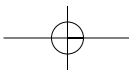


Il cd con le elaborazioni grafiche è stato curato
da Emanuela Birini, Simona Birini e Roberta Brienza



a cura di
Elio Trusiani



Progettando il recupero
10 anni di esperienze didattiche

Copyright © MMIV
ARACNE editrice S.r.l.

www.aracne-editrice.it
info@aracne-editrice.it

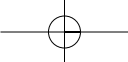
via Raffaele Garofalo, 133 A/B
00173 Roma
redazione: (06) 72672222 – telefax 72672233
amministratore: (06) 93781065

ISBN 88-7999-567-7

*I diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica,
di riproduzione e di adattamento anche parziale,
con qualsiasi mezzo, sono riservati per tutti i Paesi.*

*Non sono assolutamente consentite le fotocopie
senza il permesso scritto dell'Editore.*

I edizione: aprile 2004



Conservare la città – sovvertire la città. Città progettata – città spontanea.

Tradizione – innovazione. Desiderio – qualità.

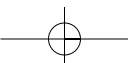
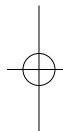
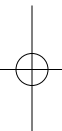
Responsabilità del progettista e città come costruzione collettiva.

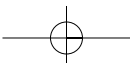
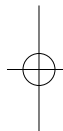
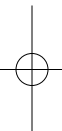
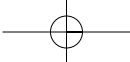
Processi di partecipazione: rinascita o frammentazione.

Parlo nella condizione di architetto, e della condizione dell'architetto.

Parlo della trasformazione della città, luogo per eccellenza dell'Architettura,
di fronte a un rapido cambiamento

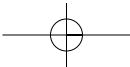
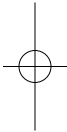
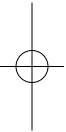
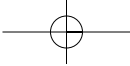
Álvaro Siza, febbraio 1986.





INDICE

- 9 Presentazione
Lucio Carbonara
- 11 Recupero dei centri storici e riqualificazione urbana: fotografando velocemente gli “anta”
Elio Trusiani
- 21 Dieci anni di esperienze didattiche
- 23 Il recupero del centro storico: i casi di Acquapendente e Noci
Marcella Giuliani
- 29 Proposta di un parco fluviale nella media valle del Tevere
Isabella Carbonetti
- 35 Attività estrattiva e territorio. Il recupero delle cave dismesse negli esempi di Guidonia–Montecelio e Tivoli
Catia Carosi
- 41 Programma di Recupero Urbano nell’ambito territoriale “Corviale–Trullo”
Claudia Iuliano
- 49 Riqualificazione urbana della fascia costiera di Torvaianica
Simona Birini
- 56 Riqualificazione urbana della fascia costiera di Cerenova–Campo di Mare
Roberta Brienza
- 62 Programma di Recupero Urbano del Villaggio Olimpico a Roma
Valeria Mezzetti
- 69 Bibliografia essenziale



Presentazione

Lucio Carbonara

Il testo presenta alcune esperienze didattiche svolte negli ultimi dieci anni, orientate su uno dei temi di maggiore attualità del dibattito disciplinare in itinere: il recupero e la riqualificazione della città.

Le tesi presentate partono dal recupero dei centri storici secondo la L.457/78 per arrivare alle più recenti esperienze di progettazione integrata con gli strumenti dei programmi complessi.

A tale proposito il breve scritto introduttivo ripercorre, sinteticamente, l'evoluzione del dibattito, fornendo un utile quadro di riferimento dove collocare, temporalmente e per contenuti, le singole esperienze presentate, permettendo al lettore di mantenere sempre uno stretto contatto con la realtà dei fatti in relazione all'evoluzione della strumentazione urbanistica.

Il libro è organizzato in due parti: la prima contiene un'introduzione al tema e la presentazione dei casi di studio (le tesi di laurea) da parte degli studenti, ormai architetti; la seconda è costituita dagli allegati grafici, raccolti in un CD.

Si tratta di brevi scritti sugli aspetti riguardanti la scelta dell'area di studio, la metodologia di lavoro, l'elaborazione del percorso progettuale nei suoi momenti differenti, da quelli analitici a quello valutativo e anche propositivo in cui viene messo in evidenza da un lato l'approccio alla tematica e dall'altro le peculiarità di ciascun caso, fino alle specificità delle scelte propositive.

Il racconto del percorso progettuale trova la sua esplicitazione grafica nel CD allegato, nel quale sono presentati gli elaborati più significativi delle singole esperienze di tesi; quegli elaborati che, per contenuti e modalità di rappresentazione, costituiscono momenti significativi dell'evoluzione del percorso progettuale.

Al contempo possono essere di riferimento per gli studenti/fruitori, fornendo elementi di interesse su aspetti specifici. Infatti gli elaborati grafici presenti nel CD, dagli studi analitici, alle diverse scale di rappresentazione, a quelli più specificatamente propositivi e progettuali, si pongono non solo come testimonianza di un percorso progettuale ma, anche, come possibili input per l'elaborazione e la realizzazione di alcuni studi, generali e di settore.

Nella piena condivisione dell'idea di Ludovico Quaroni che *"non si insegna a progettare"*, ma che solo attraverso il tirocinio della progettazione ci è data la possibilità di penetrare all'interno del mistero dell'architettura, il presente testo intende fornire agli studenti un supporto al loro percorso formativo di laboratorio, di tirocinio progettuale, attraverso la proposizione di alcune esperienze significative nell'ambito della tematica del recupero e della riqualificazione urbana; proprio per questo è stato pensato come un testo/diario in cui annotare riflessioni desunte dalle singole esperienze contenute nel testo, dalle questioni emergenti per ambiti di applicazione, dalle argomentazioni più interessanti che ciascun studente ritiene di poter e voler approfondire. La stessa pagina bianca, posta al termine di ogni singolo contributo, ha proprio questa funzione e si pone il fine di segnare le tappe del processo progettuale di ogni singolo studente e creare, al contempo, un momento di riflessione e discussione tra gli studenti e i docenti. Un testo che si propone come un percorso, aperto alle sollecitazioni interne ed esterne del corso, da affiancare al percorso formativo progettuale dello studente e, perché no, da scrivere e completare insieme allo stesso.

Recupero dei centri storici e riqualificazione urbana: fotografando velocemente gli “anta”

ELIO TRUSIANI

Il volto delle città italiane subisce una trasformazione senza precedenti nel periodo che va dalla fine della seconda guerra mondiale agli anni Sessanta; questo vale sia per l'intero organismo urbano, dove si opera con i Piani di ricostruzione, al di fuori delle prescrizioni della Legge urbanistica fondamentale del 1942, sia per il territorio extraurbano, dove si assiste ad una “veloce espansione”, supportata non da regole precise e definite quanto da mirati provvedimenti economici.

Il dibattito culturale e disciplinare, sviluppatosi nella prima metà del secolo, pone in primo piano la costruzione della città nuova: le teorie dell'urbanistica moderna, prefigurano una nuovissima scena urbana che prevede, per alcuni “monumenti scelti”, il ruolo di testimonianza storica.

In Italia sin dalla fine dell'Ottocento, la convivenza tra città del passato e città del presente e del futuro occupa un posto di rilievo nel dibattito culturale. Gustavo Giovannoni, nel 1913 propone di conservare i centri antichi, con interventi di “diradamento”, dovuti soprattutto a motivazioni igieniche, mantenendoli separati dalla nuova città e dalle sue funzioni. Sostituisce al sistema degli sventramenti, dei tagli e dei rifacimenti di strade ed edifici, la creazione di qualche spazio, eliminando qualche elemento trascurabile pur di conservare il resto, senza nuovi inserimenti e demolizioni.

Nel dopoguerra, che vede al primo posto i problemi della ricostruzione, il mondo culturale torna a interrogarsi sui rapporti tra nuovo e vecchio. Si tratta di una tematica affrontata anche a scala internazionale, come dimostrato dall'8° Congresso CIAM del 1951. Tale questione costituirà il momento centrale della riflessione per tutti gli anni Cinquanta: attori e protagonisti del dibattito sono esponenti ed intellettuali del mondo accademico, culturale e della società civile quali E. N. Rogers, R. Pane, C. Brandi, L. Benevolo, L. Detti, L. Piccinato, A. Cederna.

Porre l'attenzione sulla questione del rapporto tra nuovo e vecchio vuol dire non solo avviare un dibattito ed un confronto interessante e polemico interno alla disciplina ma significa avviare una battaglia d'opinione contro il cosiddetto "saccheggio urbanistico".

Nonostante l'impegno civile, per tutti gli anni Sessanta, la cultura dell'espansione domina e pervade incontrastata come finalità, più o meno esplicitamente definita, negli strumenti urbanistici; questi appaiono sempre più orientati a sancire, tranne alcuni sporadici casi "illuminati", la separazione tra la città vecchia e la città presente e futura. Per quest'ultima si stabiliscono i criteri di espansione e completamento, rinviando a futuri studi particolareggiati ed a futuri strumenti attuativi la questione del centro storico, sottoposto ad un generale vincolo di salvaguardia.

Un momento di notevole importanza è rappresentato dalla redazione della *Carta di Gubbio* del 1960; la dichiarazione finale approvata, a conclusione del Convegno Nazionale per la Salvaguardia e il Risanamento dei Centri Storici, afferma la fondamentale necessità di considerare la salvaguardia e il risanamento dei centri storici come premessa allo stesso sviluppo della città moderna ed invoca un'immediata disposizione di vincolo di salvaguardia in tutti i centri storici prima che i relativi piani di risanamento siano stati formulati e resi operanti. Al contempo rifiuta i criteri del ripristino e delle aggiunte stilistiche, il rifacimento mimetico, la demolizione di edifici a carattere ambientale anche modesto, il diradamento e l'isolamento di edifici monumentali attuati con demolizioni nel tessuto edilizio e, in linea di principio, i nuovi inserimenti nell'ambiente antico.

Dal mondo politico e culturale nascono alcune proposte per una nuova legge urbanistica che sappia rispondere in maniera adeguata ai cambiamenti della realtà urbana e territoriale italiana (8° Congresso INU, 1960); proposte che prevedono la sua attuazione attraverso l'ordinamento regionale, legando programmazione economica e pianificazione territoriale, e prevedendo il ricorso a strumenti quali il diritto di superficie e l'esproprio. Sono concetti ed aspirazioni che rientrano nel disegno di legge proposto dal ministro F. Sullo, ma che rimarranno sulla carta così come l'ipotesi di una nuova legge.

Si allontanano le speranze di una riforma organica della materia, e la città immaginata e voluta dalle istanze ed ipotesi culturali dell'urbanistica moderna si allontana sempre più dalla città reale; una città che cresce, invadendo insaziabilmente il territorio extraurbano, ed al contempo genera ed alimenta, al proprio interno, conflitti sociali di notevoli dimensioni.

All'inizio degli anni Settanta tali conflitti, frutto della condizione di squilibrio territoriale e di disagio urbano danno vita a situazioni fortemente conflittuali, che trovano in alcuni programmi politici la possibilità di rivendicare la riappropriazione della città, il diritto alla casa ed ai servizi sociali.

I nuovi tentativi per una revisione della legge urbanistica, che affronti le questioni salienti quali il regime dei suoli per far fronte ad un dissennato utilizzo/sfruttamento delle risorse territoriali, continuano a non avere buon esito, come del resto tutte le proposte di programmazione espresse dai settori riformisti ("Progetto 80", piani quinquennali). Alcuni provvedimenti legislativi (la Legge 865 del 1971 – la Riforma della casa) lasciano intravedere qualche opportunità di incidere significativamente sulle realtà urbane, con l'introduzione di elementi di novità (esproprio per gli edifici degradati, possibilità di prevedere edilizia pubblica in aree centrali); inoltre vengono istituite le Regioni, cui sono delegate le funzioni amministrative e legislative in materia urbanistica, e nascono nuovi organi di decentramento amministrativo (comprensori, consigli di zona comunali).

Nello stesso periodo alcuni ambiti della cultura urbanistica ed architettonica cominciano ad abbandonare la posizione per cui il centro storico è visto solo e soltanto come un ambito da salvaguardare passivamente; la tendenza è quella di riconoscerne il ruolo all'interno di un complesso sistema di risorse territoriali.

Tutta la città esistente si considera una risorsa da non sprecare. Il patrimonio costruito sottoutilizzato comincia ad essere proposto come oggetto di recupero per far fronte all'eterna questione abitativa; avanza l'ipotesi politica del "riuso e redistribuzione delle risorse edificate esistenti", sotto il controllo rigo-

roso della mano pubblica. In questo scenario culturale si segnalano le prime importanti esperienze di edilizia pubblica realizzata recuperando vecchie abitazioni nel centro storico, favorite dall'affermazione del fronte riformista nelle elezioni amministrative del 1975. Le leggi emanate nella seconda metà del decennio (Regime dei suoli, Equo canone, Piano decennale) recepiscono e racchiudono, contraddittoriamente, alcune istanze nate in questo clima politico, sociale e culturale, ma si rivelano solo dei tentativi, non risolti, di controllare le dinamiche territoriali in atto. Tra queste la L. 457/78 introduce il piano di recupero che sarà utilizzato per la messa a punto di studi, metodologie, normative e, in parte, strumenti attuativi per le aree di centro storico.

I tentativi degli anni Settanta preludono alla crisi degli anni Ottanta: una crisi che nasce dalla consapevolezza del divario esistente tra gli strumenti analitici ed operativi disponibili e la complessità del fenomeno urbano che muta più velocemente delle previsioni; la velocità del mutamento rende sempre più difficile ed improbabile prefigurarne gli andamenti e gli sviluppi con i criteri pianificatori ereditati dalla tradizione del movimento moderno.

Gli anni Ottanta sono caratterizzati da una inversione di tendenza dell'incremento demografico, da una diminuzione del fenomeno immigratorio verso il nord e le aree metropolitane di maggior peso, dal declino delle funzioni industriali. Finita la fase dell'espansione, le città iniziano a "guardarsi dentro" e a ri-appropriarsi delle aree interne lasciate libere dalle funzioni dismesse. Il concetto e la nozione di recupero si sposta, ora, su aree della città esistente, contemporanea e moderna; il concetto di recupero, applicato ai centri storici, si deve intendere, adesso, per le nuove aree su cui operare, sempre più come riqualificazione e, in sporadici casi, trasformazione.

Le grandi occasioni di rinnovo urbano, però, si muovono al di fuori della "pianificazione ordinaria": sono sempre più spesso avviate da eventi straordinari (celebrazioni, manifestazioni sportive, situazioni di emergenza per catastrofi naturali) e, pertanto, sostenute da normative specifiche ed interventi straordinari.

Si tratta di grandi progetti di rifunzionalizzazione e riqualificazione di aree strategiche per la città, che fanno da parafulmine ad una miriade di interventi ignoti, espressione di innumerevoli e rapidi mutamenti d'uso che modificano costantemente la fisionomia sociale e funzionale della città, pur mantenendone quasi immutato l'assetto fisico. In questo quadro, la parte più antica delle città, il "centro storico", continua ad esprimere, nella sua ricca stratificazione, particolari elementi di qualità urbana.

Gli importanti cambiamenti di natura geopolitica, tecnologica e sociale avvenuti negli anni Novanta, mutano completamente la realtà urbana e sociale. Il tradizionale sistema di relazioni fisiche su cui si basa la città, viene messo in discussione dai nuovi modi di produzione e scambio immateriale, che inducono a nuovi concetti di distanza (superamento della progettazione urbana come regolazione dello spazio "locale", a favore dell'inserimento nello spazio "globale" delle opportunità locali), all'affermarsi delle opportunità offerte dai nuovi saperi (come ordinatori delle relazioni sociali e spaziali), alla sperimentazione di nuovi linguaggi, alla sperimentazione di nuovi criteri di progettazione (dettati dal carattere pervasivo delle nuove tecnologie e dal nuovo sistema di relazioni), al fine di superare la monofunzionalità codificata nella pratica dello zoning.

Tutto ciò si accompagna e si relaziona alla grande attenzione verso la questione ambientale, che non viene più letta come correzione o mitigazione del modello di sviluppo, ma diviene elemento portante di una nuova filosofia, elaborata nella Conferenza di Rio del 1992, tendente all'incremento del "capitale naturale". La pianificazione del territorio, a tutti i livelli, deve essere ispirata allo sviluppo biologico delle attività dell'uomo, al fine di realizzare un duraturo incremento del patrimonio ambientale.

Al contempo le città sono investite da fenomeni di ordine sociale come la nuova migrazione, la stazionarietà e, in alcuni casi, la negatività della curva demografica delle popolazioni "storiche", la concentrazione e polarizzazione della ricchezza, la crescita della disoccupazione, la crisi dello stato sociale; si tratta di variabili che mutano i rapporti interni all'organismo urbano, nel quale, in queste condizioni, diventa sempre più difficile utilizzare prassi e regole ormai obsolete.

In questo scenario complesso molti sono stati i cambiamenti che hanno investito il modo di progettare la città; sono emerse regole di pianificazione transnazionale, che vanno sotto il nome di “pianificazione sostenibile”. Si assiste, da un lato, alla messa a punto di un sistema di regole “globali” che superano lo storico livello nazionale della regolamentazione del governo del territorio e, dall’altro, ad una serie di aggiustamenti “locali” che innovano sostanzialmente le procedure di pianificazione e programmazione.

In questo decennio il centro storico vede esaurirsi il suo paradigma classico, ossia luogo da preservare dall’“intrusione” dello sviluppo industriale, a favore di un nuovo paradigma che lo vede come luogo di stabilità e di connessione di fronte alla grande variabilità di ordine fisico e sociale. Nella grande mutazione che stiamo assistendo il centro storico viene letto come luogo di stabilità e di mediazione verso le tante culture che oggi investono la città, e, nello stesso tempo, come luogo capace di tessere nuove relazioni con la molteplicità di spazi e di soggetti che caratterizzano il territorio; è un’opportunità per chi sappia leggere il centro storico come elemento motore di nuove regole di convivenza.

Da questo momento in poi, il recupero dei centri storici, la riqualificazione di aree industriali ed infrastrutturali dismesse, la riqualificazione strutturale, funzionale e formale delle periferie, da quelle “dormitorio” agli ambiti “sorti spontaneamente”, costituiscono l’oggetto delle politiche connesse alla riqualificazione della città esistente e contemporanea.

Queste esigenze hanno creato, a partire dagli anni Novanta, un insieme di norme attraverso un continuo travaso di strumenti tecnici e procedurali dal settore abitativo alla materia più pertinente l’assetto urbano, ed hanno dato vita a nuove opportunità di intervento, ovvero i programmi complessi; questi sono l’innovazione più importante, in campo urbanistico, degli ultimi anni ed al contempo la testimonianza della centralità della riqualificazione urbana nell’attuale dibattito architettonico ed urbanistico italiano. Una centralità riscontrata non solo nel dibattito disciplinare ed accademico ma anche nella ricerca di soluzioni tecniche e procedurali da attuare e sperimentare nel governo della città e del territorio. Infatti con l’inizio degli anni Novanta si è assistito all’avvio di una nuova fase della pianificazione urba-

nistica, che può essere definita come un momento di sperimentazione e di transizione per la città contemporanea.

Si tratta di un fase connotata dalla nascita e dallo sviluppo di strumenti, quali i programmi integrati, nelle loro accezioni e contenuti più vari, i programmi di recupero urbano, i programmi di riqualificazione urbana, i contratti di quartiere, che volgono la loro attenzione al rinnovo urbano di ambiti degradati della città esistente con particolare attenzione per la città moderna e contemporanea. Appare chiaro come ci si trovi di fronte ad un momento storico nell'evoluzione della disciplina urbanistica: l'inversione di rotta, la presa di posizione di fronte al cambiamento delle mutate condizioni urbane, territoriali e sociali, che deriva dalla definitiva presa di coscienza della fine della richiesta di "casa". L'intervento pubblico si focalizza sulle questioni che attengono l'organismo urbano nella sua completezza e si fa promotore di una nuova politica urbana volta prioritariamente al recupero ed alla riqualificazione della città esistente, secondo strumenti, metodi e tecniche molto simili alle più recenti e significative esperienze europee.

I criteri che caratterizzano tali programmi sono quelli tesi al perseguimento del riassetto delle aree urbane, al coinvolgimento nel processo di formazione di una pluralità di parti, sia pubbliche che private, in concorso tra loro anche finanziariamente, al superamento dello schema dell'urbanistica per piani mediante l'integrazione dell'urbanistica dei progetti. La parola chiave di tali programmi sembra essere "integrazione": infatti la caratteristica è proprio quella di perseguire un'integrazione funzionale, mirata ad un'adozione di mix funzionali di residenza, servizi, terziario, commercio, un'integrazione di modalità di intervento sia per le opere di nuova edificazione sia per quelle di recupero, un'integrazione dimensionale e qualitativa degli interventi, un'integrazione operativa tra diversi enti pubblici e tra gli stessi ed il privato, ed infine un'integrazione finanziaria tra il settore pubblico e quello privato.

Tra i principali programmi atti al recupero della città esistente si annoverano i programmi di recupero urbano (PRU) che, introdotti dall'art. 11 della L.493/93, costituiscono un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione, all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie,

con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete e delle urbanizzazioni secondarie, all'edificazione di completamento di complessi urbanistici esistenti nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro, al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici. I programmi si focalizzano su ambiti urbanistici degradati caratterizzati dalla presenza di insediamenti di edilizia residenziale pubblica.

I programmi di riqualificazione urbana (PRIU) (art.2 della L. 179/92) si propongono il recupero edilizio e funzionale di ambiti urbani, attraverso proposte unitarie che riguardino parti significative delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, interventi di edilizia non residenziale che contribuiscano al miglioramento della vita nell'ambito preso in considerazione, interventi di edilizia residenziale in grado di promuovere azioni di riqualificazione fisica dell'ambito urbano. I programmi si occupano di ambiti periferici degradati non necessariamente ricadenti in aree destinate all'edilizia residenziale pubblica, come nel caso dei PRU.

Questi programmi non sono certo l'ancora di salvezza per le nostre città ma contengono e prevedono alcuni strumenti economico-finanziari che offrono l'opportunità di rendere fattibile la realizzazione delle operazioni inerenti la riqualificazione fisica, funzionale ed ambientale degli ambiti urbani maggiormente degradati; la sperimentazione di iniziative di collaborazione pubblico-privata, con l'introduzione di nuove modalità di accordo, contrattazione e gestione tra il soggetto pubblico ed il soggetto privato, al fine di analizzare e valutare l'effettiva portata di tale potenzialità, sembra essere la chiave di lettura di tale operazione e, al momento, la principale opportunità per il rilancio e l'avvio di iniziative urbanistiche concertate e contrattate, in grado di organizzare la programmazione di interventi complessi.

Promuovere operazioni di riqualificazione urbana, vuol dire avviare un progetto che può e deve generare altri progetti; un processo che può e deve generare altri processi, a lungo e breve termine, seguendo ed affinando quelle modalità introdotte nella formulazione e nella sperimentazione dei programmi complessi quali il nuovo rapporto tra pubblico e privato, la garanzia di una fattibilità economica finanzia-

ria entro precise regole, modalità e tempi, nonché quella della pubblicità/comunicazione del progetto, della partecipazione e del coinvolgimento dei cittadini nell'intero percorso di formazione.

In tal senso il progetto di recupero della città moderna e contemporanea diviene il progetto della trasformazione, intendendo il concetto di recupero come trasformazione e riproponendo l'importanza del progetto di città secondo un approccio di più ampio respiro, che sappia cogliere, leggere ed interpretare i cambiamenti in divenire e coniugarli con le reali esigenze di trasformazione degli ambiti di più recente formazione delle nostre città.

Si passa così, da un progetto di tutela, salvaguardia e risanamento dei centri storici ad un progetto della città esistente, da un concetto di recupero delle aree storiche ad uno di riqualificazione dell'ambiente insediativo, che si proponga come un'azione capace di ristabilire rapporti di significato tra i luoghi e le loro storie.

Le parole chiave di questo percorso che si snoda in cinquant'anni di storia urbana italiana, sembrano essere Centro storico/Città esistente/Territorio storico, in cui il riconoscimento dei valori del patrimonio storico viene assunto come punto di partenza per il progetto della città esistente.

Questo deve riuscire ad integrare centro storico e periferia, città e territorio, attraverso metodologie unitarie ed integrate di riqualificazione: un progetto che assuma come preliminare ad ogni suo intervento ed azione, la formazione di un progetto di conoscenza, in cui l'acquisizione del "principio della storia e della conservazione" sia il fondamento di ogni azione innovativa e non soltanto il limite per ogni azione innovativa, salvaguardando, tutelando e, perché no creando, le identità culturali, del centro storico, della città esistente e del territorio storico.