

PROGETTO PER IL RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI POLISTENA RICADENTE NELL'ISOLATO DELIMITATO DALLA VIA VILLA ITALIA- PISTARCHI, SAN FRANCESCO D'ASSISI E VIA CROCE ZONA "A1" (Ambito Storico di conservazione e trasformazione conservativa) DEL P.R.G. VIGENTE.

Attuazione della Legge 5/8/1978 n. 457

Premessa

Le norme di attuazione che corredano lo strumento urbanistico generale, consentono di intervenire nelle zone " A ", in attuazione di strumenti più puntati quali i Piani Particolareggiati di Zona, ovvero i Piani di Recupero.

In mancanza di detta strumentazione gli interventi possibili sono quelli previsti dalla Legge 457/78, art. 31, relativamente alle sole manutenzioni. La mancanza in passato di Piani Particolareggiati hanno di fatto penalizzato i possibili interventi sull'esistente patrimonio edilizio delle aree di detto centro abitato: le demolizioni e ricostruzioni difficili da attuare, l'impossibilità di poter effettuare una costituzione omogenea di un complesso edilizio abitativo al fine di poter effettuare mediante la costruzione in alcune unità minime d'intervento di un secondo piano abitativo al solo scopo di creare un allineamento dei fronti.

Oggi è possibile intervenire attuando una Politica con nuovi orizzonti e contenuti. Il Piano di Recupero oggi non si identifica in una politica della casa e dei servizi con totale distribuzione del patrimonio edilizio esistente, ma, al contrario, attraverso un ' approfondita conoscenza della struttura urbana e sociale, consci dei limiti entro cui il patrimonio edilizio è suscettibile di riutilizzazione oppure dov'è 'indispensabile e necessaria la sostituzione.

Il Piano di Recupero, integra e completa la previsione urbanistica generale, tenendo conto dell'esigenza di riqualificare e riutilizzare a fini sociali gli spazi ed il patrimonio edilizio esistente.

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO: LA FASCIA EDILIZIA DA SOTTOPORRE A PIANO DI RECUPERO E LE CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO

Il Piano di Recupero, interessa un'area urbana del Centro Storico con una superficie territoriale di circa 800,00 mq, delimitata dalla Via Villa Italia, Via Pistarchi, via San Francesco D'assisi e via Croce.

Tale area è al centro del tessuto urbano limitando con la centralissima Villa Italia, snodo principale della città di Polistena.

Tale complesso edilizio, ancora oggi si configura nel sistema territoriale, come un'isola urbana perfettamente riconoscibile ed identificabile, con le tipologie edilizie di non elevato interesse architettonico, discontinue essendo fabbricati a diversi livelli di elevazioni ed in alcuni casi non allineati tra di loro. Dal punto di vista urbanistico è un rettangolo di ml 35,00 per 23,00 analogo ad altri presenti nel contesto poiché tutt'esse rientrano in quelle che furono originariamente il seguito delle linee guida dello sviluppo urbano indicato dall'Arch. Schiantarelli successivamente al devastante terremoto del 1783.

Saranno attribuite le priorità secondo criteri che bilancino la necessità di risolvere le situazioni più precarie, con l'opportunità di intervenire prima su quelle situazioni che presentano minori difficoltà procedurali e operative.

LO STATO FISICO E DI CONSERVAZIONE GENERALE :

Dall'analisi si rileva un patrimonio edilizio, relativo all'area di nostro interesse, con tre caratteristiche principali: fabbricati dall'aspetto complessivamente mediocre nei prospetti, caratterizzati da un aspetto architettonico e dei materiali di vecchia concezione; fabbricati demoliti e ricostruiti nel recente passato riproponendo con attenzione gli elementi architettonici originari, e fabbricati che sè pur di vecchia

fattura per aspetto architettonico e sviluppo prospettico possono essere definiti del tipo a villetta avendo circostanti aree libere di cortili e giardini.

Solo per le seconde si può parlare anche di adeguamento sismico essendo di fatto riprogettate in conformità alle nuove leggi in materia di edilizia asismica.

Si può affermare quindi, che gli interventi fino ad oggi eseguiti sono stati solo ad opera dei privati, e non hanno alterato di fatto l'aspetto generale e la loro destinazione d'uso. Di fatto una corretta integrazione tra residenza ed unità terziaria come le commerciali, studi professionali ed artigianato di servizio.

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE - AMBIENTALI

La tipologia edilizia è quella a schiera presente sulle vie Villa Italia, Pistarchi e San Francesco d'Assisi, con edifici prospettanti sul Viale Italia della larghezza rispettivamente di ml. 10.00-25.00 e di profondità su via Croce di ml. pari a 10.00, sulla via Pistarchi pari a ml. 8,00, e Via San. Francesco D'assisi rispettivamente di ml. 6.00-9.00 e 19.00, tutti i lati del comparto sono prospicienti con le vie pubbliche. I fabbricati che compongono il presente intervento hanno sulle vie Villa Italia, San. Francesco D'Assisi e Pistarchi altezza diversa essendo gli stessi alcuni a piano terra e primo altri a piano terra, primo e secondo, ed in alcun casi non allineati tra di loro.

Sulla Via Villa Italia si possono notare alcuni prospetti aventi una forma architettonica con uno stile e continuità prospettica e sulla via Croce, fabbricati anch'essi con particolare cura e ripresa delle facciate.

Nei fabbricati in cui si fatta la sola manutenzione ordinaria, i materiali costituenti i fabbricati sono giunti a noi ormai fatiscenti, sia per le strutture verticali che per quelli orizzontali, le sostituzioni di elementi di finitura a volte sono stati di scarsa qualità - quali davanzali, soglie, gradini, ringhiere, ecc. - sicchè neanche essi sono degni di riproposizione.

Le strade di percorso che delimitano l'isolato oggetto di Piano di Attuazione, oggi sono tutte pavimentate con asfalto bituminoso, la pendenza stradale favorisce il deflusso regolare delle acque piovane senza arrecare disagi al complesso edilizio.

CONSISTENZA E TIPOLOGIA EDILIZIA - DESTINAZIONE D'USO

La consistenza edilizia più diffusa è costituita da case a schiera a due e tre piani fuori terra, con episodi di case non allineate tra di loro.

La tipologia di fabbricati che investe tale zona oggetto di piano di recupero è del tipo "a schiera" sui due lati lunghi per una lunghezza di ml 35,00 e su un lato corto per una lunghezza di ml. 23.00, mentre sull'altro lato corto insiste un unico fabbricato con giardino.

Per quanto riguarda l'attuale destinazione d'uso, oltre alla notevole presenza di case abitate, altre hanno assunto una pregevole destinazione come negozi, studi professionali e piccolo artigianato di servizio. Per alcune di queste attività gli stessi proprietari svolgono le due attività: quella residenziale e quella abitativa

Il regime proprietario è pressoché uniforme eccetto qualche unità data in locazione.

CRITERI E METODOLOGIA D'INTERVENTO OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO DI RECUPERO

Il piano di recupero è finalizzato all'attuazione programmata degli interventi per la difesa del tessuto sociale ed il miglioramento dell'assetto globale dell'area urbana nel soddisfacimento delle esigenze della popolazione. Pone vincoli e norme agli edifici da ristrutturare.

Nello specifico l'allegato piano di recupero ha quali previsioni la realizzazione dei sottoelencati interventi:

1. **allineamenti, ampliamenti e sopraelevazione al piano primo**, così da ottenere una simmetria e linearità prospettica di tutto il comparto, nell'ambito delle caratteristiche preesistenti dei fabbricati (non alterando superfici, altezze, volumi), fatta eccezione appunto per gli edifici oggetto di allineamenti e sopraelevazione;

2. **demolizione e ricostruzione con la possibilità di realizzare piani interrati**;

3. **realizzazione a completamento dei prospetti di balconi** nel rispetto delle norme previste dalle vigenti norme tecniche di attuazione;

In conclusione l'obiettivo è quello del riutilizzo e della trasformazione di questa parte del Centro Storico, mediante il recupero dei singoli manufatti edilizi, attraverso l'adeguamento igienico-sanitario, tecnologico, di consolidamento statico delle strutture ai fini sismici mediante l'inserimento di strutture in c.a., l'inserimento per come detto in continuità con l'esistente di verande e balconi, che completino di fatto l'aspetto estetico complessivo, nonché attraverso un'articolata e razionale pianificazione.

In ogni caso i valori architettonici-ambientali saranno salvaguardati, ciò non significa mantenimento o riproposizione di edifici privi di elementi e linguaggi architettonici di buona qualità ma scegliendo tra i migliori esempi dell'architettura urbana di Polistena gli archetipi migliori largamente diffusi nei fabbricati del Centro Storico.

A tutto ciò il Piano si pone come logica di intervento il recupero conservativo del tessuto nelle sue caratteristiche e negli elementi essenziali, non puntando quindi sul singolo edificio, ma al suo complesso, prevenendo interventi edilizi ed urbanistici con caratteri differenziati a

secondo delle destinazioni d'uso; residenziale, commerciale, servizi in genere.

Il Tecnico
Dott. Geom. Giancarlo Cannata