

**PIANO DI RECUPERO DEL QUARTIERE DI “VILLA FICANA”
ADEGUATO
ALLA LUCE DEL VINCOLO APPOSTO DALLA SOPRINTENDENZA
E DELLE LINEE GUIDA DETTATE DAL COMITATO SCIENTIFICO**

Relazione illustrativa

Premessa

Il presente strumento urbanistico è il punto di arrivo di un percorso iniziato alcuni anni fa con l'elaborazione di un Piano di Recupero di Iniziativa Privata diretto alla salvaguardia del quartiere di Ficana, redatto con il sostegno del Comune di Macerata.

Tale piano è stato ultimato e consegnato nel 2002.

Prima di giungere alla sua definitiva approvazione, l'Amministrazione ha istituito il COMITATO SCIENTIFICO PER L'ESAME DELL'AGGLOMERATO STORICO DI VILLA FICANA denominato brevemente Commissione Ficana.

La Commissione, formata da esperti di livello internazionale nel settore della terra cruda, rappresentanti delle Università locali e della Soprintendenza, aveva il compito di verificare gli obiettivi ed esaminare le scelte progettuali dello strumento urbanistico elaborato, con particolare riguardo alle possibilità tecniche di intervento, alle scelte tipologico-strutturali e tecnologiche effettuate.

Durante lo svolgimento dei lavori, il raggiungimento di una diversa considerazione generale relativamente alle costruzioni in terra cruda, l'attività della Commissione e la sensibilità dimostrata dall'Amministrazione Comunale, hanno determinato la scelta, da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche, di apporre il vincolo ai sensi del D. Lgs. 490/99.

Tale vincolo, che impone il rispetto di normative di tutela in genere applicate ad edifici ed oggetti artistici, è particolare, atipico ed innovativo nel suo genere, non più rivolto ad un specifico edificio ma ad un intero quartiere.

Non sono stati emanati decreti per ogni singolo proprietario e per ogni singola unità immobiliare, il provvedimento è complessivo e la sua notifica è stata fatta per pubblici proclami semplificando così moltissimo l'iter burocratico amministrativo.

La tutela riguarda indistintamente tutti gli edifici, tutte le aree e gli spazi pubblici compresa la viabilità. Viene in tal modo sottolineata l'importanza del valore d'insieme e della dimensione urbana del quartiere, elementi che possono essere determinanti per il suo recupero e la sua valorizzazione.

In seguito a tali eventi è stato conferito un incarico volto alla redazione di un nuovo strumento urbanistico.

Il Piano di Recupero, di cui la presente Relazione è parte integrante, è stato elaborato alla luce del vincolo apposto dalla Soprintendenza e delle Linee Guida dettate dal COMITATO SCIENTIFICO PER L'ESAME DELL'AGGLOMERATO STORICO DI VILLA FICANA.

Raccomandazioni progettuali

Il presente Piano ha la finalità di fornire una guida utile alla progettazione in un contesto storico architettonico molto particolare quale quello di Ficana.

Pur ricordando che il borgo deve rimanere un luogo per abitare e non diventare un museo, tutte le scelte progettuali dovranno essere indirizzate esclusivamente alla tutela degli edifici salvaguardando le caratteristiche con cui essi sono giunti fino a noi.

La presenza del vincolo sottolinea la necessità di tale approccio ed impone la conservazione, non solo delle singole costruzioni, ma di tutto il quartiere inteso come un unicum di riconosciuto valore storico culturale.

Ficana, pur nella povertà ed elementarità delle sue costruzioni presenta una grande ricchezza formale e una estrema varietà di soluzioni architettoniche e di uso degli spazi.

Tale situazione va mantenuta, durante il necessario lavoro di restauro che si andrà ad intraprendere, evitando di dare un ordine artificiale, sia dal punto di vista tipologico che da quello tecnico costruttivo, ad un contesto che è nato in maniera spontanea.

Ciò si traduce nella necessità di rispettare la tipologia esistente e nel tentativo di conservarne soprattutto la varietà cercando, con le soluzioni proposte di non omogeneizzare troppo il quartiere.

Dal punto di vista operativo si raccomanda, per esempio, di studiare soluzioni diverse, anche se ispirate allo stato di fatto, per la tamponatura dei corpi scala esterni (evitare grandi vetrate, proporre invece aperture compatibili, per dimensioni, con lo stato attuale) e, soprattutto, di non chiuderli tutti per non modificare in maniera eccessiva la tipologia presente.

Si raccomanda inoltre di porre molta attenzione nell'attuazione di alcuni indirizzi progettuali, pure previsti dalle norme tecniche, quali ad esempio l'abbassamento del livello di calpestio del PT.

Tale possibilità, consentita per migliorare la vivibilità interna di locali eccessivamente bassi, si presenta possibile, ma di non facile attuazione in relazione alle scarse conoscenze oggi possedute riguardo alla condizione dell'apparato fondale degli edifici. Si raccomanda quindi di realizzarla solo in casi estremi, effettuando un abbassamento, comunque limitato (si propone il raggiungimento di un'altezza interna max di ml 2,10 sotto trave), con tutte le cautele richieste, e ricordando che essa verrà concessa solo nei casi in cui apparirà sicuramente priva di rischi.

Cenni alla tecnologia del crudo

Le case di Ficana sono eseguite con una tecnica che spesso vede la presenza contemporanea in uno stesso edificio di strutture portanti realizzate in terra cruda, in genere con la tecnica del massone, in mattoni crudi – di cui non è stata ancora studiata l'effettiva composizione, che vengono comunque definiti col termine adobe – ed in laterizi.

Tale situazione è spesso frutto di modifiche attuate nel tempo come la costruzione di zoccoli e incamiciature esterne in mattoni cotti. In altri casi si tratta invece di scelte costruttive, per esempio: l'uso di utilizzare la terra cruda posta in opera con la tecnica del massone per le strutture perimetrali e con quella dell'adobe per i muri interni che dividono le diverse proprietà, o di realizzare murature con una testa esterna di laterizi ed una interna di mattoni crudi.

La situazione appare quindi molto complessa e richiede, prima di tutto, una conoscenza approfondita dello stato di fatto, quindi un lavoro di restauro eseguito nel modo più aderente possibile alla logica costruttiva presente.

Come guida concreta al lavoro edilizio si propone il riferimento alle principali tecnologie tradizionali che utilizzano la terra cruda e che vengono di seguito schematicamente richiamate:

- *Adobe*: mattoni crudi, realizzati con terra mescolata generalmente a paglia o altre fibre vegetali, formati in stampi. Tali elementi vengono lasciati seccare senza cuocerli e successivamente posti in opera con una tessitura analoga a quella usata per i laterizi. Le loro dimensioni possono essere varie, nel caso di Ficana si presentano simili a quelle dei mattoni cotti a cui spesso, nell'edificazione, vengono mescolati.

- *Massone*: nella tradizione locale si tratta di un impasto di terra e paglia lavorato in modo da costituire blocchi, detti *massi*, di forma rotondeggiante o cilindrica, non squadrate. I *massi* vengono posti in opera sovrapposti e battuti per aumentarne la compattezza. I muri una volta terminati vengono regolarizzati per avere superfici lisce. Tale tecnica presente con alcune varianti anche in altri paesi europei, viene denominata *bauge* in area francese e *cob* nei paesi anglosassoni.

- *Pisè*: consiste nel realizzare un muro battendo la terra con una mazza o pestello entro casseforme che vengono successivamente spostate via via che il muro cresce.

Per quanto riguarda la risarcitura delle lesioni localizzate presenti su muri in massone si consiglia di utilizzare catene e cuciture realizzate in legno o in fibra vegetale.

E possibile comunque utilizzare i materiali a base di terra cruda (mattoni, blocchi pesanti o alleggeriti, pannelli, intonaci premiscelati, finiture, ecc.) reperibili sul mercato edilizio.

Modalità di istruttoria

L'istruttoria dei progetti seguirà una procedura particolare che vedrà presenti contemporaneamente, in fase di esame preliminare, i due principali enti preposti: Comune e Soprintendenza.

Successivamente il Comune, dopo aver ricevuto il progetto esecutivo, lo trasmetterà alla Soprintendenza per il parere; una volta acquisito il parere il Comune rilascerà il permesso a costruire.

Il progetto esecutivo arriverà alla Soprintendenza accompagnato dal verbale redatto durante l'incontro congiunto preliminare in modo da ricostruire l'evoluzione del lavoro e motivare le eventuali modifiche apportate

Elaborati grafici allegati

Alla presente relazione sono allegati elaborati grafici relativi all'analisi dello stato di fatto in modo da avere una "fotografia" del quartiere di Ficana aggiornata al 2004.

In particolare, per ogni unità sono state realizzate due schede contenenti materiale grafico, fotografico e tabelle, utili a fornire una descrizione accurata dello stato di conservazione degli edifici.

La prima tavola contiene notizie di tipo generale, la seconda si sofferma su particolari riguardanti gli elementi fondamentali quali: tipologia e qualità di murature e finiture, coperture, aperture ed infissi, presenza di superfetazioni ecc.

Le descrizioni dello stato di conservazione sono state elaborate secondo quanto previsto dalla L. R. 61/98, in modo da avere parametri omogenei rispetto all'edilizia locale:

ottimo: condizioni perfette e/o recente intervento;

buono: normale conservazione ed efficienza;

mediocre: scarsa manutenzione ed efficienza, lievi guasti;

cattivo: mancanza di manutenzione, guasti gravi;

pessimo: abbandono, guasti gravissimi, nessuna efficienza;

disfacimento totale.

Con la definizione **CELLULA ELEMENTARE** si intende lo spazio minimo individuabile delimitato da strutture portanti su tutti e quattro i lati. Per arrivare a tale definizione si è fatto riferimento alle planimetrie catastali originarie, quando disponibili, utili per comprendere l'evoluzione storica degli edifici.

Di norma le cellule si sviluppano su due piani; sono presenti anche costruzioni a tre livelli, riconducibili a una tipologia più complessa, costituite da ambienti sovrapposti serviti da scala interna.

La scala viene definita, individuando la sua posizione rispetto alla cellula elementare, come interna o esterna, specificando in questo caso se aperta o chiusa.

Con il termine AMPLIAMENTO si intende una aggiunta al volume della cellula elementare – di cui ha lo stesso numero di piani – riconoscibile per le diverse caratteristiche strutturali e dimensionali, destinata ad aumentare lo spazio abitativo.

Con il termine SUPERFETAZIONE si intende un volume, realizzato in genere successivamente alla costruzione della cellula elementare, riconoscibile sia in pianta che in alzato per discontinuità strutturale, di sagoma e/o di altezza, addossato all'edificio principale con cui può essere direttamente comunicante. Di norma la superfetazione non è destinata all'abitazione ma a funzioni accessorie.

Con il termine ANNESSO si intende una costruzione non destinata all'abitazione, pertinente all'unità principale ma da essa staccata, realizzata di norma in laterizio.

Pur sapendo che le case di Ficana sono, nella quasi totalità, di terra, non conosciamo ancora con sufficiente certezza la composizione effettiva di tutti gli edifici. Tali lacune verranno colmate, come più volte ricordato nelle riunioni della Commissione, durante lo svolgimento dei lavori di restauro.

Nelle schede la descrizione è limitata alle superfici visibili che presentano molto spesso paramenti in laterizio.

Sappiamo comunque che la presenza di mattoni a disposizione ortostata o in folio è spesso la spia di una struttura muraria in terra sottostante.

Per quanto riguarda la descrizione dei brani murari visibili, si precisa che:

- la definizione MATTONE identifica la presenza di elementi di forma parallelepipedica regolare quando non è possibile affermare con certezza se realizzati in crudo o in cotto;
- la definizione LATERIZIO identifica la presenza di mattoni cotti;
- la definizione ADOBE identifica la presenza di mattoni crudi;

Per INTONACO ALLA CAPPUCINA si intende intonaco posto in opera in strato sottile, allo scopo di regolarizzare la superficie muraria, che spesso lascia intravedere la tessitura sottostante.