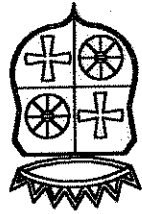


# COMUNE DI MACERATA



## SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

### PIANO DI RECUPERO GENERALE

## RELAZIONE

Allegato n. 1/52  
 3  
 razione consigliere n. 11 GEN. 2005  
 del 11 GEN. 2005  
 Il Segretario Generale



Servizio Ambiente del Comune di Macerata  
 Dott. Mario Bongarzi

Normativa per gli spazi aperti

Proposte progettuali Analisi del costruito Analisi degli spazi aperti Elementi tecnometrici	Arch. Pompeo Castignani Collaboratrici Arch. Mornia Ferroni Arch. Cinzia Guarnieri Arch. Tamara Rogante	
------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

### COLLABORAZIONI

PROGETTO  
 Arch. Maurizio Bonotti  
 Responsabile del procedimento

DIRIGENTE  
 SERVIZIO GESTIONE TERRITORIO  
 Ing. Gianni Carneranesi

SCALA  
 1:1000

DATA  
 NOVEMBRE 2004

## INDICE

1. Premessa .....	pag 2
2. Oggetto dello studio relativo alle Zone di Recupero .....	pag 3
3. Obiettivi dello studio relativo alle Zone di Recupero .....	pag. 4
4. Principali indicazioni progettuali emergenti .....	pag 6
5. Metodologia utilizzata .....	pag 16
6. Spazi aperti .....	pag 18
7. Materiali prodotti .....	pag 20

Buona parte delle zone di completamento residenziale (artt. 16, 17, 18) del territorio comunale è indicata nel vigente PRG come "zona di recupero"; in essa gli interventi che eccedono la normale manutenzione, ponendo ad essa come limite la ristrutturazione interna, debbono essere assoggettati alla redazione di appositi Piani di recupero, estesi ad un isolato o in casi particolari, a singoli immobili. Giova sottolineare che le zone di recupero, non sono omogenee tra loro, nel senso che varia motivazioni indussero i progettisti del PRG ad assoggettarle a successivi piani di recupero; infatti, mentre quelle regolate dall'art. 16 riguardano "parti del tessuto urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio", quelle regolate dall'art. 17, riguardano le aree adificate interne ai nuclei edilizi delle frazioni che si trovano "in situazione di estrema irrazionalità e non rispondenti a civili livelli insediativi". Quanto sottolineato, unitamente all'applicazione pratica della norma che talvolta ha portato alla obbligatoria redazione di Piani di Recupero anche per la realizzazione di opere di limitata entità, hanno indotto la consapevolezza della necessità di elaborare una più agile norma attuativa che permettesse sia l'intervento agevole sul tessuto edilizio interno alle zone di recupero sia la conservazione di quei caratteri da reputare significativi. Si è prodotto, quindi, un PIANO DI RECUPERO GENERALE che dall'analisi dell'esistente elabora modalità di intervento modulate sulle caratteristiche dei tessuti edilizi esaminati, senza trascurare le necessità di conservazione degli elementi architettonici salienti e la trattazione delle aree aperte intese sia come pertinenze degli edifici (giardini) sia come spazi pubblici (o privati) completamente liberi dall'edificazione.

L'analisi dell'esistente è stata effettuata dallo "Studio dell'Arch. Pompeo Castignani", che ha collaborato anche alla definizione progettuale del Piano; per quanto attiene alla norma riguardante gli spazi aperti (verde) si è fatto tesoro dell'intervento del Servizio Ambiente e dell'Agronomo Mario Buongarzi.

Di seguito sono esplicitate le logiche delle scelte riguardanti sia la parte edilizia, sia quella degli spazi aperti.

## 2. OGGETTO DELLO STUDIO RELATIVO ALLE ZONE DI RECUPERO

Oggetto di questo studio è l'articolazione della normativa relativa alle Zone di Recupero in riferimento agli interventi previsti all'interno di tali zone, come individuate dal vigente PRG all'art. 4 delle NTA ed ai sensi dell'art. 27 della L. 457 / '78.

In particolare trattasi delle seguenti Zone di Recupero:

Z1	BORGO S. GIULIANO
Z2	PACE
Z3	BORGO SANTA CROCE
Z4	VICOLO SANTA CROCE
Z5	VILLA POTENZA
Z6	SFORZACOSTA
Z7	PIEDIRIPA
Z8	DUE FONTI
Z9	CORSO CAVOUR
Z10	PACE - CASE POPOLARI
Z11	VIA PANTALEONI
Z12	VIA DON BOSCO
Z13	PALAZZACCIO
Z14	CORSO CAIROLI
Z15	VIA GIGLI
Z16	BORGO SANTA CROCE - CASE POPOLARI
Z17	VIALE INDIPENDENZA 1
Z18	VIALE INDIPENDENZA 2
Z19	S. FRANCESCO
Z HR	HEL VIA REGINA
Z TS1	STADIO DEI PINI *
Z TS2	VIA DEI VELINI
Z ZON	EX OSPEDALE NEUROPSICHIATRICO *

\* NOTA: Queste due Zone di Recupero pur rientrando nell'elenco di quelle individuate dal vigente Prg sono escluse dallo studio in oggetto in quanto specificatamente stralciate dall'incarico.

### 3. OBIETTIVI DELLO STUDIO RELATIVO ALLE ZONE DI RECUPERO

L'obiettivo principale di questo studio è quello di definire in maniera compiuta e con un buon grado di approfondimento l'articolazione normativa e le modalità attuative per gli interventi relativi alle aree incluse nelle Zone di Recupero come individuate e perimetrare dal vigente PRG.

Va evidenziato che le aree individuate dal vigente PRG come Zone di Recupero sono caratterizzate da un'estensione territoriale complessiva di **notevoli dimensioni**, specie se confrontate con le restanti zone urbanistiche nell'ambito dell'urbanizzazione esistente.

Il vigente Prg norma gli interventi relativi alle Zone di Recupero in 4 articoli delle NTA che riguardano le zone A e le zone B: poche Zdr riguardano le Zone di interesse storico artistico (art. 14) e le Zone di completamento (art. 18), mentre il grosso delle Zdr è normato dalle Zone di risanamento e ristrutturazione (art. 16) e dalle Zone di ristrutturazione e completamento (art. 17).

In particolare il Prg individua all'art. 16 "., quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio" e all'art. 17 "., i nuclei edilizi costituitisi in varie epoche ed in particolare quelli lungo gli assi viari e gli incroci tradizionali delle frazioni di Storzacosta, Piediripa e Villa Potenza. Tali nuclei che si sono sviluppati attraverso aggrunte, ampliamenti e trasformazioni, comprendono sia aree edificate che aree parzialmente libere e si trovano in situazione di estrema irrazionalità e non rispondenti a civili livelli insediativi".

L'articolazione della normativa e delle modalità attuative per gli interventi relativi alle aree incluse nelle Zone di Recupero introdotta con questo studio, è finalizzata a definire gli ambiti da assoggettare in futuro a specifici "Piani di dettaglio" cioè Piani di Recupero (caratterizzati anche da diversi significati ed obiettivi) o ad altri Piani Attuativi (PP / PII / PRU / etc.) o a recepire le previsioni di Piani di Recupero o Piani Attuativi in atto (progetti formalmente presentati / in itinere / vigenti in forma definitiva o meno): nei casi indicati come "recepimento Pdr in itinere / progetto presentato" trattasi in realtà di proposte avanzate, esaminate e coerenti con le indicazioni del presente studio per cui esse possono essere recepite e far parte integrante dello studio in oggetto già in fase di adozione; oppure trattasi di aree già regolate da norme specifiche rispetto alle quali la normativa prodotta con questo studio ha la funzione di indirizzo per l'adeguamento in caso di variante di quegli strumenti in atto.

I restanti ambiti delle aree comprese nel perimetro delle Zdr sono regolamentati dal "Piano di Recupero Generale" attraverso le specifiche

norme di cui al Titolo II delle NTA; tali ambiti sono stati organizzati in ambiti facenti riferimento a fabbricati con caratteri omogenei per modalità e possibilità di intervento diretto (v. si NTA art. 4 "Indicazione degli interventi edilizi e prescrizioni particolari per le zone di recupero").

#### 4. PRINCIPALI INDICAZIONI PROGETTUALI EMERGENTI

Il principale dato emergente dallo studio relativo alle ZdR è quello che **per la gran parte di esse (almeno da un punto di vista territoriale quantitativo) è possibile intervenire con intervento edilizio diretto** regolato da apposita normativa specifica ed articolata che definisce le possibilità d'intervento nonché le procedure da seguire.

Le aree soggette ad intervento edilizio diretto fanno riferimento ad ambiti territoriali normati con disposizioni che graduanò gli interventi su una **scala crescente di possibilità trasformativa (dai "Fabbricati di tipo A1" e a quelli di tipo A3).**

In tutti gli ambiti sono concessi gli **interventi manutentivi e migliorativi** del patrimonio edilizio esistente con riferimento ai tipi previsti dalla vigente normativa (Regolamento edilizio comunale e NTA del Prg) nonché previsti e definiti da queste norme (in particolare quelli di ristrutturazione edilizia interna - Adeguamento igienico e funzionale - Ampliamento in sagoma planimetrica / in altezza - sopraelevazioni).

Il **cambio della destinazione d'uso** esistente verso nuovi usi (escluse solo le destinazioni produttive vere e proprie ma comprese le attività di artigianato di servizio secondo la definizione riportata in normativa) è **sempre consentito** negli ambiti ad intervento diretto con le limitazioni prescritte dalla normativa del vigente Prg (in particolare dall'art. 13 delle NTA "Definizione delle zone").

Va evidenziato che di per sé il mutamento della destinazione d'uso non è riconducibile automaticamente ad alcuno dei tipi di intervento definiti dalla normativa bensì le opere connesse al cambio di destinazione consentono di classificarlo in un tipo d'intervento o nell'altro.

Tutti gli interventi edilizi che possono attuarsi in forma diretta nei diversi ambiti individuati dal "Piano di Recupero Generale", sono regolati da una normativa che, quasi interamente, non fa riferimento al lotto (come prescritto tradizionalmente dalla normativa urbanistica) ma ai fabbricati / alle volumetrie esistenti o di progetto: questo ha consentito di calibrare la regolazione sugli esiti fisici e morfologici del costruito in particolare sugli aspetti del **visibile**, di quelli cioè che si sono potuti osservare nella parte analitica e conoscitiva dello studio.

Ciò vale sia per gli **edifici principali** che per gli **annessi**: va sottolineato che questa distinzione fa riferimento al riconoscimento del carattere predominante dell'edificio esistente all'interno delle Zone di recupero; esso è costituito appunto da edifici d'**impianto** (definiti in normativa e individuati come *principali*) e da una serie a volte numerosa di piccoli manufatti, poco concentrati, con caratteri costruttivi poco stabili e materiali

impiegati che alludono a condizioni precarie e di provvisorietà temporanea (anch'essi definiti in normativa e individuati come *annessi*).

La parte generale della normativa che regolerà gli interventi edilizi diretti si riferisce proprio ai caratteri del "*visibile*" per segnalare e dettare i criteri con cui intervenire: rispetto agli "*schemi tipologici riconoscibili*" o alla presenza negli edifici di "*elementi tecno - morfologici*" (dei quali si fornisce in normativa una definizione) articolati in "*secondari*" o "*di maggior rilievo*" con conseguenti diverse possibilità trasformative; rispetto ai caratteri di pareti e coperture, aggetti, impianti, insegne o infissi.

Tuttavia una parte della normativa ha riguardato anche il trattamento degli spazi aperti, sia quelli privati di pertinenza degli edifici che gli spazi aperti pubblici o di uso collettivo.

Gli spazi aperti sono regolati da una serie di prescrizioni attinenti comportamenti di buona pratica del costruire, di razionalità minima nella loro trasformazione, di utilizzo di materiali coerenti con i caratteri del territorio (materiali edili costruttivi ma anche essenze arboree ed arbustive da impiegare comprese tra quelle indicate in allegato alla normativa), nonché di attenzione verso il risparmio / il riuso / l'ottimizzazione delle risorse disponibili - in particolare acqua ed energia - (in allegato alla normativa - APPENDICE N. 1 - si è riportato lo stralcio più significativo a tale scopo della L.R. n. 10 / 2002 in materia di risparmio energetico e contenimento dell'inquinamento luminoso e il relativo Allegato B - "Disposizioni tecniche").

A tal fine si è prodotto un apposito titolo della normativa ("TITOLO IV - Spazi verdi") riguardante le aree verdi private nonché quelle pubbliche e private di uso pubblico: tratta di rapporti reciproci tra edificazione ed elementi vegetativi (alberature, arbusti, superficiali verdi, etc.), per la salvaguardia / miglioramento / manutenzione di quelli esistenti, per il loro nuovo impianto; della morfologia e dei caratteri fisici e materici degli spazi aperti nonché delle relative attrezzature (percorsi pedonali, aree pavimentate, parcheggi, etc.).

E' stato predisposto inoltre apposito articolo per la definizione della documentazione progettuale da produrre relativamente a questi spazi nonché un esteso apparato allegato alla normativa che tratta e regola specificatamente questo tipo di interventi con indicazioni scritte (APPENDICE N. 2), tabellari parametriche (Allegato a) - Tab. A / B / C) e costituenti un elenco di specie botaniche da impiegare (molto articolato e specifico - "Tabella D Tipo di piante - Classi di altezza degli alberi"), per la stima del valore economico degli elementi botanico vegetazionali (Allegato b), per i caratteri costruttivi dei vari elementi (Allegato c) - "Schede di cantiere" e Allegato d) - "Particolare costruttivo percorso pedonale").



Svariate sono gli obiettivi da perseguire e gli indirizzi alla base degli interventi regolamentati con il "Piano di Recupero Generale": il primo e probabilmente quello urbanisticamente più rilevante è che gli ambiti territoriali in cui si applica la normativa del **"Fabbricati di tipo A1"** vengano valorizzati in quanto costituiscono quelle parti di città maggiormente riconoscibili, dotate di chiara identità formale, nonché costituite da un edificio con impianto e caratteri storicamente significativi.

Va evidenziato che probabilmente, i caratteri fisico morfologici propri di queste parti di città, nel tempo fino ad oggi, hanno giocato un importante ruolo nel garantire la permanenza / stabilità rispetto a potenziali trasformazioni e sostituzioni radicali del tessuto.

Assieme ad essi almeno in parte altri elementi hanno rivestito un ruolo di moderazione delle trasformazioni: ad es. le condizioni di mercato e le connesse esigenze della domanda o la struttura proprietaria e sociale di queste stesse parti di città, si sono sedimentati nel tempo e hanno definito assetti difficilmente trasformabili e rinnovabili.

Proprio per sottolineare questo ruolo positivo di tali elementi relativi al sociale, con l'intento di mantenere il senso di queste parti di città si è voluto mantenere ma allo stesso tempo fornire a questi importanti tessuti la possibilità di introduzione di nuovi usi / significati / ruoli compatibili coi loro caratteri. Accanto alla priorità del mantenimento / valorizzazione dell'identità formale e fisica del costruito (intendendo anche degli spazi aperti) si sono perciò introdotte possibilità trasformative fisiche e di utilizzo sostenibili che alla fine rappresentano la loro garanzia di vita, fruizione e quindi di conservazione / riproposizione.

Le aree relative ai "Fabbricati di tipo A1" sono infatti parti stabili e strutturate nonché caratterizzate da un impianto urbano di lunga durata, con regole riconoscibili e da rafforzare / evidenziare: in particolare le norme di queste sottosezioni si applicano a Zone di recupero estese quali Corso Cavour e Corso Cairoli; a situazioni puntuali definite e compiute (come Palazzaccio, via Gigli, via Don Bosco); a zone dove il carattere e la regola insediativa è chiara e forte che non si debba mettere in discussione se non a costo di perdere un assetto formalmente e storicamente significativo (almeno da un punto di vista urbanistico di costruzione della città) quali gran parte del fronte dell'edificio di Villa Potenza su via Peranzoni; a ciò si riferisce il senso della scelta di consentire soprazi con lo stesso sedime a completamento dello sky line esistente (comma 2 art. 4 "Fabbricati di tipo A1").

Gli ambiti individuati in normativa e relativi ai "Fabbricati di tipo A2 / A2 bis" sono costituiti da aree in cui è necessario mantenere nella configurazione attuale la struttura dell'edificio (anche se tali zone non sono dotate di chiara identità da un punto di vista architettonico, tuttavia sono riconducibili ad un modello insediativo debole ma da confermare) e comunque il rapporto tra aree occupate e non, dovrà favorire il reperimento di aree libere non edificate.

Occorre evidenziare che l'unico tipo di intervento che può trasformare la sagoma degli edifici esistenti previsto nella normativa per i "Fabbricati di tipo A1" è l'adeguamento in altezza di edifici che nei fatti costituiscono discontinuità nei tessuti che caratterizzano tali zone; invece negli ambiti dei "Fabbricati di tipo A2 / A2 bis", pur mantenendo il sedime degli edifici principali esistenti, sono attuabili interventi di ristrutturazione tendenti all'accorpamento degli annessi al fine di aumentare gli spazi aperti di pertinenza del lotto e di chiarire le regole edificatorie specie nelle parti retrostanti i fronti stradali principali. Tale processo di accorpamento e di regolazione degli spazi pertinentiali dovrà essere favorito / stimolato e indirizzato: il "Piano di Recupero Generale" propone ad es. una misura riportata in normativa quale "premio" costituito da un moderato incremento volumetrico per i soggetti operanti in questo senso nei "Fabbricati di tipo A2" e anche in quelli di tipo A3, dove le trasformazioni ipotizzabili sono ancora maggiori.

Gli ambiti relativi ai "Fabbricati di tipo A3" sono costituiti appunto da quelle aree individuate come Zone di recupero con un grado di strutturazione insediativa tutto da definire o almeno da rendere compiuto e riconoscibile; le regole di costruzione di queste parti di città appaiono frammentarie anche se intuibili e i caratteri fisici dell'edificio (nonché degli spazi aperti pertinentiali) configurano un'edilizia di scarso valore architettonico e di recente costituzione / ricostruzione.

Sono strettamente correlati a questa lettura gli obiettivi che questo approfondimento si è dato: integrare / completare / chiarire le regole insediative di queste parti di città (principalmente trattasi di Villa Potenza e di Storzacosta) ipotizzando che, oltre agli interventi di modificazione così detti *fisiologici*, di modesto rilievo e quelli manutentivi del patrimonio edilizio esistente, si possano attuare interventi di trasformazione edilizia un po' più consistenti.

È per questo motivo che la normativa per questo tipo di fabbricati consente un maggior grado di modificazione dell'esistente anche con aggiunte o demolizioni e ricostruzioni, pur richiedendo i requisiti minimi di legge in ordine a dotazioni di parcheggi, di tipo igienico sanitario, di distacchi

minimi, perché trattasi di nuova edificazione in aree urbanizzate. Solo nel caso di interventi in sopraelevazione con mantenimento del sedime esistente è possibile derogare dai distacchi minimi di norma vigente (ad esclusione di rari casi di edifici segnalati per i quali non è necessaria tale deroga e sempre nel rispetto dei minimi indicati dal Codice Civile): grazie alla puntualità e specificità dello studio e delle previsioni planivolumetriche effettuate, attraverso cui è possibile definire con certezza le possibilità trasformative caso per caso, controllando singoli edifici (normativa riferita a singoli e specifici manufatti ed aree con calibratura ad hoc degli interventi ammessi - v. si art. 4 delle NTA e art. 3 specie rispetto agli *elementi techno - morfologici*).

Coerentemente all'obiettivo che si è assunto per i "Fabbricati di tipo A2" anche in queste aree andrà controllato e migliorato il grado di occupazione dello spazio aperto pertinenziale, per cui la normativa ha adottato come parametro di controllo il rapporto di copertura massimo unitamente alle massime altezze distinte per gli *edifici principali* e per gli *annessi*.

Tattasi di valori relativamente modesti di occupazione (coerentemente agli obiettivi generali prefissati) ottenuti prendendo obbligatoriamente come riferimento anche quanto stabilito dalle vigenti norme di Prg per i Piani di recupero estesi ad un intero isolato: tali norme (art. 16 NTA Prg vigente) prescrivono che, a seguito di interventi di modifiche e trasformazioni di fabbricati che necessitano di adeguamenti dimensionali o in eventuali aree libere nelle quali sono ammissibili nuove costruzioni, la Densità Fondiaria di progetto dell'intero isolato non deve comunque superare del 20% quella preesistente.

Si può affermare infatti che anche ammettendo sopralti e ampliamenti (di relativa consistenza come quelli possibili nelle aree dei "Fabbricati di tipo A3") essi riguarderanno una serie di edifici ma certamente non tutto il patrimonio edilizio esistente e rispetto all'intera zona di recupero costituiranno una quota inferiore al 20% di incremento volumetrico previsto dal vigente Prg.

Gli ambiti relativi ai "Fabbricati di tipo A3 bis" si riferiscono invece ad aree specifiche delle Zdr per le quali valgono le norme dettate dall'art. 18 delle NTA del Prg (tipicamente "Zone di completamento").

Esse sono di due tipi: uno è quello della Z11 - Via Pantaloni per il quale, pur applicando la normativa vigente, il "Piano di Recupero Generale" indica specifiche procedure e modalità attuative degli interventi - specie negli edifici più rilevanti collocati sul fronte strada - che indirizzano verso la riproposizione, la conferma e la coerenza con i caratteri dell'esistente. L'altro tipo è quello in cui gli ambiti sottoposti alla normativa per la

nuova costruzione, coerentemente a quanto previsto dalla vigente normativa di PRG, potranno potenzialmente subire anche trasformazioni più consistenti legate anche ad operazioni di rinnovo del tessuto ma che comunque continueranno a configurarsi come interventi recenti (Z 10 Pace - case popolari e Z 16 Borgo S. Croce - case popolari).

Una serie di aree ricadenti all'interno delle Zdr sono dotate all'oggi di specifica normativa in quanto oggetto di apposito Piano di Recupero: trattasi dei "Piani di Recupero vigenti ed interventi edilizi già approvati" di cui all'art. 5 delle NTA all'interno del quale sono elencati / specificati, mentre graficamente sono individuati nella corrispondente Tav. 10 "Articolazione delle modalità attuative" e distinti in Piani di Recupero previsti dal PRG (o riadottati), e Piani di Recupero presentati / approvati.

In tutti questi casi si è trattato di prendere atto di uno stato della pianificazione attuativa il cui iter di approvazione è in stato avanzato o almeno avviato e rispetto al quale l'Amministrazione Comunale, anche attraverso il proprio U.T.C., ha espresso indicazioni e pareri; quello relativo a Borgo S. Croce è assieme il più emblematico e quello dove è più evidente la necessità di arrivare presto ad un Piano di Recupero: piano che salvaguardi un patrimonio edilizio costituente una parte di città con un rilevante valore di testimonianza storica e di regola insediativa da valorizzare / recuperare.

In un solo caso si è trattato di recepire le previsioni di una parte di un PL approvato definitivamente trattandosi tuttavia di un'area a verde pubblico ricadente entro il perimetro della Zdr (PL 32 e zona di recupero Z 1 San Giuliano).

Questo studio individua poi aree per la cui definizione si rimanda alla redazione di "Piani di dettaglio" (Titolo III delle NTA).  
Esse sono state distinte in zone da assoggettare a Pdr (di iniziativa pubblica o privata / con significati generali anche diversi, derivanti dagli obiettivi propri di ciascun piano) o rispetto alle quali necessita l'adozione di un piano complesso (tipicamente P.I.I. o P.R.U.).

I Pdr individuati e previsti da questo approfondimento sono quelli relativi a Borgo S. Giuliano (Pdr1) e a Villa Potenza (Pdr5); i loro perimetri sono riportati nelle corrispondenti Tav. 10 di Z1 e Z 6. Trattasi di due tipi di piano di recupero essenzialmente differenti in quanto si riferiscono a situazioni territoriali che da un punto di vista insediativo sono caratterizzate soprattutto da caratteri fisico morfologici (ma anche legati alle dinamiche sociali ed economiche) essenzialmente diverse.

Il Pdr di S. Giuliano dovrà perseguire la **salvaguardia e valorizzazione** di un impianto insediativo chiaro e riconoscibile che si distingue dalle restanti zone individuate dal PRG come Zdr per una chiara presenza di parti morfologicamente strutturate e di elementi stabili e riconoscibili, con forte ed estesa presenza di edifici caratterizzati da schemi tipologici riconoscibili (tipicamente gli aggregati a schiera) nonché da elementi "tecnologici" rilevanti.

Ciò è leggibile anche con il carattere di permanenza storica dell'insediamento, testimoniato da un impianto sostanzialmente inalterato. Tutto ciò potrà essere confermato anche da modesti incrementi volumetrici a completamento dei vuoti e delle discontinuità esistenti, di limitata portata quantitativa ma da attuarsi con un rigoroso controllo dei materiali costruttivi impiegabili negli interventi di recupero (specie in rapporto alle facciate visibili e alle loro partizioni - v. art. 8 NTA "Indirizzi e prescrizioni per la redazione dei piani di dettaglio").

L'ambito del previsto Pdr di Villa Potenza si distingue invece dalle restanti aree incluse nelle Zdr (specie di Villa Potenza stessa che presenta la maggiore estensione quantitativa di tali zone da PRG) per una minore presenza di parti morfologicamente strutturate e di elementi stabili e riconoscibili e da una minore presenza di elementi "tecnologici" rilevanti negli edifici: tuttavia tale ambito si differenzia dalle restanti aree da assoggettare a normativa per intervento diretto soprattutto per il minore rapporto di copertura esistente (tenendo conto dei *fabbricati principali*, dei relativi ampliamenti consolidati ed *organici* con l'impianto originario e degli "annessi") e conseguente per un minore indice di edificabilità fondiaria esistente.

Tutto ciò indica quindi un **maggiore grado di trasformabilità** della parte rispetto ad altri tessuti maggiormente strutturati e / o compiuti che potrà comportare anche interventi di ristrutturazione urbana anche consistenti. La possibilità di una maggiore trasformabilità e quindi la scelta di sottoporre la zona ad un approfondimento tramite piano di recupero è relazionata anche alla lettura della collocazione di questa parte di città rispetto al resto e alle sue relazioni con l'assetto insediativo della città.

Va evidenziato che la principale discriminante utilizzata nel riconoscimento di tali aree da assoggettare a Pdr rispetto a quelle da sottoporre ad intervento diretto è stata quella della importanza e soprattutto della **necessità di uno strumento attuativo di dettaglio come strumento progettuale che possa adeguatamente controllare e governare la sistemazione urbanistica dell'intera area.** In un caso (S. Giuliano) la progettazione più approfondita dovrà

confrontarsi con i caratteri indicanti valore in senso storico / insediativi; nell'altro (Villa Potenza) l'approfondimento necessiterà per qualificare con un disegno unitario una parte di città di ampie dimensioni e dove le possibilità trasformative residue sono consistenti.

Nella generalità dei casi delle altre ZdR non si raggiungono mai i livelli di valore storico / insediativo di S. Giuliano o le potenzialità trasformative in senso urbanistico di Villa Potenza per cui un'attenta e particolareggiata normativa (specie relativa ai tipi di intervento sull'esistente e sui materiali da impiegare) può governare al meglio gli esiti fisici possibili.

Va evidenziato altresì che pur riferendosi ad un tipo di recupero caratterizzato da un approccio attento all'esistente (fino alla filologia del restauro ove necessaria) tale studio sottende e concepisce come irrinunciabile il riuso, la risignificazione di gran parte dell'esistente, un utilizzo che continui a far vivere o rivitalizzi queste aree.

Il carattere di permanenza dell'impianto e delle strutture architettoniche di S. Giuliano (le schiere) è dovuto probabilmente a più fattori quali quelli propri dei caratteri fisici e tipologici dei manufatti, al carattere della struttura proprietaria nonché ai processi sociali che lo hanno investito.

Il carattere di precarietà, di indefinitzza e di incompletezza (debole struttura e necessità di integrazione dei vuoti) di Villa Potenza probabilmente attiene a motivazioni legate alla collocazione della parte di città e al senso della stessa che, seppur storicamente significativa (ad esempio via Troili come via dei carrettieri) nel tempo si è trasformata fino ad una odierna condizione di marginalità.

Intervenire in queste due situazioni attraverso l'intervento diretto, edificio per edificio può significare non interpretarne questi caratteri peculiari e quindi stravolgerli oppure congelare la loro conformazione allo stato attuale.

Allora per queste aree ciò che va adottato è uno strumento quale il PDR che può essere puntuale e specifico ma allo stesso tempo regola la propria osservazione e il proprio progetto contemporaneamente su tutta l'area, in modo complessivo, cogliendone regole e relazioni col contesto.

Nell'ambito di questo studio inoltre alcune specifiche situazioni sono state individuate come aree particolari ove istanze di soggetti (manifeste o potenziali) e necessità di riconfigurazione morfologica delle stesse possono

avviare processi di riqualificazione anche di ambiti più estesi di quelli specificamente individuati.

Trattasi, anche in questi casi, di aree rispetto alle quali redigere piani di dettaglio soprattutto al fine di ottenere un controllo degli esiti formali e delle destinazioni complessive di queste aree rilevanti.

Nello specifico per le porzioni di tali aree ricadenti entro il perimetro delle relative Zdr è prevista la redazione di apposito Piano di Recupero; per le restanti porzioni contestuali ed esterne ai perimetri delle Zdr come definiti dal vigente PRG si opererà sulla base di uno strumento attuativo che comporterà variante al PRG e che si configurerà come secondo stralcio, indipendente funzionalmente (anche per ciò che riguarda la cessione e realizzazione delle opere costituenti lo standard obbligatorio) e temporalmente dalla porzione attuata con Piano di Recupero (primo stralcio). Proprio per il loro ruolo, per la **compresenza di soggetti privati e del pubblico** (destinazioni e utilità collettiva contestuali a usi privati), per la forte valenza riqualificatoria di un intorno significativo (quasi che tali interventi siano l'avvio di più estesi processi di miglioramento urbano) l'ipotesi progettuale avanzata da questo approfondimento è quella di adottare (per le parti esterne alle Zdr) **Piani complessi - tipicamente P.R.U. o P.I.I.**

L'elaborazione relativa alle tre aree individuate (PA 2 e PA 3 - Villa Potenza, PA 4 - Storzacosta) contenuta in questo studio rappresenta un' esplorazione progettuale che individua alcune invarianti e obiettivi da raggiungere ma non ha alcun carattere prescrittivo / vincolante bensì ha il ruolo di indicare possibili esiti desiderabili.

Nello specifico per le tre aree si è prodotta una scheda normativa contenente gli obiettivi, i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità attuative in forma scritta; gli elaborati grafici sono costituiti da una ipotesi progettuale che indica le forme dell'elaborazione di massima proposta mentre lo schema normativo rappresenta la sintesi e gli elementi regolatori che ne derivano.

**Le dotazioni degli standards** relative alle previsioni di progetto contenute nelle tre aree da sottoporre a *Piano Attuativo di dettaglio* sono interamente reperite all'interno del perimetro delle stesse aree; quelle relative alle potenziali quote di nuova edificazione previste negli ambiti dei "Fabbricati di tipo A3" collocate nelle loro adiacenze (A3 di Villa Potenza e di Storzacosta) sono state collocate subito a ridosso di esse e in particolare nelle parti esterne alle Zdr (costituenti il secondo stralcio in variante al PRG vigente).

Nello specifico gli standards sono stati computati nella misura di almeno

18 mq / abitante teorico (1 abitante = 100 mc) e poi ripartiti in una quota per parcheggi pubblici (3 mq / abitante) e residue superfici per le restanti destinazioni pubbliche (verde pubblico, piazzette pavimentate, attrezzature di uso collettivo).

Dato che tali previsioni si riferiscono in ogni caso a ambiti urbanizzati (zone B di Prg per le quali il piano stesso non indicava espressamente le ubicazioni delle aree standard) il calcolo delle superfici standard (seppur ampiamente dimensionate) è stato fatto computandole ai sensi del D.M. 2/4/1968 N° 1444 - comma 2 art. 4.



Il **quadro di riferimento** di questo studio per l'articolazione della normativa nelle Zone di recupero si è definito considerando le relazioni delle singole parti di territorio analizzate e approfondite con il contesto urbano e territoriale a livello di scala urbana.

In particolare ciò è stato fatto a partire riferendosi al principale strumento urbanistico vigente che è il PRG del comune di Macerata; inoltre alcune considerazioni relative al senso di specifiche parti urbane hanno tenuto in considerazione le riflessioni e le indicazioni contenute all'interno del *Progetto Preliminare del nuovo Piano Regolatore Generale* (redatto nel settembre 1997 dal gruppo coordinato dall'arch. Canzian - in particolare considerato da un punto di vista teorico e disciplinare) e ai successivi studi di cui il comune nel tempo si è dotato.

Questo studio / approfondimento tematico finalizzato ad una articolazione della normativa e degli strumenti attuativi nelle diverse zone, non poteva che partire da un rilevantissimo patrimonio di dati in possesso del comune di Macerata costituito con la redazione di circa cinque anni indietro dell'*Atlante Urbano* della città, prodotto in occasione, contestualmente e nell'ambito del *Progetto Preliminare di PRG* (gruppo arch. Canzian): attraverso l'interpretazione dei dati provenienti da quello strumento, con un prioritario lavoro di ricognizione, sopralluogo e rilievo dei caratteri del visibile in tutte le aree individuate dal vigente PRG come Zone di recupero e quindi con un intervento di **aggiornamento** dello stesso *Atlante urbano*, si è potuto formulare un primo giudizio di merito rispetto alle condizioni fisiche e morfologiche di tutte le parti di città interessate.

**Questo primo giudizio si è basato essenzialmente sul visibile** (quindi prescinde per varie ragioni ad es. da approfondimenti tipologici più minuti e particolareggiati), è stato un giudizio interpretativo non solo architettonico ma attinente anche alle condizioni sociali e riferite agli usi (in atto o potenziali) di queste parti di città: ad esso si sono sovrapposti una serie di **strati analitici** finalizzando questa lettura sincronica (anche a diverse scale) alla conferma o alla ricalibratura del primo giudizio maturato a seguito dell'esplorazione e dell'osservazione svolta.

Gli elementi utilizzati in questo processo hanno prodotto una serie di elaborati grafici analitici significativi di per sé ma soprattutto se posti in relazione tra loro: **l'analisi cronologica** dello sviluppo insediativi (solo per Villa Potenza formalizzata nella relativa Tav. 6), **l'articolazione delle forme del costruito** in senso tipicamente fisico morfologico unita all'**individuazione**

degli **elementi tecno morfologici** caratterizzanti molta parte dell'edificato esistente di queste zone, le previsioni della **strumentazione urbanistica** vigente e le relative **potenzialità trasformative** secondo regole e sistemi insediativi compatibili.

I principali **esiti progettuali** sono sintetizzati nella tavola n. 10 che appunto articola e restituisce i differenti strumenti attuativi da adottare e fornisce i riferimenti per attuare gli interventi in queste zone, precisati da una normativa tecnica redatta anche in forma scritta.

Le norme che comporranno il titolo quarto delle N.T.A. delle zone di recupero contengono delle linee guida e delle prescrizioni utili alla progettazione e realizzazione del verde pubblico e privato.

Con il termine "verde" si intende tutte quelle opere necessarie alla costituzione di superfici libere dalla edificazione in cui è presente l'elemento vegetale associato o meno ad elementi di arredo.

L'esigenza di formulare una serie di norme organiche e funzionali alla regolamentazione di tale attività, nasce dalla convinzione che ormai non sia più possibile considerare il verde come una materia marginale rispetto a quella edilizia, ma una componente strutturale della programmazione urbanistica per la quale diviene indispensabile formulare una serie di norme che ne regolamentino la realizzazione.

Il contenuto del presente regolamento intende normare quelle situazioni nelle quali le costruzioni presenti o da edificare vanno ad interferire con la vita di soggetti arborei od arbustivi o verde in generale.

Il concetto che maggiormente ha ispirato questo lavoro è quello che l'albero ha ormai un valore acciarato di pubblica utilità in senso lato, che costituisce quindi un patrimonio da salvaguardare e potenziare in cui l'elemento vegetale si caratterizza come "bene" anche patrimoniale.

È innegabile, dunque, che al valore estetico ed ambientale si debba associare quello economico.

Conseguentemente si è riportato un metodo per la stima del valore dell'albero che, per motivi tecnici inderogabili, debba far posto all'edificato. I principali casi di rapporto albero/edificato, prevedono per le piante:

il mantenimento;

l'abbattimento;

la piantumazione ex-novo.

Per ciò che concerne il mantenimento, esso è la condizione alla quale genericamente si deve tendere e questo deve comportare il rispetto dell'integrità epigea ed ipogea del soggetto.

Per l'abbattimento esso è subordinato all'inesistenza di soluzioni tecnicamente valide e alternative all'abbattimento stesso sia che la specie sia compresa nell'elenco della L.R. 7/85 e s.m. e i, che non.

Per la piantumazione ex-novo, si vuole normare quantità e qualità del verde che andrà ad insistere su suolo pubblico al fine di prevedere una ottimizzazione della futura gestione da parte dell'Amministrazione Comunale, che prenderà in carico le nuove aree.

Per ciò che riguarda le aree private si è inteso normare quantità e qualità degli individui che andranno ad insistere su luoghi di superficie anche modesta, con l'intento di evitare o mitigare i problemi futuri legati alla coesistenza albero/edificato.

Per ciò che attiene alle aree verdi pubbliche, si sono volute evidenziare le seguenti caratteristiche:

massima fruibilità dell'area quindi:

facilmente raggiungibile sia con automezzi che a piedi;

evitare quanto più possibile zone con inclinazione significativa;

non essere parcellizzata ma avere un corpo unico.

Armonizzazione con il paesaggio circostante;

costruzione mediante corretta tecnica agronomica.

L'intero documento si compone di tre parti:

le norme tecniche, che consistono in una serie di prescrizioni utili alla progettazione del verde in relazione all'ambito di intervento;

gli allegati, che danno una indicazione, attraverso tabelle e parametri, sull'utilizzo dell'elemento vegetale;

-l'appendice operativa, contenente suggerimenti ed indicazioni, anche pratiche sulle correte pratiche d'intervento e di salvaguardia delle alberature nelle operazioni di cantiere.

## 7. MATERIALI PRODOTTI

Questo studio ha prodotto una serie di elaborati redatti in forma scritta ed altri di tipo grafico.

Gli elaborati scritti sono costituiti da questa "Relazione tecnica illustrativa" e dalle "Norme Tecniche di Attuazione per le Zone di recupero".

La relazione principalmente indica e spiega i criteri utilizzati nelle scelte e gli obiettivi prefissati.

La normativa oltre a fornire una prima serie di definizioni per la messa a punto di un linguaggio tecnico utilizzato nello studio, fornisce indicazioni prima di tipo generale e poi specifiche per le zone in cui è possibile intervenire direttamente e per quelle da sottoporre ad ulteriore piano di dettaglio. In particolare va sottolineato che per le due zone che questo studio individua come da assoggettare a Pdr (S.Giuliano e Villa Potenza) nelle norme sono scritti gli obiettivi che dovranno raggiungere i piani stessi da elaborare nonché una normativa transitoria da applicare fino al momento della loro approvazione.

Sono riportate poi in normativa le aree regolate già da un Pdr vigente (o in itinere) in uno specifico elenco.  
Un apposito titolo e due Appendici allegate (Titolo IV e Appendice N. 1 e 2) dettano le disposizioni regolamentari sia generali che specifiche per il trattamento degli spazi aperti nonché per il risparmio energetico nella realizzazione di nuovi impianti.

Altri elaborati sono costituiti da testi scritti e grafici (esclusivamente di tipo indicativo e non vincolante) relativi alle zone da attuare con successivo Piano Attuativo (in parte Pdr e in parte Pll) e cioè Pdr 1 - Borgo S.Giuliano, Pdr 5 - Villa Potenza, PA 2 e PA 3 - Villa Potenza, PA 4 - Storzacosta; trattasi dell' "Album degli indirizzi e prescrizioni per la redazione dei piani di dettaglio" costituito da una serie di *schede normative scritte* (riportate anche all'interno delle norme tecniche) e comprendente anche la verifica degli standards e due schemi grafici indicanti *l'ipotesi progettuale e lo schema normativo* entrambi in scala 1 / 1000 (verifica e schemi grafici relativi solo alle aree PA2, PA3 e PA4).

Gli elaborati grafici veri e propri sono costituiti dalle seguenti tavole:

- TAV. 1 - INQUADRAMENTO URBANO - Scala 1 / 1000;  
TAV. 2 - MORFOLOGIA DEL COSTRUITO  
(Aggiornamento "Atlante urbano") - Scala 1/1000 - 1/2000;  
TAV. 3 - DISTRIBUZIONE DEGLI USI  
(Aggiornamento "Atlante urbano") - Scala 1 / 1000 - 1/2000;  
TAV. 4 - CARATTERI DEGLI SPAZI APERTI  
(Aggiornamento "Atlante urbano") - Scala 1 / 1000 - 1/2000;  
TAV. 5 - INFORMAZIONI AGGIUNTIVE "ZONE DI RECUPERO"  
(Aggiornamento "Atlante urbano") - Scala 1/1000 - 1/2000;  
TAV. 6 - ANALISI STORICA: Cronologia dello sviluppo insediativo - Scala  
1 / 1000 (solo per Z 5 Villa Potenza);  
TAV. 7 - ARTICOLAZIONE DEL COSTRUITO ED ELEMENTI TECNO  
MORFOLOGICI - Scala 1/1000;  
TAV. 7 bis - INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI TECNO  
MORFOLOGICI (planimetria in scala 1 / 1000 e documentazione  
fotografica);  
TAV. 8 - PREVISIONI URBANISTICHE: PRG VIGENTE - Scala 1 / 1000;  
TAV. 9 - PERIMETRO DELLA "ZONA DI RECUPERO" (base catastale) -  
Scala 1 / 1000;  
TAV. 10 - ARTICOLAZIONE DELLE MODALITA' ATTUATIVE DELLE  
"ZONE DI RECUPERO" (base aereofotogrammetrica) - Scala 1 /  
1000.