



# Comune di Offida

## Variante al Piano di Recupero del Centro Storico (rielaborazione)



Il Segretario Comunale

## RELAZIONE

Adeguate alla deliberazione della Giunta Comunale N. 45 del 04/06/2013

Il Sindaco  
Dott. Valerio Lucciarini

Il Progettista – Responsabile  
dell'Area Edilizia ed Urbanistica  
Ing. Paolo Leccesi

Il Progettista – Responsabile  
dell'Area Edilizia ed Urbanistica  
Arch. Fabio Menziatti

Collaborazione Tecnica  
Geom. Rino Fazzini

Offida, Giugno 2013

**RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO**  
**PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING.LECCESI PAOLO**

**RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO  
DEL CENTRO STORICO DI OFFIDA**

**RELAZIONE**

**ADEGUATE ALLA DELIBERAZIONE  
DI GIUNTA COMUNALE N° 45 DEL 04.06.2013**

# RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

## PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING.LECCESI PAOLO

### 1. Premessa

Il Comune di Offida è dotato di piano regolatore generale in adeguamento al p.p.a.r., approvato con delibera della giunta provinciale di Ascoli Piceno, n° 173 del 22/4/2004 e recepito con atto di consiglio comunale n°16 del 27/4/2004 (estratto pubblicato su b.u.r. marche n° 63 del 24/6/2004).

Detto strumento urbanistico individua nella cartografia di disciplina del suolo aree soggette a strumenti attuativi di iniziativa pubblica tra i quali il Piano di Recupero del Patrimonio edilizio esistente di cui all'art.28 della legge 5 Agosto 1978 n.457 (art.25 c.d) delle n.t.a. del Prg vigente.

Il Comune di Offida è dotato di un Piano di Recupero vigente approvato ai sensi del titolo IV della legge n.457/78 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.62 del 22.04.1980.

L'Amministrazione Comunale, vista la vetustà del Piano e le nuove esigenze e problematiche del centro storico moderno legate ai problemi della viabilità e della sicurezza antisismica e antincendio aveva incaricato l'arch.Pellei Renzo per la redazione di un nuovo Piano Particolareggiato e di Recupero del Centro Storico;

Dopo alcuni anni necessari alla redazione del Piano esso risulta perfezionato a tal punto da poter procedere alla sua adozione.

Prima dell'adozione l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario un periodo di confronto e pubblicità con i cittadini per presentare il Piano e valutare eventuali modifiche di dettaglio preventivamente alla adozione.

Con Deliberazione di G.C. n.90 del 31.07.2008 Veniva dato un atto di indirizzo per concludere l'iter di approvazione del succitato Piano di Recupero.

In attuazione di tale deliberazione è stata messa a punto una bozza finale del Piano denominata Proposta del Piano di Recupero del Centro Storico.

In data 6 febbraio 2009 è stato pubblicamente presentata la Proposta con una manifestazione al Teatro Serpente Aureo di Offida;

A seguito di tale presentazione sono pervenute alcune pre-osservazioni le quali sono state oggetto di valutazione e riflessione da parte del Progettista e dell'Amministrazione.

Effettuata la succitata fase di confronto con il pubblico è stata perfezionato il Piano e consegnato per il suo iter approvativi al Rdp Ing.Leccesi Paolo.

Prima della adozione è stata inviata richiesta di parere all'Amministrazione Provinciale Servizi Interventi Sismici Idraulici e di Elettricità Protezione Civile Forestazione ex Genio Civile ai sensi dell'art.13 della legge 02.02.74 del 1964 con prot.n.1871 del 14.04.2009.

Prima della adozione è stata inviata richiesta di parere alla Asur Marche n.13 con prot.n. 1870 del 14.04.2009.

Al termine dell'iter suddescritto con Deliberazione di Consiglio Comunale n.10 del 23.04.2009 veniva adottato il Piano di Recupero del Centro Storico di Offida ai sensi della normativa vigente.

Il Servizio Urbanistica della Provincia di Ascoli Piceno in sede di espressione della osservazione prevista dalla L.R. n.34/92 e s.m.i. si esprimeva come segue:

*Determina di formulare, ai sensi dell'art.24 della legge 28.02.1985, n.47, la seguente osservazione in merito al "Piano di Recupero del Centro Storico" adottato dal Comune di Offida con delibera di C.C. n.10 del 23.04.2009:*

*1.Le previsioni del Piano di Recupero del Centro Storico di che trattasi relative agli interventi di nuova edificazione da realizzarsi all'interno delle Aree Progetto n.1,2,3,4,5,6, non risultano conformi alle disposizioni del vigente P.R.G. adeguato al Ppar, si ritiene pertanto che lo stesso **non possa essere oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.30 della L.R. n.34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.***

Di fronte a tale osservazione il Rdp non ha proceduto alla proposta di Deliberazione per l'approvazione e ha atteso le determinazioni dell'amministrazione al fine di addivenire alla modifica del Piano per una successiva e fruttuosa approvazione.

L'amministrazione comunale di Offida con Deliberazione di Giunta Comunale n.80 del 05-07-2011 mentre incaricava l'UTC per la redazione del Progetto del Nuovo Piano di Recupero del Centro Storico esprimeva i nuovi indirizzi amministrativi relativi al Piano di Recupero che di seguito vengono sinteticamente espressi:

A. Adeguare il Piano di Recupero al parere della Provincia di AP;

B. Prevedere una viabilità a sud del Centro Storico che abbia funzione turistica e a servizio della residenza e uso prevalentemente ciclabile e pedonale.

C. Prevedere interventi finalizzati al recupero e restauro piuttosto che la realizzazione di nuove cubature. sia privato che pubblico.

A seguito degli indirizzi amministrativi succitati il Sottoscritto Ing. Leccesi Paolo coadiuvato dai geom. Rino Fazzini procedeva alla rielaborazione della parte progettuale del Piano stralciando tutte le aree progetto bocciate dalla osservazione della Provincia e progettando una viabilità di carattere pedonale e ciclabile nella zona sud dell'abitato.

Gli obiettivi del Piano di Recupero rielaborato sono i seguenti:

# RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

## PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING.LECCESI PAOLO

Privilegiare la conservazione e il restauro evitando interventi che abbiano un eccessivo impatto sul contesto e contestualmente prevedere moderati interventi di ampliamento per ricucire zone degradate e incomplete; Aumentare la accessibilità pedonale e ciclabile all'abitato al fine di migliorare la sicurezza, la viabilità pubblica e la fruibilità per handicap e il turismo.

Il piano rielaborato prende atto che negli ultimi anni la maggioranza degli edifici sono stati ristrutturati e restaurati e risultano in un perfetto stato di conservazione quindi risulta improprio impostare il piano prevedendo interventi radicali o eccessivi che snaturino lo spirito dei luoghi che hanno già riconquistato quasi completamente lo splendore dei tempi antichi.

## 2. Offida nella storia

L'origine della città di Offida è estremamente incerta, così come l'origine del suo nome, gli studi non hanno portato ad una conclusione condivisa. Le tesi sono molteplici: alcune indicano la fondazione all'età della pietra da parte dei Pelasgi, popolo proveniente dall'Asia Minore, attribuendo loro le tombe scoperte nel territorio Comunale, ma probabilmente appartenenti alla "civiltà picena"; altre tesi sono legate ad un'origine greca da Ophis (serpente); o romana da Oppidum (città fortificata), o dall'unione di due radici di origine indoeuropea, Oph (ricco) e Ida (monte, colle); o dalla parola Ypsiida (in alto nella selva) forse attribuita al nucleo originario della cittadina dai monaci farfensi; o a chi ritiene corrispondente la città di Offida alla Aufidena prope Truentum, citata nell'itinerario di Antonino il Pio (imperatore romano - I secolo d.C.) e nella Geografia di Tolomeo Alessandrino (matematico, astronomo e geografo egiziano -1 secolo d.C).

Nel VI secolo, gli ascolani in fuga per l'invasione longobarda fondarono diversi castelli nei colli piceni, compresa Offida. Una volta interamente conquistato il piceno, i duchi longobardi che risiedevano a Spoleto e talvolta a Fermo, divisero il territorio in Contee che comprendevano dei Gastaldati. In tale periodo Offida rappresentò il più grosso e ragguardevole castello della Contea di Ascoli e fu sede di un gastaldo (presso i Longobardi il gastaldo era l'ufficiale preposto alle corti regie o alla città; amministrava i beni della corona ed aveva funzioni militari).

Sotto i Carolingi e gli imperatori del Sacro Romano Impero, Offida divenne un importante centro e rimase sede di un gastaldo.

La prima testimonianza storica certa risale al 1039, quando Longino d'Azzone, un signore di Offida di origine franca o tedesca, donò all'Abbazia di Farfa la maggior parte dei suoi possedimenti, compreso il castello di Ophida.

Il feudo dell'Abbazia di Farfa (VII-XIII secolo) era costituito da proprietà e privilegi ottenuti dai duchi, imperatori e papi in varie regioni dell'Italia Centrale: nelle Marche la loro sede era a Santa Vittoria in Matenano. Nel loro territorio si evidenziano chiese e monasteri, curtes e fondi di proprietà dell'Abbazia che avviano la rinascita economica e demografica. L'occupazione del territorio persegue due indirizzi: da una parte le grandi proprietà suddivise vengono date con contratti enfiteutici ad meliorandum ai piccoli signori che ne fanno richiesta precaria; dall'altra la messa a coltura delle terre avviene mediante contratti livellari, stipulati direttamente dall'Abbazia

## **RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO** **PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING.LECCESI PAOLO**

con i lavoratori che si impegnano a dissodare ed a mettere a produzione il terreno senza l'obbligo della consegna di porzioni elevate di raccolto. Dal X-XII secolo la presenza farfense ricomponne il tessuto connettivo dell'economia picena con controllo parallelo dei centri urbani sottoposti e delle aree rurali ad esso afferenti, e con una cura particolare nel ricucire i rapporti fra il rurale e l'urbano.

Gli imperatori, Enrico III nel 1049 ed Enrico IV nel 1084, come i papi Leone IX nel 1051, ed Innocenzo III nel 1198, confermarono con appositi diplomi e bolle i possedimenti dei Farfensi.

Nel 1261 una bolla di papa Urbano IV conferma i poteri dell'Abbazia di Farfa istituendo il Presidato Farfense, una sorta di governatorato distaccato da Farfa e indipendente da qualsiasi diocesi grazie al privilegio di "diocesis nullius". Nel 1292 papa Niccolò IV concede ai comuni marchigiani la facoltà di eleggere podestà, consoli e priori. Per Offida e per altri grandi centri marchigiani dell'epoca si tratta del riconoscimento ufficiale delle proprie istituzioni esistenti.

All'epoca, sui domini della chiesa la confusione era tale che, Innocenzo VI eletto papa nel 1353 intervenne per riordinare lo Stato della Chiesa, tramite il cardinale Egidio di Alborno.

Nel 1356 nella Marca Anconitana venivano costituiti tre Presidati: al nord, il Presidato di San Lorenzo in Campo (Pesaro); al centro, il Presidato di Camerino (con Ancona); al sud, il Presidato Farfense con sede a Santa Vittoria (nel Fermano), comprendente Offida.

Quest'ultimo doveva dipendere, a sua volta, dal rettore (legato pontificio) della Marca Anconitana, con sede a Macerata.

Analogamente a tutto il territorio piceno, il periodo che va dal XIII al XVI secolo è caratterizzato dalle guerre tra Ascoli e Fermo con gli offidani che si schierarono con quest'ultima. Risalgono alla prima metà del Cinquecento le terribili lotte interne tra Guelfi e Ghibellini. Nel 1527 la città di Ascoli e la Terra di Offida stipulavano una tregua politica, negli stessi anni tutto quello che sottostava al Presidato di Farfa passa sotto la giurisdizione dello Stato della Chiesa. Dopo un secolo sotto la diocesi di Montalto, Offida passa sotto la diocesi di Ascoli.

Nel tardo medioevo e nel XVI secolo Offida fu centro di intensa vita cittadina. Ciò è testimoniato dall'istituzione del mercato nel 1576 e dagli Statuti Comunali, riformati nel 1524 sotto il pontificato di Clemente VII e stampati poi nel 1589, resisi necessari dalla crescente complessità sociale (vedere lo Statuto Comunale di Offida del 1524, edito dall'Amministrazione Comunale nell'anno 1983).

A partire dal Cinquecento, dai centri urbani, castelli o liberi comuni si avviò il processo di appoderamento nel territorio ponendo le basi dell'attività agricola mezzadrile, che si è mantenuta come principale risorsa sino a parte del secolo scorso.

Nel 1600 predomina, incontrastato, nelle Marche il potere pontificio. La tregua con la città di Ascoli oramai è in crisi.

La dominazione pontificia nelle Marche continua per buona parte del 1700.

I Castelli che erano stati indicati dall'Albornoz si mantennero, tranne pochi cambiamenti con le stesse caratteristiche per alcuni secoli sino all'avvio della legislazione napoleonica quando, nell'ambito dell'organizzazione in dipartimenti, furono indicati come Comuni.

Nel 1797 con le conquiste da parte dei Francesi, il piceno viene dichiarato repubblicano e conseguentemente, si decreta la fine di ogni autorità pontificia.

Offida, dunque, è inclusa nel Dipartimento con capoluogo Fermo, compresa nel secondo Distretto, risultava capoluogo del secondo Cantone, comprendente Monteprandone, Appignano, Castignano, Colli e Monsampolo. La città viene governata da un Consiglio Civico composto da due nobili, due uomini della curia, due mercanti e due contadini.

Con la restaurazione, dopo il Congresso di Vienna, le Marche nel 1815 ritornano sotto la sovranità del pontefice. Nel 1816 si procede alla riorganizzazione amministrativa dello Stato Pontificio che viene suddiviso in undici Province e diciassette Delegazioni.

Il territorio delle Marche è diviso nelle Province di Camerino, della Marca, di Urbino.

## **RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO**

**PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING.LECCESI PAOLO**

La Provincia della Marca è divisa nelle Delegazioni di Macerata, Ancona, Fermo, Ascoli che comprende Offida. Si stabilisce che le Delegazioni vengano rette da delegati aventi potere amministrativo e penale, in questo assistiti da due assessori, aventi funzioni giudiziarie, civili e penali.

Nel 1831 papa Gregorio XVI eleva Offida al rango di città.

Nel 1848 intanto Ascoli (e con essa automaticamente anche Offida) entra a fare parte della Repubblica Romana. Ma con l'ingresso dei Francesi a Roma (1 Luglio 1849) e la fine della Repubblica Romana, si ristabilisce il potere pontificio, che dura fino al Novembre 1860, quando le Marche venivano annesse allo Stato Piemontese. Offida, sede di un Comitato Rivoluzionario, fu tra le prime città marchigiane ad insorgere contro il dominio Pontificio e dopo la battaglia di Castelfidardo furono proprio i componenti di tale Comitato ad assumere il governo della città.

Nel 1863 sorgeva l'Asilo d'infanzia e il 31 Dicembre 1891 veniva stampato in Offida il primo numero del "periodico Ophys" diretto dallo storico affidano Guglielmo Allevi.

Con la fine del XIX secolo nella cittadina si evidenziava il passaggio da un'economia essenzialmente agricola ad una più artigianale e più indirizzata verso i processi di meccanizzazione ed industrializzazione. Nel 1865 sorgevano infatti nella cittadina un tabacchificio ed alcune industrie del baco da seta, con una produzione annua di 9.000 Kg di bozzoli. Il processo di modernizzazione interessa anche le strade principali, al 1840-42 risalgono la sistemazione del Corso Serpente Aureo in pietra silicea, ed al 1866 il rifacimento della piazza centrale con pietra e travertino. Inoltre, sorgevano stabilimenti bacologici che confezionavano oltre 4.000 onces di seme. Nel 1874, s'installava il telegrafo, inizialmente con orario ridotto; in seguito, con orario completo. Nello stesso periodo entrava in funzione l'ufficio postale, con tanto di corse in arrivo ed in partenza per mezzo di treni e vetture. Nel 1886, veniva posta in funzione, in Offida, una stazione ferroviaria che da Ascoli Piceno, percorrendo la vallata del Tronto, andava a congiungersi con l'Adriatica Ancona-Foggia. Tra Offida e la sua stazione venivano messi in funzione servizi di vetture in coincidenza con le corse dei treni. Il movimento dei viaggiatori, nel 1888, ammontava ad una presenza di 18.500 persone. Nel 1887 dal Monte Polesio (Ascensione) con un apposito acquedotto, l'acqua veniva convogliata fino ad Offida. Nel 1906 fu realizzata l'illuminazione della città a luce elettrica. Venivano costruiti un mattatoio, un macello ed una pescheria pubblica.

Lo scoppio della grande guerra (1914-1918), costituisce ovviamente per la città un periodo di rallentamento nei processi di modernizzazione.

Nel 1918 si ha l'istituzione della Casa Bacologica e nel 1926 l'entrata in funzione, unica nella zona, una tramvia elettrica che univa il centro cittadino con la stazione ferroviaria di Castel di Lama (tale ferrovia fu poi soppressa nel 1952, con l'istituzione di un servizio automobilistico STAO).

Il 3 Ottobre 1943 a causa di un terremoto rimangono lesionati, anche in maniera grave, molte abitazioni ed importanti edifici e monumenti pubblici (Palazzo Comunale, Santa Maria della Rocca, chiesa dei Cappuccini).

Durante la seconda guerra mondiale, nel Giugno 1944 le truppe tedesche fecero saltare il ponte della tramvia elettrica che collegava Offida con la stazione ferroviaria (Castel di Lama), il ponte della "strada Mezzina" sul torrente Lava, due ponticelli sistemati sotto i dirupi che circondavano Offida e, nel centro storico, furono distrutte le principali fonti di comunicazione (telefono e telegrafo) ed il trasformatore che forniva la corrente elettrica alla borgata Cappuccini.

Il 19 Giugno 1944 gli alleati liberarono la città.

Nel secondo dopo-guerra è stato dato ulteriore impulso ai processi di meccanizzazione ed industrializzazione dei vari settori produttivi.

Nel 1963, con l'unificazione della Scuola di Avviamento e la Scuola media parificata, veniva istituita la "Scuola media".

Nel 1965, veniva potenziata la rete telefonica, con l'installazione della teleselezione.

# RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

## PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING.LECCESI PAOLO

Fra gli anni '70 e '80 sono sorti complessi calzaturieri, fabbriche di confezioni militari e civili, di maglieria, plastica, pelletteria, strutture per la lavorazione di materiale elettrico e la metallurgia leggera, borsifici, cooperative zootecniche e vinicole, aziende vitivinicole.

Inoltre è stata favorita la produzione artigianale, con la predisposizione di aree artigianali e, in modo particolare, si è cercato di curare ed incrementare il settore riguardante la lavorazione e la diffusione del merletto a tombolo.

Offida è entrata il 2 maggio 2008 nel club dei Borghi più belli d'Italia.

### 3. Analisi e ricerche

Preliminarmente alla redazione del progetto sono state svolte approfondite indagini, ricerche ed analisi che sono consistite prevalentemente:

- in accurati sopralluoghi per la conoscenza ambientale (fisica) dell'area, particolarmente in merito alla sua conformazione e ai rapporti con l'intorno, e delle caratteristiche, consistenza e conservazione degli edifici del Centro Storico;
- in analisi di carattere storico-architettonico;
- in analisi di carattere urbanistico e socioeconomiche.

#### *Le analisi di carattere ambientale e storico-architettonico*

Per la sua conoscenza fisica, sono stati effettuati ripetuti sopralluoghi in tutto il Centro Storico e nelle aree ad esso contigue. E' stata redatta una documentazione fotografica per ogni zona e per ognuno degli edifici del Centro Storico; essa è stata riportata su vari elaborati di analisi del Piano.

Si è presa visione delle caratteristiche e delle finiture degli spazi aperti, degli edifici, degli elementi di arredo urbano, ecc..

Si è presa visione delle cartografie esistenti, in particolar modo di quelle catastali

Questo lavoro di analisi è stato sintetizzato sugli Elaborati:

*6A1: La planimetria catastale del Centro Storico - La toponomastica;* l'elaborato consta di due planimetrie; sulla prima è rappresentata la cartografia catastale alla quale è sovrapposto il rilievo aerofotogrammetrico, sulla seconda sono riportate le vie della città sul rilievo aereo fotogrammetrico; su entrambe le planimetrie sono individuati sia i tessuti urbani che gli edifici significativi e rilevanti sotto l'aspetto storico-architettonico presenti nel Centro Storico;

*7A - Gli spazi aperti,* dove sono individuati gli spazi aperti destinati o non alla mobilità e i vari tipi di pavimentazione che li contraddistinguono. Si è operata una accurata analisi sia sui tessuti che sugli edifici; ognuno degli edifici del centro storico è stato visitato ed analizzato per comprenderne le caratteristiche tipologiche, fisiche, strutturali, di conservazione, ecc..

Degli edifici sono stati studiati anche gli elementi del loro "linguaggio": le aperture, i cornicioni, le finiture, ecc.; elementi che connotano e rendono riconoscibile il Centro Storico di Offida.

E' apprezzabile la significativa qualità architettonica che gli edifici esprimono, testimonianza di una grande attenzione, ricerca della qualità e di una disponibilità economica che gli offidani hanno appalesato negli anni passati, e che sarebbe auspicabile anche nei tempi attuali. L'analisi storica si è concretizzata con la redazione degli Elaborati:

*6A2 - Gli edifici/manufatti di rilevante valore storico-architettonico,* schede raccolte in fascicolo, dove sono censiti e catalogati gli edifici di maggior interesse sotto l'aspetto storico-architettonico;



**RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO**  
**PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING.LECCESI PAOLO**

*6A3 - Gli edifici/manufatti significativi sotto l'aspetto storico-architettonico, schede raccolte in fascicolo dove sono censiti e catalogati gli edifici più significativi del tessuto urbano, identificabili perché conservano importanti elementi di carattere tipologico e architettonico e sono in grado di rappresentare e rendere comprensibile l'organizzazione urbana e la sua qualità;*

*10A - I tipi edilizi, dove gli edifici indipendentemente dal loro grado di conservazione o di qualità architettonica vengono classificati in relazione alle loro caratteristiche tipologiche;*

*11A - Caratteristiche e consistenza degli edifici: il numero di piani, dove gli edifici vengono classificati in relazione alla loro altezza e quindi alla capacità di organizzare tridimensionalmente gli spazi urbani;*

*Gli elementi tipologici e costruttivi degli edifici: 14A le strutture portanti verticale e le scale interne; 15A Le strutture portanti orizzontali dove gli edifici vengono classificati in relazione al tipo struttura portante sia verticale che orizzontale ed ai collegamenti interni;*

*16A - Gli elementi tipologici e costruttivi degli edifici: le coperture dove gli edifici vengono classificati in relazione al tipo di copertura che presentano e quindi alla maniera di curare il loro "attacco al cielo" (nell'osservazione dal basso verso l'alto) e a come appaiono ad una visione dall'alto;*

*Gli elementi architettonici e decorativi degli edifici: le aperture: 17A gli accessi agli edifici, 18A le finestre; 19A e 20 A, gli sporti: i cornicioni e i balconi, 23A i paramenti murari esterni, i serramenti, i monumenti, l'arredo urbano, le opere in ferro, dove degli edifici vengono analizzati e classificati gli elementi costitutivi della loro configurazione esteriore (le parole del linguaggio architettonico della città) e gli elementi dell'arredo urbano;*

*22A - Illuminazione Pubblica: corpi illuminanti, dove sono catalogati i corpi illuminanti esistenti in Centro Storico;*

*21A e 25A - Stato di conservazione generale e delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici, dove si sintetizzano i risultati delle ricerche e analisi svolte in merito alle "qualità" che permangono relativamente agli aspetti statici, tipologici, architettonici, ecc. degli edifici.*

*24A - Condizioni di accesso agli edifici, dove sono indicate le diverse possibilità di accesso agli edifici: a piedi in presenza e non di barriere architettoniche, con auto o con autocarro.*

*Le analisi di carattere urbanistico e socio-economiche*

Il centro storico, sotto il profilo urbanistico, conserva, sia la originaria struttura urbanistica che la qualità storico-architettonica di molti degli edifici che costituiscono il suo tessuto .

Il Centro Storico è il luogo dove sono collocati alcuni dei più importanti spazi a servizi pubblici urbani della città (municipio e relativi apparati amministrativi, parte degli edifici scolastici, edifici religiosi, attività terziarie e di servizio, ecc).

Allo stato attuale, gli interventi urbanistici ed edilizi interni al Centro Storico, sono governati dal Piano Particolareggiato redatto nel 1980.

All'atto della stesura del Piano Particolareggiato del 1980, risultava che poco meno del 25% della popolazione cittadina visse in Centro Storico; oggi si è scesi a poco più del 17%; dal 1951 al 1971, nonostante un netto calo della popolazione comunale, passata da 8.046 abitanti a 5.471, la percentuale di abitanti del Centro storico rispetto all'intera popolazione comunale è rimasta costante intorno al 27%.

Dal 1998 la percentuale di residenti in Centro storico si è stabilizzata intorno al 17%.



## **RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO** **PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING.LECCESI PAOLO**

Secondo i dati forniti dall'Ufficio Anagrafe, alla fine del 2008 risiedevano nel Centro Storico 926 persone riunite all'interno di 412 famiglie, nel 1998 i residenti erano 958, le famiglie 399.

Da tali dati si rileva una sostanziale costanza del numero dei residenti e delle famiglie, nel corso dell'ultimo decennio; si è sostanzialmente interrotta l'emorragia di abitanti del Centro Storico.

Con lo spopolamento, degli anni '70 e '80 molti immobili, specie quelli di minor pregio, si sono svuotati e si sono avviati verso un lento e progressivo degrado; c'è tuttavia da notare che il calo di residenti nel Centro Storico, proseguito fino alla fine degli anni '90 e oggi stabilizzato, non ha generato un ulteriore abbandono e degrado degli edifici; infatti rispetto agli anni '80 non è cresciuto, anzi si è leggermente ridotto il numero di edifici non in uso (41 oggi a fronte di n. 48 nel 1980).

Si può quindi rilevare che una parte degli edifici, quelli nelle migliori condizioni di esposizione e configurazione tipologica, abbandonati e in pessime condizioni statiche e di manutenzione nel 1980, sono stati recuperati.

Oggi dal Centro Storico sono sostanzialmente scomparse le attività produttive, tutte, o quasi, spostatesi all'interno di aree artigianali e industriali di nuova realizzazione; anche le attività commerciali, ora come allora presenti prevalentemente sul corso Serpente Aureo, piazza del Popolo e in via Roma, hanno subito una significativa flessione.

Permangono in Centro Storico i servizi pubblici urbani della città (municipio e relativi apparati amministrativi, edifici scolastici, edifici religiosi, ecc) che non sono stati trasferiti altrove e che contribuiscono a mantenere la qualità dell'abitare su buoni livelli.

Alcune parti "a servizi" del Centro Storico, in particolar modo gli spazi pubblici (verde pubblico) della pineta e del parco urbano fra via Hiroshima e San Giacomo, risultano poco usati e in stato di abbandono, probabilmente, specie per il parco urbano, per le oggettive difficoltà di accesso legate sia alla acclività dei percorsi pedonali di adduzione che all'assenza di un collegamento veicolare.

I posti auto "occupano" una parte significati del Centro, non escluse le zone più interessanti sotto l'aspetto urbanistico e architettonico, spesso impedendo o penalizzando la fruizione sia fisica che visiva di spazi ed edifici.

Significativa, quale attrattore di interesse è la presenza dell'Enoteca Regionale, localizzata all'interno dei recuperati locali del Convento di San Francesco.

Complessivamente i fruitori del Centro Storico ammontano a diverse migliaia sommando i residenti dell'intero territorio comunale (circa 4400 abitanti in aggiunta a quelli residenti in Centro Storico), i fruitori occasionali e i turisti.

Le analisi di carattere urbanistico e socio-economiche si sono concretizzate con la redazione degli Elaborati:

*1A - Inquadramento territoriale, 2A - La pianificazione comunale e gli strumenti urbanistici: sintesi delle previsioni del PPAR, 3A - La pianificazione comunale e gli strumenti urbanistici: Il PRG vigente, 4A - La pianificazione comunale e gli strumenti urbanistici: Il Piano di Recupero del Centro Storico del 1980* dove sono

**RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO**  
**PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING.LECCESI PAOLO**

riportate le strumentazioni urbanistiche che governano alla data odierna sia la pianificazione del Centro Storico che quella delle aree ad esso esterne in ambito comunale;

*5A - Evoluzione storica del Centro Storico*, dove è illustrata la trasformazione urbanistica che il Centro Storico ha subito nel corso degli ultimi secoli; attraverso la comparazione delle mappe catastali storiche e di altre rappresentazioni ("carta" del Fabiani) si è ricostruita l'evoluzione del Centro Storico;

*8A - La mobilità*, dove si è analizzato il reticolo stradale, in relazione ai flussi e alle direttrici di traffico, l'organizzazione della mobilità carrabile e pedonale, la dotazione di parcheggi e garages;

*9A — Le reti, idrica, fognaria, gas metano, elettrica*, dove sono riportate le opere di urbanizzazione esistenti in Centro Storico;

*12A1 e 12A2 — Caratteristiche e consistenza degli edifici: le destinazioni d'uso*, dove sono rappresentate le destinazioni d'uso attuali degli edifici e degli spazi urbani;

*ISA - Grado d'uso degli edifici*, dove si sintetizzano i risultati relativi alle analisi sulle condizioni di uso degli edifici (edifici usati parzialmente, completamente, ecc.) evincendo in tale maniera la "disponibilità" degli stessi.

*Le analisi di carattere Geologico, Geomorfologico ed Idrogeologico*

Relativamente alle analisi di carattere geologico, geomorfologico ed idrogeologico si rimanda alla specifica relazione di dettaglio redatta dal geologo dott. Mancini Giovanni di Ascoli Piceno. Si può, in questa fase, anticipare che le principali tematiche affrontate riguardano la condizione delle rupi che perimetrano il Centro Storico e i tipi di interventi necessari per la loro conservazione e tutela.

*La microzonazione sismica*

Sono stati eseguiti studi relativi alla microzonazione sismica da parte del Gruppo Nazionale Difesa Terremoti in collaborazione con il Servizio Sismico Nazionale e l'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia, consistenti nell'analisi della distribuzione spaziale della pericolosità sismica sul territorio e della sua vulnerabilità.

In particolare sono stati valutati la risposta sismica locale, la vulnerabilità dell'ambiente fisico e del territorio, in combinazione con l'analisi di vulnerabilità dell'ambiente costruito (sistema del connettivo, del patrimonio edilizio, e delle funzioni) con valutazioni del valore esposto a rischio.

Tali indagini sono state poi rapportate agli studi contenuti nel Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico del fiume Tronto (PAI).

Ne è risultato che il fattore di amplificazione sismica ( $F_a$ ) ha valori:  $F_a=1,2$  interessanti il 20% delle superfici degli edifici del Centro Storico,  $F_a=1,1$  per il 57% e  $F_a=1,0$  per il restante 23%.

L'amplificazione sismica potrebbe essere aggravata, in alcune zone, dalla suscettibilità a dissesto idrogeologico (come nella porzione nord-est del Centro Storico - dove tra l'altro si trovano il presidio ospedaliero, la scuola media e l'accesso al Centro Storico- e nella zona che interessa la strada provinciale Mezzina e il versante sottostante la chiesa di Santa Maria della Rocca) e dalla presenza nel Centro Storico di un sistema di strutture ipogee di origine antropica.

Le principali criticità riguardano il sistema del connettivo e in particolare:

gli accessi, al Centro Storico da ovest - dove è in atto, come già detto un dissesto idrogeologico - alla caserma dei carabinieri (edificio di importanza strategica per le

# **RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO**

## **PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING.LECCESI PAOLO**

finalità di protezione civile) e a gran parte degli edifici a rischio di affollamento (tra i quali la scuola ubicata nel complesso di Sant'Agostino);

l'obsolescenza delle reti dei sottoservizi, in particolare l'interferenza della rete fognaria con zone a rischio idrogeologico e la presenza di un unico punto di presa a scala comunale della rete elettrica;

l'acclività e l'esigua sezione di percorsi pedonali e di alcuni tratti della viabilità secondaria;

- la presenza, lungo il sistema viario principale e gli spazi pubblici, di edifici ed elementi (aggetti, cornicioni) che necessitano di manutenzione.

Meno critica è la situazione del tessuto edilizio storico, in buono stato conservativo dovuto all'elevato grado di utilizzo residenziale del patrimonio edilizio (68%), e del patrimonio architettonico monumentale, già in gran parte recuperato o in corso di restauro.

Nei confronti di queste criticità, si recepiscono le indicazioni proposte dalla Regione Marche in occasione della sperimentazione sul Centro Storico di Offida, pubblicate nel giugno 2008 (P. Mazzotti, a cura di, Prevenzione del rischio sismico nei centri storici marchigiani: il caso di studio di Offida).

In particolare il Piano affronta il tema di una viabilità alternativa di accesso al complesso di Sant'Agostino, da utilizzare anche come via di fuga in situazioni di emergenza, e condivide la necessità di procedere al progressivo interrimento delle reti aeree dei servizi.

Riguardo al patrimonio edilizio, oltre ai contenuti già indagati dal Piano, al fine di individuare gli specifici indirizzi progettuali per la risoluzione della vulnerabilità degli aggregati e del patrimonio architettonico monumentale, si condivide il suggerimento di effettuare una lettura speditiva e un rilievo critico, così come descritti nella citata pubblicazione, avvalendosi di specifiche competenze tecniche e specialistiche e di adeguate risorse economiche.

#### **4. Progetto**

L'amministrazione comunale di Offida con Deliberazione di Giunta Comunale n.80 del 05-07-2011 mentre incaricava l'UTC per la rielaborazione della Variante al Piano di Recupero del Centro Storico esprimeva i nuovi indirizzi amministrativi relativi al Piano di Recupero che di seguito vengono sinteticamente espressi:

A. Adeguare il Piano di Recupero al parere della Provincia di AP che aveva rilevato la non conformità del Piano precedentemente progettato alle prescrizioni del Prg adeguato al Ppar in vigore;

B. Prevedere una viabilità a sud del Centro Storico che abbia funzione turistica e a servizio della residenza e uso prevalentemente ciclabile e pedonale.

C. Prevedere interventi finalizzati al recupero e restauro piuttosto che la realizzazione di nuove cubature, sia privato che pubblico.

A seguito degli indirizzi amministrativi succitati il Sottoscritto Ing.Leccesi Paolo coadiuvato dal geom. Rino Fazzini procedeva alla rielaborazione della parte progettuale del Piano stralciando tutte le aree progetto bocciate dalla osservazione della Provincia e progettando una viabilità di carattere pedonale e ciclabile nella zona sud dell'abitato.

Gli obiettivi del Piano di Recupero rielaborato sono i seguenti:

1) Privilegiare la conservazione e il restauro evitando interventi che abbiano un eccessivo impatto sul contesto e contestualmente prevedere moderati interventi di ampliamento per ricucire zone degradate e incomplete; La cubatura prevista in aumento è modesta e riguarda solo alcuni edifici la cui sopraelevazione o ampliamento sono giustificati da esigenze di carattere pubblicistico dovute alla loro particolare destinazione a servizio pubblico o esigenze di ricucitura formale della sagoma rispetto agli edifici adiacenti.

**RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO**  
**PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING.LECCESI PAOLO**

La cubatura di progetto è di mc. 1.462,50, rispetto ai mc. 11.730 del vigente Piano di Recupero del Centro Storico, individuati nell'elaborato grafico n° 6P "Volumi Stralciati", contenente l'individuazione delle aree del vigente Piano di Recupero in cui sono previsti i volumi stralciati dal piano adottato.

La volumetria residenziale (*con presenza di attività terziarie miste*) esistente all'interno del centro storico risulta pari a mc. 363.466 circa, mentre il Piano prevede degli ampliamenti residenziali e non per mc. 1.462,50.

Complessivamente la volumetria è pari a mc. 364.928,50, equivalenti ad una popolazione insediabile di 3.650 abitanti circa (*calcolati considerando che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 100 mc. abitabili, vuoto per pieno*).

A fronte di 3.650 abitanti insediabili, si devono avere in zona "A" aree a standard per un totale di mq. 18 per abitante, quindi, complessivamente, una superficie di standard pari a mq. 65.700 (*calcolati in base all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444*).

Il progetto di variante al Piano di Recupero del Centro Storico di Offida presenta un totale di aree a standard pari a mq. 37.426,01 (*vedasi l'elaborato 5P "Standard Urbanistici"*), ma, considerato che nell'ambito delle zone "A" le aree a standard vanno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dall'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, in misura doppia di quella effettiva, si ha che le stesse aree a standard risultano essere pari a mq. 74.852,02, pertanto superiori a quelle minime necessarie (*di mq. 65.700*).

Non è tuttavia necessario produrre nuove aree a servizi sia perché il progetto non prevede, rispetto al Piano vigente incrementi del numero di abitanti da insediare (infatti le nuove previsioni edificatorie costituiscono trasferimenti di volume dalle aree edificabili del vigente Piano agli ampliamenti puntuali previsti dal nuovo Piano, sia perché la dotazione di servizi e standard per il Centro Storico è già prevista dal vigente Piano Regolatore Generale.

Gli interventi puntuali sono di seguito brevemente elencati:

Int\_A: Ampliamento e/o sopraelevazione della casa di riposo "B. Forlini", max mc. 500;

Int\_B: Ricucitura sagoma agglomerato con ampliamento e sopraelevazione max mc.750;

Int\_C: Completamento della facciata dell'edificio mediante la demolizione e ricostruzione della superfetazione esistente, senza aumento volumetrico; potranno essere aperte nuove finestre solo sul lato prospiciente area privata in deroga ai divieti e limiti prescritti per gli edifici elencati nell'art. 38;

Int\_D: Demolizione e ricostruzione di edificio fatiscente, senza aumento volumetrico, con traslazione del sedime a valle al fine di allargare via Cipolletti; l'attuazione dell'intervento è subordinata alla cessione gratuita del sedime delle strade pubbliche di progetto che ricadono nella proprietà del richiedente;

Int\_E: (*Stralciato*) ;

Int\_F: Ampliamento di mc. 90 per altezza di mt. 3 di edificio esistente;

Int\_G: Ampliamento di mc. 22.50 per un'altezza di mt. 2.5 di edificio esistente;

Int\_H: Ampliamento di mc. 100 per una altezza massima di mt. 3 da terra dell'edificio esistente;

Int\_I: Demolizione e ricostruzione, senza aumento volumetrico, dell'ex torretta di avvistamento;

**RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO**  
**PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING.LECCESI PAOLO**

2) Aumentare la accessibilità pedonale e ciclabile all'abitato al fine di migliorare la sicurezza, la viabilità pubblica e la fruibilità per handicap e il turismo e a tal fine è stato elaborato un percorso pedonale e ciclabile che può essere utilizzato anche dai mezzi di emergenza in caso di calamità e che si snoda attraverso tutta la zona a sud dell'edificato.

Il piano rielaborato prende atto che negli ultimi anni la maggioranza degli edifici sono stati ristrutturati e restaurati e risultano in un perfetto stato di conservazione quindi risulta improprio impostare il piano prevedendo interventi radicali o eccessivi che snaturino lo spirito dei luoghi che hanno già riconquistato quasi completamente lo splendore dei tempi antichi.

**Elaborati del Piano**

– RELAZIONE

– RICERCHE ED ANALISI

*di carattere urbanistico e storico-culturali:*

- Elaborato 1A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE  
Varie scale
- Elaborato 2A - LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E GLI STRUMENTI URBANISTICI:  
Sintesi delle previsioni del P.P.A.R.  
Scala 1:10.000
- Elaborato 3A - LA PIANIFICAZIONE COMUNALE E GLI STRUMENTI URBANISTICI:  
Il Piano Regolatore Vigente  
Scala 1:2.000
- Elaborato 4A - LA PIANIFICAZIONE COMUNALE E GLI STRUMENTI URBANISTICI:  
Sralcio del Piano di Recupero del Centro Storico Vigente  
Tavola 6 – Tavola 7  
Scala 1: 1.000
- Elaborato 5A - EVOLUZIONE STORICA DEL CENTRO STORICO  
Scala 1: 2.000
- Elaborato 6A1 - LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL CENTRO STORICO  
con identificazione di edifici/manufatti significativi e rilevanti  
sotto l'aspetto storico-architettonico  
- LA TOPONOMASTICA  
Scala 1: 1.000
- Elaborato 6A2 - GLI EDIFICI/MANUFATTI DI RILEVANTE VALORE STORICO-ARCHITETTONICO  
Schede raccolte in fascicolo
- Elaborato 6A3 - GLI EDIFICI SIGNIFICATIVI SOTTO L'ASPETTO STORICO-ARCHITETTONICO  
Schede raccolte in fascicolo
- Elaborato 7A - GLI SPAZI APERTI:  
Scala 1: 1.000

**RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO**  
**PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING.LECCESI PAOLO**

- Elaborato 8A - LA MOBILITA'  
Scala 1: 1.000
- Elaborato 9A - LE RETI:  
Idrica, Fognaria, Gas Metano, Elettrica  
Scala 1: 1.000
- Elaborato 10A - I TIPI EDILIZI  
Scala 1: 1.000
- Elaborato 11A - CARATTERISTICHE E CONSISTENZA DEGLI EDIFICI:  
Il numero dei piani  
Scala 1: 1.000
- Elaborato 12A1 - CARATTERISTICHE E CONSISTENZA DEGLI EDIFICI:  
Destinazione d'uso dei piani terra  
Scala 1: 1.000
- Elaborato 12A2 - CARATTERISTICHE E CONSISTENZA DEGLI EDIFICI:  
Destinazione d'uso dei piani superiori  
Scala 1: 1.000
- Elaborato 13A: - GRADO D'USO DEGLI EDIFICI  
Scala 1: 1.000
- Elaborato 14A - GLI ELEMENTI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI:  
Le strutture portanti verticali e le scale interne  
Scala 1: 1.000
- Elaborato 15A - GLI ELEMENTI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI:  
Le strutture portanti orizzontali  
Scala 1: 1.000
- Elaborato 16A - GLI ELEMENTI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI:  
Le coperture  
Scala 1: 1.000
- Elaborato 17A - GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI:  
LE APERTURE: gli accessi agli edifici  
Scala 1: 1.000
- Elaborato 18A -GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI:  
LE APERTURE: le finestre  
Scala 1: 1.000
- Elaborato 19A -GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI:  
GLI SPORTI: i balconi  
Scala 1: 1.000
- Elaborato 20A - GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI:  
GLI SPORTI: i cornicioni  
Scala 1: 1.000
- Elaborato 21A - STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE DEGLI EDIFICI  
Scala 1: 1.000
- Elaborato 22A - ILLUMINAZIONE PUBBLICA:  
I corpi illuminanti  
Scala 1: 1.000

**RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO**  
**PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING.LECCESI PAOLO**

- Elaborato 23A - GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI:  
I paramenti murari esterni, i serramenti, i monumenti, l'arredo urbano, le opere in ferro  
Scala 1: 1.000
- Elaborato 24A - CONDIZIONI DI ACCESSO AGLI EDIFICI  
Scala 1: 1.000
- Elaborato 25A: - STATO DI CONSERVAZIONE DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI  
Scala 1: 1.000

– RICERCHE ED ANALISI

*Studio Geologico, Geomorfologico ed Idrogeologico:*

- Elaborato - Relazione sulle caratteristiche Geologiche, Geomorfologiche, Idrogeologiche e sulla Vulnerabilità del Centro Storico. Relazione Geologico-Tecnica sugli interventi previsti.
- TAV 01 - CARTA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICA  
- SEZIONI GEOLOGICHE GENERALI  
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
Scala 1: 1.000
- TAV 02 - CARTA LITOTECNICA  
Scala 1: 1.000
- TAV 03 - CARTA IDROGEOLOGICA E DELLE PERMEABILITA'  
Scala 1: 1.000
- TAV 04 - CARTA DELLE ZONE A MAGGIOR PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE  
Scala 1: 1.000
- TAV 05 - CARTA DELLA PERICOLOSITA' E DEL RISCHIO  
Scala 1: 1.000
- TAV 05 - CARTA CON UBICAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEL CENTRO STORICO  
- INDICAZIONE DEGLI INTERVENTI DI SISTEMAZIONE E CONSOLIDAMENTO  
- SEZIONI LITO-STRATIGRAFICHE CON INDICAZIONE DEI PARAMETRI GEOTECNICI, SCALA 1:500  
Varie scale

– PROGETTO

- Elaborato 1P - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI (scala1:1000)*
- Elaborato 2P - NORME TECNICHE*
- Elaborato 3P - ELENCHI CATASTALI (delle proprietà ricadenti all'interno del territorio del Centro Storico)*
- Elaborato 4P - ABACO DEI COLORI:*  
*- colori degli intonaci*  
*- colori del legno e dei metalli*
- Elaborato 5P - STANDARD URBANISTICI*
- Elaborato 6P - VOLUMI STRALCIATI*