



CITTA' DI RECANATI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI CASTELNUOVO

P.P.1 CASTELNUOVO



Nucleo di Progetto: Geom. Alfredo Campagnoli
Geom. Michela Vitali
Geom. Marco Magnaterra

Progettista e Resp.
del Procedimento: Dott. Arch. Mario Sensini

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

R

DATA

14/11/2007

RAPP.

AGG.



Comune di Recanati

Recanati li 21.11.2007

Piano Particolareggiato del Centro Storico del Rione Castelnuovo

Legge Regionale 5 agosto 1992, n. 34

Sottotitolo

P.P. 1 Castelnuovo

PREMESSA

In attuazione degli indirizzi individuati dal "DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA TUTELA, VALORIZZAZIONE, PROMOZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO" approvato con Deliberazione Consiliare n. 15 del 26.04.2005 sono state individuate alcune priorità di intervento, sulla base di esigenze sia pubbliche che private finalizzate a favorire il recupero del patrimonio edilizio privato e riordinare e qualificare la città pubblica.

Nel caso specifico della zona storica di Castelnuovo si tratta di intervenire con una verifica ed aggiornamento del disegno urbanistico di dettaglio all'interno dell'area storica minore, già oggetto di pianificazione urbanistica particolareggiata adottata nel 1970. Il P.P.1 stabilì il primo piano particolareggiato di attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale progettato dell' Arch. Osvaldo Piacentini.

DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'ambito di intervento venne dettagliatamente analizzato nelle sue evidenze morfologiche e nella qualità architettonica dell'edificato in sede di progettazione del primo P.P. 1, approvato in via definitiva con D.P.G.R. n. 1676 del 16.04.1976.

Sarà sulle stesse linee guida impostate dal primo progettista, in armonia con le norme di attuazione del Centro Storico, che si svilupperà il nuovo P.P.1

Le caratteristiche salienti del P.P.1 progettato da Piacentini e la sua attuazione possono essere di seguito così riassunte.

Il progetto di P.P.1 aveva previsto l'individuazione di quattro comparti di intervento:

1) il comparto "A" che comprende l'edificato storico consolidatosi lungo il crinale che partendo dal centro storico di Recanati scende verso nord-ovest lungo la dorsale spartiacque tra i fiumi Potenza e Musone, in direzione del castello di Montefiore e dell'abitato di Montefano.

Questo agglomerato urbano di pregio architettonico minore rispetto al centro storico di Recanati presenta comunque tipologie edilizie caratteristiche dei nuclei storici di crinale ed è costituito prevalentemente da edifici in linea ed a schiera con corte esterna.

I prospetti principali generalmente a 2 e 3 piani si affacciano sulle viabilità pubblica principale che si snoda lungo il crinale (Piaggia di Castelnuovo, Via del Risorgimento e Via Angelo Giunta).

Nel tempo di validità del piano il comparto ha subito poche consistenti trasformazioni con un incremento volumetrico per i previsti ampliamenti di soli mc. 2.381 e demolizioni per mc. 1.599 e quindi con un incremento effettivo di mc. 782; sono stati comunque

portati a termine numerosi interventi di recupero e manutenzione di diversi edifici per fini residenziali, come meglio evidenziato nelle tavole di progetto del nuovo P.P.1. Un intervento importante ed ancora in fase di attuazione e potenziale riconversione ha riguardato l'ex convento delle "Clarisse", di proprietà comunale.

L'intervento è stato principalmente finalizzato al suo consolidamento statico ed in parte ad un suo riutilizzo per residenza ed attività culturali.

La vasta area che costituiva il chiostro del convento è stata in parte utilizzata per la costruzione di parcheggio seminterrato, allo stato attuale non ancora completato.

Questo importante complesso, allo stato attuale non completamente utilizzato, se non in minima parte per il corpo ovest riadattato per alloggi di edilizia residenziale pubblica, sarà oggetto di una specifica "scheda progetto" del nuovo P.P.1.

L'intento è quello di un suo funzionale recupero anche con l'utilizzo degli spazi pertinenziali rimasti liberi ed in stato di abbandono.

2) il comparto "B" di nuova edificazione destinato ad interventi di Edilizia Economica e Popolare, con la previsione di edificabilità di edifici monofamiliari a schiera per una volumetria complessiva dell'intero comparto par a Mc. 9.725 (97 abitanti).

Il comparto allo stato attuale è stato completamente edificato ed urbanizzato, con la realizzazione della nuova viabilità di accesso costituita dalla via Tre Colli, la cui realizzazione ha determinato la demolizione di un piccolo edificio di mc. 213 per permettere l'innesto carrabile con la Via Angelo Giunta.

3) il comparto "C", anche questo completamente di nuova edificazione, per edilizia residenziale a libero mercato; sono stati realizzati blocchi di edifici a schiera,

completando l'edificazione anche di questo comparto con una volumetria complessiva di mc. 6.810 (68 abitanti).

Anche per questo comparto si è provveduto al completamento delle urbanizzazioni e si è inoltre realizzato un parcheggio anche a servizio della zona storica con sottostanti autorimesse private.

4) il comparto "D" riguardava le zone per servizi e per il verde pubblico.

Tale comparto, peraltro riconfermato nelle destinazioni dall'attuale P.R.G., comprendeva l'area per attrezzature scolastiche dove già allora era stata da poco costruita la "scuola elementare detta appunto di Castelnuovo".

La restante area del comparto "D" destinata ad attrezzature comprendeva il promontorio sovrastante la chiesa di S. Maria di Castelnuovo, denominato Monte di Cingolani, il P.R.G. vigente ne ha confermato la destinazione per verde pubblico inedificabile

IL NUOVO PROGETTO DEL P.P.1

Sulla base delle indagini svolte a suo tempo dall'Arch. Piacentini è stato verificato lo stato di attuazione degli interventi che si sono susseguiti nel tempo; si è poi constatato che di recente si è dovuto intervenire con specifici Piani di Recupero per un corretto e funzionale riutilizzo delle unità immobiliari che nella zona storica presentano prevalentemente situazioni di carenza degli standard abitativi minimi inderogabili.

La zona storica in termini di destinazioni ed utilizzo è rimasta sostanzialmente inalterata, con la tendenza al riutilizzo degli immobili esistenti prevalentemente per fini residenziali o di servizio alla residenza. Da una analisi dello stato di fatto vengono estrapolati i seguenti parametri:

La volumetria edificata nel comparto "A" - zona storica è pari a **mc. 108.190** desunta dal

piano approvato nel 1976 e modificata sulla base degli ampliamenti e demolizioni intervenuti in attuazione del piano stesso fino alla data odierna, come meglio individuato nelle tavole di progetto. La superficie territoriale del comparto "A" è pari a **mq. 54.758** e la superficie fondiaria relativa ai fabbricati esistenti e alle aree cortilive di pertinenza è pari a **mq. 39.436**.

Prendendo a riferimento questi dati si deduce che l'attuale indice di fabbricabilità fondiaria è pari:

$mc. 108.190/39.436 = \text{I.F. } 2,74 \text{ mc/mq,}$
notevolmente inferiore all'indice massimo inderogabile di 5 mc/mq. previsto dall'art. 7 del D.M. 2 aprile 1968.

Questa verifica permette di intervenire nella zona storica favorendo piccoli ampliamenti e sopraelevazioni degli edifici esistenti fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente e sempre nel rispetto dell'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 5 mc./mq., ciò al fine di permettere il raggiungimento degli standard abitativi ed igienico-sanitari previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

Prendendo come dato un incremento complessivo del 20% dell'edificato esistente da attuarsi nel corso di validità del nuovo piano particolareggiato si raggiungerà un indice di fabbricabilità fondiaria pari a:

$mc. 108.190 \times 1,20 = \text{mc. } 129.828$ (1.298 abitanti)

$mc. 129.828/39.436 = \text{I.F. } 3,29 \text{ mc/mq.}$

sempre inferiore al richiamato indice massimo inderogabile di 5 mc./mq.

Gli abitanti attualmente residenti nel comparto storico di Castelnuovo risultano essere in numero di 763. La possibilità di adeguamento del tessuto edilizio storico esistente, prevista nel presente piano, anche con ampliamenti e sopraelevazioni, seppur contenuti, favorirà l'incremento della popolazione residente ed il riutilizzo del patrimonio immobiliare attualmente non

utilizzato per l'inadeguatezza degli attuali parametri abitativi.

Queste scelte progettuali si allineano perfettamente agli indirizzi del "DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA TUTELA, VALORIZZAZIONE, PROMOZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO" approvato con Deliberazione Consiliare n. 15 del 26.04.2005 che prevede come intervento prioritario, per il soddisfacimento delle nuove esigenze abitative al recupero del patrimonio edilizio esistente, adeguandolo alle mutate esigenze abitative ed ai nuovi parametri di abitabilità introdotti dalla recente legislazione in materia di edilizia residenziale.

Gli ambiti e le modalità di intervento per le eventuali sopraelevazioni ed ampliamenti sono individuati nelle tavole di progetto e nelle norme tecniche di attuazione.

Alcuni interventi più consistenti e delicati verranno attuati mediante idonee schede progetto con indicazione di specifici parametri edilizi, integrativi delle tavole generali di progetto e delle norme tecniche di attuazione del piano.

I comparti soggetti a schede progetto sono:

Il Comparto n. 8 riguardante il complesso dell'"Ex convento Clarisse" con nuove edificazioni per complessivi mc. 3.000 che con l'esistente e le demolizioni previste porta ad una volumetria complessiva di **mc. 19.150** rispetto alla preesistente di **mc. 18.130** ed a fronte di una superficie fondiaria di **mq. 3.974** viene garantito un indice di fabbricabilità fondiaria di progetto pari a: $mc. 19.150 / 3.974 \text{ mq.} = \text{I.F. } 4,8 \text{ mc./mq.}$ conforme al massimo consentito dal D.M. 2/4/1968

Un ulteriore importante intervento riguarda la realizzazione di autorimesse interrate e parcheggio pubblico nell'area ubicata al margine del comparto "A" a nord dell'ex "convento delle Clarisse" in continuità e con

il rispetto della tipologia esistente già realizzata per l'adiacente comparto "C".

L'intervento sarà di iniziativa pubblica con le procedure proprie relative alla realizzazione di Opere pubbliche e di pubblica utilità.

Per detto intervento è necessaria l'adozione di una specifica variante non sostanziale al P.R.G. da approvarsi ai sensi di quanto disposto dagli art.li 4, comma 1, e 15, comma 5, della L.R. n. 34/1992.

Il Comparto n. 14 riguarda l'intervento di riqualificazione da attuarsi sull'"ex scuola materna" adiacente la Chiesa di S.Maria di Castelnuovo, di proprietà IRCER.

Si vuole in quest'ambito riqualificare la piazzetta recuperando la volumetria della ex scuola con un edificio rigorosamente in linea con le tipologia presenti lungo via Angelo Giunta; la nuova facciata verrà realizzata in armonia con i prospetti esistenti lungo la stessa via a realizzare una cortina unitaria che contornerà gli spazi pubblici della via Angelo Giunta e del sagrato della chiesa.

Il recupero ed ampliamento dell'edificato esistente prevederà una volumetria complessiva di mc. 3.500, con due piani fuori terra prospicienti la piazzetta. L'incremento volumetrico sarà di mc. 2.700, tenendo conto dell'edificio esistente pari ad una volumetria di 800 mc..

Anche in questo caso saranno rispettati i parametri di fabbricabilità fondiaria previsti dal D.M. 2/4/1968 su una superficie fondiaria di intervento pari a mq. 740
$$\text{mc. } 3500/740 \text{ mq.} = \text{I.F. } 4,7 \text{ mc./mq.}$$

Il Comparto n. 20 riguarda l'intervento di riqualificazione dell'edificato nel tratto di Via Risorgimento prospiciente l'ex convento delle Clarisse, l'edificato comprende un consistente isolato con vaste aree libere

nella parte retrostante agli edifici e confinanti con la via Spazzacamino.

Il riordino di questo comparto permette una riqualificazione della viabilità pubblica, la realizzazione di parcheggi pubblici ed autorimesse interrate e la possibilità di adeguamento degli standard residenziali nell'ambito di un incremento non superiore al 20% della volumetria esistente.

INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Già nel P.P.1 progettato dall'Arch. Piacentini, come evidenziato sopra, l'intero comparto "D" del piano venne destinato ad attrezzature e verde di pertinenza del quartiere residenziale di Castelnuovo.

Il comparto è stato riconfermato nelle destinazioni a verde pubblico (parco urbano) dal nuovo P.R.G. approvato in adeguamento al P.P.A.R. con Del. di G.R. n. 924 del 14.04.1997, per una estensione di quasi 79.000 mq..

Gli standard pubblici previsti per il comparto "A" di progetto, con insediamento potenziale complessivo di 1.298 abitanti, ammontano a complessivi $25 \text{ mq./ab.} \times 1.298 = \text{a mq. } 32.450$, a fronte dei 79.000 previsti in P.R.G..

La reale attuazione dello standard minimo potrà essere attuata con la realizzazione del parco urbano con investimenti sia pubblici che privati, favoriti dalla applicazione delle "monetizzazioni" introdotte con il Documento di Piano (del. Cons. n. 15/2005) e recepite nella normativa del P.P.1.

Alcuni interventi strategici sulla viabilità permetteranno la risoluzione dei problemi di mobilità interni al quartiere:

- Allargamento di via Carancini per permettere la possibilità di un agevole transito veicolare alternativo a Via Risorgimento e Via Angelo Giunta.
- Realizzazione di nuovi accessi veicolari, parcheggi pubblici e autorimesse interrate,

principalmente sul versante sud dell'aggregato urbano storico; ciò favorirà il decongestionamento dell'asse viario principale (via A.Giunta - via Risorgimento) restituendo ai residenti ambiti di potenziale pedonalizzazione.

GLI ELABORATI DI PROGETTO P.P.1

- R - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- C - ELENCHI CATASTALI
- F - RELAZIONE FINANZIARIA -
Allegato "A" - Individuazione aree
soggette ad esproprio
- N - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Tav. 1 - STRALCIO CATASTALE
- Tav. 2 - STRALCIO P.R.G. VIGENTE
- Tav. 3 a - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE
Catasto Gragoriano del 1817
- Tav. 3 b - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE
Interventi edilizi recenti
- Tav. 4 a - PLANIMETRIA GENERALE
Stato di fatto
- Tav. 4 b - PLANIMETRIA GENERALE
Profili principali
Documentazione fotografica
- Tav. 5 - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
- Tav. 6 - COMPARTI EDIFICATORI
- Tav. 7 - SCHEDE DI PROGETTO

PROCEDURE ATTUATIVE

L'attuazione del P.P.1 seguirà le procedure previste dal vigente P.R.G. e dalla Legge Urbanistica Regionale n. 34 del 5 agosto 1992.

In particolare tutti gli interventi edilizi ed urbanistici promossi da soggetti privati conformi ai vigenti strumenti urbanistici ed alle indicazioni del presente documento e dei richiamati elaborati del P.P.1 potranno essere attuati, mediante interventi diretti.

Tali interventi edilizi ed urbanistici, nel caso di incremento volumetrico o di superficie utile saranno comunque soggetti agli oneri di "monetizzazione", oneri necessari al reperimento degli standards di legge da destinare a spazi pubblici di quartiere e già individuati nel P.R.G. vigente.

Gli interventi pubblici, da realizzarsi con le procedure proprie relative alla realizzazione delle opere pubbliche o di pubblica utilità, sono individuati negli elaborati di piano e nelle norme tecniche di attuazione del piano stesso.