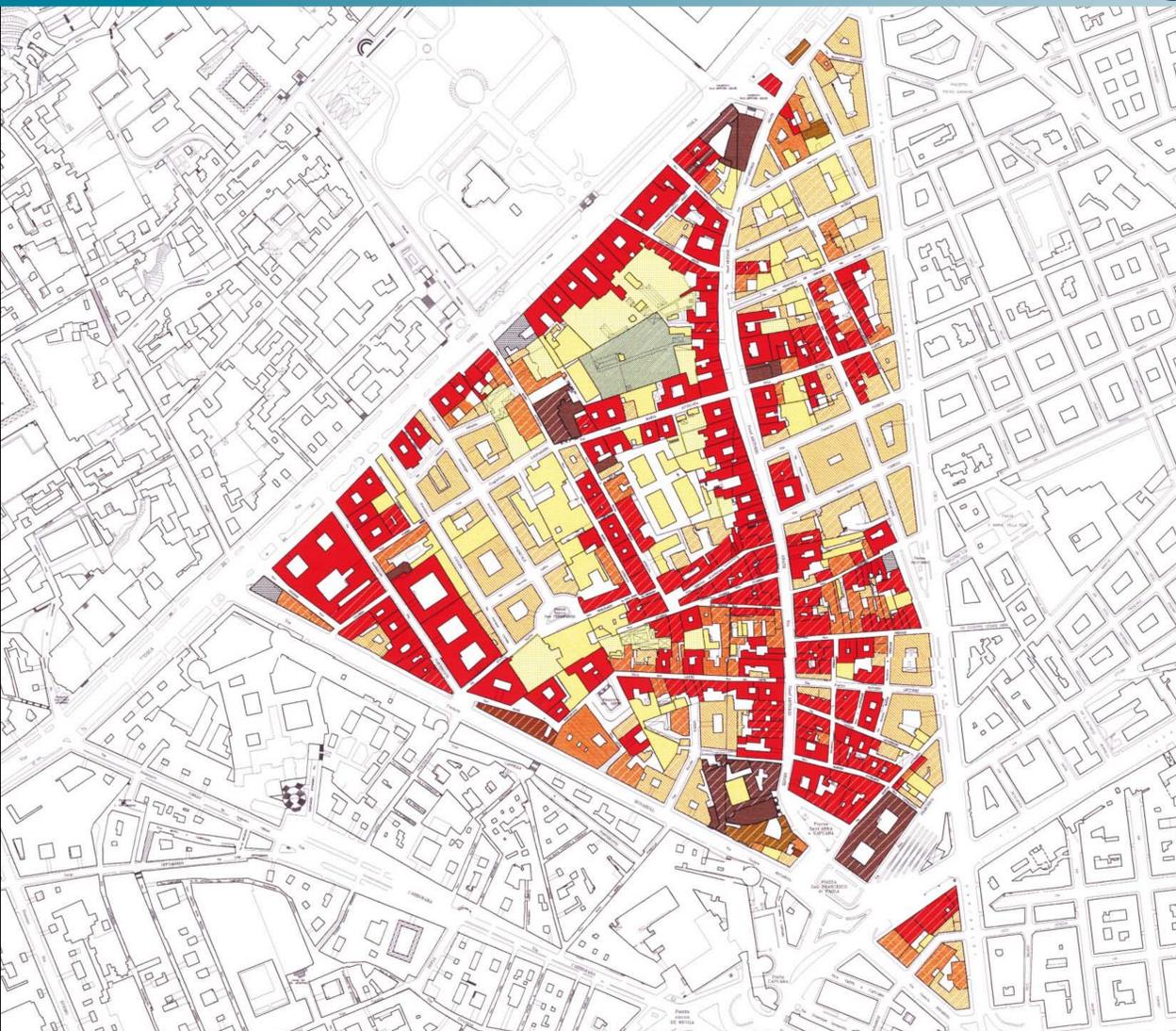




## La strategia per il centro storico



- |                                                                                                                |                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>UNITA' EDILIZIE DI BASE PREOTTOCENTESCHE</b>                                                                | <b>UNITA' EDILIZIE SPECIALI PREOTTOCENTESCHE</b>                |
| originarie o di ristrutturazione a corte                                                                       | a struttura unitaria                                            |
| originarie o di ristrutturazione a blocco                                                                      | a struttura modulare                                            |
| originarie o di ristrutturazione o struttura autonoma                                                          | a struttura complessa                                           |
|                                                                                                                | a struttura singolare non ripetuta                              |
| <b>UNITA' EDILIZIE DI BASE OTTOCENTESCHE</b>                                                                   | <b>UNITA' EDILIZIE SPECIALI OTTOCENTESCHE</b>                   |
| originarie o di ristrutturazione a corte                                                                       | originarie o di ristrutturazione a struttura unitaria           |
| originarie o di ristrutturazione a blocco                                                                      | originarie o di ristrutturazione a struttura modulare           |
| originarie o di ristrutturazione o struttura autonoma                                                          | originarie o di ristrutturazione a struttura modulare complessa |
|                                                                                                                | a struttura singolare non ripetuta                              |
| <b>UNITA' EDILIZIE DI BASE OTTO/NOVECENTESCHE</b>                                                              | <b>UNITA' EDILIZIE SPECIALI OTTO/NOVECENTESCHE</b>              |
| originarie o di ristrutturazione a corte                                                                       | originarie o di ristrutturazione a struttura unitaria           |
| originarie o di ristrutturazione a blocco                                                                      | originarie o di ristrutturazione a struttura modulare           |
| originarie o di ristrutturazione o struttura autonoma                                                          | originarie o di ristrutturazione a struttura modulare complessa |
|                                                                                                                | a struttura singolare non ripetuta                              |
| <b>UNITA' DI SPAZIO SCOPERTO CONCLUSE RELATIVE A UNITA' EDILIZIE DI BASE</b>                                   |                                                                 |
| giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base                                         |                                                                 |
| spazi residuali della originaria morfologia relativi all'edificazione di base                                  |                                                                 |
| <b>UNITA' DI SPAZIO SCOPERTO CONCLUSE, SPECIALI O RELATIVE A UNITA' EDILIZIE SPECIALI</b>                      |                                                                 |
| parchi e giardini a struttura autonoma                                                                         |                                                                 |
| chiostri/giardino pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse                           |                                                                 |
| chiostri pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse                        |                                                                 |
| spazi dell'originaria morfologia pertinenti a unità edilizie speciali                                          |                                                                 |
| giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali, modulari o modulari complesse |                                                                 |
| giardini pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto                              |                                                                 |
| cortili e aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto            |                                                                 |
| <b>ALTRE UNITA' DI SPAZIO</b>                                                                                  |                                                                 |
| unità di spazio scoperte non concluse                                                                          |                                                                 |
| unità edilizie di recente formazione                                                                           |                                                                 |
| ruderi o sedimi risultanti da demolizioni                                                                      |                                                                 |



Da sinistra: panoramica del centro storico presso piazza Carlo III. La zona nella mappa del duca di Noja, 1775, nella carta dello Schiavone del 1872, in una foto zenitale del 1943.

Sotto: rilievo dei piani terra degli edifici elaborato dal gruppo di lavoro coordinato dal prof. Italo Ferraro.

Il nuovo piano regolatore estende la tutela a tutti i tessuti storici, centrali e periferici, fino a includere quanto edificato al 1943, punto di rottura tra città storica e espansione recente. La nuova delimitazione -1917 ettari- include perciò anche i quartieri otto-novecenteschi e i casali agricoli della cintura periferica. Dove c'è certezza di conservazione -il 97% del territorio storico- s'interviene direttamente con le norme del piano; dove si richiede anche trasformazione -il restante 3%- sono previsti interventi indiretti mediante successivi progetti urbanistici. E' il caso delle aree archeologiche e di luoghi

storici rilevanti e particolarmente complessi. La combinazione di interventi diretti e indiretti consente di procedere su due livelli contestuali e coerenti: le iniziative dei proprietari sui singoli immobili, le azioni congiunte di soggetti pubblici e privati su temi di maggiore estensione e rilevanza. Una puntuale indagine sui tessuti storici - oltre 16mila unità edilizie classificate in un sistema di 53 tipi- sostiene la normativa di attuazione diretta. Le unità censite testimoniano di tessuti formati nel tempo secondo modalità diverse riconducibili a grandi tipologie. I criteri per la definizione dei tipi si riferiscono all'epoca di costruzione,

i caratteri distributivi, strutturali, architettonici e compositivi, le relazioni con lo spazio esterno. Importante, poi, è la distinzione fra l'edilizia di base, prevalentemente residenziale; l'edilizia speciale, per funzioni collettive, in particolare religiose; gli spazi aperti, come giardini e chiostri. L'esito conclusivo è l'attribuzione di ciascuna unità al tipo di appartenenza. Le norme disciplinano gli interventi ammessi e le utilizzazioni compatibili per ciascun tipo edilizio: nel rispetto dei caratteri originari delle costruzioni, sono ammesse ampie modalità di conservazione e destinazioni d'uso flessibili, adeguate alle esigenze attuali.

Agli interventi indiretti è affidato il recupero e la valorizzazione di alcune aree particolarmente significative. Di assoluta rilevanza sono l'area dei due teatri romani e quella dell'antica Acropoli dove è prevista la formazione di un parco archeologico. Con il piano, infine, si dispone la delocalizzazione delle funzioni incompatibili con gli edifici storici, offrendo funzioni pregiate alle periferie.

Panoramica del centro storico. In primo piano il Monastero di Santa Chiara.

