

# LINEE GUIDA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DI SANTA BARBARA

Patrizia Magnani, *architetto*

Partendo dalla considerazione che *"...un campo può essere usato per coltivare o per realizzare un parco, o per realizzare cento alloggi o dieci fabbriche..."* il prof. Edoardo Salzano nella lezione introduttiva: *"Il mestiere dell'urbanista - molti lavori, un mestiere"* (Università IUAV di Venezia, Corso di Laurea in Scienze della Pianificazione Urbanistica e Territoriale, Anno Accademico 2006-2007) propone una nuova cultura del territorio su cui operare, territorio che va inteso in senso olistico, non separato dall'intorno. La riqualificazione va interpretata con creatività senza rimanere a ogni costo nella categoria della protezione e della restituzione dello stato naturale primigenio. Uno "spazio agrario" che ha perso la sua funzione economica, trasformato in foreste a causa dell'abbandono, può e deve mantenere le sue caratteristiche di stratificazione storica, con i terrazzamenti sostenuti da muri a secco e i sentieri dai percorsi variati e ben disegnati. La salvaguardia dell'ecosistema, però, non deve impedire nuovi interventi purché rispettosi di tali caratteristiche anche se indirizzati a nuove proposte di fruibilità. Con la prevista redazione del Piano Particolareggiato Attuativo per la riqualificazione del territorio di Santa Barbara si andrà a intervenire su un'area di pregio storico e ambientale di grande fragilità e di difficile equilibrio tra le parti rimaste quasi integre e quelle che hanno subito sostanziali modifiche nel tempo. Sussistendo sempre il timore che un intervento improprio o scelte sbagliate possano portare verso un progressivo snaturamento dei luoghi, si impone quindi la definizione di uno strumento che tenga conto della preservazione e della tutela dei valori identitari del patrimonio edilizio e ambientale esistente. È ormai da decenni che in tutte le varianti al Piano regolatore comunale di Muggia, susseguitesisi nel tempo,

viene riconfermata la necessità della redazione di un Piano Particolareggiato per il centro storico di Santa Barbara, area classificata come *"centro storico secondario soggetto per l'appunto a Piano Particolareggiato in assenza del quale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti"*. Poiché non si è dato mai corso alla stesura dello strumento attuativo si è generata una situazione di stallo che ha provocato l'immobilismo per quanto concerne un adeguato recupero edilizio del patrimonio esistente. Gli edifici per questa ragione e in assenza del vincolo paesaggistico, sono stati per anni oggetto di interventi impropri da parte dei privati che, a seconda delle loro esigenze, hanno aggiunto volumi, palesi superfetazioni dell'insieme edilizio. Il borgo continua a essere per così dire una 'fucina' di attività edili non sempre appropriate dal punto di vista estetico-formale.

In un'ottica di recupero ma soprattutto di valorizzazione del tessuto urbano si dovrà iniziare da un'attenta analisi delle criticità esistenti al fine di fornire dei correttivi urbanistici regolamentari, economici e sociali che agiscano da propulsori per una rinnovata vivibilità. Attualizzare un centro storico significa tener conto non solo dei vincoli del patrimonio storico esistente ma anche delle esigenze della contemporaneità. Il nuovo strumento urbanistico dovrà quindi definire le strategie, le politiche, gli interventi e le norme di tutela per la conservazione e la valorizzazione del sito, agendo con adeguati e consoni elementi innovativi. In questo quadro il nuovo Piano Particolareggiato Attuativo assumerà un duplice ruolo: adempiere a quanto richiesto dal PRGC e fornire allo stesso tempo indicazioni minuziose, e adeguate alla delicatezza del caso in materia di interventi edilizi, creando le



*Esempi di elementi e finiture in contrasto con le tipologie ricorrenti locali.*

condizioni affinché tali interventi abbiano ricadute vantaggiose non solo per il centro storico di Santa Barbara, ma per l'insieme del territorio muggesano. L'obiettivo della rinascita economica e sociale dell'abitato di Santa Barbara dovrà porsi come condizione primaria rispetto a un'eccessiva attitudine a salvaguardare semplicemente il suo centro storico in ogni sua componente fisica. Una delle possibili soluzioni al problema è quella di inserire il Borgo e tutto l'ambito muggesano nei circuiti più vivaci, ma virtuosi, di un turismo 'eccellente' o comunque motivato, diverso cioè da quello attuale, del tipo giornaliero, favorendone uno più stanziale,

mettendo il territorio in grado di diventare la sede ricercata di eventi di grande richiamo su piani culturali interessanti e innovativi. Uno dei fattori di richiamo decisivi è, infatti, la qualità dei luoghi, che oggi non è in generale la migliore per i fini proposti, risultando inadeguata alla domanda che si desidera suscitare. Pertanto, per uscire dalla condizione attuale non ci si deve limitare a imporre dei vincoli edificatori, bisogna piuttosto generare opportunità insediative diverse. Al fine di recuperare e valorizzare la testimonianza storica intrinseca all'insediamento e nel contempo esaudire le aspettative degli abitanti, sarà necessario, oltre che prioritario, definire gli estremi delle condizioni per intervenire sull'esistente. In linea generale tutti gli immobili potranno essere oggetto di intervento con un massimo grado di libertà pur soggiacendo a dei 'gradi di protezione' per la trasformabilità. Il tutto è riportato nei possibili 'livelli di intervento': risanamento conservativo, recupero edilizio, trasformazioni per l'adeguamento ambientale, demolizione e, infine, nuova costruzione. Per determinare la trasformabilità e quindi il grado di protezione, ogni edificio dovrà essere accuratamente rilevato e schedato sotto tutti gli aspetti, in modo da realizzare una imprescindibile documentazione di base che rimanga agli atti, disponibile per chiunque intenda consultarla e avvalersene. Il materiale illustrativo ed esplicativo dello stato di fatto rappresenterà la 'radiografia' del Borgo in tutti i suoi elementi costitutivi: storico, edilizio, architettonico, ambientale, economico e sociale. Soltanto in questo modo gli elaborati prescrittivi di piano potranno illustrare e disciplinare il cambiamento e le conseguenti e indispensabili Norme Tecniche di Attuazione diverranno così di facile applicazione. Con le Norme, basate sulla classificazione delle singole unità edilizie, saranno delineate l'attuazione delle trasformazioni fisiche e le utilizzazioni compatibili, la definizione dei profili regolatori con le prescrizioni e indicazioni d'intervento in generale, e le eventuali prescrizioni e indicazioni puntuali di dettaglio. Dalle stesse conseguirà, in questo modo, l'applicabilità o meno dell'ampliamento volumetrico e gli eventuali adeguamenti per ridurre il degrado esistente. La nuova costruzione ammessa, con riferimento alle caratteristiche formali e volumetriche previste, sarà analizzata e adattata ai massimi valori



planivolumetrici consentiti.

Uno degli elaborati basilari del Piano, da aggiornare e integrare anche in fasi successive, sarà costituito dall'abaco degli elementi architettonici, costruttivi e decorativi, ricorrenti nel borgo e quello degli impianti arborei tipici del territorio. Questo *'fascicolo'* avrà anche un valore di suggerimento con contenuti che assommino norme generali e norme specifiche con indicazioni riferite a categorie di manufatti architettonici, elementi costruttivi e decorativi ricorrenti, ciascuno dei quali documentato da un adeguato repertorio fotografico. Nel caso della vegetazione, le norme specifiche d'indirizzo saranno riferite agli impianti arborei e arbustivi, alle aree prative, alle coltivazioni orticole e alla flora spontanea e non, tipiche e riscontrabili nel territorio e, in particolare, in quello del Borgo in esame. In questo modo verranno disciplinati gli elementi ricorrenti nei diversi momenti di formazione del patrimonio edilizio e dei sistemi ambientali (geologia, idrologia, natura, energia ecc.) e tutelati i caratteri storici consolidati. Un secondo strumento di maggior dettaglio sarà rappresentato dalla raccolta di *'Schede diagnostiche'* per ciascun edificio nelle quali documentare lo stato di fatto e suggerendone l'evoluzione, a prescindere dalla sua utilizzazione, che, in generale, potrà essere quella compatibile con le capacità che l'organismo esistente ha di ospitare.

La schedatura risulterà inoltre utile per definire la categoria degli *'elementi incongrui'* che comprenderà tutti i manufatti e i prospetti in contrasto con il resto del tessuto urbano esistente, suggerendo allo stesso tempo possibili modificazioni, anche radicali, degli elementi disomogenei.

Un terzo elemento normativo sarà costituito dalla *'Guida tecnica'*: un repertorio di indicazioni concernenti la correttezza tecnica delle opere edilizie eseguibili, redatta in modo snello e comprensibile. La *'Guida tecnica'* costituirà una raccolta di indicazioni da seguire per la corretta progettazione ed esecuzione dei diversi tipi di interventi edilizi normati dallo strumento urbanistico specifico. In essa verranno definiti ed esemplificati l'impiego dei materiali, le modalità costruttive e le caratteristiche formali, con l'approfondimento delle diverse soluzioni operative da adottare. La Guida sarà suddivisa in tre parti: gli spazi aperti, il fronte degli edifici, gli interni.



Alcuni esempi di elementi aggiunti in contrasto con il tessuto urbano.



Nelle *Linee Guida di Piano*, già definite e consegnate all'Amministrazione comunale di Muggia, oltre alle indicazioni metodologiche sopra citate, per quanto riguarda l'ambito geografico del Piano Particolareggiato attuativo, che si fa coincidere con il perimetro riportato a tratto negli elaborati grafici costituenti il P.R.G.C. vigente, è tuttavia contemplata la possibilità di piccole rettifiche alla delimitazione della zona "A2 – centro storico secondario". Il tessuto edilizio del borgo di Santa Barbara è attualmente costituito da volumi minimi, con altezze del costruito mai rilevanti, con vani interni di superficie limitata e quasi sempre poco significanti. L'estensione planimetrica della maggior parte dei lotti edificati ed edificabili è molto contenuta. Ciò preclude generalmente un eventuale sviluppo in pianta dell'unità edilizia esistente. Gli edifici a schiera risultano del tutto 'bloccati' nella loro configurazione attuale, senza possibilità di creare unità funzionali più ampie di quelle esistenti se non procedendo alla sopraelevazione dell'edificio. Questa è una condizione necessaria che dovrà essere accuratamente valutata per non alterare l'immagine complessiva del borgo.

Saranno altresì da considerare le recenti disposizioni di legge in ambito di sicurezza statica e resistenza sismica, di cui al capitolo 7 delle "Norme tecniche per le Costruzioni – D.M. 14/01/2008", della Legge Regionale 16/2009: "Norme per la costruzione in zona sismica e per la tutela fisica del territorio" e successivi regolamenti di attuazione, come ad esempio D.P.Reg. 27 luglio 2011 n. 176: "Definizione delle tipologie di opere e di edifici di interesse strategico e di quelli che possono assumere rilevanza per le conseguenze di un eventuale collasso, nonché degli interventi di nuova costruzione, degli interventi su costruzioni esistenti e degli interventi di variante in corso d'opera che assolvono una funzione di limitata importanza statica" ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettere a) e c) della LR 16/2009. Attualmente l'azione di recupero del patrimonio edilizio esistente prevede che la destinazione d'uso ammessa per gli immobili compresi nel Piano Particolareggiato sia quella in atto comprovata dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti che ne attestino l'uso prolungato nel tempo. La normativa vigente



stabilisce, infatti, che appartengono formalmente alla medesima “destinazione d’uso”, oltre che la qualificante funzione principale, anche quelle funzioni a questa riconducibili, complementari o accessorie, che la integrano e la rendono possibile. La funzione abitativa può sempre ospitare uffici professionali privati, pubblici esercizi, attività turistico-ricettive e funzioni pubbliche e di interesse pubblico e, limitatamente al piano terreno, includere anche il commercio al minuto e l’artigianato di servizio non molesto, purchè l’estensione dei locali destinati a tali attività siano planimetricamente contenute. Le variazioni alle riclassificazioni d’uso rispetto a quelle in atto, devono rientrare nei limiti entro i quali il cambiamento non costituisce variante.

Il vigente Piano Regolatore comunale prevede per l’abitato di Santa Barbara un aumento della volumetria esistente, aumento riconfermato nelle Linee guida e suddiviso in linea teorica nella possibilità di ampliamento e di nuova costruzione.

Di seguito vengono indicati alcuni esempi di agglomerati che ritroviamo all’interno del Borgo con le tipologie da confermare, perché formalmente coerenti, quelle dove sono possibili le trasformazioni funzionali di completamento, e infine quelle dove sono possibili trasformazioni funzionali di completamento previa modifica delle presenze incongrue.

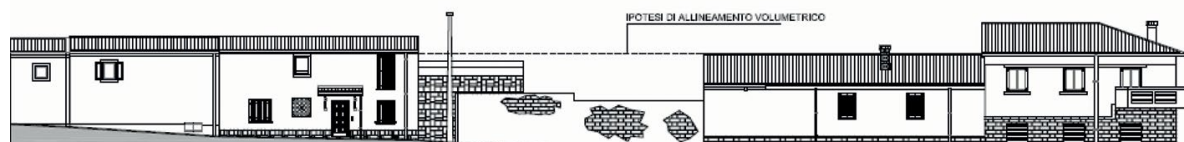
Con le *Linee guida* è stata prevista anche la possibilità di realizzare nuove costruzioni fino a saturazione dei lotti con particolare attenzione al sedime, al volume massimo raggiungibile, alla prescrizione dei fili di facciata, alle modalità e caratteristiche delle sistemazioni delle aree libere di pertinenza e alle recinzioni. Il tutto dovrà però integrarsi con l’ambiente che lo circonda. I nuovi interventi, pur in armonia con il contesto, dovranno essere chiaramente individuabili come espressione di architettura contemporanea.

In linea generale lo scopo sarà quello di intraprendere un’operazione culturale volta a facilitare la lettura delle testimonianze significative della stratificazione costitutiva del Borgo storico, evidenziando al contempo l’apporto del nuovo intervento.

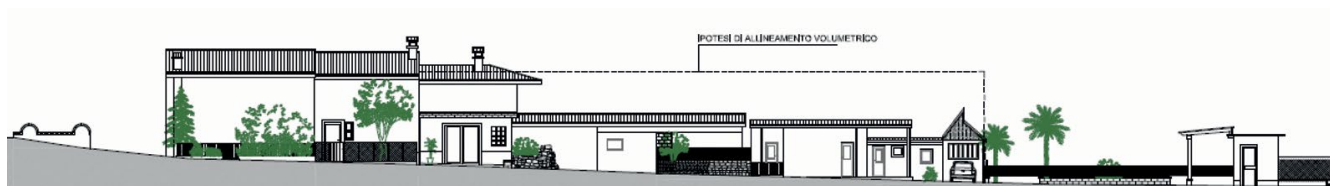
Gli spazi aperti di uso pubblico, gli slarghi, le strade sono attualmente per lo più in buone condizioni, ma mancano di identità e di un disegno unitario. Le Linee guida suggeriscono l’identificazione di quegli spazi pubblici, all’interno del nucleo storico, sui quali indirizzare futuri interventi di riqualificazione, con particolare riferimento ai tradizionali luoghi di incontro e di socializzazione come ad esempio lo spazio in prossimità della chiesa e le vie interne da pavimentare o ripavimentare sostituendo l’asfalto con pietrame a spacco posato di taglio o a pavé. È



*Esempio di agglomerato a schiera esistente formalmente coerente da confermare.*



*Esempio di agglomerato a schiera esistente da completare eventualmente secondo profili regolatori da definire con il Piano Particolareggiato attuativo.*



*Esempio di agglomerato a schiera esistente con presenze incongrue da modificare ed eventualmente da completare secondo profili regolatori da definire con il Piano Particolareggiato attuativo.*



*Alcuni esempi di slarghi all'interno dell'abitato: a sinistra l'ingresso alla trattoria, a destra davanti a un negozio non più in esercizio.*

stata prevista inoltre l'individuazione degli elementi puntuali esistenti significativi per la memoria storica, tradizionale e documentaria, sia pubblici che privati quali gli elementi architettonici lapidei, le cappelle votive, le fontane, le cisterne e i pozzi, gli alberi e i filari alberati di pregio paesaggistico per i quali va valutato il grado di tutela e le modalità del restauro periodico di manutenzione.

È stata prevista altresì l'individuazione degli elementi di arredo urbano, in particolare dell'illuminazione degli spazi pubblici, dell'individuazione di aree di sosta adiacenti alle piazze, agli spazi di qualificanti scene urbane e dei punti panoramici, il disegno del verde pubblico, delle scelte inerenti la collocazione dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, (ora posizionati casualmente in diversi punti dell'abitato), la collocazione delle pensiline per l'attesa alle fermate dei mezzi pubblici di trasporto, delle insegne stradali, della segnaletica per i pubblici servizi, delle tabelle informative per gli itinerari turistici, per gli elementi notevoli e della memoria storica, la numerazione civica e anagrafica da mantenere nei tipi esistenti e da ripristinare ove necessario.

Il rinnovo dell'immagine dell'abitato si completerà infine con la sistemazione dei muri originari di recinzione in pietrame da conservare o da ricostruire con specifiche modalità di intervento, l'eventuale introduzione del divieto della realizzazione

generalizzata di bussole e verande e di balconi aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico, di tettoie per ricovero di autoveicoli e merci in generale, di intervenire sulle facciate con intonaci a base di calce, di lasciare a vista brani dispersi di muratura in pietra, salvo in presenza di elementi decorativi di particolare pregio.

La questione energetica è oggi tema di importanza strategica. Le recenti iniziative legislative e gli incentivi di tipo economico rendono il settore della produzione di energia da fonti rinnovabili una possibile occasione di sviluppo e modernizzazione del tessuto urbano. L'attuazione di queste nuove soluzioni dovrà essere accuratamente studiata allo scopo di non creare incompatibilità ambientali. Tutti i contenuti esposti nelle Linee guida, una volta recepiti dal Piano Particolareggiato effettivo, dovranno essere tradotti in formato digitale per la consultazione e la gestione in rete. Nello spirito di una migliore comprensione del Piano e di una facile accessibilità alle informazioni, tutta la documentazione infatti andrà restituita attraverso programmi informatici di facile utilizzo, che contengano percorsi guidati al suo interno e che siano immediatamente 'esportabili' sul web a partire dal sito informatico del Comune di Muggia. Il cittadino potrà così verificare in tempo reale i possibili interventi da attuare sul proprio immobile, in particolare le trasformazioni fisiche



*Esempio di collocazione errata dei cassonetti per la raccolta di rifiuti solidi urbani.*

contemplate dallo strumento attuativo, i materiali utilizzabili, le prescrizioni volumetriche, le forme e i caratteri suggeriti sulle singole componenti edilizie, il trattamento dei paramenti murari, la scelta dei serramenti, dei colori delle facciate e le finiture degli spazi esterni.