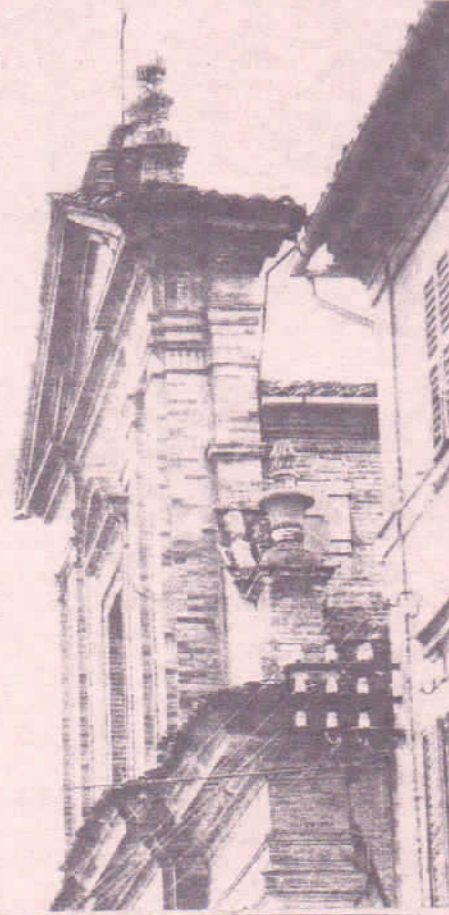


comune di caldarola regione marche  
PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEL CENTRO STORICO DI  
CALDAROLA



P-9A

oggetto  
relazione con allegati

PROGETTISTA INCARICATO

arch. angelo Tonnarelli  
via g. romita, 38 Tolentino  
tel. 0733-971770



data: GENNAIO 84

rapp.:

elaborato  
n° 1

adottato con del cons. n° ..... del .....  
approvato con del cons. n° ..... del .....

COMUNE DI CALDAROLA

REGIONE MARCHE

PIANO PARTICOLATEGGIATO DEL CENTRO  
STORICO DEL CAPOLUOGO

1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
ED ALLEGATI

GENNAIO 1984



PROGETTISTA INCARICATO

Arch. ANGELO TONNARELLI

C.da Le Grazie, 44 Tel. 0733-971770

T O L E N T I N O

INDICE DELLA RELAZIONE

1. Relazione illustrativa ed allegati	
1.1. Relazione	
1.1.1 Introduzione	Pag. 1
1.1.1.1. Gli strumenti di intervento disponibili	" 1
1.1.1.2. Le previsioni del P.di F. ed il ruolo del Centro Storico rispetto al territorio circostante	" 2
1.1.1.3. Metodo seguito per lo svolgimento delle indagini	" 3
1.1.1.4. Elementi di storia dello sviluppo urbano	" 4
1.1.2. Dati significativi e considerazioni generali sulla situa- zione sociale ed abitativa nel Centro Storico	
1.1.2.1. Caratteristiche della popolazione	" 5
1.1.2.2. Patrimonio edilizio	" 5
1.1.2.3. Caratteristiche degli alloggi	" 9
1.1.3. Obiettivi del piano	" 10
1.1.4. Sintesi dei dati di prop.to del piano	" 12
1.2 Analisi e ricerche. Tavole e tabelle	
1.3. Specificazione delle aree da acquisire per destinazio- ni pubbliche e di uso pubblico	" 14
1.4. Relazione finanziaria	" 14
1.5. Tempi di attuazione del piano	" 14

1.1 - Relazione

1.1.1. Introduzione

- La presente relazione che accompagna il progetto definitivo del P.P., ha lo scopo oltrechè di chiarire i contenuti, di illustrare le scelte effettuate, fra le possibili soluzioni prospettate in sede di progetto di massima, e di indirizzare l'Amministrazione Comunale nella attuazione del P.P. Si è cercato pertanto di fornire una illustrazione quanto più possibile breve e schematica, trascurando di riferire ove possibile, dei problemi di carattere generale sui quali si è ormai a lungo soffermato il dibattito intorno ai Centri Storici.  
E' evidente che le possibilità di riutilizzazione del Centro Storico sono oggi affidate in parte all'interesse dei privati al recupero dell'esistente sia come residenza permanente che stagionale, in parte alle possibilità di sviluppo turistico che il luogo offre, ed in parte agli interventi diretti che l'Amministrazione Comunale potrà operare.
- E' possibile quindi che, con un'attuazione graduale e flessibile del Piano Particolareggiato, si riesca a raggiungere l'obiettivo di rivitalizzare il Centro Storico nella piena salvaguardia dei suoi valori storici ed ambientali.

1.1.1.1. Gli strumenti di intervento disponibili

Per il conseguimento degli obiettivi del Piano Particolareggiato accanto agli strumenti di carattere generale, riconducibili al quadro della pianificazione territoriale a scala comprensoriale, ed al quadro di un sempre più efficiente ed "operativo" intervento dell'Amministrazione Comunale, la recente legislazione urbanistica consente di utilizzare strumenti attuativi nuovi, quali i pro-

---

grammi Poliennali di Attuazione ed i Piani di Recupero, per passare dalla fase "propositiva-vincolistica" del Piano Particolareggiato alla fase "operativa".

In sintesi:

- Piani di recupero di iniziativa privata, o di iniziativa pubblica, in caso di inerzia, per le trasformazioni previste negli isolati indicati alla Tav. ....7.. e per le aree di ristrutturaz.urban. di questi bisognerà definire le caratteristiche degli operatori, i costi di attuazione a carico dei privati e del Comune, i tempi massimi di attuazione.
- Progetti esecutivi per la trasformazione e l'adeguamento della viabilità, dei parcheggi, degli impianti tecnologici, da attuare per stralci, in raccordo con le iniziative di recupero privato.
- Programmi di utilizzazione per gli edifici esistenti destinati ad attrezzature pubbliche
- Progetti esecutivi per le aree a verde pubblico attrezzato a contorno del Centro Storico

1.1.1.2. Le previsioni del P. di F. ed il ruolo del Centro Storico rispetto al Centro Abitato di Caldarola.

L'abitato di Caldarola è oggi costituito dalle successive espansioni edilizie organizzatesi nel tempo lungo l'antica via di comunicazione "Pedemontana", che collegava la vallata del Chienti con l'entroterra Ascolano.

La scarsità di documenti non consente di dotare e definire esattamente alcuni episodi di pianificazione urbanistica che risultano però evidenti dall'osservazione delle planimetrie:

- 1) le ortogonalità, delle vie che delimitano gli isolati che salgono dalla piazza al Castello, rispetto ad un asse ideale impostato sulla viabilità principale extraurbana;
  - 2) la piazza principale, organizzata dal Palazzo Comunale che fa da fondale e da sostegno al terrazzamento artificiale; e che è caratterizzata dai porticati che avrebbero dovuto idealmente concluderla su tre lati (vedi la prospettiva dipinta dal De Magistris su una parete della sala consiliare):
-

3) La attuale Via Durante (un tempo Via Nove Case), progettata come espansione urbanistica secondo un criterio di assialità prospettica rispetto alla Piazza Leopardi. Tali osservazioni, sono utili per capire come, le possibilità di espansione del Centro Storico, e la permanenza della viabilità principale di attraversamento, abbiano contribuito a conservare, al Centro Storico la sua funzione tradizionale, pur con qualche manomissione sotto il profilo ambientale.

La variante al P.di F., adottata nel 1979, ha classificato come nuclei di interesse ambientale, soggetti a norme rivolte alla conservazione ed al recupero dell'esistente, le aree edificate più vicine al C.S. Le aree di espansione e di completamento si trovano quindi in posizioni nettamente distaccate dall'esistente, separate da aree destinate ad attrezzature pubbliche, servizi e verde pubblico, che servono quindi ugualmente sia il C.S. che le espansioni recenti.

E' importante rilevare come il Centro Storico sia ricco di edifici di pregio, che testimoniano come nel passato Caldarella sia stata al Centro di un territorio ricco di tradizioni e di cultura.

L'interesse abitativo per il C.S. è ancora piuttosto vivo, sia per la presenza dei servizi, sia perchè le situazioni di degrado ambientale sono limitate e comunque recuperabili senza sconvolgere la struttura della proprietà.

#### 1.1.1.3. Metodo seguito per lo svolgimento delle indagini

La rilevazione sullo stato di fatto è stata studiata ai fini della redazione del Piano come indagine diretta estesa a tutte le famiglie residenti e a tutti gli alloggi occupati e non occupati.

Per l'esecuzione della rilevazione diretta al C.S. è stato suddiviso in 20 isolati di indagine.

L'indagine è stata articolata in tre settori fondamentali:

- a) Indagine sulla condizione abitativa che ha come finalità quella di determinare la utilizzazione del patrimonio edilizio abitativo in relazione alla struttura socio-economica delle famiglie e al grado di efficienza e salubrità dell'alloggio e di stabilire quindi una relazione tra degrado edilizio e degrado socio-economico.
- b) Indagine sugli edifici estesa a tutte le strutture edilizie del C.S., con rilevazione di tutte le caratteristiche fisiche (conoscenza dimensionale, condizioni statiche ecc.) e le caratteristiche dell'uso della proprietà.
- c) Indagine sugli isolati: i dati analitici per edificio hanno costituito la base dell'indagine per isolato, elaborata sulla base delle indicazioni e rilevazioni delle singole unità e graficizzata in elaborati per ogni isolato contenenti i dati fisici, dimensionali, catastali e la struttura funzionale.

1.1.1.4. Elementi di storia dello sviluppo Urbano - Bibliografia.

- G. BARLESI - Notizie della terra di Caldarola - m.s., primi 800 - Archivio di S. Gregorio.
- G. CARAMELLI - Cladarola ed i suoi anni - Ritagli storici - Camerino 1882
- G. LIBANI - Memorie degli insigni pittori Caldarolesi - Civitanova Marche - 1892

Ulteriori notizie possono essere ricercate presso l'Archivio Comunale di Caldarola, l'Archivio Pallotta a Montecassiano, l'Archivio parrocchiale della Chiesa di S. Martino a Caldarola.

---

1.1.2 - Dati significativi e considerazioni generali sulla situazione sociale ed abitativa nel Centro Storico.

1.1.2.1. Caratteristiche della popolazione

Nel Centro Storico di Caldarola risiedono oggi permanentemente circa 381 abitanti suddivisi in 130 nuclei familiari.

Dei 381 abitanti 112 circa sono pensionati e 67 sono in età scolare.

Il dato sull'invecchiamento della popolazione (29% pensionati) mette in luce la precarietà del tessuto sociale permanente.

Gli abitanti stagionali sono invece stimati a circa 177 suddivisi in 54 nuclei familiari.

In totale risultano pertanto 558 abitanti e 184 nuclei familiari.

L'elevato numero di abitanti stagionali e saltuari se da un lato rivela una potenziale vocazione turistica del Centro Storico, dall'altro denuncia la scarsa utilizzazione di parte del patrimonio abitativo.

---



## UTILIZZAZIONE EDIFICI DI ABITAZIONE STATO ATTUALE E PREVISIONI

N. ISOLATI	residenti perman.			residenti stag.			alloggi vuoti da recuperare	incremento alloggi da ampliamenti, so- praelevazioni, ristrut- turazioni edilizie ed urbanistiche
	n.alloggi	n.nuclei familiari	n. abitanti	n. alloggi	n. nuclei familiari	n. abitanti		
	D1		E1	D2		E2		
1	9	8	23	3	4	17	1	1
2	3	3	10	2	2	6	-	4
3	11	11	38	2	2	7	10	4
4	20	19	56	9	13	35	6	-
5	8	8	24	-	-	-	1	-
6	4	4	12	2	5	13	2	-
7	2	2	8	-	-	-	-	-
8	16	16	42	3	4	13	2	2
9	13	13	33	2	3	11	7	-
10	6	6	15	2	2	8	5	-
11	6	6	15	5	6	22	4	-
12	3	3	5	1	1	3	-	-
13	4	8	23	4	3	11	5	-
14	3	4	12	-	-	-	-	-
15	7	7	28	-	-	-	1	-
16	4	4	15	-	-	-	-	-
17	1	1	3	2	2	3	1	-
18	4	4	15	3	5	22	2	-
19	2	2	2	2	2	10	2	-
20	1	1	2	-	-	-	-	-
	132	130	381	42	54	177	49	17

- Numero totale alloggi occupati: D1+D2 = 174
- Alloggi vuoti da recuperare: D3 = 49
- Incremento alloggi: D4 = 17

- TOTALE ALLOGGI

240

1.1.2.2. Patrimonio edilizio

Edifici residenziali - Il patrimonio edilizio residenziale comprende attualmente circa 223 alloggi, di cui 132 utilizzati permanentemente, 42 solo stagionalmente e 49 non utilizzati.

Ogni alloggio risulta essere mediamente composto da 135 mq. di superficie abitativa lorda e da 68 mq. di accessori, con un volume medio, di circa 786 mc/alloggio.

Tali dimensioni medie possono essere considerate eccedenti rispetto alle esigenze abitative attuali; per alcuni alloggi che presentano dimensioni molto ridotte, il piano consente degli ampliamenti, compatibilmente con le situazioni particolari.

Altri alloggi di dimensioni piuttosto ridotte potranno essere recuperati per residenze stagionali.

I dati quantitativi complessivi del patrimonio edilizio sono i seguenti:

Volume edificato esistente: Mc. 243.766

di cui Mc162.736 (67%) con destinazione residenziale,

e Mc. 81.030 (33%) con destinazione non residenziale.

Alla luce dei dati sopra analizzati è possibile for

---

mulare alcune ipotesi sulle potenzialità insediative del Centro Storico di CALDAROLA : (vedi anche tabella\* allegata)

- alloggi esistenti ed alloggi recuperabili: 251

- superficie abitativa media degli alloggi: Mq. 130

- abitanti insediabili mediamente per alloggio n.3

- abitanti totali potenzialmente insediabili nel C.S.

S.:  $3 \text{ ab/alloggio} \times 251 \text{ alloggi} = 753 \text{ abitanti}$

- abitanti insediabili calcolati come somma degli attuali e dei potenziali abitanti di alloggi recuperati =  $381 + 177 + (3 \text{ ab/all.} \times 77) = \text{abitanti } 612$

Tale dimensionamento scaturisce da indici urbanistici più ampi rispetto a quelli generalmente usati per le aree di nuova edificazione: sono tuttavia da considerarsi appropriati, tenuto conto della tipologia edilizia, prevalentemente composta da edifici unifamiliari, e considerando i vincoli posti dalle strutture esistenti.

Gli edifici pubblici esistenti all'interno del C.S.

sono:

- Chiesa di S. Martino

- Chiesa di S. Maria del Monte

- Chiesa di S. Gregorio

- Chiesa e Monastero di S. Caterina

- Teatrino Parrocchiale annesso alla Chiesa di S. Gregorio

- Teatro Comunale

- Ufficio Postale

All'esterno del Centro Storico, nel centro abitato si trovano le Scuole Materne, Scuole Elementari, Scuole Medie, e Palestra, Caserma Carabinieri e aree per verde attrezzato ed attrezzature pubbliche

Le attrezzature pubbliche hanno le seguenti dimensioni:

- all'interno del perimetro del C.S.:

volume	Mc.	46.387
superfici aree di pertinenza	Mq.	14.584

- attrezzature pubbliche esistenti nel centro abitato:

volume	Mc.	14.500
superfici aree di pertinenza	Mq.	10.000

- aree destinate ad attrezzature pubbliche e verde attrezzato nelle immediate adiacenze del Centro Storico - Mq. 13.000

In totale: - Superfici aree destinate ad attrezzature pubbliche: Mq. 37.584

- Volumi esistenti: Mc. 60.887

Non sembra pertanto necessario prevedere altri edifici per attrezzature pubbliche, essendo quelli esistenti già sufficienti a soddisfare le esigenze attuali; infatti, prevedendo un potenziale massimo di 612 abitanti nel C.S., e di 1.500 nell'intero Capoluogo, risultano le seguenti dotazioni medie:

- nel solo Centro Storico: 23,83 mq/ab di aree edificate e non da edifici pubblici.

- nell'intero Capoluogo =  $\frac{37.584}{1.500}$  = 25.06 mq/ab

1.1.2.3 - Caratteristiche degli alloggi

L'indagine sulle caratteristiche degli alloggi ha consentito la acquisizione degli elementi necessari per stabilire gli interventi da operare sugli edifici.

La tipologia edilizia è stata classificata secondo uno schema elementare, non essendoci elementi caratteristici e ripetitivi.

Lo stato di conservazione dei fabbricati è stato classificato ponendo in relazione l'esigenza di ridare funzionalità agli edifici ed al tempo stesso di conservare e ripristinare le caratteristiche ambientali ed edilizie che in alcuni casi sono state alterate.

1.1.3. Obiettivi del Piano

Come già accennato nei paragrafi precedenti i fenomeni evidenziati dall'analisi sono in ordine:

- sotto utilizzazione del patrimonio edilizio esistente
- degrado delle strutture residenziali
- invecchiamento della popolazione residente
- utilizzazione del patrimonio edilizio e residenze stagionali

In tal senso il Piano si propone come obiettivo fondamentale e prioritario di creare le condizioni che favoriscano e facilitino, attraverso un razionale utilizzo delle potenzialità residenziali del C.S., il suo processo di recupero e rivitalizzazione.

E questo anche nel quadro generale di una più corretta politica territoriale che prima di prevedere espansioni residenziali privilegia il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, producendo due ordini di effetti positivi:

- evitare lo spreco di territorio
- diminuire i costi delle urbanizzazioni e i costi di gestione delle medesime.

Per conseguire tale obiettivo, insieme a quello di salvaguardare le specifiche caratteristiche ambientali del C.S. si è preceduto ad una lettura della struttura urbana analizzando le cause che impediscono una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio residenziale. Queste sembrano essere, in ordine di importanza:

L'invecchiamento della popolazione: molti alloggi sono utilizzati da nuclei familiari invecchiati e perciò rarefatti; a tali situazioni corrispondono spesso fabbricati in cattive condizioni, pertanto rimandano i problemi di carattere più generale come l'assistenza agli anziani.

Degrado edilizio ed urbanistico: sono stati individuati i fabbricati fatiscenti e quelli non utilizzati.

Nella maggior parte dei casi il degrado è da attribuirsi alla diminuzione della popolazione a causa dei fenomeni migratori che hanno portato all'abbandono dei centri montani.

Alcuni fabbricati che avevano destinazioni legate ad attività artigianali e

agricole, sono rimasti inutilizzati per il decadere di tali attività. Per questi il piano propone la riutilizzazione a scopi residenziali.

Non esistono invece situazioni di degrado dovute a caratteristiche specifiche dei fabbricati (cattiva esposizione e soleggiamento, ristrettezze degli affacci, difficoltà di accesso), se non per carenze di altezze utili, per le quali il piano consente i necessari adeguamenti.

#### Inerzia e disinteresse dei proprietari

I fabbricati in stato di abbandono per disinteresse dei proprietari non sembrano costituire un problema importante, nè sembra proponibile, in tali casi, l'intervento sostitutivo dell'autorità comunale.

#### Difficoltà di accesso per le automobili

Le caratteristiche e le dimensioni delle strade non pongono grosse difficoltà al traffico delle auto nella maggior parte delle vie. Sarà tuttavia opportuno procedere ad una migliore regolamentazione della viabilità e dei parcheggi.

#### Utilizzazione del patrimonio edilizio a residenze stagionali

L'utilizzazione stagionale di alcune residenze può essere considerato fra gli obiettivi principali del piano, specialmente se accompagnato da un potenziamento delle strutture turistiche e ricettive.

1.1.4 - Sintesi dei dati di proporzionamento del Piano

La tabella seguente pone a confronto i dati attuali e le previsioni di piano:

<u>SUPERFICI</u>	ATTUALI	PREVISIONI
Aree di sedime edifici	Mq. 25.154	±Mq. 0,00
Aree libere (orti, giardini, cortili)	Mq. <u>30.141</u>	±Mq. <u>0,00</u>
Superficie totale di pertinenza degli edifici	Mq. 55.295	Mq. 55.295
Superfici di strade e piazze	Mq. <u>14.987</u>	Mq. <u>14.987</u>
Superficie totale compresa all'interno della perimetrazione del C.S.	Mq. 70.288	Mq. 70.288
Superfici di pertinenza di soli edifici privati	Mq. 41.116	+Mq. 0.00
<hr/>		
<u>VOLUMI</u>		
Volumi con destinazione residenziale	Mc. 184.523	+Mc. 1.610
Volumi con destinazione non residenziale	Mc. <u>59.243</u>	Mc. <u>600</u>
Volume totale edificato	Mc. 243.766	+Mc. 2.210
<hr/>		
<u>ABITANTI ED ALLOGGI</u>		
Numero alloggi	223	+17
Abitanti residenti permanente	381	
" " saltuarie	<u>177</u>	
Totale abitanti	558	+34
<hr/>		
<u>DENSITA' EDILIZIE</u>		
Densità territoriali	$\frac{Mc. 243.766}{Mq. 70.288} = 3,47 \text{ mc/mq}$	$\frac{Mc. 245.976}{Mq. 70.288} = 3,49$
Densità fondiaria media	$\frac{Mc. 243.766}{Mq. 54.495} = 4,47 \text{ mc/mq}$	$\frac{Mc. 247.976}{Mq. 55.295} = 4,48$



	ATTUALI	PREVISIONI
Densità fondiaria riferita alle sole destinazioni residenziali	$\frac{Mc184.523}{Mq.41.116} = 4,49 \text{ mc/mq}$	$\frac{Mc.186.188}{Mq. 41.116} = 4,53 \text{ mc/}$

Mentre il numero degli alloggi passa da 223 a 240 il numero massimo degli abitanti possibili può essere previsto in + 592

L'incremento di volume con destinazione residenziale proviene dal fatto che sono consentiti aumenti delle altezze dei fabbricati per la necessità di raggiungere le minime altezze interne dei locali, ampliamenti.

Nel quadro generale di recupero del C.S. è probabile l'esigenza per la Amministrazione di disporre di alloggi di rotazione o di alloggi per anziani.

Data la scarsa densità dell'edificato nel C.S. è evidente che è possibile il soddisfacimento delle quantità minime di spazi pubblici o riservati ad attività collettive richiesti dal D.M. 2/4/1968.

A tale scopo sono previste anche aree che, nelle immediate adiacenze del C.S., sono state dal P. di F. vincolate per verde attrezzato e per attrezzature pubbliche.

Ugualmente le densità territoriali e fondiarie, dovranno essere valutate tenendo conto di tali considerazioni.

Nella tabella che segue sono indicati i minimi richiesti, per gli abitanti del C.S. e le superfici esistenti o previste.

Aree richieste dal D.M. 2/4/1968	esistenti o previste nel c.s.	esistenti o previste nel Capoluogo
quantità complessiva di spazi pubblici richiesti:		
ab.612 x 12 mq/ab. = Mq.7.344	Mq. 14.584	Mq. 37.584
di cui		
attrez.scol.612 x 4 mq/ab= 2.448		Mq.+ 9.000
attrezzature di interesse comune, verde attrezzato, parcheggi		
612 x 8 mq/ab = Mq 4.896		Mq.+ 28.584

1.3 - Specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico

Il presente piano, alla luce delle indagini e delle considerazioni svolte nella presente relazione, non prevede la acquisizione di aree per destinazioni pubbliche, non riscontrandosene la necessità, nè l'opportunità.

1.4 - Relazione Finanziaria

Come risulta dalle indagini degli elaborati del presente Piano Particolareggiato del C.S., non esistono oneri a carico del Comune per l'acquisizione ed urbanizzazione delle aree in quanto le proprietà pubbliche sono sufficienti a soddisfare tutte le esigenze di servizi ed attrezzature, mentre l'attuazione del recupero delle destinazioni residenziali è tutto lasciato alla cura degli stessi privati.

Le opere di urbanizzazione primaria sono state ripristinate di recente, e non si prevede la necessità di rifacimenti o trasformazioni nel periodo di validità del presente Piano.

Il limitato introito che deriverà dal rilascio di concessioni a privati, potrebbe essere destinato dall'Amministrazione Comunale all'attuazione delle previsioni del P. di F. per le aree ad uso pubblico limitrofe al C.S.

1.5 - Tempi di attuazione

Il periodo previsto per l'attuazione del piano, per quanto attiene alle aree soggette ad esproprio è fissato in 10 anni dalla data di definitiva approvazione.

Per quanto riguarda gli interventi di iniziativa privata, su singole attività edilizie, essendo il Comune di Serrapetrona esonerato dalla formazione di Programmi Poliennali di Attuazione non è possibile fissare termini prescrittivi; per quanto riguarda la attuazione delle previsioni per le zone soggette a Piano di Recupero, valgono i termini fissati dalla legge 457/1978.