



COMUNE DI CASTELFIDARDO

Provincia di Ancona
Urbanistica – Edilizia Privata - Ambiente

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEI FABBRICATI RURALI STORICI

(approvata con D.G.C. n° 148 del 13.12.2023)

RELAZIONE TECNICA

(Adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 13.09.2023)



Progettisti

Arch. Claudia Pellegrini

Ing. Ranieri Bocchini

Castelfidardo, Luglio 2023

Variante al Piano Particolareggiato dei Fabbricati Rurali Storici

Con Delibera di Consiglio Comunale n°52 del 19/03/1995 veniva approvato il Piano Particolareggiato dei Fabbricati Rurali Storici di Castelfidardo, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regione Marche n. 13/1990. Con successive varianti, approvate con Delibere di Consiglio Comunale n° 121 del 09/11/2006, n° 82 del 29/09/2009, n° 85 del 28/09/2010, n° 62 del 26/05/2014 e n° 51 del 30/05/2019, veniva modificato il numero degli immobili sottoposti a tutela per effetto del mutato contesto territoriale o in seguito ad un censimento più accurato. Venivano contestualmente risolti e/o approfonditi aspetti di dettaglio dei singoli interventi, più consoni alle finalità di conservazione dei requisiti caratteristici dei manufatti rurali e conformemente alle nuove disposizioni legislative soprattutto in ambito energetico-ambientale.

Dopo quasi 30 anni dall'approvazione del Piano Particolareggiato dei Fabbricati Rurali Storici, che ha imposto la conservazione gli immobili rurali censiti mediante direttive progettuali privilegiando il Restauro Conservativo, gli interventi conservativi eseguiti sono stati piuttosto limitati cosicché la maggioranza di tali immobili versa in condizioni di degrado e precarietà, dequalificando il paesaggio circostante.

Rilevato che non tutti gli immobili principali censiti possiedono quelle caratteristiche di pregio per cui solo il restauro conservativo permetterebbe di non dequalificarli;

Visto che una ristrutturazione mirata alla conservazione/ripristino dei caratteri tipologici rurali essenziali (muratura, piattabande, marcapiani, cornici, copertura a falde con coppi, porte e finestre ad arco, ecc...) permetterebbe di riqualificare gli immobili censiti che non possiedono caratteristiche peculiari di pregio e che versano in condizioni di estremo degrado e precarietà;

L'Amministrazione Comunale, per le ragioni sopra esposte, con la presente variante intende risolvere aspetti puntuali di alcuni specifici interventi, lasciando inalterata l'impostazione generale del piano di recupero medesimo.

Al fine di rendere partecipe tutta la cittadinanza al processo di modifica del piano, l'Amministrazione Comunale, in data 05/05/2022, ha pubblicato presso il proprio sito internet istituzionale un avviso pubblico per consentire a chiunque ne abbia interesse di formulare una propria proposta di modifica entro la data del 30/06/2022, senza che tali proposte vincolino in alcun modo il Comune;

A seguito di tale pubblicazione sono pervenute 11 proposte di modifica da parte dei proprietari dei rispettivi immobili censiti, che sono state esaminate in relazione alla revisione globale effettuata su tutti i 145 immobili compresi nel piano.

Richiamata la "Relazione-Elenchi Catastali" del *Piano Particolareggiato dei Fabbricati Rurali e Storici del 1994 e ss.mm. e ii.* comprensiva dell'analisi sintetica delle caratteristiche principali degli immobili rurali tipici della tradizione locale e delle tipologie a cui gli stessi sono riconducibili;

Visto che gli elementi caratteristici, tipologici, architettonici, compositivi, stilistici, decorativi, e dei materiali, presenti nei suddetti immobili in varia misura a seconda dei casi, sono stati codificati nel suddetto Piano e che ad ogni immobile rurale censito è stata assegnata una *Scheda* con indicati i suddetti requisiti che lo identificano, così espressi:

- A: TIPOLOGIE EDILIZIE: edificio a corpo unico, edificio composto (con corpi a vol. variabile; con corpi a vol. uniforme); edificio con bigattiera; edificio padronale; palombara; edificio con scala interna; edificio con scala esterna (centrale lato lungo; centrale lato corto; dissimmetrica);
- B: SCALA ESTERNA: con copertura totale; con loggetta di ingresso, scoperta;
- C: DESTINAZIONE D'USO (abitazione per il coltivatore; abitazione saltuaria per il coltivatore; civile abitazione (permanente) – piano terra; piano primo -; civile abitazione (saltuaria) – piano terra; piano primo -; attività produttiva, deposito (piano terra; piano primo); in fase di ristrutturazione; edificio abbandonato;
- D: STATO DEL MANUFATTO: tradizionale (nessuna alterazione); parzialmente ristrutturato; in fase di ristrutturazione; ristrutturato; nuovo – difforme dalla tipologia;
- E: STATO DI CONSERVAZIONE: strutture (ottimo; buono; mediocre, cattivo; pessimo; rudere); finiture (ottimo; buono; mediocre, cattivo; pessimo; rudere); copertura (ottimo; buono; mediocre, cattivo; pessimo; rudere);
- F: MODIFICHE DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI: nessuna alterazione; alterazioni di modesta entità; alterazioni sostanziali;
- G: MODIFICHE DELL'IMPIANTO EDILIZIO: aggiunti elementi consistenti; aggiunto solo wc; nessuna aggiunta; altro;
- H: QUALITA' ARCHITETTONICHE: monumentale; di particolare valore architettonico; valore architettonico medio; testimonianza storica; in difformità con l'ambiente;

PARTICOLARI ARCHITETTONICI:

- I: CORNICIONI (LATI LUNGHI): con fila di mattoni; scalinato; a dente di sega; a cubetti; con mensole; sporgente sull'angolo del lato corto; non sporgente sull'angolo del lato corto;
- K: CORNICE: sotto la linea della finestra; marcapiano; doppia; assente; con mensole; elementi speciali in mattone; elementi speciali in cotto;
- L: FINESTRE: architrave in legno; architrave in c.a.; piattabanda in mattoni, arco a sesto ribassato; arco a tutto sesto;
- M: PORTONI: architrave in legno; architrave in c.a.; piattabanda in mattoni; arco a sesto ribassato; arco a tutto sesto;
- N: MATERIALE DA COSTRUZIONE: mattone faccia a vista; mattone intonacato; pietra faccia a vista; pietra intonacata; pietra listata; materiali non tradizionali; altro;
- O: CARATTERI ESTERNI: recinzione e cancelli; aia imbrecciatura; aia pavimentata; alberature; prato; siepi; viale;
- P: ACCESSORI (unito all'abitazione; separato dall'abitazione; di interesse architettonico; stato di conservazione: ottimo; buono; mediocre; cattivo; pessimo; rudere): pozzo; forno; silos; capanna; tettoia; fienile; pollaio; porcilaia.

Dato che il valore stilistico/architettonico di un immobile prescinde da alcuni dei requisiti individuati nelle suddette *Schede*, come ad esempio dalla tipologia edilizia (edificio a corpo unico, composto, padronale, palombara ecc..) così come dalla destinazione d'uso;

Visto che non tutti gli immobili principali rurali censiti nelle rispettive *Schede* hanno lo stesso valore architettonico/stilistico, che si può desumere dalla presenza o meno di alcuni dei requisiti sopra indicati (ad esempio la scala esterna costituisce un valore aggiunto all'immobile, tantopiù se la stessa è dotata di loggetta di ingresso, rispetto ad una scala scoperta);

Con la presente Variante si è voluto procedere ad assegnare una “*pagellina*” a ciascun immobile principale censito (tralasciandone per il momento gli annessi), che sia utile a quantificarne con precisione il valore stilistico/architettonico in modo da calibrare meglio gli interventi in esso consentiti.

Pertanto sono stati individuati i requisiti indicatori (Allegato A) scelti tra quelli presenti nelle *Schede*, che in varia misura conferiscono un valore aggiunto all'immobile. È stato poi assegnato a ciascuno di essi un punteggio proporzionale a tale valore. Dalla sommatoria dei valori numerici di tali requisiti stilistici riportati in ogni *Scheda*, è stato possibile quantificare il valore complessivo stilistico/architettonico di ogni immobile censito. Per ovviare alle anomalie inevitabili in una selezione di 145 *Schede*, sono stati aggiunti dei correttivi (in positivo in base alla presenza di decorazioni/peculiarità compositive, ed in negativo in base alla scarsezza dell'impianto e povertà compositiva). In ultimo si è proceduto a trasformare i totali ottenuti in centesimi.

Dai raffronti dei valori così ottenuti, è emerso che i fabbricati rurali storici con punteggio uguale o inferiore a 30 centesimi, presentano caratteri stilistici/architettonici di trascurabile o di scarso valore. Pertanto sarebbe auspicabile una loro ristrutturazione (in certi casi permettendone anche la demolizione/ricostruzione secondo precisi criteri) mirante alla valorizzazione degli elementi tipologici/architettonici della tradizione locale, così da conferire maggior pregio al contesto ambientale e paesaggistico in cui si inseriscono.

I fabbricati rurali storici che hanno ottenuto un punteggio maggiore di 30 centesimi, presentano invece caratteri stilistici/architettonici di maggior valore, che verrebbe inevitabilmente compromesso da una eventuale ristrutturazione. Ne consegue che per tali immobili risulta auspicabile il solo intervento di risanamento conservativo.

L'intervento di Demolizione/Ricostruzione è stato consentito solo per gli immobili fatiscenti e/o ruderi principali, censiti sulle Schede degli edifici (indicati con la lettera “A”).

Nei casi in cui è consentito l'intervento di Demolizione/Ricostruzione, è ammessa anche la realizzazione del PORTICO con superficie non superiore al 25% dell'area di sedime dell'immobile, al fine di migliorare la funzionalità del fabbricato mediante schermatura degli accessi. Dimensioni, tipologia e materiali del portico saranno valutati caso per caso in quanto, nel caso di edifici di superficie estesa il portico assumerebbe proporzioni incongrue.

Al fine di integrare la disciplina degli interventi minori salvaguardando nel contempo le peculiarità dell'immobile tutelato, la presente Variante fornisce disposizioni anche per gli interventi minori *non* realizzati in aderenza al fabbricato oggetto di tutela, ovvero per i gazebi e per le tettoie isolati, ubicati nell'area di pertinenza dell'immobile stesso, e per le cui specifiche si rimanda all'art. 27 bis delle N.T.A. della presente Variante.

Si è inoltre preso atto della presenza di una casa rurale storica non censita, sita in Zona Laghi, che presenta evidenti caratteri stilistici/architettonici. Per tale ragione si propone l'inserimento della stessa (contraddista col numero 257 nella planimetria allegata) nel Piano Particolareggiato dei Fabbricati Rurali Storici.

Nella presente Variante viene altresì reinserito l'immobile sede della Fondazione Duca Roberto Ferretti di Castelfidardo, già censito con Scheda n. 153 nell'originario Piano Particolareggiato del 1995 e poi erroneamente rimosso con Variante del 2006.

Gli interventi possibili sui fabbricati rurali storici censiti che sono sottoposti a Vincolo Paesaggistico, saranno soggetti all'Autorizzazione della Soprintendenza oltre che al parere della Commissione Edilizia.

Gli interventi previsti nella presente Variante non comportano né un incremento di volumetria né una nuova localizzazione delle costruzioni né tantomeno incremento del carico urbanistico. Qualora gli immobili censiti siano ricompresi in aree sottoposte al Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Marche approvato con D.G.R. n. 116 del 21.01.2004 e ss.m.ii. gli specifici interventi verranno consentiti nel rispetto dell'art. 9 e 12 delle relative N.T.A. Inoltre le caratteristiche geologiche del terreno di fondazione verranno opportunamente valutate in sede di analisi del progetto strutturale da parte della competente struttura tecnica regionale (ex Genio Civile).

Gli interventi edilizi sugli immobili individuati alle Schede n. 33-34-35-37-39-40-144-145-147-148-149-223, interni al Sito di Interesse Comunitario "Rete Natura 2000", SIC/ZPS n° IT5320008, denominato "Selva di Castelfidardo", devono essere sottoposti allo *Screening di Valutazione di Incidenza* secondo quanto previsto dalla Linee Guida Regionali, ai sensi del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. Nelle aree di pertinenza di tali immobili, dovranno altresì essere implementate le *Azioni* riportate sulle singole Schede e descritte nel Piano di Gestione del sito. Dovranno essere usate tutte le cautele necessarie per minimizzare l'incidenza sull'habitat, sia in fase di cantiere che di esercizio, in relazione alla specifica localizzazione dell'edificio all'interno del sito.

Allegato A

Elenco dei requisiti indicatori scelti tra quelli presenti nelle Schede degli edifici, con relativo punteggio ricavato dall'esame comparativo degli immobili principali di ciascuna Scheda e integrato dai correttivi delle anomalie

B: SCALA ESTERNA

con copertura totale	10 punti
con loggetta di ingresso	10 punti
scoperta	5 punti

E: STATO DI CONSERVAZIONE (media dei tre valori arrotondata al maggiore)

Strutture; finiture; copertura;	
ottimo	1 punti
buono	1 punti
mediocre	1 punti
cattivo	0 punti
pessimo	0 punti
rudere	-50 punti

F: MODIFICA DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI

nessuna alterazione	0 punti
alterazioni di modesta entità	-2 punti
alterazioni sostanziali	-4 punti

G: MODIFICHE DELL'IMPIANTO EDILIZIO

aggiunti elementi consistenti	-2 punti
aggiunto solo wc	-1 punti
nessuna aggiunta	0 punti
altro	da 0 a -3 punti

H: QUALITA' ARCHITETTONICHE

monumentale	90 punti
di particolare valore architettonico	15 punti
valore architettonico medio	5 punti
testimonianza storica	3 punti
in difformità con l'ambiente	-5 punti

I: CORNICIONI (LATI LUNGHI)

con fila di mattoni	4 punti
a cubetti (se sui 4 lati: 6 punti)	5 punti
scalinato (se sui 4 lati: 6 punti)	5 punti
a dente di sega (se su 4 lati: 6 punti)	5 punti
con mensole (se sui 4 lati: 5 punti)	4 punti
sporgente sull'angolo del lato corto	2 punti
non sporgente sull'angolo del lato corto	0 punti
continuo sul lato corto (*)	4 punti

K: CORNICE

sotto la linea della finestra	5 punti
marcapiano	5 punti
doppia	3 punti
assente	0 punti
con mensole	3 punti
elementi speciali in mattone	8 punti
elementi speciali in cotto	8 punti

L: FINESTRE

architrave in legno	5 punti
architrave in c.a.	-1 punti
piattabanda in mattoni	6 punti
arco a sesto ribassato	10 punti
arco a tutto sesto	10 punti
finestre di altra forma (*)	10 punti

M: PORTONI

architrave in legno	5 punti
architrave in c.a.	-1 punti
piattabanda in mattoni	6 punti
arco a sesto ribassato	10 punti
arco a tutto sesto	10 punti

N: MATERIALE DA COSTRUZIONE

mattone faccia a vista	15 punti
mattone intonacato	3 punti
pietra faccia a vista (se tutta pietra: 40 punti)	15 punti
pietra intonacata	3 punti
pietra listata	15 punti
materiali non tradizionali	0 punti
altro	da 0 a -3 punti

X: DECORAZIONI E PECULIARITA' COMPOSITIVE (*)

Decorazioni (lesene, rilievi ecc...) e peculiarità compositive	da 1 a 50 punti
--	-----------------

Y: SCARNEZZA IMPIANTO E POVERTA' COMPOSITIVA (*)

Impianto scarno (scarsità di aperture, finiture discontinue, composizione povera, ecc...)	da -1 a -10 punti
---	-------------------

(*) elementi di valutazione introdotti come ulteriori correttivi delle anomalie