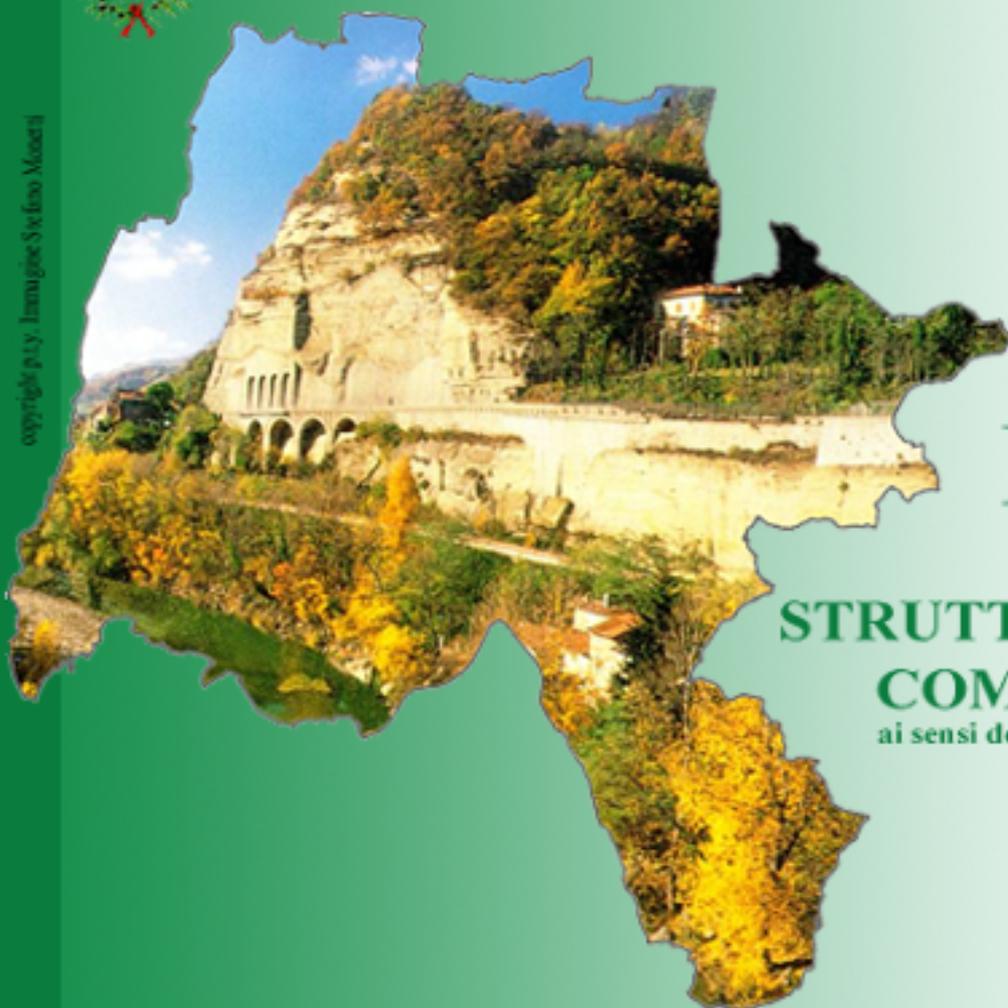




Comune di Sasso Marconi



copyright p.r.y. Immagine Svelato Modena



PSC
PIANO
STRUTTURALE
COMUNALE
ai sensi della L. R. 20/2000

Quadro conoscitivo

QCIR.1

INDAGINE SUI FABBRICATI RURALI
Relazione Illustrativa

CAIRE - Urbanistica

Giugno 2004

PSC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

ai sensi della L.R. 20/2000

Indagine sui fabbricati rurali *Relazione illustrativa*

Amministrazione Comunale

Sindaco: Marilena Fabbri

Assessore all'Urbanistica: Andrea Mantovani

Responsabile Area Servizi alla Collettività e al Territorio: arch. Anna Maria Tudisco, geom. Luigi Ropa Esposti, geom. Leonardo Villani, geom. Marco Teglia

Progettisti

Arch. Ugo Baldini e arch. Raffaello Bevivino della Cooperativa Architetti e Ingegneri – Urbanistica di Reggio Emilia

Ha partecipato alla redazione del documento: arch. Giulio Verdini

PREMESSA

La presente relazione illustra gli scopi, la metodologia, i risultati del lavoro dell' indagine condotta sul territorio del Comune di Sasso Marconi relativamente agli insediamenti rurali isolati non connotati dal PRG vigente da valore storico che come tali sono già oggetto di specifico rilevamento.

Si tratta di un lavoro preliminare alla formazione del Piano Strutturale Comunale (PSC) realizzato su base campionaria, in cui le modalità di determinazione del campione assumono particolare rilevanza per assicurare attendibilità agli esiti, ed eseguito con la compilazione di schede corredate da una descrizione di massima delle caratteristiche del sito nonché da tabelle e da foto dei singoli edifici rilevati (le schede sono raccolte in uno specifico Allegato). La fase conclusiva riguarda la messa a punto di un abaco tipologico di edifici e le valutazioni in ordine alle caratteristiche di trasformabilità con conseguente quantificazione, nei casi di potenziale recupero a fini abitativi, del numero teorico di nuove unità abitative insediabili.

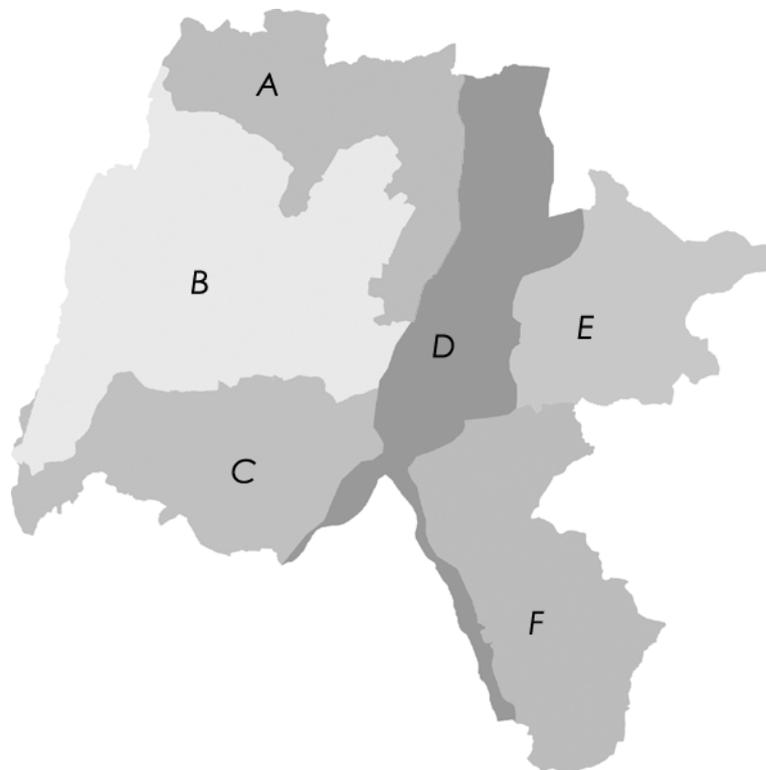
Il lavoro di raccolta ed elaborazione di dati sul patrimonio rurale si configura come strumento per indirizzare e sostanziare le componenti normative di indirizzo del Piano Strutturale Comunale e quelle prescrittive del Regolamento Urbanistico Edilizio e costituisce a tutti gli effetti integrazione e implementazione del quadro conoscitivo del territorio (art. 17 della Legge Regionale 24 Marzo 2000, n. 20).

METODOLOGIA : LA SELEZIONE DEL CAMPIONE

La selezione del campione è stata operata sulla base del seguente schema metodologico:

1. suddivisione del territorio in 6 ambiti;
2. conteggio degli insediamenti rurali isolati esistenti;
3. definizione del rapporto del campione;
4. misura dell'estensione degli ambiti e della densità degli insediamenti in ogni ambito;
5. definizione della griglia per l'individuazione degli insediamenti da campionare;
6. selezione degli insediamenti da campionare secondo criteri di equa distribuzione.

La suddivisione del territorio comunale è rappresentata nella carta di seguito allegata; vengono individuati 6 ambiti territoriali omogenei per caratteristiche fisiche e insediative, denominati: ambiti A, B, C, D, E, F.



L'ambito A, costituente la porzione nord ovest del Comune di Sasso Marconi, è caratterizzato da collina di pregio paesaggistico e, secondo quanto stabilito dal PTCP, da aree agricole perturbane di transizione verso la città metropolitana bolognese.

L'ambito B è caratterizzato da collina a prevalente destinazione agricola e densamente abitata.

L'ambito C, a sud ovest, è caratterizzato da territorio collinare di pregio paesaggistico e da ampie zone boscate.

L'ambito D è caratterizzato dal fondovalle del fiume Reno e da una urbanizzazione e infrastrutturazione di tipo lineare lungo il corso del fiume stesso.

L'ambito D, a nord est, e l'ambito E, a sud est, sono caratterizzati da territorio collinare di pregio paesaggistico e in parte naturalistico, secondo quanto individuato dal PTCP.

Il numero degli insediamenti rurali sparsi sull'intero territorio comunale risultanti dalla lettura della carta tecnica regionale in scala 1/5.000, aggiornata da fotointerpretazione su volo del 2001, è di **932** unità; vengono esclusi dal conteggio le aree urbane, i nuclei perimetrali nel PRG vigente come territorio urbanizzato e gli edifici sparsi vincolati dal PRG vigente.

Si è determinato di assumere come base del campione un insieme di insediamenti rappresentanti il 10% del totale degli insediamenti pari quindi a **93** unità, che, a fronte di una estensione del territorio comunale di 96,5 kmq, significa circa 1 insediamento ogni kmq di superficie territoriale.

Occorre precisare che per insediamento rurale sparso si intende qui un insieme di edifici, appartenenti ad ambiti rurali del PRG vigente, caratterizzati da un' unica via (pubblica o privata) d'accesso: pertanto un insediamento può essere composto da uno o più edifici.

Nella tabella sottostante viene riportata l'estensione degli ambiti, il numero di insediamenti presenti sulla cartografia aggiornata e la densità degli insediamenti in ogni ambito.

Per ogni ambito il campione di insediamenti oggetto di indagine rappresenta il 10% del totale.

Al fine di individuare un campione equamente distribuito nel territorio rispetto alla diversa densità insediativa è stata utilizzata una griglia di riferimento variabile, ove in ogni ambito la dimensione della cella della griglia è inversamente proporzionale alla densità insediativa, in modo da ottenere un riferimento territoriale con rapporto costante di 1/1 tra cella e insediamento da campionare.

Nella scelta del campione si è cercato per quanto possibile la centralità rispetto alla cella della griglia.

Ambito	A	B	C	D	E	F
Estensione (kmq)	13,1 kmq	27 kmq	13,8 kmq	15,3 kmq	11,3 kmq	16 kmq
Insedimenti (unità)	144	376	122	128	72	90
Densità (ins./kmq)	11/kmq	14/kmq	8,8/kmq	8,4/kmq	6,4/kmq	5,6/Kmq
Campione (unità)	14	38	12	13	7	9
Area cella (kmq)	0,935 kmq	0,710 kmq	1,15 kmq	1,177 kmq	1,614 kmq	1,777 kmq

La divisione del territorio in ambiti corrisponde come si può vedere ad ambiti diversificati non solo paesaggisticamente, ma anche dal punto di vista insediativo.

Nell'ambito A la vicinanza alla fascia periurbana bolognese ha presumibilmente comportato una qualche pressione insediativa, considerata anche la diffusione di insediamenti annucleati non storici; nel campione rilevato oltre il 50% è dato da edilizia residenziale di scarsa qualità costruita dagli anni '60 agli anni '90, e ciò configura da questo, pur parziale, punto di vista una situazione territoriale meritevole di attenzione e di atteggiamenti prudentiali.

Analoga e più accentuata situazione di diffusione dell'insediamento edilizio si riscontra per l'ambito B, il quale corrisponde ad un porzione di territorio con prevalente vocazione agricola: qui è evidente una dispersione territoriale consistente fatta di aziende agricole, più o meno moderne, ma soprattutto di residenze periurbane e di seconde case.

Gli ambiti A e B, tenuto conto delle dovute differenze, sono caratterizzati da un livello di accessibilità molto elevato, in quanto collegati direttamente con la Porrettana e con la fascia urbanizzata che va da Borgonuovo a Sasso Marconi e ciò ha favorito

evidentemente i fenomeni di attrazione tipica delle aree metropolitane; molti sono in questi ambiti gli interventi di recupero già effettuati.

L'ambito C si caratterizza per una densità minore, pari a 9 insediamenti su kmq, motivata dalla minore accessibilità e dalla accidentata orografia e minore presenza di attività agricole.

L'ambito rurale D che corrisponde al fondovalle del Reno è quasi del tutto compromesso da un tessuto residenziale e produttivo continuo e da un sistema infrastrutturale complesso. Il dato sulla densità non è rilevante in questo caso poiché si tratta di insediamenti rimasti isolati nelle frange periurbane di un contesto a densità elevatissima.

È prevedibile qui che il recupero degli edifici sia associato a politiche di integrazione con la città circostante, tenuto conto dei valori ambientali residui, o a politiche di salvaguardia degli insediamenti, tipici degli ambiti agricoli periurbani, mantenendo la conduzione agricola dei fondi laddove esiste ancora, promuovendo attività integrative come strutture ricreative e per il tempo libero.

L'ambito E e l'ambito F possono si differenziano sostanzialmente dal resto del territorio comunale e presentano caratteristiche comuni. In questo caso il fiume Reno, l'autostrada e la morfologia collinare e montuosa dell'area hanno rappresentato il presupposto di una scarsa accessibilità dell'area: la densità media è infatti di sei insediamenti su kmq .

METODOLOGIA : IL MODELLO DI SCHEDA

L'indagine campionaria del patrimonio rurale si è concretizzata nella compilazione di schede sintetiche per ogni insediamento rilevato. Le informazioni riportate riguardano una descrizione per punti delle caratteristiche principali dell'insediamento e una tabella che riporta i dati dei singoli edifici che lo compongono, corredate da una planimetria in scala 1:2000, da una immagine panoramica dell'intero insediamento e da un rilievo fotografico dei singoli edifici.

Ogni pagina riporta il numero di scheda a cui appartiene (es. SCHEDA N. 1a), dove il numero indica l'ordine seguito nel rilevamento, da nord a sud e da sinistra verso destra, e la lettera l'ambito di appartenenza.

>Le informazioni in alto, nella pagina 1, riguardano:

1-la località con l'indicazione del paese o della frazione più vicina (indicazione che non ha valore amministrativo), il toponimo laddove riportato nella CTR, la via e il numero civico dell'insediamento;

2-le caratteristiche fisiche del sito indicando le seguenti opzioni: terreno di pianura, t. d. p. circondato da boschi o ai piedi delle colline, terreno collinare, t. c. circondato da boschi, morfologia particolarmente accidentata, elevata visibilità panoramica, presenza di dissesti, prossimità a corso d'acqua, p. a zona umida, p. a cava, passaggio di elettrodotto, vicinanza stalle o altre attività agricole, attestamento a filo strada, vicinanza ferrovia, v. autostrada, v. tunnel, v. cavalcavia;

3-l'accessibilità indicando la tipologia di strada, comunale, provinciale, statale o di uso pubblico vicinale; la consistenza, asfaltata o sterrata, e la sezione, maggiore o minore di 5 metri;

4-l'organizzazione e distribuzione dell'insediamento indicando le seguenti opzioni: unitario, frazionato e di seguito totalmente recuperato, parzialmente recuperato o in abbandono;

5-l'attività agricola indicando le seguenti opzioni: azienda con allevamento, azienda con mezzi di produzione, attività marginale, assenza di attività.

>Le informazioni riportate in tabella, nella pagina 1, riguardano i singoli edifici rilevati a cui corrisponde un numero indicato nella planimetria in basso; per ogni edificio vengono presi in considerazione:

-la tipologia: casa principale, annesso rustico, fienile, stalla, garage;

-la consistenza in mq;

-il numero dei piani;

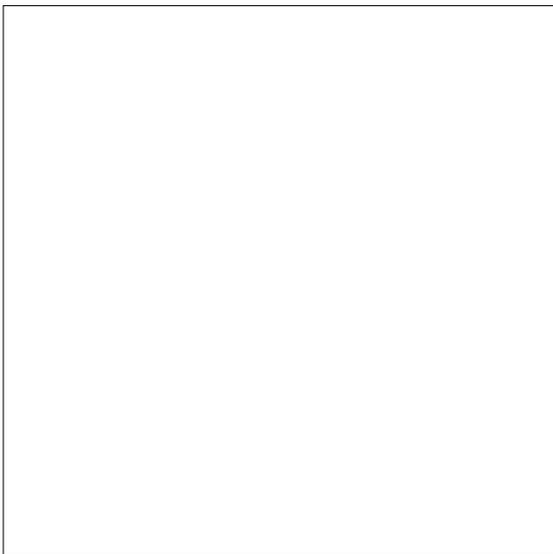
- i materiali prevalenti;
 - l'uso in atto: civile abitazione, ricovero attrezzi, garage, misto;
 - il numero di abitazioni;
 - l'epoca di costruzione: è indicata l'epoca presunta di costruzione o ricostruzione: "A" , anteguerra/anni 50, "B", anni 60/80, "C", recente;
 - lo stato di conservazione: buona, mediocre, pessima o rudere;
 - le foto di riferimento.
- >Le immagini in basso, nella pagina 1, sono la planimetria in scala 1:2000 dell' insediamento, in cui compaiono gli edifici rilevati, in rosso, con relativa indicazione numerica, gli edifici rilevati ma non indicati dalla CTR, con un pallino, e un cono di visuale per indicare il punto di scatto della foto panoramica a destra;
- >le immagini, nella pagina 2 ed eventualmente 3 sono corrispondenti agli edifici rilevati.

SCHEDA N.

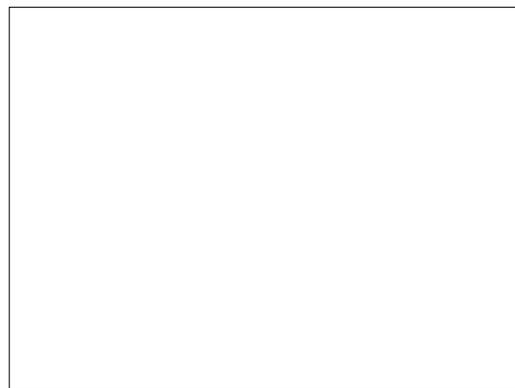
1. LOCALITÀ :
2. CARATTERISTICHE FISICHE DEL SITO:
3. ACCESSIBILITÀ:
4. ORGANIZZAZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'INSEDIAMENTO:
5. ATTIVITÀ AGRICOLA:

Edifici	1	2	3	4
tipologia				
Consistenza mc				
n. piani				
Materiali				
Uso in atto				
n. abitazioni				
Epoca costr/ristr				
Conservazione				
Foto				

Planimetria 1:2000



Immagine



I RISULTATI : LE CATEGORIE FUNZIONALI E I TIPI EDILIZI

L'attenzione maggiore ai risultati del lavoro riguarda indubbiamente i fabbricati aventi funzione diversa da quella abitativa. Sulla base dei dati desumibili dal rilevamento campionario effettuato, tenuto conto delle finalità del lavoro, si è determinato di riconoscere tre principali categorie funzionali ed una categoria rappresentativa di uno stato di consistenza e conservazione tale da configurare la perdita di qualsiasi funzionalità.

Categoria 1: Edifici con originaria funzione abitativa in stato di evidente non utilizzo;

Categoria 2: Edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa a meno di quelli di cui alla categoria 3;

Categoria 3: Edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa con le seguenti caratteristiche, edilizia rurale produttiva recente e bassi servizi come pollaio, ricovero attrezzi, etc.

Categoria 4: Ruderì.

Per le categorie 2 e 3 viene fatto un ulteriore approfondimento sulle tipologie riscontrate, in modo da determinarne diversi livelli di idoneità alla trasformazione fisica e funzionale.

Sono riconosciuti 7 tipi per la categoria 2:

- TIPO A, Casa a elementi giustapposti;
- TIPO B, Rustico con portico;
- TIPO C, Rustico monofunzionale;
- TIPO D, Rustico polifunzionale;
- TIPO E, Casella;
- TIPO F, Rustico composito;
- TIPO G, Rustico con tetto a una falda.

Sono riconosciuti 2 tipi per la categoria 3:

- TIPO H, Edificio produttivo recente;
- TIPO I, Basso servizio.

Il lavoro di suddivisione tipologica, non essendo supportato da valutazioni scientifiche sui tipi edilizi storicamente determinati in Comune di Sasso Marconi, e da indagini interne agli edifici, si limita a valutazioni di tipo volumetrico e estetico/formali.

CATEGORIA 1

TIPO A

Casa a elementi giustapposti: l'edificio rustico annesso all'abitazione rurale è strutturalmente coeso a questo. E' tipologia comune nell'area rurale emiliana.

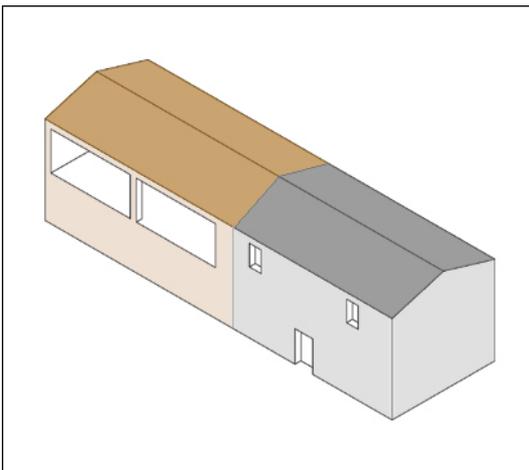
Esistono due varianti: rustico omogeneo al corpo di fabbrica principale e morfologicamente unitario (pianta regolare, copertura continua) (es. scheda 10b) o rustico disomogeneo (altezza diversa, materiali costruttivi e finiture diversi, fronti non allineati) (es. scheda 5c).

Le schede di riferimento sono:

1a	8a				
8b	10b	13b	23b		
5c	11c				
2d	8d				
2f					

Nella parte a rustico si ha in genere la stalla al piano terra con sovrastante fienile; la volumetria media riscontrata nel campione è di 440 mc circa.

Schema tipologico



Distribuzione territoriale

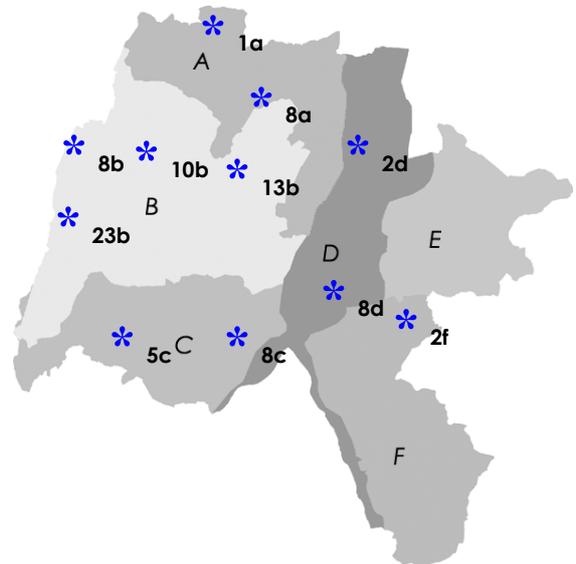


Foto di riferimento



scheda 10b



scheda 5c

CATEGORIA 1

TIPO B

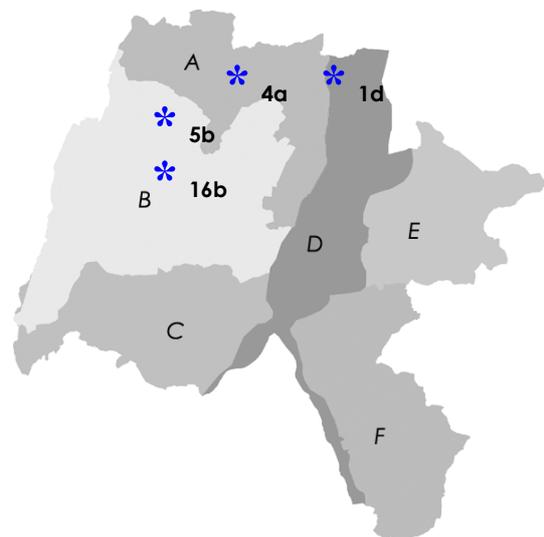
Rustico con portico a pianta rettangolare, lungo e stretto, con funzione mista (stalla, fienile, deposito); il portico è presente sul lato lungo. Tipologia per la quale si riscontra un buon valore formale; in alcuni casi può essere considerata di valore storico-testimoniale.

E' presente soprattutto nell'area di pianura e di prima collina. Esiste una variante, di dimensioni più piccole, in cui si riduce il rapporto tra lato lungo e lato corto e aumenta l'altezza (es. scheda 4a)

Le schede di riferimento sono:

4a					
5b	16b				
1d					

Distribuzione territoriale



Schema tipologico

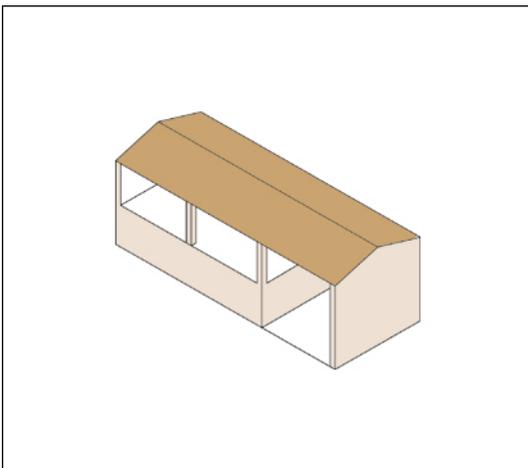


Foto di riferimento



scheda 1d



scheda 4a

CATEGORIA 1

TIPO C

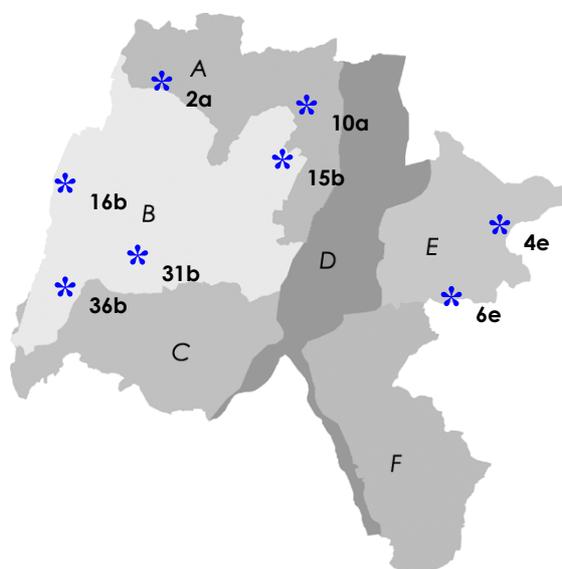
Rustico monofunzionale a pianta rettangolare di modeste dimensioni, complessivamente inferiori a 600 mc; non presenta aperture significative sui fronti.

Per caratteristiche dimensionali e tipologiche presenta in genere scarsa adattabilità a trasformazioni funzionali.

Le schede di riferimento sono:

2a	10a				
15b	16b	31b	36b		
4e	6e				

Distribuzione territoriale



Schema tipologico

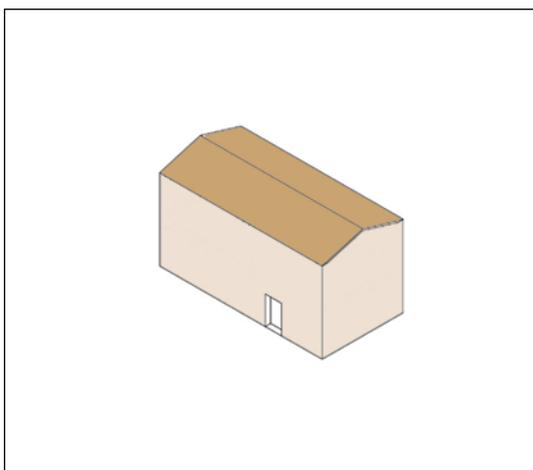


Foto di riferimento



scheda 15b



scheda 10a

CATEGORIA 1

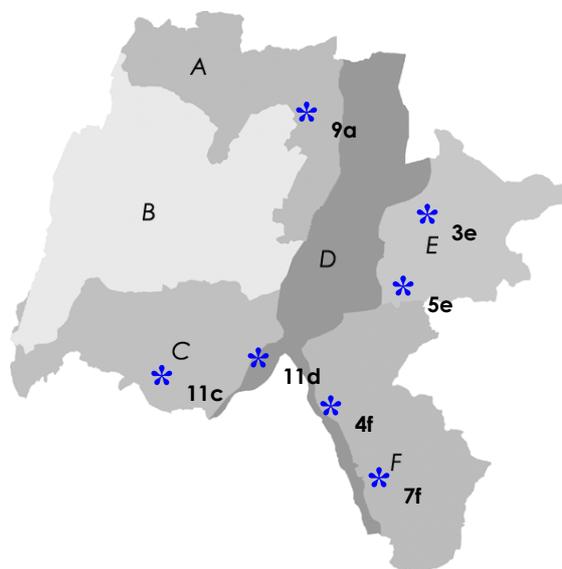
TIPO D

Rustico polifunzionale a pianta rettangolare di dimensioni mediamente superiori a 600 mc, non presenta aperture significative sui fronti. E' presente particolarmente nell'area montana del territorio comunale.

Le schede di riferimento sono:

9a					
11c					
11d					
3e	5e				
4f	7f				

Distribuzione territoriale



Schema tipologico

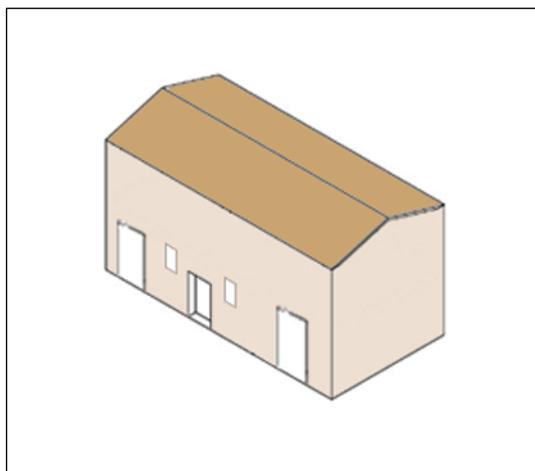


Foto di riferimento



scheda 9a



scheda 4e

CATEGORIA 1

TIPO E

Casella. Rustico a pianta rettangolare, di modeste dimensioni in pianta, ma con sviluppo a volte significativo in altezza. Strutturalmente povero, è composto sostanzialmente da pilastri (6 o 8) in mattoni che sorreggono una copertura a due falde. Le luci tra i pilastri possono essere chiuse da tamponature in mattoni o talora in assi di legno.

Le schede di riferimento sono:

14a						
31b						
2d	7d					

Distribuzione territoriale

Schema tipologico

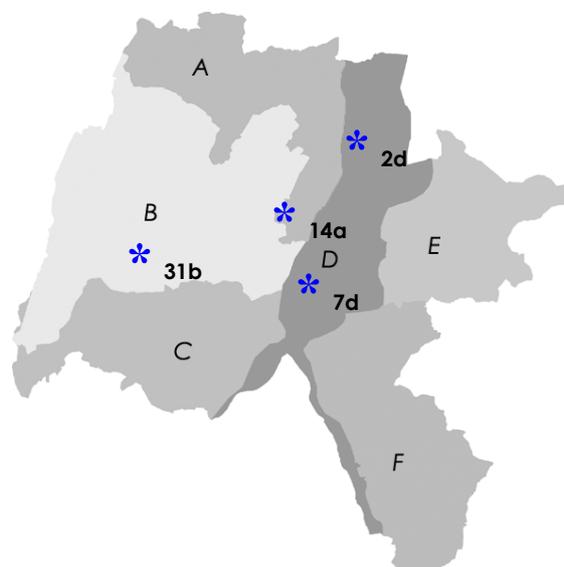
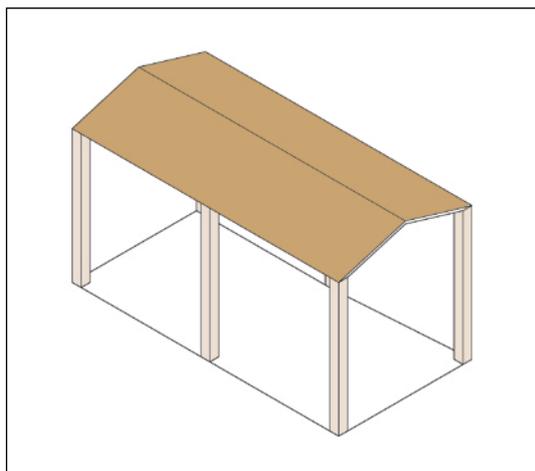


Foto di riferimento



scheda 7d



scheda 2d

CATEGORIA 1

TIPO F

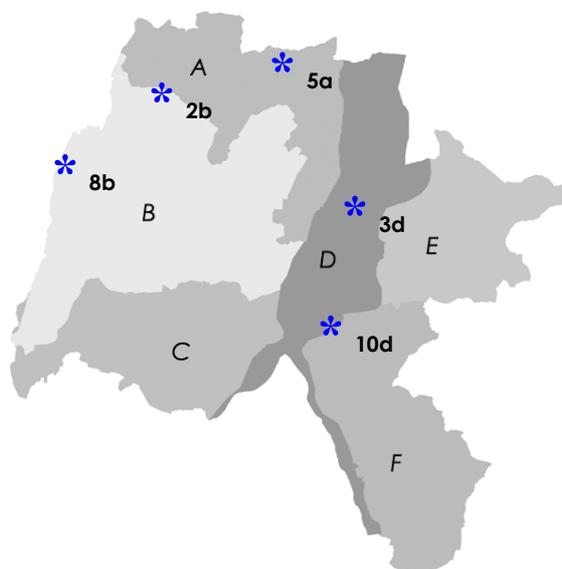
Rustico composito, a pianta rettangolare, formato dall'aggregazione tipologica di due fabbricati assimilabili per forma e dimensione ad un rustico di tipo C, più un rustico di tipo D, con tetto a padiglione (es. scheda 5a). Tipologia per la quale si riscontra in genere un buon valore formale; in alcuni casi può essere considerata di valore storico-testimoniale.

Esistono varianti con tetto a due falde (es. scheda 10d), e con un portico sul lato lungo (es. scheda 3d).

Le schede di riferimento sono:

5a					
2b	8b				
3d	10d				

Distribuzione territoriale



Schema tipologico

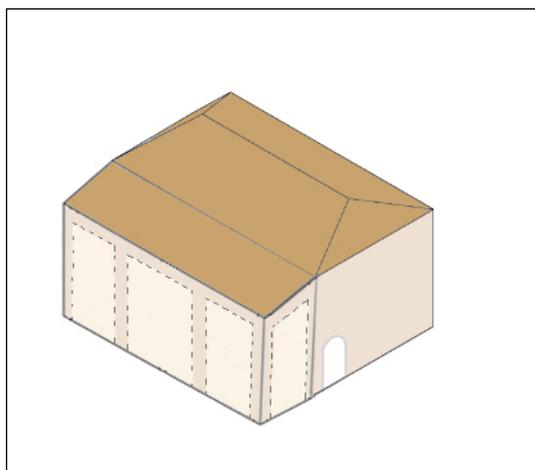


Foto di riferimento



scheda 5a



scheda 3d

CATEGORIA 1

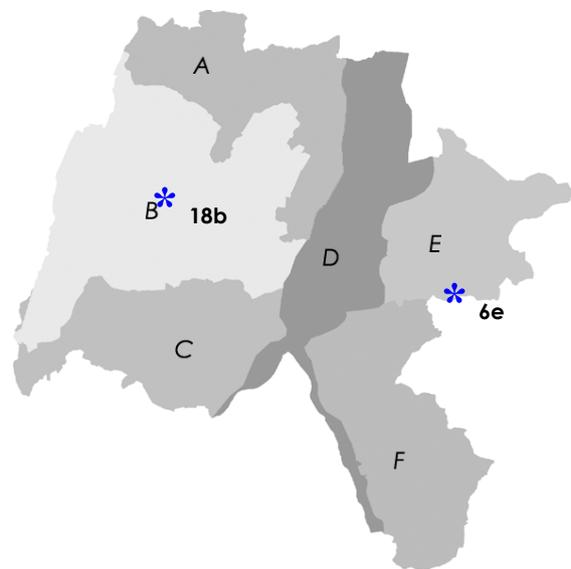
TIPO G

Rustico con tetto a una falda, a pianta regolare, monofunzionale di modeste dimensioni e in genere povero dal punto di vista formale e dei materiali costruttivi.

Le schede di riferimento sono:

18b					
6e					

Distribuzione territoriale



Schema tipologico

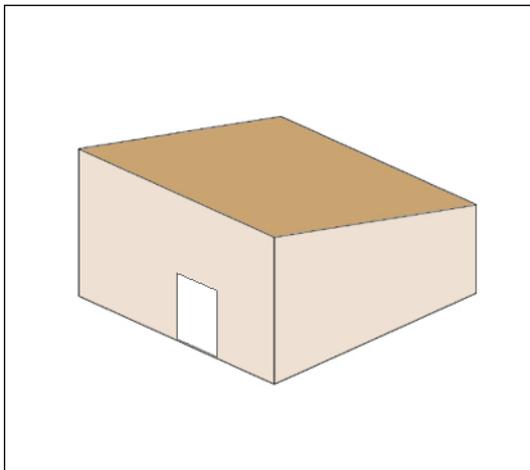


Foto di riferimento



scheda 6e



scheda 18b

CATEGORIA 2

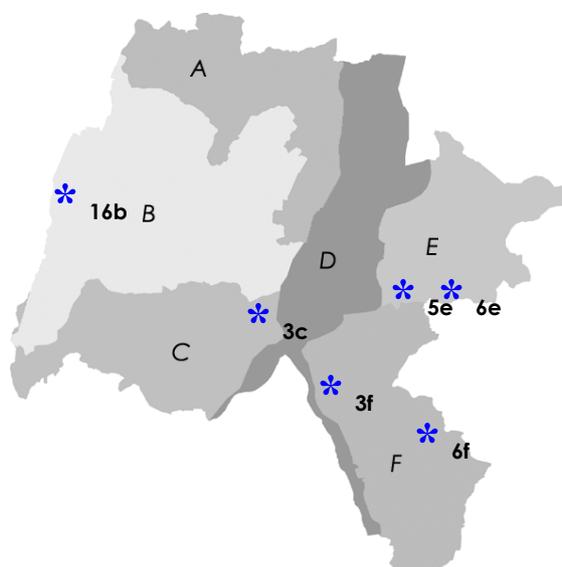
TIPO H

Edificio produttivo recente, edifici produttivi costruiti dagli anni '60 in poi di tipo polifunzionale, (fienile, stalla e ricovero macchinari) che sostituiscono l'antico rustico tradizionale. Sono caratterizzati da materiali economici (struttura in c.a. e laterizi, mattoni in cemento), e dal punto di vista costruttivo sono assimilabili a capannoni industriali.

Le schede di riferimento sono:

16b					
3c					
5e	6e				
3f	6f				

Distribuzione territoriale



Schema tipologico

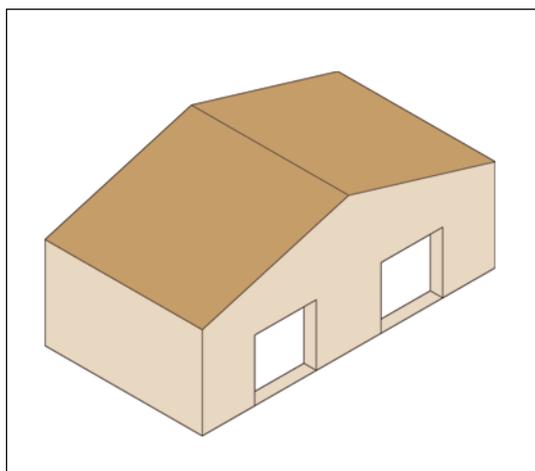


Foto di riferimento



scheda 6f



scheda 6e

CATEGORIA 2

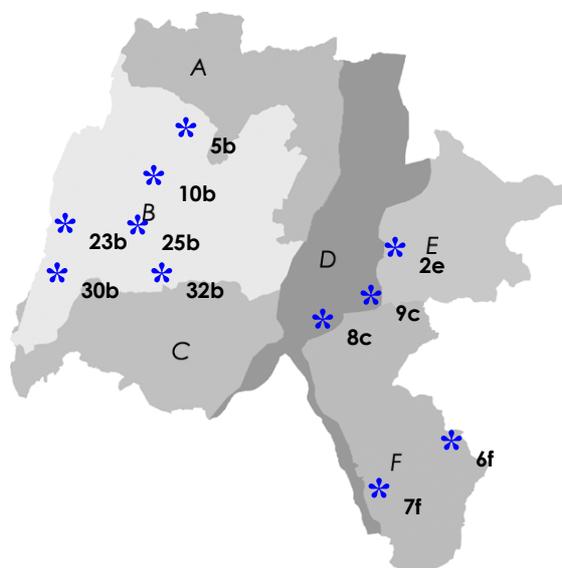
TIPO I

Basso servizio, edifici produttivi di tipo monofunzionale, (pollaio, ricovero attrezzi, forno etc.). Sono caratterizzati da materiali economici (mattoni e materiali precari). Sono distribuiti indifferentemente su tutto il territorio.

Le schede di riferimento sono:

5b	10b	23b	25b	30b	32b
8c	9c				
2e					
6f	7f				

Distribuzione territoriale



Schema tipologico

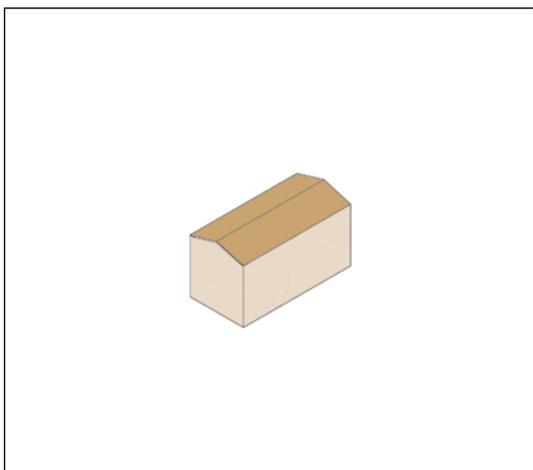


Foto di riferimento



scheda 5b



scheda 2e

DATI VOLUMETRICI PER AMBITO, PER CATEGORIE FUNZIONALI E PER TIPI EDILIZI

Un parametro fondamentale sia per la determinazione degli insediamenti trasformabili sia per la quantificazione degli esiti potenziali di una disposizione di piano urbanistico che preveda la possibilità della trasformazione funzionale degli edifici in territorio rurale è costituito dalla consistenza volumetrica dei fabbricati stessi e quindi dalla loro suscettività a contenere fondamentalmente nuove unità abitative, essendo questa la aspettativa reale diffusa.

Nelle tabelle seguenti i valori relativi a tale parametro vengono messi in evidenza con riferimento ai diversi ambiti e ai diversi tipi edilizi nonché alle categorie funzionali di appartenenza.

Sulla base di tali dati sarà possibile poi sperimentare l'applicazione di diverse ipotesi normative valutandone, in proiezione dal campione all'universo degli insediamenti, gli effetti sul sistema insediativo rurale.

Guida alla lettura delle tabelle

1	2	3	4	5
----------	----------	----------	----------	----------

1. Schede: sono riportati i numeri delle schede appartenenti ad ogni ambito;
2. Edifici con originaria funzione abitativa in stato di evidente non utilizzo (CATEGORIA 1): sono riportati i metri cubi degli edifici;
3. Edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, (CATEGORIA 2), a meno di quelli di cui alla categoria 3: sono riportate le tipologie e i metri cubi degli edifici;
4. Edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, (CATEGORIA 3), con le seguenti caratteristiche, edilizia rurale produttiva recente e bassi servizi come pollaio e ricovero attrezzi: sono riportate le tipologie e i metri cubi degli edifici;
5. Ruderì, (CATEGORIA 4): sono riportati i metri cubi degli edifici;

AMBITO A

Schede	Edifici con funzione abitativa Cat.1	Edifici con originaria funzione non abitativa Cat.2		Edifici con originaria funzione non abitativa Cat.3		Ruderi Cat.4
	mc	tipo	mc	tipo	mc	mc
1a	/	Tipo A	360 mc	/	/	/
2a	/	Tipo C	325 mc	/	/	/
3a	/	/	/	/	/	/
4a	/	Tipo B	580 mc	/	/	/
5a	/	Tipo F	580 mc	/	/	/
6a	/	/	/	/	/	/
7a	/	/	/	/	/	/
8a	/	Tipo A	315 mc	Tipo I	70 mc	/
9a	/	Tipo D	670 mc	/	/	/
10a	/	Tipo C	430 mc	/	/	110 mc
11a	/	/	/	/	/	/
12a	/	/	/	/	/	/
13a	/	/	/	/	/	/
14a	/	Tipo E	270 mc	/	/	/
Totale						

AMBITO B

Schede	Edifici con funzione abitativa Cat.1	Edifici con originaria funzione non abitativa Cat.2		Edifici con originaria funzione non abitativa Cat.3		Ruderi Cat.4
	mc	tipo	mc	tipo	mc	mc
1b	/	/	/	/	/	/
2b	/	Tipo F	1620 mc	/	/	/
3b	/	/	/	/	/	/
4b	/	/	/	/	/	/
5b	/	Tipo B	980 mc	Tipo I	300 mc	/
6b	/	/	/	/	/	/
7b	/	/	/	/	/	/
8b	/	Tipo A Tipo F	1350 mc 530 mc	/	/	/
9b	/	/	/	/	/	/
10b	/	Tipo A	510 mc	Tipo I	220 mc	/
11b	/	/	/	/	/	/
12b	/	/	/	/	/	/
13b	/	Tipo A	440 mc	/	/	/
14b	/	/	/	/	/	/
15b		Tipo C	370 mc			
16b		Tipo B Tipo C	1730 mc 340 mc	Tipo H	295 mc	
17b	1510 mc	/	/	/	/	720 mc
18b	1080 mc	Tipo G	300 mc	/	/	/
19b	/	/	/	/	/	/
20b	/	/	/	/	/	/
21b	860 mc	/	/	/	/	360 mc
22b	/	/	/	/	/	/

23b	/	Tipo A	340 mc	Tipo I	100 mc	/
24b	/	/	/	/	/	/
25b	/	/	/	Tipo I	50 mc	/
26b	/	/	/	/	/	/
27b	/	/	/	/	/	/
28b	/	/	/	/	/	/
29b	/	/	/	/	/	/
30b	/	/	/	Tipo I	90 mc	/
31b	/	Tipo C Tipo E	430 mc 300 mc			/
32b	1730 mc	/	/	Tipo I	60 mc	/
33b	/	/	/	/	/	/
34b	/	/	/	/	/	/
35b	/	/	/	/	/	/
36b	/	Tipo C	325 mc	/	/	/
37b	/	/	/	/	/	/
38b	/	/	/	/	/	/
Totale						

AMBITO C

Schede	Edifici con funzione abitativa Cat.1	Edifici con originaria funzione non abitativa Cat.2		Edifici con originaria funzione non abitativa Cat.3		Ruderi Cat.4
	mc	tipo	mc	tipo	mc	mc
1c	/	/	/	/	/	/
2c	/	/	/	/	/	/
3c	/	/	/	Tipo H	485 mc	/
4c	/	/	/	/	/	/
5c	/	Tipo A	525 mc	/	/	/
6c	/	/	/	/	/	/
7c	/	/	/	/	/	/
8c	/	/	/	Tipo I	300 mc	/
9c	/	/	/	Tipo I	110 mc	/
10c	/	/	/	/	/	/
11c	/	Tipo A Tipo D	1120 mc 600 mc	/	/	/
12c	/	/	/	/	/	/
Totale						

AMBITO D

Schede	Edifici con funzione abitativa Cat.1	Edifici con originaria funzione non abitativa Cat. 2		Edifici con originaria funzione non abitativa Cat.3		Ruderi Cat.4
	mc	tipo	mc	tipo	mc	mc
1d	/	Tipo B	1400 mc	/	/	300 mc 190 mc
2d	/	Tipo A Tipo E	430 mc 400 mc	/	/	/

3d	/	Tipo F	670 mc	/	/	/
4d	/	/	/	/	/	/
5d	/	/	/	/	/	/
6d	/	/	/	/	/	/
7d	/	Tipo E	325 mc	/	/	290 mc
8d	650 mc	Tipo A	400 mc	/	/	/
9d	/	/	/	/	/	/
10d	/	Tipo F	715 mc	/	/	/
11d	/	Tipo D	770 mc	/	/	/
12d	/	/	/	/	/	/
13d	/	/	/	/	/	/
Totale						

AMBITO E

schede	Edifici con funzione abitativa Cat.1	Edifici con originaria funzione non abitativa Cat. 2		Edifici con originaria funzione non abitativa Cat.3		Ruderi Cat.4
	mc	tipo	mc	tipo	mc	mc
1e	/	/	/	/	/	/
2e	/	/	/	Tipo I	105 mc	/
3e	/	Tipo D	650 mc	/	/	/
4e	770 mc	Tipo C	295 mc	/	/	/
5e	/	Tipo D	785 mc	Tipo H	600 mc	/
6e	/	Tipo C Tipo G	470 mc 310 mc	Tipo H	900 mc	/
7e	/	/	/	/	/	/
Totale						

AMBITO F

Schede	Edifici con funzione abitativa Cat.1	Edifici con originaria funzione non abitativa Cat. 2		Edifici con originaria funzione non abitativa Cat.3		Ruderi Cat.4
	mc	tipo	mc	tipo	mc	mc
1f	/	/	/	/	/	/
2f	/	Tipo A	865 mc	/	/	/
3f	/	/	/	Tipo H	425 mc	/
4f	/	Tipo D	1080 mc	/	/	/
5f	/	/	/	/	/	/
6f	/	/	/	Tipo H Tipo I	960 mc 390 mc	/
7f	/	Tipo D	1450 mc	Tipo I	215 mc	/
8f	/	/	/	/	/	/
9f	/	/	/	/	/	720 mc
Totale						

IPOTESI SULLE POSSIBILITA' TRASFORMATIVE IN RELAZIONE AI DIVERSI TIPI EDILIZI

La Legge Regionale n. 20/2000 all'art. A21 dell'Allegato affida al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) il compito di disciplinare il recupero degli edifici defunzionizzati presenti nel territorio rurale.

"2. Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'art. A-9 dell'Allegato. Il RUE si conforma ai seguenti principi:

a) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale;

b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale;

c) nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui alle lettere a) e b), la pianificazione comunale, al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e dello sviluppo della produttività delle aziende agricole, può prevedere interventi volti al recupero totale o parziale del patrimonio edilizio, attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso in aree idonee appositamente individuate. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola il Comune persegue prioritariamente il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con le modalità indicate dalla presente lettera;

d) gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei volumi esistenti sono consentiti per realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare;

e) gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b) c) e d) sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;

f) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi"

Alla lettera b) del secondo comma si afferma che ai fini del recupero degli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa è richiesta la doppia compatibilità: quella attinente le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici e quella attinente il contesto ambientale.

In rapporto a questa ultima condizione si potranno sviluppare valutazioni in ordine alla presenza o meno di dotazioni urbanizzative, viarie in particolare, ovvero all'inserimento dell'oggetto edilizio all'interno di un contesto di valore naturalistico, ovvero ancora in un ambito o fascia territoriale gravata da vincoli e/o condizioni di rischio (area in frana, in zona di tutela fluviale, in fasce di rispetto della viabilità, ecc.) o nelle quali il riuso del

manufatto possa rendere più problematico o gravoso l'intervento pubblico (ad es. razionalizzazione di tronchi stradali).

I casi che possono presentarsi con riferimento a questi ultimi aspetti non sono al momento quantificabili, anche se normativamente determinabili; si ritiene comunque che possano coinvolgere un numero limitato di fabbricati.

E' materia viceversa di valutazione attuale da parte dell'Amministrazione Comunale la compatibilità edilizia, in rapporto alla quale con l'indagine campionaria effettuata si sono evidenziati i tipi edilizi presenti, in rapporto ai quali si propongono le seguenti considerazioni preliminari all'impostazione del progetto del RUE.

TIPO A

Si tratta di edifici riconducibili alla tipologia della casa rurale a corpi giustapposti il cui rustico presenta requisiti morfologici e dimensionali talora tali da consentire, all'interno del processo di trasformazione, la creazione di unità abitative indipendenti, talora invece di consistenza limitata tale da consentire l'uso abitativo solo per l'ampliamento degli alloggi esistenti nella parte già destinata ad un uso residenziale.

Ai fini della redazione della disciplina normativa del RUE si propongono i seguenti indirizzi:

- Sarà consentito il mantenimento delle funzioni agricole e l'eventuale ampliamento nel limite delle disposizioni igienico sanitarie vigenti, purché in assenza di vincoli conservativi e comunque nel rispetto dei caratteri tipologici e ambientali;
- Sarà consentito l'ampliamento delle unità abitative esistenti nel corpo principale;
- Potrà essere prevista la formazione di unità abitative nuove purché siano rispettati rapporti minimi tra volumi utilizzati e il numero di unità abitative e sia riservata una superficie minima per locali accessori alla residenza;
- L'aumento della superficie utile, ricavabile all'interno del volume esistente anche attraverso l'inserimento di nuovi orizzontamenti, potrà essere consentito a condizione che venga riservata una superficie minima per locali accessori. A tal fine possono essere utilizzati i fabbricati compresi nell'unità di intervento per i quali sia consentita tale destinazione d'uso;
- Sarà consentita pure la trasformazione d'uso della parte a rustico per locali accessori alla residenza.

TIPI B, D ed F

Si tratta di edifici riconducibili alle tradizionali tipologie rurali, quali la stalla con sovrapposto fienile ed il portico-fienile che presentano caratteristiche morfologiche e dimensionali ritenute sufficienti al fine di una loro trasformazione ad uso abitativo.

Ai fini della redazione della disciplina normativa del RUE si propongono i seguenti indirizzi:

- Sarà consentito il mantenimento delle funzioni agricole e l'eventuale ampliamento nel limite delle disposizioni igienico sanitarie vigenti. La realizzazione dell'ampliamento esclude ogni possibilità di successiva trasformazione abitativa;
- Potrà essere prevista la formazione di unità abitative nuove, o l'ampliamento di unità abitative eventualmente preesistenti in fabbricati contigui, purché siano rispettati rapporti minimi tra volumi utilizzati e numero di unità abitative e sia riservata una superficie minima per locali accessori alla residenza.

TIPO C

Si tratta di edifici produttivi agricoli di tipo tradizionale la cui idoneità alla trasformazione dipende dall'esistenza di determinati requisiti morfologici e dimensionali da verificare e dimostrare tramite perizia tecnica.

Ai fini della redazione della disciplina normativa del RUE si propongono i seguenti indirizzi:

- Sarà consentito il mantenimento delle funzioni agricole e l'eventuale ampliamento nel limite delle disposizioni igienico sanitarie vigenti, purché in assenza di vincoli conservativi e comunque nel rispetto dei caratteri tipologici e ambientali. La realizzazione dell'ampliamento esclude ogni possibilità di successiva trasformazione abitativa;
- Sarà consentita la trasformazione d'uso per locali accessori alla residenza;
- Potrà essere prevista la formazione di una unità abitativa solo qualora l'idoneità alla trasformazione d'uso residenziale sia verificata e dimostrata tramite la presentazione di una perizia tecnica redatta da un professionista abilitato alla progettazione edilizia, accompagnata da un rilievo metrico, da un rilievo delle pertinenze e da una ampia documentazione fotografica che dimostrino l'esistenza di requisiti morfologici dimensionali, statico-conservativi, igienico-sanitari necessari che il RUE preciserà.

TIPI E e G

Si tratta di edifici produttivi agricoli che, per caratteristiche dimensionali e costruttive, non risultano idonei ad una eventuale trasformazione d'uso.

Rientrano in questa categoria, oltre ai cosiddetti bassi servizi anche i fienili e i ricoveri attrezzi, costituiti da semplici pilastri ed una tettoia aperta su diversi fronti. Questi manufatti

mantengono gli usi agricoli eventualmente in atto, o si prestano alla trasformazione a servizi alla residenza come autorimesse, locali deposito.

TIPO H

Si tratta dei fabbricati ad uso agricolo realizzati in epoca recente con l'impiego di tecnologie costruttive e tipologie edilizie proprie dell'industrializzazione edilizia e della prefabbricazione e con l'uso diffuso del cemento armato.

Ai fini della redazione della disciplina normativa del RUE si propongono i seguenti indirizzi:

- Sarà consentito il mantenimento degli usi esistenti o la trasformazione ad usi analoghi nell'ambito degli usi agricoli e nei limiti delle disposizioni igienico sanitarie vigenti e l'eventuale ampliamento;
- In ogni caso non sono ammessi interventi di trasformazione ad usi abitativi.

TIPO I

Si tratta di costruzioni realizzate con tecniche costruttive e materiali rispondenti a criteri di temporaneità. Spesso non risultano legittimate da autorizzazioni edilizie comunali e costituiscono, per la casualità nella disposizione, la disomogeneità e la povertà dei materiali, degli elementi di degrado degli insediamenti e delle relative pertinenze in cui sono inseriti .

Il RUE prevederà in tali casi la demolizione senza ricostruzione: saranno ammessi interventi di demolizione e ricostruzione solo nell'ambito di interventi di sistemazione delle pertinenze, purchè in presenza di legittimazione edilizia delle costruzioni esistenti.

Per la quantificazione delle unità abitative teoriche ricavabili a compimento di un processo di recupero e trasformazione funzionale che interessasse tutte le unità edilizie censite, secondo le loro potenzialità, come sopra specificato, e in proiezione tutti gli insediamenti rurali, ipotizzando che il campione sia sufficientemente rappresentativo e sempre nella logica di produrre una quantificazione approssimata e di larga massima, si utilizzano i seguenti parametri metrici:

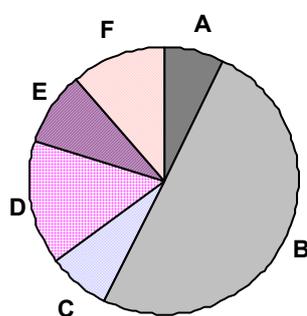
- assumendo l'unità abitativa media di 75 mq di superficie utile e di 100 mq di superficie complessiva (superficie utile + superficie accessoria) cui corrisponde mediamente una superficie lorda (comprensiva di murature e vani scala interni) di circa 120 mq, la volumetria di riferimento vuoto x pieno atta a determinare la insediabilità di una unità abitativa è di 360 mc.;

- il parametro di 360 mc. viene elevato a 450 mc. nel caso dei fabbricati di tipo C, D ed F, per la minor rispondenza dei livelli terra ad usi abitativi e per le particolari morfologie edilizie;
- il parametro di 360 mc. viene ulteriormente aumentato a 450 mc. nel caso dei fabbricati di tipo B per la presenza di un ampio volume, costituito dal portico, in genere non utilizzabile come superficie utile ai fini della salvaguardia delle caratteristiche tipologiche

La tabella seguente evidenzia il carico insediativo conseguente da un'applicazione estesa degli indirizzi di trasformabilità sopradescritti; ne emergerebbe una potenzialità su tutto il territorio comunale di quasi 600 unità abitative di cui 400 nuove (che si ricorda andrà sommata a quella espressa dagli insediamenti di valore storico diversamente censiti e per i quali la disciplina del PRG vigente consente interventi di recupero e

trasformazione funzionale). Occorre tuttavia ribadire il significato dei risultati dell'indagine sottolineando i limiti di attendibilità del dato in quanto espressivo dell'ordine di grandezza del fenomeno piuttosto che dei reali valori assoluti. La distribuzione territoriale di questo patrimonio edilizio evidenzia come l'area centrale, ambito B, offra potenzialità largamente superiori rispetto agli altri ambiti.

DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DELLE UNITA' ABITATIVE



E' opportuno inoltre far presente che a

fronte della definizione di massima del patrimonio edilizio esistente avente caratteristiche idonee per la recuperabilità, le politiche relative al recupero non possono sottrarsi dal parallelo obiettivo della salvaguardia dell'integrità culturale del territorio (art. 2 della L.R. 20/2000), assicurando un ordinato sviluppo e le condizioni di compatibilità e sicurezza ambientale. Nel RUE inoltre dovrà essere dato spazio alla tutela delle aziende agricole esistenti e del relativo patrimonio edilizio.

La politica del recupero dovrà essere quindi interpretata come strumento di valorizzazione del patrimonio esistente e non come mero supporto ad interventi di tipo quantitativo e dovrà essere affiancata da un rigido controllo sugli esiti qualitativi degli interventi.

QUANTIFICAZIONE IPOTETICA DELLE UNITA' ABITATIVE INSEDIABILI NEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE

ambito	schede	categoria 1		categoria 2				totale u. a.	
		mc	u.a.	tipo	indice	mc	rapporto		
A	1a			Tipo A	1,00	360	1	1	
	2a			Tipo C	1,25	325	0	0	
	4a			Tipo B	1,50	580	1	1	
	5a			Tipo F	1,25	580	1	1	
	8a			Tipo A	1,00	315	0	0	
	9a			Tipo D	1,25	670	1	1	
	10a			Tipo C	1,25	430	1	1	
	14a			Tipo E	0,00	270	0	0	
	totale schede		0			3530		4	4
totale ambito		0					43	43	
B	2b			Tipo F	1,25	1620	3	3	
	5b			Tipo B	1,50	980	1	1	
	8b			Tipo A	1,00	1350	3	3	
				Tipo F	1,25	530	1	1	
	10b			Tipo A	1,00	510	1	1	
	13b			Tipo A	1,00	440	1	1	
	15b			Tipo C	1,25	370	0	0	
	16b			Tipo B	1,50	1730	3	3	
				Tipo C	1,25	340	0	0	
	17b	1510	4					4	
	18b	1080	3	Tipo G	0,00	300	0	3	
	21b	860	2					2	
	23b			Tipo A	1,00	340	0	0	
	31b			Tipo C	1,25	430	1	1	
				Tipo E	0,00	300	0	0	
	32b	1730	5					5	
	36b			Tipo C	1,25	325	0	0	
totale schede		14			9565		15	29	
totale ambito		144					150	294	
C	5c			Tipo A	1,00	525	1	1	
	11c			Tipo A	1,00	1120	3	3	
				Tipo D	1,25	600	1	1	
	totale schede		0			2245		5	5
totale ambito		0					46	46	
D	1d			Tipo B	1,50	1400	2	2	
	2d			Tipo A	1,00	430	1	1	
				Tipo E	0,00	400	0	0	
	3d			Tipo F	1,25	670	1	1	
	7d			Tipo E	0,00	325	0	0	
	8d	650	2	Tipo A	1,00	400	1	2	
	10d			Tipo F	1,25	715	1	1	
	11d			Tipo D	1,25	770	1	1	
totale schede		2			5110		7	9	
totale ambito		18					70	88	
E	3e			Tipo D	1,25	650	1	1	
	4e	770	2	Tipo C	1,25	295	0	2	
	5e			Tipo D	1,25	785	1	1	
	6e			Tipo C	1,25	470	1	1	
				Tipo G	0,00	310		0	
	totale schede		2			2510		3	5
totale ambito		21					31	52	
F	2f			Tipo A	1,00	865	2	2	
	4f			Tipo D	1,25	1080	2	2	
	7f			Tipo D	1,25	1450	3	3	
	totale schede		0			3395		7	7
	totale ambito		0					67	67
TOTALE COMUNE		183					405	589	