

Comune di Cupra Marittima (AP)

Il Piano di recupero urbano del borgo di Marano

La necessità del recupero

Il Piano di recupero urbano di Cupra Marittima interessa il vecchio borgo di Marano, centro storico della città, considerato uno dei luoghi più interessanti del sistema insediativo e architettonico del territorio provinciale.

Il crescente abbandono abitativo e l'avanzamento dello stato di degrado degli ultimi decenni determinano la necessità di elaborare un Piano di recupero in grado di innescare processi di riqualificazione urbana, attraverso nuove possibilità di ripresa edilizia e di reinserimento della popolazione; con l'affidamento dell'incarico di aggiornamento del Piano agli architetti Roberta Angelini e Donatella Forconi, l'Amministrazione comunale risponde in maniera coerente sia alle esigenze di pianificazione attuativa della città che alla metodologia di pianificazione auspicata dal Piano provinciale rispetto ai centri storici campione.

La particolarità del caso presentato è data dall'opportunità, creatasi nell'occasione, di controllare il processo di sviluppo del territorio a partire dall'individuazione delle strategie a vasta scala fino alla definizione delle procedure a scala edilizia. Le realizzazioni in corso, e quelle concluse, mostrano una soddisfacente corrispondenza tra la prefigurazione degli scenari di sviluppo possibile e l'effettiva rivalutazione del territorio. In particolare, un tema tanto percorso quale quello del recupero dei valori storici ed ambientali, mostra la sua reale potenzialità non solo nella rifunzionalizzazione del patrimonio, ma anche nella corretta gestione dello stesso.

Il centro storico di Marano presenta una struttura equilibrata nei rapporti tra edificato e spazi aperti: il PdR riconosce e descrive con diverse categorie tali rapporti e, attraverso indicazioni normative calibrate sulle diversità, tenta di reintrodurre elementi di qualità nel centro storico.

La struttura edilizia risulta oggi molto articolata e assume un particolare valore come insieme architettonico piuttosto che per i singoli edifici che la compongono. L'immagine complessiva del borgo è data soprattutto dal tessuto storico minore che, nonostante le numerose trasformazioni del tempo, ha mantenuto invariata la tipologia generale dell'*incasato*.

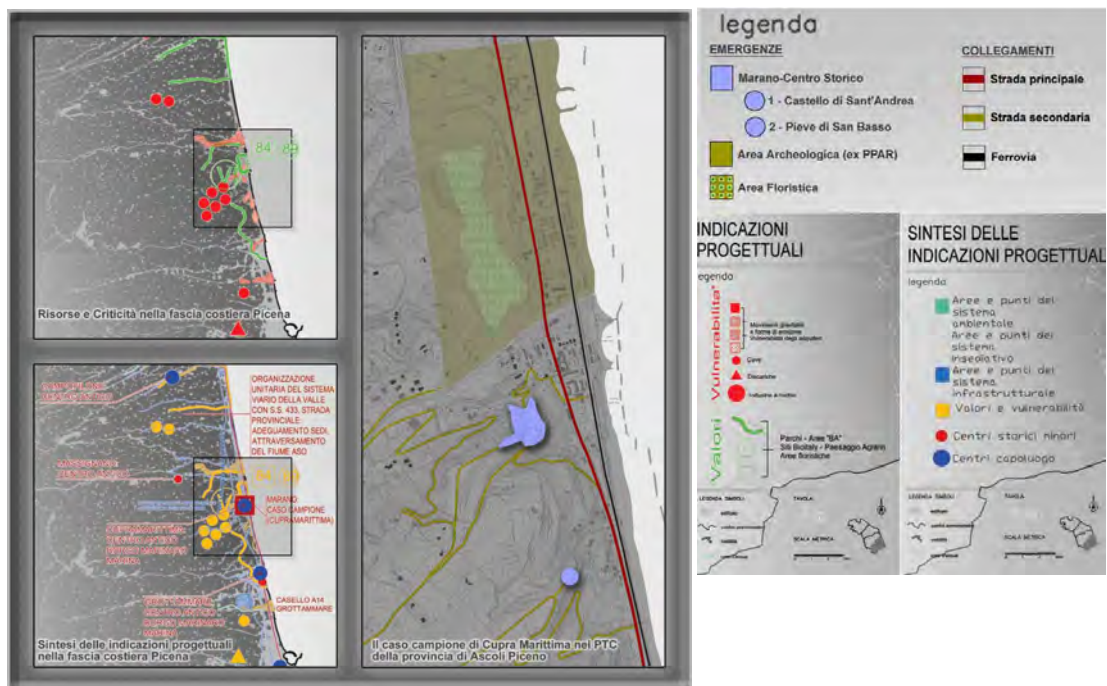
Lo spazio aperto e le aree libere, gli orti e i giardini, le strade e le piazze, hanno storicamente compenetrato l'edificato; oggi, questa immagine complessiva appare fortemente compromessa. Anche in questo caso, il Piano individua una serie di categorie di spazi verdi e gradua l'intensità dell'intervento, prevedendo diverse categorie d'intervento per il miglioramento e la gestione del verde.

Una strategia complessiva

I lavori di redazione del Piano di recupero di Marano prendono il via da una prima revisione del vecchio Piano

del 1985, costruito con metodologie tipiche del periodo e su basi cartografiche catastali manuali.

La diretta derivazione da un impianto metodologico di scala più ampia (Piano di coordinamento territoriale provinciale), che vede nella fattibilità delle indicazioni previste e nella operatività dei programmi stabiliti per le diverse parti di territorio un metodo efficace per il governo delle trasformazioni territoriali, induce i progettisti ad impostare il PdR in maniera innovativa.



Il Piano territoriale di coordinamento di Ascoli Piceno: progetto della fascia costiera e caso campione di Cupra Marittima. Coord. P.Bellagamba e P.Cavalcoli, tra i redattori: R.Angelini e D.Forconi.

L'apparato conoscitivo e quello progettuale, nel rispetto delle richieste della Legge regionale, si avvalgono dell'utilizzo di una nuova ed apposita cartografia di base numerica, restituita alla scala 1:500 e toccano tutte le fasi della rilevazione degli elementi presenti nel centro storico, dagli edifici alle aree libere, ai sottoservizi; gli strumenti informatici utilizzati sono stati quelli del disegno architettonico e della grafica computerizzata, supportata da metodi di rilevamento diretto strumentale e di fotografia digitale; la ricerca sui diversi temi affrontati dal Piano si è avvalsa inoltre di studi specifici e di contatti diretti con archivi di Stato, Soprintendenze, Associazioni culturali e cittadini.

Durante l'adozione del PdR è stato approvato il nuovo Prg, adeguato al Piano paesistico regionale, che propone una pianificazione attenta alle risorse naturali, antropiche e culturali nonché la salvaguardia e la valorizzazione come strategie prioritarie rispetto alle esigenze dello sviluppo economico; per Marano rinvia ad una pianificazione attuativa nuova ed efficiente rispetto ai problemi della riqualificazione urbana, affidandogli il ruolo di riferimento per attività culturali e turistiche.

E' stato, inoltre, vinto un bando per un Programma di recupero urbano (Pru) che punta su un intervento di recupero integrale, con l'obiettivo di ritrovare un ruolo specifico e caratterizzante sul quale impostare una rinascita che riqualifichi il centro: le generali condizioni precarie del borgo rendono necessario il reinserimento della popolazione residente; l'inefficienza del sistema di accesso e la scarsa manutenzione degli spazi inducono a riqualificare il sistema viario e l'area nel suo complesso; la situazione di inefficienza delle reti richiede il ripristino tutto il sistema tecnologico, compreso il cablaggio della zona; la precaria situazione geologica necessita di adeguati interventi di consolidamento.

Il sistema territoriale individuato dal Piano di coordinamento territoriale comprende anche il Castello di Sant'Andrea, che individua la sede del vecchio borgo omonimo, di cui il rudere rappresentava la chiesa. La proposta e la realizzazione di un progetto di restauro del manufatto (per mostre all'aperto o percorsi storici) e di un'area di servizio con parco attrezzato belvedere, punti ristoro, percorsi tra i pini e olivi, passeggiate panoramiche accessibili ai portatori di handicap, "teatro verde" per le manifestazioni all'aperto, trovano la loro ragion d'essere nel recupero del castello e appaiono particolarmente importanti per la rifunzionalizzazione del sito. La redazione del Ptc della provincia di Ascoli Piceno rappresenta un'importante opportunità per il centro storico del Comune di Cupra Marittima (Marano), individuato come uno dei centri campione del sistema in-



Il Piano di recupero di Marano a Cupra Marittima: redattori arch. R. Angelini e arch. D. Forconi, collaborazioni: arch. D. D'Addazio, A. Capriotti, A. Santiloni, G. Mariotti e A. Urzi.

Ristrutturazione edilizia

R1- Ricostruzione anche parziale di organismi edilizi in rapporto a nuove esigenze funzionali, con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

R2- Ricostruzione di organismi edilizi diruti con presenza di porzioni strutturali significative, con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

R3- Ricostruzione di organismi edilizi diruti con presenza di tracce di muri esistenti con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

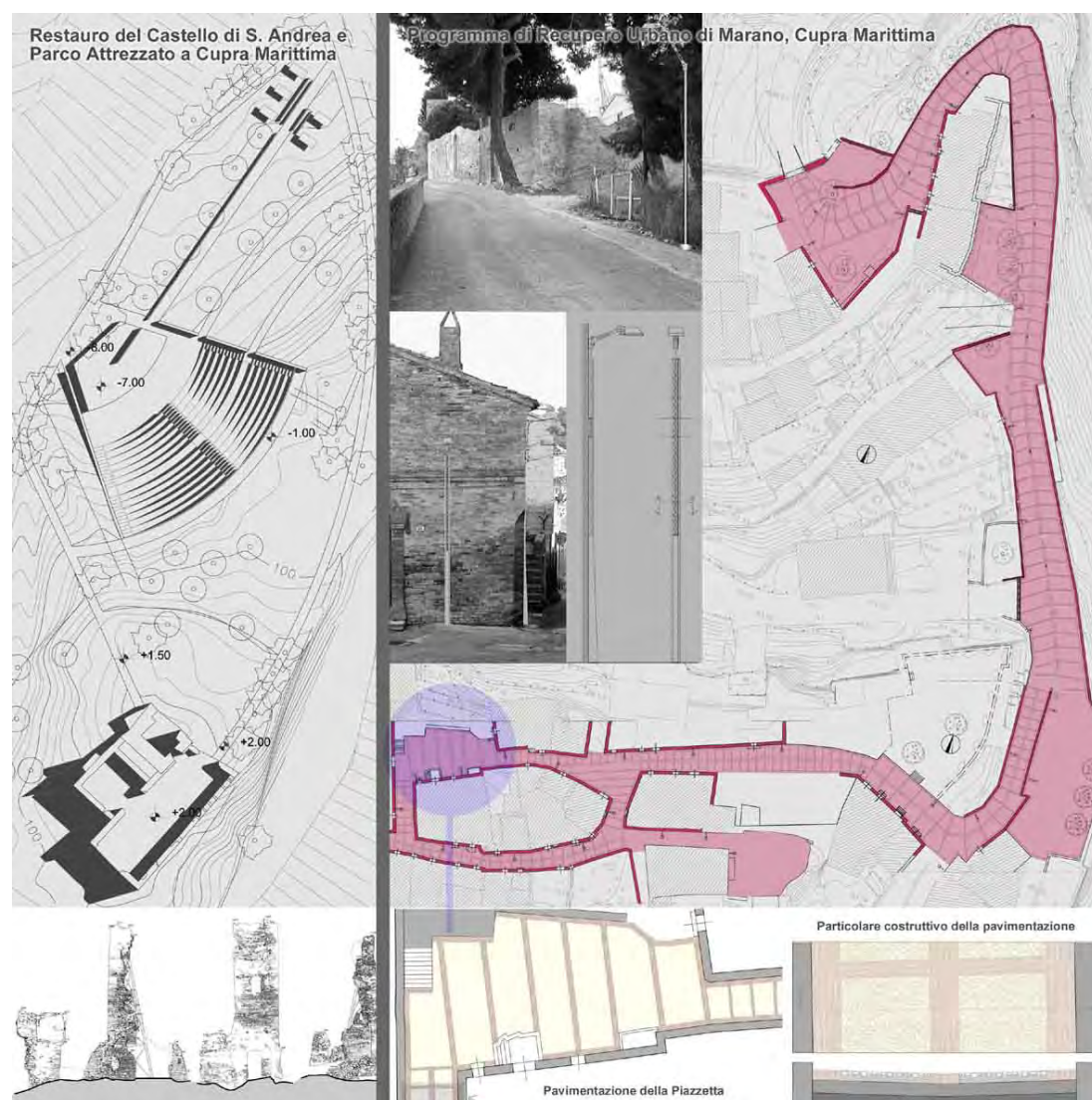
R4- Ricostruzione di organismi edilizi diruti con presenza di porzioni di fondazioni, con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Ristrutturazione urbanistica

area Progetti Speciali spazio ricostruito	accedi all'edificio
area Progetti Speciali spazio aperto	accedi all'area
ambiti di edificazione di nuova progettazione	parcheggi privati
aree di rispetto soggette a restauro	parcheggi pubblici
masse speciali	spazi pedonali pubblici
panneggiate	verde pubblico
ritardi	verde attrezzato
allineamento di fronti	

sediativo dei centri storici della provincia. Il Ptc prende coscienza di un territorio che comincia a confrontarsi con le politiche e le problematiche di fondo e sceglie di esemplificare alcune situazioni per dimostrarne la praticabilità. Il Piano di recupero ha, quindi, l'obiettivo di dare qualità a un territorio che finora non ha potuto far emergere le sue immense potenzialità: le poche azioni finora praticate sono state inefficaci e scarsamente interrelate tra loro. Non è un Piano esclusivamente vincolistico, ma uno strumento capace di concretizzare le potenzialità del centro, veicolandole anche a livelli di programmazione non necessariamente propri di un comune, ma imperdibili in un processo di pianificazione attuativa.

Il Ptc riconosce e indica nel territorio di Cupra un caso tipo con situazioni da valorizzare e da mettere a sistema, segnalando alcuni poli come punti di forza attraverso cui promuovere lo sviluppo economico: oltre al centro di Marano, ci sono il Castello di S.Andrea, la pieve di S.Basso, il Parco archeologico, l'area floristica e il Parco Marino Piceno. Tali elementi possono esprimere al meglio il loro valore, attraverso l'organizzazione in un itinerario che abbia il senso di un sistema composto di parti autonome ed attivabili anche separatamente, e che insieme valorizzino le numerose risorse del territorio comunale.



Restauro del castello di S. Andrea a Cupra Marittima: prog. e dd. Il. R. Angelini e D. Forconi,
 - Il Pru di Marano: prog e dd. Il. dell'Uff. Tec. Com. e consulenza di arch. R. Angelini e arch. D. Forconi.

L'intervento attuativo

Un livello attuativo di applicazione del PdR è affidato all'articolazione territoriale del centro storico di Marano in Unità minime di intervento (Umi), intese come ogni fabbricato e/o area, oppure ogni insieme di fabbricati e di aree la cui sistemazione vada prevista in modo unitario. Il Piano trova, quindi, la sua forma di attuazione mediante singoli interventi operativi unitari, ciascuno esteso ad un'intera Umi per la quale sono fissate sia norme generali sia norme particolari che definiscono chiaramente i limiti di intervento con specifiche indicazioni per gli spazi costruiti e per gli spazi aperti.

Un ulteriore livello attuativo del Piano è affidato alla sperimentazione di interventi pilota di riqualificazione tra spazi costruiti e aperti, anche attraverso la compartecipazione delle azioni pubbliche e private, mediante i *Progetti speciali*. Questa particolare procedura di intervento è proposta in relazione ad alcune zone dell'attuale struttura urbanistica del centro storico, nelle quali caratteristiche di profondo degrado, di abbandono o utilizzo improprio, di frammentazione degli usi, di necessità di adeguamento della dotazione di servizi primari insieme alla indubbia potenzialità dei luoghi, hanno permesso di ipotizzare un progetto di intervento complesso, in grado di restituire alle diverse parti una conformazione unitaria per forma, definizione e possibilità di fruizione.

Trasversalità dell'intervento

La struttura del Piano presenta le forme di uno strumento attuativo, ma è possibile leggere in maniera trasversale gli obiettivi generali. Rispetto al sistema insediativo, le politiche proposte mirano ad interventi di natura residenziale e di riqualificazione dello spazio urbano; per il sistema infrastrutturale, le azioni principali riguardano la creazione di nuove aree sosta e il miglioramento dell'accessibilità al borgo; rispetto al sistema ambientale, si punta al recupero degli spazi aperti, al consolidamento dei versanti, a nuove destinazioni del verde pubblico.

La valutazione della struttura urbana di Marano, costituita da spazi costruiti e da spazi aperti, ha permesso di progettare, attraverso la normativa del Piano e operativamente attraverso la realizzazione del recente Pru per il centro storico, una serie di micro ricostruzioni sull'edificato e una serie di diffuse sistemazioni dello spazio verde per ripristinare l'originario rapporto tra spazi pieni e vuoti.

Sistemi decisionali e gestionali

La gestione del Piano è affidata all'Ente comunale, ma necessita soprattutto della capacità e della volontà della popolazione di riconoscersi come attore fondamentale dei processi di trasformazione e conservazione del patrimonio storico pubblico e privato.

L'intervento del privato persegue generalmente obiettivi relativi alle esigenze individuali, sia riguardo agli spazi costruiti sia agli spazi aperti; in particolare, l'intervento ricorrente sugli spazi costruiti riguarda l'eliminazione del dissesto dell'edificio, realizzato anche in base alle mutate esigenze funzionali; quello sugli spazi aperti riguarda, in genere, la tutela e riqualificazione delle aree verdi e delle aree esterne agli edifici. L'intervento pubblico persegue, al contrario, obiettivi collettivi, relativi alle esigenze di riqualificazione del patrimonio edilizio e dotazione del verde: il Piano implica scelte di carattere edilizio-urbanistico e impone prescrizioni ed indicazioni finalizzate alla realizzazione delle opere ritenute necessarie ad assicurare il risanamento del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

Il Piano prevede, infine, una gestione congiunta tra pubblico e privato per la realizzazione di alcuni Progetti speciali di notevole interesse, nei quali la sinergia tra i due soggetti rappresenta un necessario elemento di fattibilità per gli interventi

Progettazione partecipata

Tutte le fasi di costruzione del PdR sono state accompagnate da un attivo rapporto con i cittadini, fatto di incontri e consultazioni sia con l'Amministrazione comunale e provinciale, sia con i rappresentanti delle Associazioni maggiormente coinvolte nella programmazione del caso.

Il Piano è stato presentato su supporto multimediale in un Consiglio comunale aperto al pubblico. Sono stati programmati numerosi incontri con la cittadinanza interessata, prima e dopo i passaggi formali in Consiglio, in cui i progettisti del Piano sono stati a disposizione per domande e chiarimenti. Anche i progetti esecutivi collegati al Piano, come il restauro del Castello di S.Andrea, la riqualificazione dell'area verde e il Pru, sono stati ampiamente verificati e condivisi in incontri, Consigli aperti e inaugurazioni allargate a tutta la cittadinanza.

L'ampia partecipazione dei cittadini, sempre vigili e particolarmente interessati alle vicende del proprio territorio, la divulgazione a mezzo stampa delle iniziative e dei risultati ottenuti e, infine, la fitta presenza dei residenti e dei turisti che si stanno riappropriando degli spazi ripensati e realizzati, testimoniano l'ampia condivisione del metodo partecipativo adottato nella redazione e nella gestione del Piano.

Valorizzazione delle risorse e sviluppo locale

Durante la redazione del Piano sono state sperimentate alcune procedure attuative degli interventi previsti nel centro storico attraverso la partecipazione al bando di finanziamento per un Pru. Il comune è risultato tra i primi selezionati, ottenendo il cofinanziamento di numerose opere (interventi sulle strutture edilizie e viarie, sugli spazi urbani e i parcheggi, sul verde e sulla struttura ambientale, sulle reti di sottoservizi). Uno dei presupposti del Pru era la compartecipazione all'operazione complessiva di una componente di soggetti privati: tre soggetti locali hanno risposto all'invito dell'Amministrazione e partecipato con l'Ente ottenendo gli stessi benefici per la ristrutturazione di immobili di proprietà.

Nel Piano sono inoltre previste alcune operazioni di ristrutturazione urbanistica ed edilizia che possono veicolare una serie di risorse finanziarie e di investimenti nell'ottica di una riqualificazione del borgo e di una sua rivitalizzazione socio-economica. Si è perciò definita in maniera strategica e prioritaria un'ipotesi di

ricostruzione dei volumi preesistenti nel paese, supportata, tra l'altro, da un'attenta valutazione economica dell'operazione immobiliare. La pubblica amministrazione sola o in accordo con i privati, può farsi promotore dell'iniziativa di rivitalizzazione del centro, coordinando tutte le operazioni previste, come la definizione del programma operativo, la gestione dei rapporti con altri Enti; la fattibilità immobiliare, la definizione delle modalità procedurali e contrattuali per le operazioni, e la definizione del ruolo e delle modalità d'intervento da parte del Comune stesso.

SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA

Comune di Cupra Marittima
Assessorato: Urbanistica e Lavori Pubblici

IL CASO

Piano di recupero urbano del borgo di Marano

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO

Città/territorio storico

A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE

Programmi e progetti urbani
Piani urbanistici