



COMUNE DI SENIGALLIA

Provincia di Ancona

Piano di recupero “Ambito Pianoregolatore 1931” (in variante al PRG vigente ex art. 15, L.R. 34)



Coordinamento generale
Dirigente Area Tecnica Territorio Ambiente
Ing. Gianni Roccato

Progetto urbanistico
Arch. Roberto Serenelli

Collaboratori
Geom. Claudio Cremonesi
Geom. Stefano Leopizzi
Geom. Luca Mariani

APPROVAZIONE
artt. 15 e 30 L.R. 34/92

Elaborato

1

Relazione tecnica illustrativa

Sommario

Premesse	1
Inquadramento storico	3
<i>Il quadro nazionale</i>	3
<i>La vicenda di Senigallia</i>	3
<i>La costruzione della città borghese</i>	4
Analisi urbanistica-edilizia	4
<i>Gli aspetti “urbanistici” dell’insediamento</i>	4
<i>La costruzione della città “asismica”</i>	5
Analisi ambientale	6
<i>Rapporti tra l’insediamento e il sistema delle tutele di PRG</i>	6
<i>L’insediamento come risorsa identitaria</i>	7
<i>Lo statuto dei luoghi</i>	7
Lo statuto dei luoghi: caratteri generali	8
Lo statuto dei luoghi: caratteri strutturali	8
Lo statuto dei luoghi: apparato metodologico	9
I contenuti del Piano di Recupero (in variante al PRG vigente ex art. 15, L.R. 34)	10
<i>La struttura del piano di recupero</i>	10
<i>La nuova classificazione degli edifici con (*)</i>	11
<i>Le modalità di intervento</i>	12
Restauro-associato alla classe A	12
Risanamento conservativo – associato alla classe B	12
Risanamento conservativo e adeguamenti funzionali– associato alla classe C	13
Ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento - associato alla classe D	14
<i>Le Linee guida per la manutenzione del sistema stradale e spazi urbani.</i>	14
<i>Gli elaborati del Piano di Recupero (in variante al PRG vigente ex art. 15, L.R. 34)</i>	15

Piano di recupero “Ambito Pianoregolatore 1931”
(in variante al PRG vigente ex art. 15, L.R. 34)

Piano di recupero “Ambito Pianoregolatore 1931”
(in variante al PRG vigente ex art. 15, L.R. 34)

Premesse

Il Piano regolatore vigente (adozione febbraio 1990-approvazione luglio 1997) ricomprende all'interno del sistema di tutela dei beni culturali buona parte del quartiere noto come “*quartiere del piano regolatore*” derivando questo toponimo dal primo “Piano regolatore e di ampliamento” datato 21 aprile 1931. La normativa urbanistica vigente per tale ambito è definita dall'Art. 16/a - *Zona BR1 di completamento* NTA, di seguito trascritto:

- 1. omissis**
- 2. omissis**
- 3. omissis**
- 4. omissis**

5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Negli isolati lungo la via Capri e la via Ischia a Marzocca soggetti a salvaguardia di carattere ambientale sono previsti i soli interventi di cui ai punti a), b), c) e d) del precedente paragrafo 1)*, con la tutela integrale dell'impianto arboreo e con i seguenti parametri urbanistici ed edilizi particolari:

H = m. 6,70

IC = uguale o inferiore a 0,30

L'Amministrazione Comunale potrà individuare soluzioni di intervento diverse da quelle previste, mediante la predisposizione di un apposito studio puntuale che, tradotto in forma normativa, sarà approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi del punto 5) dell'art. 15 della L.R. 34/92.

2. Nelle località Gabriella, Mandriola e Borgo Passera:

H = m. 6,70 Tipologia = edifici mono o bifamiliari

3. Gli isolati compresi tra il viale IV Novembre, via Don Minzoni, via De Bosis, via Buozzi, via Trieste e via Mercantini, sono soggetti a salvaguardia di carattere architettonico e ambientale.

Per gli edifici ivi compresi e contrassegnati con asterisco negli elaborati di P.R.G. sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c) del precedente paragrafo 1)*, con la tutela integrale dell'impianto arboreo esistente; l'Amministrazione Comunale potrà individuare categorie di intervento diverse da quelle previste, mediante la predisposizione di un apposito studio puntuale, che, tradotto in forma normativa, sarà approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi del punto 5) dell'art. 15 della L.R. 34/92.

Per gli edifici non contrassegnati da nessuna simbologia, ma sempre compresi negli isolati di cui sopra, sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) ed f) del precedente paragrafo 1)*, con la tutela integrale dell'impianto arboreo esistente; l'Amministrazione Comunale potrà individuare categorie di intervento diverse da quelle previste, mediante la predisposizione di un apposito studio puntuale, che, tradotto in forma normativa, sarà approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.

In tali isolati sono prescritti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi, che sono da intendersi sostitutivi ed integrativi di quelli indicati al precedente paragrafo 2):

H = m. 9,70

tipologia = edifici mono-bifamiliari

IC = uguale o inferiore a 0,50

4. Nell'ambito della zona descritta al precedente punto 3 e nelle aree direttamente confinanti, l'Amministrazione Comunale predisporrà indirizzi di carattere tematico, formulati con una apposita normativa da approvare con deliberazione del Consiglio Comunale, al fine di salvaguardare, rafforzare,

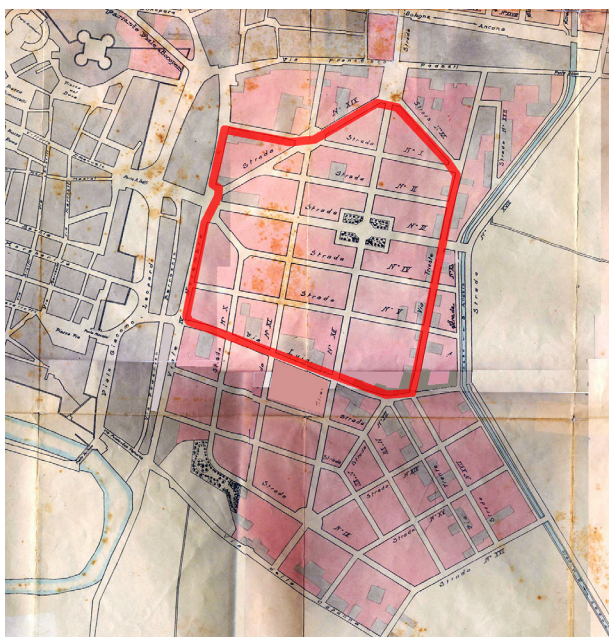
Piano di recupero “Ambito Pianoregolatore 1931” (in variante al PRG vigente ex art. 15, L.R. 34)

valorizzare o modificare la forma del tessuto urbano; tali indirizzi potranno riguardare la viabilità, i marciapiedi, le alberature stradali, le siepi, le recinzioni, le possibili trasformazioni architettoniche-urbanistiche d'angolo, ecc.

- * *il riferimento deve intendersi al vigente paragrafo 2) MODALITA' DI INTERVENTO del medesimo art. 16/a:*
- a) - manutenzione ordinaria*
 - b) - manutenzione straordinaria*
 - c) - risanamento conservativo*
 - d) - ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento*
 - e) - demolizione con ricostruzione*
 - f) - nuova costruzione*

Come evidente la normativa vigente seleziona due distinti gruppi di immobili:

Il primo gruppo, definito dal 2° paragrafo del comma 3° di cui sopra “.... **contrassegnati con asterisco**”, contiene quegli immobili che per loro caratteristiche storiche, costruttive, architettoniche sono assoggettati a risanamento conservativo. Per tale gruppo “....**l'Amministrazione Comunale potrà individuare categorie di intervento diverse da quelle previste, mediante la predisposizione di un apposito studio puntuale, che, tradotto in forma normativa, sarà approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi del punto 5) dell'art. 15 della L.R. 34/92.**”



Il secondo gruppo, definito dal 3° paragrafo del comma 3° di cui sopra “....**edifici non contrassegnati da nessuna simbologia, ma sempre compresi negli isolati di cui sopra**”, contiene quegli immobili che per loro caratteristiche storiche, costruttive, architettoniche sono suscettibili di trasformazione edilizia (ristrutturazione con ampliamento, ecc...) ad esclusione della demolizione con ricostruzione. Per tale gruppo “....**l'Amministrazione Comunale potrà individuare categorie di intervento diverse da quelle previste, mediante la predisposizione di un apposito studio puntuale, che, tradotto in forma normativa, sarà approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.**”

Rispetto al quadro normativo dato obiettivo specifico del presente lavoro è il seguente: **Riqualificare l'ambito urbano di riferimento del primo gruppo (edifici contrassegnati con asterisco) individuando nel Piano di Recupero, di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457, quello “studio puntuale, che, tradotto in forma normativa, sarà approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi del punto 5) dell'art. 15 della L.R. 34/92” intendendo tale espressione quale individuazione di una zona da sottoporre a recupero (ex art. 27 L. 457/78).**

È esclusa pertanto, dal presente piano, quella parte del quartiere che, pur coeva e che pur condivide con il primo gruppo tanti altri elementi costitutivi, individuata ai sensi del 3° paragrafo del comma 3 delle Prescrizioni particolari sopra richiamate.

Inquadramento storico

Il quadro nazionale

Nel periodo di formazione del “Piano regolatore e di ampliamento” datato 21 aprile 1931 per Senigallia si assiste, in tutta Italia, ad un impulso rilevante da parte dell’allora *regime fascista* indirizzato alla progettazione di nuove aree urbane, di edifici rappresentativi delle nuove istituzioni del regime e alla fondazione di nuove città (occorre ricordare la pentapoli pontina con Littoria (l’attuale Latina), Pomezia, Sabaudia, Aprilia).

La politica di fondazione fu varata dal regime fascista all’inizio degli anni Trenta e condotta poi sino alle soglie della guerra senza soluzione di continuità, con una periodicità annuale quasi costante. Aggregata di volta in volta a scelte vincenti, la bonifica integrale prima, l’autarchia poi, essa non fu mai comunque abbandonata ed ancora dopo il 1940 sotto questo segno veniva riorganizzato l’insediamento nei nuovi grandi comprensori di bonifica del Tavoliere e del Foggiano.¹

Dagli albori della vicenda, tra il 1928 e il 1932, cioè tra il primo, incerto, costituirsi di *Mussolinia* e l’inaugurazione di *Littoria*, nel giro di pochi anni la propaganda crea ed alimenta, con un bombardamento di immagini e notizie, il mito della città nuova, esportandolo anche oltre i confini nazionali.

Il nome di *Sabaudia* diviene immediatamente noto, ma non serve ad aprire una riflessione critica sulla città nuova. La realizzazione anzi fornisce nuovi argomenti a favore del razionalismo in un dibattito sull’architettura che contemporaneamente dilaga sulle riviste, trasformandosi spesso in una polemica improduttiva.

“*Casabella*” – che pure costituì in tutti quegli anni la voce di un dissenso o almeno di una verifica critica sulle principali opere del regime – esclude anche la semplice informazione sulle città realizzate, con l’ovvia eccezione di Sabaudia.

“*Quadrante*” tra il 1934 e il 1935 diffonde con una raffica di brevi articoli la teoria della città corporativa. Il discorso coinvolge vecchie città e fondazioni nuove nel quadro di una revisione totale dell’urbanistica. Secondo la teoria soltanto la formulazione di un piano regolatore nazionale avrebbe consentito di stabilire preliminarmente, nel quadro dell’interesse generale, le funzioni da assegnare ad ogni singola città. La città sarebbe quindi divenuta corporativa in quanto espressione del carattere corporativo del regime fascista, lontano dall’anarchismo liberale, lontano dall’*oppressivo collettivismo*.

Sfociata nel vicolo cieco della coincidenza tra forma architettonico-urbanistica ed espressione politica, la teoria diventava inevitabilmente ancora più vaga e confusa. Accettava l’equazione linea retta/ordine nuovo e razionale ed identificava la vera espressione del fascismo in geometria, limpidezza e chiarezza.

La vicenda di Senigallia

*La città di Senigallia, nella mattina del 30 ottobre 1930, è colpita da un disastroso terremoto che provocò danni ingenti a tutto il centro storico, che allora costituiva gran parte del centro urbano, determinando la necessità di una legge speciale per Senigallia. Il piano che il Genio Civile elabora all’indomani del sisma, oltre ai principi e alle tecniche che dovranno presiedere alla ricostruzione del nucleo urbano più antico, non può evitare di definire anche quella strategia di crescita attraverso la quale la città consegue la sua immagine moderna, quella percepibile tutt’oggi.*²

Le “*aree da fabbricare*” individuate dal piano regolatore e di ampliamento, rappresentano la novità più autentica: la pianificazione della crescita della città. Lì si trovano sia le risposte urgenti al fabbisogno abitativo

1 Emilio Gentile, *Il fascismo di pietra*, Laterza 2007

2 Roberto Rossini, *Progettare ad Ancona-l’architettura contemporanea nella provincia*, Il Lavoro Editoriale, Ancona 1988

Piano di recupero “Ambito Pianoregolatore 1931” (in variante al PRG vigente ex art. 15, L.R. 34)

seguito alle demolizioni nel centro antico ma, non dimeno, le risposte alla “febbre edilizia” innescata dalle politiche nazionali e che investe la città negli anni immediatamente successivi alla approvazione del piano regolatore.

La costruzione della città borghese

Il nuovo piano regolatore, zona portone, è il “luogo dove si trasferisce in massa la residenzialità borghese proveniente dal centro storico”³, contestualmente gli stessi ceti trovano la risposta ad una richiesta di rappresentatività, di riconoscibilità della propria condizione sociale alternativi ai modelli ereditati dal XIX secolo. La città cresce e si trasforma a misura dei nuovi ceti dirigenti e con essi anche le istanze “architettoniche” subiscono profonde modificazioni e innovazioni. Le nuove aree di fabbricazione diventano il luogo di elezione della società senigalliese con una conseguente connotazione della produzione edilizia.

Il modello prevalente è quello della residenza di famiglia, che entra nell’accezione contemporanea con il nome di “villa”, l’organismo edilizio è indipendente da altre unità abitative e completato generalmente da un giardino.

Come noto questo modello rappresenta una semplificazione e economicizzazione della villa e casa di campagna nelle sue varie accezioni. Pur fedeli a scelte figurative “di tradizione”, novecentesche, le nuove residenze risentono nell’organizzazione planimetrica del dibattito imposto in quegli anni dal movimento moderno. “La nuova dimora borghese, a fronte di una pianta schematica e ormai ridotta all’essenziale, risente ancora, ovviamente di una dimensione tutta provinciale anche nei mezzi finanziari, delle soluzioni figurative e degli *araldi* della tradizione”⁴

Analisi urbanistica-edilizia

Gli aspetti “urbanistici” dell’insediamento

Il piano per l’ampliamento della città di Senigallia, come altri di quel periodo (Pesaro, Fano, Jesi, la Metaurilia nei pressi di Fano -uno dei tanti borghi rurali contrapposti dal regime al fenomeno dell’urbanizzazione-, ecc.) è redatto dall’ufficio del Genio civile secondo i canoni della manualistica dell’epoca e le raccomandazioni dello stesso Ministero, raccomandazioni incentrate sulla viabilità, sulla necessità di una adeguata rete di smaltimento delle fognature, acqua potabile, ecc. L’uso delle aree da fabbricare è demandato alle iniziative private e nessun altro parametro edilizio ha influito sul tipo di edificazioni successivamente realizzate.

Valutandoli così, disegnati sulla carta nella loro piccola dimensione, i progetti per le città nuove e per gli ampliamenti di quelle esistenti sembrano quasi il frutto di un’esercitazione condotta sulla base di nozioni appena apprese alle lezioni della scuola d’architettura o tolte di peso dai pochi manuali in circolazione. La letteratura manualistica si stava diffondendo in Italia appena allora, e della più matura produzione tedesca ricalcava l’impostazione di fondo essenzialmente tecnico-pratica. Tra i molti suggerimenti pratici (vedi Gustavo



3 Roberto Rossini, Op. Cit.

4 Roberto Rossini, Op. cit..

Piano di recupero “Ambito Pianoregolatore 1931” (in variante al PRG vigente ex art. 15, L.R. 34)

Giovannoni, *Vecchie città edilizia nuova*) si raccomandava di cercare per l’abitato una posizione che fosse elevata altimetricamente, in modo da sfruttare al massimo i possibili effetti di movimento. Un corretto orientamento era ritenuto preliminare indispensabile al tracciato delle strade e dei blocchi edilizi. Era questo un tipo di problematica da tempo sollevata dagli igienisti nordici per assicurare la massima insolazione alle case e alle zone più interne dell’abitato stesso. Le soluzioni ottimali, già codificate dai manuali, venivano però ridiscusse



Viale Regina Elena

dal momento che la regione mediterranea era assai più soleggiata; l’attenzione si spostava soprattutto sui venti dominanti, a cui doveva essere impedito di penetrare senza alcun ostacolo, *d’infilata*, attraverso le strade, fin nelle zone centrali.

Più tangibili elementi di novità che caratterizzano l’operazione “PRG 1931” vanno invece ricercati alla scala edilizia. Infatti si fondono nelle realizzazioni successive, quali elementi costitutivi, la formazione della città borghese, di cui si è già detto, e la costruzione della città “asismica” figlia dell’evento sismico fortemente distruttivo (seppure con un limitato numero di vittime).

La costruzione della città “asismica”

Tutti i progetti dell’epoca, recuperati nell’archivio dell’edilizia comunale, sono firmati da ingegneri; ciò a testimone sia dello sviluppo dei ceti professionali che in quella epoca vedono ancora la scuola di architettura concentrata nelle grandi città e sia a testimone della ricerca di figure affidabili rispetto alla “costruzione asismica”.

La manualistica svolge un ruolo primario dato che l’esperienza costruttiva, nella città di senigallia così come in quelle di pari condizioni sociali ed economiche, era sospesa da decenni e le sole nuove costruzioni erano concentrate nella ristretta condizione degli edifici pubblici. Vale la pena di soffermarsi sul questo contributo che, ai fini del presente lavoro, rappresenta un riferimento di sicuro rilievo:

I manuali che risalgono ai primi dieci anni del XX secolo, mostrano al progettista un significativo ampliamento del campionario di soluzioni tecniche per realizzare gli edifici, e in particolare i solai. Il Manuale dell’architetto di *Daniele Donghi* rappresenta un’opera di fondamentale importanza nella produzione italiana: in esso, infatti, sono riportati gli strumenti per realizzare qualsiasi opera nel campo dell’edilizia. Si pone a cavallo tra la tradizione dell’Ottocento incentrata su studi, ricerche e divulgazione e la nuova architettura moderna: da un lato sono riportati particolari costruttivi presentando i materiali utilizzati all’epoca e dall’altra vi è un’ampia trattazione che riguarda la composizione architettonica. Nei manuali risalenti a questi primi anni di inizio secolo, non c’è ancora la dovuta attenzione nei confronti di importanti innovazioni tecniche che si andavano affermando in altri contesti nazionali; in particolare il cemento armato è ancora proposto come materiale volto a sostituire singoli subsistemi edilizi piuttosto che essere impiegato come vero e proprio sistema costruttivo. Il lento processo di evoluzione della struttura portante degli edifici vede, in un primo momento, le sostituzioni delle piattabande, degli archi e dei sistemi voltati con solai orizzontali in ferro e, poi, in cemento armato: i muri svolgono ancora la loro funzione portante anche se le dimensioni in

sezione diminuiscono in seguito all'eliminazione delle volte che generano le spinte sulle membrature. In seguito, la maggiore rigidità dei solai e la loro monoliticità porta ad un nuovo cambiamento anche nelle modalità di collegamento tra struttura verticale ed orizzontale ed in corrispondenza degli incroci tra pareti verticali. Infine, in seguito all'evoluzione degli studi, che garantiscono sempre più l'affidabilità offerta dal calcestruzzo, e sulla spinta di nuove esigenze funzionali, si arriva alla completa sostituzione del setto verticale a favore di soluzioni puntiformi che determineranno la scomparsa della muratura come elemento strutturale resistente ai carichi verticali. **In realtà ci sarà un passaggio intermedio poiché l'impiego di travi e pilastri interessa innanzitutto il muro di spina degli edifici: la tipologia costruttiva della muratura continua a rimanere quella tradizionale poiché il telaio centrale assume i caratteri di un sistema indipendente.**

Per quanto riguarda la produzione italiana, l'opera di Gustavo Giovannoni è articolata secondo un tipo di impostazione più tradizionale: dopo essersi soffermato su una descrizione dettagliata della qualità dei materiali costituenti una muratura (resistenza, durezza e tenacità, durezza, lavorazione, refrattarietà, dilatabilità e conduttività termica, permeabilità, peso specifico, plasticità, aderenza, aspetto, colore e dimensioni), si sofferma ad analizzare i materiali naturali ed i materiali laterizi, sia pieni che forati. Particolare attenzione è posta nella descrizione delle fasi di produzione dei laterizi facendo specifico riferimento alle nuove macchine che facilitano il processo di realizzazione dei singoli elementi. Nei manuali, inoltre, è descritta la produzione delle calce, dei cementi, delle pozzolane e dei materiali cementati quali calcestruzzi e pietre artificiali. Per quanto riguarda la realizzazione delle murature portanti i manuali tendono a riportare al fianco delle soluzioni basate sull'impiego di materiali più tradizionali, le soluzioni più moderne, alle quali, peraltro, sono dedicate una descrizione ed un approfondimento molto meno particolareggiato. Solo nei decenni successivi si assisterà all'inserimento di strutture collaboranti in cemento armato all'interno della scatola muraria.

Nei primi decenni del Novecento, i solai in ferro vengono sostituiti dai moderni solai in cemento armato, a soletta piena, nervati e successivamente alleggeriti con i blocchi laterizi cavi: nel caso dell'edilizia residenziale, i solai rappresentano i primi elementi dell'edificio che vengono realizzati con questo nuovo materiale. Il solaio più utilizzato nei primi trent'anni del Ventesimo secolo è costituito da travi a doppio T di varie dimensioni e tipologie: generalmente sulle ali inferiori delle travi sono appoggiate le voltine, realizzate prevalentemente con mattoni disposti in foglio, con laterizi cavi, le 'pignatte', o anche con i blocchi di tufo. Le impalcature in ferro, anche se più pesanti e costose di quelle in legno, vengono adottate per le loro caratteristiche di maggiore resistenza, con particolare riferimento al fuoco, e per la possibilità di realizzare solai dall'altezza minore rispetto ai tradizionali lignei. La posa in opera di questo tipo di solai segue quella dei solai in legno: le travi di sezione a "doppio T" vengono poggiate sulle murature portanti degli edifici e vengono completate, in un primo momento, utilizzando tavolati lignei e, successivamente, volticelle in blocchi naturali o artificiali, volterrane ed, infine, i tavelloni laterizi.

Analisi ambientale

Rapporti tra l'insediamento e il sistema delle tutele di PRG

Il PRG vigente riconosce al quartiere e in particolare a quella compagine caratterizzata da costruzioni coeve

Piano di recupero “Ambito Pianoregolatore 1931” (in variante al PRG vigente ex art. 15, L.R. 34)

e accomunate dai fenomeni sopra illustrati, un valore culturale-identitario. Il dispositivo, pur riconoscendo una singolarità ed un “valore” all’insediamento nel panorama urbano, assegna a determinate costruzioni (quelle evidenziate con il simbolo “asterisco”) il compito di testimoni privilegiati dell’intero quartiere attraverso la limitazione delle trasformazioni edilizie ammissibili alla categoria del risanamento conservativo.

A tale complesso urbano, esteso alle infrastrutture, si rivolge il presente Piano di Recupero.

Ciò che occorre registrare, dopo un ventennio dall’adozione delle suddette misure di tutela, è la tutt’ora perfettamente percepibile una “aria nucentista” che caratterizza l’intero quartiere. Ciò è dovuto, come illustrato in premessa, ad una sostanziale coerenza dell’intero sistema urbano: il reticolo stradale a doppia alberata e gli edifici che si caratterizzano per la loro omogeneità tipologica prima ancora che figurativa. Il tipo ricorrente è quello della villa urbana, mediamente circa 160 metriquadrati coperti, con un giardino di modeste dimensioni, che si sviluppa prevalentemente su tre livelli: il primo posto a livello interrato o seminterrato che determina quindi un quota di ingresso sopraelevata raccordata alla corte mediante una breve scala esterna, il secondo ed il terzo impostati con una altezza interpiano di circa 3,5 m. La copertura, prevalentemente a falde, impostata su una cornice semplice e leggermente sporgente. **Gli elementi di maggiore forza espressiva pur emergendo dal quadro non se ne distanziano, elevando nel contempo la qualità dell’insieme che assume pertanto una chiara e forte manifestazione identitaria.**

L’insediamento come risorsa identitaria

Questa considerazione da un lato ci appaga riguardo alla presenza del “vincolo” e dall’altro apre ad alcune inevitabili riflessioni:

La convenzione europea sul paesaggio prima e il nuovo codice dei beni culturali e paesaggistici varato nel gennaio 2004 concepiscono i beni culturali ed il paesaggio come “patrimonio identitario dell’intera collettività nazionale”. Nella fattispecie, alla parte terza del testo, dedicata ai “Beni paesaggistici”, all’art. 131, 2 si legge: “.. la tutela e la valorizzazione del paesaggio salvaguardando i valori che esso esprime quali manifestazioni identitarie percepibili...”, l’art.

138, riprendendo la convenzione europea, si riferisce alle “caratteristiche storiche, culturali, naturali, morfologiche ed estetiche proprie degli immobili o delle aree che abbiano significato valore identitario del territorio in cui ricadono o che siano percepite come tali dalle popolazioni”.

Ecco allora che il rapporto, qui trattato, tra l’insediamento e la tutela “imposta” dagli strumenti urbanistici si arricchisce di una nuova chiave di lettura che informa sul piano metodologico il presente lavoro, rappresentata dall’espressione di identità culturale locale.

L’organizzazione urbanistica ed edilizia si svela come uno dei tanti paesaggi, di diversa consistenza simbolica, identitaria ed estetica, ma tutti “teatro” di comunità che possono poter continuare a riconoscersi nella fisionomia, impressa nel tempo al proprio luogo. In effetti l’estensione del concetto di paesaggio ad ogni parte del territorio, che supera l’accezione vedutista e visibilistica verso un concetto di **paesaggio come espressione insopprimibile dell’identità culturale**, è l’innovazione principale della convenzione europea sul paesaggio (2000) che comporta inevitabilmente il passaggio da una concezione “vincolistica”, adottata



Corso del Littorio

per lo più a tutela dei paesaggi “eccezionali”, ad una concezione “progettuale” di miglioramento o di gestione di tutti i luoghi, **compresi quelli della quotidianità e della produzione.**

In altri termini, un luogo è tale solo se le sue “invarianti strutturali” sono mantenute: se “i caratteri fondativi delle identità dei luoghi”, ovvero quegli elementi che strutturano il territorio, sono riconosciuti quale risorsa del patrimonio territoriale e sociale. Secondo Alberto Magnaghi, da questi caratteri identitari, che costituiscono il “valore di un luogo”, devono discendere “direttive, prescrizioni, azioni per la tutela e la valorizzazione secondo obiettivi prestazionali riferiti alla sostenibilità dello sviluppo, dal momento che è la permanenza e la durevolezza di tali caratteri a costituire l’indicatore principale della sostenibilità” ⁵

Lo statuto dei luoghi

Affermare l’identità culturale dei paesaggi non significa pertanto rivendicare una chiusura all’innovazione, una “monumentalizzazione”, quanto piuttosto la “riconoscibilità nell’incessante trasformazione”, per la quale si può ricorrere all’idea del *genius loci*, al modo coerente ma sempre rinnovato del mantenersi in accordo con il carattere del luogo che una cultura sceglie di evidenziare. In questa prospettiva “tradizione” e “innovazione” non si trovano in insanabile contrasto; la continuità di una “maniera” di una cultura e dunque del suo modo di produrre-conservare paesaggio, si realizza attraverso innumerevoli atti di trasformazione, adattamento, riassetto; si tratta di quella normale dinamica sintetizzata efficacemente nell’espressione di P.L.Cervellati: “la tradizione è un’innovazione riuscita”.⁶

Lo statuto dei luoghi: caratteri generali

La complessità del concetto evidenziato al paragrafo precedente fa certamente riferimento a quella che Farinelli ha chiamato “l’arguzia del paesaggio”, ovvero il suo essere -come afferma lo stesso autore- “una parola (...) che serve a designare intenzionalmente la cosa e allo stesso tempo l’immagine della cosa” ⁷

Con questo termine quindi si può fare riferimento sia alla dimensione materiale del paesaggio, agli elementi fisici che lo compongono, sia alla sua dimensione di immagine mentale -frutto dell’incontro fra quegli stessi elementi ed i soggetti che li percepiscono e li interpretano secondo le proprie idee, i propri valori e la propria sensibilità; L’ente pubblico, titolare dell’azione di governo del territorio, si pone quindi -quale precipuo suo ruolo istituzionale- quale mediatore sociale interprete della soggettività.

Il paesaggio si costituisce dunque quale risultante tra queste sue due dimensioni: quella materiale -oggettiva- e quella immateriale -soggettiva- in quanto immagine intangibile. Questo sistema di valori è qui assunto quale **statuto dei luoghi** che si caratterizza per il sistema regolativo che soprintende alla manutenzione-conservazione-trasformazione del bene identitario collettivo. Il sistema regolativo, che rappresenta l’oggetto stesso del presente lavoro, assumendo l’insieme delle risorse per le funzioni e le prestazioni richieste, ne assicura la tutela e la valorizzazione attraverso le norme di piano regolatore che agiscono per loro natura sulla fabbrica edilizia.

Lo statuto dei luoghi: caratteri strutturali

Affinché le parole conservazione, tutela dell’identità, tutela e valorizzazione del paesaggio (urbano) abbiano

⁵ A. Magnaghi, *Il Progetto locale*, in : L’anima del paesaggio, a cura di L. Bonesio, M. Schmidt di Friedberg, Mimesis, Milano 1999

⁶ P.L. Cervellati, *L’arte di curare la città*, Il Mulino Bologna, 2000

⁷ F. Farinelli, *L’arguzia del paesaggio*, in Casabella, n. 575-576, 1991

Piano di recupero “Ambito Pianoregolatore 1931” (in variante al PRG vigente ex art. 15, L.R. 34)

un senso compiuto è necessario che le dichiarazioni di principio siano “operazionabili” e cioè che gli strumenti di tradizione -il piano regolatore o equivalenti- dispongano non di un semplice “divieto di...” si ricadrebbe nella consueta modalità del vincolo che, per tutti i paragrafi che precedono, si è tentato di esorcizzare. Allora, seguendo il percorso teorico fino a qui descritto è altresì necessario descrivere i caratteri strutturali dello statuto in modo tale che le operazioni di manutenzione-innovazione degli edifici catalogati siano orientati non tanto e non solo su base parametrica ma pariteticamente su base disciplinare e culturale.

Pertanto è indispensabile caratterizzare l’*aria nucentista* segnalata in apertura con il linguaggio dell’architettura: Le costruzioni catalogate, poi più avanti diversificate in base al livello di coerenza costitutiva e di manutenzione degli apparati edilizi, sono accomunate da una grammatica e da una sintassi che, declinando in numerosi casi gli echi dell’*art nouveau* europea per scemare nella vulgata provinciale in molti altri, possono essere ricondotte all’esperienza di quella architettura moderna che si è posta nel solco del classicismo senza abbracciare le spinte razionaliste. Alcuni storici dell’architettura tendono a descrivere questo fenomeno tutto europeo, individuandone l’inizio nel primo decennio del ventesimo secolo, come “protorazionalismo”, Giorgio Grassi in *La costruzione logica dell’architettura* rileva “la sostanziale unità metodica e di fine che unisce l’esperienza del razionalismo tedesco nel periodo tra le due guerre e quella precedente la prima guerra mondiale e il cosiddetto ‘protorazionalismo’, e l’esperienza dei manuali”⁸. Di fatto, si parla di quei progetti che assumono una distanza critica da quella consuetudine di concepire “a priori” la nuova architettura secondo modalità linguistiche e tecnologiche che vivono in continuità molto stretta con gli esempi del passato. Questi nuovi progetti, intervenendo nel metodo ideativo con una logica più attuale coniugata con le tecniche costruttive che in quegli anni si resero disponibili, hanno dato luogo a un vigoroso rinnovamento linguistico che risulterà fondamentale per le scelte dell’architettura contemporanea che da lì a poco si sarebbero sviluppate.

“A dispetto del significato letterale del termine, non può essere considerato l’anticipazione del razionalismo poiché, pur includendone molte caratteristiche -prime fra tutte la diffusa semplificazione linguistica, la sincerità costruttiva e l’accentuazione dei problemi funzionali-, risulta, in prima istanza, estraneo alle influenze delle avanguardie figurative, perno e sostegno dell’idea spaziale razionalista.”⁹

Il termine protorazionalismo fu usato per la prima volta da Edoardo Persico nel 1935 quando, parlando del palazzo Stoclet di J. Hoffmann volle dare risalto al fatto che in questa opera sono impiegate tecniche nuove che seguono il principio dell’arte per tutti e che, evitando il pedissequo abbandonarsi alle forme neoclassiche della consuetudine, sono definibili come protorazionaliste. Tra gli architetti europei che hanno vissuto i fermenti del protorazionalismo i più rappresentativi sono Auguste Perret, Adolf Loos, Peter Behrens, Josef Hoffman, Tony Garnier, Heinrich Tessenow.

Ora, ben coscienti della riduttività delle argomentazioni esposte, e intendendo disporre quanto segnalato quale pretesto al fine di orientare gli interventi edilizi, si intende affermare semplicemente la necessità-opportunità che le operazioni conservative e di valorizzazione possano sviluppare il loro racconto a partire dall’analisi qui rappresentata senza voler ascrivere gli edifici stessi a nessuna astratta classificazione di stile.

Lo statuto dei luoghi: apparato metodologico

Per costruire il catalogo, cioè selezionare -all’interno del gruppo già individuato dal PRG vigente- le diverse classi di edifici sulle quali esprimere dei giudizi di valore storico-architettonico, l’intero organismo urbanistico-edilizio preso in esame è stato esplorato nella sua interezza attraverso:

8 G.Grassi, *La costruzione logica dell’architettura*, Marsilio, Padova 1967.

9 Gabriella D’Amato, *L’architettura del protorazionalismo*, Laterza 1987.

Piano di recupero “Ambito Pianoregolatore 1931” (in variante al PRG vigente ex art. 15, L.R. 34)

- un **percorso storiografico e bibliografico** negli scritti di chi si è occupato di raccontare e documentare la storia materiale della città e l’operato degli architetti che vi hanno costruito a partire dal 1930;
- numerosi sopralluoghi per verificare lo stato di conservazione delle opere e per “scoprire” interventi non illustri, ma notevoli per la qualità architettonica o per l’apparato decorativo del singolo manufatto o per il valore ambientale di alcuni complessi di edifici e parti urbane;
- una ricerca tra i materiali conservati nell’archivio comunale per accertare il calibro del progetto originario ed il suo estensore;
- una ricerca attraverso la documentazione catastale che, fissando l’immagine delle opere a circa tre lustri dalla realizzazione, annota la consistenza reale delle stesse all’epoca di “primo impianto”;
- un percorso infine relativo alla presenza di vincoli sovracomunali, sia di tipo culturale che ambientale.

Pertanto, a seguito dello *screening* di prima fase, la rilevanza ovvero il ruolo che ogni singolo edificio occupa nel sistema ambientale che ci preme di conservare e valorizzare è stata definita sulla base dei seguenti criteri.

1. Criterio architettonico: restituisce sinteticamente le qualità compositive architettoniche dell’opera, sia tipologiche sia stilistico – formali, anche in relazione all’originalità del progetto, riferita tanto al percorso creativo dell’autore, quanto allo sviluppo storico delle correnti architettoniche in ambito locale e internazionale
2. Criterio costruttivo: restituisce sinteticamente l’applicazione di tecnologie costruttive innovative nella realizzazione dell’opera per l’epoca di costruzione e/o per l’utilizzo originale e creativo dei materiali impiegati
3. Criterio figurativo: restituisce l’eventuale presenza di elementi decorativi di pregio, uso dei materiali e degli elementi compositivi a scopo decorativo, presenza di manufatti di complemento (inferriate, portoni, cancellate, recinzioni, ecc.) con caratteri di pregio o artistico.

Questa operazione di catalogazione, identificazione della risorsa e tutela assegnata, che riguarda i 76 edifici oggetto del piano, è rappresentata dall’Elaborato 4 “Rilevamento storico-critico e attribuzione categorie intervento” che restituisce la misura della tutela espressa appunto attraverso la categoria di intervento. La riclassificazione degli edifici già assoggettati semplicemente a “risanamento conservativo”, quale esito delle operazioni descritte, si sviluppa in **quattro nuove classi**: Classi A, B e C, che ricomprendono quegli edifici per i quali il PdR riconferma, pur con una graduazione e possibilità di intervento, un valore storico-testimoniale e infine la classe “D” che, non riconoscendo agli stessi un profilo storico, costruttivo e architettonico adeguato, sottrae di fatto gli stessi edifici dal regime di tutela storico-testimoniale.

I contenuti del Piano di Recupero (in variante al PRG vigente ex art. 15, L.R. 34)

La struttura del piano di recupero

Il PdR ricomprende, come già avanzato, le aree edificate caratterizzate da edifici già selezionati dal PRG vigente quali edifici soggetti a tutela ambientale nonché l’armatura viaria e gli spazi pubblici di connessione. Con riferimento all’art. 31 della LR 34 i contenuti del PdR sono di seguito esplicitati:

- a. il Piano non prevede alcun immobile da assoggettare a esproprio;
- b. le destinazioni d’uso delle singole aree e edifici è derivata dalla zona urbanistica di riferimento (zona BR1) come individuata dal PRG vigente.
- c. l’intero ambito di riferimento del PdR risulta urbanizzato e completo delle necessarie infrastrutture;
- d. le modalità di intervento, riferite agli edifici esistenti e oggetto del Piano, sono quelle definite attraverso le NTA – PdR;

Piano di recupero “Ambito Pianoregolatore 1931” (in variante al PRG vigente ex art. 15, L.R. 34)

e. Il PdR è valido per 10 anni successivi alla sua approvazione.

Il PdR si integra con la modifica “non sostanziale” del PRG vigente relativamente a:

- NTA per la parte relativa al medesimo sistema urbano rendendo coerente la prevista azione “
l'Amministrazione Comunale potrà individuare categorie di intervento diverse da quelle previste, mediante la predisposizione di un apposito studio puntuale, che....” con l'approvazione del PdR;
- Documento P4.11 (planimetrie di PRG) relativamente alla individuazione grafica del medesimo Piano di recupero.

Il PdR introduce una disciplina edilizia particolareggiata relativa al sistema edilizio attraverso un livello differenziato di tutela in sostituzione del generico “risanamento conservativo” adottato dal PRG per i 76 edifici in elenco e come n premessa già evidenziato. Tale disciplina attiene alle costruzioni catalogate e al sistema della viabilità e degli spazi pubblici ricompresi. L'introduzione della nuova disciplina di intervento edilizio sostituisce quella in essere (risanamento conservativo) derivata dal PRG, mentre rimane immutata la zonizzazione urbanistica (**Zona BR1 di completamento**) e con essa la destinazione d'uso e l'altezza massima consentita, quali parametri di PRG non suscettibili di modificazioni attraverso il Piano di Recupero.

L'esito di questa integrazione riconferma, quali edifici assoggettati a tutela storico-architettonica, solamente quelli ricompresi nelle classi di tutela A, B e C, mentre pone sullo stesso livello di trasformabilità degli immobili presenti nell'ambito considerato, quelli ricompresi nella classe D.

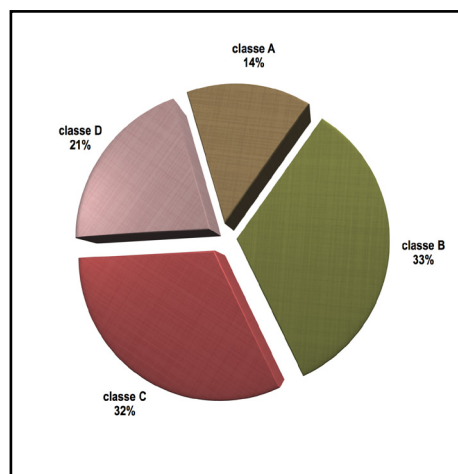
Conseguentemente il primo gruppo, classi A, B e C appartiene al sistema degli edifici di interesse culturale per i quali, ai sensi della L.R. 21 dicembre 2010, n.19,¹⁰ non trovano applicazione le misure derogatorie note come “piano casa”, mentre le stesse troveranno applicazione per il gruppo di edifici assegnati alla classe D. Relativamente al sistema della viabilità e degli spazi pubblici il PdR detta regole di conservazione o meglio “linee guida” all'azione dell'Amministrazione nella manutenzione del patrimonio infrastrutturale.

La nuova classificazione degli edifici con (*)

I livelli di conservazione-valorizzazione introdotti con la nuova classificazione, nel descrivere gli interventi compatibili con il livello di tutela assegnato, ricomprendono indicazioni operative specifiche vincolanti. Tali indicazioni operative assumono pertanto il ruolo di “invarianti” all'interno del progetto di conservazione-valorizzazione. La nuova classificazione è definita dal PdR in coerenza con la tesi qui esposta. Il progetto edilizio, a partire dalle analisi generali qui rappresentate, svolgerà una propria analisi critica integrativa a sostegno delle medesime scelte progettuali.

Per ogni gruppo omogeneo è data una categoria di intervento

10 Il “Documento limitazioni applicabilità art. 10, L.R.21 dicembre 2010, N. 19 (modifiche L.R. n. 22/2009 – PLANO CASA)” approvato con deliberazione C.C. n. 12/2011, per tale categoria di edifici si esprime come segue “Per gli edifici ivi compresi [Art. 16/a – Zona BR1 di completamento, Edificazioni individuate al punto 5-Prescrizioni particolari, comma 1 e comma 3] e contrassegnati con asterisco negli elaborati di P.R.G. - assoggettati a risanamento conservativo - sono consentiti gli interventi di ampliamento ex art. 1 e 1/bis solo ed esclusivamente a seguito di analisi storicoarchitettonica, che sarà redatta dai servizi comunali entro 6 mesi dall'approvazione del presente documento, finalizzata alla verifica delle condizioni che hanno determinato la classificazione di PRG. Pertanto gli interventi di cui sopra saranno ammessi **solo ed esclusivamente nella misura in cui tale documento di analisi attesti sulla base di studi appropriati la non ricorrenza dei requisiti posti a sostegno della tutela storico-testimoniale**. Il documento di analisi e verifica dei valori storico-testimoniali è sottoposto al parere della commissione per la qualità urbana di cui all'art. 14 e 15 del R.E. e approvato dal Consiglio comunale.



Piano di recupero “Ambito Pianoregolatore 1931”
(in variante al PRG vigente ex art. 15, L.R. 34)

(Classi A, B, C e D), più avanti descritta in maniera analitica, che interagisce con l’obiettivo generale di conservazione dell’immagine complessiva dell’ambito individuato.

classe A - Sono associati edifici che per coerenza tra risoluzione tipologica, soluzioni costruttive e apparato figurativo non ammettono alterazioni al sistema di riferimento. Questi edifici risultano pertanto assoggettati alla disciplina del “**Restauro**”.

classe B - Sono associati edifici che pur preservando una coerenza tra risoluzione tipologica e soluzioni costruttive, non sono dotati di un coerente apparato figurativo ovvero sono dotati di un apparato figurativo incongruo e parziale. Questi edifici non ammettono alterazioni al sistema di riferimento ma ammettono operazioni sistematiche di risanamento conservativo con il conseguente rinnovo delle dotazioni tecnologiche e impiantistiche, risultano assoggettati alla disciplina del “**Risanamento conservativo**”.

classe C - Sono associati edifici che pur preservando una coerente risoluzione tipologica, presentano, almeno in parte, soluzioni costruttive incongrue e/o modesti ovvero incoerenti apparati figurativi. Questi edifici non ammettono alterazioni al sistema di riferimento ma ammettono operazioni sistematiche di risanamento conservativo e adeguamento funzionale, risultano assoggettati alla disciplina del “**Risanamento conservativo e adeguamento funzionale**”.

classe D - Sono associati edifici che pur presentando una riconoscibilità tipologica, ammettono l’alterazione dei caratteri architettonici e formali. Risultano pertanto assoggettati alla disciplina della “Ristrutturazione con o senza ampliamento” di cui al punto 2) MODALITÀ ATTUATIVE, art. 16/a NTA-PRG.

Le modalità di intervento

Restauro-associato alla classe A

1. Si definisce come intervento di “restauro” l’insieme sistematico di opere riguardanti edifici di valore storico-architettonico e ambientale che, sulla base di una appropriata analisi storico-critico-stilistica e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo edilizio, ne consentano la conservazione, valorizzandone i caratteri di pregio e rendendone possibile un uso compatibile con le intrinseche caratteristiche.

2. L’ intervento di restauro dovrà rispettare comunque le seguenti specifiche prescrizioni operative:

- a) la conservazione e/o il ripristino degli aspetti architettonici e decorativi compreso il sistema di copertura ed i relativi materiali;
- b) la ricostruzione filologica di parti dell’edificio crollate o demolite ;
- c) la ricostituzione od il recupero di parti dell’edificio trasformate o comunque alterate rispetto all’impianto originario;
- d) la conservazione o il ripristino dell’impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato;
- e) la conservazione ed il ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza comprese le essenze arboree tutelate o meno;
- f) il consolidamento e conservazione degli elementi strutturali originari, nei limiti della vigente normativa per le costruzioni in zona sismica;
- g) la eliminazione delle superfetazioni riconosciute, attraverso la richiamata analisi storico-critico-stilistica, come parti incongrue rispetto all’impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

3. Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici, morfologici, tipologici ed architettonici dell'edificio, rientrano nel tipo di intervento anche:

- a) -l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi che non comportino incremento della S.U.L.);
- b) -il mutamento di destinazione d'uso ove e nella misura ammessa dalla relativa zona urbanistica;
- c) -le opere comportanti variazione del numero delle unità immobiliari ove non risultino alterati l'impianto tipologico e le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

4. L'intervento di restauro non può comportare incremento della S.U.L. ad eccezione dei casi di cui al comma 2. lettera “b” e “c”. E' inoltre fatta eccezione per le opere di cui al comma 3 lettera “a”, limitatamente ai casi di effettiva e documentata indispensabilità, con specifico riferimento all'adeguamento a norme vigenti. Tali opere non potranno comunque alterare le caratteristiche architettoniche e l'impianto tipologico.

Sono ammesse deroghe ai requisiti igienico-sanitario al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, ancorché compatibili con le caratteristiche dell'edificio e della funzione residenziale in genere.

Risanamento conservativo – associato alla classe B

1. Si definisce come intervento di “risanamento conservativo” l'intervento rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali, consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

L'intervento comprende il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, nonché la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. L' intervento di risanamento conservativo dovrà rispettare comunque le seguenti specifiche prescrizioni operative:

- a) la conservazione degli aspetti architettonici e decorativi;
- b) la ricostituzione ed il ripristino di parti dell'edificio alterate, trasformate o rimaste inagibili;
- c) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, consentendo limitate modifiche distributive dell'organismo edilizio;
- d) il consolidamento e la conservazione degli elementi strutturali degradati fatto salvo il rispetto delle caratteristiche statiche richieste dalla normativa sulle costruzioni in zona sismica;
- e) la eliminazione degli elementi non coerenti all'organismo edilizio.

3. Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici architettonici dell'edificio, rientrano inoltre nel tipo di intervento:

- a) -l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi il cui inserimento non comporta incremento della S.U.L.);
- b) -il mutamento di destinazione d'uso;
- c) -la utilizzazione di spazi sottotetto esistenti, anche con consolidamento e/o sostituzione delle strutture orizzontali, con tecnologie conformi alle caratteristiche storico-architettoniche dell'organismo edilizio, ferma restando la quota di imposta e la geometria delle medesime.
- d) -le opere che comportano la variazione del numero delle unità immobiliari, compatibile con l'organismo edilizio.

4. L'intervento di risanamento conservativo non può comportare incremento della superficie utile, ad eccezione del caso di cui al comma 2 lettera “b” e comma 2 lettera “c”. E' inoltre fatta eccezione per le opere di cui al comma 3 lettera “a”, limitatamente ai casi di effettiva e documentata indispensabilità, con specifico riferimento ai casi di adeguamento a norme vigenti. Tali opere non potranno comunque alterare le caratteristiche architettoniche e l'impianto tipologico.

Sono ammesse deroghe ai requisiti igienico-sanitario al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, ancorché compatibili con le caratteristiche dell'edificio e della funzione residenziale in genere.

Risanamento conservativo e adeguamenti funzionali– associato alla classe C

1. Si definisce come intervento di “risanamento conservativo e adeguamento funzionale” l'intervento rivolto a conservare l'organismo edilizio nei suoi elementi tipologici e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici e formali, consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

L'intervento pertanto comprende quelle opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna ed esterna delle singole unità immobiliari attraverso modifiche agli elementi strutturali e non strutturali verticali e orizzontali.

2. L'intervento di risanamento conservativo e adeguamento funzionale dovrà rispettare comunque le seguenti specifiche prescrizioni operative:

- a) la conservazione degli aspetti tipologici e ambientali;
- b) la ricostituzione ed il ripristino di parti dell'edificio alterate, trasformate o rimaste inagibili;
- c) il consolidamento e la conservazione degli elementi strutturali degradati fatto salvo il rispetto delle caratteristiche statiche richieste dalla normativa sulle costruzioni in zona sismica;
- d) la conservazione della struttura portante con adeguamento della stessa alla vigente normativa per le costruzioni in zona sismica;
- e) la conservazione dei nodi scala con relativi androni, qualora formalmente e tipologicamente significativi;

3. Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici architettonici e tipologici dell'edificio, rientrano inoltre nel tipo di intervento:

- a) -l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi il cui inserimento non comporta incremento della S.U.L.);
- b) -il mutamento di destinazione d'uso;
- c) -le opere che comportano la variazione del numero delle unità immobiliari, compatibile con l'organismo edilizio.
- d) -il rifacimento delle strutture orizzontali di piano e di copertura con eventuale variazione della quota di imposta dei solai di piano, anche per uniformare le eventuali diverse quote di imposta, purché ciò non comporti alterazione delle partiture di facciata (architravi, fasce marcapiano, cornicioni, ecc.).
- e) -ricostruzione con elevazione della quota di imposta della copertura ai fini dell'utilizzazione anche residenziale del sottotetto. Per tale intervento la quota di imposta modificata sarà adeguata

Piano di recupero “Ambito Pianoregolatore 1931” *(in variante al PRG vigente ex art. 15, L.R. 34)*

solo ed esclusivamente in funzione sia del raggiungimento delle prestazioni minime connesse con la sicurezza sismica della struttura e sia della ricomposizione formale delle facciate;

4. L'intervento di risanamento conservativo e adeguamento funzionale non può comportare incremento della superficie utile, ad eccezione del caso di cui al comma 3 lettera “b” e comma 3 lettera “e”. E' inoltre fatta eccezione per le opere di cui al comma 3 lettera “a”, limitatamente ai casi di effettiva e documentata indispensabilità, con specifico riferimento ai casi di adeguamento a norme vigenti. Tali opere non potranno comunque alterare l'impianto tipologico e le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento - associato alla classe D

1. Si definisce come intervento di “ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento” quell'intervento rivolto a conservare i soli riferimenti tipologici preesistenti innovando l'organismo edilizio relativamente all'organizzazione delle unità immobiliari che alla componente strutturale assicurandone la funzionalità e le prestazioni previste dalle norme vigenti mediante un insieme sistematico di opere che consentano le destinazioni d'uso previste dalla zona urbanistica di appartenenza.

L'intervento pertanto comprende tutte quelle opere che comportino la riorganizzazione funzionale complessiva anche integrando attraverso nuove superfici utili lorde -qualora ammesse dalla zona urbanistica di riferimento- la consistenza planimetrica e/o altimetrica dell'edificio preesistente.

Le Linee guida per la manutenzione del sistema stradale e spazi urbani.

Il medesimo articolato di zona (Art. 16/a - *Zona BR1 di completamento residenziale*) prevede al comma 4 delle

Prescrizioni particolari, il seguente dispositivo:

4. Nell'ambito della zona descritta al precedente punto 3 e nelle aree direttamente confinanti, l'Amministrazione Comunale predisporrà indirizzi di carattere tematico, formulati con una apposita normativa da approvare con deliberazione del Consiglio Comunale, al fine di salvaguardare, rafforzare, valorizzare o modificare la forma del tessuto urbano; tali indirizzi potranno riguardare la viabilità, i marciapiedi, le alberature stradali, le siepi, le recinzioni, le possibili trasformazioni architettoniche-urbanistiche d'angolo, ecc.

Con il PdR si intende riconfermare l'indirizzo assunto a suo tempo attraverso lo strumento delle linee guida. Pertanto il PdR afferma la conservazione dell'impianto stradale relativamente alla organizzazione planimetrica e alle sezioni tipo, la conservazione dell'impianto arboreo (doppio filare), l'adozione di tecniche di moderazione del traffico che attraverso una rinnovata sezione stradale determinano un migliore percorrenza pedonale e contemporaneamente una ridotta velocità degli autoveicoli.

Gli elaborati del Piano di Recupero (in variante al PRG vigente ex art. 15, L.R. 34)

Il presente piano di recupero, redatto ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78, implica quale elemento di coordinamento delle variazioni al PRG vigente riconducibili all'art. 15, 5° comma, LR 34. Le elaborazioni dal n. 1 a n. 7 attengono al PdR, mentre le elaborazioni da 8 a 9 attengono alle modifiche del PRG vigente e precisamente alla modifica dell'elaborato P.2.1 “NTA” ed elaborato P.4.11 “Zone urbanistiche e tutele ambientali-paesaggistiche”:

Piano di recupero “Ambito Pianoregolatore 1931”
(in variante al PRG vigente ex art. 15, L.R. 34)

- Elaborato 1 Relazione tecnica illustrativa (*la presente*)
Questa elaborazione restituisce le analisi e le ricerche svolte per le finalità della tutela a cui è preposto il piano di recupero, inoltre restituisce i rapporti del piano con il PRG in particolare per quanto riguarda quelle modifiche che, non incidono sul suo dimensionamento globale, non comportano modificazioni alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standards e pertanto riferibili alle procedure ex articolo 30 della legge regionale.
- Elaborato 2 Elenco proprietà catastalmente individuate ricadenti nel PdR
- Elaborato 3 NTA Piano di recupero “Ambito Pianoregolatore 1931”
- Elaborato 4 Rilevamento storico-critico e attribuzione categorie intervento.
- Elaborato 5 Perimetrazione PdR su PRG vigente [alla scala 1:2000]
- Elaborato 6 Planimetria PdR su base catastale [alla scala 1:1000]
- Elaborato 7 Prescrizioni edilizie particolareggiate PdR [alla scala 1:1000]
- Elaborato 8 NTA - PRG vigente, modificate confrontate [elaborazione modificativa ex art. 15 LR 34 documento P 2.1 PRG]
- Elaborato 9 Zone urbanistiche e tutele ambientali-paesaggistiche PRG vigente modificate dal PdR [elaborazione modificativa ex art. 15 LR 34 documento P4.11 PRG]

Arch. Roberto Serenelli