



COMUNE DI **ALTIDONA**

PIANO PARTICOLAREGGIATO **CENTRO STORICO**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



REDAZIONE: DOTT. ARCH. GIANNI CORTESI
DOTT. ING. LORENZO MAURI

ADOTTATO CON D.G.C. n° 118/2020
APPROVATO CON D.G.C. n° 175/2020

R.U.P.: DOTT. ING. STEFANO POSTACCHINI

DICEMBRE 2020

Sommario

PREMESSE.....	1
CENNI STORICO-AMBIENTALI	4
ANALISI STRUTTURA EDILIZIA	7
ANALISI TIPOLOGICA	9
CRITERI DI PROGETTO E ASPETTI FUNZIONALI DEL PIANO	11
INTERVENTI E INIZIATIVE A SEGUITO DEL PIANO ORIGINARIO	14
AGGIORNAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	18

Elenco Elaborati:

1. Relazione illustrativa;
2. Norme tecniche d'attuazione;
3. Stralcio P.R.G. e art. 45 N.T.A. del P.R.G.;
4. Documentazione fotografica;
5. Tav. 1 - Foto aerea;
6. Tav. 2 - Cartografia di base (catastale su base aerofotogrammetrica 1:500);
7. Tav. 3 - Destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati 1:500;
8. Tav. 4 - Pavimentazioni di vie e strade 1:500;
9. Tav. 5 - Viabilità e parcheggi 1:500;
10. Tav. 6 - Classificazione degli edifici e dei manufatti 1:500;
11. Tav. 7 - Categoria operativa della conservazione 1:500.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSE

Il Comune di Altidona presenta un vasto territorio, che si estende dalla costa Adriatica fino alle colline del versante Nord della Valle dell’Aso.

Si possono individuare essenzialmente due realtà costituenti l’assetto urbanistico del paese: il Capoluogo, localizzato nella parte alta del territorio, e la frazione Marina, lungo la Valle dell’Aso fino alla costa. Il primo costituisce la parte più antica del tessuto urbano, comprendendo anche il Centro Storico, caratteristico per la sua geometria e di notevole pregio, il quale riveste tuttora grande importanza per il paese. In esso trovano tuttora posto importanti funzioni amministrative e culturali della realtà Altidonese.

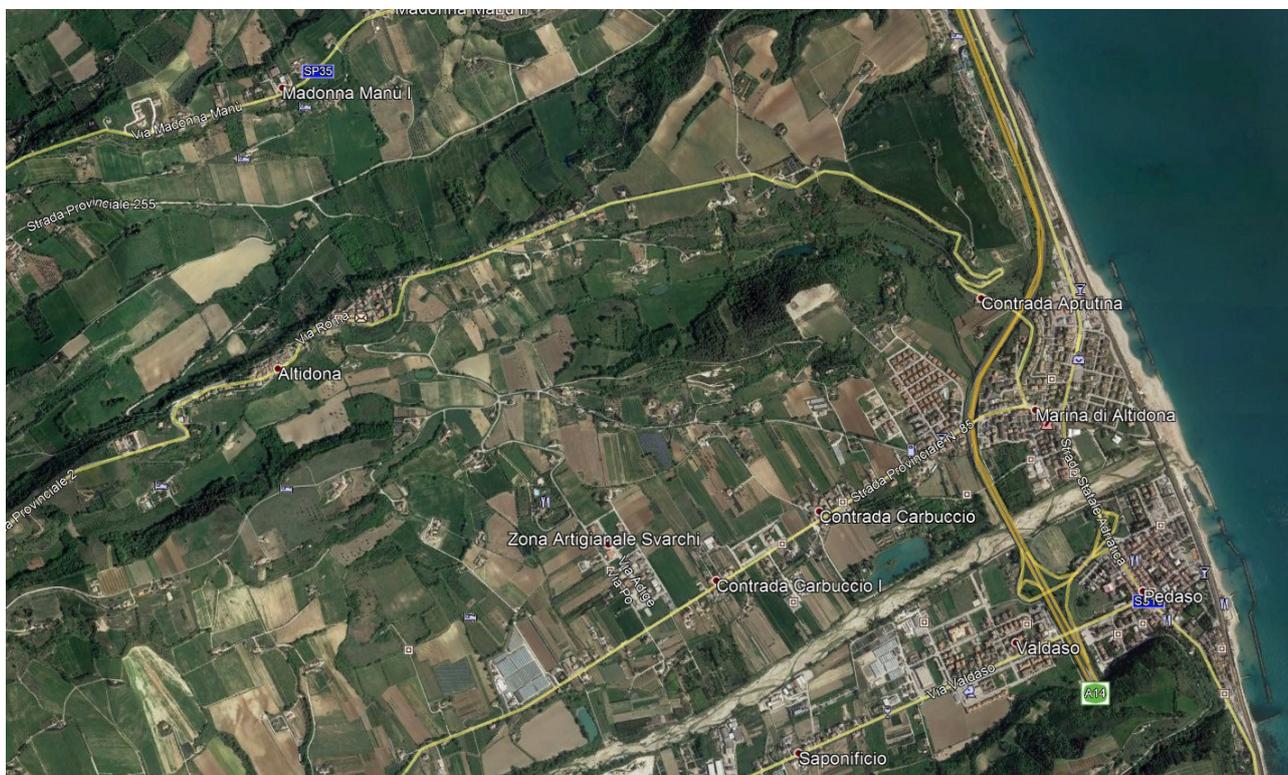


Figura 1 – Vista area del territorio di Altidona

Il Comune di Altidona risulta già dotato di un Piano Particolareggiato di Esecuzione per il Centro Storico, approvato con Atto Consiliare n° 58 del 29/07/1981 e s.m.i.

Tuttavia, nuove esigenze scaturite dalla volontà dei residenti e dei proprietari dei vari immobili, nonché dall'evolversi dei tempi, della società e del tessuto urbanistico, hanno fatto sì che si rendesse necessario e opportuno procedere all'aggiornamento di tale strumento urbanistico, che vada a integrare e migliorare quello precedentemente redatto.



Figura 2 – Via Dante Alighieri

All'Amministrazione Comunale e in particolare all'Ufficio Tecnico Urbanistico, già in sede di adeguamento del Piano Regolatore Generale, è risultato infatti chiaro come alcune tematiche e aspetti non siano sufficientemente o per nulla contemplati nelle Norme Tecniche del Piano Particolareggiato.

Particolare peso ha ad esempio il tema della regolamentazione riguardo l'utilizzo dei nuovi materiali e delle nuove tecnologie di risanamento strutturale e architettonico, nonché l'integrazione dei nuovi impianti tecnologici.

Lo stesso vale per la rivalutazione e recupero di alcune infrastrutture e collegamenti ormai in disuso, ricostruendone la storia e restituendo agli stessi il rispettivo ruolo originario quali luogo di aggregazione e rapporti sociali.

Non per ultimo la salvaguardia e valorizzazione di particolari esempi architettonici e monumentali, che costituiscono un patrimonio unico per la realtà locale e non.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico, previa una dettagliata analisi dello stato di fatto, consente di inquadrare le singole operazioni di recupero all'interno di una griglia normativa più articolata in relazione alla specificità dei singoli fabbricati, con l'obiettivo di garantire la conservazione dei beni immobili e della realtà urbanistica attuali, di quell'insieme cioè di strutture,

manufatti ed usi la cui validità e vitalità non è stata ricreata in nessuna parte dell'edificazione recente, e che quindi va tramandato il più possibile intatto alle future generazioni come testimonianza del passato.

Il recupero edilizio inoltre, rappresenta un elemento importante quale inversione dell'attuale economia che ha fino a oggi caratterizzato il settore dell'edilizia: non risulta possibile continuare con l'espansione delle città con aumento enorme dei costi senza prima realizzare il recupero del patrimonio edilizio esistente a tutti i livelli. Così come non è facile valutare e quantificare i costi collettivi dell'espansione delle città, è altrettanto facile comprendere che questi costi gravano fortemente sui bilanci dei Comuni sia come costo di impianto (infrastrutture, attrezzature, servizi...) sia come loro gestione. Al costo per rendere abitabili e rispondenti alle esigenze le nuove zone di espansione, si somma il costo per la manutenzione e funzionalità degli impianti, attrezzature, servizi che caratterizzano la città vecchia costruita.

È all'interno di questa logica che sempre più ha preso consistenza il ruolo di bene economico che svolge il tessuto costruito o no.



Figura 3 – Vista del Centro Storico

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico si pone come momento importante e fondamentale del nuovo quadro di sviluppo economico e deve consentire il recupero di tutto il patrimonio edilizio esistente per il suo riutilizzo abitativo e dedicato ai servizi.

Le esperienze passate, sia locali che non, hanno dimostrato come sia possibile ottenere da vecchie case abbandonate perché degradate, obsolescenti e prive di servizi igienici, abitazioni che possono rispondere alla domanda di alloggi con i requisiti necessari a una vita che si svolge con le necessità e le esigenze di oggi, con operazioni vantaggiose dal punto di vista economico anche quando si fanno incidere sull'alloggio i costi delle opere di urbanizzazione.

Vista la vocazione turistica del territorio, tale operazione è anche spinta dalla possibilità di realizzare attività che permettano lo sviluppo di un sistema autosostenibile (bed & breakfast, residenze estive), che a valle di uno sforzo economico iniziale possano portare introiti e vantaggi per l'intera comunità.

È chiaro che l'intervento nel Centro Storico può diventare una realtà soltanto se si riesce ad avere una congrua quantità di finanziamenti, capaci di soddisfare l'esigenza di alloggi e servizi.

L'Aggiornamento del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Altidona si propone appunto di accogliere tutti questi input, vecchi e nuovi, al fine di rendere possibile il recupero del costruito e la sua conservazione, accogliendo le nuove richieste ed esigenze che si sono presentate.

CENNI STORICO-AMBIENTALI

Il territorio del Comune di Altidona ricade parte nella fascia costiera e parte nella fascia collinare ed è interamente compreso nel bacino dell'Aso.

Il territorio è stato interessato negli ultimi cinquanta anni da un notevole esodo della popolazione delle zone rurali e dell'entroterra; tale esodo è stato sempre più compensato dagli insediamenti abitativi della frazione "Marina" che, per la felice posizione topografica, ha avuto negli ultimi anni un notevole sviluppo.

Al primo fa riscontro una rilevante fuga di popolazione specie dalle abitazioni più degradate, con conseguente accelerazione del processo di degrado del patrimonio edilizio abbandonato, mentre la seconda ha fatto registrare un rapido sviluppo demografico legato sia all'inurbamento della popolazione sparsa, sia al trasferimento dal Centro Storico.



Figura 4 – Piazza della Pieve

Il borgo antico di Altidona si trova sulla collina a circa 230 s.l.m.m. e le sue mura dominano dall'alto la porta d'ingresso della valle dell'Aso. Esso presenta una struttura bipolare tipica di molte altre cittadine marchigiane: un Centro Storico e un insieme di zone di recente espansione intorno a esso, con carattere esclusivamente residenziale.

Il centro storico, ricco di interessanti elementi architettonici e di storia, è caratterizzato dall'essere rimasto pressoché invariato dal 1813 come testimonia la mappa del Catasto Gregoriano conservata all'Archivio di Fermo.

Il territorio di Altidona risulta abitato fin dalla più remota antichità. In età romana vi sorgevano numerose villae con vista sul mare, come quella di Barbula, noto produttore di vino palmense. Nell'alto Medioevo i monaci Farfensi e Benedettini di Monte Cassino vi fondano chiese e castelli.

Il borgo attuale risale al secolo XII, allorché gli insediamenti sparsi vengono abbandonati e gli abitanti danno vita ad un nuovo castello intorno alla pieve di Santa Maria e San Ciriaco, trasferita sul colle dell'attuale paese.

La storia di Altidona è strettamente legata a quella di Fermo. Nel 1507 figurava tra i suoi castelli di secondo grado.

Il suo passato è ricco di vicende che ne testimoniano il carattere bellicoso e ribelle e è proprio questo carattere di “castello rustico e turbolento” che lo rese autonomo ed oggi con un forte carattere identitario.



Figura 5 – Catasto Gregoriano del centro storico

Attualmente, ciò che salta immediatamente all’occhio è che le vie del paese non sono state intitolate ai vari eroi o a più o meno illustri personaggi al di là di Dante Alighieri. Nella toponomastica del borgo resta ancora la testimonianza di nomi antichi che “raccontano” storie di vita locale come vicolo “Santa Maria”, vicolo “Sant’Angelo”, vicolo della “Pesa”, vicolo del “Forno”, vicolo della “Stella”, altre dedicate ad Altidonesi uomini illustri: come Agostino Felici (De Felicibus), celebre chirurgo ad Osimo che nel 1704 fece qui stampare la sua opera “ Enchyridion chirurgicum ...”; Fidi Basilio, nato ad Altidona nel 1540, gesuita, professore universitario, il quale facilitò il sorgere del Collegio (Liceo) di Fermo nel 1587; Antonio Brandimarte, nato ad Altidona nel 1773, visse tra i Francescani Conventuali, esiliato per non aver voluto fare il giuramento a favore di Napoleone.

Uomini illustri, Chiese, luoghi d’arte come il Teatro, la Casa degli artisti, la Fototeca provinciale, il vecchio Asilo, che insieme costituiscono la vera identità di questo borgo murato.

ANALISI STRUTTURA EDILIZIA

La struttura urbana del Centro Storico di Altidona è rimasta sostanzialmente invariata negli anni, a meno di alcune modifiche che hanno interessato principalmente la viabilità.

La morfologia urbana del Centro Storico è articolata, come in quasi tutti i centri collinari, secondo l'andamento altimetrico del colle, sviluppandosi essenzialmente attorno a un Corso principale, su cui si innestano dei Vicoli ad esso ortogonali (disposizione a spina di pesce). Perimetralmente trovano posto le Mura, che circondano tutto l'abitato, eccetto che gran parte del fronte Nord.



Figura 6 – Veduta Aerea del Centro Storico

L'ingresso al Centro Storico è garantito dalla Porta dei Leoni a Est e dal pregevole arco sotto al campanile della Chiesa di Santa Maria e San Ciriaco a Ovest. Le due porte sono collegate dal Corso principale, Via Dante Alighieri. Vi sono anche accessi secondari lungo le mura, tramite vicoli e scale ricavate nelle mura difensive. Gli accessi verso Nord sono stati ricavati recentemente con l'apertura di Via Petrarca, mentre in passato andavano a morire su orti privati. Riguardo l'origine della Porta dei Leoni, sembrerebbe che questa sia stata aperta in epoca recente: si vedano le due colonne in mattoni di differente fattura e coronate da due leoni. L'originaria porta a Est risulta essere la Porta Marina, posta in corrispondenza del Vicolo XX Settembre, attualmente

parzialmente murata e solo di accesso pedonale. La terza porta era la “Porta da Sole”, collocata lungo le Mura Sud.

Al di fuori delle mura trovano posto alcuni edifici di interesse storico-architettonico, che vengono inclusi all’interno del presente Piano Particolareggiato. In particolare trattasi di alcuni edifici in Contrada Calcara, i più prossimi al nucleo centrale, e alla Chiesa della Madonna della Misericordia, posta a Nord-Est poco prima della Porta dei Leoni.

La viabilità esterna è garantita essenzialmente da due direttrici, che si muovono entrambe in direzione Est-Ovest, Via Francesco Petrarca (realizzata sul finire degli anni '90, a seguito degli indirizzi riportati nel Piano Particolareggiato originario), Via Roma e Via Giacomo Leopardi. Tali direttrici “abbracciano” e circondano il nucleo principale del Centro Storico.



Figura 7 – Chiesa della Madonna della Misericordia

Possono essere individuati alcuni stilemi e regole comuni agli edifici del Centro Storico di Altidona, che possono essere così sintetizzati:

- a) gli edifici che hanno sostituito la cinta muraria, attestandosi lungo il suo perimetro, al disopra di queste dal XVII sec. in poi, ne hanno utilizzato porzioni ancora integre aprendovi finestre di dimensioni limitate, simili alle originarie feritoie, per illuminare i locali interni oppure, dove queste erano state completamente demolite, le mura perimetrali degli edifici

ne rispettavano il tracciato pur interpretando in maniera più libera e flessibile il rapporto tra vuoti e pieni;

- b) i cornicioni di coronamento della muratura perimetrale mantenevano le stesse caratteristiche anche nella parte esterna ed erano legati agli stili dominanti nelle varie epoche;
- c) le coperture molto composite e differenziate, partendo dal più elementare stile “a capanna”, giungevano a sistemi complessi finalizzati a compensare le diverse quote d’imposta e l’andamento quasi mai lineare dello sviluppo planimetrico dell’edificio, soprattutto nella parte posta sopra la cinta muraria; alcune limitate porzioni di copertura, soprattutto in edifici posti nelle vie interne, presentano coperture piane solo in virtù di terrazzini realizzati nel corso degli ultimi decenni per consentire una visione panoramica del territorio circostante, particolarmente suggestiva vista la posizione geografica del Centro Storico.

Al di fuori delle Mura, sul versante Nord trova posto un manufatto popolarmente chiamato "Fonte de li Giudei", la cui epoca di costruzione è incerta. Sorge a ridosso della "via delle ripe" che aggirava il castello sul versante nord, notevolmente scosceso. La fonte intercetta e rende fruibile una sorgente che, prima della realizzazione del moderno acquedotto nel 1897, rappresentava la più importante risorsa idrica del paese che sorge sulla sommità di un colle. Probabilmente fu realizzata tra XV e XVI secolo quando il castello, appartenente alla città di Fermo, ebbe notevole sviluppo commerciale data la sua posizione in prossimità delle vie litoranee. L'appellativo potrebbe essere riferito a questo suo ruolo e alla presenza o frequentazione di prestatori e mercanti ebrei, per altro attestati nei vicini castelli di Lapedona e Campofilone tra '400 e '500: costoro infatti erano spesso dediti all'attività di "purgo e tintoria" dei tessuti. La presenza di una capiente vasca di raccolta dell'acqua lascia comunque intravedere un suo uso non solo per fini potabili.

ANALISI TIPOLOGICA

Dall’analisi svolta, risulta che la situazione delle unità immobiliari non ha fatto registrare negli ultimi tempi vistosi fenomeni di trasformazione.

Le superfetazioni presenti sono solamente quelle d'uso come riattacchi o sopralzi, che pur non provocando una mutazione tipologica globale degli edifici, hanno fornito un tipo di adeguamento alle tipologie novecentesche e che sono ineliminabili senza un sensibile turbamento del nuovo equilibrio raggiunto.

Oltre serie di edifici, non numerosi ma dannosi alla compagine edilizia e che si auspica possano essere ricondotti alla matrice originaria attraverso una ristrutturazione globale, il tessuto urbano non è stato sostanzialmente alterato e ogni intervento si è mantenuto nella tipologia originale a eccezione di qualche intervento localizzato.

Pertanto oggi non risultano molti edifici che differiscono pesantemente dal resto in quanto a tipologia, volumi, criteri strutturali e distributivi, numero di piani, altezza.

Esistono invece delle differenze, a volte notevoli, nelle finiture esterne risultanti da interventi recenti che però non inducono squilibrio organico nel tessuto connettivo del Centro Storico.



Figura 8 – Vicolo degli Archi

CRITERI DI PROGETTO E ASPETTI FUNZIONALI DEL PIANO

Il Centro Storico, le cui consistenze monumentali si riducono alla Chiesa parrocchiale, alle mura, ai resti della Chiesa di San Antonio Abate (vicolo degli Archi), e a qualche interessante facciata in cotto lavorato e che presenta come fatto emergente di importanza urbanistica il tipico ritmo serrato delle costruzioni, caratterizzante molti borghi medievali sorti con fini difensivi, ma che perfettamente asseconda la morfologia del territorio circostante, riesce a fornire una struttura urbana pienamente facilitante le relazioni sociali e affatto alienante.

Per tali motivazioni, già con la prima stesura del Piano Particolareggiato, si è ritenuto di dover procedere al progetto di un piano di salvaguardia e quindi di restauro conservativo per un riuso abitativo del patrimonio edilizio.

L'intera area del Centro Storico è stata individuata come zona di recupero (ai sensi del 1° comma dell'art. 27 del titolo IV della Legge 8-8-78), e il Piano Particolareggiato, nella sua impostazione complessiva e nei suoi elaborati, è strettamente finalizzato a definire con chiarezza le successive fasi di progettazione, che possono articolarsi a livello di unità minima di intervento (singolo edificio) o per aree di intervento unitario (aggregazione di edifici).

Il Piano introduce vincoli e corrispettivamente gradi di libertà, fissando le diverse modalità di intervento ammesse e i criteri per la loro realizzazione, tradotti in regole operative mediante le Norme Tecniche di Attuazione e le Tavole grafiche allegate.

Sostanzialmente il piano, rilevato e classificato il "valore" degli edifici, procede ad una articolazione normativa dei gradi di intervento con riferimento alla suddetta rilevazione/classificazione. In aggiunta e ad integrazione della suddetta "graduazione" degli interventi il Piano precisa per alcune unità edilizie, ove ritenuto necessario, prescrizioni particolari relative ad operazioni di dettaglio per l'eliminazione delle superfetazioni più rilevanti e/o per il recupero di tutta una serie di elementi costitutivi della unità edilizia.



Figura 9 – Vista da fuori le Mura

Il Piano è redatto su planimetria aerofotogrammetrica in scala 1:500, integrata con i riferimenti catastali. È inoltre corredato da un esauriente documentazione fotografica di supporto al Piano e alle relative prescrizioni normative.

Tale documentazione è estesa all'intero patrimonio edilizio interno alla perimetrazione di Piano Particolareggiato, comprendente l'ambito di contorno della cinta muraria e alcuni edifici di interesse storico-architettonico al suo contorno. In particolare trattasi di alcuni edifici in Contrada Calcara, i più prossimi al nucleo centrale, e alla Chiesa della Madonna della Misericordia, posta a Nord-Est poco prima della Porta dei Leoni.

Da ultimo va rilevato come il Piano privilegi la modalità dell'intervento diretto, limitato cioè alle singole unità edilizie (fabbricati) e relative pertinenze, coincidenti generalmente con una o più particelle catastali.

In normativa viene precisato come l'Amministrazione Comunale abbia la facoltà, qualora ravvisi l'opportunità, per una migliore più corretta attuazione di recupero, di una progettazione unitaria coordinata per fabbricati adiacenti o comunque tra loro collegati, il cui recupero venga tra l'altro pressoché avviato contestualmente, e di prescrivere la modalità di intervento unitario esteso ad interi isolati, o parte degli stessi, notificando ai proprietari il relativo obbligo.

Riassumendo il Piano Particolareggiato:

- classifica gli edifici a seconda del valore storico artistico documentario degli stessi, individuando nel contempo le compromissioni significative del tessuto urbano storico;
- precisa i “gradi” di intervento per singolo fabbricato e/o complesso edilizio, articolandone la definizione in relazione alle particolarità dello stesso;
- formula, ove necessario, prescrizioni particolari relative ad operazioni di dettaglio, supportate da apposita documentazione fotografica;
- per una maggiore completezza della disciplina del recupero vengono infine precisati “criteri progettuali generalizzati” per l’intero patrimonio edilizio da recuperare, riferiti ai più significativi elementi costitutivi delle unità edilizie;
- fornisce criteri di intervento relativamente alle pavimentazioni e ai rivestimenti costituenti le superfici pubbliche e viabili del Centro Storico.

Il Piano Particolareggiato ha come criteri generali di progettazione i due seguenti elementi:

a. Destinazione d’uso

Si è privilegiata la massima utilizzazione residenziale delle unità immobiliari, conservando le attuali destinazioni, consentendo flessibilità per quelle parti (soprattutto piani terra) dove le caratteristiche fisiche e le utilizzazioni attuali o storiche permettono destinazioni di servizio, artigianali o commerciali compatibili con la residenza.

Analizzando l’evoluzione del Centro Storico di Altidona, confrontando il catasto gregoriano del 1819 con quello attuale si evince che il paese ha visto ridotta la propria consistenza edilizia soprattutto per effetto di demolizioni avvenute prevalentemente nel versante nord.

Le demolizioni oltre alle normali abitazioni hanno interessato anche parte delle mura; l’Ospedale Bertacchini che fino al 1921 era situato a fianco dell’attuale chiesa parrocchiale; la Chiesa di S. Antonio Abate situata dove ora è la Piazza Cesare Battisti e di cui si trovano vestigia nel Vicolo degli Archi, dove si scorgono tuttora pilastri e capitelli, forse resti del chiostro annesso; la chiesa matrice dedicata a San Ciriaco, situata nell’odierno vicolo S. Maria, al posto dell’attuale teatrino parrocchiale e di cui nel 1848 esisteva ancora la torre sebbene fosse pericolante.

Tuttavia le modificazioni avvenute nel tempo sono tali da non intaccare sostanzialmente la forma urbana nel suo complesso.

In qualche cellula edificata nel nucleo originale che introduce elementi di discontinuità tipologica è ammesso l'intervento di omogeneizzazione al fine di recuperare un miglioramento eliminando gli elementi di perturbazione.

Per gli edifici in cui lo stato di degrado ha determinato la impossibilità fisica alla funzione abitativa degli stessi e nei quali non è possibile salvare nemmeno le parti strutturali portanti è stata prevista la demolizione e ricostruzione con l'obbligo del rispetto della situazione preesistente.

b. Finalità del Piano

Il recupero del Centro Storico di Altidona è legato alla possibilità di inserirlo in una logica di riequilibrio territoriale.

Il Centro Storico deve accentuare il ruolo di centro di servizi nei confronti dei nuclei di fondovalle e della zona rurale.

Questo può avvenire attraverso interventi a scala territoriale che determinano una polarizzazione dell'area circostante verso il Capoluogo di Altidona, che presenta vantaggi notevoli per i bassi indici di affollamento ma che deve essere rivalutato per essere reso più interessante come servizi e interessi forniti agli abitanti.

Di particolare rilievo ha oggi l'interesse ai fini di attività turistiche. Esistono difatti richieste di realizzazione di strutture ricettive in Centro Storico, le quali potrebbero sicuramente contribuire positivamente alla crescita e alla rivalutazione del nucleo abitativo antico.

INTERVENTI E INIZIATIVE A SEGUITO DEL PIANO ORIGINARIO

Il precedente Piano Particolareggiato, oltre a definire le norme e i criteri di recupero del Centro Storico, indicava anche degli **interventi di natura pubblica** e di prioritaria necessità al pieno successo delle operazioni di rivalutazione del nucleo urbano antico. In particolare, fra quelli definiti, risultano tuttora eseguiti i seguenti:

- pedonalizzazione del Centro Storico, attraverso la realizzazione di una nuova strada di accesso sul versante Nord (Via Petrarca) e di nuove aree destinate a parcheggio. La realizzazione della nuova strada di accesso ha permesso inoltre una migliore organizzazione e quindi fruibilità dell'area a verde pubblico;

- manutenzione straordinaria e rinnovamento dell'area verde a Ovest, eseguiti nell'anno 2012;
- sistemazione delle pavimentazioni stradali e pedonali;
- ristrutturazione degli immobili di palazzo Azzolino e della sede comunale;
- ristrutturazione dell'edificio di proprietà comunale in Via Dante Alighieri, con la realizzazione al piano primo di due appartamenti utilizzati come case popolari;

Particolare importanza ha avuto poi il totale rifacimento del **Teatro Comunale**, la cui struttura originaria è stata realizzata agli inizi degli anni sessanta del secolo scorso (una pietra in arenaria inserita alla base del muro posto ad ovest porta incisa la data del 01/07/1962, presumibilmente quella dell'inaugurazione).

L'immobile è stato realizzato sull'area di sedime di un edificio religioso, con un ingombro planimetrico sostanzialmente simile a quanto rilevabile dalla planimetria del Catasto Gregoriano depositata presso l'Archivio di Stato di Ascoli Piceno (vedi planimetria allegata al progetto esecutivo). Le notizie storiche raccolte hanno fornito pochi dati certi per la ricostruzione dei volumi originari e degli elementi architettonici. Pertanto per la ridefinizione di tali parametri ci si è basati su alcuni stilemi e regole comuni agli edifici del Centro Storico di Altidona. Il progetto di recupero, eseguito tra il 2005 e il 2006, ha previsto la realizzazione di un rivestimento esterno dell'intero edificio con mattoni di recupero, in maniera tale da limitare al minimo lo stacco rispetto agli altri edifici del Centro Storico e alle mura castellane sottostanti. Per quanto concerne la struttura è stata eseguita la demolizione del solaio di copertura pericolante e la ricostruzione dello stesso con putrelle in acciaio, tavolato ligneo e soletta in calcestruzzo. La necessità di reperire spazi per i camerini ha consigliato la realizzazione di una copertura che si eleva al disopra dell'attuale parapetto, consentendo così il recupero di quattro piccoli locali, dei relativi servizi igienici e dei locali tecnici al sottotetto. Il ridisegno della facciata principale, su stilemi derivati da strutture teatrali di epoca di poco anteriore all'edificio in oggetto, è risultata una necessità per la riconoscibilità e la valorizzazione dell'immobile rispetto ad un uso pubblico dello stesso.



Figura 10 – Il nuovo Teatro Comunale

Altro edificio oggetto di interesse è stato il fabbricato denominato **“Casa Meconi”**, ubicato in Via Dante Alighieri. L’edificio ricade nella Zona Omogenea “A” del Centro Storico, ma presenta una serie di elementi architettonici dissonanti ed in netto disaccordo con il contesto architettonico e tipologico presente. L’edificio attuale è stato realizzato dopo gli anni ’60, previa demolizione di un immobile preesistente che, dal punto di vista architettonico, era perfettamente in linea con gli edifici circostanti. Si tratta infatti di un edificio costruito con tipologia edilizia, materiali e forma tipici di quegli anni (anni ’60) ed in contrasto con l’ambiente esterno del borgo antico. Il primo elemento di contrasto è la struttura portante realizzata con tecnica mista in muratura e cemento armato con la realizzazione del solaio interpiano in latero-cemento. È infatti presente, sul fronte principale di Via Dante Alighieri, uno sbalzo costituito da una soletta in c.a. Un altro elemento di forte contrasto è la presenza della copertura piana “a terrazzo” in latero-cemento, tipologia che non è riconducibile a nessuna di quelle architettoniche che caratterizzano un centro storico. Gli infissi, dotate di avvolgibili in PVC, risultano inoltre esteticamente e dimensionalmente non conformi alle N.T.A. del P.P.C.S. del Comune di Altidona. Per tali motivi, la stessa famiglia proprietaria, ha proposto un piano di recupero di iniziativa privata in variante al Piano Particolareggiato, mediante il quale è intenzione intervenire sull’immobile in oggetto portando ad una sostanziale trasformazione dell’organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere funzionali e tecnologiche che ripropongano l’assetto e la conformazione dell’edificio originario

preesistente. In particolare, mediante un intervento di demolizione e ricostruzione, si propone di realizzare un fabbricato che sia privo di tutti gli elementi visivi e funzionali in contrasto con l'ambiente circostante e di ripristinare gli allineamenti e la continuità dei fronti modificati. L'intervento è volto dunque a creare un edificio che risulti in armonia con gli altri del borgo antico in cui è inserito dal punto di vista della forma, della tipologia costruttiva, nonché dell'adeguamento sismico.



Figura 11 – Largo Don Ciotti

Infine, negli ultimi anni, è stata presa in considerazione la **riapertura del Vicolo “de Cudi”**, tra Via Giacomo Leopardi e Contrada Calcara, ormai in disuso e ostruito da vegetazione, nonché in parte impraticabile. Tale collegamento aveva grande importanza in epoche passate in quanto consentiva di raggiungere, partendo dal Centro Storico, una fonte di acqua da cui la popolazione era solita approvvigionarsi. Oggi tale vicolo si sviluppa secondo un andamento lineare da Via Giacomo Leopardi alla strada di Contrada Calcara, delimitato dalle costruzioni esistenti. È volontà dell'Amministrazione Comunale provvedere al recupero e alla riqualificazione di tale vicolo, così da riportarlo alla sua originaria funzionalità, nell'ottica di restituire anche la memoria storica di cui esso è protagonista.

AGGIORNAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il nuovo Piano Particolareggiato, sulla scia e grazie all'esperienza di quello precedentemente redatto, prevede una regolamentazione del recupero conservativo, articolando e graduando gli interventi a seconda del "valore" storico – artistico – ambientale - documentario dei singoli fabbricati.

Il lavoro preliminare è stato quindi quello di classificare gli edifici, manufatti e complessi esistenti.

Gli edifici formalmente soggetti a vincolo monumentale, sia con decreto (art. 13 e 15 D.Lgs 42/2004) che "ope legis", per l'effetto dell'automatismo di cui all'art. 12 del citato decreto, sono stati ricompresi nella classe A, come pure nella stessa classe sono stati inclusi gli edifici che, pur non essendo formalmente soggetti a vincolo monumentale, sono stati ritenuti di tale rilevanza storico- artistica da richiedere gli stessi livelli di tutela di quelli formalmente vincolati.

Sono stati poi classificati come B gli edifici minori di interesse storico ambientale, quegli edifici cioè che pur non avendo una particolare rilevanza architettonica, sia a livello storico documentario che per la presenza di partiture decorative e/o peculiarità tipologiche, costituiscono una testimonianza da preservare.

In tale classe sono stati compresi anche quegli edifici che, pur se ristrutturati o realizzati con "stili" estranei al contesto del Centro Storico, risultano, per sedimentazione temporale e per dignità dell'impianto architettonico, inglobati nell'attuale contesto urbano e pertanto meritevoli di conservazione.

Nella classe C sono compresi quegli edifici minori che costituiscono il tessuto edilizio storico della città antica; edifici che, pur non avendo in sé particolari valori storico-artistici né significativi elementi decorativi, nel loro insieme sono testimonianza della sedimentazione storica della città antica, sedimentazione che risulta fisicamente "concretizzata" nel tessuto edilizio pervenuteci e da preservare nel suo insieme.

È stata poi istituita la classe D per edifici privi di valore architettonico, storico od ambientale, nonché le aree libere o rese libere per effetto di demolizioni già avvenute per cause naturali o di pubblica incolumità.

Nella classe E sono stati inseriti edifici che sono in condizioni statiche irrecuperabili e per i quali è consentita la demolizione e ricostruzione.

Infine la classe F identifica gli edifici, le porzioni di edifici, i manufatti e le opere, la cui permanenza è giudicata incompatibile con l'assetto urbanistico ed edilizio delle singole aree, prescrivendone la demolizione.

Fatta questa classificazione si è provveduto ad articolare di conseguenza la disciplina del recupero assumendo, a livello generale, per i gradi di intervento le definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. N ° 380/2001 (Testo Unico in materia edilizia) con le opportune precisazioni integrazioni e limitazioni richieste dalla particolarità del campo di applicazione.

Il carattere essenzialmente conservativo del Piano di Recupero non esclude la possibilità di “migliorare” l'efficienza statica e/o energetica dei fabbricati negli interventi di ristrutturazione edilizia: non sono da escludere quindi modesti adeguamenti dimensionali in altezza conseguenti le opere finalizzate alla riduzione del rischio sismico e dal conseguimento di maggiori livelli di efficienza energetica, né può ritenersi “superamento della densità fondiaria” un modesto incremento in altezza per i motivi suddetti, certamente da limitare ai soli interventi di ristrutturazione negli edifici della classe C (edilizia minore), restando ferma la “salvaguardia degli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico artistico nonché degli allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali, e delle falde dei tetti che caratterizzano la cortina degli edifici urbani di antica formazione” (punto 3 art. 8 L.R. 14/2008).

Così pure, nella logica dell'art. 7 del D.M. N ° 1444/68, come la densità fondiaria va computata “senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico” così si ritiene che la stessa vada computata senza considerare come incremento la “ricostruzione” di fabbricati o porzione di fabbricati, la cui preesistenza è documentabile con il confronto delle planimetrie storiche.

In definitiva è da ritenere sempre preminente e prevalente il rispetto di quelle caratteristiche (materiali, ritmo e dimensioni delle aperture, volume e sagoma, ecc.) che concorrono alla definizione dell'identità del Centro Storico, la cui conservazione però, al di là dei concomitanti fattori di natura socio economica, è strettamente connessa alle possibilità operative di adeguare

agli attuali standard di igiene e di sicurezza le varie funzioni dei contenitori (residenziali ed extra residenziali).

Il Piano recepisce il sistema della viabilità e parcheggi, oramai strutturata e per nulla invasiva nei confronti del contesto del Centro Storico.

Né il Piano interviene sulla sedimentazione degli “usi” delle aree e dei fabbricati, recependo lo stato di fatto, con la volontà di recuperare e riqualificare alcuni percorsi pedonali d’uso pubblico (recupero del Vicolo “de Cudì”, tra Via Giacomo Leopardi e Contrada Calcara).

Per quanto riguarda la natura e i gradi di intervento per il recupero dei fabbricati si è cercato di salvaguardare il più possibile i fabbricati di maggior pregio (vincolati e non), prevedendo maggiori possibilità operative per il recupero dell’edilizia minore, generalmente più degradata e a volte in condizioni statiche precarie.

Le N.T.A. limitano la ristrutturazione edilizia con completa demolizione e ricostruzione ai soli edifici della classe E in condizioni di rilevante degrado strutturale e fisico, ciò al fine di evitare il prevedibile ricorso generalizzato alla demolizione con ricostruzione, ricompresa nella definizione di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell’art. 3 del Testo Unico in materia edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.).

Il Piano, individuate alcune sostanziali compromissioni, ne prescrive la demolizione per il ripristino dell’impianto originario.

Un intervento di demolizione e ricostruzione è già previsto, come già esposto, per il fabbricato denominato “**Casa Meconi**”, ubicato in Via Dante Alighieri. L’edificio ricade nella Zona Omogenea “A” del Centro Storico, ma presenta una serie di elementi architettonici dissonanti ed in netto disaccordo con il contesto architettonico e tipologico presente all’interno del centro storico di Altidona. Per tali motivi, la stessa famiglia proprietaria, ha proposto un piano di recupero di iniziativa privata in variante al Piano Particolareggiato, mediante il quale è intenzione intervenire sull’immobile in oggetto portando ad una sostanziale trasformazione dell’organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere funzionali e tecnologiche che ripropongano l’assetto e la conformazione dell’edificio originario preesistente.

Il Piano non prevede nuove costruzioni.

Per quanto riguarda l'obbligo di cui all'art. 5 della L.R. n° 14/2008 ("i Piani generali e attuativi di cui alla L.R. 34/92.....dovranno contenere le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane"), si fa presente che la natura essenzialmente conservativa del Piano esenta di fatto da tale obbligo.

In merito infine alla verifica degli standards di cui al D.M. n° 1444/68, più che procedere ad un calcolo numerico delle superfici esistenti e di progetto (parcheggi, verde pubblico, attrezzature d'interesse comune, ecc.) poco significativa sia per il "sovradimensionamento" delle attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico (situate per lo più nel Centro Storico, anche se a servizio e di pertinenza dell'intero territorio) sia per la facoltà di cui all'art. 4 del D.M. citato, sono stati precedentemente illustrati gli interventi migliorativi già eseguiti nei confronti della dotazione standard per i circa 70 residenti nel Centro Storico, e di seguito richiamate:

- pedonalizzazione del Centro Storico, attraverso la realizzazione di una nuova strada di accesso sul versante Nord (Via Petrarca) e di nuove aree destinate a parcheggio. La realizzazione della nuova strada di accesso ha permesso inoltre una migliore organizzazione e quindi fruibilità dell'area a verde pubblico;
- manutenzione straordinaria e rinnovamento dell'area verde a Ovest, eseguiti nell'anno 2012;
- sistemazione delle pavimentazioni stradali e pedonali;

Avendo illustrato i caratteri principali dell'Aggiornamento del Piano Particolareggia del Centro Storico, si rimanda agli allegati grafici e normativi per un'analisi più dettagliata.

Dicembre 2020

Il Tecnico Incaricato

Arch. Gianni Cortesi