

Q_N°

3 R



COMUNE DI RIPOSTO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
CENTRO STORICO**

REDAZIONE ELABORATO GIUGNO 2012	TITOLO		
REVISIONE ELABORATO	RELAZIONE TECNICA ESPLICATIVA		
DATA DI CONSEGNA	AMBITO STORICO	ISOLATO URBANO	
	1-13	1-142	
IL SINDACO :	PROGETTO UFFICIO TECNICO : Progettista del piano dott. arch. Salvatore Cali		
AMBITI DEL CENTRO STORICO	Collaboratori nella raccolta dei dati e nella stesura del piano dott. arch. Sebastiano Savica dott. ing. Orazio Di Maria dott. ing. Cinzia Garozzo dott. ing. Alessandro Mancuso dott. arch. Galati Rosario - esterno - dott. arch. Gaetano Di Fato geom. Antonino Castriciano geom. Giuseppe Petralia geom. Salvatore Puglisi geom. Daniele Tomarchio geom. Giuseppe Musumeci		
	Curatrice sezione storico-documentale dott.ssa Rosalba Longhitano		
	Progettista rete impianti p.i. Gregorio Alfonzetti		
	Consulente Informatico rag. Leonardo D'Urso		

NOTA ESPLICATIVA

Tutte le scelte di piano sono riconducibili al titolare della P.O. per la pianificazione territoriale arch.Salvatore Cali.

Tutti i collaboratori sono estranei alla elaborazione dei processi decisionali.

Essi hanno partecipato alla raccolta dei dati e alla stesura del piano.

I risultati del lavoro di collaborazione sono stati in tutti i casi oggetto di verifica da parte del titolare della posizione organizzativa.

La sezione storico-documentale è stata curata dalla dott.ssa Rosalba Longhitano.

La rete impianti è stata progettata dal p.i. Gregorio Alfonzetti con la collaborazione dell'ing.Alessandro Mancuso.

La consulenza informatica dei dati dell'U.T.E. è stata curata dal rag. Leonardo D'Urso.

RELAZIONE TECNICA ESPLICATIVA

Con la redazione e successiva approvazione del P.R.G. avvenuta con Decreto dirigenziale 943/D.R.U. del 23-09-2008 il comune ha perimetrato il centro storico secondo le indicazioni contenute nella circolare 11 Luglio 2000 n°3 DRU.

In detta circolare, che segna un passaggio importante nella recente produzione legislativa urbanistica regionale si confrontano le varie esperienze attuate in Italia in direzione del recupero dei centri storici, proponendo per la Regione Sicilia nuovi criteri e metodologie d'approccio per la individuazione delle aree da assoggettare a vincolo, da una parte, e per la redazione degli strumenti attuativi dall'altra.

“In Sicilia l'attività urbanistica ed edilizia all'interno dei centri storici è integrata dalle disposizioni della legge regionale n. 71 del 27 dicembre 1978 (e dalla circolare n. 4 del 1979 emanata in applicazione della legge), la quale dedica al recupero dei centri storici due articoli: l'art. 20 (categorie di intervento) e l'art. 55 (centri storici).

L'art. 20 ripropone essenzialmente le categorie di intervento della legge n. 457/78.

L'art. 55 richiama i primi due articoli della legge regionale n. 70 del 1976 e successivamente sottolinea "che le nuove costruzioni ammissibili nelle aree libere o che si rendano libere dovranno inserirsi nell'ambiente circostante rispettandone la tipologia e le caratteristiche".

Il contenuto di questo articolo si riferisce esplicitamente ai casi di progettazione di nuovi edifici all'interno dei centri storici, disponendo

che essa deve rispettare le caratteristiche dell'ambiente circostante. A maggior ragione tale prescrizione deve riguardare il carattere del recupero del patrimonio edilizio storico.

Nel prescrivere una progettazione all'interno dei centri storici che abbia come matrice culturale l'analisi e l'interpretazione delle regole costitutive della città storica, si fa riferimento esplicito al concetto di "tipologia dell'ambiente circostante" ascrivibile senza equivoci alla tipologia del patrimonio edilizio storico, alle forme di aggregazione di tale patrimonio (morfologia) e alla tipologia degli spazi inedificati (percorsi pubblici primari e secondari, piazze, slarghi, etc...)".

Il contenuto della predetta circolare in merito alla perimetrazione, fra l'altro cose, si spinge ad affermare” *vengano perimetrati con criteri arbitrari, o riducendo al minimo la superficie della zona A o prevedendo zone A discontinue, escludendo le aree che hanno subito le più vistose sostituzioni, negando più o meno consapevolmente il concetto di unità e organicità dell'impianto urbano*”. Ed ancora aggiunge, in forma estrema, *che la perimetrazione del centro storico deve essere considerata come "invariante" e non come scelta di progetto.*

Con tali presupposti si pone in essere il vero problema emerso in tutte le realtà isolate: l'eccessiva ampiezza delle perimetrazioni e la constatazione che non tutto l'edificato del centro storico abbia uguale valenza ed uguale peso storico.

Tale considerazione riguarda i processi di sostituzione e trasformazione operate negli anni dal 1960 ad oggi, laddove l'urbanizzazione cosiddetta a macchia d'olio ha alterato in maniera significativa i rapporti originari tra gli insediamenti ed i territori

circostanti ed il rapporto tra le diverse parti della città.

L'attuale morfologia urbana risultante costituisce il prodotto delle trasformazioni operate nel corso degli ultimi anni, la lettura biunivoca che esiste tra tipologia edilizia e morfologia urbana rappresenta il modo più diretto e concreto per pervenire ad uno studio analitico-documentale dal quale partire..

A questa considerazione la circolare tenta di rispondere affermando: *“E' indispensabile che il contenuto culturale del Piano territoriale paesistico regionale, espresso attualmente nelle forme delle linee guida in maniera programmatica e descrittiva, innervi e aggiorni il contenuto dei piani urbanistici generali e attuativi.*

Sarà necessario quindi rivedere anche i contenuti della citata circolare n. 4 del 1979 sulla base della sperimentazione attuata in Italia e in Sicilia e valutare se il recupero dei centri storici debba essere demandato obbligatoriamente alla redazione di un piano attuativo o se non sia possibile attivare forme di intervento adeguate anche attraverso la pianificazione generale.

Dall'interrogativo alla proposizione fattuale il passo è breve e nella stessa circolare al punto 3.5 così si afferma: *“Il recupero dei centri storici è stato tradizionalmente affidato alla redazione dei piani particolareggiati o piani di recupero da redigere ai sensi della circolare n. 4 del 1979.*

I comuni che si sono avvalsi della facoltà di redigere piani particolareggiati sono comunque pochissimi.

In linea generale, si può dire che la pianificazione attuativa all'interno dei centri storici è stata poco praticata e, tranne qualche caso, i piani pervenuti all'esame di questo Assessorato sono stati redatti con

metodi disomogenei.

La redazione del piano particolareggiato, tra l'altro, non contribuisce minimamente ad affrettare la soluzione di uno dei problemi più importanti ai fini dell'attuazione del recupero, e cioè la mobilitazione dei soggetti attuatori pubblici e privati. Tale obiettivo può essere messo a fuoco adeguatamente anche nell'ambito della pianificazione generale. In conclusione, i piani particolareggiati di recupero, anche se hanno fatto crescere la conoscenza e l'esperienza nel merito, non sono da considerare strumenti irrinunciabili e gli obiettivi del recupero si possono raggiungere anche con tecniche più rapide e più efficaci, come dimostrano le esperienze nazionali in atto.

In campo nazionale, infatti, in base alle considerazioni già accennate, si è affermata la scelta di disciplinare il recupero dei centri storici attraverso l'intervento diretto, previsto in sede di pianificazione generale, demandando alla redazione di piani particolareggiati la progettazione relativa ad aree campione o ad aree rappresentative di problematiche particolari.

Muovendo da questi presupposti e condividendo in pieno le ragioni che le determinano, l'amministrazione comunale ha deciso di redigere il piano particolareggiato del centro storico previsto dal vigente P.R.G. seguendo le indicazioni di cui alla circolare 11 luglio 2000.

I rilievi e le indagini esperiti su tutta l'estensione del centro storico tramite l'analisi morfologica e più in generale del tessuto storico alla ricerca di tipologie o meglio di unità edilizie ha portato alla individuazione di una unità minima di analisi-studio facendola coincidere con l'**isolato urbano**.

Il nucleo di progettazione ha così censito tutti i 142 isolati che formano il tessuto urbano disegnato dalle maglie viarie di contorno.

Lo studio dell'isolato urbano è avvenuto tramite rilievo cartografico, confrontando il catasto storico con quello attuale, il rilievo e la documentazione fotografica hanno portato alla individuazione di elementi strutturali caratterizzanti gli isolati: **le unità edilizie** .

Lo studio sulle unità edilizie si è anche avvalso di forme diverse per l'analisi degli elementi formali e architettonici: in luogo dei rilievi tradizionali, delle unità prospettiche dei vari edifici costituenti le unità edilizie, e la successiva restituzione su supporto cartaceo tramite il disegno, ha utilizzato la fotografia. Tale scelta oltre a rispondere ad esigenze di tempo trova giustificazione nella convinzione che l'articolazione della rappresentazione fotografica su supporto cartaceo ma soprattutto su supporto digitale, consenta una rappresentazione dinamica dell' oggetto di indagine e studio. Il disegno tradizionale seppure strumento insostituibile carico di significato e significante resta pur sempre una rappresentazione "statica" dell'oggetto di studio, la rappresentazione su supporto digitale, nel nostro caso su CD/ DVD, offre una rappresentazione "dinamica" capace d'indagare l'oggetto ricorrendo allo zoom per visioni di dettaglio o d'insieme.

Questo tipo di approccio sistematico ha consentito di leggere l'evoluzione del tessuto storico e della forma urbana sino ai giorni nostri. Le forme seguite nella definizione dell'evoluzione della forma urbana sono avvenute con l'applicazione di due metodi :

- a- **Il metodo logico**, della ricostruzione razionale, lineare tramite l'ausilio delle cartografie storiche, laddove è stato possibile avvalersi

dei supporti cartacei in possesso dell'ente o della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Catania e dell'Ufficio tecnico erariale;

- b- **Il metodo analogico**, intuitivo, reticolare per successive verifiche di analoghi contesti o per testimonianza diretta sul campo verificando metodi, tecnologie, linguaggi e perfino tradizioni tipologiche di componenti architettoniche quali coperture e materiali di finitura.

Lo studio delle unità edilizie ha condotto il Nucleo di progettazione alla individuazione di tre grandi categorie di unità edilizie così definite:

- **La categoria dell'edilizia maggiore**, rappresentata da palazzi nei quali gli elementi formali, strutturali e architettonici attengono ad elementi giacenti sul piano verticale prospettico e sul piano orizzontale planimetrico.

Cardini di tale catalogo sono: due o tre piani in alzato, la presenza di un androne carrabile d'ingresso sul prospetto principale, una scala interna servente i piani e un cortile-giardino interno, elemento su cui si affacciano i prospetti interni dell'unità edilizia. Questa tipologia edilizia avente una o più unità residenziali si caratterizza per avere al suo interno spazi serventi (androne, scala, cortile, ballatoi di distribuzione ecc) e spazi serviti cioè le unità residenziali interni o appartamenti.

Vedi tav.12

La categoria dell'edilizia intermedia, rappresentata da palazzetti a due o tre elevazioni, ha come carattere distintivo un androne d'ingresso non carrabile e una o max tre aperture a piano terra ed eventualmente al primo piano. Gli edifici posseggono uno o più cortili,

ristretti, geometricamente articolati, posti generalmente sul retro del corpo scala. Sovente le unità residenziali sono due, una posta al piano terra, la seconda al primo piano. Le trasformazioni avvenute nel corso dell'ultimo periodo storico hanno fatto sì che il piano terra si trasformasse in unità non più residenziali ma di tipo commerciale o con destinazione ad uffici. Vedi tav.10

La categoria dell'edilizia minore, rappresentata da unità residenziali minime cresciute planimetricamente da un nucleo primitivo coincidente con una stanza, per poi nel corso del tempo sommarsi ad altre stanze. Il tutto in forma casuale non programmata; per rendere meglio il concetto potremmo definirle a grappolo.

Tali formazioni sono caratterizzate da una sola elevazione, con unica apertura sul fronte strada, e le stanze sono poste in sequenza sul loro asse longitudinale, con un piccolo cortile di risulta al proprio interno, spesso parzialmente coperto. Vedi tav.12

Lo studio ha evidenziato, come del resto era prevedibile, che le varie categorie urbane sono intimamente legate ai vari periodi storici di appartenenza, riconducibili alle quattro fasi dello sviluppo urbanistico di Riposto:

- Il primo nucleo dei "Pagliai" dal 1610 c.a.
- Il secondo nucleo: "Scaricello" o dei Pasini dal 1725 c.a.
- La trama viaria al 1843
- Il piano regolatore del 1872

Dallo studio morfologico sulla evoluzione urbana in base alle analisi compiute sui 142 isolati, (vedi tav. 3) costituente l'intero territorio del centro storico, così come perimetrato nella tavola grafica del P.R.G. sono emerse le varie unità edilizie che lo compongono. Sulla base di esse, analizzate in funzione delle tipologie e della loro classificazione (isolato di appartenenza, ubicazione, riferimento catastale, destinazione d'uso, morfologia, tipologia edilizia, epoca di realizzazione, ecc...), sono stati redatti ben **142 quaderni** di analisi, riportanti le informazioni di cui sopra, tramite i quali sono state classificate e individuate n. 13 sottozone definiti **Ambiti Storici**. Vedi tav. 7-8

L'Ambito Storico rappresenta la porzione di centro edificato che per caratteristiche, tipicità, evoluzione storica della forma urbana, origina elementi spaziali-aggregativi, formali ed architettonici riconducibili ad una matrice comune.

Gli Ambiti Storici ottenuti rappresentano il tessuto urbano comune per le proposte progettuali. In essi si definiscono i tipi d'intervento e le modalità attuative.

Ogni Ambito Storico è individuato dagli isolati urbani di appartenenza e per ogni isolato urbano dalle unità edilizie che lo costituiscono.

Di ogni unità edilizia, individuata dalle particelle catastali e dalla rappresentazione planimetrica su base aerofotogrammetrica, è proposto il tipo d'intervento previsto secondo le allegate norme tecniche di attuazione .

Le modalità d'intervento dirette per singola concessione edilizia

affidente a singole unità edilizie, o per gruppi di unità edilizie qualora non coincidenti con le unità minime residenziali, sino alla proposta massima d'intervento di un vero e proprio piano progetto particolareggiato .

La convinzione del nucleo di progettazione, esaminati tutti gli atti preparatori del piano, è che si possa giungere alla proposizione di interventi diretti, **singole concessioni edilizie**, fornendo per ognuno di esse un quadro chiaro e definito di norme tecniche d'intervento, aggiungendo nei **142 quaderni** di analisi, le linee progettuali e le norme tecniche di attuazione per tutte le unità edilizie facenti parte degli Ambiti Storici. (Vedi quaderni)

Gli ambiti Storici ottenuti sono stati così definiti:

- Ambito 1** : Costituito dagli isolati urbani 11-12-13-14; circoscritto tra le vie, Immacolata, Gramsci, Duilio e Colombo;
- Ambito 2** : Costituito dagli isolati urbani 15-16-17; circoscritto tra le vie Duilio, Gramsci, Dandolo, P.zza della Lettera, Colombo;
- Ambito 3** : Costituito dagli isolati urbani 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10; circoscritto tra le vie Colombo e il fronte a mare;
- Ambito 4** : Costituito dagli isolati urbani 18-19-21-22-25-26-30-34-38-41-45-67-68-69-70-73-76-77-80-81-84-88-90-97; Circoscritto tra le vie Dandolo, Concordia, Archimede, Cavour, Libertà, Cialdini, Mongibello, Cascino, Duca del mare;
- Ambito 5** : Costituito dagli isolati urbani 114-115-116-117-118-120-121-123-124-125-126-; Circoscritto tra le vie Sturiale, Galliano, Duca degli Abruzzi, Duca del Mare;

-Ambito 6 : Costituito dagli isolati 119-122-138-139-140-141-142-143; Circoscritto tra le vie Zara, F.C.E., P.zza Matteotti, v.le Amendola, l.m. Pantano, Duca degli Abruzzi, P.zza Matteotti, Gramsci, Duca degli Abruzzi, Battaglia;

-Ambito 7 : Costituito dagli isolati urbani 71-72-74-75-78-79-82-83-85-86-87-89-91-92-93-94-95-96-98-99-101-102; Circoscritto tra le vie Cascino, Cappellini, Cialdini, Vaccarini, Sturiale, Duca del Mare;

-Ambito 8 : Costituito dagli isolati urbani 58-59-60-61-62-63-64-65-66-108-109-110-111-112-113; Circoscritto tra le vie Roma, Etna, Vespri, F.C.E.

-Ambito 9 : Costituito dagli isolati urbani 51-54-55-56-57-100-103-104-105-106-107; Circoscritto tra le vie Etna, Roma, Sturiale, Vaccarini, Cascino, Libertà, Cavour, Crispi;

-Ambito 10: Costituito dagli isolati urbani, 24--28-29-32-33-36-37; Circoscritto tra le vie Gramsci, Etna, La Farina, Cavour, Archimede, Concordia;

Ambito 11 : Costituito dagli isolati urbani, 20-23-27-31-35; Circoscritto tra le vie Gramsci, Galilei, La Farina, Etna;

Ambito 12 : Costituito dagli isolati urbani, 39-40-42-43-44-46-47-48-49-50-52-53; Circoscritto tra le vie La Farina, Etna, Crispi, Cavour;

-Ambito 13 : Costituito dagli isolati urbani 127,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137; Circoscritto tra le vie Galliano,P.zza Matteotti, Gramsci, Duca Abruzzi, Battaglia Sturiale;

L'AMBITO STORICO STRUMENTO OPERATIVO IDENTITARIO DEI SUB COMPARTI DEL CENTRO STORICO.

La individuazione e la definizione dei superiori Ambiti Storici conduce ad alcune riflessioni.

L'Ambito Storico costituisce lo strumento operativo unitario portante, per dettare norme d'intervento tenuto conto della evoluzione della forma urbana in rapporto ai periodi storici e ai contesti sociali nei quali si sono sviluppati i rapporti sociali che hanno originato il tessuto urbano conferendo una identità formale ed architettonica al luogo. Le proposte progettuali scaturenti sono la risposta ai luoghi così come si sono formati senza dispersioni o cedimenti al "*particolare*" come forma pittoresca del recupero architettonico ed urbano .

Esso aiuta ad inquadrare e fornire risposte adeguate alle esigenze della conservazione con quelle della trasformazione, in modo da convogliare la richiesta legittima dei privati ad abitare secondo standard attuali, pur lasciando salvi tutti gli elementi carichi di significato espressivo e documentario quali oggetti di adeguate cure di tutela e di conservazione.

Gli Ambiti Storici di più antica formazione quali **l'Ambito 1 ed il 2** rappresentano il primo nucleo fondativo di Riposto, la zona cosiddetta dei Pagliai, costituita da unità edilizie coincidenti con le unità residenziali ,almeno nella sua forma originaria, da alloggi monostanza, particolarmente degradati e non rispondenti ai requisiti

igienico-sanitari.

Per questi Ambiti, l'Amministrazione comunale del tempo (1980) fece redigere piani di recupero ai sensi e per gli effetti della L.457/78.

Alcuni interventi sono stati effettuati sulla base degli indirizzi di quei piani. Oggi occorre, adeguandoli, rilanciare il completamento delle previsioni dei piani a suo tempo approvati, con nuove prescrizioni esecutive, dettate da logiche di recupero quali la ristrutturazione parziale delle unità edilizie rilevate, mantenendo lo stesso impianto urbano con nuovi standard urbanistici di quartiere.

Rientra tra quelli di antica formazione anche l'**Ambito Storico 5**, cosiddetto dello "Scariceddu" quartiere sorto a valle dell'antica residenza di Villa Pasini connesso a questa ultima dalla via Scoperta, oggi via Rosselli.

La morfologia urbana rivela una crescita ed una aggregazione a grappolo delle varie unità edilizie, coincidenti con le unità residenziali molto minute, costituite da una o due stanze nella loro forma originaria per poi sommarsi a più stanze poste in sequenza lungo l'asse longitudinale. Lungo l'asse trasversale o parallelamente alla strada le varie unità edilizie monoaffaccio si sommano sino a formare una schiera con fronti aventi larghezza media di ml 5,00.

L'**Ambito 3**, fronte mare, è un ambito che ha avuto, nel recente passato, una edilizia di sostituzione, al punto da non presentare più alcuna caratterizzazione né in senso tipologico, né in senso architettonico degno di essere conservato, se non per la esigua maglia viaria che definisce isolati monchi privi di spessore urbano senza alcun dialogo con il fronte a mare.

L'**Ambito Storico 4** è il cuore del centro storico di Riposto

richiama la grande trama viaria del 1843 , isolati urbani regolari con asse principale “Lo stradone di caricamento” “Il cannocchiale urbano”, l’attuale C. Italia.

La Croce latina che definisce l’Ambito Storico, tramite il C. Italia e la via Gramsci, involuppa la parte più rappresentativa del centro storico, centro e baricentro dell’Ambito sono la Piazza e l’antistante basilica di S. Pietro (1808-1872). Le unità edilizie che prospettano sulle vie dell’Ambito appartengono alla categoria dell’**edilizia maggiore**, Palazzi signorili per lo più con doppio o triplo affaccio sul fronte strada, androne d’ingresso carrabile, due o tre elevazioni, grandi qualità materiche formali sul prospetto, Unità edilizie spesso coincidenti con la metà dell’isolato urbano. Per questo Ambito si propone la categoria del restauro come prevalente sulle altre categorie d’intervento.

L’Ambito Storico 6, è l’ambito periferico Sud del centro storico, quello di più recente formazione o quello che più ha subito gli interventi di edilizia di sostituzione negli anni ’60,’70,’80, e ’90. La parte posta ad ovest registra alcuni esempi di unità edilizie del dopo guerra d’interesse conservativo.

L’Ambito Storico 7 è l’Ambito disegnato dalla maglia viaria del 1843, cucito con il fronte Sud dell’Ambito 4, ma concepito come margine Sud del vecchio centro urbano.

Non tutti gli assi viari di direzione Sud-Nord presenti nell’Ambito 4 vengono prolungati, definendo una maglia viaria e isolati diversi non articolati con la maglia viaria precedente.

La morfologia urbana rivela modelli di aggregazione del tipo a grappolo con unità edilizie classificabili **dell’edilizia minore**, fronti monoaffaccio una o max due elevazioni, condizioni igienico sanitarie

precarie.

L'estensione dell'Ambito e la forma perimetrata di direzione Est-Ovest hanno nelle due vie principali , v. Cialdini e v. Cascino, i due assi cardini sui quali si aggregano le unità edilizie.

L'ambito registra al suo interno presenze architettoniche di rilievo quali **Villa Sara** comprensiva del suo giardino interno e il complesso parrocchiale della chiesa di S. Giuseppe.

L'Ambito Storico 8 è la parte periferica Ovest del centro Storico, la sua formazione è diretta conseguenza del P.R.G. del 1872, la maglia viaria ed i relativi isolati disegnano una edilizia di **categoria intermedia** con unità edilizie importanti a schiera e doppio affaccio. L'Ambito è segnato da edilizia di completamento e di sostituzione operata dagli anni '60 in avanti. Le unità edilizie prospettanti sul c. Italia sono di particolare pregio architettonico quasi tutte realizzate agli inizi del secolo scorso.

L'Ambito Storico 9 anch'esso diretta espressione del P.R.G. del 1872, rappresenta la porzione di estensione urbana più rappresentativa della politica urbanistica del '900 operata dal comune di Riposto.

Al suo interno sono presenti gli elementi della modernità del xx° secolo , dalle scuole pubbliche elementari a quelle superiori, dalla Villa E. Pantano , pausa urbana che ingloba ben due isolati, al Cine Teatro Puglisi, a strutture comunali di servizio e a strutture sanitarie.

L'Ambito 9 rappresenta la seconda polarità urbana del centro storico dopo quella di piazza s. Pietro, da esso si dirama la ordinata di sviluppo urbanistico attuata nel seconda metà del novecento la via Roma ed in prosecuzione verso Sud la Via Mattarella.

In tale Ambito sono presenti unità edilizie di grande pregio architettonico che vanno conservate. La natura urbanistica dell'Ambito suggerisce il rafforzamento della polarità urbana con la previsioni di servizi ed infrastrutture pubbliche e private capaci di consolidare urbanisticamente l'intervento. L'area dell'ex OMNI suggerisce, data la proprietà pubblica, la previsione di un centro civico polifunzionale che preveda il concorso del privato , al fine di integrare attività tra di loro complementari di interesse pubblico e privato.

Per tale Ambito si propone la previsione di un piano planivolumetrico.

Gli Ambiti Storici 10-11-12 di derivazione del piano del 1843, rappresentano il modello aggregativo a grappolo e le unità edilizie ivi presenti sono del tipo misto, edilizia minore per l'ambito 10, edilizia intermedia per gli Ambiti 11 e 12. L'Ambito 12 segnala il più vistoso processo di occupazione degli spazi interni agli isolati, realizzando una anomalia del modello aggregativo non solo la schiera lungo le strade ma unità edilizie totalmente prive di quinte urbane. Lo stesso Ambito vede la presenza di un segno urbanistico architettonico di rilievo rappresentato dal complesso **dell'Orfanotrofio delle Pallottine** e dal crocevia, via Cavour via Libertà, segno urbanistico a scala urbana che raccorda con sguinci l'intero crocevia per uniformarsi al lato della facciata della chiesa delle Pallottine disposta con l'asse longitudinale sulla bisettrice dell'angolo tra via Cavour via Libertà e prospetto inclinato di 45°. Unico esempio di elaborazione urbana dell'angolo non già come mera intersezione razionale di due assi stradali, ma volontà manifesta di ricreare una continuità di facciata del complesso architettonico delle Pallottine e quindi della quinta architettonica sulla strada.

L'Ambito 13 si richiama storicamente al periodo del piano del 1872 sino ad arrivare agli anni '50 del secolo scorso; presenta qualità tipologiche e formali delle unità edilizie uniche, la via Galliano e la via Gramsci ne sono la testimonianza diretta. Per queste ultime vie le unità edilizie sono classificabili del tipo **dell'edilizia intermedia** con case a schiera con doppio affaccio con androne d'ingresso non carrabile e grande qualità formale dei prospetti. Basti ricordare il ricorso massivo al bugnato come elemento dominante e plastico delle facciate, ancora oggi segno distintivo ed unitario di tutta la via Gramsci.

Riflessione comune a tutti gli Ambiti Storici definiti e classificati del centro storico sono le quinte murarie di chiusura degli orti e dei giardini presenti all'interno degli isolati. I muri perimetrali si configurano come veri e propri elementi di architettura richiamando tipologie di orti e giardini conclusi di origine araba. Il muro diventa prospetto esterno della unità edilizia riportando la stessa qualità materica e coloristica dell'edificio principale. Sullo stesso spesso sono inseriti altarini votivi che risolvono la continuità d'angolo dell'intersezione dei due setti murari perpendicolari. Analoga menzione va fatta per i cancelli d'ingresso laddove spesso un portale in muratura rivestito in materiale lapideo annuncia il cancello metallico realizzato secondo lo stilema del periodo storico di appartenenza.