



LEGENDA



Perimetrazione ed identificazione U.M.I.



Possibili lotti o fasi distinte di attuazione degli interventi all'interno della U.M.I.



Perimetrazione ed identificazione U.M.I. subordinate all'approvazione del Piano Della Ricostruzione

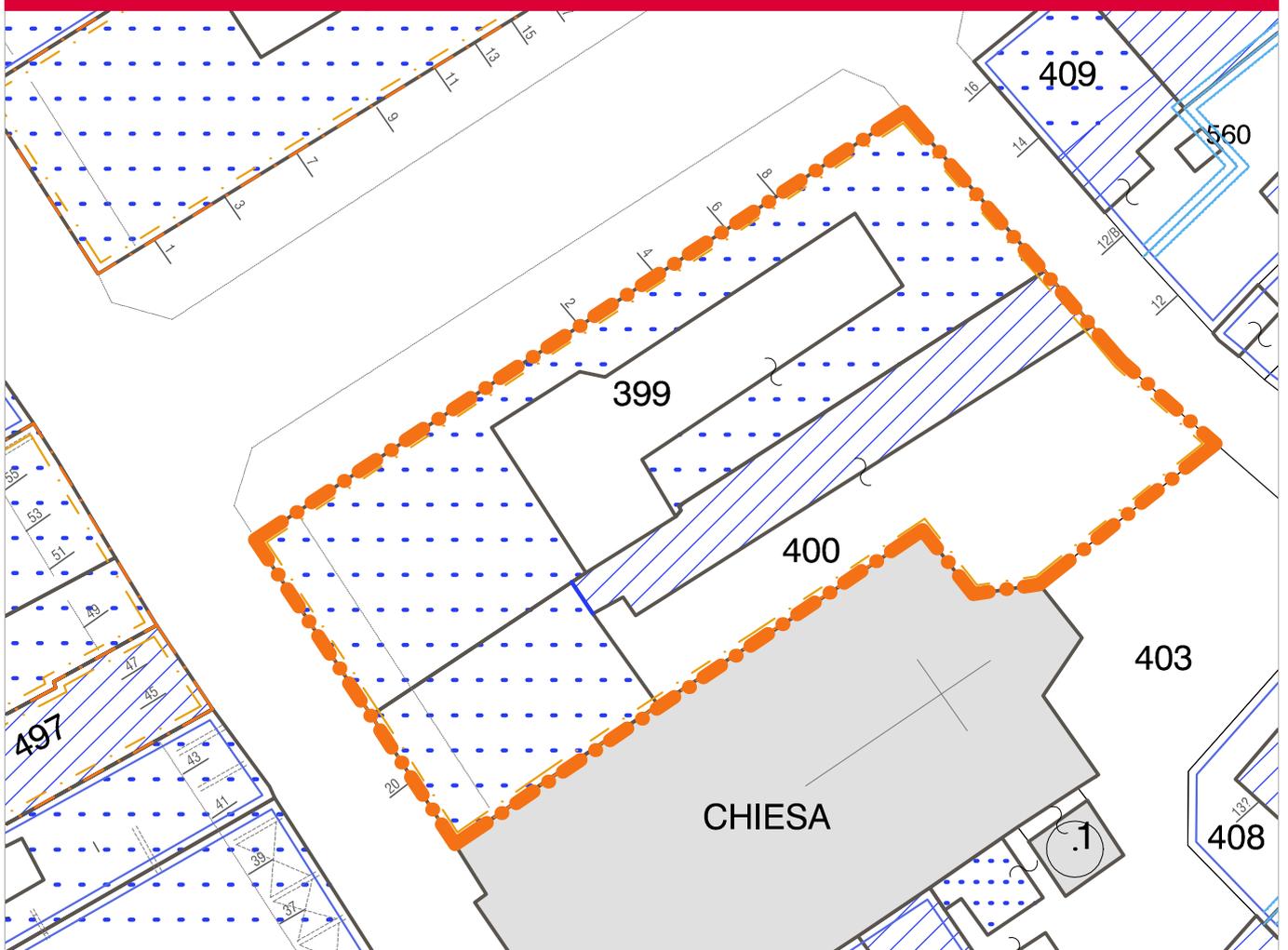


Elementi già oggetto di MUDE o intervento non inseriti all'interno di U.M.I.



Fabbricati crollati o demoliti

La posizione dei numeri civici è indicativa.



LEGENDA

ESITO AGIBILITA' (secondo schedatura AeDES)



A - Edificio AGIBILE



B - Edificio TEMPORANEAMENTE INAGIBILE (tutto o parte)
ma AGIBILE con provvedimenti di pronto intervento



C - Edificio PARZIALMENTE INAGIBILE



D - Edificio TEMPORANEAMENTE INAGIBILE da rivedere
con approfondimento



E - Edificio INAGIBILE



F - Edificio INAGIBILE per rischio esterno



Edificio non oggetto di schedatura AeDES



Edificio oggetto di più schede AeDES



Elemento privo di schede AeDES o con scheda AeDES ambigua per
il quale è necessario un approfondimento della documentazione

CATEGORIE D'INTERVENTO NEL CENTRO STORICO (secondo PSC)



RS - Restauro scientifico



RRC - Restauro e Risanamento Conservativo



RE/C - Ristrutturazione Edilizia/Conservativa



RU - Ristrutturazione Urbanistica



D - Demolizione



RSA - Recupero e risanamento aree libere

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE PRINCIPALI DEI FABBRICATI COMPONENTI LA UMI E DEL LORO RUOLO NEL CONTESTO

La UMI in questione, posta alla intersezione tra via della Pace e viale Garibaldi, si compone di due diversi elementi: il palazzo Mari e la Canonica annessa alla Chiesa Parrocchiale di S. Paolo.

Il palazzo Mari è stato completamente demolito a seguito del sisma. Ne è rimasto una piccola serie di archi dei portici di facciata, consolidati attraverso opere provvisorie destinate a conservarli in vista della loro integrazione nella sistemazione futura.

Gli esiti delle schede Aedes indicano che la Canonica è anch'essa in parte inagibile, e registravano, prima della completa demolizione di palazzo Mari, una ulteriore condizione di inagibilità per rischio esterno.

L'area occupata dal palazzo demolito misura 742 mq di cui circa 210 relativi alla corte interna scoperta. Il volume edificato, stimato in base al parametro di altezza di piano pari a 3 m porta ad una valutazione del volume demolito di circa 4.800 mc. L'edificio era costruito in aderenza al corpo di fabbrica della Canonica ed era organizzato intorno alla già ricordata corte interna, come risulta dalla planimetria allegata

Il RUE riconosceva il valore architettonico del palazzo, documentato nelle immagini seguenti, attraverso la previsione di modalità di intervento fortemente conservative (Restauro e risanamento conservativo).

Le immagini documentano, in sequenza temporale, l'ambiente urbano derivante dall'affaccio degli edifici su via della Pace e su viale Garibaldi:



OBIETTIVI

Il Pdr prevede la realizzazione, nello spazio urbano ridefinito dalle demolizioni ora ricordate, della importante nuova piazza centrale di Concordia.

Tale realizzazione comporta una riconfigurazione dei volumi da ricostruire e, più in generale, una profonda riqualificazione dello spazio urbano, che coinvolge il fronte opposto al palazzo Mari su via Garibaldi (UMI 45) e la riqualificazione di pavimentazioni, alberature e arredi dello spazio pubblico, come previsto nella Scheda d'ambito di viale Garibaldi (AsdR 5).

CONTESTO OPERATIVO E MODALITA' DI INTERVENTO

Le modalità di intervento sono articolate in prescrizioni (P) e indirizzi (I). Le prescrizioni costituiscono previsioni vincolanti; gli indirizzi costituiscono criteri di cui la progettazione deve dimostrare di aver tenuto conto, ma con possibilità di discostarsene motivatamente. Questa precisazione è particolarmente importante nel caso della UMI in questione poiché l'Amministrazione intende affidare la progettazione della nuova piazza, edificio e spazio pubblico compresi, attraverso un bando di concorso che ponga le basi per un intervento di elevata qualità urbanistica ed architettonica. Le modalità di intervento stabilite dal Pdr si limitano quindi a definire i punti fissi delle trasformazioni necessarie.

Condizione preliminare indispensabile per la realizzazione della piazza è la disponibilità, per l'Amministrazione comunale, del sedime del palazzo Mari demolito.

Dato il rilevante interesse pubblico che l'intervento riveste, il Pdr appone a tale sedime un vincolo preordinato all'esproprio ai sensi art.9 d.lgs. n.327/2001 s.m.i., dell'art.8 della L.R. n.37/2002 e dell'art.14 della L.R. n.16/2012. Nel piano particellare d'esproprio allegato si elencano le particelle catastali assoggettate al vincolo e i relativi proprietari. La planimetria allegata identifica cartograficamente le medesime informazioni.

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO ai sensi art.9 d.lgs. n.327/2001 s.m.i., dell'art.8 della L.R. n.37/2002 e dell'art.14 della L.R. n.16/2012

Considerata l'esigenza di rilevante interesse pubblico funzionale al perseguimento degli obiettivi della ricostruzione post sismica, cui, come esplicitato nella Relazione Generale, risponde l'adozione del presente Piano compresa l'individuazione delle aree da assoggettare a vincolo espropriativo così come indicate nella seguente tabella che riporta anche i nominativi di coloro che risultano proprietari secondo le risultanze dei registri catastali,

- **Catasto Fabbricati Foglio: 36 Particella: 587**

INTESTATI

- MARI Anna nata a PAVIA il 14/08/1926 MRANNA26M54G388W Proprietà per 1/2
- MARI Emma nata a PAVIA il 29/12/1922 MRAMME22T69G388C Proprietà per 1/2



L'apposizione del vincolo fornisce all'Amministrazione la ragionevole garanzia di disponibilità dell'area. Disponibilità che costituisce la condizione preliminare obbligatoria per perseguimento della ipotesi di realizzazione del nuovo edificio basata sul trasferimento di volumi dalle corti del centro storico.

Tale modalità di attuazione si basa sulla norma premiale, in Variante al RUE, che consente per le UMI che si trovano nell'isolato compreso tra via della Pace e via Don Minzoni, di de-localizzare la realizzazione di volumi non ricostruiti in loco qualora l'intervento risponda contemporaneamente ai seguenti criteri:

- consegua il miglioramento della vivibilità delle corti
- sia finalizzato all'insediamento di attività commerciali o di piccolo artigianato compatibili con la residenza,
- consenta l'apertura nelle corti di passaggi tra via della Pace e via Don Minzoni aperti al pubblico,
- de-localizzi il volume non ricostruito in loco nella realizzazione del nuovo edificio della piazza centrale.

Una stima di larga massima condotta per il momento solo nell'ambito delle UMI rimandate a Pdr localizzate nell'isolato compreso tra via della Pace e via Don Minzoni ha dato il seguenti risultati quantitativi:

- volume demolito mc 4.800
- volume da ricostruire secondo la planimetria allegata circa mc 4.400
- volumi di accertata possibile de-localizzazione dalle corti delle UMI del centro storico rimandate a Pdr = mc 3950

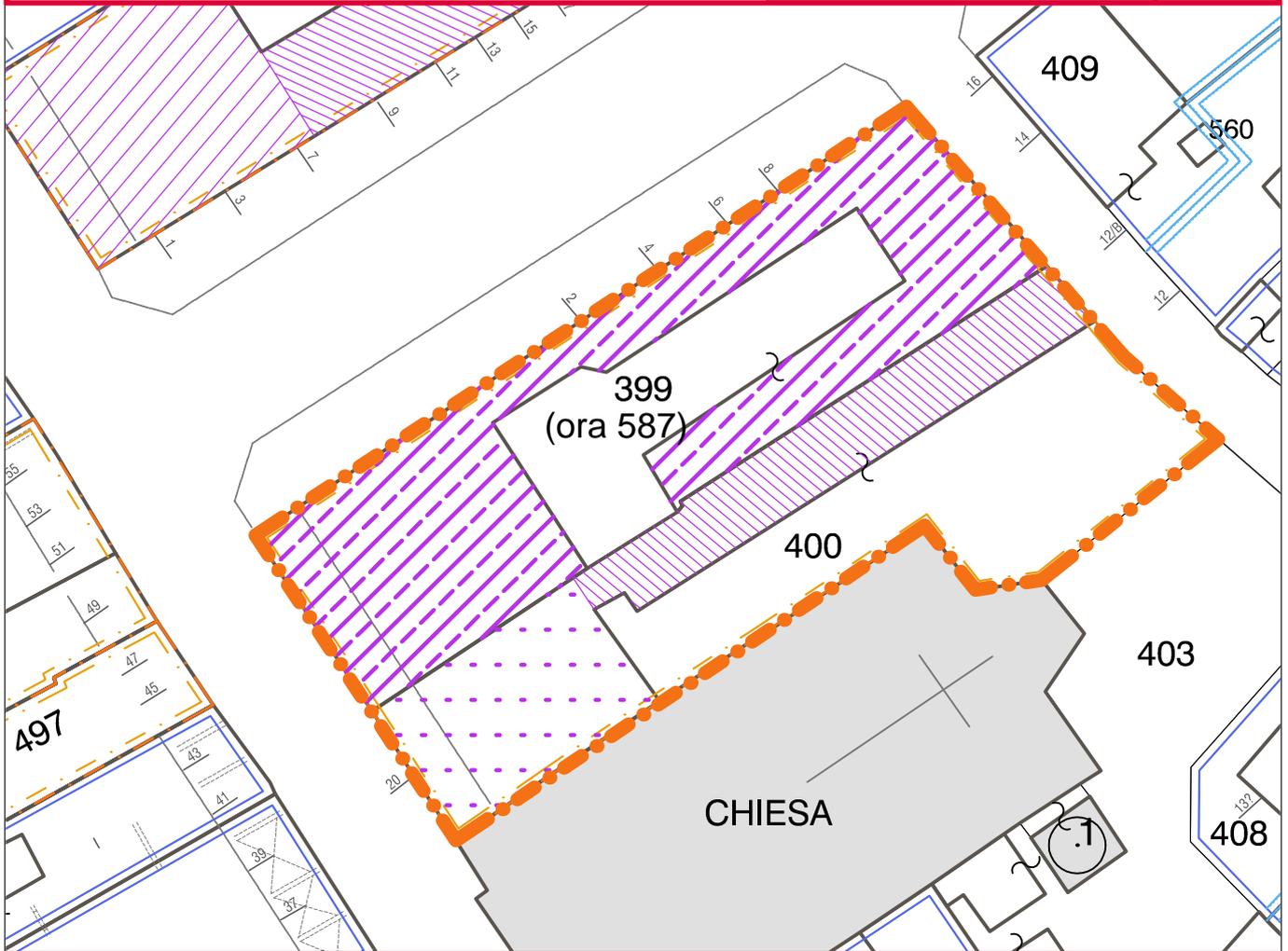
Tale stima, seppure di larga massima, consente di ravvisare una ragionevole coerenza tra l'ordine di grandezza dei volumi da trasferire e quello del volume da edificare. I calcoli relativi, potranno essere approfonditi e consolidati una volta pienamente definite le regole per la de-localizzazione.

In questo contesto le previsioni del PdR riguardano:

- (P) la localizzazione planimetrica del volume da ricostruire rappresentata nello schema allegato;
- (P) Il dimensionamento del volume da ricostruire pari a 4.400 mc. Nel bando di gara per la progettazione della nuova piazza potrà essere inserito un possibile margine di variazione di tali previsioni tuttavia non più ampio del 15%;
- (I) La previsione volumetrica potrà essere concretamente declinata anche con redistribuzione dei volumi tra il nuovo edificio e il contiguo volume della Canonica;
- (P) Il piede del nuovo edificio dovrà essere destinato ad attività commerciali e a funzioni pubbliche di ristorazione e di ritrovo con affacci sullo spazio aperto. I piani superiori potranno essere destinati a residenza o a funzioni terziarie;
- P) La conservazione degli archi dei portici "salvati", che tracciano un diaframma trasparente tra via della Pace e la piazza. Essi conservano il ricordo del palazzo demolito e al contempo forniscono una interessante sottolineatura dell'ingresso laterale alla chiesa di S. Paolo, al quale la piazza offre spazio per cerimonie e manifestazioni;
- (P) La piazza e il nuovo margine edificato dovranno tener conto dell'uso dello spazio per spettacoli, manifestazioni ed eventi all'aperto.

Il rimando del progetto al Concorso sopra ricordato non impedisce che nell'ambito del Pdr siano state esplorate le ipotesi progettuali, puramente indicative, di cui le immagini seguenti forniscono il profilo.





CATEGORIE D'INTERVENTO NEL CENTRO STORICO
(variante RUE)

-  **RS** - Restauro scientifico
-  **RRC** - Restauro e Risanamento Conservativo
-  **RE/C** - Ristrutturazione Edilizia/Conservativa
-  **RU** - Ristrutturazione Urbanistica
-  **D** - Demolizione
-  **RSA** - Recupero e risanamento aree libere
-  **RE** - Ristrutturazione Edilizia
-  **RT** - Ripristino tipologico



DSC_0075



DSC_0072



DSC_003



DSC_007