

VARIANTE AL P.R.G. PER IL CENTRO STORICO.

**NORME DI ATTUAZIONE**

---

# RELAZIONE

- 1) Necessità di apportare variazione alle indicazioni di P.R.G. relative al Centro Storico. 1)

I motivi che hanno portato alla adozione di una variante al P.R.G. relativa alla zona del Centro Storico risiedono principalmente nella esigenza di disporre di una normativa capace di tutelare meglio i valori ambientali in esso racchiusi, di consentire la redazione di un piano particolareggiato che rispetti le prescrizioni di standards urbanistici, infine di correggere talune indicazioni giudicate inattuabili.

Appare certamente lodevole l'intenzione programmatica enunciata nell'articolo 10 delle norme di attuazione del P.R.G. di vietare qualunque intervento che possa pregiudicare il valore e l'aspetto ambientale dei luoghi; tuttavia, alla luce di una più ricca casistica di interventi nei centri storici sembra scarsamente tutoria la disposizione che consente la ricostruzione di edifici demoliti o da demolire vincolando l'altezza del nuovo fabbricato a un rapporto con la larghezza della strada, fino a 14 metri massimo. Ciò che può determinare casi di grave discontinuità con il tessuto edilizio esistente, configurabili come autentiche turbative. Si reputa necessaria una norma che assoggetti eventuali ricostruzioni (da considerare come eccezionali, raccomandando, se possibili, interventi di restauro o risanamento dell'edilizia esistente) non già a generici limiti da non superare, ma al contrario al preciso intento di recuperare un equilibrio alterato.

A tal fine si raccomanda la sollecita approvazione di un piano particolareggiato che specifichi e articoli in maniera dettagliata le presenti indicazioni.

Riguardo alla dotazione di standards, bisogna osservare che il P. R.G. indica soltanto due destinazioni di uso utilizzabili in tal senso: attrezzature collettive per complessivi mq. 15.415= verde pubblico

Calcolando gli abitanti che potranno risiedere nel Centro Storico risanato in 5.400 circa (pari alla stima dei vani residenziali utili; d'altronde l'andamento demografico censito risulta il seguente:

anno 1961	ab. 5.009
" 1971	" 4.050
" 1975	" 4.593)

ne deriva un fabbisogno minimo inderogabile di:

mq. 2,25	aree scolastiche	per 5.400 ab.	= mq. 12.150
" 1	attrezzature	per 5.400 ab.	= mq. 5.400
" 4,5	verde pubblico	per 5.400 ab.	= mq. 24.300
" 1,25	parcheggi	per 5.400 ab.	= mq. <u>6.750</u>
mq. 9	totale standards	per 5.400 ab.	= mq. 48.600

Dunque le aree necessarie per attrezzature scolastiche e collettive pari a 17.550 mq. eccedono la dotazione di attrezzature di di P.R.G. pari a mq. 15.415.

Inoltre non esistono aree destinate a parcheggi nel Piano Regolatore e le aree verdi, indubbiamente estese, comprendono tuttavia zone edificate (i borghi di Via Felice Cavallotti, di Via Nazario Sauro, la scuola Luigi Rossi, ecc. per oltre 28.000 mq.) che si ritiene debbano essere conservate e risanate, nell'interesse della popolazione.

E' pertanto indispensabile procedere a una variazione delle quantità e delle destinazioni d'uso prescritte dal Piano, anche in considerazione del fatto che il fabbisogno di aree pubbliche indicato corrisponde ai minimi ammissibili di 9 mq. complessivi per abitante, mentre é intenzione di questa Amministrazione accedere a una dotazione adeguata, poiché non ricorrono difficoltà o impossibilità di raggiungere e superare le quantità minime per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona antica della Città.

Da ultimo si giudicano inattuati alcune indicazioni quali quelle relative al centro di quartiere, poiché si intende accentuare la funzione propulsiva di tutto intero il Centro Storico nei confronti della città, sottolinearne il carattere di zona peculiare e insostituibile anche in virtù della sua omogeneità spaziale e funzionale che va preservata, non alterata con intrusioni che possono indurre squilibri.

Si è già detto come la variante costituisca il primo strumento progettuale di un nuovo assetto del Centro Storico e che dovrà essere seguita da un piano particolareggiato le cui finalità sono riassunte nel preambolo programmatico della norma di attuazione relativa alla zona A.

Tale piano dovrà avere carattere di unitarietà e investire l'intera città murata; tuttavia si potrà consentire l'articolazione in più piani, purché formulati in piena armonia fra di loro, se ciò potrà facilitare e abbreviare le procedure di approvazione, soltanto in qualche caso, di fronte a interventi eccezionali.

Il piano particolareggiato e i successivi strumenti attuativi (comparti di progettazione unitaria, subcomparti di attuazione) dovranno costituire in complesso di norme e di indicazioni propulsive volte alla trasformazione nel senso di risanamento e rivitalizzazione del centro antico, piuttosto che una prescrizione statica finalizzata a congelare i guasti già perpetrati.

## 2) Caratteri della variante.

La variante individua sette zone di omogenea destinazione finalizzate alla conservazione o al risanamento e alla ristrutturazione del tessuto edilizio esistente a seconda delle caratteristiche di questo; al raggiungimento degli standards urbanistici, alla creazione di un'area archeologica.

Il tessuto edilizio è stato classificato in tre categorie: edifici da conservare, salvo eventuali singoli interventi di riequilibrio, per i quali è prescritta la norma di restauro e conservazione;

edifici alterati o danneggiati dal tempo e dall'incuria che devono essere risanati; edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali, per i quali può essere prescritta la demolizione e ricostruzione alle condizioni da concordare con il Comune attraverso la stipula di convenzioni.=

Sono indicate zone per la realizzazione di aree verdi pubbliche, per il risanamento di resti monumentali e loro utilizzazione come attrezzature collettive, per il reperimento di parcheggi, per la attuazione di un complesso scolastico unitario in una parte della Città già caratterizzata dalla presenza di edifici eretti come scuole e per la più parte oggi non utilizzati, che potranno fruire vantaggiosamente, data la contiguità, di attrezzature didattiche, servizi generali e impianti tecnici comuni, configurando una sorta di "campus", però perfettamente integrato con la rimanente compagine urbana.=

Le prescrizioni di variante hanno carattere di zonizzazione, individuando i caratteri prevalenti di una certa area; la loro attuazione esige quindi una specificazione attraverso lo studio di strumenti particolareggiati.=

Si domanda la previsione di massima delle spese occorrenti per la acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione della variante alla stesura del piano particolareggiato, quale strumento attuativo.=

1) E' classificata con la lettera A la zona delimitata dal perimetro indicato negli allegati grafici, comprendente per la massima parte l'insieme urbano racchiuso nell'antica cinta muraria.=

Tale zona richiede un riassetto che verrà organicamente formulata con la stesura di un piano particolareggiato volto:

- a conservare i valori storici, artistici e ambientali del Centro Storico;
- a mantenere il tessuto sociale esistente;
- a risanare le parti in condizioni di degrado;
- a recuperare al Centro Storico la funzione residenziale;
- a eliminare o trasformare le parti contrastanti con le caratteristiche formali, ambientali e funzionali del Centro Storico;
- a raggiungere la necessaria dotazione di attrezzature e spazi pubblici. La zona A si articola nelle seguenti zone di omogenea destinazione.=

2) ZONE OMOGENEE:

A 1 - Restauro e conservazione del tessuto urbano esistente.

E' la parte del Centro Storico meno profondamente alterata, al riequilibrio della quale sono sufficienti singoli interventi di riqualificazione, demolizione o ricostruzione da indicare attraverso lo studio analitico del Piano Particolareggiato.=

E' vietato qualunque intervento che possa alterare: l'impianto urbanistico del Centro Storico, cioè il tracciato e la configurazione degli assi viari, delle piazze, degli spazi aperti qualunque destinazione d'uso essi abbiano; la forma degli edifici riguardo al loro perimetro, volumetria e carattere delle facciate esterne ed interne (corti); il valore ambientale del tessuto edilizio che, anche laddove privo di emergenze monumentali, richiede la conservazione dei prospetti, delle coperture e decorazioni degli edifici, salvo diverse indicazioni di Piano Particolareggiato.=

E' consentito il restauro, il risanamento edilizio, igienico, strutturale e funzionale degli edifici.=

#### A 2 - Risanamento.

Tali zone, caratterizzate da valori ambientali e di impianto urbanistico degni di essere conservati e ripristinati, hanno subito gravi alterazioni e versano, per la più parte, in condizioni di degrado.=

Dovrà, pertanto, essere operato un recupero della funzione residenziale e una riqualificazione ambientale mediante interventi per quanto possibile unitari e coordinati (secondo prescrizioni di piano particolareggiato) che eliminino o trasformino le alterazioni giudicate turbative dell'equilibrio funzionale e morfologico della zona.=

Il Comune provvederà, in tutto o in parte, a proprio carico alla stesura di piani esecutivi di risanamento architettonico.=

#### A 3 - Ristrutturazione.

Le caratteristiche architettoniche o volumetriche degli edifici compresi nelle zone indicate sono giudicate in alcuni casi contrastanti con l'assetto definitivo che dovrà assumere il Centro Storico; pertanto si assoggettano alla disciplina che verrà prescritta dettagliatamente dal piano particolareggiato: mantenimento ovvero trasformazione mediante accorpamento, variazione delle cubature, ecc. e destinazione a verde pubblico delle aree libere da edifici.=

sarà studiata la possibilità di ricostruire una quinta lungo il Corso Matteotti.=

#### A 4 - Aree Scolastiche.

Zona destinata al soddisfacimento del fabbisogno di edifici e attrezzature scolastiche, secondo le indicazioni di piano par

ticolareggiato, che mireranno a rendere funzionali gli edifici compatibili con tale destinazione, oppure a sostituire o trasformare edifici e aree non adeguati.=

## A 5 - Aree Verdi e Restauro.

Zona destinata al soddisfacimento del fabbisogno di spazi verdi attrezzati e al restauro conservativo del patrimonio monumentale e archeologico: Mura, porte, bastioni, Rocca Malatestiana. Saranno demoliti gli edifici in contrasto con la funzionalità e l'organicità dell'attrezzatura di verde pubblico.=

## A 6 - Risanamento e sistemazione parcheggi.

Gli edifici esistenti saranno risanati funzionalmente e architettonicamente, eliminando turbative e superfetazioni.=

Saranno ricavati parcheggi di servizio per il Centro Storico per quanto possibile non in contrasto con l'ambiente e aree di verde pubblico.=

## A 7 - Area Archeologica.

Zona destinata alla formazione di un parco archeologico urbano. Si effettueranno le demolizioni ritenute necessarie sulla base dei sondaggi archeologici e le ristrutturazioni compatibili con la destinazione della zona.=

3) Ogni intervento dovrà essere subordinato alle prescrizioni di piano particolareggiato.

Esso dovrà definire il nuovo assetto planivolumetrico del Centro Storico, stabilire la normativa delle singole parti ricadenti nella zona A e le destinazioni d'uso più congruenti.=

Ai fini operativi potranno essere indicati nel Piano Particolareggiato alcuni comparti di progettazione esecutiva unitaria, la cui attuazione potrà articolarsi in subcomparti.=



- 4) Fino alla approvazione definitiva degli strumenti normativi indicati (variante al P.R.G., Piano Particolareggiato, Piano di progettazione esecutiva di comparto, subcomparto di attuazione unitaria), potranno essere consentiti interventi di restauro, consolidamento o risanamento, purché non comportino aumento di cubatura.=