omogenee del territorio comunale, introdotta attraverso il d.m. 2 Aprile 1968 n. 1444, a questo perimetro assimila la z.t.o. del tipo A, ovvero le "parti del territorio interessate da agglomerati urbani d'interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché dalle aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante". La classificazione di cui al decreto impone il riscontro di "rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi pubblici". Può tuttavia acquisire ruolo più generale, come referente della classificazione zonale del territorio comunale, obbligatoria ai sensi dell'art. 7 della L. urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150.

La perimetrazione della z.t.o. del tipo A pertanto ne assimila la problematica urbanistica a quella propria del "centro storico". L'interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, che si riscontra nell'insieme perimetrato, suggerisce la finalità cui si volge il progetto del piano urbanistico, ispirato necessariamente al "recupero dei valori" (R. di Stefano, 1979).

Fondamentale risulta il criterio di pianificazione da cui conseguono le regole di intervento configuranti le trasformazioni ammissibili dei caratteri del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, ricadente in questa zona. Il recupero dei valori assunto quale criterio di pianificazione indica un itinerario conoscitivo, dei caratteri singolari e di insieme, aperto alla valutazione delle azioni ammissibili sulle componenti del patrimonio, tali che ne promuovano il recupero, non solo edilizio, ma altresì dei "valori".

Si attribuisce questo ruolo "fondamentale" in quanto su entrambe le scelte - di perimetrazione e di regole per l'operatività - si é condensata la riflessione critica della teoria urbanistica, volta ad enunciare principi da coltivare nella prassi, nelle molte stagioni di pensiero manifestatesi nel corso del diciannovesimo e ventesimo secolo.

La perimetrazione necessità di coerenze, di testimonianze, non può fondarsi su giudizi soggettivi empirici. Per tale motivo assume rilevanza la cartografia storica, fonte dell'investigazione urbanistica concernente la formazione del tessuto degli insediamenti, e del giudizio sui valori da riconoscere nel tessuto urbanistico edilizio della città.

La cartografia storica é per tale motivo campo di attenzione, ampiamente approfondito nel piano urbanistico proposto.

Le modalità di utilizzazione ed intervento ritenute ammissibili vanno volte alla conservazione dei caratteri, di insieme e delle specifiche singolarità di valore, propri al patrimonio urbanistico ed edilizio, manifestazione sensibile della continuità delle vicende umane delle società insediate nello spazio. Questi caratteri pertanto vanno adeguatamente conosciuti e valutati.

Le trasformazioni ammissibili possono volgersi a perpetuare i caratteri di singole specifiche componenti, per tali ragioni promuoventi il restauro o risanamento conservativo dello

spazio costruito e non, correlati ad eventuali nuove utilizzazioni da parte di attività. E possono altresì, sulla base della consapevole conoscenza acquisita e della implicita riflessione, promuovere trasformazioni edilizie riconosciute compatibili, condizionate dall'obiettivo della tutela dei caratteri dell' impianto urbanistico, caratterizzato dal rapporto tra lo spazio pubblico e quello privato, e dalle regole tipologiche e morfologiche riscontrate. La "materialità" dei singoli beni immobili potrebbe pertanto non perpetuarsi, operandosi attraverso la ristrutturazione edilizia condizionata da regole di consistenza ed allineamento, ritenendosi lo stesso ripristino di caratteri tipologici espressione di ristrutturazione edilizia.

Lo specifico piano urbanistico comunale esplicita pertanto una responsabilità nei confronti del pensiero riflessivo sulla città e sul suo progetto. Le motivazioni delle soluzioni proposte sono da vagliare in relazione a queste matrici intellettuali.

## *1.2 I criteri enunciati nella legislazione statale*

Il d.p.r. 616 del 1977 ha introdotto nell'ambito delle materie concernenti l'assetto e l'utilizzazione del territorio ( Titolo V°) la distinzione tra materia "urbanistica" (art. 80) e "beni ambientali" (art. 82), individuandosi categorie di beni ambientali, già enunciate nella l. 431/1985, sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della l. 29 Giugno 1939, n. 1497.

I centri storici non configurano categoria di beni ambientali, in quanto non contemplati nel disposto dell'art. 1 della L. 8 Agosto 1985, n. 431.

Con la legge 5 Agosto 1978, n. 457, "Norme per l'edilizia residenziale", ed il suo Titolo IV "Norme generali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente", si sono definiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, dal mantenimento, al restauro, alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica; le definizioni sono state successivamente confermate nel Testo unico per l'edilizia, del 24 Maggio 2001.

La L. 490/1999, Testo Unico della legislazione in materia di beni culturali e ambientali ( Ottobre 1999), ha confermato la finalità della tutela del patrimonio culturale e di quello ambientale, riprendendo le storiche leggi 1089 e 1497 del 1939.

Il Titolo I° della L. ha ad oggetto i beni culturali

L'art. 1, specifica che "I beni culturali che compongono il patrimonio storico e artistico nazionale sono tutelati....., in attuazione dell'art. 9 della costituzione".

Gli art.li 2,3,4 specificano le componenti del patrimonio

1. Sono beni culturali :

a) le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, o demo - etno - antropologico;

b) le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, rivestono un interesse particolarmente importante;

2. Sono comprese tra le cose indicate nel comma 1. lettera a):

a) le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà;

f) le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico e storico.

Sono altresì beni culturali (art. 3)..:

c) le aree pubbliche, aventi valore archeologico, storico, artistico e ambientale, individuate a norma dell'art. 53.

L'art. 4 introduce nuove categorie di beni culturali, "Beni non compresi nelle categorie elencate agli art.li 2 e 3 sono individuati dalla legge come beni culturali, in quanto testimonianza avente valore di civiltà"

Fondamentale é la procedura della dichiarazione e notificazione, ai fini della individuazione e del riconoscimento del requisito culturale.

L'art. 6 specifica che "il Ministero dichiara l'interesse particolarmente importante delle cose indicate all'art. 2, comma 1, lett. a) appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati all'art. 5, comma 1".

Il Capo II° della Legge specifica la finalità della conservazione delle componenti del patrimonio

L'art. 21 sancisce l'obbligo di conservazione, recitando come segue.

1. I beni culturali non possono essere demoliti o modificati senza l'autorizzazione del Ministero.
2. Essi non possono essere adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico od artistico, oppure tali da creare pregiudizio alla loro conservazione o integrità.

L'art. 23 sancisce il procedimento volto all'approvazione dei progetti di opere, recitando come segue: "1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni culturali indicati all'art. 2 comma 1 lett. a), b), c) (beni immobili tutelati) hanno l'obbligo di sottoporre alla soprintendenza i progetti di opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva approvazione. 2. Il provvedimento di approvazione sostituisce l'autorizzazione prevista dall'art. 21.

L'art. 34, promuove la definizione di Restauro

1 Ai fini del presente Capo (Conservazione), per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurarne la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

L'art. 35 definisce il procedimento di autorizzazione ed approvazione del restauro. 1. Il restauro ad iniziativa del proprietario, possessore o detentore di beni culturali sottoposti alle disposizioni di questo Titolo, è autorizzato o approvato a norma degli art.li 21 e 23.

Si sancisce (art. 36) che "Le disposizioni che escludono le procedure semplificate di controllo urbanistico edilizio in relazione all'incidenza dell'intervento su beni culturali non si applicano ai lavori di restauro espressamente approvati a norma dell'art. 23. A tal fine il soprintendente invia copia del progetto approvato al Comune interessato.

Il Titolo II° della legge 490 ha ad oggetto i beni ambientali (art.li 139, 146).

Pertanto, ai sensi della L. 490/1999, sono sottoposti a disciplina di tutela i beni architettonici dichiarati di interesse culturale in conseguenza di esplicita dichiarazione, di proprietà pubblica o privata. Per tali beni sono ammessi interventi di restauro o risanamento conservativo in conseguenza di positiva verifica di compatibilità espressa dagli organi dello Stato cui viene demandata la salvaguardia della identità culturale del patrimonio .

Detta limitazione alle trasformazioni ammissibili può applicarsi anche ai beni nei quali si riconosce specifico interesse culturale in conseguenza della valutazione analitica effettuata nel corso dell'attività investigativa promossa nella formazione del piano urbanistico comunale, in conseguenza della specifico disposto dell'art. 7 della L. 1150/1942. Il progetto di intervento pertanto anche per tali beni dovrà acquisire la positiva verifica di compatibilità degli organi dello Stato cui viene demandata la salvaguardia della identità culturale del patrimonio .

Ai sensi della L. 490/1999, la salvaguardia e valorizzazione della identità archeologica va perseguita con riferimento al patrimonio noto ( aree e parchi archeologici); nonché con riferimento al patrimonio latente, rendendone praticabile l'esplorazione e la valutazione effettuata dagli organi dello Stato (Soprintendenze archeologiche) in presenza di intenzionalità di trasformazione edilizia o urbanistica manifestata da promotori pubblici o privati.

La tutela dei beni culturali ed ambientali, assunta quale finalità dalla legislazione, ha originato la dicotomia tra la tutela passiva manifestantesi attraverso la dichiarazione e la notifica dell'interesse, e la tutela attiva, conseguente a specifiche azioni di valorizzazione, come tali intelligenti e selettive, e quindi dedotte da piani generali. Il piano territoriale paesistico della Basilicata tirrenica (1987 - 1990, edito con Electa, Napoli, 1993) si é definito su tale fondamentale assunto. La categoria comporta necessariamente l'esercizio di intenzionalità programmatiche ed attuative, deducendo da tale enfasi i criteri di pianificazione ed intervento.

Il legislatore, con il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, (DPR 24 Maggio 2001, n. 380, art. 9) ha confermato quanto già previsto nella legge

457/1978 (art. 27), ammettendosi l'intervento di ristrutturazione edilizia nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto dell'edificazione, oltre agli interventi manutentori e di restauro e risanamento.

Ai sensi dell'art. 13 della L. 1150 /1942, il piano urbanistico generale si attua attraverso i piani particolareggiati. Si é ritenuto di conseguenza che il piano particolareggiato fosse lo strumento idoneo ad assicurare tutela e valorizzazione delle parti di città dichiarate di interesse storico.

La prassi urbanistica che si riscontra nei piani di recente formazione ha al contrario preso atto della inefficacia della tutela perseguita attraverso il piano particolareggiato, anche in conseguenza della sua validità decennale, privilegiandosi l'attuazione diretta delle disposizioni di cui al piano urbanistico generale, valido a tempo indeterminato.

Il piano urbanistico generale ha assunto pertanto una specifica responsabilità operativa, proprio con riferimento alla disciplina delle trasformazioni ammissibili nei quartieri storici delle nostre città.

Pur se i quartieri storici non configurano "beni ambientali", essi sono unanimemente riconosciuti quali sistema di risorse ambientali, che integra e completa l'interesse culturale dichiarato e notificato. Le risorse sono tali in quanto potenzialmente idonee ad essere valorizzate, attraverso modi di uso, intervento ed attuazione. Il piano urbanistico pertanto, nel promuovere la condivisione di valori necessaria alla sua legittimazione, assume la responsabilità di decodificare i connotati di questo patrimonio di risorse, e di prescrivere la disciplina per la sua valorizzazione.

### *1.3 I criteri enunciati nella legislazione regionale della Campania*

La l.r. n. 26 del 18 Ottobre 2002 "Norme ed incentivi per la valorizzazione dei centri storici della Campania.." ha ad oggetto " strutture, insediamenti ed impianti urbanistici o parti di nuclei urbani di interesse storico, artistico, ambientale,"(art.1), classificandosi i beni come segue : a) centri storici:...; b) nuclei antichi:...; c) quartieri urbani antichi:..." (art.2), proponendone il censimento (art.3), la catalogazione del patrimonio immobiliare d'interesse storico artistico ( art.3), e la conservazione e valorizzazione (art.5) attraverso la formazione di "programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale" con contenuto semplificato in rapporto a quanto già previsto nella l.r. 19 feb. 1996, n.3, avente ad oggetto i programmi integrati. In applicazione della legge si può ritenere che nella Regione si specificheranno i connotati dei centri storici, mentre i piani urbanistici generali potranno ricorrere alla nuova strumentazione, nel contesto della generale disciplina di uso e tutela del suolo.

## *2 Principi generali*

### *2.1 Le città storiche*

"Tutte le città del mondo, risultanti da uno sviluppo più o meno spontaneo che da un determinato progetto, sono le espressioni materiali della diversità delle società attraverso la storia, e sono per questo tutte storiche" ( Carta internazionale per la salvaguardia delle città storiche, Washington, 1987)

Le nostre città, in quanto espressione di storia plurisecolare dell'antropizzazione del territorio di insediamento, sono da considerarsi come "città storiche".

La ricerca concernente la formazione del tessuto urbanistico avvalendosi della iconografia cartografica vuole testimoniare questa storicità. Trattasi di storicità che attraverso i valori materiali risale ai valori umani, testimonianza della diversità delle società nella storia dei luoghi.

L'identità delle città storiche va salvaguardata, sia con riferimento al territorio, che con riferimento alla conservazione delle espressioni materiali. Ma la salvaguardia non comporta la esclusione delle città dalle pulsazioni e tensioni delle società che ne interpretano la storicità, e

quindi dallo sviluppo, dalle incertezze implicite nello stesso, dal progetto come ponte per indirizzarne i caratteri, così come la sostenibilità ricercata promuove l'attenzione alle compatibilità delle modalità di sviluppo.

## 2.2 *Città antica, città moderna, città contemporanea : la città post moderna*

La manifestazione materiale della storia urbana incide nei caratteri dell'agglomerato urbano, che si articola in parti caratterizzate da identità segnica specifica. Tra queste si evince quella parte nella quale sono presenti i valori materiali della "città antica", eventualmente perimetrata dal recinto della murazione; i valori della città moderna, esito delle trasformazioni intercorse nel perseguire l'ampliamento della città antica nelle condizioni di produzione e consumo conseguenti alla civiltà delle macchine, e connotate da storicità di documento; i valori della città contemporanea.

L'insieme restituisce la complessità della città post moderna, esito della società port moderna (J.F. Lyotard, 1996), e del territorio e del suo modo di uso. Il territorio ed i suoi valori ambientali ne conformano infatti il contesto e ne motivano i caratteri, le situazioni problematiche, gli indirizzi per l'azione.

## 2.3 *Città antica, città moderna, centro storico*

La città antica e la città moderna sono accomunate dal ruolo che assumono i valori della storia nel plasmarne la forma sensibile, la materializzazione dello spazio urbano.

I valori monumentali, di documento incisivo nella storia dell'arte, dell'archeologia, di testimonianza di memorie collettive, di continuità di regole di insediamento, hanno condotto a superare le perimetrazioni delle specifiche parti, con l'affermarsi di una categoria unitaria, il "centro storico" delle città, differenziato nei volti dei suoi tessuti costitutivi, e della società civile che li anima.

Il centro storico si propone come esito di rifusione dei perimetri della città antica e moderna, o di parti della città moderna.

Coerentemente perimetrato, deve pertanto nel piano regolatore generale risultare oggetto di disciplina di uso, intervento ed attuazione, dedotta da regole specifiche, mirate alla tutela dei caratteri, ed altresì volte alla acquisizione di vivibilità che ne sostenga il recupero dei valori.

Il contenuto di queste regole non può prescindere da valutazioni logico critiche, necessariamente multidimensionali.

## 3 *I caratteri*

### 3.1 *Dinamica del processo sociale*

Quel che oggi definiamo come città antica è stata per un lungo tempo "la città", assolvendo all'insieme dei ruoli che la società urbana le ha attribuito.

Nello stato che si riscontra, la città antica non è più la città, ma elemento focale dell'agglomerato urbano proprio alla città post moderna, assolvendo a nuovi ruoli.

Il centro storico si propone quale soggetto unitario di attenzione nella formazione del piano urbanistico generale, ma da questa unità dovrebbe dedursi la valorizzazione delle differenze che si riscontrano tra le sue parti, componenti in quanto micro città del sistema urbano.

La città moderna ingloba la città antica, in conseguenza della continuità segnica e di impianto con i connotati della città antica. Ma nel suo tessuto si esaltano le novità del moderno, tipologiche con riferimento alla corte operaia, o all'edilizia borghese; funzionali con riferimento alle innovazioni stabilmente introdotte dalle attrezzature ferroviarie

La città moderna, in quanto esito della civiltà delle macchine, può inglobare il tessuto industriale, frequentemente dismesso, o siti ove sono localizzate attività a rischio. Il valore di documento che può ritrovarsi nel manufatto e nel tessuto industriale dismesso ne evidenzia

l'opportunità del riuso conseguente alla sua conservazione.

Il valore testimoniale di queste parti urbane é certamente referente della domanda di innovazione conseguente al valore d'uso da promuovere attraverso il piano urbanistico.

Cambiamenti significativi hanno inciso sulla città antica negli ultimi lustri del secolo trascorso.

La città antica ha perso la residenza. Le politiche pubbliche per l'abitazione ed in generale l'espansione residenziale promossa dal contemporaneo l'hanno svuotata.

Ha assunto ruoli nelle funzioni amministrative e del terziario, del commercio. Ma il procedere di innovazioni nei modi di consumo e produzione tende a attenuare queste opportunità.

Nella competizione non é detto che le aspettative di recupero dei valori della città antica e moderna vengano soddisfatte. Da ciò la necessità di reinterpretarne il ruolo funzionale, attraverso attività congruenti con i suoi valori, come ad esempio manifesta la localizzazione delle nuove sedi universitarie

Il recupero per il turismo: é da sostenere; e tuttavia con la complessità che é propria alla domanda di fruizione.

Il parco archeologico, il simbolismo delle qualità architettoniche, e dei monumenti antichi possono interpretare l'istanza di qualità e socialità delle attività e modi di produzione connesse alla nuova economia.

### 3.2 *I valori da recuperare*

E' da evidenziare il linguaggio attraverso cui si esprime la legislazione della tutela non immette la categoria del valore quale requisito per la dichiarazione. Eppure Alois Riegl agli inizi dello scorso secolo nel riorganizzare la tutela in Austria (1903) ha ritenuto necessaria la definizione di una tassonomia dei valori sottesi alla legge di tutela. Il valore storico, di monumento, di antichità, d'opera d'arte, di memoria e testimonianza, é necessario per riconoscere quei requisiti su cui si fonda la pubblica utilità della tutela.

Con la tutela prescritta di specifici beni come assunto nella legge 490/1999, la questione del valore del monumento assume un ruolo complementare nel piano urbanistico; sarà il processo sociale ed amministrativo che troverà soluzioni alla disciplina d'uso delle componenti del patrimonio, come avvenuto per il patrimonio militare di interesse culturale dismesso. Trattasi di flessibilità necessaria, ed il piano urbanistico può indirizzare riflessioni nel merito, ma non può prescrivere regole.

Fondamentale invece per il piano urbanistico é la decodificazione dei valori culturali non esplicitamente tutelati attraverso dichiarazione e notifica. I segni materiali dell'architettura rilevanti nella specificazione delle storie locali, sociali e artistiche, in quanto testimonianza della vicenda antropica che connota l'identità comunale, vanno individuati, classificati, e salvaguardati attraverso la disciplina di governo dell'uso e tutela del suolo delle singolarità di valore.

La categoria dell'ambiente urbano assume primario ruolo nel responsabilizzare la decisionalità urbanistica. Decodificare i valori ambientali pertanto, con riferimento alle categorie del senso, e del significato, partecipa della conoscenza operosa che il piano urbanistico sollecita e ratifica. I valori ambientali hanno nella relazionalità visiva e posizionale tra spazi ed oggetti un essenziale requisito, avendo come traguardo la valutazione paesaggistica ed iconica dello spazio urbano, il townscape di Gordon Cullen, o l'immagine della città di Kevin Lynch..

I valori concreti ambientali sono sedimentati nella forma, nelle relazioni tra spazio pubblico e spazi del privato, nei rapporti tra masse, densità, fronti e cortine stradali, orli ed invasi, propri ai segni dell'edificato e non edificato. La tipologia e la morfologia, quale connotante della forma urbana, si propone di conseguenza come fondamentale campo di esplorazione per il recupero dei valori (Caniggia, Maffei, 1979)

Il valore d'uso é riscontro di valori tipo morfologici, attraverso i quali si ripropone il bisogno sociale, dell'abitare, del produrre, individuale e comunitario. Il progetto di recupero dei valori materiali dovrebbe sempre accompagnarsi ad un progetto sociale di uso, che si espliciti in modi di vivere, di consumare e produrre, di credere, di essere, per sottrarre luoghi centrali dalla condizione di periferizzazione. Melvin Webber, nel riflettere sul recupero dei valori, suggerì a suo tempo non di impegnare la finanza pubblica nel recupero edilizio, ma di impegnarla nel sostenere la mobilità dei residenti, condizione ritenuta necessaria per l'accesso al lavoro.

Si tratta di tenere conto dei valori umani, dell'economia civile, come la ha definita circa duecenti anni or sono Antonio Genovesi.

Il valore economico del patrimonio, proposto quale punto 3° della Carta europea del patrimonio architettonico (sett. 1975), assume senso innovativo da questo punto di vista, conducendo a riflettere sulle modalità attraverso cui può promuoversi il progetto pedagogico e formativo di attività, contestualmente al recupero dei valori testimoniati dalla materialità.

L'innovazione nell'uso, nello stato, nelle condizioni di mobilità, interpreta il valore di attualità necessario per il recupero di vivibilità, di centralità, di correlazione tra forma e struttura.

#### 4 *La teorica urbanistica: identità locale e differenze nelle azioni*

La specificazione delle parti organicamente partecipate per ruoli differenziati dell'unità anima la tesi della città industriale di Tony Garnier, ed in questo specializzarsi anche alla città antica si riconosce specifica identità. E' un'unità armonica, che attraverso le regole delle unità costituenti la città industriale, assicura la continuità delle relazioni, dal territorio alla città.

In questa prospettiva si consolida la tesi di Luigi Piccinato; la città é organismo, ed il progetto del piano urbanistico ne assicura la continuità e la regolarità di prestazione.

La tesi trova esauriente testimonianza proprio nel piano urbanistico di Benevento del 1936. La città murata é valore fondante il progetto urbanistico dell'insieme urbano, e delle integrazioni espansive cui dà luogo.

La tesi risulta attuale, risultando tutti i comuni obbligati alla formazione del piano urbanistico generale, volto tra l'altro a salvaguardare i valori di insieme, e le singolarità di valore.

##### 4.1 *La teoria del ripristino*

Che il tessuto edilizio esistente sia oggetto di disciplina urbanistica fondata su regole differenziate da quelle proprie ai tessuti urbanistici di nuova edificazione costituisce acquisizione intellettuale e normativa. Acquisizione laboriosa, se é vero che sono stati necessari più lustri per dedurre dalla riflessione critica principi operativi.

Gustavo Giovannoni, nell'affermare il valore autonomo del patrimonio storico rispetto al resto della città, e nel ricercare una strumentazione di intervento differenziata, *enuncia la teoria del ripristino delle condizioni*, anche di uso con riferimento alla residenza, proposta quale modalità privilegiata di intervento (1912), cui affianca il diradamento. Il valore di monumento, riconosciuto a singoli artifici, é da esaltare nella corralità dell'ambiente urbano. Il diradamento dei volumi dovrà interessare l'interno degli edifici e degli isolati, lasciando immutato l'aspetto esteriore dei manufatti edilizi. Vanno evitati gli sventramenti e le ricostruzioni, ovvero la ristrutturazione urbanistica.

I principi enunciati dal Giovannoni nel giudizio di compatibilità sulle trasformazioni ammissibili riconoscono nel "restauro come restituzione" l'unica modalità di intervento criticamente concepibile sul patrimonio monumentale.

I principi confermano le ipotesi interpretative già enunciate da J.Ruskin, W. Morris, Violet Le Duc nel riflettere sui modi di operare sulle architetture significanti del passato attraverso il restauro. La coerenza tra valori ed azioni conduceva a ritenere inammissibile la

distinzione tra valori primari e valori complementari, eventualmente dedotti da valutazione concernenti il grado di interesse di stili architettonici. In tale ipotesi l'intera *città antica* va intesa come monumento unitario. E' inappropriata la distinzione tra monumento ed edilizia minore.

Quale monumento unitario, la città antica va conservata nella sua totalità. Laddove alterata, va restituita alla sua originaria complessità, ripristinando la forma che aveva prima della sua eventuale alterazione.

Non può ritenersi compatibile la valorizzazione perseguita attraverso l'intervento di sostituzione di singoli edifici o di parti di essi.

#### 4.2 *I limiti della tecnicizzazione*

E tuttavia queste ipotesi appaiono totalizzanti, semplificanti la problematicità intrinseca al senso ed al significato, se riferite al continuo spaziale che si qualifica come centro storico, fusione morfologica tra città antica e moderna.

La conservazione non può interpretarsi come tecnica generalizzante, ma piuttosto come tensione motivata che comporta innovazione, come evidenziato nel XXII congresso dell'Istituto Nazionale di Urbanistica (Perugia, 1998). Non può implicare la sospensione di giudizio sul come fare nel perseguire il "recupero dei valori". Il dar senso si apre al progetto di innovazione, mentre l'esplorazione del significato rimanda ad una compiuta metodologica del conoscere.

Il centro storico come monumento, e la specificità delle forme, rendono praticabile l'esclusione del progetto sociale d'uso dalla riflessione teorica.

La tecnicizzazione dedotta dalla teoria del restauro ha motivato la proposta sottrazione ai comuni delle responsabilità concernenti l'individuazione delle modalità di intervento nel centro storico.

L'ipotesi è stata ritenuta criticamente infondata dall'Istituto nazionale di Urbanistica, che nella città come sistema complesso ritrova le motivazioni della disciplina urbanistica da promuovere nei centri storici.

Nella tesi organica, non può esserci una specifica legge, necessariamente generale, che promulghi la validità della tutela dei centri storici, e su basi tecniche ne specifichi il modo idoneo di intervento. Anche per tale valutazione critica l'ipotesi non è stata accolta dal legislatore.

#### 4.3 *Città antiche, edilizia nuova*

L'architettura come manifestazione dei segni della modernità pone la riflessione del "rapporto tra antico e nuovo" (R. Pane, *Città antiche, edilizia nuova*, Esi, 1959).

Roberto Pane prende atto della presunta incompatibilità sostenuta da taluni, conseguente dalla "penosa ed intollerabile frattura" tra "la ricchissima stratificazione del nostro passato e l'immagine nuova e brutale che ad essa si va aggiungendo".

E tuttavia confuta la tesi. La tutela è espressione della raggiunta civiltà, ma non potrà impedire l'esprimersi delle pulsazioni e tensioni della vitalità sociale. La "realtà storica della stratificazione che si è compiuta nel passato" è valore fondativo della qualità ambientale dei centri storici; la civiltà matura deve consentire l'esprimersi di questa vitalità e continuità della stratificazione.

Pertanto la riflessione si apre all'esplorazione di regole che consentano "l'inserimento di forme nuove nella città antica", fondate sulla compatibilità dei rapporti delle forme materiali. "Una raggiunta civiltà non potrà essere dimostrata da alcune opere di poesia ma da una diffusa letteratura architettonica che trovi posto accanto a quella del passato".

Roberto Pane sposta di conseguenza l'attenzione sulle caratteristiche ambientali, sull'ambiente "sentito come opera collettiva da salvare in quanto tale", sul rapporto tra masse e spazi esito della stratificazione. La continuità dei rapporti può consentire "la sostituzione di un

edificio antico con uno nuovo purché esso sia subordinato al rapporto suddetto". L'attenzione ai rapporti conduce ad esplicitare la regola prioritaria, sancendosi che " dentro i confini del centro storico artistico: non sia ammissibile la costruzione di edifici la cui altezza superi quella media degli edifici circostanti".

Con questa attenzione alla stratificazione, ai segni materiali attraverso cui si manifesta, al suo ruolo nel promuovere la varietà ed il pittoresco (Camillo Sitte, *L'arte di costruire le città*, 1889), Roberto Pane promuove l'attenzione all'immagine, ed ai valori morfologici sottesi. Il contrasto di immagine può essere governato attraverso le regole metriche e dimensionali, ovvero attraverso indicatori e parametri propri alla disciplina di uso e tutela del suolo. Afferma la storicità del principio: di contaminazione conseguente alla validità del rapporto tra il nuovo e l'antico. La tesi è attuale, in quanto l'ibrido è il nostro presente, la contaminazione è il nostro percorso. non c'è dialogo senza contaminazione.

##### 5 *Le regole urbanistiche tra teoria e processo sociale*

Il progetto di città esplicita un ideale voluto, che soddisfa bisogni intrinseci ai processi d'uso civilmente motivati. Il progetto urbanistico raccorda il rigore dell'ideale voluto, saldamente motivato, con le tensioni e le opportunità implicite al processo sociale.

La coerenza tra usi del territorio, ed usi delle parti di città connota la teoria urbanistica; ma frequentemente la vittima delle coerenze è risultata proprio la città storica.

La città dell'espansione offre nuove opportunità, all'abitare ed al produrre, con attrazione fatale proprio sugli abitanti della città storica, per le innovazioni nella densità, nelle tecnologie, nella privacy. . Seppur la teoria ha esaltato la coerenza dell'uso residenziale, la città storica ha visto l'attenuarsi della capacità di competere nell'attrarre residenti. Obsolescenza e degrado hanno accompagnato l'esodo; marginalizzazione e periferizzazione frequentemente connotano la vita sociale. Riti antichi connessi alla religiosità popolare hanno perso senso e partecipazione.

Permane e si è consolidata la centralità delle funzioni amministrative, cui si è demandato l'uso funzionale appropriato del patrimonio culturale architettonico. E' emersa la dicotomia tra il patrimonio culturale privato obsoleto, e patrimonio pubblico restaurato. Ma ciò non ha perpetuato i valori di identità propri alla città storica, per via dell'esiguità del patrimonio pubblico.

Pertanto la città storica si connota per essere ad elevata complessità funzionale, distretto finanziario ed amministrativo centrale; ed altresì centro dei valori d'arte e di testimonianza storica. Ma altresì luogo di emarginazione sociale, periferia tra le periferie.

La città post moderna non assicura successo ai luoghi della storia nella competizione tra territorio e città. Se la città diffusa è tra le espressioni logiche dei modi di produzione, consumo e relazione del post moderno, il successo nell'attrarre localizzazioni di attività compatibili è da conquistare anche nella città moderna, e nel centro storico.

Ne consegue il ruolo che può attribuirsi alle attività connesse al tempo libero., all'offerta di servizi pubblici e privati, sollecitanti impiego proficuo del tempo sottatto al lavoro. Emerge l'attenzione da prestare al comune, quale soggetto produttore di servizi alle famiglie ed alle imprese; ed agli spazi pubblici di cui si avvale nel gestire le opportunità di intervento.

Dicotomie sono emerse tra espansione di attività e vivibilità, con conseguente innalzarsi del costo sociale connesso al disordine sociale, fattore ostativo alla stessa ulteriore espansione di attività, ed alla qualità della vita di relazione in conseguenza di diffusa illegalità.

L'immagine e l'immaginario cui lo spazio costruito del passato rimanda dovrebbe risultare coerente con uno stile di vita della società stanziale che ne fruisce.

Il passato vissuto come semplice immagine non promuove la vitalità necessaria alla vivibilità, isola e separa, relega in condizione di marginalità il tessuto oggetto di valorizzazione, poiché ne marginalizza gli utenti.

##### 6 *Un futuro pianificato per la città post moderna*

Il progetto del piano urbanistico generale promuove un futuro per le diverse parti della città post moderna, conservando, modificando e innovando, attraverso regole concernenti le trasformazioni ammesse nelle specifiche componenti, urbane e non.

Nel riconoscere le parti, ne coltiva le relazioni, le vocazioni e i temi, deducendone i caratteri da configurazioni strutturali, e da aspirazioni all'operatività multidimensionale, coinvolgenti non solo il prodotto edilizio, ma anche l'uomo, il suo sapere, le sue attività..

La coerenza delle regole si esplicita attraverso il pensiero riflessivo che ne soprassiede all'enunciazione, ovvero attraverso la teorica del progetto del piano urbanistico.

Le regole sono infatti da rapportare ai molteplici valori di riferimento, che concernono lo spazio e la sua valutazione iconica, il senso che assume nel sistema urbano territoriale, simbolico e funzionale; la società che ne fruisce e la vivibilità che sperimenta; il processo sociale di uso prevedibile connesso alle regole, l'efficacia delle azioni prescritte con riferimento allo scopo, ed alle condizioni operative di contesto connesse a regole di mercato.

### *6.1 Il recupero e la riqualificazione*

L'obiettivo che il piano assume è la riconquista di qualità disperse, attraverso le azioni di riqualificazione del tessuto urbanistico, e della società che ne fruisce e lo usa. Il piano vuole essere efficace, suggerendo pluralità di strumenti, e pluralismo negli attori. Il piano vuole non solo tutelare e valorizzare, ma altresì sviluppare il capitale umano, quello sociale ed istituzionale, quello produttivo. Il piano vuole coinvolgere gli interessi, fondando sugli stessi il protagonismo dei nuovi attori.

Molte delle amministrazioni delle città storiche sperimentano questo percorso per il recupero dei propri quartieri storici, come a Valencia.

La riqualificazione del costruito è specifico obiettivo dei programmi complessi intrapresi nel corso degli anni novanta.

La ristrutturazione urbanistica della città antica ha assicurato il successo nella fase della modernizzazione delle città storiche perseguita dallo Stato. . Può avere ancora un ruolo nella città storica? Talune città ne praticano le implicazioni, con accuratezza e spirito critico, coltivando il valore di attualità. Temple bar a Dublino indica un percorso di successo, mirato all' integrazione tra valori statici della forma fisica, e valori mobili indotti dal consumo culturale, nella musica, nel teatro, nel cinema, riconosciuti quali motori di sviluppo per la rivitalizzazione del quartiere storico. La Medina di Fetz in Marocco viene riconosciuta dalle Nazioni Unite quale "best practice", nel tutelare i valori della storia e della cultura popolare, praticando ristrutturazione urbanistica. Nel centro storico di Genova la rivitalizzazione è stata demandata all'innovazione conseguente alla localizzazione di funzioni universitarie, comportanti innovazione nella edificazione.

### *6.2 L'utilizzazione del patrimonio*

#### *6.2.1 L'uso residenziale*

I quartieri storici sono stati per lungo tempo sede privilegiata delle attività residenziali. Perpetuarne il modo di uso è apparso naturale coerente affermazione nelle politiche di tutela. L'insuccesso è noto. Le regole per la tutela dichiarate nei piani urbanistici ( Napoli, Prg, 1972) hanno agito sullo spazio materiale, ma nulla hanno potuto nel fronteggiare la mutazione nell'uso sociale del suolo (a Napoli il 50 per cento della popolazione residente ha lasciato il centro storico nel dopoguerra)..

L'attenzione alla residenza, in quanto permanenza di modi di uso sperimentati nella storia, può attualmente poco fondarsi sul bisogno sociale insoddisfatto, per il complessivo affievolirsi del bisogno, nonché per le difficoltà a promuovere politiche pubbliche incidenti nello spazio residenziale privato. L'edilizia residenziale pubblica, pur con le sostanziali modifiche sopravvenute nella sua natura, poco può nell'indirizzare il mutamento sociale in atto.

I programmi in corso, volti alla riqualificazione dello spazio pubblico dei quartieri storici,

quali il programma Urban, hanno implicazioni nel mercato immobiliare, riposizionando il valore dei cespiti verso l'alto.

E' coerente sostenere pertanto che il necessario restauro di componenti edilizie o dello spazio aperto di proprietà privata, riconosciute di interesse culturale attraverso l'attività investigativa svolta sui caratteri del patrimonio, vada sollecitato con attenzione alla convenienza privata nel promuovere l'intervento. Ne consegue la possibile sperimentazione delle regole perequative anche nella programmazione delle modalità di intervento sulle unità edilizie oggetto di disciplina del restauro.

#### 6.2.2 *L'uso artigianale e terziario*

La complessità delle aspettative di crescita delle attività artigianali, commerciali, terziarie, universitarie, compatibili con i valori del tessuto urbanistico di interesse storico, si manifesta nelle contraddizioni che si evincono nelle regole di accesso, nell'accessibilità, con conseguente necessità di adeguamento nella infrastrutturazione dello spazio.

### 7 *La contraddizione*

Si evince una grande contraddizione, tra l'estensione che viene ad acquisire la città moderna di interesse storico inglobante la città antica, l'entità della domanda sociale che nella stessa si manifesta, e la capacità di operare con efficacia attraverso il piano urbanistico, dando luogo ad interventi congrui con l'obiettivo del recupero dei valori.

Questa contraddizione prospetta il rischio di perpetuare i connotati di inoperatività e inefficacia che hanno caratterizzato il piano urbanistico comunale. Come rimuovere la contraddizione deve proporsi quale obiettivo del piano urbanistico.

Fondamentale é in tal senso accantonare il criterio di omogeneità di valori e condizioni. Occorre proporsi di interpretare le differenze tra le componenti del tessuto, con lo scopo di promuovere rispondenza tra caratteri del patrimonio e modalità di intervento compatibile con la finalità della salvaguardia dei valori primari condivisi, e coerente con il bisogno di innovazione ed attualizzazione necessaria alla vitalità da acquisire.

#### 7.1 *Valori iconici e valori materiali*

La valutazione tipo morfologica dei caratteri del tessuto urbanistico esplicita l'attenzione alla forma di insieme del monumento "centro storico", ma da tale attenzione non può dedursi la compatibilità esclusiva dell'intervento di restauro o risanamento conservativo, prescritto per i beni dichiarati o riconosciuti di interesse culturale..

Il centro vive di semantica, di relazioni di senso tra forma e struttura, urbana e territoriale, in ciascun tempo e luogo suggeritrice di modalità differenziate, e di connesse differenziate definizioni.

La città antica comunica nella materializzazione dello spazio i valori di una diffusa e partecipata religiosità popolare, cattolica nelle nostre città.

Ci si deve domandare quale coerenza di senso semantico consegue dalla immedesimazione della città antica con la religiosità ed i costumi della società islamica, affermatasi nel processo di successione sociale connesso al degrado, come si evince nel centro storico di Palermo. La teorica del ripristino delle condizioni affermata nel piano particolareggiato prescinde dal senso iconico connesso al rapporto tra spazio e società. Si ritiene che l'invasione e la successione sociale non sia oggetto di controllo del piano urbanistico; mentre devesi ritenere espressione di quella ipotesi teorica assunta nella formazione del progetto.

#### 7.2 *Quali regole per programmare il futuro*

Da ciò muove la riflessione sui caratteri delle regole di intervento. Flessibilità di regole, cultura del progetto di intervento, convenienza privata e pubblica allontanano dalle rigide tesi enunciate nelle teorie del ripristino delle condizioni, quale unico itinerario idoneo a perseguire

l'obiettivo del "recupero dei valori".

Se appare cinico assimilare la vitalità che plasma la città, ed anche la città storica, ai riti ed alle limitazioni che si sperimentano nel fruire il museo d'arte, e ciò conduce a rigettare l'ipotesi della città storica come museo all'aria aperta; analogamente appare destrutturante l'ipotesi di promuovere regole generalizzanti, totalizzanti ed unitarie, desunte dai rigori del restauro e del risanamento conservativo, come definiti nella legislazione.

La città che dovrebbe ispirare il ripristino non era umanizzata dagli uomini e dalle attività di questa società post moderna, dai valori plurali e dai bisogni che l'ispirano.

Questi bisogni e valori, se coltivati, conducono a attenuare sostanzialmente il ruolo della teorica del ripristino di condizioni presunte, assunte come ottimali nella ricerca di coerenza.

Il ripristino tipologico non dovrebbe prescindere dai fenomeni propri all'urbano nel contesto dell'economia di mercato, e quindi dalla rendita differenziale sottesa alle scelte urbanistiche; né può prescindere dalla nuova domanda di mobilità, di connessione alla rete delle opportunità, quanto meno condizionante le politiche urbane del traffico, del parcheggio, del trasporto; né può prescindere dalle tecnologie che mutano l'immagine urbana, quali gli artifici propri alla luce intenzionalmente introdotti attraverso la rete della pubblica illuminazione, o i segni dell'informazione commerciale, innovazioni che se mirate, contribuiscono ad esaltare le qualità estetiche dello spazio storico.

Il ripristino tipo morfologico non appare tanto una tipologia di intervento, quanto un percorso idoneo ad ispirare le regole di continuità e coerenza della forma sensibile degli invasi urbani, anche oggetto di ristrutturazione edilizia o urbanistica, ed a questo scopo andrebbero volte le regole urbanistiche disegnate.

### 7.3 *Deduzioni operative*

Come progetto anticipatore di un futuro migliore, il piano urbanistico dovrebbe promuovere conservazione innovativa, traendo motivo da consapevolezza acquisita da conoscenza, di sistema, di luoghi, di singolarità, e di conoscenza dedotta dalla problematicità dei processi propri alla società post moderna, e ponendosi esso stesso come acquisizione di conoscenza, attraverso il processo comunicativo riflessivo cui dà luogo, tra attori e soggetti sociali.

Operare nella prospettiva di perseguire conoscenza attraverso l'azione caratterizza il processo di formazione, per fasi e stadi, del piano urbanistico, che si sostanzia attraverso l'interazione tra ipotesi, metodi, tesi, dialogo sulle possibili decisioni, valutazione di antitesi.

### 8 *La valutazione delle qualità formali*

La forma della città moderna viene esplorata attraverso due procedimenti tecnici coerenti.

Il primo procedimento consegue dall'approfondimento dei caratteri concernenti la formazione del tessuto urbanistico. Si avvale di conseguenza come fonte del giudizio critico della cartografia storica, e delle fonti restitutive dei valori dell'identità archeologica comunale. Conduce come esito alla rappresentazione del perimetro di quella che nella zonazione urbanistica si propone come zona t.o. del tipo A.

Il secondo procedimento si fonda sulla rilevazione dei caratteri degli isolati urbani, e delle unità edilizie degli stessi partecipi, promuovendone la classificazione tipologica, la valutazione del grado di interesse, dello stato di conservazione e d'uso.

I principi si specificano nel conservare i valori della materialità dei beni e degli spazi riconosciuti o dichiarati singolarmente di interesse culturale, operandosi attraverso il restauro; e nell'ammettere processi di modificazione della materialità dei beni di ruolo complementare, coerenti con i caratteri spaziali, tipologici e morfologici, riscontrati attraverso la valutazione delle singolarità.

In tal maniera i caratteri del tessuto urbanistico ed edilizio si propongono come regola

di programmazione delle trasformazioni ammissibili.

Le regole sulle singolarità si accompagnano alla programmazione di interventi operanti a sistema, concernenti lo spazio pubblico, lo spazio aperto, il verde ornamentale, la rete della mobilità articolata nelle diverse modalità di movimentazione di persone e beni. Pedonalizzare i percorsi non può prescindere dalla riarticolazione dei flussi, e dalla innovazione nel sistema dei parcheggi e degli accessi.

Si ammette pertanto la contaminazione tra materialità storiche e di nuova costituzione, attribuendo a questo ibrido di materiali il ruolo di promozione della dinamica di informazione e vivacità che la vivibilità della città moderna richiede.

L'innovazione di sistema si confronta con la permanenza di regole di impianto urbanistico, interpreti dell'ispirazione conservativa; e dalla correlazione trae spunto la progettazione di nuovi fuochi di vita associata, con qualità e caratteri progettualmente specificati attraverso disciplina disegnata, partecipe del piano urbanistico generale.

In questo quadro si propone altresì il riuso dei siti già sede localizzativa di attività a rischio, da delocalizzare, per motivi di sicurezza e ecologia ambientale.

Partecipe delle ipotesi generali di reinterpretazione del ruolo delle parti di città configurate attraverso il progetto del piano urbanistico comunale, il procedimento operativo assunto interpreta l'istanza alla conservazione innovativa, attraverso correlazione tra l'ipotesi conseguente al restauro urbanistico, che congiuntamente a opere di manutenzione o restauro con riuso funzionale ammette procedimenti di sostituzione edilizia controllata da regole ritenute compatibili con i valori di insieme; e l'ipotesi di innovazione nelle modalità di accesso, e di articolazione dello spazio pubblico, interpretato come sistema.

## 9 *Le scelte : Il centro storico, la città moderna, la città contemporanea*

Nel corso degli anni ottanta e degli anni novanta sono cambiate profondamente i riferimenti cui ricondurre il ruolo delle città.

Innovazione tecnologica e processi di globalizzazione hanno condotto a dismissioni significative di usi produttivi, all'affermarsi del ruolo della produzione immateriale, alla rilevanza sociale e produttiva della questione ambientale.

Si è imposta all'attenzione il ruolo economico produttivo della cultura, di quella dimensione dei beni immateriali che indirizzano valori spirituali, correlata alla domanda di identità locale, fondamentale risorsa per lo sviluppo locale.

Si è compresa la sterilità dei processi guidati attraverso azioni calate, e di converso il fondamentale ruolo assolto nelle politiche di sviluppo dalle soggettualità locali, interpreti della nuova comunità. Competere nel globale e cooperare nello sviluppo locale si propone come nuovo itinerario da percorrere nel consolidare il ruolo della città.

L'obiettivo della competitività all'interno della conurbazione casertana va perseguito puntando strategicamente sulle risorse che costituiscono appunto l'eccellenza di S. Maria rispetto agli altri centri.

Le grandi funzioni dei servizi, come l'Università e l'amministrazione della Giustizia, sono sempre più correlate al ruolo che S. Maria assume come centro di cultura. Un ruolo legittimato dalla sua storia, e che la qualità delle risorse archeologiche - agricole - urbane presenti possono sostenere se opportunamente valorizzate.

Il sistema distributivo commerciale può inserirsi come ulteriore fattore di aggregazione, operando nell'intorno dei fulcri del simbolismo urbano, in un contesto ambientale di grandissima suggestione con elevate potenzialità di valorizzazione e qualificazione.

In questo quadro si impone all'attenzione il più accurato richiamo delle politiche urbanistiche ai valori della storia e della memoria. Se l'approfondimento dell'identità archeologica del territorio comunale ha condotto a scoprire la sua correlazione con il perimetro della città moderna, come rappresentato nella cartografia del 1957; è apparso legittimo dedurre l'opportunità di riconoscere in quella configurazione del tessuto urbanistico l'invaso cui

riconoscere la permanenza di valori di interesse storico - artistico - ambientale, nella complessità dell'interazione dei diversi aspetti, sociali e storici, caratterizzanti la forma urbis, da adeguare.

In tal senso, come suggerito nella Relazione Programmatica e nel progetto preliminare, si é proposta l'interpretazione del tessuto insediativo dell'agglomerato urbano, articolato in rapporto ai caratteri in tre componenti, il centro storico, la città moderna di interesse storico testimoniale, e la città contemporanea.

## *10 Il pensiero riflessivo nel recupero della città della storia: conservare, modificare, trasformare*

### *10.1 L'attualità della conservazione innovativa*

I nuovi ruoli urbani conducono altresì a precisare il senso che si attribuisce alla classificazione.

La città moderna, ad elevata complessità funzionale in conseguenza della molteplicità di ruoli funzionali da assolvere, configura il luogo ove, per la compresenza di relazioni tra istanze di conservazione e necessità di innovazione, va riposta continua attenzione nell'azione di governo volta a sollecitare interventi, di riqualificazione e riuso.

La necessità di innovazione consegue dalla consistenza dell'esistente patrimonio edilizio, il cui efficiente recupero per usi non solo residenziali, ma altresì produttivi e di servizio, va posto come obiettivo del Prg, da perseguire tuttavia con modalità tali da promuovere compatibilità tra i caratteri delle permanenze, e il carattere dell'innovazione nel tessuto urbanistico..

Correlando gli abitanti di S. Maria C.V. insediati nel perimetro delimitante la città moderna (circa 21.000) ai volumi evidenziati nella rilevazione aereofotogrammetrica, si é stimata una dotazione ad abitante di circa 280 mc., in un contesto che tuttavia presenta diffuse condizioni di obsolescenza tecnologica relazionata tuttora al danno sismico, ed obsolescenza ambientale, conseguente a inidoneità urbanizzativa.

Vanno in tal senso sollecitati interventi volti a attenuare il sottoutilizzo dell'esistente patrimonio immobiliare, volgendo il recupero a potenziare la qualità delle abitazioni, ed altresì a rafforzare la localizzazione di attività di servizio ed attrezzature di interesse generale, attraverso interventi da effettuare con modalità compatibili con i valori morfologici e relazionali di insieme.

L'incompatibilità ha caratterizzato la normativa urbanistica introdotta attraverso il Prg vigente, rendendosi possibile il riuso, da sostituzione o di interstizio, attraverso unità edilizie di nuova produzione, di forma e tipologia incoerente con i caratteri dell'esistente tessuto. In attuazione di detta disciplina interventi devastanti sono avvenuti, veri detrattori ambientali, nelle parti della città storica e moderna, semplicemente classificate come spazi edificati..

La consapevolezza della necessità di interrompere la devastazione in corso ha dato luogo nella formazione del nuovo piano urbanistico alla rilevazione analitica dei caratteri tipo morfologici e funzionali delle unità edilizie. Su questa conoscenza acquisita si é definita la disciplina di intervento, ritenuta compatibile, che nel sollecitare la conservazione, ammette altresì, laddove ritenuto compatibile e coerente, l'innovazione attraverso la ristrutturazione, perseguendosi la continuità di tessuto e di impianto, .

D'altra parte, la necessità di innovazione consegue dalla crisi della mobilità nella città moderna, in conseguenza di congestione di traffico, carenze nel sistema dei parcheggi, contenuta offerta di viabilità di ruolo urbano. Si é per tali ragioni proposta nella Relazione programmatica l'attenzione al trasporto pubblico in sede propria, cui indirizzare la domanda di pendolarismo, e l'attenzione al sistema di parcheggi multipiano, pubblici e privati, distribuiti a rosario con modalità tali da favorire l'interscambio, con lo scopo di intraprendere la pedonalizzazione di significative tratte degli attuali invasi stradali. L'intervento sulla rete di mobilità ed il parcheggio costituirà la più significativa innovazione nella modalità di fruizione

della città moderna, innalzandone le convenienze locazionali e la vivibilità.

Attraverso i due assi di intervento si stabilizza la strumentazione idonea ad intraprendere una incisiva azione di riqualificazione urbana.

Il territorio comunale si presenta quale ampio bacino in attesa di azioni di riqualificazione urbana.

Il successo sperimentato dai "programmi complessi" consegue dalla flessibilità introdotta nel procedimento amministrativo volto a legittimare l'intervento di riqualificazione, nel contesto di una connotazione "concertata" dei contenuti di scelte urbanistiche. L'esperienza francese fondata sulle Zac ( zone d'amenagement concerté) si è assunta quale riferimento dell'enunciato legislativo. La dimensione strategica fa riferimento all'efficacia dell'attuazione di quanto sancito nella strumentazione urbanistica, coordinando le responsabilità dei numerosi soggetti, pubblici e privati, cooptati nel programma, sia nella forma di programma integrato di intervento; che nella forma del Pru (di recupero urbano), che di riqualificazione urbana.

La concertazione bilancia convenienze pubbliche e convenienze private, ed ha nella perequazione urbanistica solido fondamento.

La disciplina del piano urbanistico va di conseguenza resa compatibile con le motivazioni che ispirano l'iniziativa imprenditoriale, e quindi con la necessità di semplificare il procedimento amministrativo che conduce all'autorizzazione di interventi, promuovere modalità di intervento che nel bilanciare la rendita con convenienze pubbliche assicurino altresì profitto di impresa, programmare l'iniziativa pubblica nella qualità delle urbanizzazioni, primarie e secondarie, enunciare disciplina che indirizzi il perseguimento di qualità mirate negli interventi..

Perequare tra valori, perequare tra interessi" è il titolo volutamente dato ad un volume da noi pubblicato, che sintetizza efficacemente l'itinerario che sarebbe opportuno percorrere nell'impegno per un non generico riformismo urbanistico, per un non illusorio recupero del territorio.

#### *10.2 Criteri per la definizione degli interventi ammissibili nelle zone normativa del tipo A, e del tipo B1, e nelle aree normative in cui si disaggregano; nonché nella z.n.e. del tipo B2, B3, B4.*

I criteri si fondano sulla correlazione di differenziati procedimenti:

- descrizione esauriente dei manufatti edilizi, configuranti unità edilizie componenti del sistema insediativo, fondata su conoscenza accurata conseguita attraverso rilevazione diretta.
- definizione delle unità di intervento, concernenti singoli manufatti edilizi, loro parti; o raggruppamento di manufatti.
- definizione di categorie di intervento ammissibili concernenti le unità di intervento.
- fondare gli interventi su analisi e valutazione di compatibilità

I quadri normativi cartografici di Prg nella scala 1/2000 o maggiore rappresentano i perimetri delle unità di intervento, dedotti dai perimetri delle unità edilizie rielvate; nonché le categorie di intervento da praticare nell'attuazione urbanistica, fondata su intervento diretto. La specificazione delle unità di intervento viene svolta nel Quadro Normativo di testo, Titolo Terzo, art. 109; la definizione delle categorie di intervento viene svolta nell'art. 110, con specificazione delle regole di utilizzazione, intervento ed attuazione.

#### *11 Le componenti del sistema insediativo: Le unità edilizie. Caratteri tipologici, grado di interesse, stato di conservazione, compatibilità d' utilizzazione dedotte da rilevazione diretta (Q.N.T., art. 112 e seg.ti).*

Il ruolo attribuito nella definizione della disciplina di uso e tutela del suolo dalle esistenti unità edilizie rientranti nel perimetro della parte dell'agglomerato urbano definita moderna ha condotto ad approfondirne analiticamente i caratteri, dedotti da rilevazione diretta. Gli esiti della rilevazione sono rappresentati negli elaborati di analisi (elaborati del tipo C). Il metodo di rilevazione ha teso a riconoscere e perimetrare gli isolati partecipi del tessuto

urbanistico, e nel loro perimetro le unità edilizie. Si sono dedotti i seguenti caratteri:

#### *11.1 Caratteri tipo morfologici*

Le unità edilizie caratterizzanti il tessuto urbanistico nella rilevazione svolta sono classificate come segue:

- T1 Edifici pubblici e/o di uso pubblico, documenti di storia, arte e civiltà, di qualsiasi tipologia edilizia (compresi nell'elenco degli edifici storici)
- T2 Edifici privati di qualsiasi tipologia, a destinazione residenziale e/o direzionale, configuranti documenti di storia, arte e civiltà, di qualsiasi tipologia edilizia (compresi nell'elenco degli edifici storici)
- T3 Edifici residenziali e/o direzionali signorili, a cortile urbano, monofamiliari o condominiali di ordinario interesse
- T4 Complessi edilizi raccolti a corte, urbana o rurale, con corpi di fabbrica staticamente e funzionalmente indipendenti ed accesso dalla corte comune
- T5 Ville ed edifici monofamiliari a blocco e prospetti liberi, non rilevanti sotto il profilo storico artistico
- T6 Edifici condominiali a blocco o articolati in più bracci, o in linea, a prospetti liberi
- T7 Edifici esclusivamente destinati ad attività produttive, capannoni e depositi non pertinenziali di fabbricati ad altra funzione
- T8 Case a schiera ordinarie
- T9 Edifici speciali (scuole, ospedali, ecc.)

I suddetti caratteri tipologici riconosciuti ad unità edilizie vengono rappresentate nel quadro normativo cartografico di analisi attraverso il numero d'ordine. Negli elaborati di analisi sono altresì rappresentati i seguenti tipi di spazi aperti:

- T10 aree a verde ornamentale ( aree connotate da colture non di reddito agricolo, destinate al godimento e praticate in spazi di pertinenza di residenze)
- T11 orti urbani ed aree ad uso agricolo partecipi del tessuto insediativo
- T12 spazi inedificati integrati nelle unità edilizie
- T13 spazi pubblici caratterizzati da segni di specifica cultura materiale.

#### *11.2 Grado di interesse storico - artistico ambientale riconosciuto alle unità edilizie*

Si articola come segue:

- V1 Fabbricati di rilevanza storica, artistica, ambientale
- V2 Fabbricati dotati di cortine su strada di interesse per valori intrinseci, nonché parti di edifici T1 e T2
- V3 Fabbricati intrinsecamente non rilevanti, ma componenti tipologicamente essenziali alla morfologia dell'isolato o della parte di città
- V4 Cortine prive di valori intrinseci, ma essenziali alla continuità dell'invaso spaziale della strada o della piazza
- V5 Fabbricati non partecipi della configurazione urbana o comunque incongruenti al contesto
- V6 Cortine da riallineare per allargamenti stradali previsti dal PRG o fabbricati da demolire perché in contrasto con la viabilità di progetto

#### *11.3 Condizioni di conservazione*

Sono state rilevate con riferimento alla seguente articolazione:

- S1 Buono; S2 Sufficiente; S3 Cattivo; S4 Pessimo;  
R Rudere

3

#### *11.4 Destinazione e condizione d'uso*

Sono state rilevate con riferimento alla seguente articolazione:

- D1 destinazione compatibile al contesto
- D2 destinazione incompatibile ma rifunzionalizzabile
- D3 destinazione incompatibile non rifunzionalizzabile
- D4 senza precisa destinazione/disabitati/inusati

## 12 *Le unità di intervento nella z.t.o. del tipo A*

### 12.1 *Unità minima di intervento*

L'unità minima di intervento individua le componenti edilizie ed urbanistiche per le quali deve essere redatto un progetto attuativo unitario a scala edilizia, nel rispetto delle prescrizioni di zona, e relativamente alle quali gli interventi prescritti e/o consentiti devono effettuarsi unitariamente e senza soluzione di continuità temporale.

L'unità minima di intervento necessita quindi delle seguenti caratteristiche:

- coincidere o essere parte di area normativa, laddove specificata (z.n.e. del tipo A e del tipo B1), dandosi luogo ad interventi conformi con la categoria normativa specifica per l'area normativa.
- essere parte di zona normativa elementare del tipo B2, , dandosi luogo ad interventi conformi con la disciplina zonale.
- consentire lo svolgersi di interventi di adeguamento statico antisismico delle strutture edilizie tali da non compromettere la stabilità delle unità minime adiacenti.
- risultare funzionalmente autonoma nei rapporti con la rete dei principali sottoservizi (reti idriche, fognarie, elettriche, telefoniche, gas metano).
- avere una chiara riconoscibilità catastale.
- consentire interventi unitari sul bene edilizio da recuperare, tali da coinvolgere le strutture verticali ed orizzontali utilizzate in comunione da diversi utenti, la rete di connessione ai sottoservizi di perimetro, nonché le singole unità immobiliari.
- consentire il recupero dell'identità dell'impianto urbanistico di Santa Maria C.V. come pervenuta ad oggi.

### 12.2, *Unità minima di intervento ed unità edilizie*

L'unità di intervento può corrispondere all'unità edilizia, ed all'area normativa qualora perimetrata con diretta deduzione dall'unità edilizia, sulla base di titolo abilitativo richiesto da soggetto giuridico rappresentante legale degli interessi coinvolti.

L'unità minima viene ricondotta a parti dell'unità edilizia qualora si riscontri un regime fondiario autonomo chiaramente individuabile su basi catastali; si connoti per autonomi requisiti di accesso; sia suscettibile di autonomi interventi strutturali in rapporto al richiesto adeguamento antisismico, tali comunque da non compromettere la stabilità delle finitime unità minime; non comporti operazioni su parti comuni partecipate dell'unità edilizia.

Gli interventi su componenti edilizie costituenti parti di unità edilizia, conformi ai riportati caratteri dell'unità minima di intervento, possono comportare riuso di parti comuni; riuso di aree cortilizie per parcheggi, a raso o nel sottosuolo, o per cantinole, purché non alterino diritti soggettivi di terzi. Gli interventi possono comportare modificazione dei caratteri di tessuto o di carico urbanistico negli interventi di ristrutturazione edilizia conformi alla disciplina urbanistica.

L'unità minima risulta multiplo di unità edilizie negli interventi integrati e complessi di modificazione del tessuto urbanistico, e quindi oggetto di strumento esecutivo convenzionato, urbanistico o edilizio.

Sulle singole unità immobiliari possono effettuarsi gli interventi non incidenti sulle parti comuni delle unità edilizie, e staticamente compatibili, configuranti opere interne alle unità immobiliari, e di conseguenza per gli interventi manutentori interni alla stessa.

### 12.3 *Intervento nelle unità minime*

L'intervento nelle unità minime viene attuato da soggetti pubblici o privati, individuandosi:

- unità minime di intervento pubblico;
- unità minime di intervento privato;
- unità minime di intervento misto.

*Le unità minime di intervento pubblico* sono quelle contemplanti edifici con destinazione d'uso pubblica, o appartenenti ad enti pubblici, nonché quelle per le quali sia preminente e rilevante l'interesse pubblico sotteso alle decisioni di demolizione senza ricostruzione; ovvero quelle per le quali si propone modificazioni del precedente regime proprietario delle unità immobiliari; ovvero quelle per le quali il progetto di Prg propone consistenti modificazioni dei manufatti edilizi esistenti, tali da non suscitare convenienze ad interventi dei privati titolari di diritti immobiliari .

*Le unità minime di intervento privato* sono quelle nelle quali gli interventi progettuali ed attuativi sono eseguiti a cura ed a spese dei proprietari degli immobili, anche riuniti in consorzio, qualora promuovano strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata; o qualora ammesso dalla disciplina di area normativa propongano progetto unitario oggetto di concessione correlata a convenzione; o si fondino su titolo abilitativo conforme alla disciplina dell'area normativa entro cui si collocano.

Qualora confinanti unità minime abbiano in comune elementi murari, gli interventi su detti elementi sono effettuati a carico finanziario di entrambe le unità minime, e quindi dei relativi titolari della proprietà.

### 12.4 *Caratteri degli interventi sulle unità minime*

Gli interventi prescritti e/o consentiti, aventi ad oggetto singole u.m.i., dovranno effettuarsi unitariamente e senza soluzione di continuità temporale attraverso ricorso al procedimento amministrativo riportato nella disciplina di zona elementare.

### 12.5 *Modalità di attuazione degli interventi su unità minime*

Gli interventi sono ad attuazione diretta, se riferiti a singole unità edilizie, loro parti, fondata su progetto unitario, comportante elaborazione di progetto edilizio definitivo correlato a convenzione.

Negli interventi su singole unità immobiliari, non implicanti azioni sulla forma sensibile dei manufatti edilizi e su parti comuni, si applica la disciplina delle opere interne.

Sono ad attuazione differita per interventi integrati e complessi, definiti in distretti ad attuazione coordinata.

## 13 *Le modalità di intervento definite attraverso categorie*

Nel Quadro Normativo di Testo, Titolo II, sono riportate le definizioni concernenti i tipi di intervento praticabili su specifici cespiti immobiliari, riferite agli interventi sul costruito (Capo IIA) e sugli spazi aperti (Capo IIB)

Nella zona n.e. del tipo A e del tipo B1 i caratteri edilizi delle unità di intervento danno luogo a modalità combinate di tipi di intervento, specificandosi le seguenti "categorie di intervento", assunte quale fondamento della disciplina di uso, intervento ed attuazione sancita attraverso il Prg (Q.N.T., art. 114).

### 13.1 *Le categorie*

#### **Interventi confermativi**

#### **CATEGORIA IA. Conservazione**

Modalità di intervento : la categoria comporta interventi di:

- Manutenzione ordinaria;

- Manutenzione straordinaria;
- Risanamento conservativo;
- Restauro;
- Consolidamento statico ed adeguamento impiantistico e igienico sanitario nell'integrale rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali;
- Rinnovo di elementi costitutivi con impiego di tecniche costruttive e materiali e tecnologie diverse da quelle riscontrate nel rilievo, limitatamente a quanto indispensabile per le esigenze statiche dell'organismo edilizio;

Modalità di utilizzazione: la categoria comporta la conservazione delle destinazioni d'uso riscontrate nel rilievo, o il cambiamento di destinazione d'uso, anche parziale, per funzioni compatibili con l'impianto tipo morfologico, produttori servizi pubblici o di uso collettivo, istituzionali, scientifico culturali, museali..

### **CATEGORIA IB      Manutenimento**

Modalità di intervento : la categoria comporta interventi di:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;

Modalità di utilizzazione: la categoria comporta la conservazione delle destinazioni d'uso riscontrate nel rilievo, o il cambiamento di destinazione d'uso, anche parziale, per funzioni compatibili con l'impianto tipo morfologico, produttori servizi pubblici o di uso collettivo, istituzionali, scientifico culturali, museali, o utilizzazioni residenziali, commerciali di vicinato, ricettive.

### **CATEGORIA II      Risanamento conservativo**

Modalità di intervento : la categoria comporta interventi di:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Risanamento conservativo;
- Restauro di componenti complementari;
- Consolidamento statico e adeguamento impiantistico e igienico nell'integrale rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali;
- Rinnovo di elementi costitutivi con impiego di tecniche costruttive e materiali e tecnologie diverse limitatamente a quanto indispensabile per le esigenze statiche dell'organismo;

Modalità di utilizzazione: la categoria comporta la conservazione delle destinazioni d'uso riscontrate nel rilievo, o il cambiamento di destinazione d'uso, anche parziale, per funzioni compatibili con l'impianto tipo morfologico, produttori servizi pubblici o di uso collettivo, istituzionali, scientifico culturali, museali, ricettivi.

### **Interventi modificativi**

#### **CATEGORIA III A. Risanamento conservativo combinato a ristrutturazione edilizia parziale, condizionata al rispetto di regole morfologiche e di impianto di sedime**

Modalità di intervento : la categoria comporta :

- Intervento di risanamento conservativo delle componenti dell'unità edilizia frontistanti la viabilità pubblica, con riproposizione della tipologia e dei principali elementi architettonici significativi (altezze su strada, scale, ingressi, androni, portali, volte e orizzontamenti, facciate, terrazze, porticati, ballatoi).
- Intervento di ristrutturazione edilizia condizionata degli elementi edilizi interni al cortile o alla corte, operandosi con materiali e contenuti formali compatibili con i caratteri delle preesistenze oggetto di risanamento conservativo, assicurando la permanenza dell'impianto tipologico generale, con operazioni anche sostitutive contenute nel perimetro dell'area di sedime delle preesistenze, pur modificandone le caratteristiche di utilizzazione e di articolazione delle unità

immobiliari.

Modalità di utilizzazione: la categoria comporta la conservazione delle destinazioni d'uso riscontrate nel rilievo, o il cambiamento di destinazione d'uso, anche parziale, per funzioni compatibili con l'impianto tipo morfologico, produttori servizi pubblici o di uso collettivo, istituzionali, scientifico culturali, museali, ricettivi.

### **CATEGORIA III B. Risanamento conservativo combinato a ristrutturazione edilizia parziale, condizionata al rispetto di regole morfologiche**

Modalità di intervento : la categoria comporta :

- Intervento di risanamento conservativo del corpo di fabbrica sul fronte strada, con le limitazioni tipologiche, formali e costruttive di cui alla categoria I per fabbricati T1 e alla categoria II per fabbricati T2.
- Intervento di ristrutturazione edilizia condizionata degli elementi edilizi interni al cortile o alla corte, anche con modifica dell'impianto di sedime e della superficie coperta, nonché delle modalità di utilizzazione e di articolazione delle unità immobiliari, operandosi con materiali e contenuti formali compatibili con i caratteri delle preesistenze oggetto di risanamento conservativo, assicurando la permanenza dell'impianto tipologico generale .

Modalità di utilizzazione: la categoria comporta la conservazione delle destinazioni d'uso riscontrate nel rilievo, o il cambiamento di destinazione d'uso, anche parziale, per funzioni compatibili con l'impianto tipo morfologico, produttori servizi pubblici o di uso collettivo, istituzionali, scientifico culturali, museali, ricettivi.

### **Interventi di ristrutturazione edilizia**

#### **CATEGORIA IV A. Ristrutturazione edilizia condizionata alla riproduzione di componenti**

Modalità di intervento : la categoria comporta :

- Intervento di ristrutturazione totale e/o demolizione e sostituzione a parità di volume, nel rispetto dell'impianto tipologico originario, anche con modifica dell'impianto di sedime e della superficie coperta, condizionata alla riproduzione in fregio al lotto di un volume edilizio con identica sagoma e tipologia di copertura, stesso numero di piani e pari altezza totale e d'interpiano rispetto a quello demolito..

La riproduzione del volume su strada deve adeguarsi all'altezza massima conforme alle disposizioni di cui al d.m. 16 Gennaio 1996, Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, prg. C3. Nell'ipotesi che la riproduzione del volume su strada comporti altezza in contrasto con la normativa sismica concernente il rapporto unitario tra altezza del corpo di fabbrica su strada e larghezza della stessa, possono promuoversi le seguenti alternative:

- il risanamento conservativo del corpo di fabbrica su strada;
- l'arretramento dal ciglio stradale del corpo di fabbrica su strada, di tal misura da consentire di conseguire la preesistente altezza. L'area su strada ineditata dovrà essere oggetto di sistemazione adeguata congrua con i caratteri del manto stradale adiacente. Qualora il manto stradale risulti allestito in basolato, l'area andrà pavimentata in basolato.
- la conferma dell'area di sedime su strada con altezza pari alla larghezza della strada, con trasferimento delle volumetrie non realizzabili su strada su altra componente dell'unità edilizia oggetto di ristrutturazione non frontistante strade, ed interna alla unità edilizia.

Modalità di utilizzazione: la categoria comporta la conservazione delle destinazioni d'uso riscontrate nel rilievo, o il cambiamento di destinazione d'uso, anche parziale, per funzioni compatibili con l'impianto tipo morfologico, produttori servizi pubblici o di uso collettivo, istituzionali, scientifico culturali, museali, ricettivi.

#### **CATEGORIA IVB. Ristrutturazione edilizia condizionata dai caratteri dell'impianto tipologico**

Modalità di intervento : la categoria comporta :

- Intervento di ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione e di sostituzione, con

operazioni da condurre nel rispetto dei caratteri dell'impianto tipologico generale e di allineamento stradale, con redistribuzione volumetrica delle preesistenze volumetriche accertate.

E' consentito redistribuire i volumi anche con incremento dell'altezza su strada, a condizione che questa non sia superiore a quella dei fabbricati adiacenti, né in contrasto con le norme sismiche.

Le facciate di eventuale nuova produzione devono risultare compatibili nei caratteri degli elementi edilizi (rapporto pieni - vuoti, aggetto di balconi, lavori in ferro) con i caratteri degli elementi edilizi propri alle limitrofe cortine edilizie. L'aggetto di balconi su spazi pubblici stradali deve emulare le profondità degli aggetti riscontrati nel rilievo della cortina adiacente, e non può superare cm. 50, allestendo i balconi con persiane alla napoletana.

E' consentita la modifica dell'impianto di sedime e della superficie coperta, pur nella riproposizione dei caratteri tipologici dell'unità edilizia.

Modalità di utilizzazione: la categoria comporta la conservazione delle destinazioni d'uso riscontrate nel rilievo, o il cambiamento di destinazione d'uso, anche parziale, per funzioni compatibili con l'impianto tipo morfologico, produttori servizi pubblici o di uso collettivo, istituzionali, scientifico culturali, museali, ricettivi.

#### **CATEGORIA V Ristrutturazione edilizia condizionata da riallineamento con adiacenti cortine edilizie**

Modalità di intervento : la categoria comporta :

- Intervento di demolizione e sostituzione con riallineamento del fabbricato alla cortina edilizia frontistante la strada, continuità di impianto tipologico e morfologico con riferimento alle unità edilizie adiacenti caratterizzanti l'invaso stradale, anche con incremento della superficie coperta e della volumetria riscontrata nel rilievo edilizio. La riproduzione del volume su strada deve adeguarsi all'altezza massima conforme alle disposizioni di cui al d.m. 16 Gennaio 1996, Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, prg. C2 e C3.

Modalità di utilizzazione: la categoria comporta la conservazione delle destinazioni d'uso riscontrate nel rilievo, o il cambiamento di destinazione d'uso, anche parziale, per funzioni compatibili con l'impianto tipo morfologico, produttori servizi pubblici o di uso collettivo, istituzionali, scientifico culturali, museali, ricettivi.

#### **CATEGORIA VI Ristrutturazione edilizia**

Modalità di intervento : la categoria comporta :

- Intervento di demolizione e sostituzione senza alcun vincolo tipologico formale nel limite delle preesistenti volumetrie, con altezza massima conforme alle disposizioni di cui al d.m. 16 Gennaio 1996, Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, prg. C2 e C3.

Modalità di utilizzazione: la categoria comporta la conservazione delle destinazioni d'uso riscontrate nel rilievo, o il cambiamento di destinazione d'uso, anche parziale, per funzioni compatibili con l'impianto tipo morfologico, produttori servizi pubblici o di uso collettivo, istituzionali, scientifico culturali, museali, ricettivi.

#### **Altri interventi**

#### **CATEGORIA VII. Ruderi e reperti**

Modalità di intervento : la categoria comporta :

- il trattamento specifico del rudere di interesse storico - artistico - archeologico, con valorizzazione della sua fruibilità in termini culturali e di tempo libero.

#### **CATEGORIA VIII Diradamento**

Modalità di intervento : la categoria comporta :

- Intervento di demolizione senza ricostruzione conseguente alla destinazione sancita nel Prg

delle aree di sedime a spazi pubblici o viabilità, con trasferimento delle volumetrie riscontrate nel rilievo edilizio, e loro atterraggio in zone a disciplina urbanistica conforme.

Le modalità di intervento su giardini e spazi liberi interstiziali sono definite nel Quadro Normativo di Testo.

### *13.2 L'analisi e la valutazione di compatibilità di modalità di intervento*

Per analisi di compatibilità di modalità di intervento si intende l'insieme degli approfondimenti aventi ad oggetto unità di intervento, concernenti i caratteri tipo morfologici, il grado di interesse, la consistenza, la compatibilità dell'utilizzazione funzionale, lo stato di conservazione. Su tale approfondimento si fonda la scelta del tipo (Tit II, art.li 24 e seg.ti), o di categoria di intervento ( Tit. III, art. 114),

L'analisi di compatibilità si rappresenta attraverso elaborati tecnici specifici, costituiti da grafici e relazione. Detta analisi é obbligatoria per tutti gli interventi su unità di intervento di recupero, ad eccezione degli interventi manutentori.

Il progetto di restauro, di risanamento conservativo, o di ristrutturazione, deve documentare esarientemente lo stato di fatto; va quindi documentato con il rilievo, edilizio e statico, e con l'analisi storico morfologica dell'immobile, ricorrendo altresì ad idonea documentazione fotografica dell'esistente, ed a simulazione tridimensionale degli esiti.

Il progetto di intervento deve perseguire la valorizzazione della configurazione volumetrica compositiva e decorativa dell'unità di intervento, nonché la valorizzazione della sua configurazione tipologica e della sua articolazione distributiva (spazio interno).

#### *Valutazione di compatibilità di modalità di intervento*

La valutazione della compatibilità funzionale, formale ed ambientale delle operazioni contemplate nella proposta di intervento verrà dedotta dalla valorizzazione, perseguita attraverso il progetto, dei caratteri dell'organismo edilizio, delle sue parti ed elementi costitutivi che presentano carattere unitario e compiuto, con riferimento alla coerenza riguardo ai seguenti fattori:

- a) articolazione volumetrica delle masse in correlazione ai caratteri tipologici e morfologici riscontrati;
- b) il disegno di insieme e di dettaglio delle facciate, caratterizzanti il tipo edilizio; le opere di rifinitura previste;
- c) i cornicioni di copertura; l'andamento dei tetti;
- d) la configurazione dei profferli, atri, corti, corpi scala, giardini, orti urbani, aia, con ruolo nella organizzazione degli accessi, e del rapporto interno - esterno;
- e) le opere murarie, esterne ed interne, testimonianti la cultura progettuale e costruttiva datata del manufatto oggetto di recupero;
- e) la definizione unitaria degli spazi esterni, con attenzione agli elementi arborei (Titolo Secondo, art.li 43 e seg.ti), alle recinzioni, all'illuminotecnica, ed agli elementi di definizione degli spazi non costruiti, anche vegetali.

La valutazione di compatibilità ambientale farà ricorso alla simulazione paesaggistica degli esiti dell'intervento progettato.

Il progetto di intervento, nell'articolazione delle operazioni, deve prevedere la priorità attribuita agli interventi di adeguamento e di consolidamento antisismico, ed alle disposizioni sul parcheggio privato.

Il progetto deve perseguire la tutela dell'aspetto esteriore dell'unità edilizia, nonché la manutenzione delle componenti strutturali e decorative. Il progetto deve unitariamente contemplare gli spazi liberi partecipi dell'unità di intervento, applicando la disciplina del non costruito di cui al Titolo II, Capo II B, del Q.N.T.

Va perseguito negli interventi di risanamento conservativo l'adeguamento funzionale, tecnologico, e socio sanitario delle unità immobiliari, e della unità edilizia.

Le aree libere dall' edificazione sono da considerarsi come partecipi del sistema ambientale urbano..

### *13.3 Limitazioni parametriche*

Le categorie di intervento comportanti ristrutturazione edilizia nelle specifiche aree normative ove se ne é verificata la congruità vanno applicate avendo come soglia limite di capacità la densità edilizia riscontrata attraverso il rilievo dei manufatti. Lo scopo é di rendere possibile la modernizzazione, senza alterazione di impianto urbanistico, e senza "occupazione di cielo".

Condizionandosi gli interventi ammissibili sull'esistente patrimonio edilizio alla conferma delle attuali densità edilizie, si é prescritto una limitazione all'eventuale incremento di superfici di solaio proposte nel progetto dell'intervento edilizio - posta pari al 20% delle superfici riscontrate dal rilievo - con lo scopo di perseguire più intensa utilizzazione, senza tuttavia stravolgerne i caratteri.

Il Quadro Normativo di testo specifica la correlazione tra caratteri riscontrati delle unità di intervento, e categorie di intervento rese ammissibili dalla disciplina urbanistica, per la z.n.e. del tipo A e del tipo B1.

Le aree libere dall'edificazione costituite da giardini privati privi di interesse storico, o orti urbani, se oggetto di recupero, possono avvalersi di condizioni di edificabilità assentita, mirata ad agevolare il recupero della condizione di naturalità ammettendo una minima capacità di edificazione.

### *14 Caratteri del metodo*

Il metodo si fonda su accurata ricognizione del carattere dei singoli cespiti immobiliari.

Operando attraverso le aree normative e la disciplina regolamentativa degli interventi nelle stesse, dedotta da categorie di intervento, e vagliata criticamente in sede preventiva in relazione ai valori differenziati riscontrati nei cespiti immobiliari, si propone di perseguire efficacia nell'attuazione del Prg, evitando la formazione del piano urbanistico esecutivo, e qualità relazionale nei singoli interventi. La gestione urbanistica potrà perseguire la qualità prestazionale ed architettonica del singolo intervento, dettando il Prg criteri generali.

### *15 I distretti di intervento, di conservazione e di modificazione*

Nel tessuto urbanistico di interesse storico, artistico, ambientale ad elevata complessità funzionale proprio alla città moderna si sono individuate componenti per le quali si ritiene di interesse generale promuoverne innovazione nella conformazione edilizia e nel modo di uso del suolo.

Le condizioni sono connesse a condizioni intrinseche allo stato di fatto, quale ad esempio usi impropri del suolo riscontrati. Il deposito di carburanti, o il deposito di merci di ingrosso, sollecitano delocalizzazione, con conseguente riuso del suolo, da governare attraverso la disciplina preventiva di piano.

Le condizioni sono altresì intrinseche allo stato di fatto, allorchando ci si propone di correlare in un coordinamento progettuale l'azione sull'area archeologica dell'Anfiteatro, e l'azione sul parco urbano che la affianca; o allorchando si propone la valorizzazione dell'Arco di Adriano, specificandone la modalità urbanistica attraverso la disciplina di dettaglio di uso del suolo.

Le condizioni sono invece "estrinseche" laddove conseguono da innovazioni che il piano promuove onde perseguire una compiuta valorizzazione dell'interesse storico testimoniale.

Tale devesi ritenere la promozione del trasporto pubblico su sede specializzata, e la rete di parcheggi multipiano di bordo all'area centrale, prioritario intervento volto a fronteggiare la riscontrata congestione di traffico veicolare, ed altresì ad innalzare l'attrazione esercitata dall'area centrale.

Si é promosso il progetto di rete attraverso accurata valutazione degli invasi fisici coinvolti. I terminali della rete siti nel perimetro della zona normativa del tipo A, di interesse storico complementare ai valori primari, configurano nodalità centrali, da riconfigurare sia nello spazio non costruito, che nel costruito.

I distretti di intervento ad attuazione coordinata si propongono come strumento idoneo a promuovere la necessaria qualità ed unità di intervento, conforme a regole generali sancite nel Prg (consultare Q.N.T., Titolo III, Capo VII, disciplina dei distretti del tipo Ad e Bd).

#### 16 *Sintesi*

Il metodo assunto pertanto deduce dallo studio accurato della cartografia storica le perimetrazioni del centro storico e della città moderna di interesse storico. Dalla accurata investigazione dei caratteri del patrimonio edilizio esistente deduce regole connotanti la disciplina di uso del suolo, confermatrice di masse, vuoti, invasi, a meno di specifiche intenzionalità di progetto di intervento.

La rappresentazione delle scelte si avvale del quadro normativo di testo, e di quadri cartografici del tipo P, nella scala 1/5.000 (elaborati di tipo P3), nella scala 1/2.000 (elaborati del tipo P4), con graficizzazione dei perimetri delle unità di intervento, con esplicitazione della specifica categoria di intervento.

Laddove si evincono vuoti urbani conseguenti a riuso, e a innovazione infrastrutturale, si ricorre a schede di dettaglio, allegate al progetto di Prg.

Gli elaborati conoscitivi allegati al progetto, del tipo C3, rappresentano le unità edilizie riconosciute, la loro classificazione in categorie tipologiche, il grado di interesse, la consistenza, e l'esistente modalità prevalente di utilizzazione.

La disciplina urbanistica si propone in primo luogo di salvaguardare e valorizzare l'identità archeologica del comune (il valore di antichità), con riferimento sia al patrimonio noto (area e parco archeologico) che a quello da esplorare.

I beni architettonici dichiarati di interesse culturale, e quelli ritenuti tali in conseguenza della rilevazione diretta, sono oggetto di restauro o risanamento conservativo.

La disciplina propone regole perequative volte ad agevolare l'intervento di restauro.

Sono sottoposti a mantenimento gli edifici del contemporaneo siti nel perimetro della città moderna, pur qualificandosi frequentemente come detrattori ambientali, da rimuovere, in conseguenza di valutazioni concernenti l'efficacia delle disposizioni di ripristino riferite a beni di elevato valore di scambio.

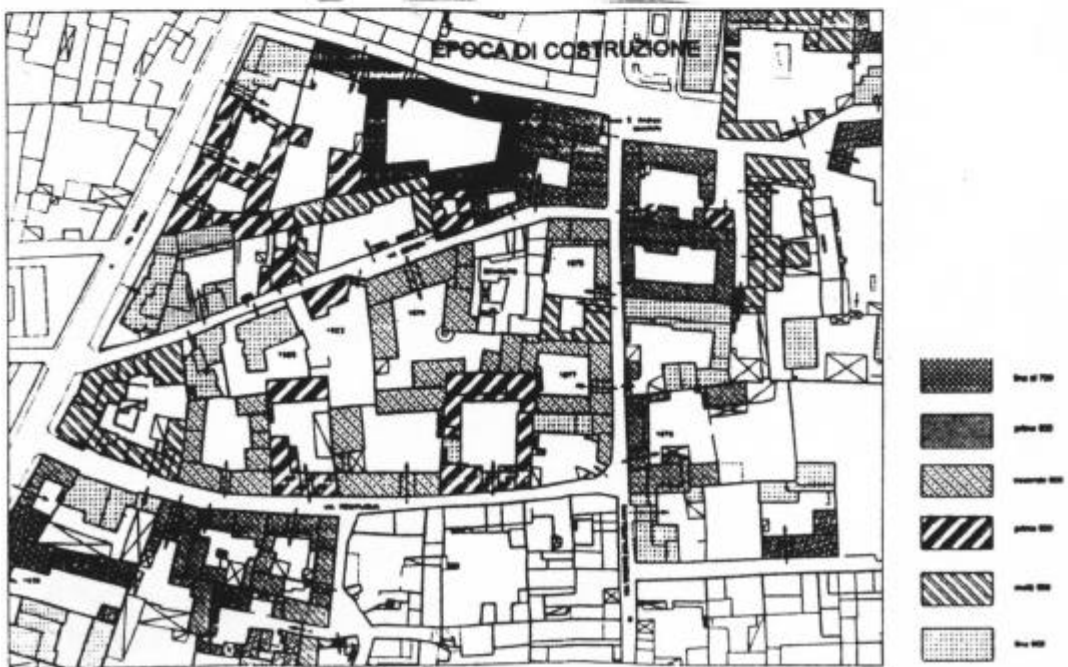
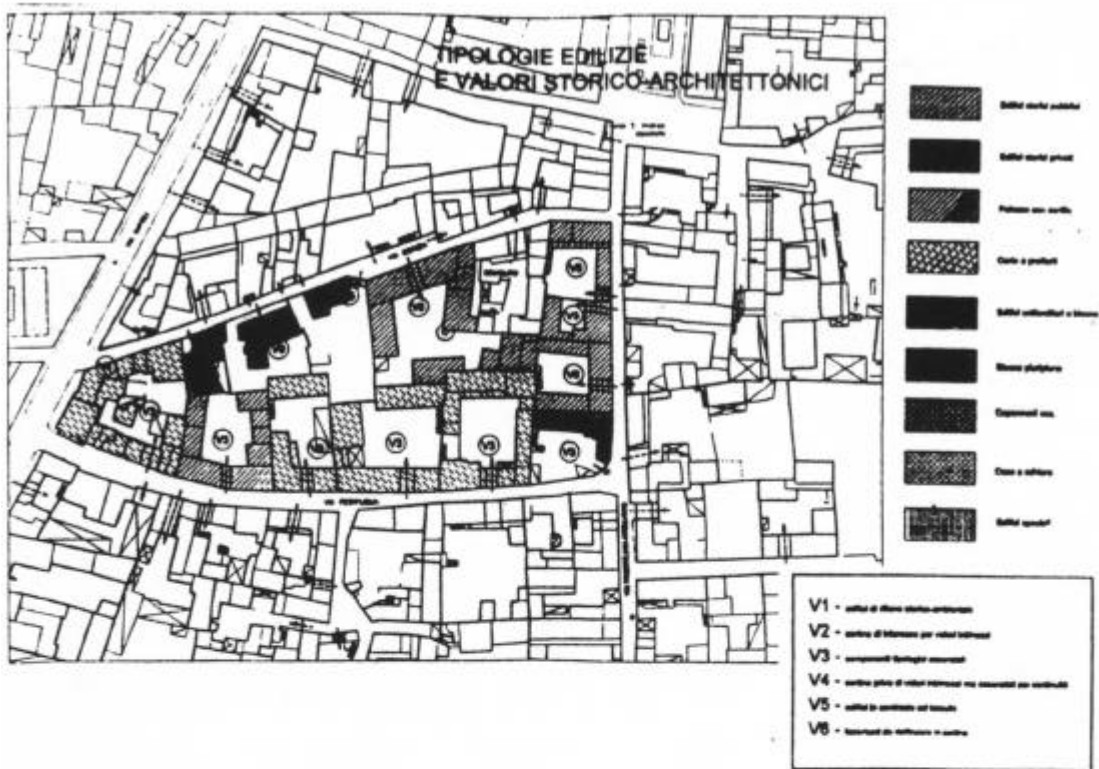


Figura 1 - gli isolati : metodo adottato per la rilevazione diretta dei caratteri del tessuto urbanistico edilizio: tipologia edilizia e valori storico architettonici; epoca di costruzione delle unità edilizie.



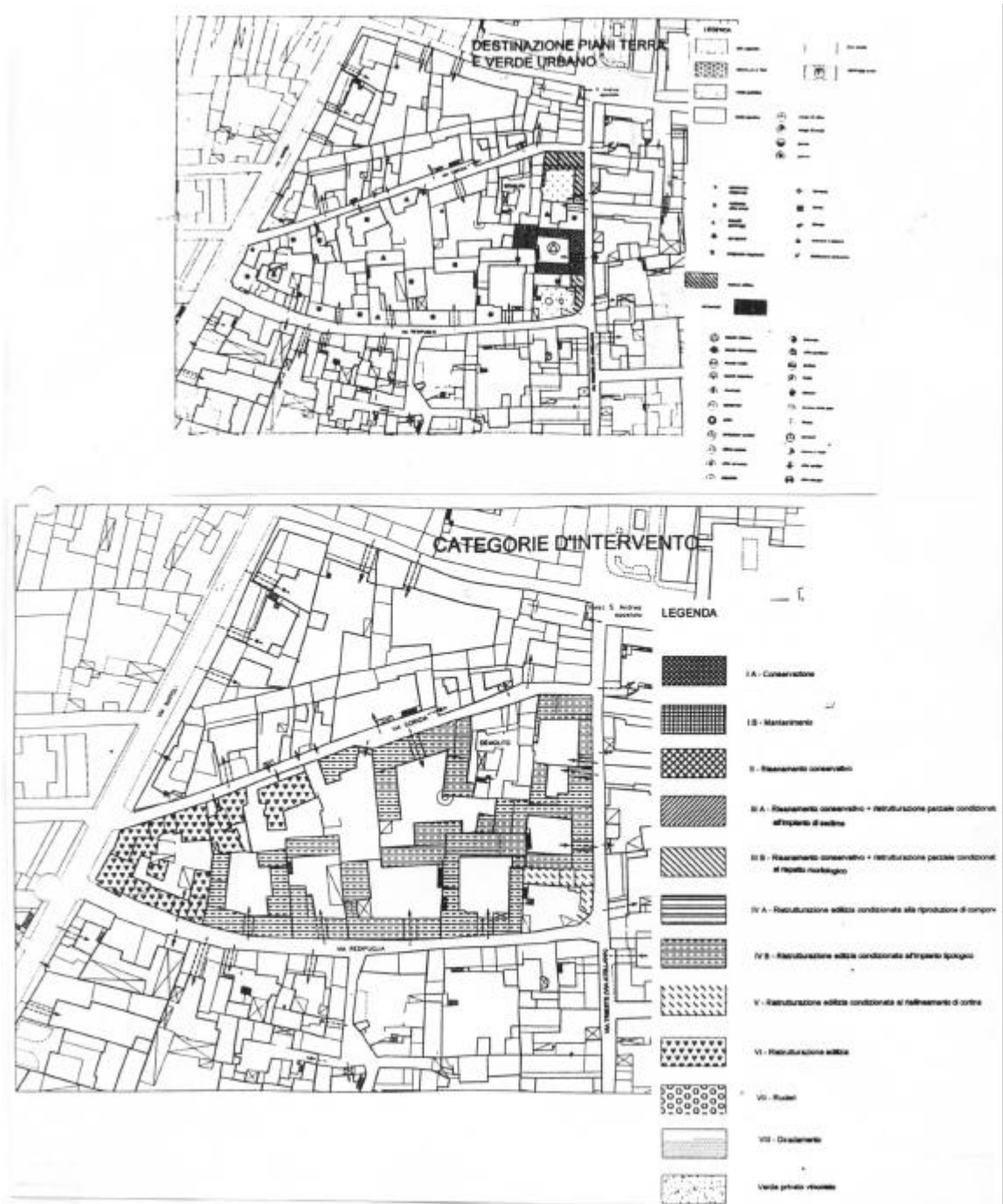


Figura 3 - gli isolati : metodo adottato per la rilevazione diretta dei caratteri del tessuto urbanistico edilizio: destinazione d'uso dei piani terra e verde urbano. Le categorie di intervento.

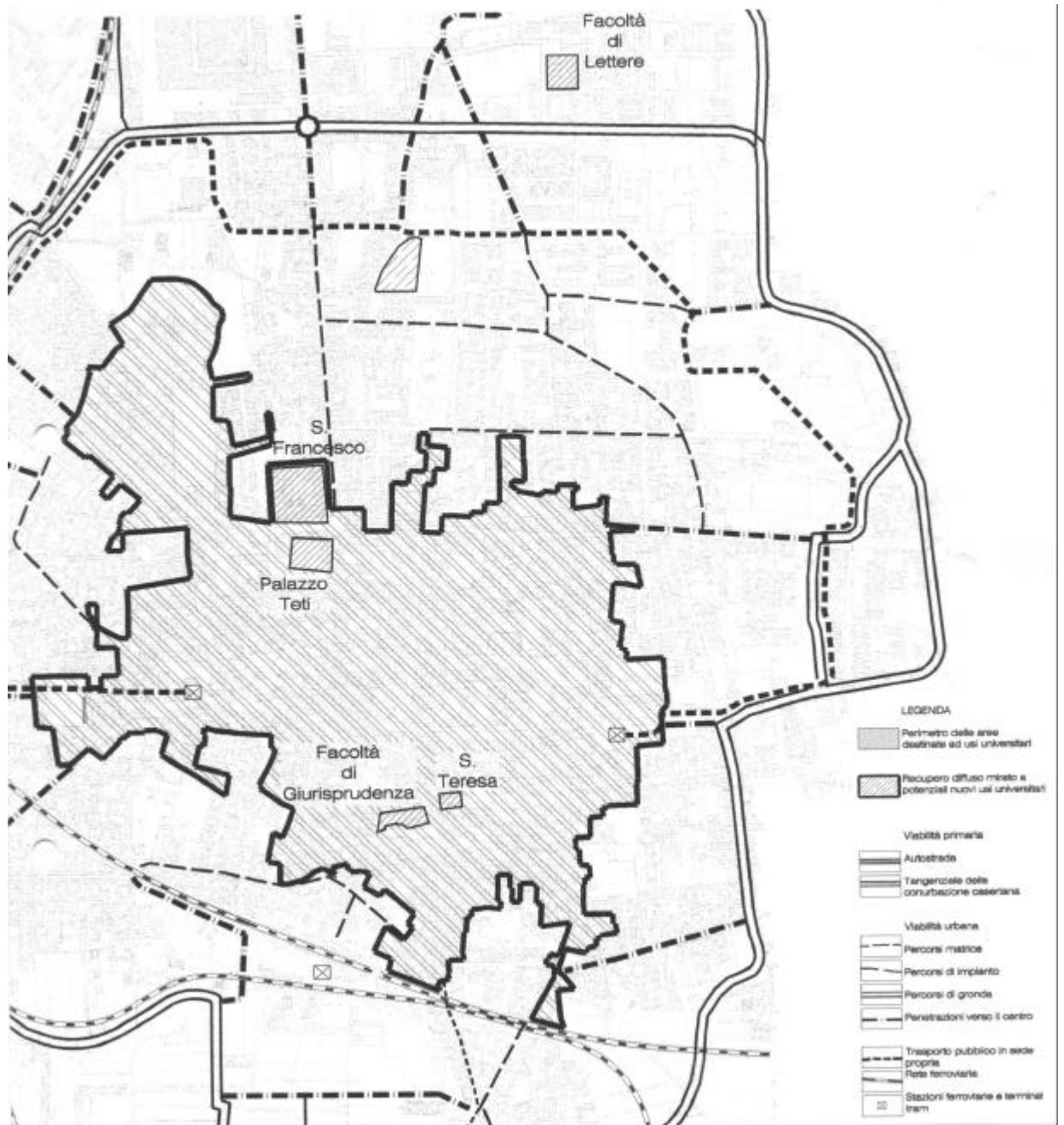
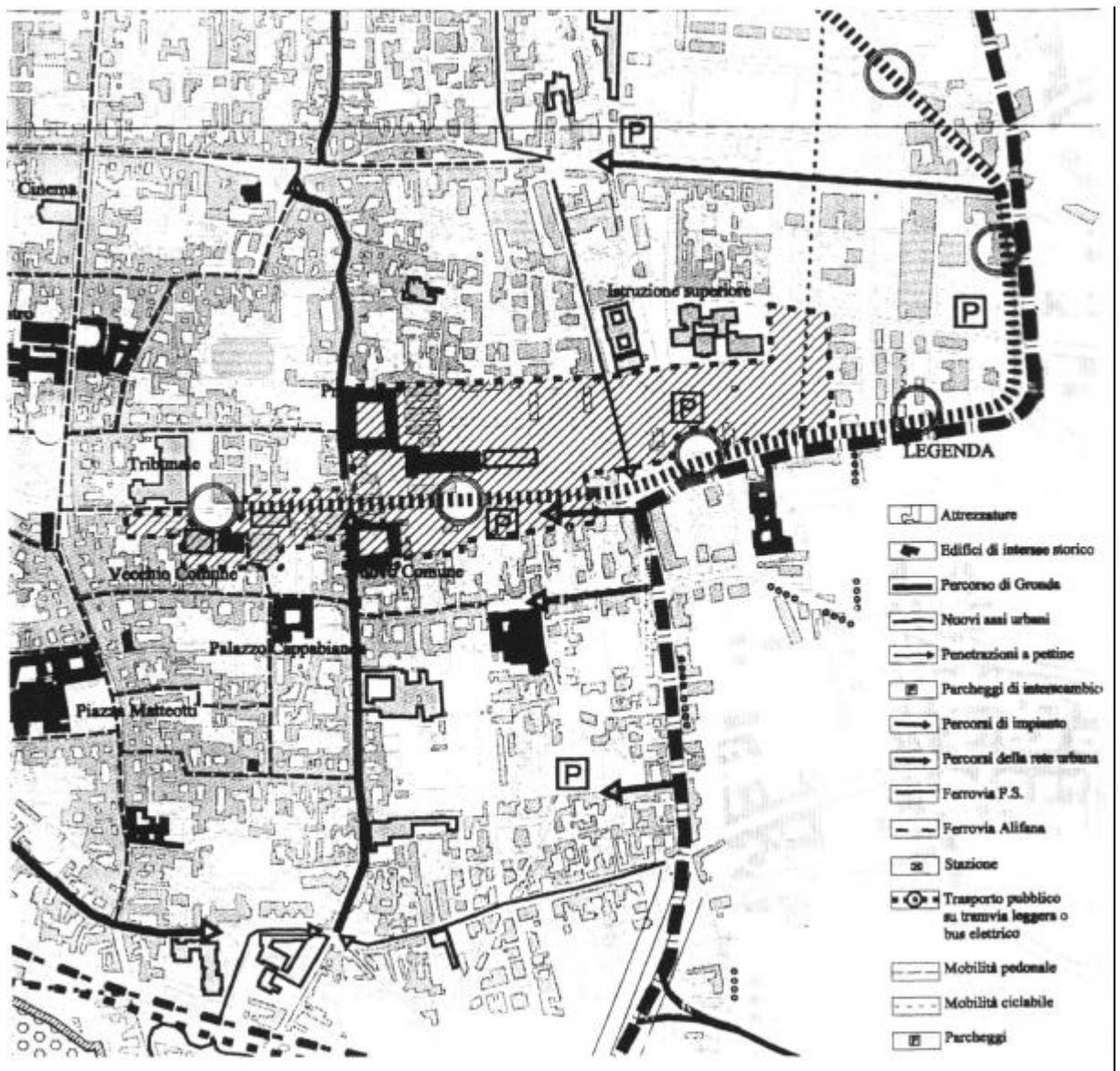


Figura 4 - l'innovazione funzionale nel perimetro della zona di interesse storico: la matrice localizzativa degli usi universitari.



*Figura 5 - l'innovazione funzionale nel perimetro della zona di interesse storico: la rete per la nuova mobilità relazionata alle zone territoriali omogenee.*







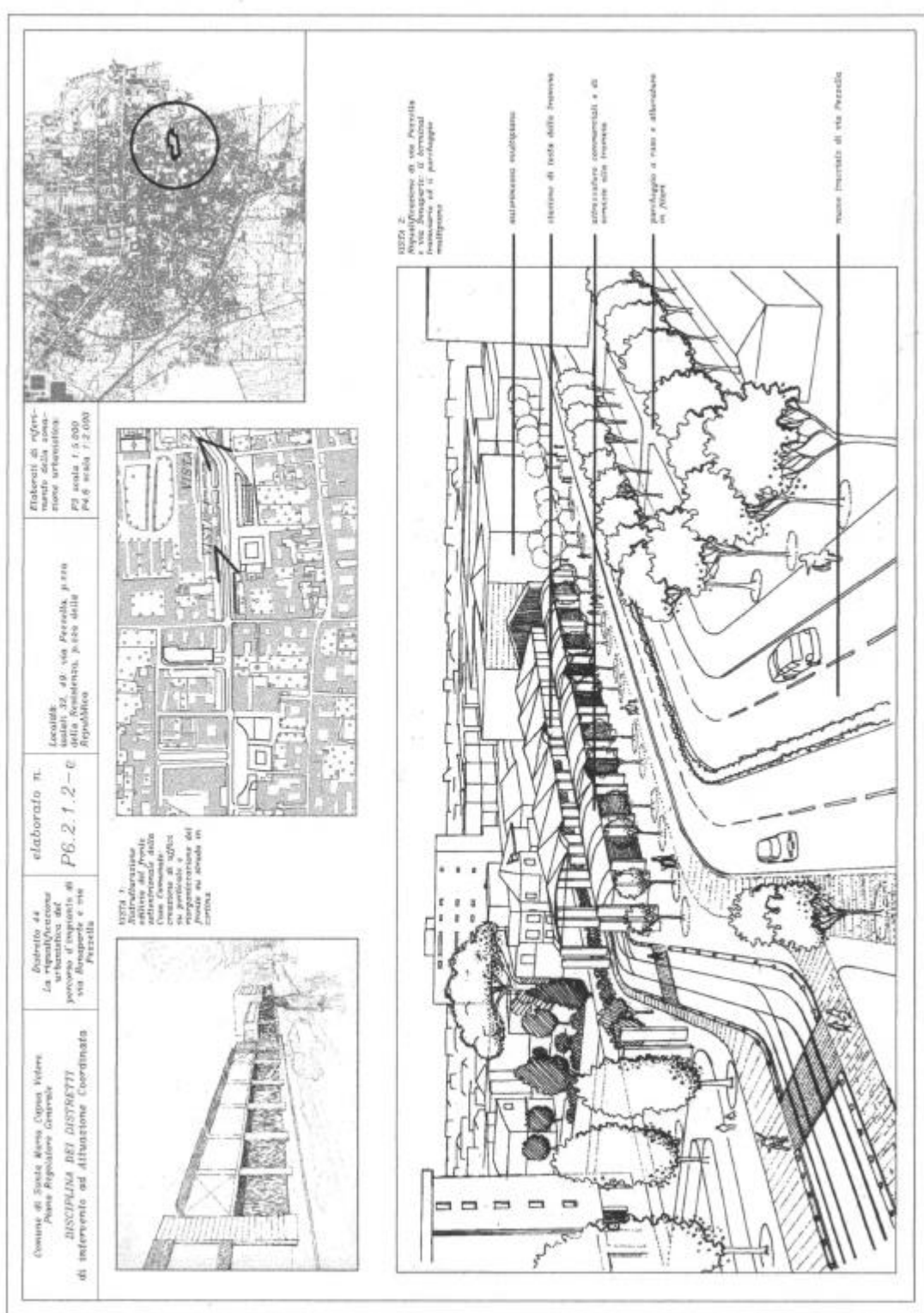


Figura 9 - l'innovazione funzionale nel perimetro della zona di interesse storico: ipotesi di assetto tridimensionale di Via Bonaparte e Via Pezella



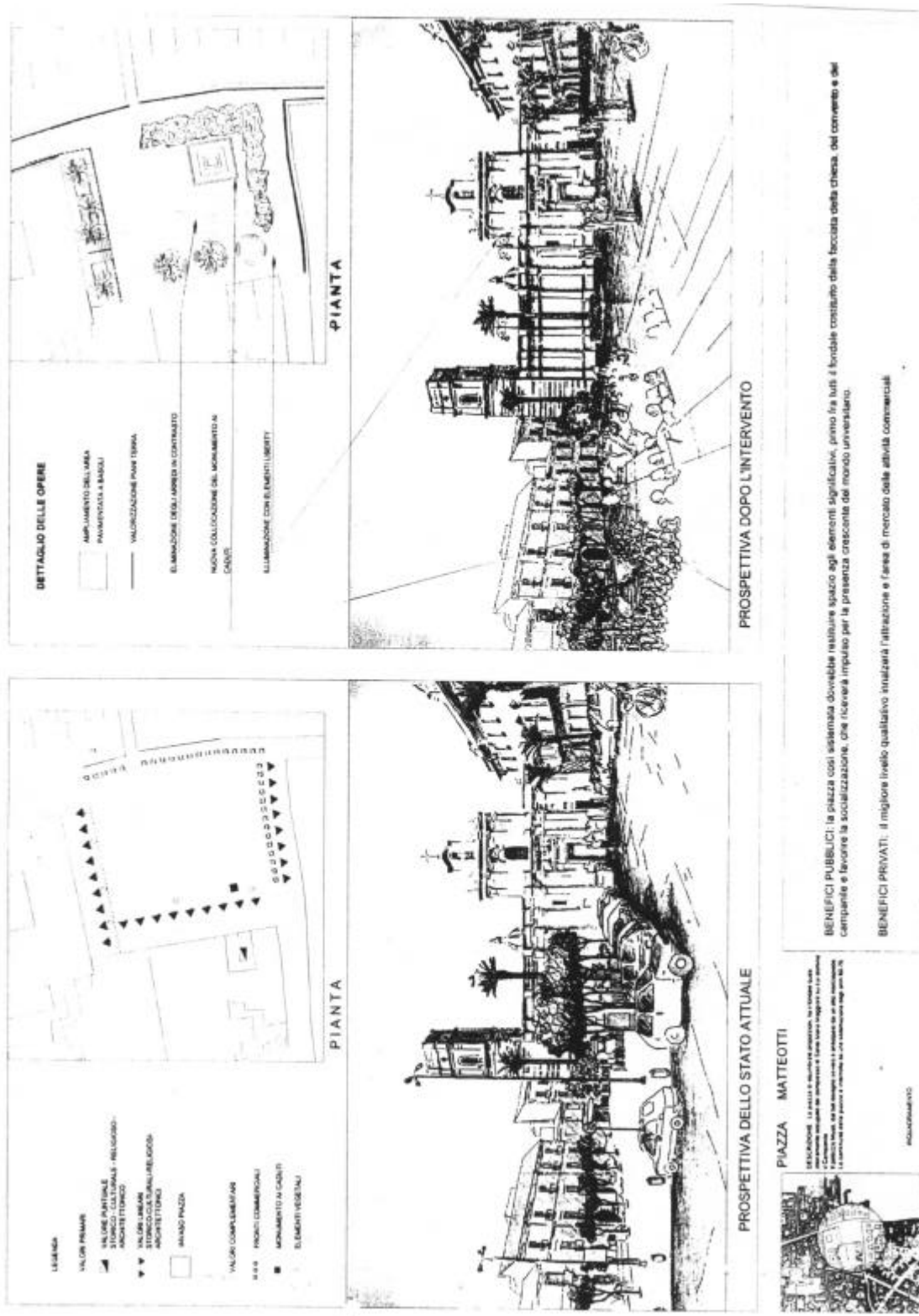


Figura 11 - l'innovazione funzionale nel perimetro della zona di interesse storico: la riqualificazione delle piazze centrali

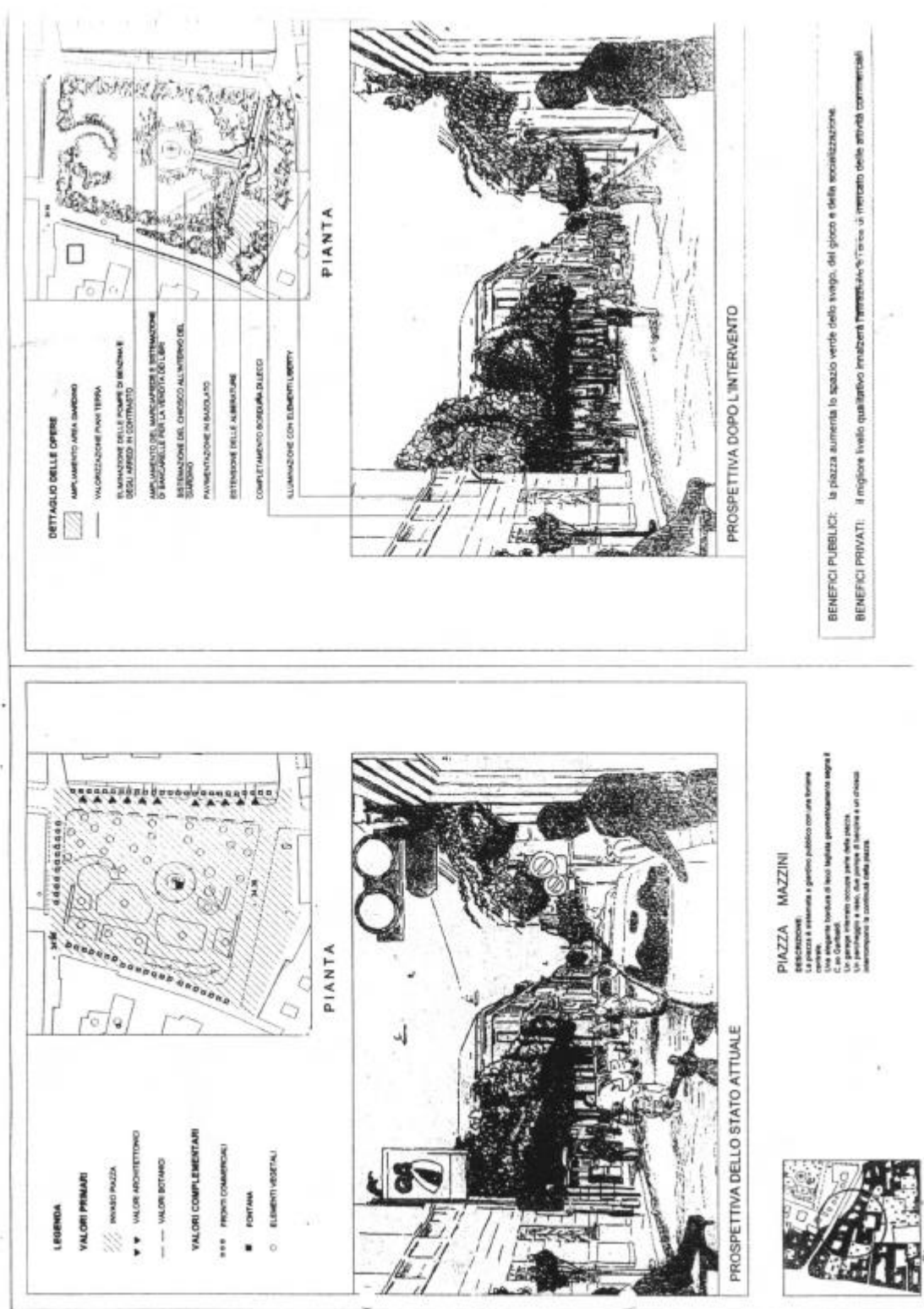


Figura 12 - l'innovazione funzionale nel perimetro della zona di interesse storico: la riqualificazione delle piazze centrali