

COMUNE DI GABICCE MARE

Provincia di Pesaro e Urbino

Piano del Parco Naturale del Monte San Bartolo



PIANO ATTUATIVO dei

BENI DI VALORE ARCHITETTONICO E STORICO – DOCUMENTALE INDIVIDUATI NELL'ELABORATO C.8 DEL PIANO DEL PARCO

- a: Relazione – Beni censiti [1÷33]: Schede d'indagine
- a.1: Individuazione degli edifici e riferimento al censimento definito dal piano particolareggiato approvato con delibera C.C. n.109/1995
- a.2: Quadro di sintesi del censimento definito dal piano particolareggiato approvato con delibera C.C. n.109/1995 e ricognizione degli interventi realizzati
- a.3: Classificazione del Bene: comparazione tra analisi qualitativa e analisi storico - tipologica
- a.4: Modalità d'intervento sul Bene: comparazione tra tipi d'intervento e categorie d'intervento
- a.5: Norme Tecniche d'Attuazione – Beni censiti [1÷33]: Prescrizioni operative

RELAZIONE GENERALE

a

progetto:
Settore 6 | Servizio Urbanistica
Michele Bonini, Giovanna Galavotti, Marco Rastelletti

responsabile unico procedimento:
Michele Bonini

data:
gennaio 2014

Sommario:

- 1 **Premessa**
 - 1.1 **Quadro normativo di riferimento**
 - 1.2 **Inquadramento generale**
- 2 **Metodologia**
 - 2.1 **Cartografia**
 - 2.2 **Fonti documentarie**
 - 2.3 **Indagine diretta**
 - 2.4 **Il Censimento del 1991 _ Report**
 - 2.5 **Scheda di rilevamento**
- 3 **Classificazione**
 - 3.1 **Beni trasformati/alterati (BT/A)**
 - 3.1.1 La psicologia a partire dagli anni '60 e fino agli anni '90
 - 3.1.2 Una zoomata sulla ricostruzione ex novo
 - 3.1.3 Gli elementi della "modernità"
 - 3.1.4 Approfondimenti
 - 3.2 **Beni prevalentemente alterati (BpA)**
 - 3.3 **Beni conservati (BC)**
 - 3.4 **Beni scomparsi (BS) e ruderi (R)**
- 4 **Considerazioni generali**
- 5 **Dati di raffronto tra le schede di indagine e il Censimento**
- 6 **Strategie di conservazione e valorizzazione del Bene**
- 7 **Conclusioni**
- 8 **Allegati: schede dei Beni censiti (1÷33)**

1. **Premessa**

Il presente studio di carattere generale aggiorna l'indagine effettuata dal Censimento degli edifici storici sparsi nel territorio di Gabicce Mare, **esclusivamente** di quelli che ricadono all'interno della perimetrazione del Piano del Parco Naturale del Monte San Bartolo, quest'ultimo approvato definitivamente con D.G.R. Marche n.152/2010.

Lo studio si caratterizza come piano urbanistico particolareggiato ed ha per finalità la sistematica ricognizione del valore dei cosiddetti beni culturali minori, "*beni sparsi*", ovvero degli edifici tipici della civiltà rurale (*case coloniche, case padronali, aggregati rurali, annessi, fienili, magazzini, chiese, cappelle, edicole, fonti, etc.*) che per le specifiche caratteristiche storiche e testimoniali, la pianificazione in esame intende tutelare, favorendone il recupero nel rispetto del valore e della integrità (***laddove ancora esistente***) del Bene.

Di seguito il presente studio/indagine viene definito "Piano".

1.1 **Quadro normativo di riferimento**

Si riportano cronologicamente le normative di riferimento rispetto le quali il presente Piano si riferisce e si raccorda.

- **aprile 1991**: Censimento dei Beni di particolare valore architettonico e storico documentario (Piano Paesistico Ambientale Regionale Marche - Sottosistema storico culturale L.r. 08/06/1987 n.26 e L.r. 08/03/1990 n.13);
- **settembre 1995**: Piano particolareggiato di recupero del patrimonio edilizio in zona agricola (approvato con delibera C.C. 10 del 25/09/1995);
- **febbraio 2010**: Piano del Parco Naturale del Monte San Bartolo: Norme Tecniche di Attuazione, Elaborato C.8 _ Articolazione territoriale Comune Gabicce Mare (approvato dall'Ass.Lgs.Marche con delibera n. 152 del 02/02/2010);

I primi due gruppi di documenti si riferiscono all'intero territorio comunale di Gabicce Mare, comprendendo anche la parte inclusa all'interno del perimetro del Parco Naturale del Monte San Bartolo.

Il terzo gruppo documentale (rispetto al quale è redatto il presente Piano) è costituito dal Piano del Parco Naturale del Monte San Bartolo, strumento che disciplina sotto il profilo paesaggistico, ambientale e di pianificazione urbanistica, esclusivamente la parte del territorio comunale compresa all'interno del Parco Naturale del Monte San Bartolo.

A corollario del presente elenco si segnala che la variante generale al P.R.G. '97 in adeguamento al P.P.A.R. approvata con delibera C.C. n. 57 del 31/08/2000 ha normato attraverso la Tav.17 (sostituendo il valore normativo dei primi due documenti) i beni di particolare valore architettonico e storico documentario derivanti dalle schede di censimento, riferendosi ai soli edifici situati esternamente al perimetro del Parco.

1.2 **Inquadramento generale**

Il Piano prosegue attraverso uno studio di ricognizione e di analisi prima e di previsione progettuale poi, il percorso metodologico iniziato con il "*Censimento dei Beni di particolare valore architettonico e storico documentario*" redatto dall'arch. Francesco Leoni nel 1991, divenuto in seguito Piano Particolareggiato con i derivati effetti di norma urbanistica nel 1995.

I beni urbani ed extraurbani indicati dal Censimento, ricadenti nel territorio comunale di Gabicce Mare, compresi all'interno del perimetro del Parco Naturale del Monte San Bartolo **sono complessivamente 33** (trentatre) e sono individuati attraverso nuove schede di rilevamento messe in relazione/confronto con le precedenti schede di censimento. L'elaborato grafico **c.8 _ Articolazione territoriale del Parco – Comune di Gabicce Mare** individua tali fabbricati di natura e valore storico e testimoniale con quadrato rosso, subordinando il rilascio del Permesso di Costruire per i relativi interventi edilizi diretti, alla formazione preventiva di un Piano Attuativo (PA), consentendo, in assenza di questo, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle previsioni individuate dal Piano **sono approvati dai Comuni interessati con le procedure di cui alla L.r. 34/92**, oppure in conformità alle altre modalità previste dalla legislazione vigente, **previo parere vincolante dell'Ente Parco** da rilasciarsi entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla trasmissione della documentazione, decorso inutilmente il quale si intende espresso favorevolmente.

2. **Metodologia**

Prima dell'indagine ricognitiva diretta sul campo al fine di determinare l'effettivo quadro di valore e di consistenza dei "*Beni*", il lavoro è stato preceduto dalla analisi documentaria degli studi già effettuati, dalla ri-individuazione toponomastica rispetto alla cartografia aggiornata e infine, dalla verifica puntuale dei vincoli paesaggistici e ambientali presenti per ogni "*Bene*" sull'area di pertinenza.

2.1 **Cartografia**

Per la cartografia gli strumenti di ricognizione e confronto sono: le mappe catastali storiche (1894), il catasto attuale e la moderna cartografia tecnica regionale (C.T.R. – I.G.M./ortofotocarta).

2.2 Fonti documentarie

Le fonti documentarie sono principalmente costituite dal “Censimento dei beni di particolare valore architettonico e storico documentario”, poi “Piano particolareggiato di recupero del patrimonio edilizio in zona agricola”, dalla documentazione fotografica allegata e dalle diverse informazioni pervenute a seguito delle ricerche di archivio storico comunale, in modo particolare effettuate sulle pratiche edilizie (quando presenti) dei “Beni” censiti.

2.3 Indagine diretta

L'indagine sul campo si è concretizzata con la verifica diretta e puntuale sul luogo, dell'attuale stato di conservazione del Bene e della trasformazione avvenuta, attraverso un dettagliato rilievo fotografico e la compilazione di una scheda ricognitiva inerente l'analisi qualitativa esteriore sia del manufatto che dell'area di pertinenza.

La scheda di rilevamento (cfr. successivo punto 2.5) è organizzata in due sezioni: l'una d'individuazione e di analisi sintetica del “Bene”, l'altra di previsione dell'intervento edilizio sul Bene.

La scheda di rilevamento individua una serie d'informazioni relative lo stato dei luoghi, in particolare, i dati identificativi (nome/toponimo, etc.) e le caratteristiche edilizie (tipologia, materiali, natura, funzione, grado di utilizzo, etc.) che hanno determinato in una seconda fase, unitamente alle altre informazioni di tipo storico - documentario e di analisi diretta, **la classificazione del Bene** (cfr. successivo paragrafo 3) e conseguentemente, la scelta dell'intervento di recupero più appropriato rispetto lo stato reale e di conservazione/trasformazione del Bene, definendone le modalità dell'intervento, le destinazioni, le prescrizioni operative ed infine il quadro vincolistico dell'area di pertinenza.

La **scheda di rilevamento** è inclusa nella **scheda generale** del Bene censito, che completa il quadro conoscitivo attraverso una serie d'informazioni cartografiche e fotografiche.

La **scheda di rilevamento** del Bene censito costituisce un allegato delle N.T.A. del presente Piano, con valore documentario (1^a PARTE) e prescrittivo (2^a PARTE) per ciascun Bene, in aggiunta alle norme di carattere generale che definiscono in maniera generale il recupero del patrimonio edilizio di valore storico - testimoniale.

2.4 Il Censimento del 1991 _ Report

Dal Censimento dei beni di particolare valore architettonico e storico documentario (1991), di seguito approvato come Piano particolareggiato di recupero del patrimonio edilizio in zona agricola (1995), scaturiscono informazioni utili su ciascun Bene, in particolare dalla Tav.1, **i caratteri dell'uso**, dalla Tav.2, **il degrado edilizio**, dalla Tav.3, **l'analisi storica** e infine dalla Tav.5, **le categorie d'intervento**.

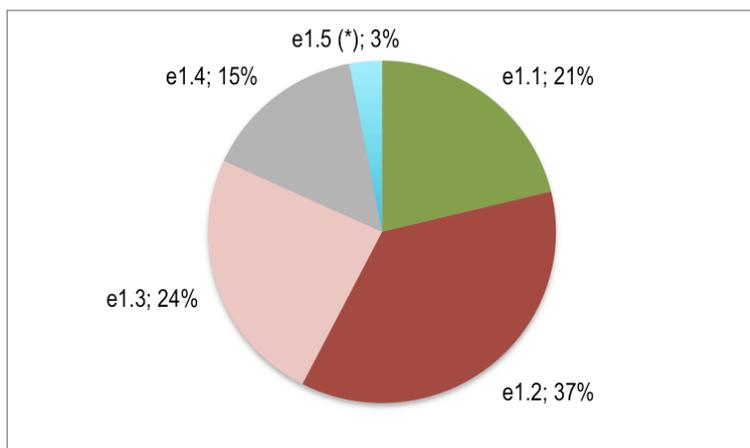
In particolare l'elaborato **a.2: analisi**, riporta in un quadro di sintesi riferito a ciascun Bene, le informazioni desunte dal Censimento sopraindicato, elencate di seguito in una tabella riassuntiva.

E1	CARATTERI DELL'USO	
e1.1	Edificio destinato a residenza agricola	7
e1.2	Edificio destinato a residenza	12
e1.3	Edificio occupato saltuariamente (alloggio per vacanze)	8
e1.4	Edificio non occupato	5
e1.5	Edificio con destinazione produttiva – Altro (*)	1
E2	DEGRADO EDILIZIO	
e2.1	Edificio recente e/o in buone condizioni	13
e2.2	Edificio in discrete condizioni	11
e2.3	Edificio in cattive condizioni	7
e2.4	Edificio in pessime condizioni	2
E3	ANALISI STORICO-TIPOLOGICA	
e3.1	Edificio storico con conservazione dei caratteri edilizi originari	1
e3.2	Edificio storico con conservazione dei caratteri ambientali	12
e3.3	Edificio storico ristrutturato con conservazione dei caratteri edilizi e ambientali	10
e3.4	Edificio recente e/o ristrutturato senza conservazione dei caratteri originari	10
E5	CATEGORIE D'INTERVENTO	
e5.1	Edificio da assoggettare a Restauro	1
e5.2	Edificio da assoggettare a Risanamento Conservativo	15
e5.3	Edificio da assoggettare a Risanamento Conservativo con ampliamento volumetrico	4
e5.4	Edificio da assoggettare a Ristrutturazione Edilizia	13

Sui caratteri dell'uso: il 60% dei beni é adibito a civile abitazione; tale percentuale é suddivisa tra residenza stabile (60%) e residenza per vacanze (40%). Solo il 20% é usato come residenza agricola e la restante parte del 20% non é occupata per l'avanzato degrado edilizio del Bene, mantenendo le caratteristiche di uso residenziale.

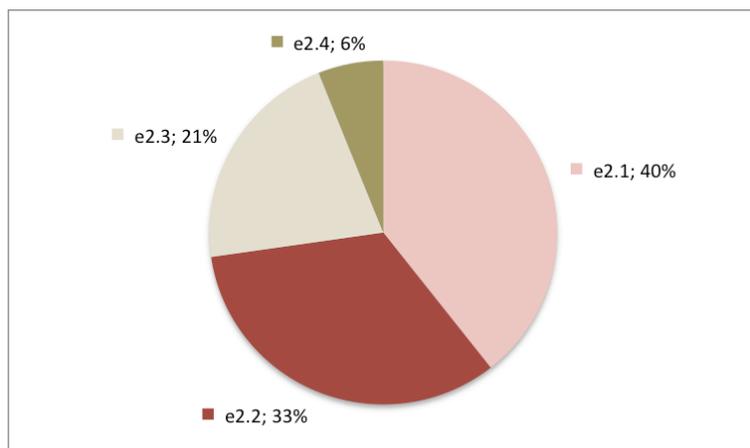
e1.1	Residenza agricola
e1.2	Residenza
e1.3	Occupato saltuariamente
e1.4	Non occupato
e1.5	Altro (*)

(*) L'antica fonte



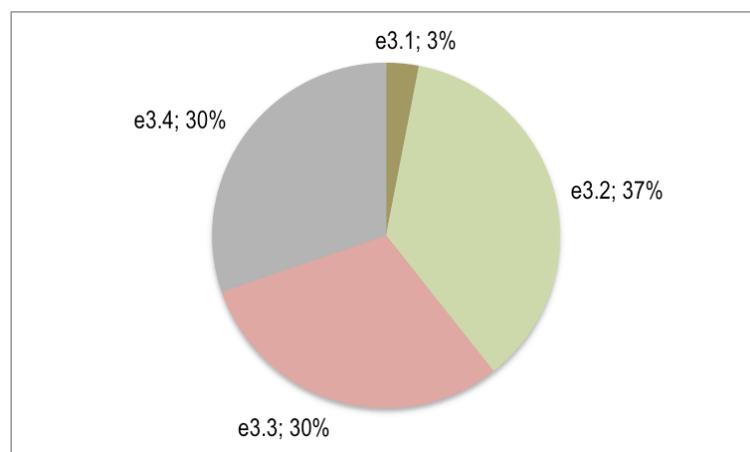
Sul degrado edilizio: circa il 73% dei Beni é in condizioni di assoluta vivibilit  e possibilit  d'uso, rispetto la quale oltre il 50% ristrutturato ex-novo. Il restante 27% é inutilizzabile per l'avanzato degrado edilizio e strutturale del Bene.

e2.1	Edificio recente e/o in buone condizioni
e2.2	Edificio in discrete condizioni
e2.3	Edificio in cattive condizioni
e2.4	Edificio in pessime condizioni



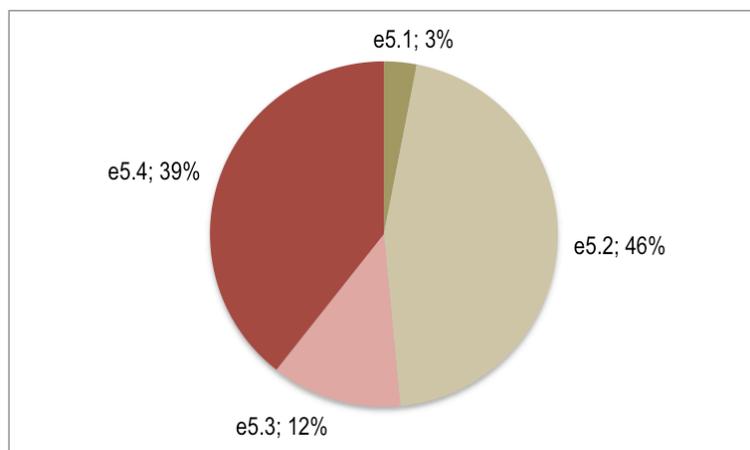
Sulla analisi storico-tipologica: il 60% dei Beni é ristrutturato e/o recente; tale percentuale é suddivisa equamente al 50% tra Beni che hanno conservato e Beni che non hanno conservato i caratteri edilizi originari. La restante parte del 40% (quasi completamente, 15 su 16) sono edifici storici che hanno conservato i caratteri ambientali.

e3.1	Storico conservazione caratteri edilizi
e3.2	Storico conservazione caratteri ambientali
e3.3	Ristrutturato conservazione caratteri
e3.4	Recente senza conservazione caratteri



Sulle categorie d'intervento: in maniera proporzionale del 50% si suddividono le categorie del recupero, in parte collegate a rilevanti trasformazioni mediante interventi di ristrutturazione e/o risanamento con ampliamento, in parte meno invasive mediante interventi di risanamento conservativo e/o restauro, quest'ultimo in maniera abbastanza singolare di 1 su 16 dei rispettivi Beni.

e5.1	Restauro
e5.2	Risanamento conservativo
e5.3	Risanamento conservativo con ampliamento
e5.4	Ristrutturazione edilizia



2.5 Scheda di rilevamento

<p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">00</p> <p>Scheda</p>	<p>rif.to: censimento P.P.A.R. ▶</p> <p>rif.to: catastale ▶</p> <p>rif.to: toponomastico ▶</p>		
<p>DATI RILEVAMENTO</p> <p>Note aggiuntive:</p>		<p>Classificazione</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">B/ _____</p>	
<p>1 Edificio principale</p> <p><input type="checkbox"/> a struttura unica</p> <p><input type="checkbox"/> per parti aggiunte a volume originario</p> <p><input type="checkbox"/> con evidenti superfetazioni</p> <p>2 Aggregato edilizio</p> <p><input type="checkbox"/> edificio ad uso misto</p> <p><input type="checkbox"/> ricovero per animali</p> <p><input type="checkbox"/> deposito attrezzi</p> <p><input type="checkbox"/> capanno in legno e canniccio</p> <p><input type="checkbox"/> capanni in lamiera</p> <p><input type="checkbox"/> altro _____</p> <p>3 Tipologie interventi edilizi realizzati</p> <p><input type="checkbox"/> ex-novo</p> <p><input type="checkbox"/> ristrutturazione edilizia</p> <p><input type="checkbox"/> risanamento conservativo</p> <p><input type="checkbox"/> manutenzione</p> <p><input type="checkbox"/> nessuno</p> <p><input type="checkbox"/> altro: _____</p> <p>4 Caratteristiche interventi edilizi realizzati</p> <p><input type="checkbox"/> innovative</p> <p><input type="checkbox"/> modificative improprie</p> <p><input type="checkbox"/> trasformative coerenti</p> <p><input type="checkbox"/> conservative</p> <p>5 Valore del fabbricato</p> <p><input type="checkbox"/> edificio di valore storico e architettonico</p> <p><input type="checkbox"/> edificio di valore testimoniale edilizia rurale</p> <p><input type="checkbox"/> edificio di scarso valore rappresentativo</p> <p><input type="checkbox"/> edificio di nessun valore</p>	<p>6 Destinazione</p> <p><input type="checkbox"/> nessuna/disabitato</p> <p><input type="checkbox"/> residenziale di impianto recente</p> <p><input type="checkbox"/> turistica - residenziale plurifamiliare</p> <p><input type="checkbox"/> agricola a servizio della conduzione del fondo</p> <p><input type="checkbox"/> altro: _____</p> <p>7 Finiture di facciata</p> <p><input type="checkbox"/> intonaci a cemento</p> <p><input type="checkbox"/> intonaci tinteggiati</p> <p><input type="checkbox"/> intonaci a calce tinteggiati in pasta</p> <p><input type="checkbox"/> mattoni/pietre faccia a vista originari</p> <p><input type="checkbox"/> rivestimenti a mattoni ex-novo</p> <p><input type="checkbox"/> altro: _____</p> <p>8 Colorazioni di facciata</p> <p><input type="checkbox"/> nessuna</p> <p><input type="checkbox"/> bianco</p> <p><input type="checkbox"/> scala dei grigi</p> <p><input type="checkbox"/> scala dei rossi</p> <p><input type="checkbox"/> scala dei gialli</p> <p><input type="checkbox"/> scala dei marroni</p> <p><input type="checkbox"/> altro: _____</p> <p>9 Rilevanze naturali</p> <p><input type="checkbox"/> parco</p> <p><input type="checkbox"/> alberature di pregio</p> <p><input type="checkbox"/> filari</p> <p>10 Legittimazione stati di fatto</p> <p><input type="checkbox"/> originario/ante '42</p> <p><input type="checkbox"/> da pratica edilizia</p> <p><input type="checkbox"/> da pratica di condono</p> <p><input type="checkbox"/> manufatti precari</p> <p><input type="checkbox"/> manufatti ristrutturati ante '67</p>		
PARAMETRI DI INTERVENTO		PRESCRIZIONI OPERATIVE	
Categorie d'intervento		dal Censimento:	Piano vigente:
fabbricato	area di pertinenza		
Destinazioni			
Vincoli ambientali e paesaggistici			
Tav. C1			
Tav. C2			
Tav. C3			
Tav. C4			
Tav. C5			

3. **Classificazione**

La classificazione, articolata in quattro tipologie in base al valore attribuito al Bene, costituisce il dato di arrivo (analisi del Bene) e di partenza (recupero del Bene), necessaria a dare omogeneità e coerenza nella assegnazione delle categorie e modalità di intervento tra i diversi Beni, nel rispetto delle particolarità e peculiarità di ciascuno di essi, salvaguardate dalle specifiche prescrizioni operative indicate nella scheda generale di ciascun Bene.

- La classificazione dei Beni è suddivisa in:
- **BT/A** _Beni **TRASFORMATI** / completamente **ALTERATI**
- **BpA** _Beni **prevalentemente ALTERATI**
- **BC** _Beni **CONSERVATI**
- **BS, R** _Beni **SCOMPARI - RUDERI**

3.1 **Beni trasformati/alterati (BT/A)**

Sono quei Beni i cui interventi trasformativi, modificativi, innovativi hanno determinato un organismo edilizio completamente diverso da quello originario, comportando la scomparsa del valore storico - testimoniale e del carattere tipologico dell'architettura rurale. Appartengono a tale categoria i Beni contraddistinti da scelte compositive del recupero edilizio, completamente avulse rispetto al contesto e alla tradizione della casa rurale (a titolo puramente esemplificativo i tetti matti a falde sfalsate, i terrazzi a sbalzo, gli aggetti e cornicioni in cemento armato, ecc); alcuni tra questi sono inclusi in aree che il Piano del Parco ha classificato come zona omogenea B, di completamento urbano e residenziale.

L'alto numero di beni TRASFORMATI, completamente alterati e compromessi rispetto al proprio stato originario, induce ad alcune riflessioni di carattere generale a lato di quelle legate al mero dato fisico, arrivando ad indagare le motivazioni sociali e psicologiche che hanno presieduto alle diverse e corpose dinamiche emerse. Comprendere quali caratteri della modernità si sono affermati e perché; desumere indicazioni per il presente e per il futuro¹.

3.1.1 **La psicologia a partire dagli anni '60, fino agli anni '90**

Si nota innanzitutto che il valore positivo che oggi siamo soliti assegnare (e non sempre da tutti) all'edilizia storica e testimoniale di un contesto e/o più semplicemente di un manufatto non è affatto condiviso dal sentimento profondo delle popolazioni che l'hanno abitata. L'atteggiamento nettamente prevalente è stato (e rimane diffuso anche adesso) il contrario: cancellare, diremo rinnegare, demolire, annullare, confondere la vecchia casa colonica, poiché ricordo di un passato del tutto sgradito, non in linea con l'odierno modello urbano della abitazione. Anche se, spesso, lo schema architettonico di fondo della casa rurale (pianta, composizione e distribuzione), viene ripreso nel nuovo edificio, compresi talvolta alcuni stilemi.

E' certo facile adesso criticare l'ansia demolitrice e trasformatrice degli anni '60 e successivi. E' evidente invece che l'odierna sensibilità alla individuazione e conservazione del bene culturale architettonico è frutto maturo di una fase storica e sociale iniziata proprio con la fuga dalla campagna e del conseguente inurbamento.

Per chi ci restava la condizione materiale della vecchia casa rurale si faceva ogni giorno più insopportabile: l'introduzione del bagno, il riscaldamento, nuovi mobili, pavimenti e rivestimenti che consentissero maggiore igiene e decoro, non potevano che portare a sistematiche alterazioni del bene, meglio alla sua distruzione/sostituzione.

In verità questo è avvenuto in una misura superiore alla pura necessità funzionale, dunque con motivazioni senz'altro psicologiche, tese a cancellare il più possibile e il prima possibile, i segni del passato (o del presente) contadino: è il caso celebre della rottamazione di vecchi tavoli in noce per far posto a nuovi in formica (e così per altri mobili).

E' vero anche che non si trattò solo di subalternità psicologica e culturale ai modelli urbani e borghesi, c'era l'impossibilità oggettiva di coniugare la necessaria miglioria con la conservazione dei caratteri architettonici, impossibilità che in buona misura permane anche adesso, mancando spesso nel mercato edilizio contemporaneo, prodotti che possano risultare consoni al contesto paesistico dell'edilizia tradizionale: è il caso dei comignoli ruotanti in metallo, delle antenne tv, di molti apparati tecnologici (cavi, scatole di derivazione, accessori dell'impianto gas), etc.

Una cultura del restauro e del consolidamento rispettoso del bene storico, è cosa recente, impensabile in quella temperie. La sensibilità popolare a favore della conservazione del bene culturale si è fatta strada lentamente e ha guadagnato molte posizioni negli ultimi quindici anni (pesa sempre più positivamente l'esperienza degli agriturismo che naturalmente non possono che insediarsi su beni architettonici tradizionali); tuttavia ancora oggi permane una larga istintiva propensione alla demolizione e ricostruzione delle case coloniche o analoghi manufatti rurali. In tale contesto deve essere segnalato in via generale, l'influsso benefico esercitato in altri contesti territoriali dai nordeuropei che per primi a partire dagli anni '70 hanno apprezzato la struggente bellezza della casa colonica abbandonata e del suo contesto, anche la sua oggettiva ricchezza.

¹ I paragrafi da 3.1.1 a 3.1.4, opportunamente rivisitati e corretti rispetto il contesto in esame, sono ripresi da uno studio di rilevamento dati per la formazione di un catalogo dei beni culturali di interesse architettonico, ambientale e toponomastico del Comune di Assisi.

Sono stati per molti anni gli unici a restaurare (conferma del faccia vista, dei solai e tetti di legno, etc.), sia per risparmiare sia soprattutto per non perdere il fascino che li aveva attratti, quando altri, fino a ieri, o ancora oggi, hanno desiderato la demolizione o la ristrutturazione, in ogni caso la trasformazione.

3.1.2 Una zoomata sulla ricostruzione ex novo

La ricostruzione ex-novo previa demolizione del vecchio, non è quasi mai caratterizzata da casi di radicale diversità dell'architettura, ovvero di sostanziale cambiamento nella pianta, nello schema compositivo e distributivo, anche se occorre considerare che stiamo parlando di case nuove riedificate sullo stesso sito preesistente. Prevale una specie di ritegno alla radicale innovazione, forse dettata dalla memoria della preesistenza, oppure dettata dalle sue fondamenta; si nota che la consapevolezza di una casa ormai del tutto nuova placa l'ansia di novità e differenze, sicché si finisce per mantenere uno schema tipologico e compositivo del tutto uguale alla vecchia casa colonica (due piani, tetto a capanna, corridoio di distribuzione interna).

In tutti i casi di nuova costruzione (che comunque rifiutano una radicale novità e innovazione architettonica) sembra dominare un chiaro riferimento all'edilizia urbana, edificio con zoccolatura in pietra e pareti intonacate, facciata articolata con arretramenti (logge) e/o sbalzi (balconi) e corpi scala, particolarmente bizzarri. In altri casi invece evidenziano un gesto singolare, riproponendo il faccia vista in mattoni, pietra irregolare tradizionale nella zoccolatura, ovvero si assiste ad una specie di rivendicazione dell'identità rurale, bensì convivente con gli altri segni della modernità.

E' dunque il segno di una percezione nuova della ruralità contemporanea, finalmente non più misera e quindi accettata.

Resta comunque da chiarire quanto in questa "conferma" dei caratteri tradizionali, pesi la scarsità di orizzonti culturali, sia del committente, sia del progettista.

3.1.3 Gli elementi della "modernità"

Schematizzando potremo dire che gli elementi modernisti in tutti i casi di trasformazione/alterazione (nuovo edificio e camuffamento) sono:

- intonaco e tinteggio sgargiante;
- balconi;
- aumento di piano;
- eliminazione del legno strutturale (solai e tetto);
- tetti diversi dalla semplice capanna (a padiglione, sfalsati, etc.);
- tetti con forti sporgenze anche sul lato timpano;
- infissi con materiali impropri;
- logge e porticati;
- recinzione;
- vani interrati e muri di sostegno in c.a.;

L'intonaco con tinteggio forte e evidente, preferibilmente di natura plastica, nonché il tetto sono i due strumenti preferiti per marcare l'allontanamento dalla tradizione: in alcuni casi si arriva a tetti piani praticabili con parapetto. Si hanno anche casi di falde di tetto sfalsate, ovvero specie di abbaini sopra la linea principale del tetto.

Il camuffamento si avvale anche dell'inserimento di balconi per lo più lunghi su buona parte della facciata, o dell'innalzamento di un piano.

3.1.4 Approfondimenti

Su queste scelte architettoniche sono comunque opportune alcune precisazioni.

Molti intonaci pesanti sono il frutto di una volontà da un lato di consolidare la muratura attraverso intonaci di tipo armato con reti elettro-saldate e dall'altro di rettificare i notevoli fuori piombo delle facciate, rinzaffando in maniera importante le parti di facciata in difetto.

I balconi sono un puro elemento ideologico (cancellazione dei caratteri rurali, somiglianza con le tipologie urbane), dimostrato dalla loro scarsa o nulla utilizzazione: infatti, stando in aperta campagna, sussistono molti altri modi e occasioni per "prendere aria"; essi sono realizzati sul modello urbano, larghi non più di cm. 120, inservibili ad esempio per un tavolo da pranzo;

La ricercata complessità dei tetti è, come il precedente, un puro espediente ideologico; la trasformazione da tetto a capanna in tetto a padiglione, detto "a quattro acque", non risponde a nessuna convenienza né economica né funzionale.

Invece sulla sporgenza delle falde di tetto anche dal lato del timpano bisogna tener conto della volontà di proporre modelli urbani, ancor meglio edilizi ormai standardizzati, dove alcune scelte anche di carattere tecnologico sono divenute costanti costruttive.

Anche sulle logge o porticati al piano terra, spesso aggiunti a posteriori rispetto alle strutture murarie della casa, bisogna riconoscere che soddisfano una esigenza legittima, che invece la estrema semplicità e banalità del progetto non sa

prevedere a priori. Infatti, è più che sensato sentire il bisogno di uno spazio coperto ma aperto davanti all'ingresso, accorgimento che peraltro sussiste in molte tipologie di abitazione rurale tradizionale.

Merita un capitolo a sé il fenomeno delle recinzioni: in esse si manifesta un sentimento mutuato dal più lontano passato, quello della insicurezza. La recinzione in verità non offre alcuna maggiore sicurezza nei confronti di malintenzionati, trattandosi sempre di manufatti tanto visibili quanto facilmente scavalcabili. La recinzione sottolinea inoltre l'acquisita capacità di proprietà.

Invece sul vizio di ricavare vani interrati per garage o simili, pesa la colpa della pianificazione urbanistica, adusa a concedere che i volumi interrati non consumano la volumetria disponibile (sarebbe stato paradossalmente meno invasivo alzare l'indice edificatorio piuttosto che scavare sotto terra, cosa che provoca il fenomeno delle alte muraglie di sostegno, senz'altro tra i peggiori elementi di deturpazione del paesaggio, assieme alle inevitabili e necessarie rampe/scivoli di accesso).

Come accennato all'inizio, è da segnalare un elemento di forte continuità col passato, che accomuna tutte le case o nuove o trasformate: si tratta della pianta, della sagoma e della distribuzione interna, ove non si esce dalla pianta rettangolare, dal parallelepipedo, dal corridoio di distribuzione; in alcuni casi la pianta a L o altre inusuali forme è imposta dalle preesistenze.

Queste ultime considerazioni chiamano a valutare quanto il ruolo del progettista sia più importante di quanto, egli stesso intenda: se infatti, è doveroso e naturale che egli si faccia interprete delle aspirazioni e idee del committente, parimenti potrebbe suscitare e proporre soluzioni aggiuntive/innovative non immaginate dal committente, ma da questi assai probabilmente gradite.

La banalità del progetto insomma più che dalla volontà del committente sembra scaturire dalla pigrizia del progettista.

3.2 Beni prevalentemente alterati (BpA)

Sono quei Beni dove gli interventi trasformativi lasciano ancora qualche traccia/possibilità di lettura della struttura e dei caratteri tipologici originari; è evidente che il confine con la classificazione precedente (beni trasformati o alterati), si fa in diversi casi particolarmente labile. Rientrano in questo ambito:

- gli ampliamenti delle case coloniche, ove la parte aggiunta (senza dubbio moderna e sovente con un pessimo rapporto con il preesistente) non cancella la lettura del vecchio;
- gli interventi di recupero edilizio anche complessivo del manufatto, le cui caratteristiche di trasformazione, innovazione e modificazione risultano più o meno coerenti con il contesto e lo stato edilizio di provenienza del Bene, lasciando trapelare ancora l'organismo originario, nel rispetto di forme, materiali e particolari costruttivi (abaco degli elementi tradizioni della casa rurale) e consentendo una lettura ancora, seppur diversa, della vecchia casa rurale;
- gli edifici che pur non avendo subito nel corpo principale significative modifiche e/o alterazioni architettoniche hanno avuto la necessità nel corso degli anni di accorpamenti di corpi e volumi del tutto privi di un corretto rapporto con il corpo originario, sia per forma che per finiture, determinando risultati impropri ed incoerenti rispetto la stessa tradizione contadina dove le addizioni volumetriche erano funzionali all'attività agricola e alla vita rurale, tipiche di questi contesti e valore aggiunto del "tipo architettonico".

3.3 Beni conservati (BC)

Sono quei Beni dove sono evidenti e riconoscibili per l'effetto della conservazione e del valore architettonico e testimoniale (in alcuni in modo fortemente rilevante), le caratteristiche storiche dell'edilizia rurale. Rientrano in questo ambito, in particolare:

- i Beni che non hanno subito alcun intervento di compromissione e spesso alcun intervento di recupero "edilizio", mantenendo inalterata la struttura dell'organismo sia per tipologia che per materiali, conservando ed avvalorando la "patina del tempo";
- i Beni sui quali si è provveduto sapientemente ad applicare tecniche di recupero coerenti ai principi del restauro e della conservazione, attraverso modalità e scelte compositive che hanno lasciato inalterato l'impianto originario, determinando pertanto un risultato finale del Bene, per caratteristiche tipologiche, modalità costruttive e recupero dei materiali impiegati, corrispondente alle stesse finalità del Piano.

Questi Beni conservano alcuni elementi originari importanti, come il paramento murario faccia-vista, oppure gli intonaci a calce, le geometrie delle bucatore di facciata, il rapporto tra pieni e vuoti, il tetto in legno e forma tradizionale, i comignoli in muratura, le strutture orizzontali in legno (sia originario che ex novo), infissi compatibili o almeno non impropri. Essi rappresentano la colonna portante dei valori territoriali ancora esistenti, e pertanto sarà importante garantirne la conservazione dei caratteri architettonici, pur nell'auspicato uso e riuso contemporaneo.

3.4 Beni scomparsi (BS) e ruderi (R)

Sono quei Beni che hanno valore riconducibile alla testimonianza storica della loro esistenza derivante da fonti documentarie (Beni scomparsi) come rilievi grafici e planimetrie storiche catastali, ovvero dai pochi resti (attacchi a terra

delle strutture verticali in muratura) ancora presenti dell'organismo edilizio preesistente (Ruderi).

Rientrano in questo ambito, in particolare:

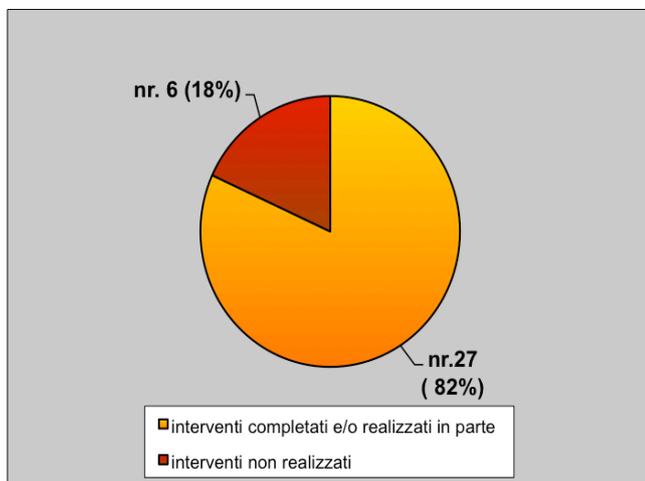
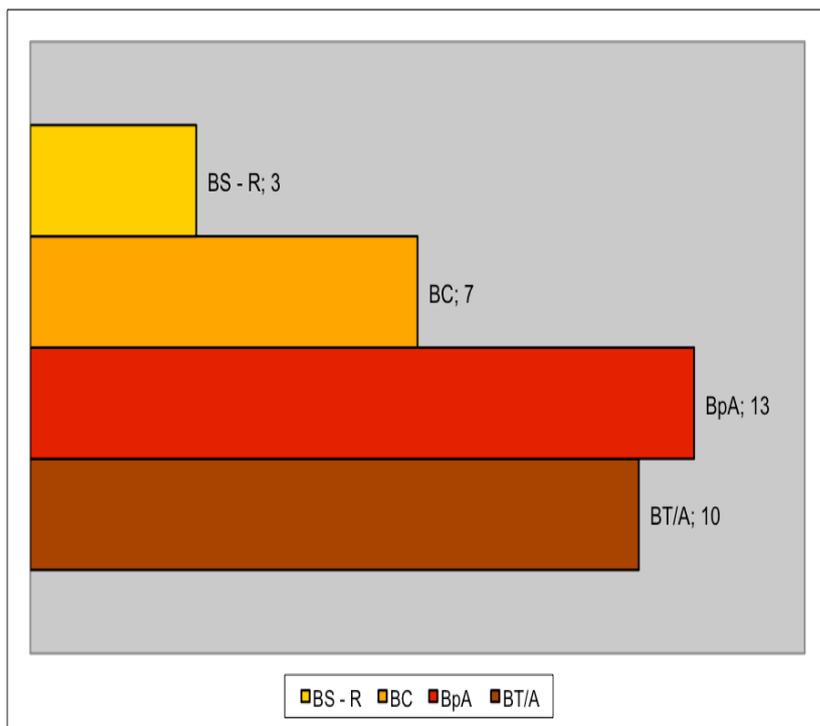
- i Beni in parte ancora visibili e/o ricostruibili che sono crollati per parti successive, a seguito del degrado delle strutture portanti maturato nel corso del tempo per la scarsa, ovvero nella maggioranza dei casi, per l'assenza di interventi di carattere manutentivo e/o di salvaguardia dell'organismo;
- i Beni che hanno subito ulteriori cedimenti nelle parti strutturali (crolli) sia verticali delle murature portanti, sia orizzontali dei solai nel corso degli interventi di recupero intrapresi, avvenuti a seguito di progetti assentiti sulla base di rilievi puntuali dello stato di fatto.

Entrambe le tipologie di Beni, meritano un'attenta valutazione, finalizzata, a seconda del singolo caso, al corretto intervento sia architettonico che paesaggistico (alcune indicazioni operative vengono date nel successivo punto 6).

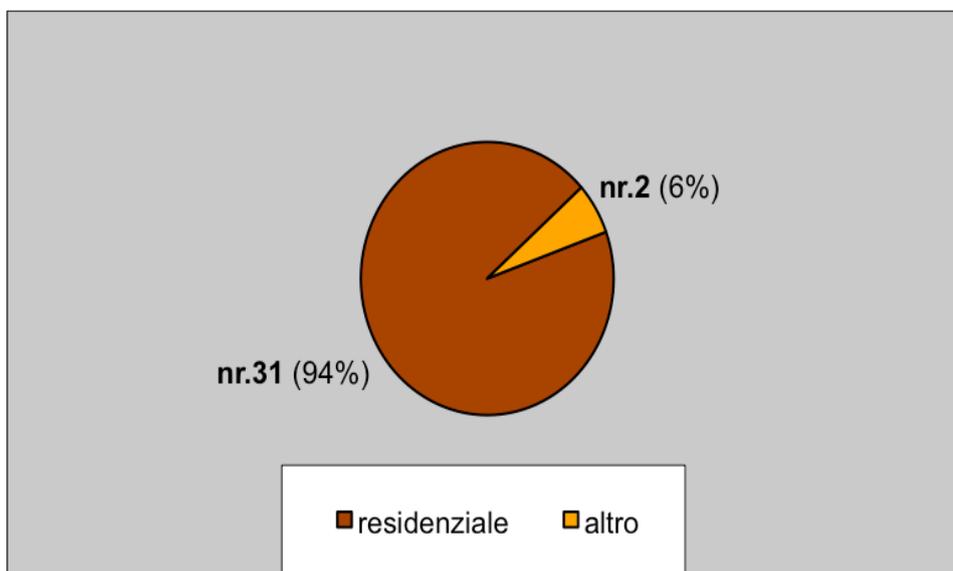
4. Considerazioni generali

Gli edifici censiti sono 33 (trentatre), di cui:

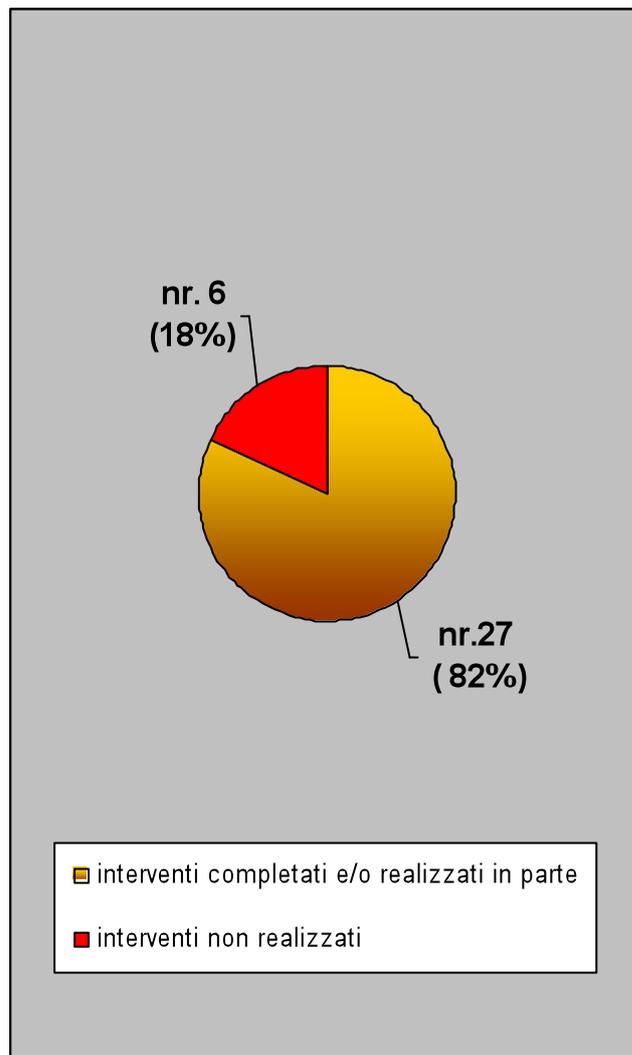
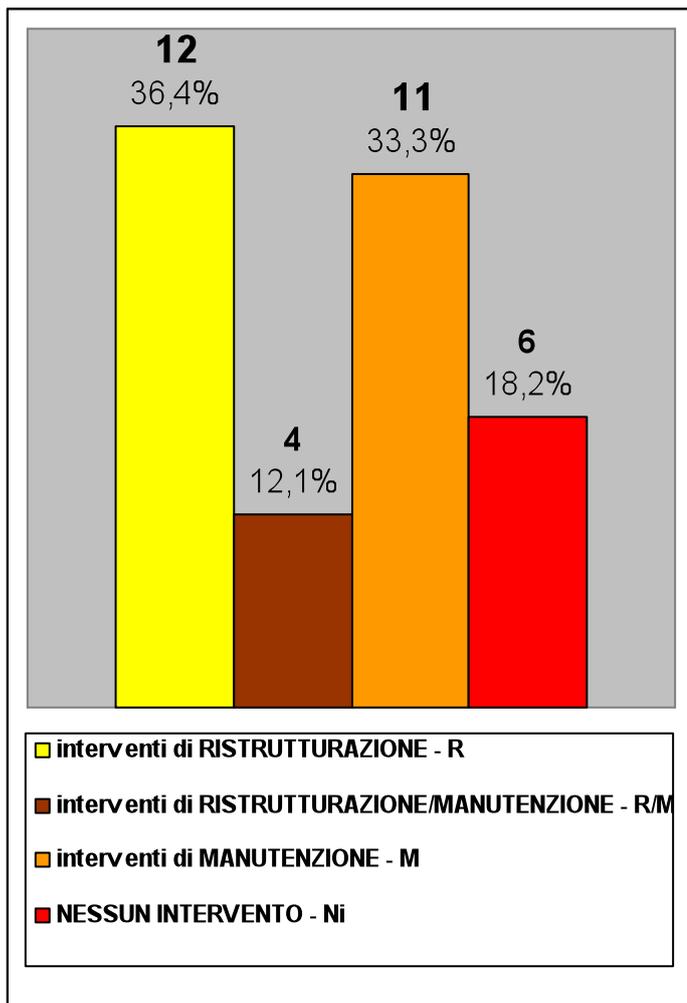
- 10 (dieci) edifici **BT/A** hanno perso ogni carattere storico - testimoniale e tipologico (demoliti e ricostruiti, oppure trasformati del tutto o comunque completamente alterati), pari al 33,3%;
- 13 (tredici) edifici **BpA** coi caratteri prevalentemente alterati, pari al 36,4%;
- 7 (sette) edifici **BC** coi caratteri completamente o prevalentemente integri, pari al 21,2%;
- 3 (tre) edifici scomparsi e/o ruderi **BS, R**, tutti parzialmente/totalmente crollati, pari al 9,1%.



Il dato più indicativo, derivato dall'analisi ricognitiva dello stato di conservazione e/o trasformazione dei Beni, risulta essere che il 69,7% sono Beni trasformati e prevalentemente alterati, mentre il 30,3% sono Beni conservati, dei quali in minima parte classificati a "rudere".



Altro dato rilevato dall'analisi e ricognizione dei 33 fabbricati censiti, rilevante nella fase di previsione del Piano è l'uso dei **manufatti**: la quasi totalità di essi risulta di civile abitazione, 31 su 33, per una percentuale del 94%, e solo 2, pari al 6% è di natura diversa: uno, privato a carattere religioso (chiesa/canonica), l'altro pubblico, rappresentato da un'antica fonte d'acqua. Dei 31 Beni censiti di natura residenziale, quasi tutti sono a carattere mono e/o bifamiliare, mentre solo 2 sono a carattere plurifamiliare utilizzati come appartamenti per vacanze.



Ulteriore dato è quello relativo agli interventi realizzati completamente e/o in parte sui Beni censiti a partire dalla data del Censimento 1991. Dei 33 Beni:

- 16, sono stati interessati da rilevanti e importanti interventi di recupero edilizio che hanno determinato un organismo finito e funzionale all'uso;
- 11, sono stati interessati da una serie d'interventi a carattere prevalentemente manutentivo, contraddistinto il più delle volte anche da aggiunte, addizioni e superfetazioni necessarie a mantenere efficiente e funzionale il fabbricato e l'attività in esso contenuta, determinando quasi sempre organismi individuabili tipologicamente come **BpA** _ Beni prevalentemente Alterati;
- 6, non sono stati interessati da alcun intervento né di recupero, né di manutenzione ed hanno pressoché mantenuto inalterata l'immagine dell'organismo edilizio originario; di questi, 3 (tre) sono nella condizione di rudere, ovvero di organismo esistente solo per minime parti. Questo fenomeno trova probabile spiegazione nella naturale evoluzione della vita di un edificio: per la vecchiaia o per il degrado diversi edifici diventano prima ruderi, poi utilizzati nel tempo come materiale edile disponibile a costi spesso elevati.

Ciò a significare che solo due Beni su dieci, ovvero il 18% del totale può essere oggi oggetto di un attenta valutazione sulla tipologia di recupero edilizio, volta a mantenere in vita il valore testimoniale del Bene, attraverso categorie e modalità di intervento di tipo cautelativo (restauro conservativo). Il resto dei Beni per come sono "arrivati", per lo stato di trasformazione e/o di alterazione rispetto ai singoli valori di partenza, può essere interessato da interventi di recupero più incisivi, riportando il Bene se non ai valori testimoniali e architettonici del passato, più o meno recente, almeno a condizioni compositive, tipologiche e formali più coerenti con il contesto ambientale e paesaggistico di un parco naturale. In estrema sintesi, osservando più da vicino i dati riportati dalle schede di rilevamento, ovvero l'effettivo stato attuale dei luoghi e dei Beni, confrontandoli rispetto ai dati desunti dal Censimento 1991, anche alla luce delle anzidette considerazioni sociali, culturali e psicologiche, si possono sintetizzare e schematizzare i seguenti comportamenti:

- chi può ha demolito e ricostruito, senza porsi il problema dell'eventuale valore architettonico, storico, testimoniale della casa preesistente e della relativa diminuzione di valore ambientale e territoriale del Parco;

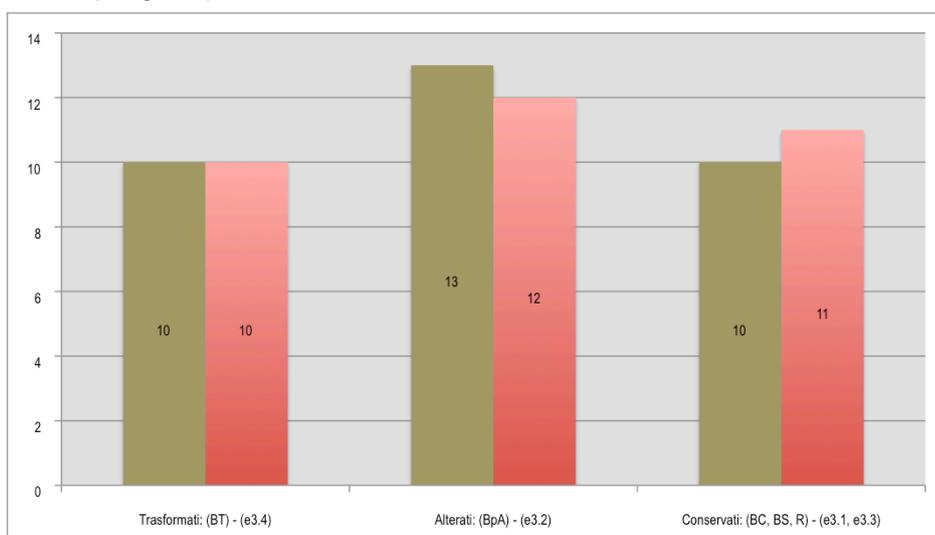
- chi non ha potuto costruire ex-novo si limita a camuffare la casa colonica, per farla sembrare nuova o comunque affrancata dalla ruralità, mediante l'introduzione di alcuni stilemi "modernisti" ricorrenti. Si tratta come è facile intuire di situazioni sempre molto singolari, ove ogni caso inventa la sua soluzione;
- i casi del giusto recupero (senza abusare del termine di "restauro conservativo") sono pochissimi, la gran parte dei Beni "conservati" in verità sono adattamenti e ripristini che mantengono una quantità ancora significativa di elementi originari (soprattutto il faccia vista dei muri perimetrali esterni), oppure si tratta di edifici abbandonati.

5. **Dati di raffronto tra le schede di indagine e il Censimento**

Gli elaborati del Piano **a.3** e **a.4** indicano rispettivamente il raffronto tra l'analisi qualitativa del Bene derivante dalla indagine conoscitiva odierna rispetto l'analisi storico-tipologica desunta dal Censimento (a.3) e quello tra le categorie d'intervento indicate dal suddetto Piano e i tipi di intervento indicati invece dal Censimento (a.4).

Grafico di raffronto **a.3**:

in beige l'analisi qualitativa del Bene a seguito delle valutazioni derivanti dalle schede di indagine, **in rosso** l'analisi storico-tipologica riportata dal Censimento.



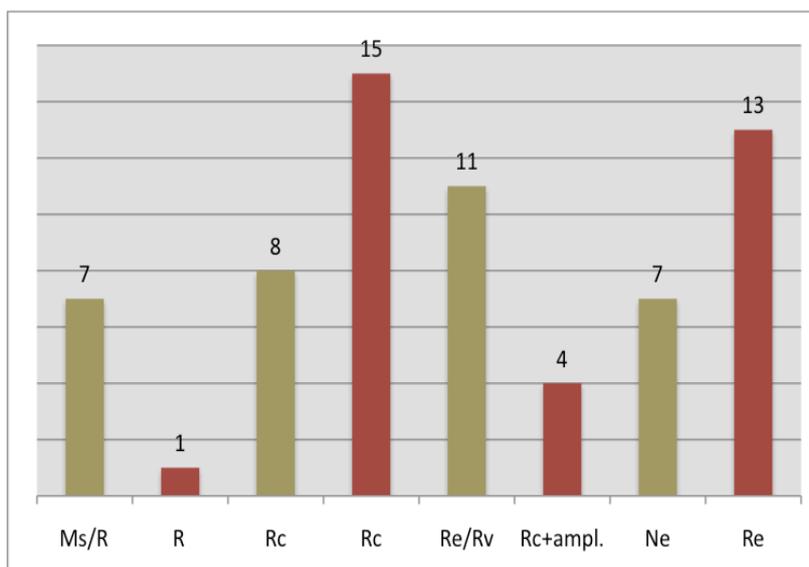
E' immediata l'evidenza della unitarietà di analisi e valutazione, a distanza di circa 20 anni, dell'effettivo stato di conservazione del Bene da un lato, e dall'altro di omogeneità nella attribuzione del valore storico, testimoniale ed architettonico. E' in ogni caso altrettanto evidente che il dato aggregato, così come proposto nel grafico, corrisponde a valutazioni anche in parte diverse, quando sono calate sui singoli Beni, soprattutto se riguardano categorie inter-

medie, di passaggio, dove le differenze (spesso minime), possono determinare tipi di catalogazione differenti oppure quando il Bene ha subito ulteriori processi di modifica a seguito degli interventi ammessi dal Censimento.

Grafico di raffronto **a.4**:

in beige le categorie di intervento indicate dalle schede di indagine, **in rosso** i tipi di intervento indicati dal Censimento.

Il numero delle tipologie d'intervento di recupero, di tipo aggregato per macro categorie, l'una a carattere più conservativo e l'altra di natura più trasformativa, porta a un sostanziale pareggio tra le valutazioni scaturite dalla attuale indagine e quella derivante dal Censimento. Infatti, se quella **conservativa** (colonne da 1 a 4) che raggruppa le tipologie manutentive fino al restauro e risanamento conservativo oggi sono 16 rispetto alle 15 indicate nel Censimento, quella **trasformativa** (colonne da 5 a 8) dal risanamento conservativo con possibilità di ampliamento fino alla ristrutturazione edilizia/nuova edificazione oggi sono 18 rispetto le 17 del Censimento.



6. Strategie di conservazione e valorizzazione del Bene

Ne consegue che la pianificazione potrà muoversi lungo alcuni obiettivi di fondo:

- a) definire regole, ma ancor meglio indirizzi operativi del “**buon recupero**”, finalizzate alla conservazione dei caratteri architettonici dei Beni censiti come Conservati, pur nel quadro dei possibili adattamenti richiesti dai singoli proprietari;
- b) presa d'atto delle numerose trasformazioni operate, rispetto le quali ipotizzare per i casi più eclatanti, di assoluta perdita del valore storico e testimoniale del tipo edilizio (coincidente a volte anche con aspetti più o meno importanti di deturpazione paesaggistica), soluzioni alternative di tipo compensativo, volte ad attenuare tali criticità, che possano comportare anche la completa demolizione secondo criteri di ri-costruzione più coerenti ed omogenei agli aspetti ambientali e paesaggistici del Parco;
- c) in ogni caso assicurare in tutti la cura dell'intorno (recinzioni, vegetazione, pavimentazioni, manufatti vari d'intorno, muri di sostegno), che rimangono sempre di grande rilevanza ambientale e paesistica, nella visione pubblica collettiva.

Di seguito si espongono alcuni criteri di orientamento per la stesura della normativa di riferimento al Piano in esame.

La conservazione dei caratteri architettonici tradizionali riguarda sia l'aspetto esteriore che l'interno, poiché un edificio storico ne possiede in entrambi gli ambiti; esiste comunque una prevalenza di importanza nell'aspetto esteriore poiché oltre al valore architettonico implica quello paesistico.

La conservazione dei caratteri architettonici interni può essere per parti ordinarie (solai e strutture di copertura in legno) che per parti ed elementi speciali qualora sussistano, ad esempio particolari scale, logge interne, pavimenti di pregio, elementi dipinti, etc..

L'intorno è parimenti importante, poiché anche un edificio dalle facciate ben restaurate o ripristinate risulterebbe degradato o comunque fortemente sminuito qualora il contesto fosse improprio; ad esempio gli annessi sono da considerare parte non secondaria del tutto.

Un bene da conservare presenta elementi di pregio o tipici non solo di natura muraria, ma anche di legno, di ferro e altri metalli, di decorazione.

Merita individuare nel corpus normativo del Piano una gerarchia dei vari interventi previsti e/o consentiti: dalla manutenzione, al restauro, al ripristino, all'adeguamento/adattamento, alla ristrutturazione, alla trasformazione.

La parola **recupero** è generica, essa intende il ritorno all'uso di un bene abbandonato o sotto utilizzato oppure male utilizzato, ma nel suo ambito è poi da vedere quali azioni sono più congruenti tra quelle del punto precedente.

Particolare attenzione va posta agli adeguamenti e/o adattamenti; vi è l'aspetto importantissimo degli adeguamenti sismici, che sovente sono e sono stati occasione di perdite irreparabili (si pensi all'ecatombe di solai lignei, oppure agli intonaci armati): il Piano può indicare quelle tecniche di consolidamento che a parità di efficacia contengono il pregio della idoneità al restauro. Analoga attenzione per le dotazioni tecnologiche che si rendono indispensabili per nuove funzioni del bene rurale (esempio delle cucine per ristorante).

Particolare attenzione va posta al capitolo dei ruderi. E' chiaro che questi, proprio perché tali, molto difficilmente possono essere consolidati e restaurati: si tratta dunque di valutare volta per volta cosa fare dei ruderi rimasti, sia come porzioni, sia anche come mero riutilizzo del materiale lapideo.

Un conto è il vero e proprio restauro di elementi architettonici (necessariamente di particolare valore, es. un pavimento artistico, pitture parietali, manufatti come camini antichi in pietra, etc.), altra cosa è il ripristino, ovvero il rinnovo (rifacimento ex-novo) di determinati elementi (ad es. l'intonaco esterno, le commettiture del faccia-vista, gli sporti di gronda, gli infissi esterni, i manufatti in ferro, etc.), bensì con un risultato estetico e formale uguale all'originale.

E' importante non cadere nell'eccesso normativo, ad esempio non è automatico che un bene ben conservato anche di pregio non possa sopportare, in quanto tale, ampliamenti: la storia di ogni singola casa rurale è una successione di aggiunte, che possono offrire lo spunto per analoghe operazioni accettabili.

Rispetto a questi ultimi (gli ampliamenti), così come per le ricostruzioni dei ruderi va detto con chiarezza che la dovuta congruità col contesto non esclude a priori la creatività della più raffinata modernità.

Il senso del corpus normativo deve mirare a che la modernità di un uso rinnovato (contemporaneo) non confligga coi caratteri storici da conservare; è proprio della capacità progettuale riuscire a coniugare le due esigenze, più che della precisione o puntigliosità delle norme.

Il punto precedente chiama in ballo il grande tema delle destinazioni d'uso.

Si può senz'altro teorizzare che il limite alle destinazioni d'uso possibili è nient'altro che la conservazione dei caratteri architettonici propri dell'edificio storico: ogni destinazione d'uso è possibile qualora quei caratteri risultino conservabili e conservati.

Meglio una lunga relazione illustrativa con una normativa asciutta, che una normativa ridondante che non abbia chiari indirizzi: meglio una normativa che non pretenda di prevedere tutto, piuttosto che norme troppo particolareggiate (quindi rigide) che portano fatalmente a interpretazioni incoerenti.

Ovvero: **norma elastica interpretazione inflessibile, non viceversa.**

Evitare l'errore di considerare la volumetria delle case coloniche rientrante nel consueto computo dell'indice fondiario: meglio avere una casa moderna in più (beninteso con caratteristiche non deturpanti e sufficientemente distante/distinta da quella antica), che perdere una casa tradizionale.

7. **Conclusioni**

Abbiamo individuato a seguito dell'indagine diretta sui 33 Beni censiti, tre macro-ambiti di intervento: i Beni architettonici ancora tali (BC, BS-R), l'edilizia storica trasformata (BT/A, BpA) e infine l'intorno dell'edificio.

A parte degli elementi di pregio interni agli edifici, tutto il resto attiene ai valori del paesaggio, che è arricchito dalla conservazione dei suoi caratteri tipici, **in primis dell'architettura tradizionale, e non di meno dalle sistemazioni dell'intorno (compresi gli annessi), della vegetazione e della morfologia del territorio.**

Il Piano descritto nella presente relazione che si caratterizza ancor meglio come uno studio di analisi e d'indagine ricognitiva del Bene censito all'interno del Parco vuole definire opportune strategie di conservazione, valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, sia per i Beni conservati, sia per quelli trasformati e/o alterati in maniera significativa, ponendosi quali finalità di programmazione e di pianificazione quelle di:

- **costituire** la base di partenza dell'effettivo stato di conservazione del Bene e delle eventuali trasformazioni avvenute, opportunamente aggiornabile;
- **determinare** una classificazione del Bene rispetto al punto precedente, dalla quale ricavare le più opportune modalità di recupero sia del manufatto che dell'area di pertinenza;
- **definire** un diverso grado degli interventi, definiti in modo generico di recupero, che tengano conto del percorso del Bene e dell'effettivo stato di conservazione e di trasformazione, dando luogo a previsioni edilizie/urbanistiche sia di restauro conservativo quando le condizioni lo richiedano ma allo stesso tempo anche di radicale cambiamento, modifica, trasformazione, innovazione quando non sussistano più le motivazioni di catalogarlo ancora quale testimonianza storica ed architettonica del patrimonio rurale se non per l'area di sedime;
- **costruire** un quadro normativo che non si sovrapponga a quello generale del Piano del Parco ma si adegui ad esso, specificando alcune norme di raccordo di carattere generale ed alcune particolari a garanzia del Bene, e pertanto cercando di:
 - riferire le categorie/tipologie/modalità dell'intervento di recupero sia sui manufatti che sugli spazi aperti, alla normativa generale vigente definita dal Piano del Parco al Titolo IV delle NTA;
 - definire in base alle peculiarità di ogni Bene censito, del suo percorso di trasformazione e delle indicazioni del precedente Censimento (1991), specifiche prescrizioni operative a completamento delle categorie di recupero attribuito a ciascuno Bene.

8. **Allegato: Schede di indagine dei Beni censiti 1 ÷ 33**