

Piano Particolareggiato del Centro Storico di RONCITELLI

Trascrizione e aggiornamento informatico:

Enrica De Paulis, Daniela Giuliani, Roberto Serenelli



Comune
di
Senigallia

Servizio
Urbanistica

COMUNE DI SENIGALLIA

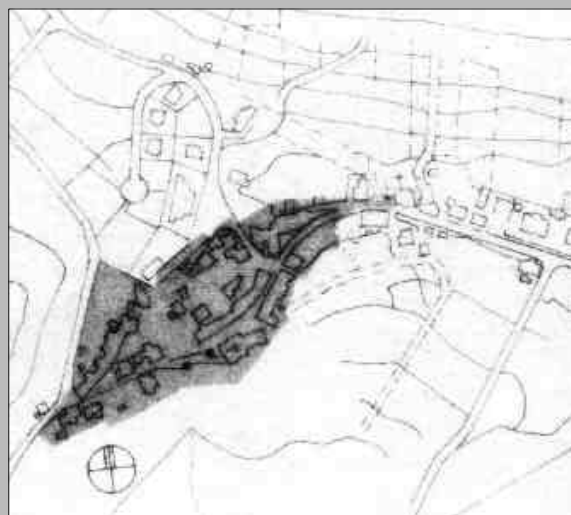
PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI RONCITELLI

I PROGETTISTI

F.to arch. paolo giuliani

F.to arch. raffaella fabrizzi

PPCS



Il Dirigente

Arch. Enrica De Paulis

Il Segretario Comunale

Dott. Stefano Morganti

Il Sindaco

Luana Angeloni

DELIBERA DI ADOZIONE:

C.C. n° 36 del 9 maggio 2002

DELIBERA DI CONTRODEDUZIONE

E DEFINITIVA APPROVAZIONE:

C.C. n° 14 del 13/02/2003.....

DETERMINA DIRIGENZIALE:

Presa d'Atto D.D. n° 15 del 09/04/2003

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elaborato

P0

RELAZIONE AL P.P.C.S.

CENTRO STORICO DI RONCITELLI

PREMESSA

Mentre nei Centri Storici più prestigiosi la problematicità funzionale, distributiva ed igienica delle vecchie case e degli impianti urbani è bene o male compensata dal loro riconosciuto prestigio storico e/o architettonico, nei numerosi centri rurali marchigiani tale equilibrio è molto più difficile.

Infatti alle pressanti e tangibili insoddisfazioni degli utenti (quasi del tutto impermeabili alle proposte di lettura storico-urbanistica che i vari architetti della situazione ammanniscono) si riescono a contrapporre solo vaghi pregi culturali, tenui prospettive di valorizzazione turistica e velati condizionamenti amministrativi che in verità con la LR n. 19 del 16 Maggio 1979 sono, quasi tutti, pressoché svaniti.

Ciò nonostante i progettisti hanno cercato anche in questa occasione di garantire per questo P.P.C.S. il massimo della leggibilità critica e dell'onestà testimoniale di tale reperto urbano compatibilmente con la tolleranza disponibile da parte degli abitanti (e degli amministratori).

Esprimono dal canto loro la convinzione culturale che la migliore valorizzazione in questi casi è la trasformazione controllata, e la tutela passiva fatta di soli divieti è alla fine la peggiore soluzione.

ANALISI DEL TIPO URBANO

La tipizzazione dell'insediamento anche nel C.S. come già nella frazione (V. relazione al P.P.F.) tende a riconoscere la relativa autonomia delle parti, ma soprattutto, il tipo dell'impianto così da identificarne caratteristiche e carenze.

Nel caso di "Centri Storici" è in genere implicita la buona qualità dell'impianto e si tratta quindi, come nel nostro caso, di identificare le smagliature del testo, progettare cauti "rammendi", proporre generali scrostature delle superfetazioni, oltre ad una cura ricostituente per unità edilizie più mal ridotte.

Roncitelli per la finitezza e l'articolazione delle parti, definibile "piccola Città" come già risulta dallo studio sulla tipizzazione testuale dei Centri storici pubblicato sul volume "Nelle Marche Centrali" edito dalla Cassa di Risparmio di Jesi.

Avviluppata attorno al castello, sede di attività terziarie, cioè amministrative e commerciali, presumibilmente fin dall'epoca della fortificazione collocabile intorno al 1300, fa riscontrare già nel 1400 la formazione di un borgo medioevale.

Probabilmente erano qui localizzate alcune delle tradizionali attività al servizio dell'economia rurale come il mulino, il fabbro, il carradore, oltre a residenze della comunità che dipendevano dal castello.

All'epoca i tracciati viari di maggiore rilevanza erano quelli di collegamento con Ripe, attraverso il Fosso dei prati Baviera che risaliva fino a Borgo della Consolazione per poi scendere lungo la "Cresta della Rocchetta" ed Arrivare a Ripe (v. figura 1).

L'altro tracciato era quello verso Cannella da una parte e dall'altra verso Scapezzano-Monterado.

Il Rinascimento vede un consolidamento dell'edificato nel Borgo. Nel 1700 si realizza il fenomeno urbanistico più rilevante dopo la costruzione delle mura civiche: l'impianto della contrada di Borgo San Giovanni costituita da case a schiera molto decorose e di buona fattura, disposte a salire lungo la strada che da Ripe andava a Cannella, sulla quale il catasto Gregoriano del 1818 consente di riscontrare un diffuso, anche se non consistente, insediamento.

In tempi più recenti (circa 1970) si verifica un ulteriore infittimento dell'edificato e una lottizzazione denominata "Verdenelli" (dal nome del proprietario del terreno) si sviluppa a nord del castello, nella direzione di Monterado secondo il tipo di contrada a case sparse (condomini di 3 piani) su un solo lato. È questo il caso più appariscente dei limiti dei Piani Regolatori di prima generazione che non hanno saputo in alcun modo relazionare modalità insediative e costruttive dei nuovi interventi alle caratteristiche dell'intorno.

Per i dati demografici della frazione e del C.S. si fa riferimento alla corrispondente relazione del Piano Particolareggiato della Frazione al quale si rinvia anche per la verifica degli standards.

RAPPORTO TRA PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO E PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE FRAZIONI

Effettuato il riconoscimento delle quattro parti urbane (castello, borgo quattrocentesco, contrada settecentesca, borgo ottocentesco) ciascuna con il proprio distinto impianto e diverse caratteristiche architettoniche, gli obiettivi del P.P.C.S. si possono così riassumere:

- Castello:

Il progetto prevede a scala urbanistica la attivazione di un collegamento pedonale con il verde pubblico attrezzato e la ricostruzione della quinta edilizia sul lato sud della piazza principale

Funzione del collegamento pedonale è quella di consentire agli utenti del parco urbano una accessibilità diretta all'area del castello che con le sue attrezzature "costruite", ne dovrebbe costituire quasi la continuazione ed integrazione e reciprocamente quello di collegare al Castello la funzione di tempo libero con attrezzature naturali e risorse paesaggistiche

La ricostruzione della quinta edilizia sul lato sud della piazza risponde alla esigenza compositiva di definire come vera e propria "piazza" quello spazio urbano attualmente indefinito e dispersivo.

Vengono anche previsti interventi di qualificazione funzionale nella piazza (gradoni per spettacoli pubblici e manifestazioni) e nelle nuove unità edilizie attrezzature ricettive (bar, caffè, ristoro) che non avrebbero potuto essere ospitate nei fabbricati esistenti.

- Borgo quattrocentesco:

Migliorare gli standards abitativi, consentendo talune demolizioni e ricostruzioni negli edifici recentemente rimaneggiati o non relazionati all'impianto urbano. In qualche caso sono consentite modeste variazioni nella quota all'imposta dei solai per avvicinarli agli attuali criteri di abitabilità.

E' da tenere conto che tali unità edilizie sono abitate dagli stessi proprietari, per lo più anziani e di modestissime condizioni economiche per i quali un eccessivo vincolismo comporterebbe di fatto il definitivo abbandono dell'immobile.

A livello urbano abbiamo ritenuto di pedonalizzare piazza Ferrer per rendere meglio riconoscibile anche sul piano funzionale, la unitarietà spaziale di questo piccolo slargo. Anche più a valle (quota 136,80) il modesto insediamento di tre nuove unità edilizie a schiera ha lo scopo di meglio definire come ambiente di carattere urbano uno slargo oggi spazialmente ambiguo oltre che funzionalmente confuso.

- Contrada settecentesca:

L'interesse di questa contrada di impianto semplicissimo è il ritmo dei prospetti scanditi da decorazioni e modanature, accentuato dalla fuga della strada leggermente inclinata e ricurva.

L'assetto compositivo della piazzetta antistante la Chiesa è piuttosto confuso ed andrebbe soggetto ad un intervento unitario che con l'occasione risolve il problema dei parcheggi, del terribile muro di sostegno in calcestruzzo a valle della chiesa e l'abbassamento dell'area attorno all'ex lavatoio.

- Borgo ottocentesco:

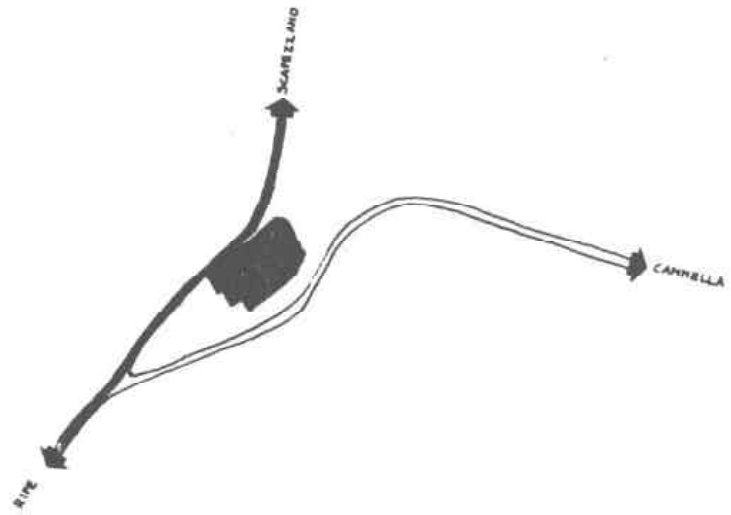
Tale parte urbana, che compositivamente si presenta quasi propaggine del castello nella direzione della chiesa di S. Liberata, ha un'edilizia modesta di discreta fattura.

I prospetti e gli ingressi principali si rivolgono tutti a sud sulla strada provinciale, abbandonando agli interventi precari ed esigenze spicciole il fronte opposto.

La proposta del verde pubblico attrezzato nel lato nord dovrebbe attivare stimoli modificatori all'assetto edilizio e si è perciò consentita la regolarizzazione di tali prospetti con l'inglobamento delle superfetazioni.

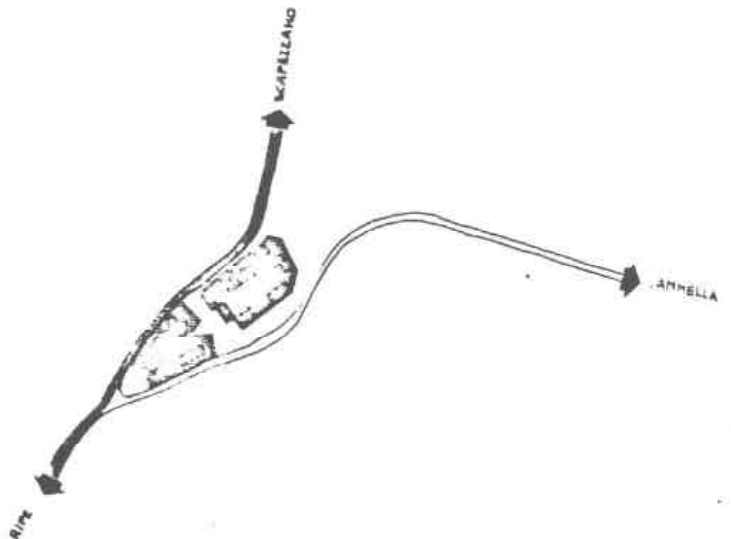
Sempre nel lato nord, è previsto in sostituzione dell'attuale stradello che dà accesso alla cabina ENEL ed a qualche garages, un normale percorso carrabile con possibilità di manovra a servizio del verde attrezzato e del passaggio pedonale al castello.

Nascita del centro come rocca fortificata collocato lungo una strada di mezza-costa che collegava Roncitelli a Ripe e Scapezzano

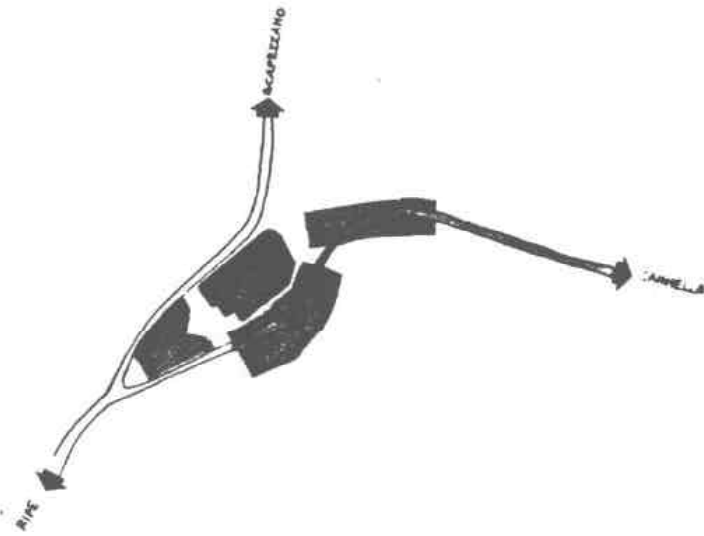


1300

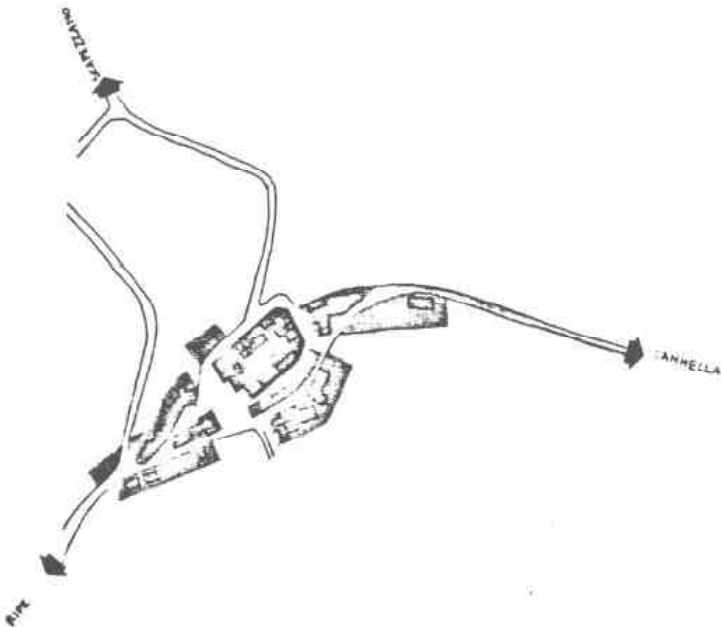
La Prima espansione importante è costituita dal borgo prospiciente l'unica porta di accesso al castello. qui erano probabilmente localizzate alcune attività al servizio dell'economia rurale: il mulino, il fabbro, etc.



1400/1500

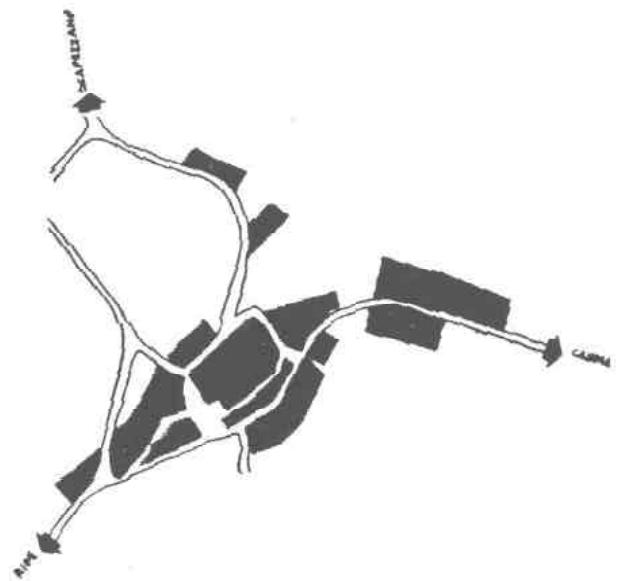


1750/1800



1818 CATASTO GREGORIANO

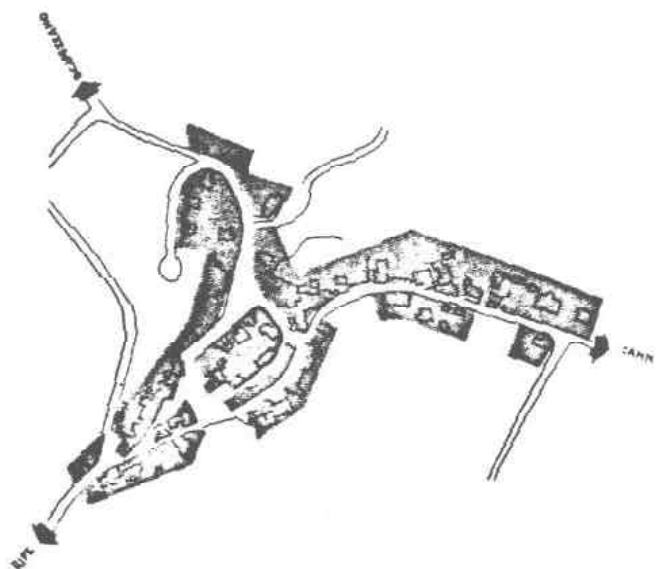
In concomitanza di un florido sviluppo economico si è avuta una consistente espansione edilizia a contrada localizzata a ridosso delle mura, e che ignora sia il castello che il borgo esistenti..



1948 I.G.M.

Consolidamento dell'impianto esistente.

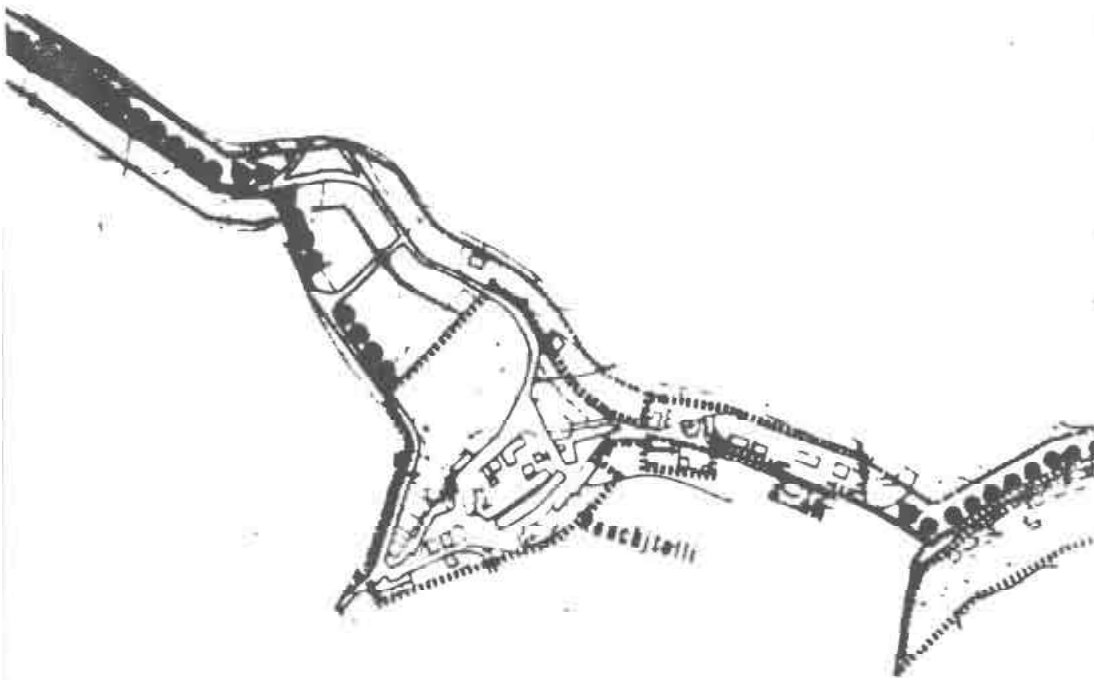
Solo nei decenni successivi ci sarà un'espansione, anche se di scarso rilievo, lungo la strada che porta a fondovalle in località Cannella.



1970 (AEREOFOTOGRAMMETRICO)

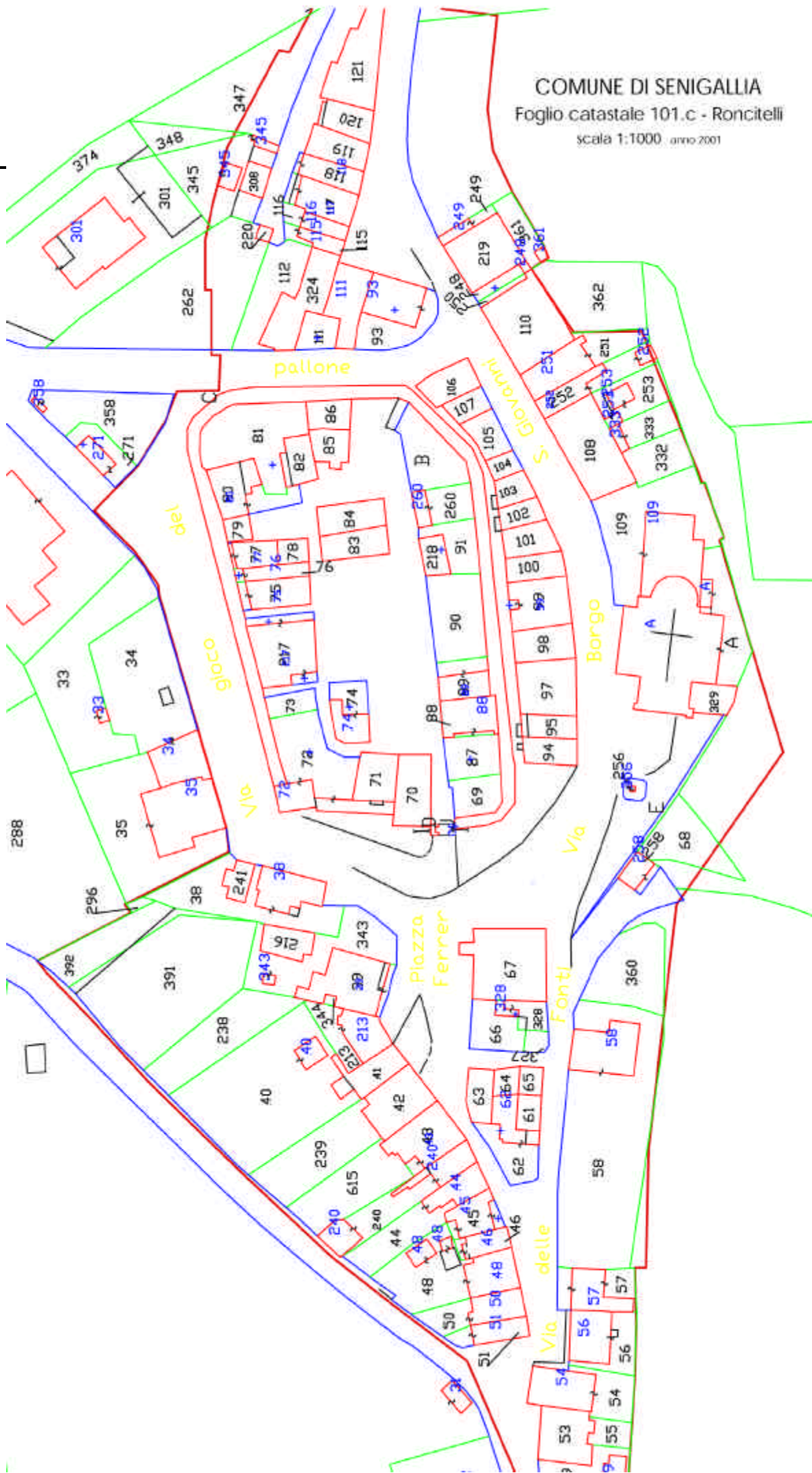
B.R.F.

$I_F = 2 \text{ MC/MQ}$



1974 P.R.G.

COMUNE DI SENIGALLIA
Foglio catastale 101.c - Roncitelli
scala 1:1000 anno 2001



APPENDICE ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Informatizzazione e aggiornamento

Il Piano Particolareggiato per il Centro storico di Roncitelli è stato redatto in data novembre 1986 dagli architetti Paolo Giuliani e Raffaella Fabrizi; il procedimento non perfezionato al momento della sua presentazione è stato riavviato con atto di adozione C.C. n° 36 del 9 maggio 2001; con atto del C.C. n° 14 del 13 febbraio 2003 si è provveduto all'esame e controdeduzioni delle osservazioni nonché alla definitiva approvazione dello strumento.

In sede di controdeduzione alle osservazioni si è stabilito, in accoglimento dell'osservazione del servizio urbanistica, di procedere all'aggiornamento del piano in base alla ricognizione degli atti in possesso dell'A.C. ed alla informatizzazione dello stesso coerentemente con le variazioni introdotte in sede di controdeduzione del Consiglio Comunale.

Il presente riepilogo, prodotto al fine di una corretta lettura degli atti tecnici, annota per ogni elaborato di piano gli aggiornamenti introdotti sia qualitativi che semplicemente di rappresentazione tecnico-grafica.

| TAVOLE PPCS ADOTTATO | AGGIORNAMENTO E/O MODALITÀ DI INFORMATIZZAZIONE |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| P/0 Relazione illustrativa | L'elenco dei proprietari è stato scorporato dalla relazione e costituisce un elaborato a sè stante di cui più avanti. La documentazione fotografica originariamente allegata alla relazione è stata inserita all'interno delle Norme Tecniche facendo esplicito riferimento alle Prescrizioni Speciali e, anzi, essendone elemento di più agevole localizzazione. |
| A/1 Inquadramento urbanistico | Il vecchio PRG del '75 è stato sostituito, fermo restando l'ambito della zona A, con quello attualmente in vigore (1997) |
| A/2 Pianta delle coperture | È stata adeguata la cartografia dello stato di fatto alle eventuali difformità evidenziate con la cartografia numerica o altri atti in possesso degli uffici (pratiche edilizie, rilievi, indagini speditive, ecc.) Il rilievo delle coperture è stato adeguato alla cartografia aggiornata. |
| A/3 Toponomastica | È stata adeguata la cartografia dello stato di fatto alle eventuali difformità evidenziate con la cartografia numerica o altri atti in possesso degli uffici (pratiche edilizie, rilievi, indagini speditive, ecc.) Sono stati aggiornati i dati relativi alla toponomastica e ai numeri civici in base alle indicazioni fornite dal SIT e dall'Ufficio Anagrafe |
| A/4 Analisi funzionale delle superfici cop. P.T. | È stata adeguata la cartografia dello stato di fatto alle eventuali difformità evidenziate con la cartografia numerica o altri atti in possesso degli uffici (pratiche edilizie, rilievi, indagini speditive, ecc.) Sono stati aggiornati i dati di quelle unità edilizie per le quali si era in possesso di dati certi riguardo all'utilizzo come abitazione civile in base agli elenchi dei residenti. |
| A/5 Analisi funzionale delle superfici cop. 1°P | È stata adeguata la cartografia dello stato di fatto alle eventuali difformità evidenziate con la cartografia numerica o altri atti in possesso degli uffici (pratiche edilizie, rilievi, indagini speditive, ecc.) Sono stati aggiornati i dati di quelle unità edilizie per le quali si era in possesso di dati certi riguardo all'utilizzo come abitazione civile in base agli elenchi dei residenti. |

| | |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A/6 Analisi funzionale delle superfici scoperte | È stata adeguata la cartografia dello stato di fatto alle eventuali difformità evidenziate con la cartografia numerica o altri atti in possesso degli uffici (pratiche edilizie, rilievi, indagini speditive, ecc.) Sono state accorpate alcuni voci in legenda per rendere i dati più efficaci e rispondenti alle funzioni attuali, in particolare riguardo al tema dei percorsi pedonali e delle aree di sosta. Alle indicazioni di piano è stato aggiunto un rilievo (a mezzo cartografico e fotografico) delle alberature esistenti. |
| A/7 Trattamento delle superfici scoperte | È stata adeguata la cartografia dello stato di fatto alle eventuali difformità evidenziate con la cartografia numerica o altri atti in possesso degli uffici (pratiche edilizie, rilievi, indagini speditive, ecc.) Alle indicazioni di piano è stato aggiunto un rilievo (a mezzo cartografico e fotografico) delle alberature esistenti. |
| A/8 Sezioni prospettiche mura trecentesche (esterno) | Le tavole riguardanti i prospetti sono state oggetto di una rivisitazione editoriale: per agevolare la consultazione e soprattutto permettere una facile comparazione con la documentazione fotografica acquisita dall'Ufficio si è ritenuto opportuno scansionare i prospetti e presentarli ricomposti all'interno di un unico fascicolo in formato A3, mantenendo l'indicazione planimetrica e la numerazione delle tavole di Piano. I prospetti incongrui allo stato di fatto sono stati aggiornati in base a rilievi dell'Ufficio. |
| A/9 Sezioni prospettiche Piazza G. Bruno | |
| A/10 Rilievo prospetti Via delle Fonti e Piazza Ferrer | |
| A/11 Rilievo prospetti Via Borgo San Giovanni | |
| A/12 Analisi condizioni igienico- sanitarie | È stata adeguata la cartografia dello stato di fatto alle eventuali difformità evidenziate con la cartografia numerica o altri atti in possesso degli uffici (pratiche edilizie, rilievi, indagini speditive, ecc.) Sono stati aggiornati i dati di quelle unità edilizie per le quali si era in possesso di dati certi riguardo a ristrutturazioni e manutenzioni (Concessioni edilizie e DIA) |
| A/13 Analisi indici di affollamento | È stata adeguata la cartografia dello stato di fatto alle eventuali difformità evidenziate con la cartografia numerica o altri atti in possesso degli uffici (pratiche edilizie, rilievi, indagini speditive, ecc.) Sono stati aggiornati i dati di quelle unità edilizie per le quali si era in possesso di dati certi riguardo al numero di persone residenti. |
| A/14 Carta del sottosuolo | Come da controdeduzione è stata acquisita una relazione geologica dell'intero centro storico. L'elaborato A14 è un estratto della Relazione utile a restituire lo studio circa la presenza di cavità sotterranee. |
| P/1 Categorie di intervento | IN TUTTE LE TAVOLE DI PROGETTO: È stata adeguata la cartografia dello stato di fatto alle eventuali difformità evidenziate con la cartografia numerica o altri atti in possesso degli uffici (pratiche edilizie, rilievi, indagini speditive, ecc.) Sono state introdotte anche le modifiche dovute alle controdeduzioni per le quali si rimanda alla delibera di definitiva approvazione. |
| P/2 Destinazioni d'uso | |
| P/3 Pianta di progetto coperture | |
| P/4 Schema delle urbanizzazioni | |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>P/5 Norme tecniche</p> | <p>Le modifiche alle N.T.A. sono quelle predisposte dalla delibera di controdeduzione: Art. 16 Ristrutturazione/Ampliamento con vincolo parziale: dopo il terzo capoverso del primo comma aggiungere: <i>-Il consolidamento anche con sostituzione del tipo statico, nel caso di attestata non recuperabilità funzionale dell'esistente, dei solai intermedi e di copertura; è ammessa una oscillazione della quota di imposta, da documentare in sede di progetto con sezioni e particolari in scala almeno 1:20, connessa con la modifica dei tipi statici e con la presenza di vincoli progettuali.</i> Integrazione della seguente PRESCRIZIONE SPECIALE: P.S. n° 29: <i>"contestualmente al recupero dell'unità edilizia di riferimento è prescritta la ristrutturazione, fino alla demolizione con ricostruzione, del corpo scala su piazza Ferrer secondo lo schema grafico allegato.</i> L'art. 26 delle norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato del centro storico di Roncitelli deve intendersi integrato con il seguente comma: <i>l'intero compendio delle mura castellane, comprese le relative pertinenze, è soggetto ad un progetto unitario finalizzato al recupero, valorizzazione e consolidamento statico, ivi compresa la revisione e razionalizzazione degli accessi pedonali e carrabili, che potranno quindi essere sottoposti a un processo di rifunionalizzazione e rilocalizzazione. Ciò in particolare per quanto concerne le scale ad angolo, lato sud-est. I materiali utilizzati saranno preferibilmente quelli caratteristici dei borghi murati: la pietra locale, i selci, il laterizio.</i> Negli articoli 24 e 27 è stato aggiunto il seguente comma: <i>Adozione dei seguenti materiali per la pavimentazione degli spazi pubblici o di uso pubblico :</i> a) Arenaria b) Pietra bianca (Cingoli, Frontone, Furlo) c) Mattone laterizio.</p> <p>Il Titolo IV delle N.T.A, riguardante le Prescizioni Specifiche, è stato completato con la trasposizione in questa sede della documentazione fotografica di supporto alle P.S., precedentemente allegata alla relazione di piano. Sono stati inoltre aggiornati i riferimenti catastali e topografici delle P.S. in adeguamento alle variazioni intercorse dalla stesura originaria.</p> |
| <p>Elenco delle proprietà catastali ricomprese nel PPCS di Roncitelli e aggiornamento della loro consistenza</p> | <p>Il data-base, oltre a riportare l'elenco dei proprietari come richiesto dal Piano di Recupero, permette di ricostruire l'ubicazione esatta di ogni immobile per il catasto e per l'anagrafe e di risalire, in caso di differenze tra le planimetrie cartee e quelle informatiche, all'attuale consistenza e alle motivazioni dell'aggiornamento effettuato.</p> |