

PIANO DI RICOSTRUZIONE DEL COMUNE DI PIEVE S. STEFANO

Municipio di Pieve S. Stefano	
Progetto n.	625
Data	4/11/53
Col. 10	Col. 1
Form.	6

RELAZIONE E
NORME EDILIZIE

Progettista: Prof. arch. dott. Claudio Longo.

Prof. dott. architetto Claudio Longo

Libero docente nell'Università di Roma

PIANO DI RICOSTRUZIONE DI PIEVE S. STEFANO

R E L A Z I O N E

Roma, via del Parco Pepoli 5, telefono 586117

P R I M A P A R T E

Condizioni del Centro prima della guerra.

Pieve S. Stefano, di origine antichissima, si suppone edificata da una colonia romana di taglialegna che forniva Roma di legna da costruzione. - L'abitato è fondato sopra una striscia di terreno compresa fra il Tevere e la confluenza del torrente Ancione, percorsa da venti dominanti di Nord-Ovest. Si trova a 431 metri sul livello del mare. Nel 1855 il centro venne sommerso completamente da una inondazione che interrò tutte le cantine delle case. Fra le perdite subite in quel frangente vi è da annoverare anche un dipinto di Piero della Francesca.

L'abitato aveva aspetti notevolmente caratteristici armoniosamente fusi con la natura circostante. A picco sopra una delle rive del Tevere le case erano fondate spalla a spalla, taluna di particolare pregio architettonico. - Nell'interno dell'abitato notevoli: il Palazzo pretorio, arricchito da stemmi policromi eseguiti dai Della Robbia fra il XV e XVI sec., il Palazzo Ortolani e la chiesa della Madonna dei Lumi. Altre numerose opere d'arte vi lasciarono i Della Robbia che assieme a molte altre minori e all'interessante biblioteca, ricca di alcuni incunaboli, arricchivano il centro.

Pieve S. Stefano era un nodo stradale di notevole importanza per il transito della statale Tiberina 3 bis proveniente da Sansepolcro e conducente a Bagno di Romagna-Forlì. Altre strade conducevano al passo di Viamaggio-Rimini, all'Averna e a Caprese Michelangelo.

Nel 1931 la popolazione di tutto il territorio comunale era di 5982. Nel 1936 il centro urbano contava 2029 anime e l'intero comune 5978. Sebbene negli ultimi anni non si segnali alcun sensibile aumento delle nascite il centro urbano si è accresciuto nel numero dei suoi abitanti, evidentemente per la tendenza della campagna di trasferirsi in città alla ricerca di migliori condizioni di vita. L'ultimo censimento del centro dava una popolazione di 2200 abitanti.

La popolazione del centro urbano è costituita prevalentemente da piccoli commercianti, artigiani, braccianti.

Prima della distruzione vi erano i seguenti servizi: Palazzo comunale e caserma carabinieri con torre - scuola elementare comunale - asilo infantile - istituto di mendicizia - ospedale civile - due banche - il macello pubblico - tre alberghi di 3a categoria e uno di 4a. - tre chiese - cimitero a monte dell'abitato lungo la statale 3 bis.

...

Danni causati dalla guerra.

Nel mese di Agosto 1944 il centro abitato del comune di Pieve S. Stefano venne completamente distrutto a mezzo di mine dalle truppe tedesche in ritirata. Precedentemente la quasi totalità della popolazione del comune, circa 5000 persone, erano state deportate.

Danni agli edifici pubblici e privati.

Il 98% degli edifici vennero distrutti, gravemente danneggiati o riportarono lievi danni (pochissimi quest'ultimi). In particolare del Palazzo comunale venne intieramente distrutta l'ala verso la Caserma carabinieri; lievi danni nel rimanente edificio. L'asilo infantile venne parzialmente distrutto e gravemente danneggiati furono il Cimitero, il pubblico macello; lievi danni riportò la chiesa della Madonna dei Lumi, l'ospedale civile; mentre illesa rimaneva la chiesa della colleggiata con la canonica. Completamente distrutti invece furono la Caserma Carabinieri con la torre, la Scuola elementare, l'Istituto di mendicità e la chiesa di S. Francesco ove per puro miracolo rimase salva una bella tefracotta di Della Robbia posta sull'altare. Delle case di civile abitazione la quasi totalità furono distrutte e solo una parte rimasero in piedi con gravi danni. Dalla planimetria dello stato di consistenza appare chiaro il quadro completo dei danni sofferti da tutto l'abitato.

Strade e ponti.

I tre ponti, uno sulla statale, il vecchio ponte di ferro sul Tevere e il ponte del Macello sull'Ancione, vennero completamente distrutti isolando il centro. Anche gli altri ponti del territorio comunale, sia a monte che a valle del centro furono distrutti tagliando il comune fuori da ogni collegamento con i territori vicini.

Condizioni di vita della popolazione.

Subito dopo la liberazione i cittadini deportati, riusciti a sfuggire ai campi di concentramento, incominciarono ad affluire nel comune malgrado i pericoli gravissimi dovuti alla presenza di numerosissime mine non ancora rimosse. Nell'Ottobre 1945, dopo che nei limiti delle possibilità era stato provveduto all'allestimento di un certo numero di alloggi ricavati fra i resti degli edifici meno danneggiati la popolazione dei senza tetto era ancora di 3850 persone. Nel frattempo il centro veniva collegato alla statale 3 bis a mezzo di un ponte provvisorio sospeso sul Tevere.

Attualmente le condizioni di vita degli abitanti del centro sono ancora precarie, ma già si avviano ad un miglioramento con i lavori pubblici e privati in corso. Usufruendo della legge per i senza tetto numerosi privati hanno ricostruito la parte dei propri stabili. Tre case popolari per 36 appartamenti sono state quasi ultimate a cura dell'Ufficio del Genio Civile di Arezzo al di là del ponte Vecchio. Il Comune ha permesso la costruzione su area comunale di vari fabbricati per uso di artigiani nel vecchio campo alla fiera.

....

Sono stati iniziati i lavori per il ponte del Macello per Caprese Michelangelo e in corso di appalto è il ponte sulla statale Tiberina. In preparazione sono pure gli appalti per la ricostruzione della Scuola comunale, il ricovero di mendicizia, e prossimamente a cura della Soprintendenza verranno ricostruiti il Palazzo comunale e il Palazzo Ortolani. Il Ministero dei L.L.P.P. tramite l'Ufficio del Genio Civile di Arezzo ha disposto che a spese dello stato vengano costruite delle abitazioni per un totale di circa ottanta appartamenti per operai e artigiani.

S E C O N D A P A R T E

Criteri generali seguiti nella progettazione del Piano di Ricostruzione.

Le gravissime distruzioni sofferte dall'abitato di Pieve S. Stefano avevano reso il centro simile ad un immenso mucchio di macerie. E vi fu chi propose di ricostruire l'abitato in altra località. Ma da un esame accurato delle condizioni degli edifici più caratteristici così come si rivelavano man mano che si procedeva allo sgombrò delle macerie, e di quello della parte prospiciente il Tevere che, benché gravemente danneggiata, conservava le sue pregievoli caratteristiche, si convenne di riedificare sul luogo cercando anzi per quanto possibile di ripristinare l'aspetto paesistico che il centro aveva prima della guerra.

La presenza di profonde cantine, interrate nella inondazione del 1855, avrebbe resa assai costosa la ricostruzione ove si fosse voluto dare un nuovo ordine alle strade ed alle case, che d'altra parte avrebbe svisato irrigidendolo il carattere paesistico ed intimo dell'abitato. Pertanto in base a queste considerazioni e a quelle derivanti dalla opportunità di valorizzare paesisticamente il centro i criteri generali seguiti nella progettazione del Piano di Ricostruzione sono i seguenti:

- 1 Riconferire all'abitato, con giusto equilibrio, il carattere primitivo, particolarmente per la fronte prospiciente il Tevere, migliorando i corpi di fabbrica, prima troppo densi, e agevolando la viabilità interna.
- 2 Destinare allo sviluppo prossimo e futuro del centro la zona che in dolce declivio si estende sulla sponda opposta del Tevere collegata al centro dal Ponte Vecchio. Ivi le nuove costruzioni dovranno sorgere sparse fra il verde.
- 3 Creare una zona di rispetto fra il ponte nuovo sulla statale Tiberina, la chiesa Madonna dei Lumi e il ponte Vecchio al fine di porre in evidenza a chi proviene dal Sud il caratteristico aspetto dell'abitato affacciato sul Tevere, curando che sulla sponda opposta non sorgano costruzioni che disturbino l'armonica composizione dell'insieme con la natura circostante.
- 4 Limitare la ricostruzione del centro entro il perimetro Ovest segnato dalla strada statale diretta verso il Nord, allo scopo di evitare che un giorno la strada statale di grande traffico, anziché essere tangenziale, venga a trovarsi in mezzo allo sviluppo dell'abitato. Destinare quindi

.....

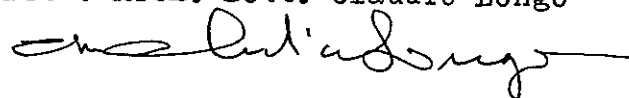
a parco pubblico l'ex campo alla fiera e proibire nuove costruzioni sul lato Ovest della statale salvo specifiche eccezioni.

- 5 Nell'interno dell'abitato, pur usufruendo del vecchio reticolo stradale, prevedere opportuni allargamenti e nuovi allacciamenti ponendo in miglior luce alcuni aspetti caratteristici. ~~Allargare quindi il tratto che collega la piazza Umberto I con la piazzetta del frantoio destinandola a sviluppo intensivo di negozi. Con tale soluzione si pone bene in luce, rendendola visibile anche dalla piazza Umberto I, l'arco del palazzo comunale. Nella piazza Umberto I prevedere un porticato pubblico lungo il fronte del fabbricato confinante con la piazza stessa.~~ Usufruendo delle demolizioni già attuate allargare la piazza delle Oche destinandola a mercato ortofrutticolo liberandone la piazza della Colleggiata. Prevedere la ricostruzione della torre in adatta posizione nella piazza del comune.
- 6 Trasferire sottovento all'abitato il macello pubblico e il campo alla fiera lungo la sponda Ovest del torrente Ancione che, per il declivio del terreno, si presta vantaggiosamente per lo smaltimento delle acque. Questa zona, collegata con un nuovo ponte nella zona Sud del centro, rimanendo isolata evita i pericolosi e irrazionali ingorghi che prima si producevano attraverso la strada statale.

In base a questi criteri generali è stato redatto il progetto del Piano di Ricostruzione dal cui esame meglio possono risaltare i dettagli e le particolari soluzioni. I caratteri delle costruzioni nuove e degli edifici da ricostruire vengono precisati con le Norme edilizie qui allegate.

~~Il presente progetto è stato approvato dal Consiglio Comunale in data 10/10/1970.~~

Prof. Arch. Dott. Claudio Longo



Allegati: Norme Edilizie

Annulato

PIANO DI RICOSTRUZIONE
DI
PIEVE S. STEFANO

N O R M E E D I L I Z I E

Con le presenti norme edilizie vengono precisati i caratteri degli edifici da ricostruire e di nuova costruzione sia entro che fuori il perimetro preesistente dell'abitato.

- A. Norme per gli edifici compresi nel perimetro delimitato dal fiume Tevere - strada statale 3 bis - allineamento ponte del Macello e piazza Marconi.
- 1- L'altezza massima dei fabbricati compresi in questa zona sarà di metri 9,30.
 - 2- Numero massimo dei piani è tre.
 - 3- Per gli edifici prospicienti la piazza Umberto I è consentita l'altezza di metri 10,20.
 - 4- Gli edifici allineati contro il Tevere nella parte rivolta sulla Piazza Umberto I sono obbligati a costruire al piano terreno un pubblico portico della profondità costante di metri 2,80 compreso lo spessore del pilastro e con le aperture esterne di luce minima di altezza in metri 3,30.
- B. Norme per la zona a Nord dell'allineamento ponte del Macello-piazza Marconi.
- 5- L'altezza massima dei fabbricati non ha misure fisse ma è invece stabilito che il numero dei piani non sia superiore a tre più un sottotetto.
- C. Norme per la zona di espansione sulla sponda opposta del Tevere dietro il ponte Vecchio.
- 6- Le costruzioni dovranno essere esclusivamente del tipo casetta a orto.
 - 7- La superficie coperta non dovrà essere superiore ad 1/5 dell'area.
 - 8- Il numero dei ^{piani} prescritto è al massimo di due.
 - 9- Il fabbricato dovrà avere dalla strada il distacco minimo di m.6.
-

- 10- La distanza dai fabbricati vicini non dovrà essere inferiore al doppio dell'altezza massima del fabbricato.

D. Vincoli speciali.

- 11- Nel triangolo compreso fra la statale 3 bis - Tevere - ponte Vecchio - Madonna dei Lumi, è fatto divieto assoluto di costruzione (per esigenze paesistiche approvate dalla Soprintendenza alle Belle Arti)
- 12- A sinistra della statale 3bis a Nord dell'abitato in via eccezionale è consentita la costruzione di villini purchè la superficie coperta non ecceda 1/24 dell'area totale.

E. Norme di carattere generale.

- 13- Nelle nuove costruzioni è fatto divieto di adottare cortili chiusi o chiostrine.
- 14- Ogni appartamento dovrà essere dotato di proprio gabinetto di decenza direttamente ventilato dall'esterno.
- 15- Le nuove costruzioni, improntate alla massima semplicità, dovranno di preferenza, ove possibile, essere orientate con l'asse maggiore Nord-Sud.
- 16- Tutti i progetti, prima dell'inizio della costruzione, dovranno essere presentati alla Commissione Edilizia Comunale per la approvazione. Della Commissione farà parte il progettista del piano di ricostruzione o un professionista da lui delegato.
- 17- Dalle suddette norme sono esclusi gli edifici di carattere pubblico che dovranno essere preventivamente approvati dagli organi competenti del Ministero dei L.L.P.P. e dalla Soprintendenza alle Belle Arti sotto la cui tutela si trova la zona del comune di Pieve S. Stefano.
-