

Piano Particolareggiato del Centro Storico e borgo limitrofo

approvato con atto C.C. n. 3 del 10.03.2010

VARIANTE

approvata con atto C.C. n. 56 del 18.12.2013

RELAZIONE TECNICA

PROGETTO

RT
01

variante parziale redatta da:
UFFICIO TECNICO COMUNALE di Gradara

DICEMBRE 2013

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

▪ Prologo

Le nostre città italiane hanno perso via via il loro antico "senso" e l'uomo contemporaneo ne fa un uso molto diverso che nel passato e quindi "necesse est" risollevere l'impovertimento contemporaneo delle nostre coscienze, della nostra memoria, delle nostre città.

Ci stiamo tutti assuefacendo e stiamo rovesciando la nostra tradizione del bello così tipica nel nostro paese trasformando l'Italia tutta in una immensa periferia.

Gran parte delle città italiane sono luoghi ove si è potuto assistere negli ultimi decenni ad una vera e propria caduta di proposità progettuale, ad una banalizzazione ed uniformità di interventi, e si mostrano sordi e ciechi rispetto a quei rapporti tra le forme che trasformano i luoghi in un "interno" vivibile, spazio di relazione tra le cose e le persone.

L'obiettivo vero sarà quello di voler far riscattare la società dall'appiattimento dei valori ideali ed alla crisi dell'iniziativa, del coraggio e della responsabilità. Purtroppo la società attuale si sta assuefacendo al disordine, al rumore, all'irrespirabile, al brutto, ed è altrettanto vero che poco si è fatto al riguardo finora. L'intendimento del presente Piano dunque sarà quello auspicabile che la "città" veda risorgere proposte più concrete al posto di essere sempre sfruttata per convenienze e partigianerie. L'avidità la rabbia e la stupidità vanno sempre insieme, quando nel mondo accade qualcosa di male. Se osserviamo con attenzione però, vedremo che è in relazione a

queste tre cose e cioè che se guardiamo ciò che vi è di buono, invece, ci accorgeremo che non manca di saggezza umiltà e coraggio.

Questa variante al P.P.C.S. si è data come compito primario quello di redimere i conflitti "in continuo" (tra operatori, operatori pubblici, privati associazioni, ecc.) e perseguire nel contempo un "disegno" in grado di mantenere come obiettivo primario la cosiddetta qualità.

Questa conflittualità tutta interna allo strumento urbanistico riguardo al tema della rigidità/flessibilità e potrà venire risolta solo se il piano sarà in grado di perseguire un disegno fisico "rigido" offrendo contemporaneamente articolazioni flessibili di destinazione d'uso. Il piano cambia logica: da strumento solo prescrittivo dovrà essere un piano di carattere comportamentale dove non tutto sarà valutato, studiato e deciso a priori.

▪ Cenni di storia urbana

Se per tutta la storiografia inerente il castello di Gradara disponiamo di testimonianze che ne sviluppano e chiariscono tutte le vicende costruttive dal torrione quadrangolare originario al restauro dell'Ing. Zanvettori, alle riprese del dopoguerra fino all'oggi, difficoltoso appare il problema di storicizzare con documenti la struttura del borgo entro le mura.

Il territorio di Gradara è sempre stato abitato fin dall'epoca romana, fa parte di un ambito territoriale, il Montefeltro, che presenta una memoria di fatti e caratteristiche architettoniche e ambientali figlie di un intreccio tra lotte e partigianerie politiche ed interessi prettamente locali dovuti in parte alla natura geografica dei luoghi e dal tipo di sviluppo della produzione principale, quella agricola, fatta di conduzioni familiari, sfruttamento intensivo del suolo e un variegato ambito di impianti agricoli come orti, orti alberati, seminati, ecc.

Tutto ciò era funzionale all'autosufficienza del nucleo familiare o dell'azienda. Le popolazioni erano distribuite nel territorio in piccole unità di proprietà terrena e una notevole rete di comunicazioni atta allo sviluppo del commercio e del plus prodotto.

I borghi collinari di piccole dimensioni al centro di percorsi di medesima importanza, ma al contempo molto contesi, da signori con il fine di appropriarsene. Detti borghi acquisiscono via via importanza con l'acquisizione di funzioni politico amministrative, religiose e soprattutto militari (v. Gradara). In essi si sviluppa un'architettura di qualità con castelli, torrioni, municipi, chiese, pievi, conventi, ecc. L'importanza strategica degli insediamenti collinari sia del Montefeltro che dell'Appennino tosco-emiliano costituiscono un vero e proprio sistema di centri fortificati a difesa dell'impero.

Importante risulta il passo delle Siligate che mette in comunicazione diretta la pianura padana, costa adriatica e la Flaminia. Di qui l'importanza delle fortificazioni del Montefeltro da quelle della costa a picco sul mare (da Casteldimezzo a Fiorenzuola di Focara) a le Rocche a monte, in Gradara e a Fanano. A ciò era legato un sistema di messa a coltura della campagna per soddisfare le esigenze alimentari e anche un sistema di insediamenti densamente abitati per un eventuale appoggio in caso di guerra. Il primo pezzo del Castello è stato costruito nella metà del XII secolo, poi via via esso ha subito trasformazioni e inglobamenti dai Griffo ai Malatesta. L'espansione avvenne dalla sommità del colle verso il versante meridionale inglobando il percorso verso Borgo Mercato. L'orientamento dell'abitato di Gradara si esplica tramite un'apparente spontaneità dell'estensione urbana dove le case seguono le curve di livello del terreno, le sue asperità, i percorsi tortuosi dei sentieri individuati e usati nel tempo da persone e da animali. A ciò si aggiunga la capacità di sfruttamento degli elementi naturali come l'esposizione ai raggi solari facendo sì che lungo il versante meridionale le coperture fungessero come da collettore solare e le vie e le piazze come accumulatori di calore. L'asse stradale S.O e N.E coincide con l'asse eliotermico in modo che le facciate esposte a N.O. ricevano meno luce di quelle S.E. ma di avere il medesimo aumento di temperatura media diurna. Altro elemento fondante è il rafforzamento del percorso rettilineo di via Umberto I come strada principale ed il posizionamento di tutte le altre strade con un sistema detto "a pettine" con percorsi altimetrici pressochè orizzontali poiché seguono le curve di livello. Il territorio inglobato dall'esperienza umana è stato edificato abbastanza lentamente. Diversi lotti rimangono ineditati costituendo spazi liberi per gli usi più diversi. Non si riscontrano

fabbricati con edilizia a corte interna ma edificazioni con case a schiera più ricche nella via principale e più povere nel resto del tessuto urbano.

Tale aspetto generale si è mantenuto inalterato fino ad oggi così come l'impianto stradale. La tipologia edilizia prevalente risulta essere la schiera a due piani con il fondo al piano terra e le abitazioni ai piani superiori. Le abitazioni di pregio di via Umberto I e quelle minori hanno differenze di corredi manutentivi e decorativi. Di qui la necessità di uniformarne le modalità manutentive. Dal punto di vista strutturale risulta essere una edilizia a setti portanti perpendicolari alle strade. Comunque il tessuto urbano non è stato compattato come in altri luoghi. Menomazioni sono avvenute ma sono ormai insanabili. Attorno al borgo sono sorti poi dei fabbricati che pur presentando gli stessi caratteri costruttivi dei fabbricati interni le mura presentano un aspetto totalmente incongruo, banale e da rivedere completamente. Da stigmatizzare infine la sostituzione dei manti stradali in cotto, mattoni di coltello posti a spina con l'attuale selciato ed anche l'asfalto.

Il C.S. si presenta ad oggi con un processo di recupero in linea sufficiente nel numero, permangono peraltro purtroppo ancora incongruenze per ciò che riguarda le finiture dei fabbricati inadeguate e non finalizzate ad una qualità almeno "minima" formale e tecnica.

▪ Funzioni attuali del C.S.

Gradara assieme alla parte settentrionale del Montefeltro ha sempre gravitato più verso il versante Romagnolo che verso la Marca e a tuttoggi pur essendo dal punto di vista amministrativo sotto la provincia di Pesaro-Urbino, la sua economia è maggiormente legata a quella del macroterritorio che va da Rimini, Cattolica e Gabicce. Il C.S. e il suo Castello quindi è polo di attrazione turistica che accoglie dalla costa Romagnola, ma non solo, in modo quantitativamente rilevante parte delle migliaia di presenze soprattutto estive dell'intera area attraverso flussi turistici pubblici e privati.

Le visite risultano di durata giornaliera o addirittura di mezza giornata.

A questo turismo estivo si aggiunge un turismo spalmato durante tutto l'arco dell'anno con punte nelle festività; di particolare rilevanza quantitativa risulta essere la presenza nel periodo primaverile e/o autunnale di gite scolastiche o di altra natura (anziani, enti, ecc.) che anche grazie all'attrazione di "Paolo e Francesca" dell'episodio dantesco, ne amplificano la capacità attrattiva così come oggi anche con la manifestazione dell'Assedio al Castello. Quindi "l'armamentario" di attrezzature turistiche risulta prevalentemente indirizzato ad un pubblico frettoloso, dedito in modo particolare all'acquisto del ricordino, il pasteggiare in ristoranti dal nome e dall'addobbo simil medievale e come asserisce L. Michellini Tocci in "Gradara e i castelli a sinistra del Foglia" ed. Cassa di Risparmio 1974.... "quel che è peggio si è lasciato che le stradine umbratili e silenziose fossero trasformate in una specie di fragoroso bazar levantino con tutte le colorate paccottiglie distese in mostra anche sull'ammattionato per la grande gioia dei benpensanti regrediti di ogni parte del mondo". La maggior parte dei punti vendita è dislocata lungo via Umberto I creando di

fatto un sovraffollamento di questo asse viario a discapito delle altre vie. Dal punto di vista economico le ricchezze ricavate dal turismo non vengono ridistribuite socialmente al fine di costruire una base produttiva nel centro storico, in quanto la produzione purtroppo avviene altrove dando così al centro di Gradara valenza a terziario e non produttiva artigianale. Questo stato di cose ha anche causato un lento e costante spopolamento con relative volumetrie degradate o perlomeno sottoutilizzate o utilizzate solo in particolari momenti dell'anno. Parte del patrimonio edilizio appartiene a coloro che non sono più residenti con case sistemate almeno in parte, dotate di servizi che vengono utilizzati solamente durante i periodi di riposo. Altra parte del patrimonio viene concesso dai proprietari in affitto a residenti o vengono lasciate chiuse e vuote in attesa di "miracoli". Un'ultima parte di patrimonio abitativo è invece di proprietà di coloro che per tradizione familiare sono inseriti nel commercio del centro, vive in esso stabilmente, in edifici rammodernati con al piano terra negozi o ristoranti. Esistono quindi due Gradara, una che comprende un territorio comunale urbanizzato dedito a diverse attività dall'agricoltura, all'artigianato e alla piccola industria con un forte sviluppo dell'edilizia residenziale. La ricerca di un vivere a misura d'uomo entro un territorio meraviglioso dal punto di vista ambientale ha portato Gradara ad un forte incremento residenziale rispetto ad altri territori meno tranquilli e più congestionati dal traffico. L'altra è quella del "Borgo Antico" sempre più territorio e museo al servizio del turismo mordi e fuggi. Vero è che voler stravolgere queste tendenze risulta essere un'utopia, ma è proponimento voluto fortemente dall'Amministrazione, quello di migliorare e potenziare anche e soprattutto il Borgo Antico. La nuova variante dovrà in primo luogo operare tramite "ripulitura" urbana una omogeneizzazione dei caratteri architettonici, un potenziamento

dell'apparato architettonico costruito e portare ad un buon livello il commercio, migliorare la distribuzione della ricettività turistica, un accurato e definitivo arredo urbano elemento completamente dimenticato sino ad oggi. Da non tralasciare infine la necessità di utilizzare il complesso "Castello-Mura" non solo come museo di sé medesimo ma, e la storia ce lo insegna, come sede di intense attività culturali e produttive. Il futuro del Castello sarà non solo quello di museo e monumento ma luogo con spazi attrezzati (in questo le nuove tecnologie aiuterebbero molto!!!) per il tempo libero dei visitatori e dei residenti.

Tutto ciò dovrà produrre uno sviluppo sociale ed economico al fine di permettere una autentica manutenzione al fine di mantenere il Borgo integro e funzionante anche a futura memoria.

▪ Finalità del piano particolareggiato del centro storico

L'Amministrazione Comunale, distintasi per l'intraprendenza e la forza delle iniziative messe in campo per far raggiungere a Gradara un livello di frequentazioni e un livello di immagine a livello sia italiano che mondiale molto elevato e nel contempo ha avuto la capacità di legare la peculiarità del "luogo" all'interno di un circuito mare-terra di particolare lungimiranza. Non ultimo le iniziative dell'Associazione Gradara Innova, sempre pensate con ricchezza di idee, slancio propositivo e originalità. Tramite l'incarico tecnico affidato, l'Amministrazione vuol creare nuove e migliori condizioni allo sviluppo di Gradara in particolar modo il Centro Storico ed il suo immediato contorno al fine di rilanciare, valorizzare e rendere maggiormente fruibili le risorse storico-artistiche del paese. Dopo un'attenta analisi sia delle condizioni architettoniche che di quelle socio-economiche inerenti questo speciale Centro Storico si è riflettuto su alcuni aspetti ritenuti fondamentali ad una crescita ed ad una riqualificazione dell'area del borgo. Primo elemento è lo stato dell'edilizia pubblica e privata. Sebbene alcuni interventi di ristrutturazione e miglioramento siano stati adottati ed eseguiti negli ultimi periodi, l'intero patrimonio andrebbe forse mantenuto nel suo insieme con maggior cura ed attenzione. A tal proposito saranno le norme tecniche di attuazione a delineare meglio le caratteristiche e gli eventuali strumenti legislativi ed economici in grado di attivare questo miglioramento. Lo stato invece sia delle strade che degli impianti tecnologici merita un approccio temporale tale da permettere una razionalizzazione e una messa in opera anche di nuove reti tali da rendere Gradara capace di accogliere anche nuovi strumenti di comunicazione con i quali anche il

“vecchio” si deve confrontare, ma soprattutto che deve saper utilizzare. Ecco quindi i primi punti importanti del piano:

- miglioramento delle caratteristiche estetiche degli edifici;
- adeguamento delle urbanizzazioni primarie;
- la rete stradale;
- le nuove reti tecnologiche.

Ora pur apparendo complicato da varie situazioni contingenti e di carattere socio economico, che il Centro Storico di Gradara si possa ripopolare completamente ciò non impedisce a volerlo. Rientro nel vecchio borgo entro il quale sopravvive fortunatamente ancora quello spirito e quell’ “anima” che contraddistinguono Gradara e i Gradaresi a tal fine sempre tramite le nuove norme tecniche si daranno indirizzi finalizzati a questo obiettivo.

Appare ora evidente che oltre al patrimonio storico-artistico del centro storico nel suo complesso che è una parte predominante della “forza attrattiva del genius loci” sia essenziale occuparsi anche del rilancio e valorizzazione del settore economico e commerciale del centro storico, con la creazione di quella rete di servizi ed attività che compongono l’offerta per il consumatore, il residente e il turista. Se molto è stato fatto negli anni ora, si può e si deve cercare di far meglio.

Attorno a questo largo tema si è ragionato e si è arrivati ad alcune considerazioni-proposte.

- Arricchire il mix merceologico del comparto.
- Arricchire la vitalità del centro.
- Iniziative dell’ente locale volte a creare nuove opportunità al fine di dare nuovo valore aggiunto all’attuale potenziale espresso dalle attività

presenti coinvolgendo la cittadinanza mettendo in risalto il ruolo culturale che può essere esercitato dagli esercizi commerciali locali.

- Creazione di progettualità a tema di natura sia espositiva o divulgativa es.: la strada degli artigiani, la strada della creatività, ecc..
- Rilancio della strada per proposizione di iniziativa a tema: la strada dell'arte (stamperie, artisti emergenti, installazioni d'arte, attività artistiche permanenti e temporanee ceramica, legno, metalli, e spazi adibiti alle espressività dei bambini).
- Allargare l'offerta commerciale cercando di aggiungere ulteriori e nuove attività artigianali es.: la produzione alimentare, il forno o altre.
- Creazione di luoghi di incontro tra le botteghe in sede fissa e i "mercatini creativi" legati ad esempio alla ceramica storica per offrire gradualmente una specializzazione precisa al fine di stimolare la presenza di un pubblico meno generico ma aggiungendovene anche uno più attento interessato e selezionato.
- Si potrà prevedere anche l'inserimento di "curiosità" sempre legate al target di riferimento come ad esempio luoghi di ascolto di musica anche antica, la libreria spirituale, il centro olistico, le terapie dolci e alternative che testimonierebbe l'attitudine del centro storico a porsi come scenario ideale romantico e umanistico ad ospitare la presenza di attività dedite a rimuovere l'attenzione delle variabili interiori dell'individuo rimarcando così le vocazioni peculiari a cui può estendersi l'interesse dei commercianti "tout-court".

- Ascolto delle domande dei commercianti e dei residenti per individuare in tempo reale le carenze e predisporre le migliori possibili.
- L'Amministrazione Comunale tramite l'attivazione di "Progetti speciali" inseriti in "Programmi di attenzione" verso zone commerciali particolari che si distinguono per iniziative tendenti a ricreare una propria identità di immagine e promozionale anche tramite aiuti finanziari, normativi layout etc.
- Coerenza stilistica degli elementi che concorrono all'arredo urbano.
- Attenzione verso l'handicap (Museo tattile, olfattivo o altro).
- Centro storico come rete di servizi e attività che compongono l'offerta per il consumatore residente e il turista per cui risultano essenziali i seguenti punti:
 - I singoli negozi nel loro specifico di funzionalità espositiva
 - La vetrinistica
 - La qualità e varietà della merce esposta
 - La qualità e la professionalità degli operatori
 - Gli orari
 - Pulizia delle strade e raccolta rifiuti
 - Accessibilità al centro storico
 - Iniziative turistiche e promozionali
 - La fruizione del patrimonio storico architettonico
 - Il patrimonio museale
 - Le mostre evento
 - Gli eventi culturali e non

- Le animazioni turistiche
- La verifica e la fattibilità dei progetti sia a breve che a medio e lungo termine
- Elementi di arredo urbano
- Normalizzazione e normazione delle aree di sosta interne ed esterne al centro storico
- Per il risparmio energetico (fotovoltaico, geotermico, ecc.) si potrebbe pensare ad una gestione mista tra pubblica amministrazione e commercianti al fine di creare, su aree esterne al centro, in forma associata tali strutture tecnologiche
- Una nuova normazione delle finestrate al piano terra soprattutto di via Umberto I che dovranno avere scuri interni, inferiate in ferro battuto a maglia quadrata e possibilmente vetri con decori a piombo
- Andranno altresì ridimensionate e risistemate tutte le strutture aggettanti su via Umberto I (pergole).
- Eliminazione delle serrande in lamiera o plastica e di tutto ciò che risulta incoerente
- Nelle norme tecniche di attuazione del PPCS trovano risposta ulteriori chiarimenti di carattere normativo legati all'arredo urbano.

ARREDO URBANO

“La città è un luogo pieno di memorie e vive soprattutto perché ricorda”.

Una delle priorità del Centro Storico di Gradara riguarda l’arredo urbano. È questa una categoria progettuale forse di cui si è abusato nel termine ma non negli esiti. Sarebbe più appropriato parlare di “microarchitetture per la città”, non abbellimento, ma momento felice all’interno di un dialogo soprattutto creativo.

Risulta essere comunque una categoria che spesso ha procurato più danni che benefici alle città omogeneizzando il Trentino e la Sicilia come un tuttuno indistinto e privo di storia.

Infatti dotare lo spazio urbano di bei elementi, legati alla tradizione capaci di evocare memorie, pensieri, spronare a cercare il “bello” evitando soprattutto la omogeneizzazione e la banalizzazione è questa la priorità del progetto.

Riconoscere la continuità tra passato e futuro è questo il principio cardine attorno al quale si è cercato di dare risposta. L’architetto Loos sosteneva che l’architettura suscita sempre nell’uomo degli stati d’animo ma purtroppo oggi non sembra così, almeno nella maggioranza dei casi. Manca oggi la Regola del dialogo, dialogo tra edifici, pieni e vuoti, tra materiali, tra pubblico e privato.

È un dialogo che va senza meno ristabilito ed al più presto. Assistiamo purtroppo e senza provare indignazione, ad una vera caduta di propositività progettuale, ad una banalizzazione, ad una uniformità di interventi dove il fare si mostra muto e sordo rispetto a quei rapporti tra le forme, tra forme e materiali che trasformano luoghi pubblici, i paesaggi, il mondo intero, in un “interno” vivibile in uno spazio di relazioni stimolanti ed emozionanti, di vero dialogo tra cose e persone. “Riconoscere

nuovamente” è ammettere la validità dei segni distintivi e dei suoi significati. Non accontentarsi solo di ciò che conosciamo tramite consuetudini, luoghi comuni, abitudini acquisite. L’ambiente costruito oggi in fase di progressivo degrado generale perde costantemente la sua dignità di immagine urbana. Arricchire questa immagine penso sia il compito dell’architetto ma soprattutto delle Istituzioni in modo tale da riappropriarsi di quei valori “civici” che nella città contemporanea si sono in parte persi. È necessario un maggior spazio professionale, linee culturali, serio impegno “politico” non certo di parte ma come contributo di ciascuno al miglioramento complessivo della vita.

Il primo approccio è stato finalizzato alla valorizzazione dell’asse di Via Umberto I; i primi elementi ad un suo miglioramento estetico e funzionali che risultano prioritari sono:

- Tendaggi;
- Vettrine;
- Basamenti;
- Le targhe pubblicitarie;
- Totem multimediali;
- Espositori di pubblicità;
- Ridisegno di una immagine omogenea generale.

Tutti questi elementi figurano nelle tavole allegate e trattasi di strutture su disegno o da catalogo dove il materiale e le forme richiamano alla memoria materie e forme “antiche” chiaramente ricontestualizzate e non “false ricostruzioni”.

È nell'uso diverso dei materiali e nelle sue forme particolari che l'intera via assume coerenza estetica e funzionale.

- I tendaggi di cui ai disegni allegati saranno delle aste reggitenda in ferro battuto con o senza forciglione centrale, retrattile con ancoraggio a parete, la piastra d'attacco è su disegno particolare che verrà poi ripreso anche in altri elementi di arredo. I tessuti avranno una gamma di colori predeterminata entro la quale scegliere. Il fronte delle tende avrà per tutti un unico taglio e permetterà l'inserimento di scritte pubblicitarie utilizzando però gamme ristrette di caratteri ed evitando il colore bianco. I tendaggi non dovranno superare se non di poco la larghezza delle aperture sottostanti; nei casi di esercizi commerciali o pubblici esercizi che presentano due o più aperture contigue (porta di ingresso / porta, porta di ingresso / finestra) può essere autorizzata un'unica tenda avente lunghezza massima di poco sporgente le aperture esterne sottostanti; dovrà essere opportunamente valutata, nel contesto del prospetto, la quota di installazione della tenda/e in rapporto al percorso pedonale. I tendaggi potranno avere un aggetto sullo spazio pubblico fino ad un massimo di metri 1,50; per i pubblici esercizi potrà essere autorizzata una sporgenza maggiore, coincidente con la larghezza di eventuale pedana sottostante autorizzata per la posa dei tavoli. Per le attività di ristorazione è fatto obbligo che gli spazi aperti a servizio, in particolare i cortili interni, non vengano mai completamente coperti. Il sistema di copertura previsto sarà con ombrelloni dei quali verrà verificata dall'A.C. la rispondenza ai canoni estetici sopra definiti. Sarà comunque obbligatoria la presentazione del progetto con disegni e rendering di inserimento e relazione tecnologica.
- Le vetrine sono state pensate come contenitori adatti a tutte le categorie merceologiche privilegiando la leggerezza formale in quanto quasi esclusivamente in vetro con un fianco in doppio strato e rivestimento in acciaio corten illuminate internamente e traforato, contenente la pubblicità dell'attività. Dotata di chiusura ermetica e ruote telescopiche dovranno essere riposte all'interno dell'attività commerciale al momento della chiusura serale. È consentita l'esposizione delle merci solo tramite le bacheche. Il loro numero per

negoziante dipenderà dalle effettive necessità e dagli spazi disponibili. La misura massima risulta essere cm 70x45x220h.

È possibile esporre, per il solo periodo di apertura giornaliera, un numero limitato di contenitori (max 2 per ogni attività commerciale) o di vimini o di sacchi di juta (vedi disegni allegati), delle dimensioni massime di cm 60 x 60 x 60, in base all'offerta di mercato.

È consentito l'uso, per i ristoranti che già ne dispongono, di basamenti esterni come ampliamento dell'attività di ristorazione dei quali comunque andrà rivisto il rivestimento in doghe di legno (vedi tavole) e con balaustre in ferro a maglia regolare o vetro.

L'installazione di impianti di produzione e distribuzione di bibite e gelati sulle pubbliche vie dovrà essere contenuta all'interno della proprietà con esposizione massima a filo muro esterno.

- Le targhe saranno del formato standard 30x30 cm in unico foglio o ferro corten o vetro con lettere traforate o stampate e due tipi di caratteri corsivi da concordare con l'A.C.. Di queste targhe sono previste anche due diverse forme, una, quadrata regolare e l'altra a seconda degli spazi disponibili. Nelle vie strette è consentita l'installazione di targhe a braccio con sporto non superiore a metri 0,60 posizionate ad una altezza di almeno di m 2,70 dal piano stradale al fine di facilitare le manovre di mezzi o quant'altro, eventualmente sostituibili con vani per materiali cartacei.
- Il totem risulta essere invece una struttura polifunzionale in grado di risolvere tutte quelle difficoltà di comunicazione che attualmente si riscontrano a servizio del turista e del residente. Infatti trattasi di una struttura che formalmente nasce dalla torsione della torre e che conterrà i seguenti servizi: 1) a terra casse acustiche per diffusione di musica e del parlato; 2) vani portadepliant cartacei di varie altezze e misure; 3) almeno 2 schermi touchscreen che risultano essere comunque un optional tecnologico tramite i

quali chiunque potrà trovare riferimenti storici, stradali indicazioni di percorsi iniziative e quant'altro.

Il numero previsto è di circa n. 3/4 elementi dislocati almeno uno fuori le mure, gli altri tre dentro le mura ed uno presumibilmente nell'area di parcheggio dei bus o in altra sede che si riterrà utile.

Trattasi di elemento rivestito in acciaio corten lavorato al laser e vetro, elementi sporgenti in pietra. I pannelli di vetro saranno smontabili e tramite vetrofanie su misura e potranno ospitare pubblicità a pagamento. Le misura sono 70x70x315. Oltre a quello proposto si ritiene che l'A.C. possa anche sceglierne di una tipologia diversa da reperire sul mercato del tipo totem bifacciale modello Icaro come da disegni allegati. In ogni caso i totem dovranno essere posizionati al di fuori del centro storico.

- Porta poster, trattasi di una struttura che dovrà essere utilizzata per tutte le necessità della Amministrazione e dei vari enti. Consta in doppio strato di vetro antirottura per l'inserimento di almeno due manifesti 70x100. Risulta particolare il motivo dell'aggancio tramite carrucole fisse, mobili e corda.

Gli altri elementi di arredo consisteranno nei seguenti che verranno evidenziati in planimetria e descritti in dettaglio; comunque viene prevista la possibilità di scegliere tra le altre diverse tipologie presenti nel catalogo allegato e ritenute congrue alle scelte generali da parte della A.C..

- Gli elementi seduta potranno venir scelti nelle proposte all'interno di un catalogo merceologico scelto come tipologia di intervento che

contempla diverse tipologie di sedute tutte congruenti. Si segnalano comunque in via indicativa le sedute modello Breack e Volo;

- Porta rifiuti in acciaio corten modello Spenser;
- Fioriere in corten da terra o appese modello Dalia, Bambu e Pitocca;
- Numeri civici in lamiera traforata cm 12x12 con viti in ferro;
- Griglie salvapiante in acciaio corten traforato modello Obra;
- Dissuasori di acciaio corten modello Moka o Cafè per portabicilette;
- Transenne in acciaio corten modello IKS;
- Indicatori di percorsi culturali.
- Chioschi in acciaio zincato tamponato in alluminio retrocamera dotato di tutti gli impianti tecnologici e rivestito in acciaio corten modello Saga;
- Portabicilette in acciaio corten modello Reset;
- Totem modello Icaro;
- Sacchi in juta;
- Cesti in vimini.

Il progetto generale verte su alcuni punti nodali che sono:

- 1) Sistemazione dei prospetti con eliminazione delle superfetazioni degli edifici su via Umberto I, via Cappuccini, Piazza V Novembre, con eliminazione delle serrande in lamiera che dovranno essere sostituiti con sistemi a libro in ferro battuto. Le finestrate al piano terra dei fabbricati dovranno avere gli scuri interni, la protezione con l'inferriata in ferro battuto a maglia quadrata e vetri possibilmente con finitura a piombo.

- 2) Sistemazione dello spazio verde su via Borgo Mancini tramite la sistemazione del fondo a verde calpestabile e l'inserimento di un luogo di sosta ad utilizzo di turisti e residenti.
- 3) Sistemazione del paramento murario della scala verso via Borgo Mancini con ripristino dei gradini e intonacatura della parte alta con relativa verniciatura.
- 4) Sistemazione dell'area parcheggio di pertinenza di Palazzo Rubini Vesin con rifacimento della pavimentazione ed eventuale installazione di struttura utilizzabile per presentazione di eventi, musica e quant'altro, o sistemazione diversa dietro progetto esecutivo.
- 5) Sistemazione dell'area a fianco della posterla Porta Nuova in via IX Settembre tramite le caratteristiche del progetto allegato che prevede una nuova collocazione di sedute questa volta rivolta verso il mare, sistemazione a terra a verde e pavimentazione idonea e la creazione di una piccola struttura in aggetto sulla scarpa sottostante al fine di far gustare al turista la vastità del panorama dal mare ai monti da una posizione privilegiata. Andrebbe rivista anche la pavimentazione di attacco tra la parte esterna alla posterla e l'interno del Centro Storico.
- 6) Sistemazione della passeggiata detta "degli innamorati" tramite sistemi di sedute ed elementi di arredo, coerenti con il parco ornitologico.
- 7) Posizionamento di totem in posizioni da definirsi di volta in volta a seconda delle necessità fuori dal centro storico almeno uno potrà essere installato dopo il portale di ingresso al borgo sul lato sinistro sulla piattaforma in legno come da disegni allegati.

- 8) Sostituzioni di tutte le recinzioni pubbliche e private incoerenti sia nella forma che nel colore estranee all'immagine complessiva del Borgo.
- 9) Eventuale sostituzione dei vecchi dissuasori.
- 10) Si ritiene proporre il posizionamento di fioriere su tutte le finestre oltre i piani terra almeno nella via Umberto I tramite elementi leggeri in ferro battuto con il posizionamento di essenze colorate e possibilmente a caduta.
- 11) Uso del piano del colore come strumento in grado di rivivacizzare il Borgo in quanto non corrispondente alla storia il fatto che l'edilizia minore fosse in muratura a vista. Tutta l'arte medievale e rinascimentale ha descritto con dovizia di particolari l'uso del colore per gli intonaci delle città antiche. Il riferimento quindi risulta essere il Piano del colore adottato dall'A. C..
- 12) Reperimento da parte dell'A.C. nel mercato di box come punti di alimentazione elettrica per manifestazioni.
- 13) I cassonetti dei rifiuti delle attività commerciali andranno tenuti dentro la proprietà e portati fuori solo al momento del ritiro che dovrà venire razionalizzato.
- 14) I pergolati all'interno del C.S. andranno ridimensionati, risistemati con materiali idonei.
- 15) Gli eventuali vasi a terra nelle forme e nei materiali congrui al C.S. dovranno avere una dimensione massima di ingombro verso la strada di metri 0,50.

▪ **Modalità di attuazione**

Al fine di poter realizzare quanto finora ipotizzato il P.P.C.S. propone i sottodescritti obiettivi:

- Favorire il recupero degli edifici esistenti al fine di contribuire ad un possibile ed auspicabile ripopolamento nel Borgo;
- Incentivare e favorire ogni compatibile destinazione d'uso degli stessi;
- Dare la possibilità di estendere le funzioni commerciali anche ai piani superiori e non solo ai piani terra dei fabbricati;
- Far in modo che le attività produttive tout-court possano estendersi lungo tutte le vie del borgo murato e non solo nella via principale;
- Favorire il recupero e la sistemazione statica del paramento murario delle mura ponendo maggior attenzione ai particolari quali le stuccature i colori dei mattoni ecc. avendo particolare attenzione a curare l'attacco tra la parte terminale dei muri di scarpa con il terreno. Nel contempo completare l'apertura di tutti i camminamenti di ronda facendo ricorso per i fondi necessari sia a fondi italiani che europei;
- Incentivare e favorire interventi di carattere sia pubblico che privato in grado di finalizzare gli interventi soprattutto attraverso scansioni temporali;
- Sistemazione delle pavimentazioni del centro storico dove pozzetti caditoie e tombini in special modo su via Umberto I non appaiono congruenti e funzionali;
- Sostituzione di tutte le cole non in rame presenti nei fabbricati.

- Sistemazione dell'area di pertinenza di Palazzo Rubini con la duplice finalità di area di parcheggio per residenti ma anche di utilizzo della stessa come area per manifestazioni di vario genere.
- Ripavimentazione o ripristino se necessario di tutte le strade del centro storico ed una nuova pavimentazione nell'attacco tra via XVIII Settembre e via Borgo Mancini.
- Verifica puntuale delle finiture dei fabbricati e dei colori in particolare.
- Sistemazione del verde pubblico attrezzato entro le mura e mantenimento e potenziamento del verde attorno alle mura.
- Particolare attenzione verrà data alla realizzazione del verde privato.
- Ripristino della Passeggiata degli Innamorati tramite interventi leggeri ma funzionali ad un uso di maggior coinvolgimento. Forme particolari di autofinanziamento per favorire la messa in opera.
- Gli edifici pubblici potrebbero trovare tramite forme diverse di sponsorizzazioni possibilità sia di recupero che di utilizzo temporaneo.
- Individuazione e localizzazione di nuovi bagni pubblici al servizio del turista.
- Sostituzione di tutte le recinzioni incongruenti.
- Razionalizzazione delle reti dei servizi tecnologici e messa a dimora di nuove linee per nuove tecnologie.
- Eliminazione della rete elettrica aerea con il suo interrimento.
- Rivedere l'eliminazione delle antenne TV con eventuale installazione di una unica centralina per ogni complesso edilizio.
- Tutte le superfetazioni andranno eliminate se non autorizzate; altrimenti ripristinate con materiali idonei.

- È vietata l'installazione di condizionatori e caldaie esterne.
- Le canne fumarie necessarie (anche esistenti), se in acciaio o comunque in materiale incongruo dovranno venir verniciate color rame o verde rame.
- Particolare cura nelle eventuale fugatura dei paramenti di facciata a vista con ricorsi a raso e con l'utilizzo per le stuccature di malta di calce e coccio pesto al fine di rendere uniforme lo stesso paramento.
- Enfaticizzazione di un percorso di accesso al centro che vada dall'attuale area di parcheggio dei pullman fino all'ingresso del Borgo prevedendo il riutilizzo dell'attuale cabina Enel come primo punto informativo della città.
- Ripristino dei prospetti e delle finiture nonché dei parapetti e dei muri di recinzione dei fabbricati posti lungo via Mancini con eliminazione di tutte le parti giudicate incoerenti.
- Ogni intervento che preveda l'addobbo del C.S. in occasione di festività, ricorrenze o altro (ad es. con luci, stendardi, etc.) dovrà sempre essere riportato ad un disegno complessivo unitario e possibilmente verificato preventivamente dagli uffici dell'A.C..

Relazione Tecnica

Prologo

- 1) Annotazioni di storia urbana
- 2) Cenni sulla consistenza urbana
- 3) Funzioni attuali del centro storico
- 4) Finalità del P.P.C.S.
- 5) L'arredo urbano
- 6) Modalità di attuazione
- 7) Tavole

Il Progettista

Dott. Arch. Giancarlo Stöhr

Variante redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale e approvata dal Consiglio Comunale
nella seduta del 18.12.2013