

# COMUNE DI MORRO D'ORO (TE) UFFICIO TECNICO COMUNALE

Art.15 (zona agricola) delle NTA di attuazione del PRE

**P**iano  
**R**egolatore  
**E**secutivo



**APPROVAZIONE DEFINITIVA**

Con Recepimento Prescrizioni Parere S.U.P. n. 14 del 26.05.2011

**Piano di settore: per la regolamentazione delle modalità di conservazione recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente dismesso dall'uso agricolo (art.69 LR 18/83 ); e per la disciplina degli interventi turistici ricettivi e delle attività extra alberghiere di supporto ed integrazione.**

All.: **"A"**

oggetto

**RELAZIONE**

Data Novembre 2011

scala

## Redattori

Arch. Luana PAGNOTTELLA

Geom. Fabrizio NOTARINI

collaborazione Arch. Ivo MORDENTE

<b>RELAZIONE</b>
------------------

## Indice

<b>TITOLO I</b>	<b>● FINALITÀ ED OBIETTIVI</b>		
<i>Premessa</i>		<i>pag.</i>	<i>2</i>
<i>Obiettivi normativi generali</i>		<i>pag.</i>	<i>5</i>
<i>Obiettivi normativi specifici</i>		<i>pag.</i>	<i>6</i>
<i>Il turismo rurale.</i>		<i>pag.</i>	<i>7</i>
<i>La disciplina degli usi</i>		<i>pag.</i>	<i>9</i>
<b>TITOLO II</b>	<b>● LA METODOLOGIA DI INDAGINE</b>		
<i>Lettura dell'esistente "i livelli di qualità"</i>		<i>pag.</i>	<i>10</i>
<b>TITOLO III</b>	<b>● CENSIMENTO INDAGINI E ANALISI</b>		
<i>Analisi del patrimonio edilizio esistente ed aspetti programmatici</i>		<i>pag.</i>	<i>12</i>
<i>L'analisi paesaggistica</i>		<i>pag.</i>	<i>13</i>
<i>L'analisi morfologica</i>		<i>pag.</i>	<i>13</i>
<i>L'analisi tecnologica</i>		<i>pag.</i>	<i>13</i>
<i>Gli strumenti di analisi e indagine</i>		<i>pag.</i>	<i>14</i>
<b>TITOLO IV</b>	<b>● CLASSIFICAZIONE DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE</b>		
<i>I tipi edilizi ("A", "B" "B1", "C", "C1", "D", "E")</i>		<i>pag.</i>	<i>15</i>

## COMUNE DI MORRO D'ORO

### Art.15 (zona Agricola) N.T.A. PRE

Piano di settore: per la regolamentazione delle modalità di conservazione recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente dimesso dall'uso agricolo (comma "b" e "c" art. 69 LR 18/83); e per la disciplina degli interventi turistico ricettivi e delle attività extra alberghiere di supporto e integrazione.

### RELAZIONE

#### TITOLO I • FINALITÀ ED OBIETTIVI

##### Premessa

Da tempo si è sviluppato un crescente interesse verso gli insediamenti sparsi, il paesaggio agrario ed i diversi aspetti della cultura contadina. L'architettura rurale, (definita anche: spontanea, naturale, vernacolare, popolare, minore) insieme al suo territorio di appartenenza, ha subito nell'ultimo ventennio un rapidissimo processo di trasformazione e modificazione in alcuni casi irreversibile.

Storicamente, il territorio agricolo del comune di Morro D'Oro era caratterizzato, come gran parte dei comuni della fascia collinare del territorio provinciale, da una presenza della civiltà rurale unitaria e integrata che svolgeva di fatto un ruolo di presidio sulla rete complessa delle relazioni territoriali e sociali. Attualmente, la condizione sempre più marginale dell'economia agricola, ha portato ad un progressivo abbandono del territorio o ad un utilizzo del patrimonio edilizio rurale da parte di soggetti con attività prevalenti di tipo extra agricolo.

La conseguenza di tale fenomeno è stata che le forme frammentarie o eterodirette del popolamento agricolo contemporaneo non coprono più l'estensione di quella rete che garantiva il presidio del territorio, la sua gestione e corretta manutenzione, generando problemi di degrado e dissesto. Infatti, la conservazione del patrimonio edilizio e delle sistemazioni fondiari, la percorribilità della maglia viaria minuta, il presidio idrogeologico erano dati da un equilibrio conseguente al continuo intervento dell'uomo. Inoltre, negli ultimi quaranta anni, con l'avvento della meccanizzazione, si è avviato un lento processo di modificazione dei caratteri antropici del territorio agricolo prima del quale le sistemazioni agrarie, l'appoderamento, la viabilità vicinale ed interpodereale, le caratteristiche vegetazionali, costituivano un insieme altamente coerente ed interrelato sia dal punto di vista produttivo, ambientale ed idrogeologico che figurativo.

Occorre a tal punto verificare se le attuali modalità d'uso del territorio agricolo nonché quelle potenzialmente attivabili, consentano di ripristinare quelle condizioni di controllo e presidio del territorio.

Una coscienza ambientale che si va consolidando, la consapevolezza sempre più diffusa della non riproducibilità delle risorse costitutive del territorio agricolo, un avvicinamento culturale alle componenti della cultura materiale del mondo rurale, la ricerca di una qualità della vita che passa anche per una qualità delle condizioni

ambientali, ed una più attenta cultura del cibo e del bere stanno mutando lo scenario ed i fenomeni riguardanti il territorio agricolo in tutta la provincia.

La richiesta di residenzialità in ambito agricolo, sia essa fissa che legata al turismo, ha portato al recupero materiale e culturale delle forme e dei simboli della ruralità e a un loro rinnovato ruolo economico. La dissoluzione delle forme tradizionali dell'economia agraria, da una parte ha comportato un abbandono dei poderi ed un accentuato invecchiamento degli edifici, dall'altro ha posto nuove modalità e forme insediative alla "ricolonizzazione" del territorio agricolo.

Tali forme, dapprima manifestatesi spontaneamente attraverso la convivenza all'interno del nucleo familiare di addetti a mansioni diverse da quelle primarie, impegnati solo saltuariamente nelle attività agricole, hanno permesso l'integrazione di reddito favorendo la permanenza ed il presidio del territorio agricolo, ma hanno spesso comportato la modificazione dei fabbricati con il riuso degli spazi a piano terra. (per lo più utilizzati originariamente ad annessi e ricovero degli animali) quali spazi residenziali e "l'ammodernamento" dei fabbricati esistenti cancellando gli elementi che rievocavano alla memoria le fatiche e le "sofferenze" della civiltà contadina.

L'utilizzazione negli ambiti agricoli di tipologie edilizie "urbane" con materiali e morfologie impropri, nonché il recupero degli edifici esistenti con l'inserimento di nuovi elementi estranei ai caratteri costitutivi delle preesistenze, ha evidenziato la necessità di mettere a punto una normativa fondata su un'analisi morfologica dell'esistente capace di fornire attraverso la lettura del costruito le regole per la concezione appropriata delle opere edilizie e le indicazioni metodologiche e tecniche per un approccio progettuale congruente.

Per la soluzione ai problemi della diffusione delle urbanizzazioni lungo le strade e nella campagna, specifico dell'antropizzazione più recente, non sono stati messi a punto ancora né metodologie appropriate di analisi ed intervento, né strategie di osservazione del fenomeno con conseguenti soluzioni progettuali.

Attualmente tale problematica presenta aspetti contingenti sia per la sua crescente diffusione sul territorio sia per la portata delle conseguenze sul paesaggio collinare. Infatti, la modificazione del paesaggio, tende a cancellare i caratteri tipici e distintivi propri del territorio collinare, ovvero di quella condizione di particolare equilibrio tra ruralità ed urbanità che si evidenziava dalla punteggiatura che i nuclei storici costituivano nel territorio agrario collinare. Oggi tale condizione appare purtroppo in gran parte superata dallo sfrangiamento senza ordine dei vecchi borghi nella campagna e dall'edificazione lungo strada che ha alterato la percezione dei crinali. Appare pertanto urgente la messa a punto di metodologie di indagine per comprendere il peso dei nuovi "segni" e valutarne le possibilità di una loro "reintegrazione" alla ricerca di una qualità distintiva insita in ognuno di essi.

La tendenza descritta presenta comunque caratteri diversi in relazione alla marginalità economica dei terreni agricoli nonché in relazione alla vicinanza di centri urbani con attrattive maggiori. Pertanto mentre negli ambiti limitrofi ai centri urbani della fascia costiera, inizialmente attestati sui crinali collinari, si è verificato uno sfrangiamento delle urbanizzazioni lungo i principali collegamenti viari di contrade e frazioni ed il fenomeno della casa sparsa sul fondo agricolo è divenuto fatto usuale e caratterizzante soprattutto in situazione di alta valenza percettiva mare-monti; negli ambiti collinari agricoli dei comuni pedemontani si è verificato un maggior abbandono delle case sparse più isolate.

In particolare per queste ultime, se pur prive di peculiarità percettive, si è evidenziato negli ultimi anni un certo interesse anche del mercato estero, in particolare inglesi e tedeschi, che trovano di particolare qualità anche ambiti dei comuni pedemontani più marginali dove i ridotti interventi di infrastrutturazione e di nuova edificazione hanno preservato la qualità del territorio agricolo.

In molti ambiti dei sistemi collinari della provincia, come nel comune di Morro d'Oro, il paesaggio conserva ancora una parte dei lineamenti e dei caratteri tradizionali, sia pure con diversi livelli di alterazione. Si tratta di un paesaggio ricco di valenze ambientali ma fragile; infatti a causa dei processi di abbandono e a quelli di modificazione conseguenti l'eccessiva meccanizzazione si sono innescati processi di degrado le cui conseguenze sono più evidenti a valle soprattutto in concomitanza di fenomeni atmosferici di forte intensità. A tal fine risulta necessario rendere possibile nuove proposte d'uso e di organizzazione del territorio che comportino azioni rivolte, non soltanto alla salvaguardia, quanto piuttosto alla valorizzazione integrata, ambientale ed economica, delle risorse.

Ad oggi sono poche e sporadiche le iniziative di riconversione produttiva e per lo più guidate da obiettivi settoriali e limitati; mentre si evidenziano da più parti le richieste di uso differenziato del patrimonio edilizio esistente del loro recupero e l'adeguamento di questo ai nuovi modelli comportamentali.

Parallelamente tra gli imprenditori occupati nel settore primario si sta diffondendo la consapevolezza che i valori paesaggistici ed ambientali costituiscono una ricchezza essenziale per la valorizzazione delle loro attività e dei prodotti tipici.

A livello comunale gli strumenti urbanistici seguono un orientamento prevalentemente vincolistico, non potendo disporre peraltro di alcuna leva finanziaria.

Il problema fondamentale della tutela del paesaggio agrario, soprattutto quello collinare, rimane la contraddizione tra i benefici percepiti dalla collettività ed i costi o le utilità marginali gravanti direttamente sui proprietari coltivatori. Vincoli e normative restrittive rendono ancor più evidente ed acuta questa contraddizione; solo recentemente alcune normative regionali (Toscana) hanno cercato di compensare i costi paesaggistici con la possibilità di sfruttare più liberamente il patrimonio edilizio delle aziende. Occorre avere la capacità di formulare progetti capaci di convogliare risorse finanziarie verso il recupero riuso e trasformazione del patrimonio edilizio esistente che determinino di fatto anche la tutela del paesaggio e dell'ambiente agricolo collinare valorizzandone le peculiarità ed esaltandone i prodotti tipici.

E' necessario saper governare e regolare la molteplicità delle attività che trovano rifugio nel territorio agricolo e che vanno a rompere il legame fra utilizzo e gestione delle risorse il quale imponeva un rapporto fisico tra lavoratore e luogo di lavoro. E' necessario legare con opportuni strumenti normativi la presenza di un'attività con la corretta gestione e manutenzione di una porzione di territorio. E' necessario saper superare la generalizzata monofunzionalità (che ha saputo trovare nel corso dei secoli un suo ordine espresso in quelle strutture che da sempre hanno caratterizzato la campagna) e governare il mutamento quantitativo degli usi che trovano vantaggio per raggiungibilità fruizione o vivibilità a collocarsi fuori dagli ambienti urbani.

### **Obiettivi normativi generali**

Finalità del presente piano di settore è quello di riattribuire al progetto in zona agricola il ruolo di progetto d'insieme, dove il paesaggio è parte integrante del tutto e l'architettura si raffronta costantemente al sistema ambientale con grandi spazi visuali e vaste angolature percettive; dove le azioni di recupero tendono ad individuare una strada intermedia tra il vincolismo assoluto e l'intervento liberalizzato. Preso atto che il patrimonio storico esistente è rappresentato prevalentemente da una edilizia minore diffusa e da alcune eccezioni costituite da edifici con valore storico testimoniale.

La presente normativa punta ad evitare il riproporsi di interventi che hanno screditato l'area agricola.

Il richiamo di alcuni degli aspetti più rilevanti e ricorrenti nelle aree agricole aiuterà certamente a comprenderne la portata ed un riscontro diretto a scala territoriale del fenomeno:

- la proposizione in zona agricola di modelli e tipologie tipicamente urbane prive di rapporto con gli spazi aperti e con il contesto in genere;
  - la trasposizione di generalizzate strutture edilizie tipicamente industriali per gli interventi di carattere produttivo (spesso dimensionalmente fuori scala);
  - la proliferazione di interventi infrastrutturali in totale assenza di verifiche di compatibilità ambientale;
  - le recinzioni ostentate con materiali propri della più banale edilizia urbana;
  - i balconi aggettanti con materiali e parapetti impropri;
  - le cornici aggettanti con sporti privi di qualsiasi proporzione;
  - lo sfalsamento delle falde di copertura ed i tetti disarticolati (gesto polemico nei confronti di un passato di rigorose coperture a falde a due acque e linee di colmo costante in equilibrio armonico con le forme del paesaggio);
  - le finestre sproporzionate che prevalgono sulle parti piene delle facciate;
- e per concludere, anche la pedante riproposizione di stilemi architettonici, solo apparentemente legati alla cultura materiale del luogo, ad opera di utilizzatori domenicali.

La presente normativa, attraverso il costante riferimento alle tipologie ed i modelli dell'edilizia "storica", punta a riproporre, sia nel recupero che nelle nuove costruzioni, le invarianti morfologiche e le caratteristiche materiche presenti nell'edilizia rurale esistente.

Le scelte progettuali, indirizzate dalle prescrizioni normative, saranno condizionate ad "attingere", attraverso delle schede "guida" di analisi, al repertorio formale esplicitato nei tipi ricorrenti presenti sul territorio, ai rapporti dimensionali in pianta ed in alzato e agli elementi costitutivi con i relativi modelli di crescita di ciascun tipo.

Inoltre al fine di esercitare un controllo sugli elementi a vista dell'involucro esterno, si prescriveranno, attraverso quadri sinottici riferiti ai diversi tipi individuati e alla qualità edilizia preesistente, le caratteristiche del partito architettonico di facciata e le qualità degli elementi costitutivi dell'involucro esterno degli edifici.

Tale sviluppo normativo porta alla definizione anche del nuovo costruito, sia mutuandolo dalle caratteristiche prevalenti dell'edilizia esistente, che attraverso l'introduzione di aspetti formali e materici "innovativi" che da una parte sottendono le tipologie storiche e dall'altra permettono di proporre interpretazioni contemporanee, dei modelli storici di riferimento.

### **Obiettivi normativi specifici**

Il presente piano di settore introduce livelli di lettura paesaggistica ed ambientale che permettono l'individuazione all'interno del territorio comunale di areali e/o sottozone per le quali risultano esplicite e disciplinate le diverse compatibilità al fine di utilizzazione o riuso ai fini turistici degli edifici esistenti.

Pertanto gli ambiti territoriali caratterizzati per la loro valenza ambientale e paesaggistica, derivante da aspetti di tutela percettivi (crinali) o di interesse bio-ecologico, nonché per le loro caratteristiche di fragilità connessa al rischio idrogeologico o di tutela di manufatti di carattere storico, sono stati esclusi dalle possibilità di utilizzo per finalità diverse da quelle strettamente agricole.

Mentre le sottozone compatibili per utilizzi diversi da quelli agricoli sono state individuate e distinte in relazione alla loro condizione orografica (di pianura o di collina) ovvero a condizioni che denotano valenze differenziate degli aspetti percettivi dell'insediamento sparso e della parcellizzazione del suolo. L'obiettivo è quello di disciplinare, attraverso l'individuazione degli areali, interventi rispondenti alle valenze ed alla differenziazione colturale del territorio ed alle esigenze di tutela e manutenzione dello stesso.

Le principali forme di turismo rurale, da intendersi quali fruizione del territorio rurale per il tempo libero, sono da svilupparsi prevalentemente mediante il recupero e la conservazione attiva del patrimonio edilizio esistente fanno riferimento:

alle attività agrituristiche ed alle residenze di campagna (country house)

alle Strutture Ricettive di tipo diffuso realizzate mediante il recupero di uno o più manufatti esistenti (anche di proprietà diverse) gestite unitariamente in forma consortile con le caratteristiche delle strutture ricettive di tipo diffuso;

- alle attività di ristorazione.

Ai fini dell'utilizzazione del territorio agricolo per le attività turistiche, come disciplinato dagli art. 15.2, 15.2.a, 15.2.b, 15.2.c e 15.2.d, nell'ambito della zona agricola sono state individuati degli areali, o sottozone, all'interno delle quali sono disciplinate le compatibilità dei diversi usi turistici connessi con il recupero il riuso e/o l'ampliamento dei manufatti esistenti dismessi dall'uso agricolo.

Inoltre l'elaborato grafico planimetrico, di cui alla tav. 5 individua, con specifica sottozona "FR", gli ambiti di turismo rurale, riferiti alle attività turistiche già in esercizio sul territorio comunale.

Gli ambiti perimetrati quali sottozona "FR" - turismo rurale, risultano disciplinati dall'art. 15.9 della normativa il quale disciplina: il recupero e l'ampliamento delle strutture ricettive esistenti; e la realizzazione di interventi di nuova edificazione di tipo diffuso finalizzate all'incremento della ricettività dei servizi di tipo turistico.

Al fine di una puntuale individuazione e di una verifica delle compatibilità territoriali, attuali e future, nell'elaborato grafico planimetrico, (tav. 5,) sono stati distinti all'interno della zona E1: gli ambiti collinari da quelli di pianura, e perimetrati rispettivamente come areali E1.ac ed E1.af.; tali ambiti risultano identificativi di diverse caratteristiche territoriali-morfologiche, nonché di divisione parcellare del territorio;

Con tale puntuale individuazione si è provveduto, altresì, alla ridefinizione dei limiti della sottozona "E3", in prossimità della località Ponte Murato, ove risulta individuato un'area "FR" turistica rurale.

Pertanto:

- negli areali E1.ac ed E1.af. risultano compatibili le attività di recupero dei fabbricati esistenti così come disciplinate dagli art. 15.2.a, 15.2.b, 15.2.c e 15. 2.d, ed i rispettivi

interventi sono ammessi con distinte modalità come riportato nelle schede dei parametri urbanistici di cui all'art. 15.11 della presente normativa;

- nelle sottozone "FR -turismo rurale" le attività di recupero, ampliamento e di nuova costruzione, risultano disciplinate dall'art. 15.9, e gli interventi ammessi riportati nella scheda n09 dei parametri urbanistici di cui all'art. 15.11 della presente normativa;
- nella sottozona E3, e negli areali Ari, Aaf, Atap, Ada, gli interventi turistici sono compatibili unicamente ove prevedano il recupero il riuso e/o l'ampliamento dei manufatti esistenti dismessi dall'uso agricolo.

Nello specifico gli areali e le sottozone nelle quali gli interventi turistici sono limitati al recupero e conservazione del patrimonio edilizio esistente sono:

- 1) la sottozona E3, agricola di rispetto all'abitato e di valore naturale e paesistico di cui all'art. 15.5 della presente normativa.
- 2) gli areali (Ari) individuati alla tav. 5 del presente piano di settore quali ambiti di rischio idrogeologico;
- 3) gli areali (Aaf) individuati alla tav. 5 del presente piano di settore quali ambiti fluviali;
- 4) gli areali (Atap) individuati alla tav. 5 del presente piano di settore quali ambiti di tutela ambientale e paesaggistico;
- 5) gli areali (Ada) individuati alla tav. 5 del presente piano di settore quali ambiti limitrofi a detrattori ambientali (infrastrutture autostradali)

Tali areali o sottozone di maggior tutela comprendono gli ambiti territoriali individuati nel vigente PTP quali:

- aree di interesse paesaggistiche ed ambientali;
- aree a rischio idrogeologico;
- aree di rispetto dell'abitato e di oggetti di tutela ambientale e paesaggistico;
- aree ed oggetti di interesse bio-ecologico;
- ambiti fluviali;

### Il turismo rurale

Gli interventi di Turismo rurale ed attività ricettive integrate alle attività agricole e all'ambiente rurale saranno comunque ammessi previa sottoscrizione di convenzione

Lo schema di convenzione nei suoi contenuti minimi dovrà comunque specificare:

- a) l'impegno dei proprietari alla sistemazione ambientale, gestione e manutenzione dell'intera unità aziendale. In particolare: 1) alla cura e manutenzione degli ambiti agricoli posti in adiacenza con viabilità pubblica, con l'impegno di manutenzione e pulizia stagionale dei cigli e delle scarpate al fine del controllo delle acque di ruscellamento ed a prevenire fenomeni di dilavamento della coltre superficiale dei terreni; 2) al ripristino di siepi ed elementi erborati ed alla periodica pulizia dei fossi;
- b) l'indicazione di vincolo di destinazione d'uso degli immobili alle attività connesse all'agriturismo e/o alle attività ricettiva rurale extra alberghiera e di servizio per il territorio;
- c) l'eventuale impegno alla realizzazione da parte del privato degli allacci ai servizi a rete o

loro prolungamenti fino agli ambiti interessati;

d) la disponibilità a concedere in uso gratuito all'amministrazione comunale parte degli spazi della struttura per finalità socio-culturali e/o di interesse pubblico legate alla

promozione del territorio (minimo n02 eventi/manifestazioni annue e un numero di pernottamenti annui pari al 20% del numero di posti letto complessivi della struttura)

e) l'impegno alla rimozione delle strutture leggere o prefabbricate, ammesse dalla presente normativa, ove vengono meno i presupposti di esercizio dell'attività ricettiva;

Al fine di attuare un controllo sulle qualità formali e compositive degli interventi di turismo rurale nonché di favorirne l'inserimento nel contesto ambientale, le costruzioni dovranno rispondere:

ai modelli tipo-morfologici di cui alla tav, 3 del presente piano di settore;

- alle regole di intervento per la realizzazione degli elementi a vista dell'involucro esterno prescritte, per ciascuna parte dell'edificio, nei quadri sinottici di cui alla tav, 2 del presente piano di settore;

- alle regole di intervento relative agli elementi di caratterizzazione ambientale, prescritte nel quadro sinottico n011, (di cui alla tav: 2 del presente piano di settore) finalizzate a controllo dell'inserimento nel contesto e a disciplinare la realizzazione di: pavimentazioni esterne, recinzioni, elementi di contenimento del terreno; parti impiantistiche; nonché l'impianto di nuove alberature;

Gli interventi di nuova costruzione dovranno orientarsi su modelli insediativi aderenti al contesto, puntando ad un basso livello di infrastrutturazione del lotto; (a titolo esemplificativo si può considerare aderente al contesto un modello insediativo basato sulla realizzazione di unità di vicinato che ripropongano il giustapporsi dei diversi corpi fabbrica delle corti agricole o dei piccoli borghi rurali; oppure la realizzazione di copri di fabbrica che ripropongono il rapporto diretto tra lo spazio aperto dell'aia ed il costruito gerarchizzato tra corpi principali e corpi secondari accessori),

Gli interventi di turismo rurale ammessi saranno consentiti anche a soggetti che non rivestono le qualifiche indicate all'art. 70 della LUR 18/83 e successive integrazioni e modificazioni; Gli immobili recuperati e/o realizzati dovranno essere denunciati al NCEU con categoria 0/2 "attività ricettiva" e non potranno essere alienati o frazionati separatamente dal fondo, Le strutture ricettive di tipo diffuso, realizzate con la partecipazione di più proprietari riuniti in consorzio, potranno essere eventualmente frazionate in più 'attività turistiche, fermo restando il trasferimento a ciascuno degli obblighi e degli impegni sottoscritti in convenzione.

L'attuazione degli interventi nella sottozona "FR" turismo rurale è subordinato alla preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale di una scheda progettuale di dettaglio estesa all'intero ambito di proprietà;

La scheda attuativa dovrà comprendere:

a) una planimetria in scala adeguata (minimo 1:500) con profili territoriali dove sia evidenziato il modello insediativo prescelto e la sua aderenza alle caratteristiche del contesto;

b) l'individuazione delle fasi attuative degli interventi edilizi;

c) una modellizzazione virtuale dalla quale emerga l'inserimento dei nuovi interventi nel contesto ambientale;

d) il progetto edilizio di massima in scala adeguata (1:200/1:500) degli interventi edilizi di

progetto.

e) il progetto definitivo con il relativo computo metrico estimativo di eventuali interventi di urbanizzazione da realizzare in ambiti pubblici (completamenti e prolungamenti di servizi a rete);

f) la stesura della concezione che regoli i rapporti tra pubblico e privati e individui obblighi e garanzie per l'attuazione degli interventi stessi;

#### La disciplina degli usi

Oltre alla disciplina degli interventi, la normativa introdurrà quella delle destinazioni d'uso ammissibili (principali e complementari), al fine di fornire indicazione per la trasformazione e riuso dei manufatti esistenti. La disciplina degli usi è finalizzata alla gestione unitaria della salvaguardia dei manufatti edilizi, degli spazi aperti ed in genere dell'ambiente, con le opportunità economiche di riconversione a nuove funzioni. Questo affinché siano verificati, quali benefici economici e sociali, a breve ed lunga scadenza, bilanceranno l'esigenza di procedere alle necessarie trasformazioni edilizie dei fabbricati (in tal senso rientrerebbe nei benefici sociali ed economici: la manutenzione e gestione del territorio; il ripristino di condizioni ambientali originarie; la valorizzazione e l'implementazione di produzioni tipiche; ecc.) Obiettivo del programma normativo/procedurale, è attuare un confronto fra lo stato di fatto ed una selezione di ipotesi di riuso appropriate. Tale confronto si attua attraverso le indagini sullo stato di fatto (mediante la scheda censuaria analitica e la scheda tecnologica) e le ipotesi di riuso verificate attraverso una griglia di confronto fra lo stato del fabbricato e le possibili nuove destinazioni d'uso, allo scopo di misurare le prestazioni minime attese ed i requisiti che già l'edificio possiede, soprattutto in rapporto a parametri come la sicurezza, l'accessibilità, l'integrazione impiantistica, la ricaduta ambientale, gli spazi minimi richiesti alle nuove funzioni. Ovviamente, in alcuni casi, tale confronto tra prestazioni e requisiti minimi potrebbe portare anche alla necessità di integrare nuove costruzioni a quelle esistenti. In conseguenza di ciò, la normativa dovrà disciplinare, desumendoli dall'analisi effettuata sull'esistente: le modalità insediative ed i livelli di modificazione ammissibile del contesto; le caratteristiche dimensionali e morfologiche e quelle degli elementi a vista dell'involucro esterno, ecc.

Tale quadro normativo muove dalla consapevolezza che un progetto di salvaguardia e di riuso del patrimonio storico rurale debba essere inquadrato nell'ambito agricolo di cui è parte integrante; senza separare l'analisi del contesto ambientale dalla valutazione sull'edificato evitando di snaturare il rapporto tra forma e funzione e, in ultima analisi destinare campi, strade, cigli, confini, elementi di regimentazione idrica, al più completo abbandono.

Pertanto si dà atto che la proposta di valorizzazione del patrimonio "ambientale" potrà essere verificata attraverso l'individuazione del campo di variabilità degli interventi ammissibili sulla base del grado di congruenza dei medesimi col quadro di riferimento degli usi compatibili.

## TITOLO II

### • LA METODOLOGIA DI INDAGINE

#### Letture dell'esistente "i livelli di Qualità"

La lettura della qualità architettonica dei manufatti esistenti consente di riassumere in un unico aspetto sia le caratteristiche tipologiche e morfologiche che altri valori intrinseci del manufatto architettonico, anche in relazione al rapporto con il contesto.

I gradi di qualità sono espressi dalla seguente classificazione:

**01** -manufatti architettonici di particolar pregio storico ambientale (PSA)

trattasi di manufatti edilizi identificabili come organismi edilizi sostanzialmente unitari per caratteristiche tipologiche, formali e strutturali. Ovvero sono identificabili come emergenze ed elementi di qualificazione del contesto ambientale; questi sono identificabili in ulteriori sottoclassi in riferimento al rapporto ed il ruolo che essi hanno nel contesto ambientale

**ES** -manufatti che costituiscono elementi di strutturazione del territorio agricolo; **EF** - manufatti che rappresentano punti focali del territorio;

**EA** -manufatti che insieme ad altri corpi accessori costituiscono un aggregato unitario

**02** -manufatti architettonici tipici del contesto ambientale (TCA)

trattasi di manufatti dotati di carattere di omogeneità ambientale e tale che da esso il contesto ambientale trae la sua caratteristica complessiva; elementi che determinano il carattere di "unicità" del contesto.

**03** -manufatti architettonici in contrasto con il contesto ambientale (CCA)

,trattasi di manufatti esistenti il cui valore architettonico è stato compromesso da interventi di trasformazione e/o di ampliamento e il cui contrasto con i caratteri del contesto è stridente.

**04** -manufatti architettonici estranei al contesto ambientale (ECA)

trattasi di manufatti costruiti ex novo negli ultimi anni senza alcun rapporto con il contesto storico ambientale e con elementi e componenti morfologicamente e matericamente in contrasto con i caratteri del contesto.

misurabilità dell'adeguatezza degli  
di interventi mirati per ciascun singolo

Ulteriori sub-classificazioni consentono interventi consentiti puntando al raggiungimento manufatto; tali sub-classificazioni riguardano:

il livello di qualità;

lo stato di conservazione in relazione alla classe di appartenenza;

il grado di modificazione rispetto alla sua conformazione originaria.

Distinzione delle sub - classificazioni

Qualità architettonica

	classi di qualità architettonica			
livello di qualità	PSA	TCA	CCA	ECA
(Qe) elevato				

(Qm) medio				
(Qs) scarso				
(Qi ) insignificante				

Stato di conservazione

(in base alla classe di appartenenza ed alle tipologie di intervento necessarie)

stato di conservazione	Intervento prevedibile (secondo l'art. 31 delle L.457/85)
(Cf) fatiscente	ristrutturazione edilizia integrale
(Ci) insufficiente	manutenzione straordinaria pesante/ ristrutturazione edilizia parziale/ restauro conservativo parziale
(Cm) mediocre	manutenzione ordinaria diffusa/ manutenzione ordinaria leggera
(Cb) buono	manutenzione ordinaria limitata
(Co) ottimo	nessun intervento

Stato di modificazione/trasformazione (in base alla conformazione originaria)

grado di alterazione

(Fm) fortemente modificato

(PM) parzialmente modificato

(SI) sostanzialmente inalterato

Sulla base dell'analisi effettuata, sarà possibile attribuire in relazione alla classe di qualità architettonica rilevata, la corrispondente classe di interventi ammissibili. Ciò comporta, ad esempio, che per un manufatto di alta qualità architettonica gli interventi ammissibili non dovranno prevedere alterazioni delle strutture esistenti, e così via. Pertanto, man mano che dalle classi di valore elevato, si passa a classi di valore architettonico minore, il ventaglio degli interventi consentiti allarga le sue maglie, poiché rispetto ad un tendenziale ripristino si possono consentire un maggior grado di trasformazioni sostanziali.

Ciò equivale a dire che le condizioni di vincolo gravanti sui diversi specifici interventi aumentano al crescere del livello qualitativo del manufatto architettonico, restringendosi nel progressivo passaggio dall'ambito geometrico riguardante la dimensione e posizione degli elementi fisici costitutivi del manufatto medesimo, all'ambito morfologico riguardante la loro conformazione ed il loro colore, per giungere ad interessare la loro natura materiale.

Altro livello di normativa sarà quello riferito ai vincoli morfologici: su particolari categorie di elementi quali (ringhiere serramenti, aperture, cornici, ecc.) per i quali saranno fornite indicazioni descrittive mirate ad uniformare i diversi interventi allo stesso criterio anche attraverso la redazione di repertorio di soluzioni conformi.

### TITOLO III

#### • CENSIMENTO INDAGINI E ANALISI

##### Analisi del patrimonio edilizio esistente ed aspetti programmatici

L'analisi morfologica ha individuato sul territorio i tipi edilizi ricorrenti e ha effettuato una loro lettura attraverso la scomposizione nelle diverse parti costitutive e negli elementi significativi al fine di determinare la casistica delle possibilità combinatorie degli elementi formali caratterizzanti gli edifici.

Questo permette di comprendere le forme e gli spazi, le modalità aggregative e di crescita e consente di risalire al nucleo originario intorno al quale si è costituito l'edificio individuando le varianti tipologiche. Le invarianti di ciascun tipo sono rappresentate dai caratteri ricorrenti: l'orientamento, la distribuzione strutturale e la forma di impianto, il tipo di copertura, il ritmo delle bucaure in prospetto, la proporzione tra altezza e larghezza in prospetto, l'attacco a terra, la conformazione della linea di gronda, e dell'eventuale cornicione, il tipo e l'orditura del solaio, la struttura e la posizione del corpo scala, la presenza di logge aperte sulla sommità delle scale esterne.

Dopo il rilievo sul territorio e la schedatura dell'insieme dei fabbricati esistenti vengono individuati attraverso la lettura delle invarianti tipologiche i tipi ricorrenti e di questi viene effettuata una scomposizione per elementi costitutivi attraverso degli esplosi assonometrici che evidenziando la casistica e la posizione degli elementi principali, degli annessi, dei corpi aggiunti, e la caratterizzazione degli elementi di copertura ecc"

L'analisi morfologica evidenzia una quasi unitarietà delle forme costitutive con elementi unificabili e tipizzabili i quali danno nelle loro diverse soluzioni combinatorie risposte "univoche" di adattamento al sito.

Alla lettura di individuazione del processo tipologico e delle componenti costruttive, storiche e funzionali si è affiancata anche la lettura delle componenti materiche e del rapporto "pieno-vuoto" delle diverse facciate al fine di comprendere il rapporto tra bucaure-facciata ed esposizione.

Il riconoscimento del "tipo" non può e non deve esaurirsi in una classificazione "meccanica" che dà origine ad una serie statica di modelli, ma deve rappresentare, attraverso la comprensione del rapporto e delle relazioni tra le sue parti componenti e il tutto rispetto al contesto, il momento di verifica sia negli interventi di recupero che nella riprogettazione del nuovo.

E' evidente come la riprogettazione in ambito rurale, e conseguentemente la normativa che sovrintenderà alla sua realizzazione, non possa prescindere dagli aspetti evolutivi che hanno regolato e che dovrebbero continuare a regolare l'edilizia secondo schemi logici e non casuali, soprattutto in risposta alle nuove esigenze dell'utenza.

Risulta fondamentale ipotizzare le trasformazioni di ciascun tipo e interpretare le variazioni dia croniche e sincroniche in funzione delle mutate esigenze, così da dedurre chiari suggerimenti in materia di possibili interventi attuali e futuri. Inoltre, la lettura delle invarianti; permetterà di riformulare anche in maniera innovativa il "tipo" attraverso l'applicazione di regole sottese desunte dai tipi originari.

L'individuazione dei tipi ricorrenti consente la lettura di quegli elementi che determinano "la tipicità di un manufatto edilizio", valore implicito nella capacità costruttiva diffusa

dell'architettura spontanea più che nello stile architettonico, quale risultante della unificazione degli elementi a vista dell'involucro esterno (scale, cornicioni, lesene,

finiture, dimensioni e forme delle aperture, manti di copertura). Nonché dei manufatti edilizi in contrasto con la qualità ambientale del luogo, contrasto derivante per lo più dall'introduzione incontrollata di elementi edilizi estranei soprattutto nelle forme oltre che nei materiali che determinano la rottura di un equilibrio ambientale acquisito nel tempo.

Obiettivo dell'analisi morfologica è anche quello di fornire elementi finalizzati a consentire interventi su edifici in contrasto con i caratteri dei luoghi per favorirne l'eliminazione delle parti estranee ed in contrasto, o la loro ridefinizione in termini innovativi.

Tale metodologia tende al superamento del recupero secondo una visione romantica di un territorio incontaminato ed apparentemente omogeneo. E, attraverso una "lettura" dell'esistente, si ripropongono modelli tipologici e formali coerenti con la tradizione costruttiva di ciascun luogo, accettando la sfida con la modernità, non fine a se stessa, bensì di una modernità che guarda al passato e lo reinterpreta, mantenendo intatto nel nuovo, il sapore di una costruzione rinnovata che si fonda su radici antiche.

#### *L'analisi morfologica*

Il patrimonio edilizio esistente non presenta elementi storici riferiti a periodi molto antichi, ma la maggior parte dell'edilizia rurale pervenuta ci è databile attorno agli ultimi due tre secoli.

La "casa colonica" presente nel territorio del comune di Morro d'Oro, come quella dei comuni limitrofi, è caratterizzata nella sua tipologia originaria da uno schema planimetrico semplice e da un altrettanto semplice carattere esterno, conseguenza delle funzioni che vi trovavano collocazione. La lettura morfologica, che ha escluso i manufatti di particolar pregio storico ambientale in quanto elementi atipici e singolari, individua sostanzialmente quattro modelli tipici ricorrenti con le relative variazioni.

#### *L'analisi paesaggistica*

Alla lettura morfologica del costruito è affiancata una lettura dei "valori di contesto", ovvero delle relazioni che raccordano la forma dell'architettura al carattere ed alla specificità di un luogo. Codificando tutti gli assetti cromatici e materici dell'architettura distintivi dei caratteri di tipicità della cultura materiale e superando la sola lettura dei parametri univocamente misurabili. Tale analisi, finalizzata alla salvaguardia degli scenari d'insieme, andrà ad evidenziare: il rapporto tra il costruito e gli spazi aperti; il ruolo delle specie arboree ed arbustive preesistenti; il rapporto con le tessiture delle coltivazioni; e le relazioni con gli elementi "infrastrutturali" (viabilità di servizio o interpodereale presente).

#### *L'analisi tecnologica*

Con apposita scheda tura sono stati rilevati le caratteristiche costitutive del sistema strutturale primario quali gli elementi costitutivi delle strutture verticali, degli strutture portanti orizzontali e degli elementi di copertura a falda. La schedatura individua la casistica presente negli edifici rilevati al fine di consentirne un corretto recupero o la riproposizione nel recupero e nel nuovo costruito.

*Gli strumenti di analisi e indagine*

La lettura dell'edificazione esistente avviene attraverso la compilazioni di schedature di sintesi riferita al singolo manufatto edilizio

Scheda censuaria analitica

contenente

-informazioni generali quali (nome, località, uso, ecc.)

-documentazione fotografica (del manufatto)

-individuazione classe di qualità, stato di conservazione e grado di modificazione

*Scheda censuaria tecnologica contenente*

-materiali utilizzati nella costruzione divisi per:

- tipologie delle strutture portanti

- orizzontamenti

- tipologia strutture di copertura

- elementi a vista dell'involucro

esterno

- elementi a vista dell'involucro interno

- impianti

*Scheda censuaria ambientale contenente*

- aereo fotogrammetria

- documentazione fotografica (satellitare e di contesto)

- documentazione fotografica essenze arboree storiche

- sezione insediativa del manufatto allargata al contesto

\_\_ sezioni degli elementi infrastrutturali (con indicazione materiali utilizzati)

#### **TITOLO IV**

##### **• CLASSIFICAZIONE DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE**

I tipi edilizi presenti nel territorio comunale e di seguito riassunti, sono graficamente illustrati ad eccezione del primo (manufatti di particolar pregio storico ambientale) nelle Tav.: 1 del presente piano di settore.

**"tipo A" -manufatti architettonici di particolar pregio storico ambientale (PSA)**

Il territorio agricolo comunale, oltre alla presenza di tipi edilizi strettamente correlati, conformati e informati all'economia agricola e che successivamente saranno oggetto di catalogazione, presenta anche degli "edifici singolari di valore storico testimoniale" che sfuggono ad una rigida classificazione tipologica e che evidenziano la ricerca operata nei secoli scorsi da alcune famiglie proprietarie terriere che attraverso la realizzazione di tali edifici "segnavano il paesaggio agrario" dandogli una forte caratterizzazione locale. Tali manufatti edilizi sono identificabili come emergenze ed elementi di qualificazione del contesto ambientale in relazione al rapporto ed al ruolo che essi hanno nel paesaggio agrario. Infatti tali manufatti spesso costituiscono elementi di strutturazione del territorio agricolo e punti focali del territorio o in altri casi insieme ad altri corpi di fabbrica accessori costituiscono un aggregato unitario di valore singolare

Tali edifici identificati quali "tipo A" saranno oggetto esclusivamente di interventi manutentivi di restauro e risanamento igienico edilizio.

**"tipo B" -manufatti architettonici tipici del contesto ambientale (TCA)**

Il "tipo B" costituisce la tipologia più ricorrente esso è costituito dall'edificio su due piani con pianta prevalentemente allungata con orientamento est-ovest, tetto a due falde e scala esterna posta sul lato sud dove si apre l'aia, fulcro di gran parte delle attività esterne. Tali edifici assumono in pianta sia la configurazione monocellulare (più ambienti posti in sequenza) o bicellulare (con ambienti binati posti in sequenza). L'uso di determinati materiali: il laterizio o la muratura a sacco in pietra e mattoni con finiture ad intonaco e con parti a vista sono il risultato dell'incontro dei limiti tecnologici e delle capacità fabbrili con le risorse naturali. Gli orizzontamenti del piano terra negli edifici più antichi sono voltati mentre al primo piano è la copertura a vista con struttura il legno e tavelle in laterizio a costituire la chiusura esterna. Il piano terra di tali edifici è prevalentemente destinato a spazi accessori quali fondaie, cantine e stalle, mentre il primo piano pone la cucina pranzo con camino nello spazio centrale e lateralmente due o più camere da letto; le camere prive di disimpegno e di servizi sono poste in serie con accesso una dall'altra e hanno le pareti nord cieche e gli affacci prevalentemente posti a sud.

Le costruzioni, poste in prossimità delle viabilità interpoderali, sono prive di qualsiasi forma di recinzione; l'individuazione degli accessi spesso era affidata a specie arboree capaci di segnare "il luogo" (querce, gelsi, cipressi, pini, giunchi ecc.), o a presenze vegetazionali ai margini intorno alle quali si svolgevano i cicli delle attività contadine.

Gli annessi e le costruzioni accessorie o la crescita in fasi successive del tipo edilizio

avveniva per addizioni sui diversi lati della costruzione principale.

“tipo B1” -manufatti architettonici tipici del contesto ambientale (T[A])

Il “tipo B1” si configura come primo modello in variante del tipo base B, esso rappresenta un modello di crescita per semplice addizione e propone l'affiancamento al tipo originario di una nuova porzione di edificio a questo identica. Il risultato morfologico si evidenzia soprattutto nelle coperture dove i due tetti “a capanna” binati evidenziano le modalità di crescita. In tale tipo è frequente anche la presenza di una doppia scala esterna che evidenzia l'occupazione dell'edificio da parte di più nuclei familiari. Tale tipo edilizio su due piani, comprendeva destinazioni prevalentemente accessorie al piano terra (fondaci, granai, cantine e stalle), mentre al primo piano aveva una utilizzazione esclusivamente residenziale accogliendo a volte anche più nuclei familiari derivanti dallo stesso ceppo.

Le murature verticali sono prevalentemente in laterizio con spessori a tre teste ai piani terra ed a due teste al primo piano con finiture ad intonaco. In tale tipo edilizio prevale per gli orizzontamenti l'utilizzo di strutture voltate a crociera per gli edifici più antichi o strutture con laterizio e acciaio (voltine), mentre al primo piano si riscontrano coperture con strutture in legno con tavelle a vista in laterizio. Gli annessi per l'allevamento di animali da cortile o utilizzati quali rimesse sono o addossate alla costruzione principale o da questa indipendenti.

“tipo C” -manufatti architettonici tipici del contesto ambientale (T[A])

Il “tipo C” è costituito da un edificio con corpo almeno doppio rispetto al tipo B e che presenta pianta rettangolare con orientamento est-ovest avente due o tre vani per lato posti su due piani, tetto a padiglione e con scala centrale interna o esterna. Tale tipo edilizio, con destinazione prevalentemente accessorie al piano terra (fondaci, granai, cantine e stalle), al primo piano aveva una utilizzazione esclusivamente residenziale accogliendo a volte anche più nuclei familiari.

In relazione alle dimensioni in tali tipo edilizio prevale per gli orizzontamenti l'utilizzo di strutture voltate a crociera in laterizio nei piani terra, mentre al primo piano si riscontra la presenza sia di strutture voltate in laterizio con mattoni in foglio che coperture con strutture in legno con tavelle a vista in laterizio. Le strutture portanti verticali sono costituite o da muratura a sacco in pietra e mattoni con finiture ad intonaco e con parti a vista. Le costruzioni, erano prive di qualsiasi forma di recinzione; l'individuazione degli accessi spesso “era affidata a specie arboree capaci di segnare “il luogo” (querce, gelsi, cipressi, pini, giunchi ecc.), o da presenze vegetazionali ai margini intorno alle quali si svolgevano i cicli delle attività contadine. Gli annessi per l'allevamento di animali da cortile o utilizzati quali rimesse sono quasi sempre autonomi e indipendenti dalla costruzione principale.

“tipo C1” -manufatti architettonici tipici del contesto ambientale (T[A])

Il “tipo C1” costituisce variante morfologica del tipo “C” e risulta caratterizzato dalla presenza del torrino in copertura. Il torrino, può assumere posizione diverse in relazione alla dimensione del corpo di fabbrica, infatti negli edifici a pianta rettangolare si pone in posizione

centrale rispetto alle falde del padiglione di copertura; mentre negli edifici con pianta rettangolare allungata esso è posto sul filo facciata dividendo in due parti la copertura dei corpi più bassi. Il torrino destinato a colombaia o a locale accessorio è accessibile dai vani sottostanti mediante una botola con scala a pioli; le sue murature perimetrali prevalentemente piene presentano delle piccole bucaure

circolari chiuse parzialmente da elementi in laterizio posti radialmente o piccolissime bucaure triangolari destinate alla nidificazione dei colombi.

“tipo D” -manufatti architettonici tipici del contesto ambientale (TCA)

Il “tipo D” costituisce la seconda variante tipologia del tipo B, esso è costituito da un edificio con pianta articolata a ‘T’ o ad “L” composta da corpi di fabbrica simili, con tetto a due falde, e con scala esterna posta solitamente all’incrocio dei due corpi di fabbrica principali. Tale tipo edilizio su due piani, comprendeva destinazioni prevalentemente accessorie al piano terra (fonda ci, granai, cantine e stalle), mentre al primo piano aveva una utilizzazione esclusivamente residenziale accogliendo a volte anche più nuclei familiari derivanti dallo stesso ceppo. In alcuni casi, in relazione alle dimensioni ed articolazione dei fabbricati si riscontra anche la presenza di più scale esterne finalizzate ad dare autonomia a nuclei familiari diversi.

Le murature verticali sono prevalentemente in laterizio con spessori a tre teste ai piani terra ed a due teste al primo piano con finiture ad intonaco. In tale tipo edilizio prevale per gli orizzontamenti l’utilizzo di strutture voltate a crociera per gli edifici più antichi o strutture con laterizio e acciaio (voltine), mentre al primo piano si riscontrano coperture con strutture in legno con tavelle a vista in laterizio. Gli annessi per l’allevamento di animali da cortile o utilizzati quali rimesse sono o addossate alla costruzione principale o da questa indipendenti.

“tipo E” -manufatti architettonici tipici del contesto ambientale (HA)

Il “tipo E” raggruppa gli edifici a torre; in tali edifici, a diversa aggregazione, la torre si evidenzia come parte morfologicamente contraddistinta sia in pianta che in alzato. Essa assume in piante posizioni diverse, a volte risulta inglobata nel costruito, in altre assume un carattere più autonomo sia dal punto di vista funzionale che distributivo. L’elemento a torre risulta composto in alzato da tre livelli di cui l’ultimo spesso utilizzato come piccionaia, nella maggior parte dei casi rappresenta il nucleo originario più antico e presenta orizzontamenti con strutture voltate o con tavolati in legno; le murature del tipo a sacco sono sempre di notevole spessore, mentre le parti terminali della copertura sono realizzate in laterizio a due o tre teste.