

REGIONE LAZIO

Tavola:

N.



Foto LIDIO

Scala:

Data:

Ottobre 2010

PROVINCIA DI VITERBO

Committente:

COMUNE DI MONTEFIASCONE

COMUNE DI MONTEFIASCONE

Oggetto:

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO STORICO**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Arch. Vittorio BICCHERI

Timbro

Via Indipendenza, 10/c
01027 MONTEFIASCONE (VT)
Tel. 0761/824200

Cod.fis. BCCVTR49L30F499Z

Firma

Arch. Massimo INGROSSO

Timbro

Via Bertina, 23
01027 MONTEFIASCONE (VT)
Tel. 0761/826706

Cod.fis. NGRMSM50C14M082U

Firma

Spazio riservato all'Ufficio

Collaboratori disegnatori:

Maurizio Carini

Donatella Ballarotto

SOMMARIO

NOTE SULLE ORIGINI E LO SVILUPPO STORICO DELL'AREA	3
DEFINIZIONE DI CENTRO STORICO	4
SINTESI DELL'INDAGINE SVOLTA.....	4
INDIVIDUAZIONE DELLE TEMATICHE PROGETTUALI	5
NORMATIVA UNIFICATA.....	6
Categoria A1 – edifici, aree e complessi di valore architettonico-monumentale.....	6
Categoria A2 - edifici, aree e complessi d'interesse documentario, architettonico e ambientale, con rilevanti caratteri tipologici.....	7
Categoria A3 - edifici, aree e complessi, di valore storico ambientale, realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio con caratteri, volumi e allineamenti compatibili con il contesto. 8	
Categoria A4 – Edifici, aree o complessi realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio che presentano caratteri, volumi, allineamenti non compatibili con il contesto e che non richiedono interventi di carattere conservativo	9
Categoria A5 – Edifici e relative aree pertinenziali di proprietà privata o pubblica rientranti nella casistica d'interventi definita al punto B) riportato inizialmente nella casistica d'individuazione delle tematiche progettuali	10
B1 -	10
B2 -	10
B3 –	11
B4 -	11
Categoria A6 11	
C1 –	12
C2 –	13
Categoria A7	13

NOTE SULLE ORIGINI E LO SVILUPPO STORICO DELL'AREA

Sommità sacra già dai tempi etruschi e romani, dominante il panorama e il vasto territorio dell'antica Etruria, la parte alta del colle sviluppa il peso abitativo dopo la distruzione da parte delle truppe di Clemente III dell'antico Burgus Sancti Flaviani attestato sulla consolare Cassia.

Nell'853 d.c. Montefiascone si presenta una struttura organizzata con un centro intorno al Castello e a S. Andrea in Campo.

Successivamente, intorno al primo nucleo fortificato, assumeranno forte valenza urbanistica i complessi monastici di S. Agostino, di S. Francesco e del monastero benedettino di S. Pietro relazionati alla baricentrica piazza oggi chiamata Vittorio Emanuele appena fuori le prime mura e punto di convergenza delle vie che portavano alle fonti antiche.

Le successive espansioni urbanistiche svilupperanno dall'originario nucleo medioevale l'asse di via Borgo Minore (oggi via Bixio) e in seguito l'asse di via di Borgo Maggiore (oggi Corso Cavour), e Porta del Macello.

Le porte d'ingresso al sistema così delineato sono porta Pia, porta di Borgheriglia, porta S. Agostino, la porta antistante alla cappella della Madonna dell'Arco, porta di Borgo o Romana, la secondaria Porticella.

Propaggini successive non ben integrate con il sistema descritto sono le aree sviluppatesi a sud oltre la strada detta fuori le mura fino alla strada provinciale Verentana e a nord-ovest sotto le mura castellane fino alla via Bandita e in via O. Borghesi, strade di gran traffico.

Forte segno geografico nel panorama della Tuscia, evidenziato ancor più dalla presenza della Cupola di S. Margherita del Fontana e dalla Rocca antica residenza dei Papi, la sua storia è stata segnata dalla presenza di complessi monastici ed ecclesiastici.

Centro di cultura rappresentato dalle grandi figure del Casti e del "musicista" Guarducci.

Montefiascone luogo d'ispirazione e di spiritualità profuse in una natura e in panorami da incanto, che ancora riescono a mitigare la presenza invasiva e arrogante di un traffico che vorremmo alieno.

DEFINIZIONE DI CENTRO STORICO

La perimetrazione del Centro Storico proposta dalla Variante al P.R.G. ora vigente, considerata zona territoriale omogenea A secondo i criteri dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 che definisce tali zone territoriali “le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi”, è quella individuata nella TAV. 2 del Piano Particolareggiato con la perimetrazione tratto e punto color blu.

L'attuale configurazione della zona omogenea A individua il nucleo antico di Montefiascone ed esclude aree di più recente formazione, restringendo la zonizzazione riconosciuta con approvazione regionale n° 15969 del 24.10.68 e dal precedente P.R.G.

Le aree circostanti di recente formazione sono state classificate come sottozona B0 all'interno delle zone B.

Le norme della Variante attualmente vigente descrivono la sottozona B0 come area che “interessa tessuti edilizi singoli manufatti che pur non presentando valori storico-artistici necessitano comunque di operazioni di recupero e riqualificazione dal punto di vista statico, igienico e funzionale e sono sostanzialmente da conservare nella loro conformazione fisica in quanto **organicamente relazionati** rispetto al Centro”.

L'elaborazione del Piano Particolareggiato dovrà riconoscere e anticipare tematiche che governino “una disciplina dei rapporti tra i centri antichi e gli sviluppi contemporanei, nonché le principali questioni strutturali e/o funzionali del centro antico in seno all' intero organismo urbano” come auspicato all' art. 29 punto 9 del PTPR.

Pur rimanendo prioritaria la considerazione unitaria del tessuto storicamente determinatosi intorno ai complessi monastici di antica formazione, alla Rocca, alla Cattedrale, alle vie medioevali, alla piazza e agli assi rinascimentali, la preparazione e la stesura del piano analizzeranno tutte le interconnessioni con il tessuto di più recente formazione fino alle propaggini della fascia di rispetto del C.S. per ispirare un percorso progettuale che preservi e valorizzi l' immagine storicamente determinatasi di emergenza nel territorio.

SINTESI DELL'INDAGINE SVOLTA

Elenco tavole:

1. Sistema territoriale e analisi delle percorrenze infrastrutturali
2. Struttura morfologica e struttura insediativa del Centro Storico
3. Epoca di costruzione degli edifici. Edifici e opere d'interesse storico- artistico.
4. Rilevamento del tessuto socio economico, destinazioni d'uso delle attività, presenza delle unità abitative
5. Consistenze qualitative edilizie
6. Grado qualitativo e di godimento del verde, tipologie compositive delle pavimentazioni delle strade e piazze
7. Catastale
8. Ipotesi d'intervento progettuale
9. a) Profili esterni con evidenziati i nuovi accessi, le aree e gli edifici oggetto di intervento. - (via della Croce, via O. Borghesi e tratto Borgheriglia)
9. b) Profili esterni con evidenziati i nuovi accessi, le aree e gli edifici oggetto di intervento. - (via Verentana e via Indipendenza)

9. c) Collegamenti pedonali e meccanizzati di penetrazione dai parcheggi esterni al C.S. – nuovi parcheggi privati in aree pertinenziali
9. d) Porte d'ingresso al Centro Storico
10. a) Profili Corso Cavour
10. b) Profili Via Nino Bixio
10. c) Profili Via Trento
10. d) Profili Via S. Lucia Filippini
10. e) Profili Via della Porticella
- 11) Abaco porte, portali, balconi, cornici
- 12) Elenco delle categorie

INDIVIDUAZIONE DELLE TEMATICHE PROGETTUALI

- A)** Definizione di una normativa unificata che regoli organicamente tutte le operazioni edilizie ed urbanistiche del C.S. e che tenga conto delle sue specifiche qualità ed esigenze, anche in funzione delle attività economiche da incentivare e ai fini sociali da raggiungere
- B)** Definizione interventi pubblici, privati e integrati “pubblico-privato” ammessi prescritti e vietati.
- C)** Definizione degli interventi pubblici per il sistema delle percorrenze veicolari, dei parcheggi, delle autorimesse
- D)** Definizione sistemi integrati verde e percorrenze pedonali

Le norme tecniche costituiscono lo strumento fondamentale di recupero e pianificazione del patrimonio edilizio in relazione al contesto storico-culturale, tipologico e infrastrutturale.

All'interno della normativa unificata le categorie d'intervento sono divise in sette categorie: A1 – A2 – A3 – A4 – A5 – A6 – A7.

Per quanto riguarda le categorie A1- A2 - A3 - A4, **riferite al punto A)** appresso specificate, il riferimento normativo è definito dai commi b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e sono indirizzate agli interventi sull'impianto distributivo-funzionale per assicurare buone condizioni di abitabilità adeguando gli immobili alle esigenze degli occupanti con il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie.

La riqualificazione e l'ammodernamento dovranno riportare l'esistente ad un piano di concorrenzialità rispetto al nuovo, grazie all' adeguamento degli standards, l'eliminazione delle barriere architettoniche, il contenimento del consumo energetico e soprattutto grazie alla qualità della memoria storica e ambientale dell'intorno.

Per quanto riguarda le successive categorie A5, A6, A7, **riferite ai punti B), C), D)** sopra elencati, gli interventi che prevedano un uso diverso anche con cambio di destinazione d'uso, potranno avvenire mediante progetto nel quale dovranno essere specificate tempi di realizzazione, programma finanziario e di gestione, con il coinvolgimento anche dei soggetti privati.

L'intervento in questo caso, oltre al recupero dell'edificio e della sua pertinenza, tenderà a una riqualificazione oltre che fisica anche funzionale della forma urbana.

L'intervento edilizio diretto si attuerà mediante permesso a costruire riferito alla singola unità edilizia definita sulla base dei dati catastali e dovrà essere adeguatamente documentata l'intera unità edilizia nei suoi aspetti tipologici e storici.

Si attuerà inoltre mediante le modalità previste per legge.

Nelle zone A non sarà consentito incremento dei volumi e della superficie utile esistenti, salvo i casi previsti nelle tavole progettuali e limitatamente alla ricostruzione d'immobili deruti o immobili in esse riportati con le dovute specifiche e alle ristrutturazioni previste al comma 8.1 dell'art. 35 A delle NT del PRG vigente e all'art.3 lettera 10 del presente Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Il recupero e la salvaguardia dell'identità architettonica dell'organismo sarà garantita dall'eliminazione delle superfetazioni che deteriorano l'estetica e deturpano l'ambiente circostante, dalle modificazioni delle aggiunte improprie, dalla riconfigurazione planimetrica di corpi minori appartenenti all'edificio da recuperare e interni all'unità edilizia.

Per superfetazione s'intende: aggiunte alle singole unità abitative o all'intera unità edilizia non costituenti ampliamenti organici agli edifici stessi, quali sopraelevazioni, chiusure di logge e balconi, tettoie depositi, servizi igienici esterni, ricoveri e prefabbricati di qualsiasi genere, locali a uso improprio, depositi e magazzini derivanti da chiusure di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie.

Sono ammesse demolizioni totali o parziali di fabbricati, e di murature che costituiscono quinte stradali, nuove aperture per negozi e passi carrai nelle murature perimetrali prospicienti suolo pubblico, nei casi riportati e descritti nelle NTA., sempre nel rispetto e nel ripristino dei valori tipologici e storico-documentari.

Sono da conservarsi le scanditure dei prospetti e mostre esterne, cornicioni in laterizio ricoperti con intonaco, modanature, marcapiani e i decori anche interni di valore storico, artistico o documentario.

Per le facciate non sarà ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelle tradizionali e originali, in particolare sarà da escludere l'uso di:

- intonaci spatolati plastici o sintetici e la riduzione a "faccia a vista" degli edifici con facciate intonacate
- infissi di alluminio anodizzato e in plastica
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi natura e materiale
- manti di copertura in tegole in materiale diverso dal laterizio, del tipo marsigliesi e olandesi, o di tegole portoghesi
- l'uso di travetti di cemento precompresso per le gronde
- serramenti per vetrine di negozi in alluminio anodizzato

Una particolare attenzione, nel caso di restauro complessivo delle facciate, dovrà essere posta al riordino del passaggio dei cavi della rete elettrica, telefonica, delle tubazioni del gas e dell'acquedotto.

NORMATIVA UNIFICATA.

La normativa unificata degli interventi riferita al **punto A)** sarà articolata nelle seguenti categorie:

Categoria A1 – edifici, aree e complessi di valore architettonico-monumentale

Comprende edifici, aree e complessi classificati ai sensi della Legge n° 1089/39 e/o ad essa assimilabili e successive, di particolare valore monumentale, storico, ambientale, architettonico, il cui vincolo: l'interesse o la parzialità dovranno essere verificati presso la Soprintendenza preposta.

In questa categoria sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro previa approvazione dei progetti da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientale prima del rilascio del permesso a costruire.

Gli interventi saranno finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- recupero o conservazione tipologica dell'edificio e valorizzazione dell'intero organismo architettonico con il ripristino dei valori e delle funzioni originari
- eliminazione delle superfetazioni interne ed esterne incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici avvenuti nel periodo storico
- consolidamento strutturale
- inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari

I progetti dovranno essere corredati da un preciso rilievo dello stato di fatto, da un'attenta analisi storico-critica degli immobili e del contesto oggetto d'intervento, dalla documentazione fotografica e da una relazione che espliciti:

- l'evoluzione storica dell'unità edilizia con riferimento alla documentazione storica disponibile o, qualora non fosse reperibile, ad ipotesi suffragate da elementi riscontrabili in unità edilizie analoghe
- lo stato di conservazione dell'edificio, delle singole parti, delle tecniche costruttive, degli elementi strutturali e dei materiali di finitura.

Categoria A2 - edifici, aree e complessi d'interesse documentario, architettonico e ambientale, con rilevanti caratteri tipologici.

La categoria, comprende gli edifici, le aree e i complessi di valore storico, architettonico e documentario che costituiscono elementi determinanti alla caratterizzazione degli spazi e degli isolati del centro storico e che necessitano per il loro stato di conservazione di urgenti lavori di risanamento e riqualificazione abitativa, strutturale o funzionale con interventi finalizzati alla ricomposizione dei valori architettonici di insieme e di dettaglio, nel rispetto dei caratteri originari.

In questa categoria è compresa anche l'edilizia minore che ha avuto un ruolo fondamentale per la configurazione strutturale e ambientale del centro.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo attraverso il quale si dovrà prevedere:

- il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti architettonici e storico-ambientali, con particolare attenzione anche ai portoni e alle porte esistenti facenti parte dell'impianto di facciata storico
- l'eliminazione delle superfetazioni interne ed esterne incongrue all'impianto originario
- il consolidamento strutturale
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari
- l'inserimento di elementi accessori e di scale interne
- il consolidamento delle scale di distribuzione esistenti senza modificarne la forma, i materiali significativi e la posizione originaria
- la modifica della distribuzione interna e della destinazione d'uso, preservando e valorizzando i caratteri originari.

Al fine di adeguare l'edificio e/o l'unità abitativa alle disposizioni della legge 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche sarà possibile la costruzione di nuove tramezzature e l'inserimento di nuovi servizi igienici, anche dotati di sola ventilazione meccanica. I vani di servizio così ottenuti non dovranno affacciarsi sugli spazi pubblici principali.

Il restauro e il risanamento conservativo, eliminando le superfetazioni intervenute, dovrà garantire il ripristino dei caratteri originari dei prospetti eliminando i balconi agiunti e le chiusure di logge e balconi.

Dovrà inoltre interessare la ricostruzione delle gronde originali, il ripristino delle riquadrature originali delle aperture trasformate con materiali e dimensioni non originali secondo caratteri deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o desunti da quelli circostanti.

Da ultimo il restauro e il risanamento conservativo garantirà la ricostruzione o il ripristino con materiali e forme tipiche della zona degli infissi di facciata trasformati con materiali e forme non tradizionali.

La superficie dei prospetti rivestita con materiali diversi dall'intonaco a calce sarà sostituita con intonaci tradizionali a calce e tinteggiatura a calce nelle sole tonalità tipiche della zona ed armonizzate con i colori degli edifici circostanti nel rispetto dell'insieme e secondo la normativa del piano del colore.

Le parti scoperte del lotto dovranno essere conservate a verde laddove esistente, ripristinate a tale uso quando ne esista la documentazione e comunque ripristinati nella versione originaria se esistono testimonianze di tipi originari di pavimentazioni. La finitura delle parti scoperte escluderà comunque pavimentazioni in asfalto o manti bituminosi in genere.

Dovranno essere assoggettati a restauro gli elementi dell'arredo tradizionale quali stemmi, lapidi, scritte, tabernacoli, insegne e ferramenta, sedili, fontane di qualsiasi importanza e quant'altro costituisca testimonianza storica ed espressione significativa di cultura sociale e materiale.

Gli edifici avranno prevalentemente una destinazione a uso residenziale, in relazione alla loro specifica tipologia d'uso se originariamente abitativa.

Saranno ammessi al piano terra gli usi desunti dalla TAV. 5 relativa al rilevamento del tessuto socio-economico, e tendenti a valorizzare l'ambito.

Al piano primo sono escluse attività commerciali di vendita e sono ammesse attività direzionali e terziarie e inoltre gli ampliamenti di attività commerciali pertinenziale alla stessa attività svolta al piano terra.

Categoria A3 - edifici, aree e complessi, di valore storico ambientale, realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio con caratteri, volumi e allineamenti compatibili con il contesto.

Comprende gli edifici e le aree formanti il tessuto edilizio prevalentemente destinati alla residenza, costituenti parti dell'espansione ottocentesca e novecentesca e di altre parti consistenti in riedificazioni nell'ambito di lotti formati in epoca antecedente, e comunque storicamente e ambientalmente considerati come testimonianza espressiva del proprio tempo.

Andranno tutelate e dettagliatamente riqualficate quelle parti dell'edificio che hanno interesse documentario, con interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo per le parti che necessitano di conservazione delle parti architettoniche e distributive principali (prospetti, androni, corpi scala...), nonché dei principali caratteri tipologici e di finitura interni. Non potranno essere alterati i prospetti principali dell'edificio, dovranno essere mantenute le aperture esterne originarie, la conformazione dell'atrio e dei vani scala. Sarà ammesso l'adeguamento funzionale per il superamento delle barriere architettoniche.

In caso di ristrutturazione con demolizione totale o parziale dell'edificio, per le facciate con paramento esterno improprio (riportate nelle tavole dei prospetti in grigio) è previsto il rifacimento anche con nuove aperture con modelli compositivi scelti nell'abaco. Il prospetto dovrà comunque essere armonizzato con le facciate circostanti.

Questa categoria comprende anche la sala cinematografica del cinema Eliseo oggi dismessa. La ristrutturazione prevederà anche le seguenti destinazioni d'uso: spettacolo e intrattenimento, impianto multisala con attività culturali ed espositive, ristoranti, spazi commerciali. Non saranno ammessi supermercati.

Sarà previsto il ripristino o sostituzione degli elementi strutturali interni agli edifici, allo scopo di ottenere una riorganizzazione funzionale degli organismi architettonici anche modificando l'esistente rapporto di superficie fra le preesistenti unità immobiliari che potranno risultare variate nel numero, nelle funzioni e nella consistenza, fino ad una superficie utile minima di mq 50 ciascuna.

Può essere ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi, purché essi abbiano altezza minima non inferiore a ml 1,70 e altezza media non inferiore a ml 2,50.

Per tale scopo è ammesso l'abbassamento della quota imposta dell'ultimo solaio, sempreché esso non sia voltato, affrescato o decorato e comunque al di sopra dell'architrave della finestra dell'ultimo piano e sono ammesse le opere di collegamento verticale necessarie.

Non sono ammesse alterazioni del manto di copertura, salva la realizzazione di finestre in falda, limitatamente a quelle che prospettano verso l'interno.

Nel caso d'intervento strutturale a fini statici interessante i prospetti fronte strada e comportante rifacimenti integrali dei paramenti esterni, occorre che sia garantita la rimessa in ripristino degli apparati stilistici e morfologici preesistenti nella posizione originaria.

Categoria A4 – Edifici, aree o complessi realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio che presentano caratteri, volumi, allineamenti non compatibili con il contesto e che non richiedono interventi di carattere conservativo

Comprende le costruzioni realizzate in epoca recente e gli edifici che risultano per dimensione, forma e caratteristiche funzionali contrastanti con il tessuto edilizio circostante.

Sono ammessi oltre agli interventi ed alle destinazioni del precedente articolo quelli di ristrutturazione edilizia totale.

In caso di demolizione è ammessa la ricostruzione con eventuale sopraelevazione dove previsto e rappresentato nella tavola progettuale (Tav. 8), per le facciate con paramento esterno improprio (riportate nelle tavole dei prospetti in grigio) è previsto il rifacimento anche con nuove aperture con modelli compositivi scelti nell'abaco. Il prospetto dovrà comunque essere armonizzato con le facciate circostanti..

E' previsto l'allineamento sul fronte stradale, e il rispetto della sagoma precedentemente occupata verso le altre proprietà: è comunque ammessa la costruzione in aderenza previo accordo tra i proprietari.

Qualora sia possibile il recupero formale dei prospetti prospicienti vie e piazze pubbliche intervenendo soltanto sul paramento esterno, senza ulteriori interventi, sarà necessario proporre più di una soluzione.

Categoria A5 – Edifici e relative aree pertinenziali di proprietà privata o pubblica rientranti nella casistica d'interventi definita al punto B) riportato inizialmente nella casistica d'individuazione delle tematiche progettuali

Questa categoria sarà suddivisa in quattro sottogruppi B1, B2, B3, B4:

B1 -

Edifici e complessi autonomi all'interno del tessuto di proprietà di Enti o Ordini religiosi, e relative pertinenze marginali e d'interrelazione, aventi particolare interesse tipologico e/o documentario.

Comprende quegli edifici o complessi di edifici, dotati di vaste aree di pertinenza, all'interno del tessuto urbano compatto, che godono di una propria autonomia funzionale derivante dal periodo storico di fondazione e dal successivo ruolo sociale.

Gli interventi ammessi saranno di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici originari.

Ogni intervento sarà subordinato alla presentazione di un'esauriente analisi storico-critica e della consistenza del patrimonio arboreo per documentare lo stato di fatto del complesso.

Rientrano in questa casistica il complesso del Seminario in via Trento e quello delle Maestre Benedettine in Largo S. Pietro.

Entrambi i complessi hanno una vasta area pertinenziale e marginale rispetto alla delimitazione del C.S., con forte grado di interrelazione con le percorrenze urbane ed extraurbane.

Il grado d'interrelazioni rende soprattutto l'area del Seminario fondamentale sia per lo sviluppo stesso del complesso che per la funzionalità del C.S.

Per gli interventi che prevedano un cambio di destinazione del costruito (con locazione di strutture ricettive anche di tipo alberghiero, e/o Centro Studi, Centro Congressi, attività di ricerca e museali) sarà necessario presentare un progetto che preveda insieme alle nuove destinazioni anche le specifiche riguardanti gli interventi nelle aree pertinenziali esterne al complesso, ricadenti all'interno della zona omogenea B0, che preveda, oltre al verde attrezzato, aree a uso parcheggio per soddisfare lo standard urbanistico.

Verde attrezzato e parcheggi potranno essere collegati a via della Porticella.

B2 -

Edifici e complessi autonomi all'interno del tessuto di proprietà di Enti o Ordini religiosi, e relative pertinenze conglobate al C.S. non marginali e non d'interrelazione aventi particolare interesse tipologico e/o documentario.

Nei complessi edilizi di proprietà di Enti od Ordini religiosi (Istituto Divino Amore, Curia Vescovile, complesso Maestre Pie Filippine, ex Orfanotrofio, la chiesa di S. Margherita, e della Madonna della Neve) presenti nel centro storico e nelle rispettive aree di pertinenza sono ammessi, senza aumenti di volume e senza alterazione della superficie utile e delle caratteristiche architettoniche, i cambi di destinazione d'uso necessari allo svolgimento delle attività proprie degli Enti e degli Ordini, anche se diverse da quelle già svolte, comprese, inoltre, altre attività comunque di interesse pubblico, con la partecipazione dei soggetti privati e/o nuovi pro-

prietari. Con il cambio delle destinazioni d'uso dovranno essere garantite le corrispondenti aree di standard, sarà necessaria la presentazione del progetto di Utilizzo.

Per accertate e dimostrate necessità di ordine statico o funzionale sono ammessi interventi di Ristrutturazione parziale edilizia e totale con un incremento max 2% della superficie coperta e saranno autorizzati con permesso a costruire previa presentazione di progetto.

Tutte le aree esterne non occupate dall'edificato devono essere mantenute a verde con la conservazione e/o piantumazione di essenze tradizionali. In tale aree è ammessa la sistemazione a parcheggio con superficie non superiore al 10% dell'area scoperta evitando pavimentazioni in asfalto o manti bituminosi in genere.

L'Istituto Divino Amore con l'area pertinenziale ora conglobata al centro necessita del recupero di alcuni caratteri originari.

Gli ampi spazi della Curia Vescovile potranno essere valorizzati con l'istituzione di un Museo di Arte Sacra, con l'ampliamento e l'ammodernamento dell'Archivio Vescovile, la sistemazione degli spazi esterni quali la piazza antistante la Cattedrale di S. Margherita e il giardino, inseriti insieme al Seminario e la Rocca in un percorso museale di estremo interesse.

La ristrutturazione dell'ex Orfanotrofio prevederà la possibilità del conglobamento dei giardini alla piazza antistante la Cripta di S. Margherita

B3 –

Questo sottogruppo comprende edifici pubblici comunali (Sede Comunale e Rocca), sede di attività di carattere culturale e museale, e le relative aree di pertinenza.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia parziale e totale, previa approvazione dei progetti da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

Tutte le aree esterne all'edificato, facenti parte del Giardino della Rocca dei Papi, dovranno essere mantenute a verde con la conservazione e/o piantumazione delle essenze tradizionali.

L'area a verde è ricca di 38 specie di alberi e arbusti da giardino.

L'immobile delle ex Carceri, nel sottostante piazzale Urbano V, in corso di restauro e ristrutturazione, potrà avere un uso integrato con gli spazi della Rocca.

Per la Sede Comunale, oltre agli interventi sopra descritti, è previsto il collegamento con la parte di Palazzo Sciuga recentemente acquisita.

B4 -

Questo sottogruppo comprende aree libere private con interventi di nuova costruzione a completamento del tessuto urbano ed edifici privati da completare.

Categoria A6

- Definisce gli interventi rientranti nella **casistica C)** definizione degli interventi pubblici per il sistema delle percorrenze veicolari, dei parcheggi, delle autorimesse.

E' evidente che l'incontrollato incremento del traffico veicolare privato e la mancanza di regolamentazione ha portato alla progressiva dequalificazione degli spazi pubblici

La dipendenza dall'automobile ha portata a una ricezione affrettata e superficiale dei segni che costituiscono le qualità dei singoli edifici e d'insieme, riducendo la strada ad una sorta di quinta che si percorre senza particolare parametri di riferimento.

Questo si nota principalmente in via Trento, ma anche in Corso Cavour, dove le auto parcheggiate e quelle in transito comportano un disagio sia per i mezzi di soccorso (ambulanze, Vigili del fuoco e Protezione civile) sia alla percorrenza pedonale non permettendo un lento e tranquillo passeggiare.

Perdono così significato i "segni" della città che hanno dato senso alla qualità architettonica, si sminuisce l'importanza storica del vuoto urbano (piazza) come luogo d'incontro, di riunione e di riferimento della vita sociale in genere.

La percorrenza veicolare ha finito per nuocere alle attività stesse invece di favorirle.

Il sistema dei parcheggi, individuato nella stesura del Piano Particolareggiato del C.S., servirà a diminuire la penetrazione veicolare e a regolamentarla, così da ridare significato alle qualità intrinseche della città.

La categoria A6 si divide in due sottogruppi: C1 e C2.

C1 –

Individuazione delle aree di parcheggio esterne alla perimetrazione del C.S. già individuate nella Variante al P.R.G. facilmente raggiungibili dalla percorrenza veicolare urbana ed extra urbana e il loro collegamento pedonale e/o meccanizzato con il centro

I parcheggi individuati sono:

- 1) il parcheggio già esistente del Campo della Fiera dove è stata realizzata una torre-ascensore di collegamento con il livello superiore del P.zale dell'Ospedale,
- 2) il parcheggio in parte esistente compreso tra l'ex Mattatoio e gli Uffici Postali
- 3) aree di parcheggio di S. Flaviano e P.zale Roma.

Il Piano Particolareggiato individua il tipo di collegamento di queste aree esterne con le limitrofe vie e piazze del Centro Storico.

Nel primo caso è previsto il completamento del collegamento meccanizzato da P.zale dell'Ospedale con P.za Mauri e P.za Vittorio Emanuele.

Nel secondo caso è previsto il collegamento in rampa e meccanizzato da via O. Borghesi a via della Viola e attraverso un androne riportato nella TAV. 8 con la sigla  fino a via Malatesta e Corso Cavour.

Per quanto riguarda la riqualificazione del percorso pedonale dai parcheggi S. Flaviano – p.zale Roma a Corso Cavour, potrà essere realizzata senza opere strutturali e senza oneri economici, ma soltanto con la pedonalizzazione di Corso Cavour e predisponendo un'adeguata segnaletica relativa alla percorrenza fino ai giardini della Rocca e ai punti più importanti del centro.

Gli interventi potranno essere realizzati dall'Ente pubblico o con il concorso di risorse private, in un sistema integrato che valorizzi le capacità progettuali dei singoli soggetti.

C2 –

Individuazione delle aree di parcheggio adiacenti al C.S. e collegamento pedonale e/o meccanizzato con il centro

Le aree individuate sono l'area pertinenziale adiacente il Seminario ricadente secondo la Variante al P.R.G. in zona B0 e l'area adiacente P.zale Borgheriglia, anch'essa in zona B0 destinata secondo un recente progetto a parcheggio per pullman.

La prima area, nell'ipotesi di sviluppo del Seminario con cambio di destinazione d'uso con le modalità della precedente Categoria A5 sottogruppo B1, potrebbe essere destinata a parcheggio che tramite un percorso pedonale arriverebbe fino a via della Porticella nel punto indicato alla Tav. 8 con la sigla T0.

Le modalità d'intervento saranno le stesse del sottogruppo C1.

La seconda area adiacente P.zale Borgheriglia disporrà di un collegamento meccanizzato con P.za Urbano V, per ovviare alla difficoltà già esistente di raggiungere la piazza con i pullman turistici, e in previsione della pedonalizzazione dei percorsi e in funzione della mobilità urbana.

In questo caso sarà previsto l'intervento pubblico.

Categoria A7

– Comprende tutti gli interventi previsti dal **punto D)** della casistica delle tematiche progettuali riguardanti i sistemi integrati verde, piazze e percorrenze pedonali

Definito il sistema generale, le nuove percorrenze del traffico veicolare e i parcheggi di scambio, si potrà prevedere la riqualificazione funzionale e spaziale anche a livello di dettaglio architettonico.

Oltre alle percorrenze previste dal collegamento parcheggi-centro, altre percorrenze pedonali saranno:

- via Falisca – Porta della Porticella
- percorso per accesso Cripta Bramante
- percorso piazzale Mauri-piazza Vittorio Emanuele
- via Verentana - via Garibaldi
- via O.Borghesi – via Malatesta
- via O.Borghesi- via Nazionale (ex Porta S.Agostino)
- via della Rocca-giardini della Rocca

Saranno riportate nella Tav. Progettuale con le sigle T(n)

Saranno valorizzate le Porte d'ingresso al centro storico con il miglioramento del contesto storico ambientale circostante (restauro, straordinaria manutenzione prospetti circostanti, nuove pavimentazioni ecc), con il collegamento alle nuove percorrenze pedonali e con i nuovi allineamenti sui margini del C.S. per la realizzazione di marciapiedi

Queste nuove percorrenze e i nuovi recuperi sono visualizzati nelle TAV. 8 e TAV. 9 (tavola prospetti esterni e porte di ingresso).

Nel recupero delle percorrenze è prevista la pavimentazione di p.za Mauri con un intervento d'arredo urbano che valorizzi la fontana pubblica, la pubblica illuminazione e il verde.

La pedonalizzazione di piazza S. Margherita, inserita nel sistema del percorso Museale Seminario-Vescovato-Rocca-ex Carceri, se realizzati i collegamenti del punto C2, darà un ruolo diverso anche a via Trento, attualmente con funzione soltanto di strada di scorrimento veicolare.

Anche la ex Chiesa S. Carlo potrà avere una destinazione culturale e/o turistica.

La qualificazione di piazza S. Margherita dovrà tendere alla costituzione di un ambito unitario con il fronte del Palazzo Vescovile: nella fisicità e materialità dell'intervento delle sistemazioni a terra e nella fruizione come luogo di incontro e di visita liberato dalla sosta delle macchine e dal traffico incontrollato.

Tutte le nuove pavimentazioni delle piazze e delle percorrenze dovranno essere realizzate con i materiali tradizionali del luogo e con forme e disegni desunti dall'abaco delle pavimentazioni della TAV. 6.

In questo sottogruppo l'intervento pubblico dovrà avvenire preferibilmente in seguito ad appositi concorsi pubblici di progettazione.

Tutti gli interventi proposti saranno sviluppati e regolamentati nelle tavole di progetto e dalle norme di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Montefiascone.

Il tutto dovrà dare una dimensione della città leggibile non solo come luogo geografico nel paesaggio caratterizzato da alcune forme emergenti (Cupola di S. Margherita, Rocca), ma da una forma modellata da spazi vuoti e pieni, valorizzati nella loro qualità ambientale da interventi appropriati e da un vissuto quotidiano che dia un'immagine e un ruolo qualitativo che diventi il volto riconosciuto dell'identità della città, la sua anima.