



COMUNE DI SENIGALLIA

*Variante relativa al centro frazionale di
Scapezzano*



adozione: delibera CC n. del

approvazione: delibera CC n. del

Il Sindaco – *Maurizio Mangialardi*
L'Assessore all'Urbanistica – *Simone Ceresoni*

Il Dirigente – ing. *Gianni Roccato*
Il Responsabile del procedimento - dott. arch. *Roberto Serenelli*

Progettisti incaricati
Raffaella Bedosti architetto
Francesco Sacchetti architetto

**2. RELAZIONE DESCRITTIVA DELLA
VARIANTE (analisi e progetto)**

INDICE

PRIMA PARTE

1. Il “ <i>carattere</i> ” di Scapezzano	1
2. Rapporto dell’abitato col territorio	1
3. Il borgo di Scapezzano	3
4. Quadro attuale (2009) dell’assetto demografico e della consistenza del patrimonio edilizio nel borgo di Scapezzano	6

SECONDA PARTE

1. Quadro degli obiettivi della Variante	9
2. L’ambito agricolo	10
3. Gli interventi per la valorizzazione della <i>cinta muraria</i> nella sua interrelazione col territorio: il restauro, la rete dei percorsi di avvicinamento, il camminamento interno	11
• il restauro delle mura	11
• l’avvicinamento alle mura – i percorsi esterni (<i>viabilità e parcheggi; rete pedonale; gradonata</i>)	12
• il percorso interno lungo le mura	14
4. Gli interventi per la qualità insediativa dell’abitato: la riqualificazione degli spazi urbani del <i>centro storico</i> , il consolidamento della presenza residenziale attraverso il recupero di tessuti urbani da riqualificare e l’adeguata dotazione di servizi, la tutela dei caratteri tipologici e morfologici del tessuto urbano esistente	15
• qualità urbana degli spazi pubblici	15
• consolidamento della presenza residenziale	17
a) <i>interventi comportanti l’incremento delle potenzialità insediative</i>	17
b) <i>interventi riguardanti le attrezzature</i>	21
• conservazione dei caratteri tipologici e morfologici del tessuto urbano esistente	22
5. Possibili esiti della Variante	28

Le notizie relative alla storia di Scapezzano sono state desunte dal testo “SCAPEZZANO – Storia di una Comunità” di Gilberto Volpini, Senigallia 2000

PRIMA PARTE

1. Il “carattere” di Scapezzano

Ogni luogo ha la sua fisionomia, intendendo per fisionomia non i caratteri morfologici e non la storia dei suoi abitanti, ma il “carattere” che ha dato una specifica impronta alla organizzazione del luogo e col quale sono stati attraversati i momenti della storia: qualcosa di non precisamente definibile ma così forte e persistente da rendere percepibili le differenze tra i diversi luoghi.

Per circoscrivere la fisionomia di Scapezzano si richiamano alcuni lineamenti costanti che attraversano la sua storia e che rimandano sempre ad un carattere di *autonomia*:

- nella sua formazione Scapezzano rientra fra gli insediamenti formatisi intorno all’anno 1000, alla fine del lungo millennio che aveva visto la fine dell’impero romano e il successivo alternarsi di incursioni/dominazioni barbariche e il disgregarsi del territorio e delle comunità, quando piccoli nuclei di uomini cominciarono a raccogliersi in luoghi sicuri e a trasformare luoghi geograficamente emergenti in borghi, sedi di nuove comunità, cinti di mura;
- nel lungo periodo di autonomia politica e militare (almeno 8 secoli) Scapezzano si consolidò dal punto di vista militare per la presenza della rocca e delle mura, dal punto di vista residenziale per l’attrazione esercitata, anche su abitanti di Senigallia (nella quale erano meno garantite, almeno fino al ‘500/’600, la sicurezza e la salubrità essendo le zone litorenee/fluviali più malsane), e dal punto di vista sociale per la crescente dotazione di strutture comunitarie: edifici e comunità religiose, opere assistenziali, supporto ed espressione di autosufficienza politica ed economica;
- nel periodo più recente, successivo alla riorganizzazione amministrativa che ha collocato Scapezzano all’interno del comune di Senigallia (nel 1808 fu unito al comune di Senigallia e nel 1818 ne divenne frazione), la frazione – pur all’interno di un processo regressivo di svuotamento delle strutture storicamente significative e di contrazione delle economie locali e del peso demografico – ha seguito a esprimere una propria individualità locale in scelte e azioni di carattere “politico” e in iniziative di carattere sociale-comunitario.

Da questo carattere di Scapezzano (insieme luogo e comunità) discende l’“identità” del luogo e dell’abitato, identità nella quale si dovrà innestare il programma delle scelte urbanistico/edilizie per il processo evolutivo futuro.

2. Rapporto dell’abitato col territorio (cfr. *analisi - elab. cartogr. 2.1*)

L’abitato, il *borgo murato*, non è scindibile dal territorio circostante: esiste una complementarità tra abitato e territorio che non è solo riflesso della originaria connessione economica/sociale che rapportava il contesto agricolo al suo centro di riferimento sociale/militare, ma, prima ancora, documento della scelta originaria, che è stata una scelta “geografica” – per motivazioni che si ritrovano alla radice delle scelte insediative all’inizio del secondo millennio – e assunzione della morfologia dei luoghi come matrice della organizzazione insediativa.

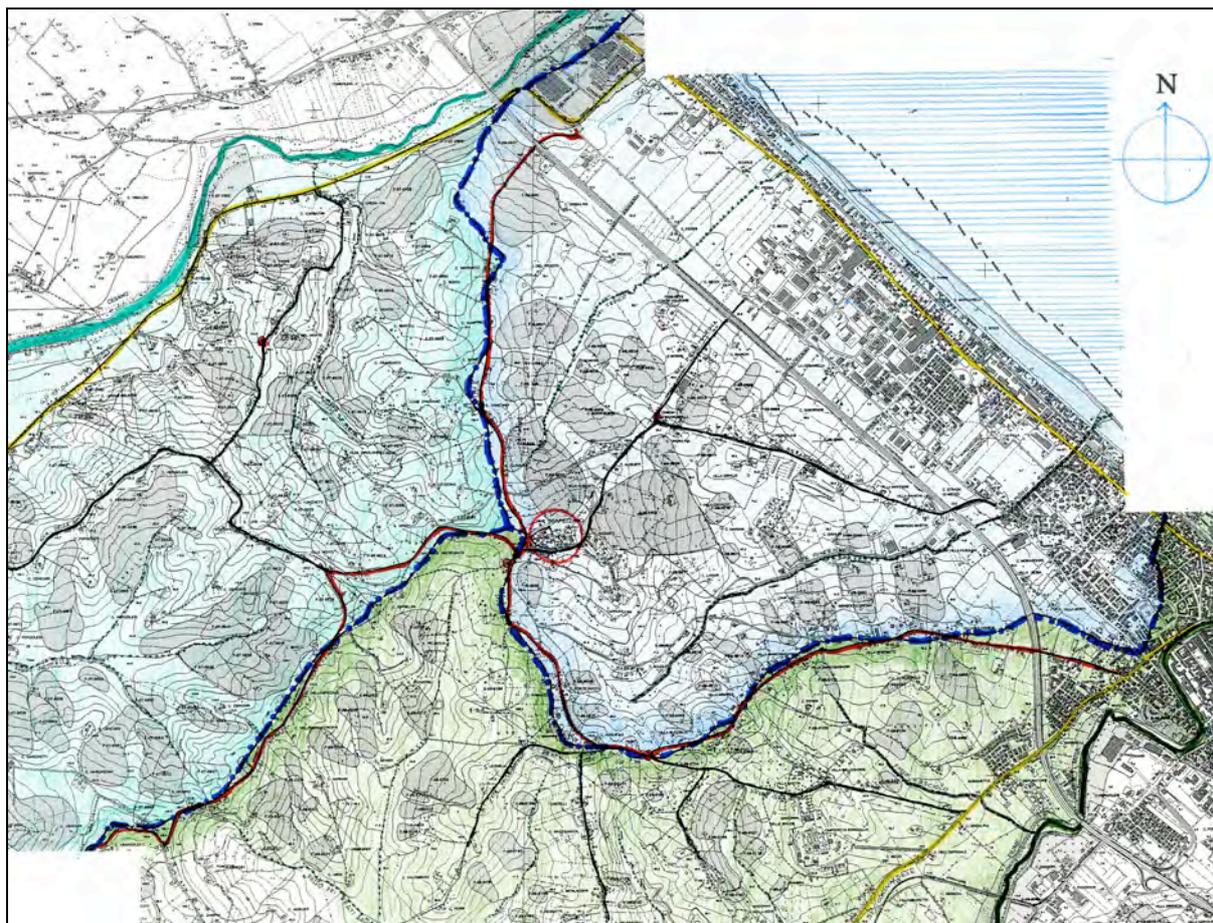
Nell’ ambito territoriale¹ costituito dalla prima quinta collinare compresa tra i fiumi Cesano e Misa (NW e SE), il litorale urbanizzato (NE) e la collina interna (al di là del fosso dei Prati Baviera) (SW), il *borgo murato* rappresenta il punto centrale, altimetricamente emergente (150 m slm), elemento di raccordo dei tre versanti scolanti rispettivamente nel *mare*², nel *Cesano*³, nel *Misa*⁴ (*tav.1*).

¹ Per il PTC *ambito territoriale omogeneo* ricadente nella prima collina (“*terreni pelitici depositati nel Plio-pleistocene circa 7 milioni di anni fa, caratterizzati da una morfologia dolce e da fenomeni franosi diffusi interessanti le coperture detritiche anche con pendenze di 10°-15°*),

² bacini dei fossi del Trocco e di Fontenuovo - della Giustizia

³ bacini dei fossi di Montedoro e della Donnella

⁴ bacini dei fossi Rosciolo e dei Prati Baviera



tav.1 – Scapezzano e il territorio

I crinali nel loro incontrarsi si fondono nella struttura murata che diviene emergenza geografico-paesaggistica che dà un ordine – o rivela l'ordine – della geografia del territorio.

Sulla struttura geografica si è conformata l'infrastrutturazione antropica: la rete stradale, radiocentrica sul borgo murato, si è collocata sui tre crinali principali: la strada delle Cone, da Cesano, sul crinale che separa il versante rivolto al *Cesano* dal versante rivolto al *mare*, la strada delle Grazie e del Camposanto Vecchio, da Senigallia, sul crinale che separa il versante del *mare* dal versante rivolto al *Misa*, la strada Scapezzano-Roncitelli, sul crinale che separa il versante scolante nel *Misa* dal versante scolante nel *Cesano*. All'interno dei tre versanti la viabilità locale, con lo stesso criterio, percorre i crinali secondari che separano i bacini dei rii minori: nel versante verso il mare le strade della Marina e Berardinelli; nel versante verso il Misa le strade del Soccorso, dei Castelli e di Montebianco; nel versante verso il Cesano la strada della Donnella.

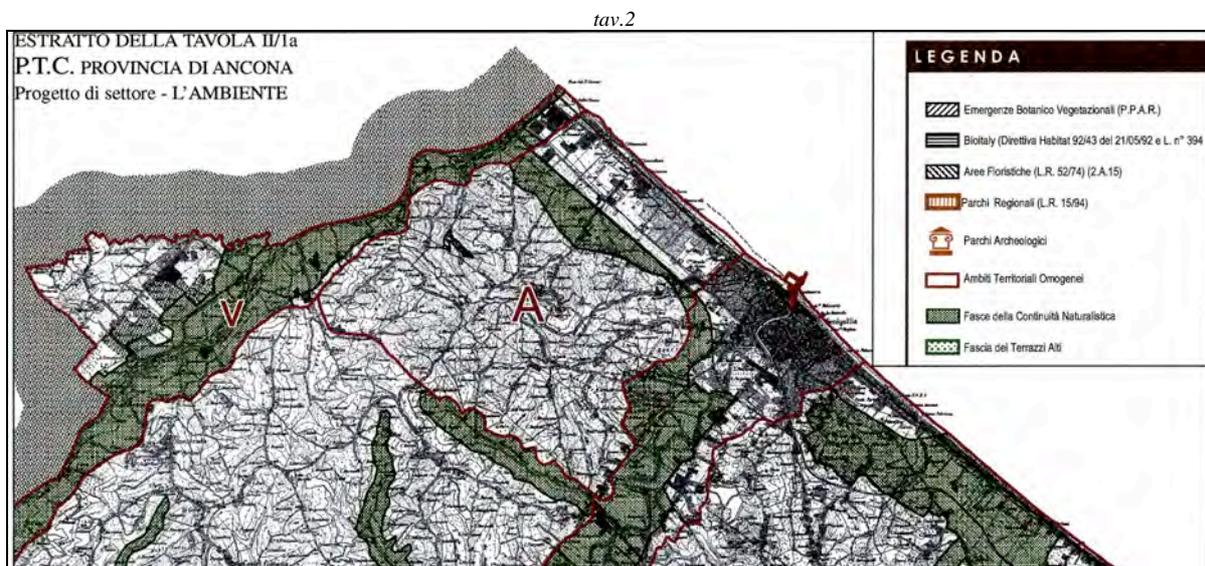
Il centro abitato e la rete stradale su esso convergente hanno utilizzato le emergenze fisiografiche, peraltro le uniche parti del territorio dotate di una certa stabilità, riservando i versanti (interessati in modo diffuso da frane) ad una agricoltura che fino ad oggi ha salvaguardato la presenza di macchie alberate o arbustate, siepi e filari con le tipiche essenze della flora locale, come naturale complemento di assetti culturali tradizionali (con rilevante presenza di uliveti).

Nei secoli passati l'avvicinamento all'abitato era segnalato da una serie di oratori o chiese minori lungo i percorsi principali, che in modo discreto ribadivano la presenza della comunità sull'intero territorio. Ancor oggi sono presenti: la *chiesa dei Berardinelli* (all'incrocio tra le vie della Marina e Berardinelli), la *chiesa della Beata Vergine Incoronata* (lungo la strada delle Grazie), la *chiesa della Madonna della Mora* (all'incrocio tra la strada delle Grazie e la strada Casini Soccorso), la *chiesa del Soccorso* (sulla strada del Soccorso), la *chiesa della Madonna della Neve* (sulla strada Montebianco), la *chiesa di Montedoro* (sulla strada della Donnella).

Il sistema dei versanti convergenti sul borgo murato è lambito in tangenza dalla viabilità di scorrimento (l'Adriatica e l'autostrada lungo la costa, la SP Cesano Bruciata lungo il Cesano e la SP Corinaldese lungo il Misa) che appunto perché perimetrale non altera l'organizzazione dei crinali/strade che caratterizza la morfologia e l'organizzazione del territorio.

L'equilibrio di questo ambito territoriale è tutt'ora leggibile anche per effetto di una pianificazione che in modo particolarmente attento ha letto i caratteri identitari dei diversi versanti e ne ha definito i criteri di gestione: il PRG vigente adeguato al PPAR (1989) articola le prescrizioni urbanistiche in rapporto alla struttura geomorfologia, al patrimonio botanico-vegetazionale e al patrimonio storico-culturale. In coerenza con i caratteri di queste componenti, gran parte del versante costiero e l'intero ambito adiacente all'abitato di Scapezzano, oltre all'ambito della zona archeologica di Montedoro, sono assoggettati a prescrizioni di tutela (tutela integrale o tutela orientata); sono soggetti a tutele specifiche anche i crinali e gli ambiti adiacenti a edifici di interesse storico artistico.

Oltre al PPAR e al PRG vigente, la più recente strumentazione urbanistica della Provincia (PTC della provincia di Ancona) indirizza la pianificazione comunale a procedere in coerenza con i caratteri che hanno definito l'identità dei luoghi e allo scopo lo stesso PTC individua nel territorio provinciale gli ambiti spaziali di riferimento per la pianificazione, ambiti nei quali alla morfologia territoriale corrisponde una specifica e riconoscibile morfologia insediativa. Per l'ambito di pertinenza di Scapezzano (individuato dal PTC come *ambito del litorale e della prima collina* – vedi *tav.2*) gli indirizzi del PTC vertono sull'attenzione alla fragilità geomorfologia (che ha convogliato nel tempo l'edificazione sulle linee di crinale più stabili) e sull'assetto dei versanti, per il governo dei quali vengono individuati come necessari e prioritari gli interventi di regimazione idraulica e la conservazione di assetti culturali/vegetazionali che assicurino la stabilità dei terreni, la tutela del suolo e contemporaneamente la conservazione dei caratteri ambientali paesaggistici.



3. Il borgo di Scapezzano (*cfr. analisi - elab. cartogr. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4*)

L'origine dell'insediamento risale agli inizi del 1000: forse originariamente solo una chiesa (chiesa di *S. Giovanni Battista*), poi un piccolo nucleo e quindi le mura, i torrioni (4 torrioni e la porta-torre), il fossato difensivo – nel '300-'400 il sistema difensivo era concluso.

Il momento fondativo ha le sue radici nella scelta del "luogo": luogo dal quale è possibile "vedere" intorno, nel quale è possibile chiudersi e difendersi, essere al sicuro: la morfologia del territorio ha indicato il "luogo" dell'abitare, l'insediamento è inizialmente l'espressione di una scelta geografica, scelta nella quale si manifesta il rapporto del mondo medioevale col territorio, vissuto come luogo del rapporto dialettico tra i punti della stabilità e della sicurezza (i borghi, i castelli) e l'indefinito spazio intorno dell'incolto, della selva, del pericolo.

A questa scelta fondativa, che riassume la capacità di lettura del territorio in funzione delle esigenze insediative del tempo e la prefigurazione del futuro processo insediativo, segue la concreta nascita e crescita dell'abitato, che avviene secondo i criteri di formazione tipici degli abitati medioevali.

L'evoluzione di un abitato medioevale è un processo del tutto diverso rispetto alle città pianificate che si ebbero per esempio nel periodo romano o nel successivo periodo rinascimentale: se nella città pianificata si ha un disegno che precede l'attuazione e che guida e condiziona i singoli interventi (disegno in riferimento al quale, una volta concretizzati gli interventi, si può parlare di alterazioni, superfetazioni, modifiche), nella città medioevale si hanno originariamente centri di riferimento e percorsi preferenziali condizionati dalla morfologia del terreno, intorno ai quali si coagulano le abitazioni. Al verificarsi di esigenze di crescita i percorsi si estendono, o si ramificano con diverse gerarchie di importanza, e su di essi si estende il tessuto urbano. Accanto agli edifici emergenti di riferimento per la vita comunitaria, dotati della specifica tipologia che risponde al loro ruolo funzionale e simbolico, l'edilizia residenziale si esprime in genere con una originaria tipologia a schiera (edifici seriali costituiti da unità monofamigliari su 2 o 3 piani nei quali si riassume l'attività lavorativa e domestica del nucleo familiare) soggetta a processi evolutivi (ampliamenti, sopraelevazioni, fusioni) che spesso, col tempo, hanno trasformato l'unità monofamigliare su più piani in unità edilizie con uno o due alloggi per piano.

Se nella città pianificata si ha un disegno originario e successivamente la sua attuazione, nella città medioevale si hanno delle direttrici-matrice come momento di origine e quindi su di esse uno sviluppo edilizio, che avviene con riferimento non a un disegno concluso ma secondo un processo, processo dotato di una sua elasticità che consente, entro certi margini, la crescita del tessuto urbano e le modifiche al suo interno e all'interno delle tipologie edilizie.

La storia di Scapezzano fino al XVI sec. fu la storia di un centro in ascesa: aveva un ruolo strategico-militare significativo, non subordinato, anzi spesso in competizione con Senigallia, che in quei secoli ebbe invece periodi alterni di decadenza; una economia solida poggiante su colture agricole pregiate (vite e ulivo), una popolazione in crescita (alla quale si integrò nel XV sec. con lo sviluppo dei traffici marittimi una comunità quantitativamente rilevante di slavi), una presenza significativa di figure emergenti.

Alla vitalità della comunità corrispondeva un denso centro urbano (*insigne oppidum* secondo il Vescovo di Senigallia Pietro Ridolfi⁵, che scriveva alla fine del '500), con palazzi signorili e una ricca dotazione di strutture comunitarie (3 chiese all'interno del castello, altre chiese e oratori nel territorio agricolo, un ospedale immediatamente all'esterno delle mura, il convento dei Cappuccini, anch'esso all'esterno delle mura).

Con la ripresa di Senigallia nel XVI sec, sotto i Della Rovere, iniziò l'affievolimento del ruolo territoriale del castello di Scapezzano (con continue controversie con Senigallia), che perse progressivamente nei secoli successivi il suo ruolo strategico militare (nel corso del '600 ebbe inizio il processo di edificazione "sulle" mura, non più considerate baluardo di difesa). Scapezzano però mantenne la sua autonomia fino al 1808, anno nel quale venne unito al comune di Senigallia (periodo napoleonico), per divenirne poi "frazione" nel 1818 (Stato Pontificio) – posizione amministrativa che non ebbe più modifiche anche dopo il 1861 (unità d'Italia).

Risale agli inizi dell'800 la cartografia (*Catasto Gregoriano* 1821) che registra l'assetto dell'abitato; questa prima cartografia disponibile (*tav.3*) restituisce l'immagine di un abitato che ha raggiunta la sua massima saturazione edilizia, con edifici (specialmente sui lati est e sud) che si sono addossati alle mura o hanno sopraelevato i torrioni: il ruolo delle mura non è più di cinta difensiva ma di supporto all'edificazione (il degrado progressivo della cinta muraria è documentata peraltro dalla storia locale e dalle ripetute e inascoltate richieste di interventi di restauro e di consolidamento del manufatto). L'immagine quindi dell'originario ruolo difensivo del castello è già appannata; il processo di corrosione della sua identità era già iniziato nei secoli precedenti, all'esaurirsi del ruolo strategico/militare. L'abitato tuttavia, tessuto urbano ancora denso, registra il processo che ha portato l'originario impianto medioevale ad espandersi dal nucleo centrale (la chiesa e le case a schiera adiacenti) fino alle mura, arricchendosi di palazzi, conventi, chiese, luoghi pubblici, e gemmando alcune propaggini (a est e a sud) all'esterno delle mura.

Non è disponibile una documentazione grafica che registri il processo di crescita dei primi 600 anni; tuttavia il catasto degli inizi '800 trasmette ancora l'immagine di un centro urbano vitale, che ha seguito a consolidarsi, forse per l'inerzia dei processi pregressi, pur avendo evidentemente degradato il ruolo delle "mura" da elemento difensivo/militare a guscio e supporto di cortine edilizie.

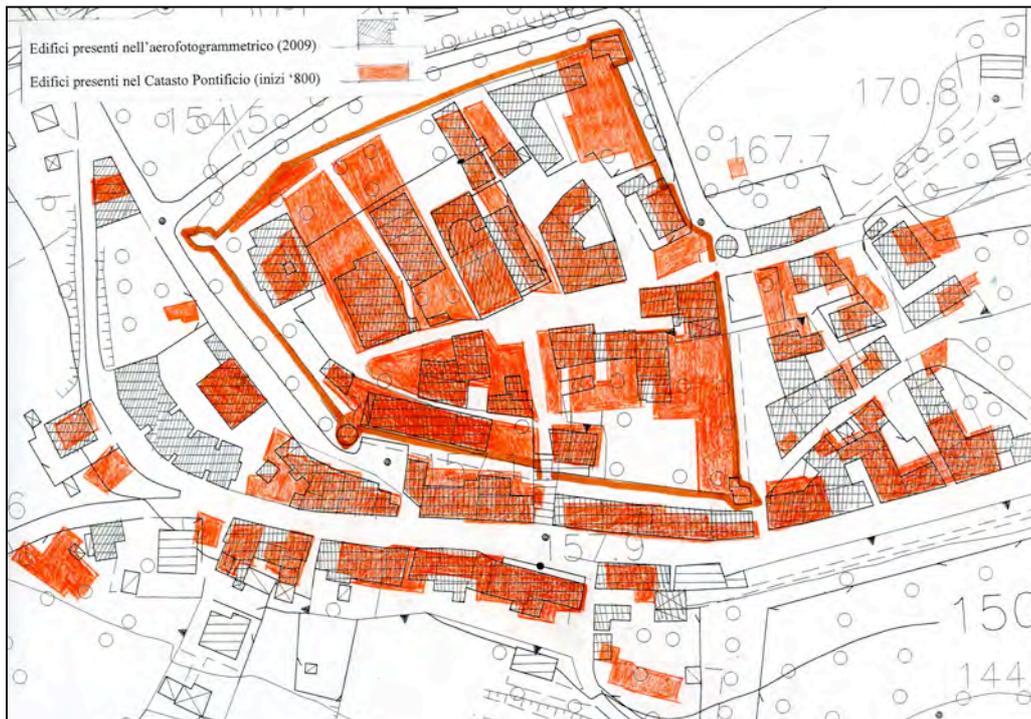
⁵ "Storia Ecclesiastica di Senigallia" del 1596

tav.3 – catasto Pontificio (inizi '800)



I catasti successivi – a cominciare da quello degli inizi '900 - (e la cronaca) testimoniano il progressivo svuotamento di edifici e funzioni: vengono demoliti palazzi, conventi ed edifici pubblici (tav.4), diminuisce la popolazione, vengono chiuse attività e servizi. Nel tessuto urbano i vuoti dilatano le strade e gli spazi pubblici (tav.5), e progressivamente alterano la forma dello spazio urbano; al degrado delle mura, segno dell'originaria funzione del castello, è seguita la decadenza dello spazio urbano. La cartografia disponibile registra impietosamente il progressivo offuscarsi del ruolo e dell'immagine del borgo negli ultimi due secoli.

tav.4 – modifiche dell'edificato dagli inizi '800 al 2009



tav.5 – modifiche degli spazi pubblici dagli inizi '800 al 2009



Tuttavia in questa fase di transizione vanno evidenziate due diverse componenti: un processo che percorre l'intero '800 (secolo peraltro segnato da profondi stravolgimenti politici e sociali, da depressioni economiche ed eventi calamitosi) caratterizzato dallo svuotamento del borgo e dalla demolizione di vaste parti del tessuto urbano e dei centri di interesse (dentro le mura: i palazzi Ugolini, Fagnani, Arsilli, Baviera; le chiese di S.Anastasio e del Suffragio; il convento delle Suore Cappuccine; all'esterno delle mura: l'Ospedale dei poveri con l'annessa chiesa di S.Sebastiano e il convento dei Cappuccini), e un processo di ricerca di un progressivo miglioramento delle condizioni di vita: l'attenzione alla formazione scolastica, che nel corso dell'800 e del '900 ha portato all'individuazione di edifici via via più idonei, la realizzazione della rete idrica e della torre dell'acquedotto (nel 1927), la costruzione di case popolari nel corso del '900, la dotazione negli anni '50 di strutture comunitarie (ACLI e ARCI) che nei vuoti del tessuto urbano del borgo hanno inserito punti di aggregazione.

Negli ultimi decenni le caratteristiche di una economia radicalmente modificata rispetto al passato ha comportato per la frazione la scomparsa delle attività artigianali connesse alle esigenze della comunità locale, numerose fino a un passato recente, e l'introduzione di nuove attività (l'albergo nell'ex convento dei Cappuccini, attività agrituristiche, la festa dell'olio) indotte dall'interesse turistico che coinvolge le aree litoranee e in genere la collina marchigiana per le sue specificità paesaggistiche e agronomiche. Modifiche queste che hanno inciso profondamente sui ruoli e sulle prestazioni richieste tradizionalmente, in un passato che diviene sempre più rapidamente remoto, ai borghi e agli abitati distribuiti nei territori agricoli/collinari, e che impongono la ridefinizione della loro funzione all'interno di un contesto insediativo di scala territoriale.

4. Quadro attuale (2009) dell'assetto demografico e della consistenza del patrimonio edilizio nel borgo di Scapezzano (cfr. analisi - elab. cartogr. 2.6)

L'area gravitante sul Castello di Scapezzano nel periodo della sua autonomia amministrativa e del suo ruolo strategico fu caratterizzata da una continua crescita demografica (1720 abitanti nel 1591, 2236 nel 1684, 2767 nel 1759: 521 nel centro abitato e 2246 nell'area agricola), crescita che proseguì anche nel corso dell'800, in mutate condizioni amministrative e mutato ruolo, e nella prima metà del '900: nel 1936 vengono censiti 3083 abitanti, dei quali circa 650 nel centro abitato. Dall'ultimo dopoguerra inizia un progressivo decremento demografico, sensibile soprattutto nel contesto dell'area complessiva della frazione (nel '51: 2448 abitanti, nel '76: 1506, nel '91: 1346) e meno vistoso nel centro abitato che negli ultimi trent'anni ha mantenuto

sostanzialmente costante il suo peso demografico (nel '51: 601 abitanti, nel '78: 403, nel 2001: 388, nel 2009: circa 400).

La dinamica delle quantità demografiche riflette la profonda evoluzione sociale che ha svuotato principalmente le aree agricole (e l'economia agricola) dei tradizionali "addetti" all'agricoltura (sostituendo all'utilizzo tradizionale delle case coloniche la seconda casa o la villa). Nell'abitato i processi che hanno percorso il corpo sociale si rilevano, più che nella dinamica demografica, nella scomparsa – non censita se non nella memoria – del corpo di attività attraverso le quali l'abitato interferiva col contesto agricolo come centro di scambio di economie e di servizi; corpo di attività che attribuiva al centro quel carattere "urbano" connesso non alla quantità di residenti ma alla qualità e unicità delle prestazioni offerte.

Nel periodo attuale – 2009 – le indagini sul luogo ⁶ (cfr. *tab.1*) registrano una presenza demografica di circa 400 abitanti (circa 100 entro le mura, 200 nelle propaggini esterne adiacenti alle mura, 100 nell'abitato recente di via dei Cappuccini); va precisato che il dato demografico riguarda gli abitanti censiti come residenti e non restituisce la effettiva presenza di utenti del centro abitato, fra i quali devono essere considerate le persone (presenti in modo temporaneo o permanente) che interessano buona parte dei circa 50 alloggi risultanti "non occupati" (ma visibilmente abitati), presenti prevalentemente nella via Fratti.

A questa presenza demografica (450 persone?) non corrisponde una dotazione significativa di attività commerciali (sono presenti: lungo la via Fratti 1 forno/pasticceria, 1 negozio di frutta e verdura, 1 barbiere; all'interno delle mura il bar dell'ARCI e quello delle ACLI); di rilievo in questo contesto il recapito del frantoio Belfiore e la presenza dei servizi (la chiesa parrocchiale e le attività connesse, il plesso scolastico, il centro sociale e l'ufficio postale) (*tav.6*).

Il patrimonio edilizio (complessivamente 221 alloggi: 52 entro le mura, 117 nelle propaggini esterne adiacenti alle mura, 52 nell'abitato recente di via dei Cappuccini), soprattutto quello di più vecchia data lungo la via Fratti, registra visibilmente nella tipologia originaria (a schiera), predisposta per un uso generalizzato del piano terra per l'esercizio di funzioni connesse alla residenza, il vuoto lasciato dalla scomparsa di queste attività, i cui vani in parte sono rimasti inutilizzati e in parte sono stati adattati a magazzini o garages.

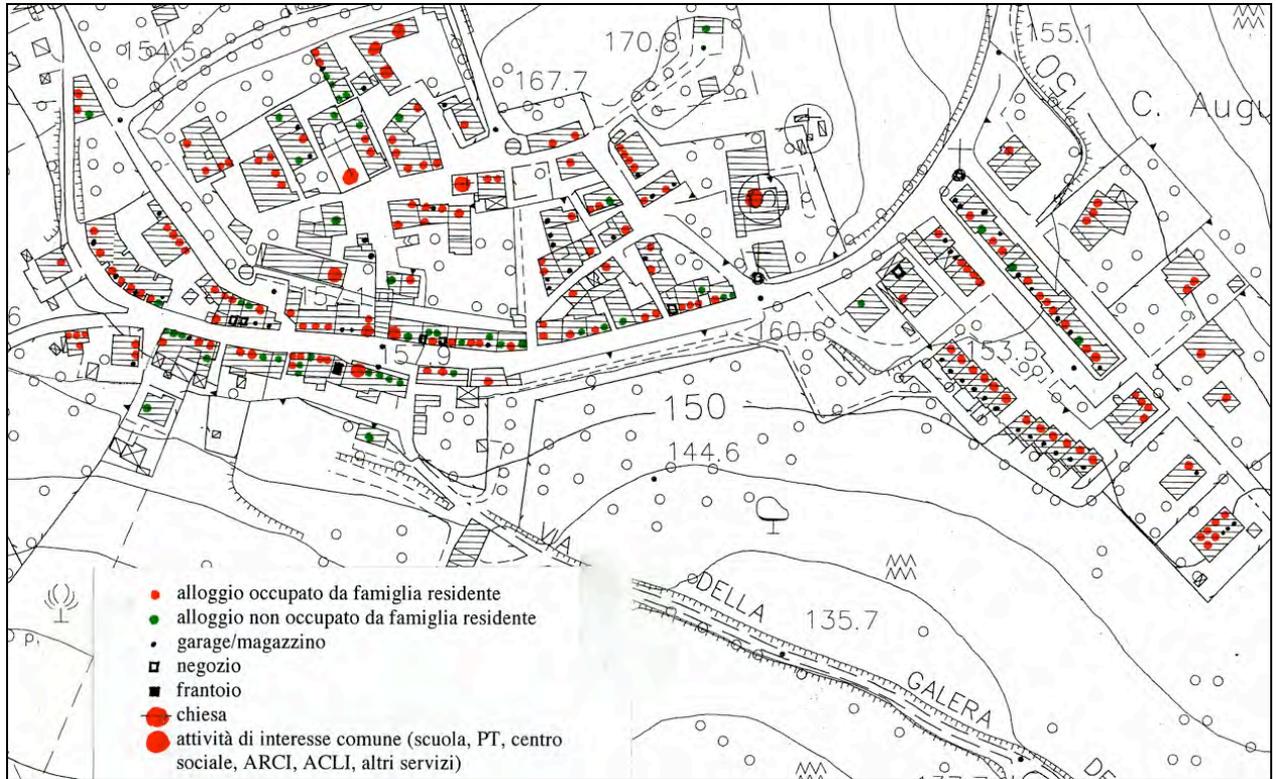
Tab. 1 – abitazioni e alloggi 2009

località	N° totale alloggi	Alloggi non occupati	Alloggi occupati	Famiglie residenti	N° abitanti residenti	Composiz. media familiare
Via Arnaldo da Brescia	31	6	25	25	58	2,32
Via del Castello	5	2	3	3	11	3,66
Piazza Cavallotti	10	-	10	10	21	2,10
Piazza Mazzini	6	4	2	2	5	2,50
Tot. centro storico entro le mura	52	12	40	40	95	2,37
Via Fratti	85	33	53	53	121 (1)	2,47 (1)
Via Arnaldo da Brescia	13	2	11	11	22	2,00
Via Gioco del Pallone	8	-	8	8	19	2,37
Via Andrea Costa	11	2	8	8	25	3,12
Tot. centro storico fuori le mura	117	37	80	80	187 (2)	2,46 (2)
Totale centro storico (zona A)	169	49	120	120	282 (3)	2,43 (3)
Via Cappuccini + via Fratti n. 1/A, 1/B, 1/a	52	5	47	47	107 (4)	2,32 (4)
Totale zona B						
Totale centro abitato	221	54	167	167	389 (5)	2,40 (5)

(1) dato relativo a 49 famiglie (2) dato relativo a 76 famiglie (3) dato relativo a 116 famiglie (4) dato relativo a 46 famiglie (5) dato relativo a 162 famiglie

⁶ indagine compiuta nel marzo 2009 dai geometri Claudio Forchielli e Davide Santini, costituita da 200 schede relative agli edifici del centro abitato (zone A e B del DM 2.4.'68, n.1444, come individuate dal PRG vigente), riportanti informazioni relative alle caratteristiche edilizie, agli alloggi, alle famiglie e alle attività.

tav.6 – ubicazione e tipo di utilizzo degli alloggi (2009)



.....

SECONDA PARTE

1. Quadro degli obiettivi della Variante

La Variante ha come oggetto centrale la disciplina urbanistica dell'abitato di Scapezzano; disciplina necessariamente connessa alla preliminare riflessione sul ruolo e sulla funzione che l'abitato, e in particolare il suo centro storico, assumono nel "contesto di riferimento".

Il contesto di riferimento *territoriale* è quella specifica porzione del territorio comunale a nord di Senigallia che dal punto di vista funzionale è raccordata al capoluogo e dal punto di vista ambientale/paesaggistico presenta la duplice interazione da una parte con la fascia litoranea e dall'altra con la fascia collinare.

Il contesto di riferimento della *pianificazione* è il quadro degli strumenti di pianificazione comunali (PRG) e sovracomunali (PPAR e PTC). Questi strumenti riconoscono all'ambito territoriale nel quale ricade Scapezzano una specifica identità, dovuta congiuntamente al valore ambientale/paesaggistico e alla corrispondenza – storicamente consolidata e tuttora non alterata - tra morfologia del luogo e forme insediative, e perseguono la conservazione di tale identità con specifiche discipline di tutela.

Il contesto di riferimento *sociale/culturale* è quello presente nell'attuale fase storica, che da una parte ha dissipato processi insediativi consolidati e svuotato centri abitati da secoli, e contemporaneamente ha dilatato l'accessibilità ai luoghi di interesse (attraverso l'accresciuta mobilità) e l'accesso alle fonti di interesse (attraverso la diffusione delle reti immateriali). Scapezzano, per la sua collocazione territoriale, può disporre ugualmente delle potenzialità della città con i suoi servizi, e della attrattività della collina e del mare; in questa rete di interessi che attraversa il territorio Scapezzano si ritrova in un punto per molti aspetti privilegiato nel quale può ridefinire, alla luce delle dinamiche attuali, il proprio ruolo specifico.

In questo "contesto di riferimento", in considerazione degli aspetti evidenziati nella Prima Parte della relazione, emergono alcuni punti fermi ai quali ancorare le proposte di pianificazione della presente Variante:

- a) l'abitato di Scapezzano non è scindibile dall'ambito geografico, – i tre versanti rivolti verso il mare, verso il Cesano e verso il Misa – , del quale è contemporaneamente centro di riferimento (visivo e morfologico) ed elemento ordinatore (del reticolo dei crinali e del reticolo stradale); ambito geografico storicamente conformatosi come area agricola con caratteri colturali e paesaggistici specifici. Le politiche di tutela previste dagli strumenti urbanistici vigenti per questo paesaggio agricolo sono necessarie (oltre che per motivi di carattere geologico/ambientale) per mantenere riconoscibile l'identità di un vasto ambito territoriale, nel quale si sono manifestati processi insediativi comuni ad altre realtà contermini (i numerosi borghi incastellati della collina), ma che, rispetto agli altri episodi, presenta la particolarità di essere "l'ultimo" avanzato collinare prima della fascia litoranea e di essere direttamente affacciato sul mare;
- b) la fisionomia che caratterizza l'abitato e il suo rapporto col territorio è stata definita dalla scelta originaria della comunità che nell'anno 1000 si è arroccata su una cima altimetricamente emergente che ha poi trasformato in un borgo fortificato; la riconoscibilità di questa sua fisionomia è quindi essenzialmente affidata a interventi che conservino o restituiscano piena visibilità alla cinta muraria e alla sua collocazione geografica: visibilità da lontano, dai diversi punti di vista, percorribilità della mura stessa per l'intero suo sviluppo, valorizzazione del manufatto attraverso gli interventi conservativi necessari e l'individuazione e valorizzazione, anche per fruizioni collettive, di spazi significativi per caratteri spaziali/architettonici o per visuali paesaggistiche;
- c) l'abitato, storicamente "centro urbano sede di una comunità" (autonomo e differenziato da Senigallia, non *periferia* o *espansione* di altro centro), che negli ultimi due secoli è andato soggetto al duplice processo del decremento demografico e del diradamento del tessuto urbano (in particolare entro le mura), nella situazione attuale, che lo vede inserito in una maglia territoriale che lo raccorda direttamente sia al capoluogo e alla viabilità territoriale, sia alle attività produttive lungo la statale, sia alla fascia litoranea, oltre che al retroterra collinare, può svolgere di nuovo il ruolo di qualificato centro abitato.
Questa prospettiva va radicata negli aspetti "identitari" dell'abitato attraverso azioni sinergiche che ne valorizzino i caratteri e le potenzialità di luogo urbano: il ripristino della *qualità urbana degli spazi pubblici*, la valorizzazione dei *caratteri tipologici e morfologici dei tessuti urbani*, il *consolidamento della presenza residenziale*.

A questi punti fermi, che individuano la specificità del luogo nel contesto geografico/paesaggistico, nel significato della cinta muraria e nel ruolo urbano del centro storico, fanno riferimento gli interventi previsti.

2. L'ambito agricolo (cfr. elab. cartogr. 3.1)

L'ambito agricolo della frazione, contesto geografico "speculare" e interconnesso all'impianto del centro storico, è assoggettato alla disciplina del PRG vigente e degli strumenti di emanazione regionale e provinciale (PPAR, PTC, PAI, PRSR), che gestiscono gli aspetti paesaggistici, ambientali ed economici dell'area. Va sottolineato che gli strumenti di carattere urbanistico intervengono, ai fini della tutela del territorio, indicando in particolare le limitazioni riguardanti gli interventi edilizi e i tipi di uso che comprometterebbero gli assetti ambientali e paesaggistici e individuando gli elementi vegetazionali diffusi da considerare protetti, mentre gli strumenti rivolti specificatamente alla difesa del suolo o all'economia agricola, esprimono anche indirizzi o incentivi finanziari (nel caso del PRSR) per le specifiche azioni da compiersi nella gestione del territorio, allargando quindi l'attenzione dalla "tutela attraverso le *tutele*" alla "tutela attraverso le *azioni*".

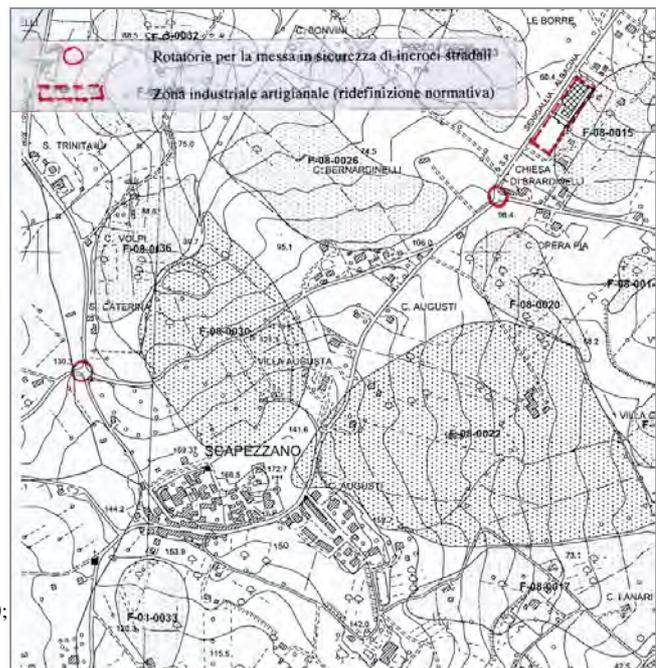
L'economia agricola dell'area adiacente a Scapezzano, caratterizzata dalla significativa presenza dell'ulivo, in un contesto territoriale nel quale l'assetto culturale convive con la presenza pervasiva di elementi di naturalità (filari e macchie di alberature o arbusti), concorre sia a definire – in modo determinante - l'assetto paesaggistico sia a indurre prestazioni funzionali nell'ambito dell'abitato (la presenza del frantoio, le manifestazioni legate all'olio) oltre che nel contesto territoriale (la presenza diffusa dei frantoi).



La presente variante non interviene sulla disciplina dell'ambito agricolo e delle articolate tutele presenti nello strumento urbanistico del comune, definitosi attraverso un processo di lunga data di approfondimenti sulla gestione del territorio dal punto di vista ambientale e paesaggistico, nel quale sono confluite esperienze e indirizzi affinati a livello sovracomunale.

Tav. 7

All'interno di questo contesto normativo, che riconosce e tutela l'unitarietà paesaggistica dell'ambito territoriale in oggetto nella sua dicotomia centro storico/versanti agricoli, vengono introdotte varianti circoscritte (tav.7), finalizzate a razionalizzare alcuni incroci stradali pericolosi sulla viabilità collinare che porta all'abitato (rotatorie di dimensioni contenute ma efficienti all'incrocio di strada S. Caterina con strada delle Vigne e all'incrocio di via Berardinelli con strada della Marina⁷) e a ridurre il potenziale carico urbanistico di un insediamento produttivo attualmente dismesso, in via della Marina, per un inserimento più coerente con le caratteristiche paesaggistiche del versante nel quale è inserito.



⁷ Dimensioni rotatorie:

in strada S. Caterina: raggio interno m 9,00; raggio esterno m 16,50;
in via Berardinelli: raggio interno m 12,50; raggio esterno m 20,00.

Di questo ambito territoriale si sottolinea la particolare fisionomia della rete stradale, che raccorda Scapezzano ai diversi punti di riferimento circostanti (via della Donella al fondovalle del Cesano, via delle Cone a Cesano attraverso l'area di Montedoro, via della Marina direttamente alla fascia litoranea, via Belardinelli, via Casini, via Camposanto Vecchio e via delle Grazie verso il capoluogo, via Roncitelli-Scapezzano verso Roncitelli, Corinaldo e la collina interna) dando luogo a una raggiera che connette l'abitato collinare ai diversi fondovalle. Questa rete stradale per le caratteristiche intrinseche e per i paesaggi attraversati presenta la massima attrattività anche per la **mobilità ciclabile**. Oltre a questa rete, utilizzata in modo promiscuo per la mobilità veicolare e ciclabile, il territorio presenta un reticolo locale minore che va riscoperto anche ai fini di un turismo ciclabile più sicuro (si propone, ad esempio, di ripristinare la continuità, per uso ciclabile, del tracciato che, provenendo da Scapezzano, si stacca dalla strada S. Anna di Trinità, percorre la vicinale del Trocco e, sovrappassata l'autostrada con un comodo sovrappasso esistente, arriva alla fascia litoranea, tracciato quasi interamente segnato da un bordo di roverelle e gelsi che percorre l'intero versante collinare). Per la rete degli itinerari ciclabili, di raggio locale o di raggio più esteso, Scapezzano costituisce il naturale punto di riferimento "geografico" e un potenziale luogo di sosta con il supporto di servizi correlati.

3. Gli interventi per la valorizzazione della *cinta muraria* nella sua interrelazione col territorio: il restauro, la rete dei percorsi di avvicinamento, il camminamento interno (cfr. *elab. cartogr. 3.1, 4.1, 4.1a, 4.1b, 4.1c*)

Il **sistema delle mura e dei torrioni** (il torrione poligonale ovest-bastione S. Caterina, il torrione nord/est-Cassero, il torrione quadrangolare sud/est, la Porta Torre e il torrione circolare a sud) (*tav.8*), - *segno fondante* dell'abitato e *segno testimoniale* di una civiltà e di un periodo - pur nella parziale compromissione della mura orientale (apertura della Porta Nova, inserimento dell'acquedotto, interrimento di parte della mura) e nel succedersi di episodi di degrado e di rifacimenti, ha mantenuto una piena leggibilità nel contesto territoriale e paesaggistico e una sua sostanziale integrità morfologica.



tav.8 – sistema delle mura e dei torrioni



Il mantenimento di questo segno, al di là di finalità contingenti come l'attrattività turistica, contribuisce alla conservazione dei lineamenti identitari del territorio (l'entroterra della provincia è un luogo di borghi fortificati) oltre che alla leggibilità e valorizzazione del carattere di Scapezzano.

Il progetto di **restauro delle mura** ad opera dell'Amministrazione comunale⁸, in corso, ha assunto come intervento contestuale una operazione di "visibilizzazione" delle mura, consistente nella eliminazione delle cortine verdi che fin'ora (vedi foto aerea) hanno praticamente cancellato la percezione dall'esterno della cortina

⁸ lavori di *consolidamento e restauro mura castellane di Scapezzano*, autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni architettonici e per il paesaggio delle Marche - progetto del Comune di Senigallia (5° Servizio Lavori e Servizi pubblici. Ambiente - ufficio progettazione UPRO) approvato dalla Giunta Municipale (2007) finanziato in parte dalla Provincia di Ancona,

muraria, operazione che ha restituito al territorio una componente paesaggistica necessaria per comprenderne la dimensione storica.

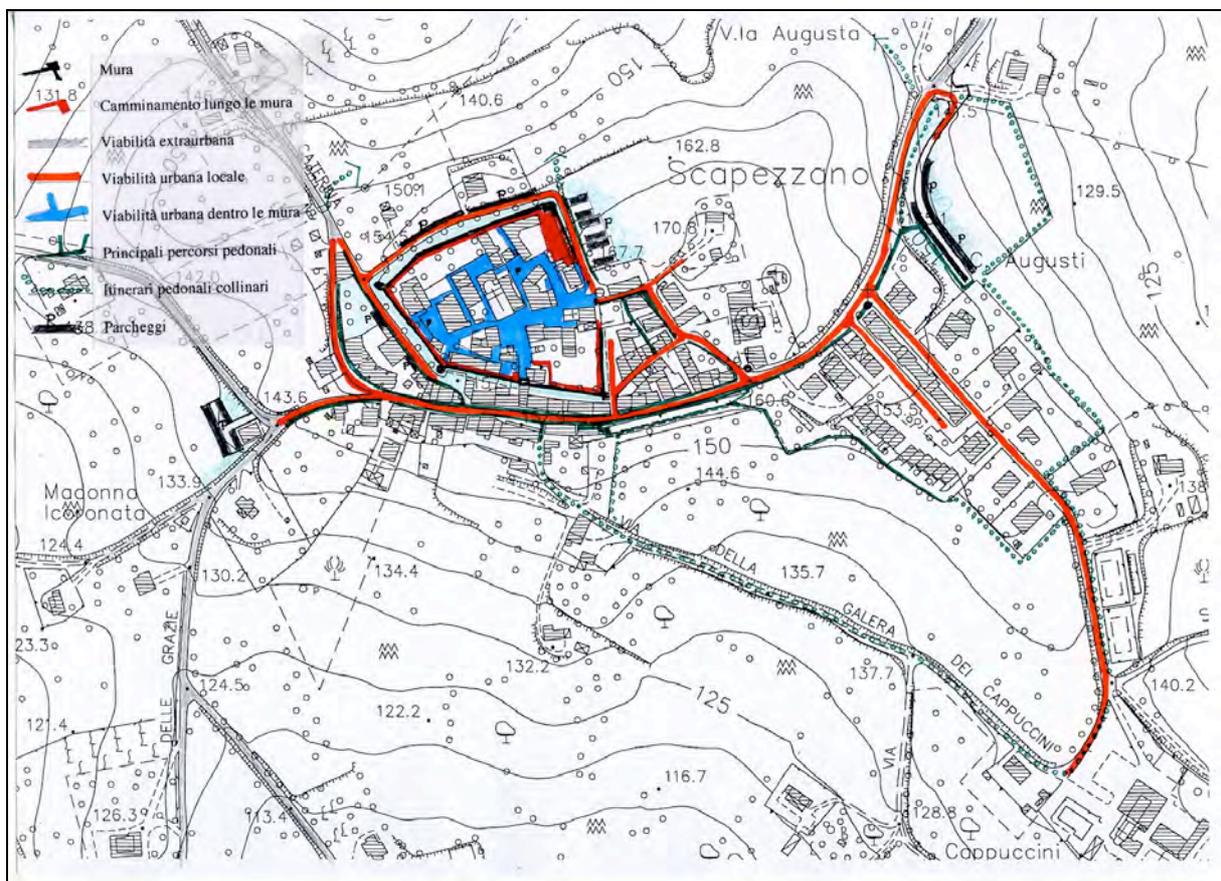
Il restauro vero e proprio comprende una serie di operazioni (ripulitura, consolidamento e restauro del paramento muraria; sistemazione delle aree al piede delle mura con pavimentazioni in cubetti e lastre di arenaria nel tratto meridionale da via Gioco del Pallone fino al Torrione circolare e con tappeto erboso nel restante tratto dal Torrione circolare alla torre dell'acquedotto; impianto per l'illuminazione esterna della cinta muraria con linee elettriche interrato) finalizzate alla leggibilità delle mura in quanto manufatto, storicamente e culturalmente significativo, e in quanto emergenza (immagine) nel contesto territoriale. Andrà inserito nel progetto di restauro anche un intervento che dia maggiore visibilità ed evidenza al tratto di mura (è visibile solo la parte sommitale) addossata all'edificio dell'ex asilo infantile, per segnalare visivamente l'originaria continuità della mura orientale.

Ulteriori interventi vengono previsti dalla variante per raccordare la valorizzazione/conservazione della mura a possibilità di fruizione in grado di coinvolgere parte dei movimenti di persone che intersecano il territorio come fruitori locali o come fruitori occasionali.

Gli interventi riguardano due momenti differenti della frequentazione della mura: il momento dell'avvicinamento alle mura e al centro storico dal contesto esterno, e il momento conoscitivo/fruitivo vero e proprio.

Il *primo intervento* – **i percorsi esterni** – si focalizza sul quadro dei movimenti centripeti su Scapezzano (in quanto elemento di interesse per la presenza del centro storico e in particolare delle mura) e sui punti di sosta: quadro che raccorda il tema della mobilità territoriale al tema della mobilità nel tessuto storico e nel quale vanno contemperate le due diverse esigenze della accessibilità agli elementi di interesse e della salvaguardia della vivibilità e fruibilità dell'abitato storico (*tav.9 - viabilità e parcheggi*).

tav.9 – viabilità e parcheggi



Lungo la rete viaria che confluisce su Scapezzano (strade classificate *extraurbane* nell'area collinare e *urbane* all'interno del centro abitato⁹) sono stati individuati: i parcheggi attestati agli ingressi dell'abitato (su via Berardinelli e all'incrocio tra le strade delle Grazie e Roncitelli-Scapezzano, complessivamente circa **70** posti macchina) destinati a intercettare i flussi con prevalente componente turistica, i parcheggi più ravvicinati al borgo murato (vie S.Caterina/A. Costa e lungo la via Arnaldo da Brescia nel tratto che circonda le mura nord e est, complessivamente circa **70** posti macchina, parte dei quali da destinare all'uso pertinenziale degli alloggi entro le mura), e gli spazi circoscritti per i parcheggi all'interno delle mura (piazza Cavallotti e lo slargo tra l'ACLI e l'edificio parrocchiale).

In presenza di questo **sistema di parcheggi**, la regolamentazione della sosta (di competenza del PGTU) potrà prevedere il divieto di sosta nell'area antistante la chiesa e lungo le strade interne alle mura (a tutela dei caratteri ambientali e della sicurezza¹⁰) e ridefinire le modalità di sosta lungo la via Fratti e le altre strade dell'abitato esterno alle mura.

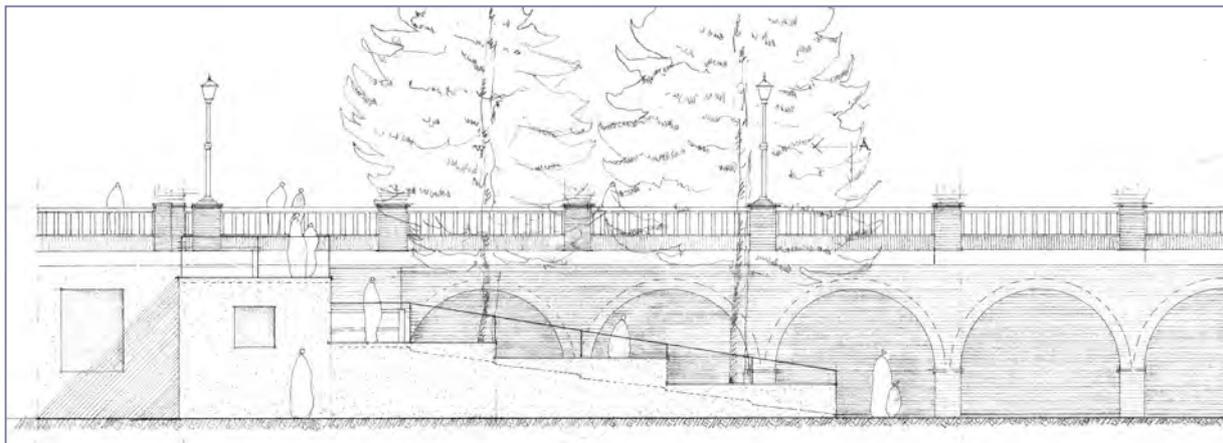
Al sistema dei parcheggi si raccorda la rete pedonale che percorre l'intero abitato e confluisce nello spazio urbano entro le mura. Dai parcheggi si stacca sia la **rete pedonale** che sale verso le mura e arriva al centro storico sia un sistema di anelli esterni – **itinerari pedonali** dell'area collinare prospiciente le mura - che percorrono l'area agricola degli ulivi del versante sud e l'area (programmaticamente) boscata del versante nord avendo sempre come riferimento la visuale del sistema delle mura.

Nello schema funzionale della mobilità la rete pedonale si estende senza soluzioni di continuità, attraverso la ricucitura dei tratti oggi mancanti, il coinvolgimento di tracciati esistenti, l'individuazione di nuovi tracciati o l'indicazione dei punti di innesto di itinerari da definire attraverso apposito progetto (questi ultimi sono previsti nel versante nord dove ad uno specifico progetto comunale competerà sia il reimpianto del verde compatto sia l'individuazione del tracciato pedonale).

I percorsi pedonali e i parcheggi, che di questi percorsi costituiscono il punto di partenza, sono il primo momento della frequentazione delle mura, in quanto ne consentono un avvicinamento e una percezione progressiva. Più in generale questi elementi costituiscono la principale rete di fruizione degli aspetti paesaggistici e storico/urbani di Scapezzano e la loro adeguata progettazione e/o manutenzione è determinante per la valorizzazione del luogo.

Il raccordo del percorso urbano al livello della *Balconata* con il percorso sottostante proveniente dall'abitato di *via dei Cappuccini* e con le provenienze da *via della Galera dei Cappuccini* viene risolto con la previsione di una **gradonata di ridotta pendenza** (tavv.10), studiata come nodo funzionalmente idoneo ad un passaggio pedonale agevole anche per passeggini e carrozzine, morfologicamente rapportato al prospetto della *Balconata* e, dalla prospettiva più allargata del cerchio collinare antistante, elemento di completamento del prospetto meridionale dell'abitato che costituisce, nel suo affacciarsi sul versante degli ulivi, l'immagine consolidata di Scapezzano; dal punto di vista funzionale la gradonata oltre a rappresentare il collegamento delle residenze poste sul lato orientale dell'abitato – *via dei Cappuccini* – consente una fruizione più agevole dell'area pubblica antistante la *Balconata*.

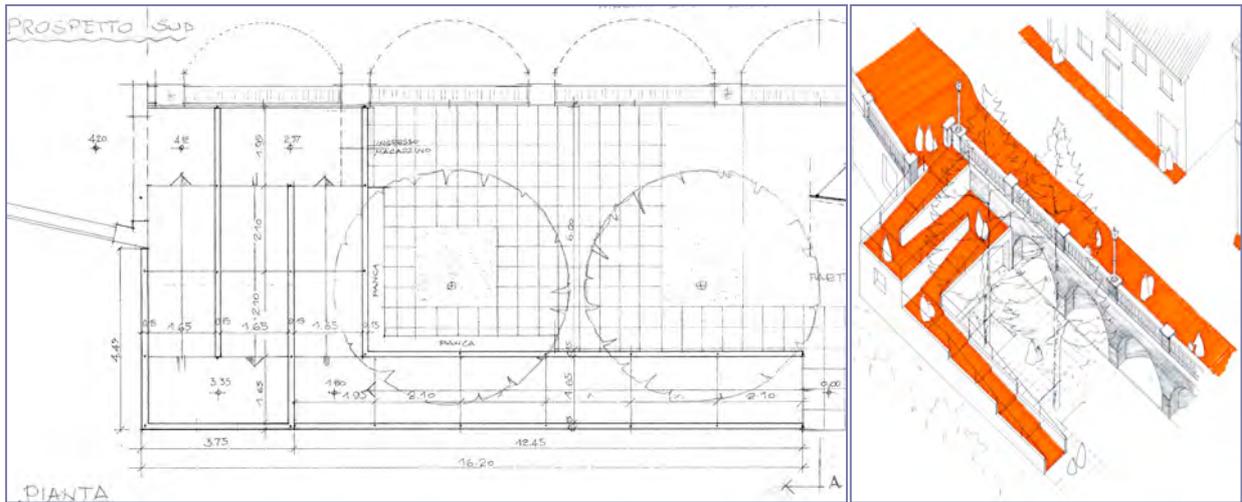
tav.10 – gradonata all'estremità ovest della *Balconata* - prospetto



⁹ la *classificazione delle strade*, che definisce il ruolo delle strade, ha rilevanza, ai sensi del Codice della strada, per la definizione, in funzione del ruolo attribuito, della disciplina d'uso e delle caratteristiche geometriche delle strade.

¹⁰ Il requisito della sicurezza consiste nella facilità dello scorrimento sia per il caso delle emergenze (per es. evento sismico) sia per l'eventualità di passaggi di mezzi di soccorso (pompieri, autoambulanze).

tav.10 – gradonata all'estremità ovest della Balconata - pianta



Il *secondo intervento* (tavv. 9 e 11), finalizzato alla fruibilità diretta delle mura – obiettivo già prefigurato anche dal piano particolareggiato del '79 e attuato solo in parte –, comporta il completamento del **percorso interno adiacente alle mura** (tuttora frammentato per la presenza di proprietà private nel tratto dalla chiesa del SS. Sacramento alla Porta Torre e nei tratti in corrispondenza all'ARCI e alla parete nord dell'ACLI) e la progettazione del tracciato nella sua interezza.

Successivamente al passaggio all'uso pubblico dei tratti oggi non disponibili, la progettazione del percorso, da ritenersi il naturale completamento del progetto di restauro delle mura, potrà prevedere per i tratti mancanti lo stesso tipo di pavimentazione dei tratti oggi presenti (cubetti di arenaria) oppure – soluzione preferibile – il rifacimento ex novo del percorso con l'utilizzo del mattone come naturale completamento della cortina muraria, nelle tessiture collaudate presenti in altri borghi murati dell'area collinare (il mattone nella pavimentazione stradale non è presente a Scapezzano, ma il percorso lungo le mura va considerato come *parte* della mura piuttosto che come sede stradale). In alcuni tratti andranno riviste con una progettazione attenta le quote altimetriche, a volte alterate da tombamenti o riporti di terreno, e, dove necessario per la sicurezza, andranno definiti interventi adeguati.



Lungo il tracciato alcuni spazi assumono carattere di eccezionalità; in particolare, *l'area adiacente al Cassero* (ex sedime del distrutto palazzo Baviera) per la sua dimensione e collocazione si presta a svolgere il ruolo di spazio urbano idoneo a manifestazioni, feste, concerti, e come tale va valorizzato con una progettazione specifica (pavimentazione, elementi di sosta) che preveda anche l'abbassamento di quota necessario per far riemergere nella sua interezza il corpo del Cassero.

Altri punti di eccezione sono i torrioni: in particolare va verificato, nell'ambito degli interventi di restauro, se nel *Cassero* e nel *Torrione rotondo* possono essere recuperati gli spazi interni ed eventualmente resi disponibili come accessi dal basso o almeno come spazi accessibili e visitabili.

Nel *Cassero* e nel *torrione quadrangolare di sud/est* potrebbe inoltre essere resa accessibile la parte sommitale come straordinario punto di vista sui versanti sottostanti.

Va sottolineato che il percorso lungo le mura oltre a rendere visibile il sistema murario e il paesaggio esterno (dal mare alla collina), scopre all'interno i diversi volti del centro storico: le parti edificate e gli slarghi urbani, il parco pubblico con i suoi pini marittimi, e l'uliveto racchiuso dalle mura nell'area appartata che fu sede del convento delle Cappuccine.

Un ulteriore intervento, finalizzato alla percezione della mura orientale con il Cassero e del suo rapporto col paesaggio (la collina che arriva al mare), può essere previsto nella eventualità di ristrutturazioni del sistema acquedottistico che prevedano la dismissione della torre dell'acquedotto: in questo caso il sedime a livello strada del manufatto e l'area di pertinenza possono essere sistemati, con una progettazione attenta, come



belvedere rivolto verso la mura e verso il mare, che immediatamente prima dell'ingresso nel borgo murato anticipa la vista della cinta muraria.

4. Gli interventi per la qualità insediativa dell'abitato: la riqualificazione degli spazi urbani del centro storico, il consolidamento della presenza residenziale attraverso il recupero di tessuti urbani da riqualificare e l'adeguata dotazione di servizi, la tutela dei caratteri tipologici e morfologici del tessuto urbano esistente (cfr. elab. cartogr. 3.1, 4.1, 4.1a, 4.1d, 4.1e, 4.1f; analisi elab. cartogr. 2.5)

L'abitato all'interno delle mura, insieme alle sue frange addossate alla cinta muraria, è – prima ancora che un manufatto “storico” – un centro urbano sede di una comunità, andato soggetto nel corso dei secoli a fenomeni di crescita e di recessione i cui effetti hanno inciso nel corpo sociale e nelle strutture edilizie. Le potenzialità di rivitalizzazione che possono essere colte nell'attuale assetto territoriale vanno raccordate al luogo attraverso interventi che ne riconoscano e valorizzino gli elementi costitutivi consolidando la percezione di un abitato con una sua cultura specifica.

Il carattere primario che il piano intende ripristinare nel centro storico è la **qualità urbana degli spazi pubblici**, (spazi pubblici di riferimento per l'intero abitato) che nei centri di antico impianto si configurano come luoghi funzionali alle diverse esigenze comunitarie, caratterizzati da dimensioni, colori, materiali che li assimilano a stanze a cielo aperto piuttosto che a condotti specializzati per la mobilità. Lo spazio pubblico è lo spazio della comunità, in quanto spazio di tutti e vocato alle interrelazioni: ha un ruolo che non può essere sostituito da una somma di residenze, in quanto strumento di interazione tra le persone, testimonianza concreta dello stratificarsi delle esperienze di una comunità ed espressione della civiltà di un luogo.

Nel centro storico di Scapezzano, in particolare dentro le mura, molti vuoti si sono aperti e in seguito consolidati all'interno dell'originario tessuto compatto; tuttavia la riqualificazione della rete stradale, originaria matrice di formazione dell'aggregato edilizio, e il suo ripristino come spazio urbano qualificato con il ruolo di struttura di riferimento per la compagine urbana, può ricostituire e rafforzare il carattere di unitarietà dell'intero abitato riassorbendo le modifiche che nell'ultimo secolo hanno alterato alcune parti..

Gli interventi mirati al ripristino della qualità urbana degli spazi pubblici vertono essenzialmente su tre aspetti:

- a) il ridimensionamento dell'asse stradale centrale (via Arnaldo da Brescia) nei tratti maggiormente alterati da demolizioni più o meno recenti ripristinando dove possibile gli allineamenti stradali dell'impianto ottocentesco,
- b) la qualificazione dello spazio davanti alla chiesa parrocchiale come “piazza”, a sottolineare il ruolo dell'area antistante il più antico elemento di aggregazione (la chiesa) e direttamente rapportata all'accesso “storico” della Porta torre,
- c) il progetto di ripavimentazione esteso all'intero borgo murato.

Il **progetto di ripavimentazione** (tav. 11) è finalizzato a ripristinare in modo generalizzato la tipologia di pavimentazione preesistente (della quale sono presenti pochi lembi residui), in selci di arenaria nel formato tradizionalmente usato nelle strade di vecchio impianto dei centri storici marchigiani, con la raccolta delle acque nella parte centrale o nelle fasce laterali, e l'individuazione, attraverso lastre di maggiori dimensioni, dei bordi laterali nelle arterie centrali. La pavimentazione della piazza dovrà essere differenziata nel disegno (da ottenersi con selci di pezzatura, o anche colorazioni, diversificate), Anche gli slarghi saranno caratterizzati da disegni diversificati, ottenuti sempre con lo stesso materiale o, in alcuni casi circoscritti, con l'acciottolato.

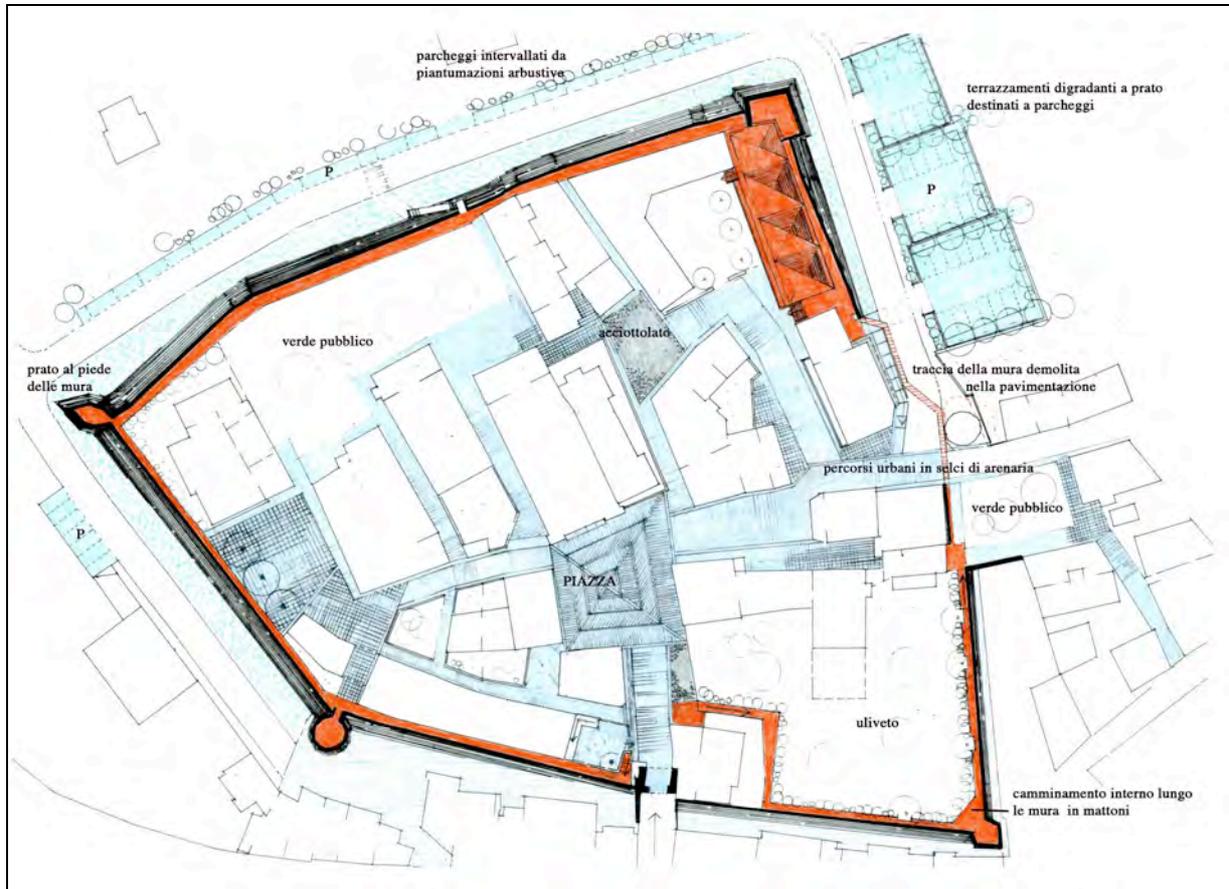
Il piano formula una proposta di pavimentazione (gli spazi urbani in selci di arenaria, il camminamento lungo le mura in mattoni), che ha tuttavia solo il valore di esemplificazione o di indirizzo, dovendosi in concreto procedere con un dettagliato progetto particolareggiato, dal quale dovrà derivare un significativo contributo alla percezione del borgo murato come struttura unitaria, alla sua qualità urbana e alla sua fruibilità. Per la concreta esecuzione del progetto sarà necessaria la presenza di operatori qualificati che siano in grado di gestire questo tipo di pavimentazione assicurando anche una percorribilità agevole¹¹ per le esigenze dei diversi utenti.

Al progetto di pavimentazione va correlata la revisione del sistema della illuminazione pubblica (che avrà un ruolo significativo sia per la visibilizzazione delle mura sia per la qualificazione dell'ambiente urbano, connessa

¹¹ Nel caso di Scapezzano, che ricade in area suscettibile di eventi sismici, l'agevole percorribilità delle strade (con assenza di gradini, strozzature, dislivelli sensibili) costituisce un fattore di sicurezza nel caso si verificano improvvisi flussi di persone.

quest'ultima al tipo di illuminazione e alla tipologia dei manufatti utilizzati) e dell'arredo urbano, oltre al progetto di riordino delle linee tecnologiche, con l'eliminazione delle linee aeree che costituirebbero un fattore di rischio nel caso di eventi sismici (oltre che elemento di disturbo visivo).

Tav. 11 – pavimentazione del centro storico all'interno delle mura



La qualità degli spazi urbani va rapportata necessariamente anche alle modalità del loro utilizzo, trattandosi di spazi di ridotte e ridottissime dimensioni, la percezione e l'uso dei quali sarebbe pesantemente condizionato da una presenza veicolare indiscriminata.

Fermo restando che spetterà al PGTU (*Piano generale del traffico Urbano*) la definizione dei criteri di circolazione, il piano considera come misure prudenziali per evitare lo snaturamento del centro murato l'attestamento dei flussi veicolari turistici nel sistema dei parcheggi esterni indicati precedentemente, e la regolamentazione del traffico dei residenti in base al criterio di non consentire il parcheggio lungo le strade interne alle mura (del tutto inidonee) o sulla piazza centrale, limitandolo agli slarghi allo scopo individuati¹². Per dare risposta alle richieste di parcheggio dei residenti entro le mura senza appesantire il tessuto urbano/edilizio esistente, è opportuno che il parcheggio previsto nei pressi dell'acquedotto (36 posti macchina), a circa 80 m dalla piazza, vada destinato all'uso pubblico e/o all'uso pertinenziale dei residenti con criteri da definirsi attraverso specifici accordi con l'Amministrazione¹³.

Altro aspetto di estrema importanza per il ripristino della vitalità del centro storico è il **consolidamento della presenza residenziale**. La posizione di Scapezzano nel contesto territoriale fornisce condizioni ottimali per un

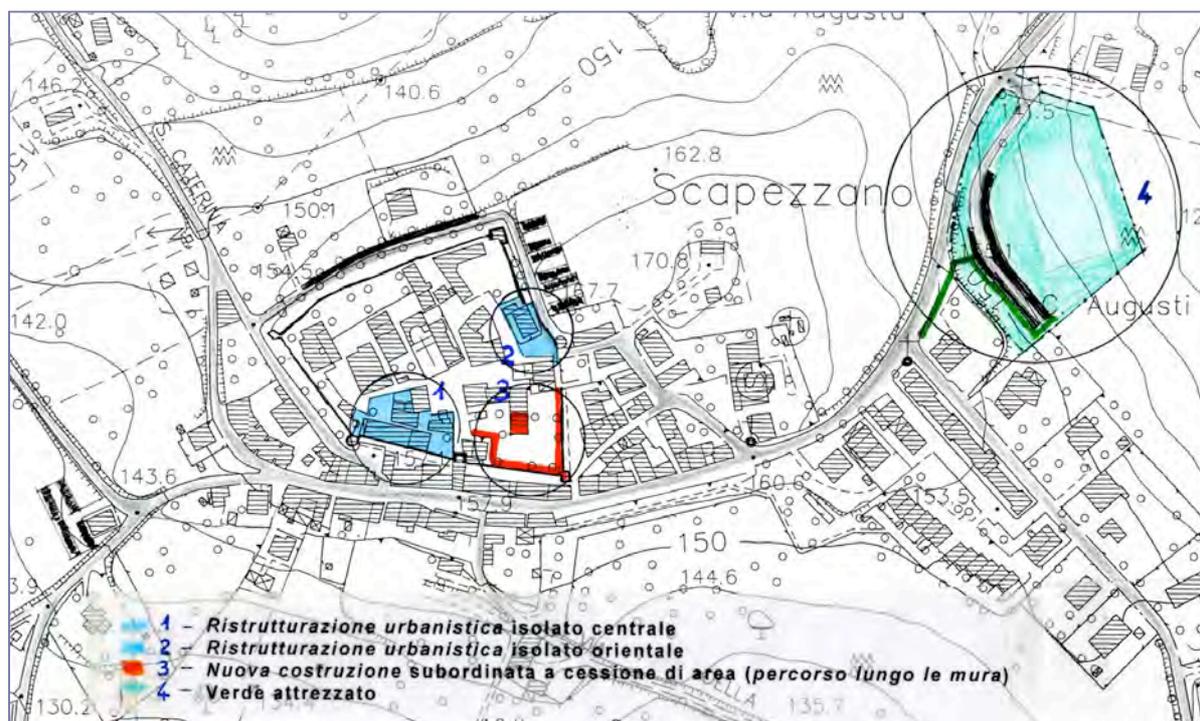
¹² Utilizzando la classificazione del Codice della strada l'area racchiusa entro le mura potrebbe essere definita come "zona residenziale" (art.3, n.58) "zona urbana in cui vigono particolari regole di circolazione a protezione dei pedoni e dell'ambiente, delimitata lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine", o come "zona 30", come definita nelle Linee guida per i piani della sicurezza stradale urbana (2001), che ha numerose analogie nella legislazione di altri paesi.

¹³ si fa riferimento all'art.9, comma 4, della L.122/89 che consente all'Amministrazione comunale l'individuazione di aree specificatamente destinate ai parcheggi pertinenziali e la loro cessione in diritto di superficie (per un tempo non superiore a 90 anni) attraverso convenzione, con riferimento a criteri stabiliti dalla medesima Amministrazione,

insediamento stabile che fruisce contemporaneamente della vicinanza di tutti i servizi e possibilità occupazionali della città (per l'adiacenza al capoluogo comunale) e di una collocazione ambientale (mare e collina) di estrema appetibilità. Il consolidamento della presenza residenziale va inteso però prioritariamente come ripristino della presenza residenziale **all'interno** del centro storico, per frenare il processo di svuotamento di attività e di abitanti che verrebbe invece favorito, o a dir poco rimandato, da soluzioni esterne (peraltro non proponibili nel contesto paesaggistico adiacente al borgo murato) che sposterebbero ulteriormente il carico abitativo con estensione e aggravamento del fenomeno di periferizzazione anche all'interno del centro storico stesso.

Ai fini del consolidamento della presenza residenziale il piano, attraverso gli interventi (vedi *tav.12 –interventi di trasformazione*) e le disposizioni normative, prevede sia l'incremento delle potenzialità insediative nel contesto dell'abitato, sia l'incremento o la qualificazione delle dotazioni di attrezzature, sia il generalizzato miglioramento della qualità insediativa del tessuto urbano esistente.

tav.12 –interventi di trasformazione



a) interventi comportanti l'incremento delle potenzialità insediative

L'incremento della potenzialità insediativa è stato perseguito attraverso interventi focalizzati sul tessuto del centro storico, in parte attraverso trasformazioni circoscritte, ma significative, all'interno del borgo murato, in parte attraverso operazioni diffuse nel tessuto edilizio esistente.

Gli interventi all'interno del borgo murato comportanti modifiche allo stato attuale sono mirati (in diversa misura) al ripristino di configurazioni urbane presenti fino al XIX secolo e successivamente impoverite. Questo principio è presente nel modesto ampliamento che interessa (in piccola parte) il sedime del distrutto convento delle Cappuccine (ampliamento subordinato alla cessione del camminamento lungo la mura dalla Porta Nova alla Porta Torre) e, soprattutto, nelle due ristrutturazioni urbanistiche che interessano rispettivamente l'isolato antistante la chiesa parrocchiale e l'isolato antistante la torre dell'acquedotto.

Per questi due interventi di *ristrutturazione urbanistica* sono stati approfonditi criteri progettuali rapportati alla compagine urbana dal punto di vista morfologico e tipologico¹⁴, per attribuire loro il ruolo di interventi di ripristino del tessuto urbano e di riqualificazione dell'immagine urbana.

¹⁴ L'approfondimento delle tipologie abitative è riportato in modo dettagliato nelle *schede progettuali*

L'intervento di *ristrutturazione urbanistica dell'isolato centrale* (tavv. 13 e 14) riguarda la parte compresa tra la mura meridionale (tratto fra la Porta torre e il Torrione rotondo) e la via Arnaldo da Brescia, nella quale alle demolizioni dell'800 e del post terremoto del 1930 non ha fatto seguito un processo di ricostituzione del tessuto urbano: in alcune parti sono rimasti dei vuoti non qualificati o edifici degradati, in altre la presenza di funzioni assolutamente meritorie per la vita comunitaria (ARCI) non si è concretizzata in costruzioni adeguate.

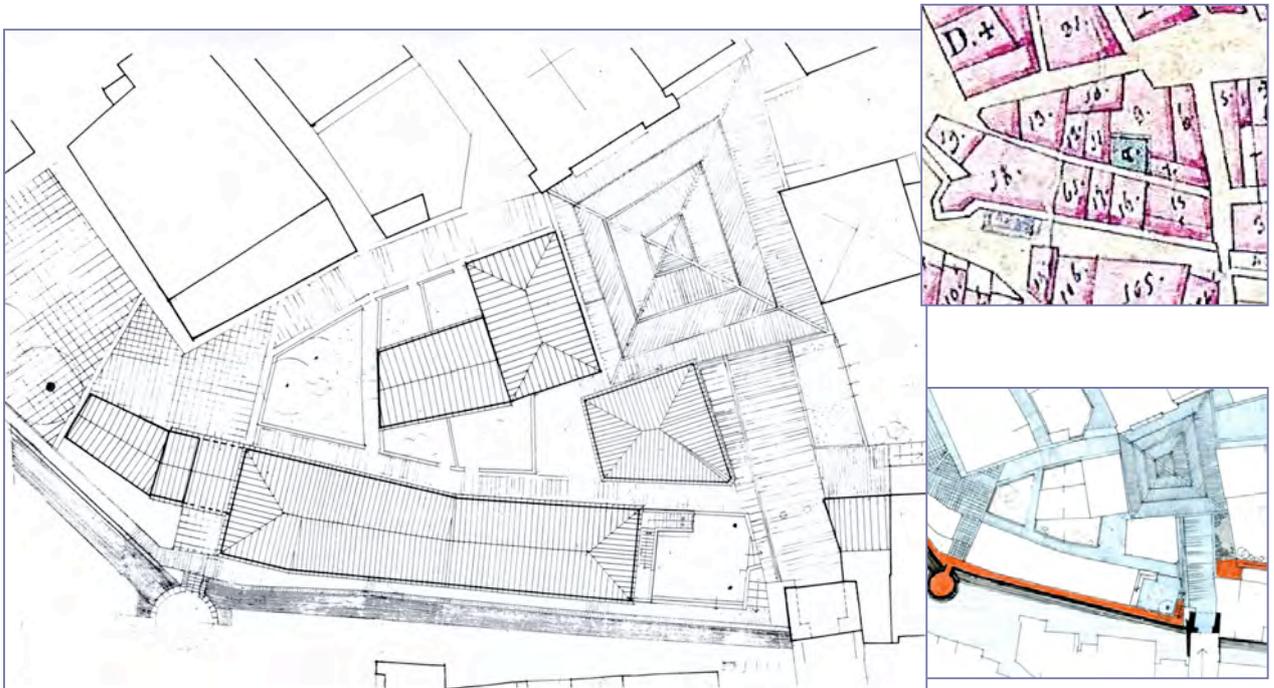
Essendo questa in pratica la parte centrale dell'originario nucleo storico, il comparto di ristrutturazione urbanistica prevede il ripristino dei perimetri stradali originari, concretizzati o attraverso **corpi edilizi** (nella parte lungo la mura) o attraverso **muri di recinzione**.

Gli edifici sono destinati a residenza (nel corpo lungo edilizia seriale di alloggi a schiera) e a servizi connessi; è prevista la permanenza dell'Arci con affaccio sulla piazzetta adiacente alla Porta Torre e l'inserimento di attività commerciali o di servizio al piano terra dell'edificio prospettante la chiesa.

L'intervento di *ristrutturazione urbanistica* è finalizzato al ripristino di spazi e tracciati stradali, di volumi edilizi e funzioni residenziali, nonché di tipologie e caratteri costruttivi, caratterizzanti l'area centrale con lineamenti leggibili fino alla fine dell'800.

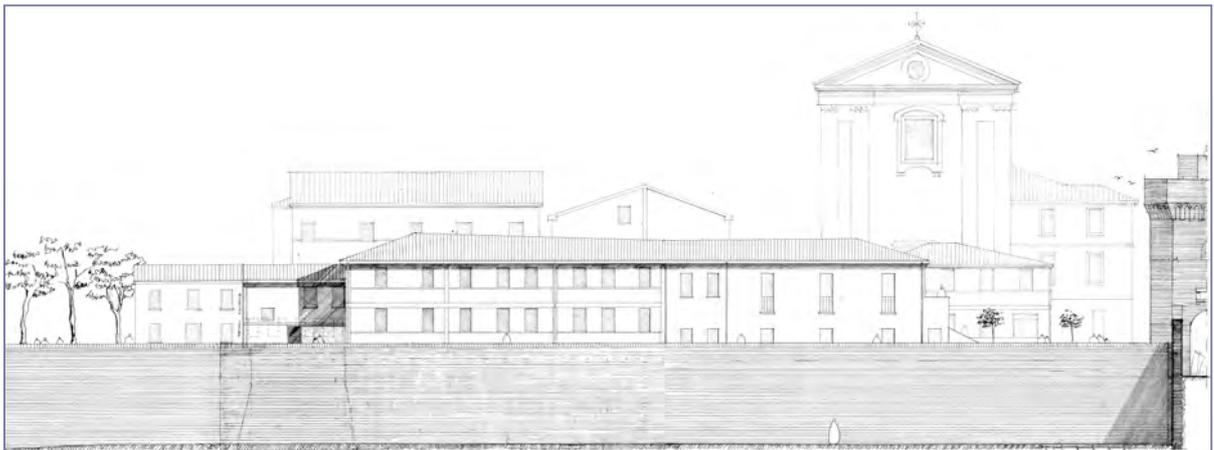
Obiettivo di questo intervento, strettamente interrelato all'intervento di pavimentazione della piazza, è che il borgo murato e l'intero centro storico recuperino la densità residenziale e la qualità della loro area più centrale.

tav.13 – intervento di ristrutturazione urbanistica - isolato centrale



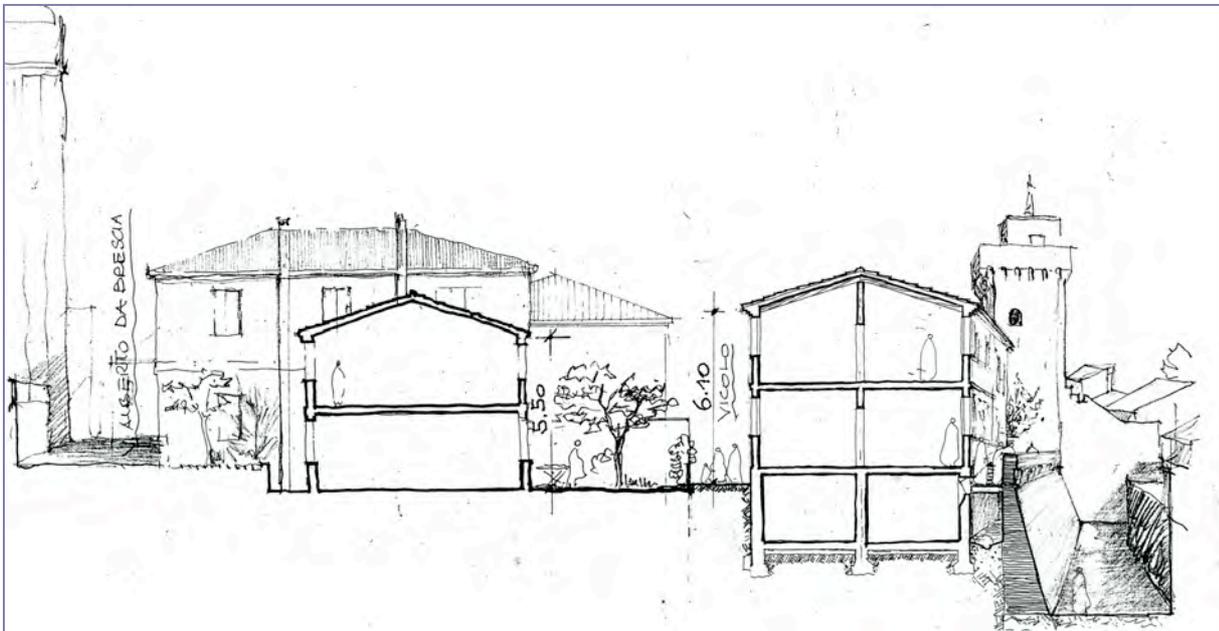
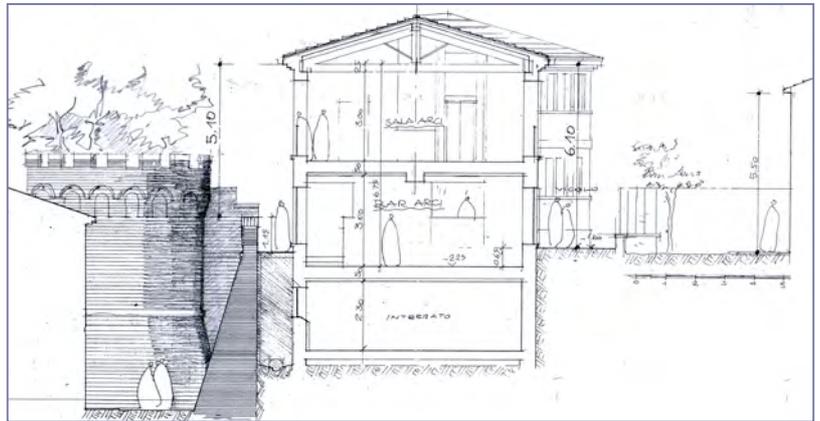
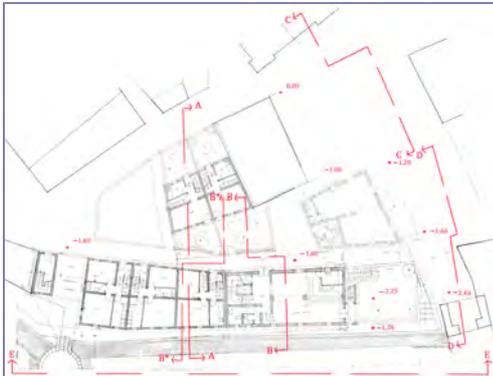
planimetrie di progetto degli edifici e della pavimentazione

prospetto fronte mura



tav.14 – intervento di ristrutturazione urbanistica - isolato centrale
sezione B-B – sezione A-A – sezione C-C/ D-D

ubicazione sezioni



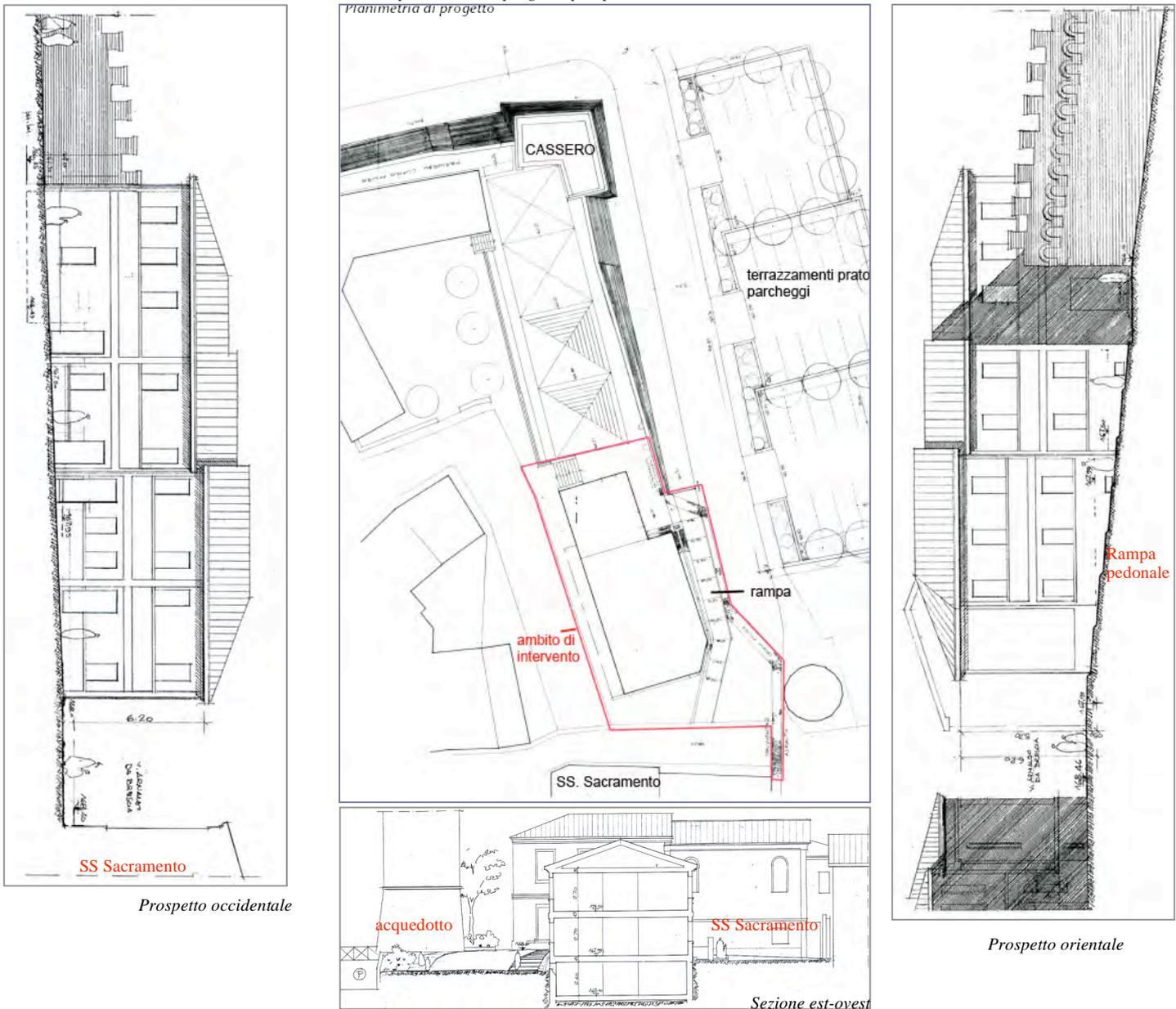
L'intervento di **ristrutturazione urbanistica dell'isolato orientale** (tavv.15 e 16) interessa l'area compresa tra la via Arnaldo da Brescia nel tratto di ingresso entro le mura e lo spazio antistante il Cassero, area soggetta nel corso dell'ultimo secolo a demolizioni devastanti (il *palazzo Baviera*, il *Palazzo Vicariale* o *Casa Pubblica*, un tratto della mura orientale) non riassorbite dagli interventi successivi.

La ristrutturazione si pone come intervento complementare alla riqualificazione dell'area antistante il Cassero, prevista come spazio pubblico, - una "piazza" pavimentata e disegnata in mattoni - delimitata dalla mura e dal Cassero. Con l'intervento di ristrutturazione lo spazio pubblico viene definito a sud da un edificio il piano terra del quale è aperto su di esso e destinato a esercizi pubblici o attività commerciali o a servizi di supporto delle attività effettuabili nello spazio aperto.

Tav. 15 – intervento di ristrutturazione urbanistica – isolato orientale
catasto Pontificio, sistemazione prevista



Tav. 16 – intervento di ristrutturazione urbanistica – isolato orientale –
planimetria di progetto, prospetti e sezione



Il nuovo edificio interessa una porzione urbana che più si avvicina (rispetto all'attuale edificio) all'ingombro dell'originario impianto urbano; l'organizzazione dell'edificio e la contestuale organizzazione/riprogettazione dei percorsi perimetrali ridefiniscono la maglia viaria con tracciati che ripercorrono la rete stradale del primo '800; lo stesso tracciato della mura demolita viene reso visibile attraverso un segno in acciottolato nella pavimentazione stradale che connette il punto nel quale la mura è interrotta al paramento murario addossato all'edificio dell'ex asilo.

L'intervento è finalizzato al ripristino di volumi e percorsi che ripropongono l'accesso al borgo murato in modo più attento alla morfologia urbana originaria, il volume dell'edificio si pone come cerniera tra il piano dei percorsi urbani e il piano del piede della mura.

Entrambe le ristrutturazioni e l'ampliamento non prevedono autorimesse entro il loro perimetro, in quanto la dotazione di parcheggi di loro pertinenza viene demandata ad aree vicine ma esterne alla cinta muraria per ridurre al minimo l'accesso di flussi veicolari entro le mura e salvaguardare i caratteri funzionali e ambientali del contesto urbano. A questo va aggiunto che in questo modo è possibile utilizzare interamente lo spazio disponibile per le residenze e i percorsi urbani senza detrazioni per autorimesse e relative corsie di accesso.

Per l'attuazione di tutti gli interventi (ristrutturazioni urbanistiche e ampliamento di edificio all'interno del borgo murato) è stato previsto *l'intervento diretto convenzionato*, in quanto l'approfondimento progettuale dei tessuti urbani interessati e la specificazione degli ambiti di intervento, ciascuno comprensivo di edifici abitativi e di spazi pubblici (rientranti nell'urbanizzazione primaria), consente di intervenire direttamente.

Gli interventi di trasformazione urbana all'interno del centro storico (ristrutturazioni urbanistiche e ampliamento) sono tutti caratterizzati da azioni che coinvolgono il tessuto urbano sotto il duplice aspetto della dotazione residenziale e della dotazione di spazi e attrezzature pubbliche, riproponendo il carattere della inscindibilità pubblico/privato che ha connotato il processo storico della crescita urbana. Gli interventi previsti comportano infatti la realizzazione contestuale di alloggi e spazi pubblici e di interesse comunitario (nell'isolato centrale: *alloggi, sede ARCI, percorsi urbani, camminamento lungo la mura*; nell'isolato orientale: *alloggi, attività commerciale, percorsi pedonali*; nell'ampliamento: *alloggi e camminamento lungo la mura*). Non solo: l'intervento circoscritto proietta (attraverso il meccanismo delle monetizzazioni mirate a opere ben precise) il suo concorso anche sulla qualificazione di spazi urbani significativi, in primis la piazza centrale e lo spazio antistante il Cassero.

Gli interventi all'interno del borgo murato complessivamente forniscono circa 13/15 alloggi (circa 7 nell'isolato centrale, 4/5 nell'isolato orientale, 2/3 nell'ampliamento) che incrementano di un quarto la dotazione di alloggi oggi presenti all'interno delle mura (52 alloggi).

Un ulteriore contributo all'incremento verrà dato, all'interno del centro storico, dagli alloggi (presumibilmente 4/5) che completeranno – secondo le disposizioni del *Piano Particolareggiato '79* – l'edificio a schiera realizzato lungo la via Fratti presso la strada S. Caterina.

Complessivamente quindi all'interno del centro storico si avrebbe un incremento di circa 20 alloggi.

All'incremento di famiglie/abitanti indotto dall'introduzione di nuovi alloggi potrà sommarsi un incremento di famiglie/abitanti indotto dal riuso di parte degli alloggi oggi non occupati da residenti (49 nel centro storico e 5 nella zona di via dei Cappuccini): incremento non quantificabile a priori in quanto legato a fattori di attrattività dell'abitato, di avvicendamenti abitativi, di dinamiche demografiche, di disponibilità economiche e di motivazioni sociali, di difficile previsione. L'avvio di una politica di ripristino della qualità urbana e di consolidamento delle dotazioni di servizi dovrebbe tuttavia incentivare scelte di ripristino e riuso di singoli alloggi con incrementi comunque sensibili della consistenza demografica e della vitalità dell'abitato.

Nell'economia generale delle politiche abitative del Comune andranno definiti i criteri e le modalità con le quali anche nell'abitato di Scapezzano potranno essere individuate quote di alloggi per i quali convenzionare canoni di affitto o di cessione.

b) interventi riguardanti le attrezzature

Le valutazioni relative alla dotazione di attività e servizi rapportati alla residenza partono dal difficile bilancio tra la perdita progressiva del tessuto di servizio della antica (ma non lontana) società contadina che nel centro urbano aveva collocato tutte le attività minute necessarie alla vita quotidiana (artigianato di servizio, artigianato produttivo minore, commercio al minuto), oltre alle strutture di riferimento per la comunità (le chiese, le attività assistenziali e amministrative), e l'acquisizione recente delle dotazioni di servizi primari (l'acquedotto, l'impianto di sollevamento delle acque, le scuole) e di strutture comunitarie (esprese per lo più nei decenni del

dopoguerra: ARCI, ACLI, centro sociale, integrazione delle strutture scolastiche). Se le attrezzature e le infrastrutture tecnologiche recenti hanno adeguato la frazione alle esigenze attuali, la progressiva scomparsa del tessuto minore di negozi e artigiani – per quanto inevitabile – ha obiettivamente impoverito il livello della qualità urbana.

Le prestazioni oggi richieste dai flussi turistici dell'area e, d'altra parte, la potenziale stabilizzazione di residenti connessa alle potenzialità lavorative legate al sussidio degli strumenti informatici e all'accresciuta mobilità, possono però favorire il ripristino progressivo di un tessuto minuto di attività (esercizi pubblici e negozi di prima necessità, ricettività, studi e attività professionali di vario tipo ...) radicalmente differente da quello preesistente ma ugualmente vitale e compatibile con le tipologie edilizie presenti. Per incentivare questa prospettiva le norme relative al tessuto edilizio esistente favoriscono, anche con deroghe alle norme regolamentari riguardanti l'altezza e i requisiti illuminotecnici, l'utilizzo dei vani al piano terra per attività commerciali e di servizio, in particolare lungo la via Fratti, sede tradizionale, fino a un passato recente, delle attività commerciali e di servizio.

Nel quadro dei servizi e delle attrezzature¹⁵ la frazione presenta carenza di spazi per le attività sportive dei ragazzi; a queste viene data risposta con la previsione di **un'area verde** (nella quale si integra il parcheggio accessibile da via Berardinelli), adiacente all'abitato, inserita in un'area agricola (totalmente priva di alberature) alla quale dovrà raccordarsi con piantumazioni (filari di alberi, siepi) di specie autoctone e con una attenta modellazione morfologica del terreno (che già oggi prefigura una conformazione ad anfiteatro – rivolto verso il mare - idonea alle funzioni previste). Il dimensionamento e l'ubicazione dell'area sono idonee alla realizzazione di un campo sportivo per ragazzi con relative aree verdi di contorno; la posizione territoriale favorisce la facile accessibilità al servizio per l'intera area della frazione e la connessione pedonale per l'abitato di Scapezzano.

E' da sottolineare il forte ruolo aggregativo e comunitario che le attrezzature rivolte ai bambini e ai ragazzi – in primo luogo la scuola (che già oggi a Scapezzano risulta essere pienamente efficiente e caratterizzata da una particolare metodologia pedagogica) e le attrezzature sportive per ragazzi – svolgono nei riguardi della comunità locale, e le forti interrelazioni che promuovono con zone residenziali contermini che possono utilizzare i servizi disponibili attraverso tipi di mobilità (per es. scuolabus) di breve raggio (nell'area in oggetto favorita dalla rete stradale esistente).

Ulteriori integrazioni alle attrezzature di carattere comunitario già presenti (ARCI, ACLI, centro sociale, chiesa e attrezzature parrocchiali) possono essere previste in edifici attualmente sottoutilizzati: l'edificio della chiesa del SS.Sacramento (già ora parzialmente usato per attività di interesse culturale e sociale) può essere assoggettato a interventi di valorizzazione che consentano l'inserimento di ulteriori tipi di utilizzo, per es. come centro di documentazione di aspetti specifici della frazione: ricostruzione della storia del centro storico, testimonianze della storia più recente, documentazione del restauro delle mura, documentazione del sito archeologico di Montedoro: testimonianze tutte che possono rappresentare un elemento di informazione per le scuole e un elemento di interesse per fasce di utenti più allargate che possono reperire le informazioni relative a questo ambito territoriale all'interno dell'abitato stesso.

Accanto agli obiettivi del ripristino della qualità urbana degli spazi pubblici e del consolidamento residenziale, il piano si pone l'obiettivo della **conservazione dei caratteri tipologici e morfologici del tessuto urbano esistente**.

Attraverso la disciplina edilizia deve essere assicurato sia il diritto dei singoli di migliorare le condizioni di abitabilità e di sicurezza delle residenze, sia il diritto della comunità che gli interventi non snaturino il suo ambito di riferimento alterando i caratteri che hanno storicamente connotato l'edilizia locale nelle sue trasformazioni.

L'obiettivo della conservazione dei caratteri tipologici e morfologici riguarda le espressioni che hanno contribuito all'identità locale nelle diverse fasi di crescita dell'abitato nella sua interezza; così risulta oggi significativo come elemento urbano che caratterizza l'espansione recente lungo via dei Cappuccini l'isolato lineare formato dalle case popolari costruite negli anni '30 all'esterno del centro storico, che oggi rappresenta il fronte costitutivo della strada. Per gli edifici di questo isolato, aventi valore storico/testimoniale e significativi per la morfologia dell'abitato, sono stati previsti interventi solo conservativi, modificando la disciplina del PRG vigente (*tav.17*).

¹⁵ con riferimento ai servizi per i quali il DM 2 aprile 1968, n.1444 richiede obbligatoriamente il reperimento di aree

Tav.17 – le case popolari degli anni '30



L'ambito nel quale più incide la disciplina di conservazione dei caratteri storici/morfologici del tessuto urbano è tuttavia, ovviamente, il **centro storico** – la zona A di cui al DM 2.4.'68, n. 1444 individuata dal PRG –costituito dal nucleo interno alla cinta muraria e dalle frange edilizie che si sono sviluppate a ridosso delle mura.

Il tessuto urbano del centro storico ha subito nel tempo processi evolutivi avvenuti in alcune parti con continuità e in altre con radicali trasformazioni o lacerazioni. La lettura di questi processi ha evidenziato le diverse dinamiche – le *persistenze*, le *variazioni*, le *addizioni* - che hanno interessato la “città” della fine '700/inizi '800 nei due secoli successivi e che ci hanno consegnato la situazione attuale.

Le *persistenze* hanno riguardato in misura generalizzata il tessuto urbano seriale lungo la via Fratti, costituito da due fronti continui di case (edifici giustapposti con originaria tipologia a schiera –un unico alloggio su più piani -, in parte evolutisi nella tipologia in linea – 1 o 2 alloggi per piano -), con le facciate di intonaci colorati, e spesso elementi decorativi a sottolineare finestre e marcapiani, tessuto urbano che ancor più con la realizzazione della balconata (dopo la guerra 1915/18) ha assunto una funzione centrale nell'abitato storico; in misura molto minore le *persistenze* hanno interessato il borgo murato, di più antica formazione, nel quale dell'antico tessuto seriale sono rimasti solo frammenti, e dei numerosi edifici emergenti (chiese, conventi, palazzi) è rimasta solo la chiesa parrocchiale e (chiusa al culto da decenni) la chiesa del SS. Sacramento.

Numerose e significative le *variazioni*; dentro al borgo murato modifiche tipologiche hanno interessato le parti residue del tessuto residenziale seriale (da edifici a schiera a edifici isolati nel lotto) e radicali interventi hanno sostituito gli antichi edifici emergenti (palazzi e edifici specialistici religiosi) con edifici residenziali assolutamente diversi nel ruolo e nella morfologia (condomini); all'esterno delle mura, nella parte orientale, il fragile tessuto seriale degli inizi '800 (probabilmente case a schiera con orti) è stato stravolto dagli interventi infrastrutturali (strade di accesso, acquedotto) e via via trasformato in un tessuto di case singole (mono o plurifamiliari).

Infine le *addizioni*: nel corso del '900 integrazioni del tessuto urbano hanno interessato (in misura quantitativamente non rilevante) le estremità orientale e occidentale del centro storico, in alcune parti con la riproposizione dell'adiacente tipologia seriale, in altre parti con edifici singoli giustapposti ai margini dell'abitato.

Negli ultimi trent'anni i processi di trasformazione operati dai singoli proprietari, avvenuti sulla base delle prescrizioni del *Piano Particolareggiato* del '79 (*P.P. per il centro storico di Scapezano* approvato con deliberazione consiliare n.293 del 29.10.79¹⁶) hanno operato in concreto una selezione fra gli interventi previsti

¹⁶ Il *Piano Particolareggiato* del '79 è stato riletto alla luce della situazione attuale attraverso

dal *Piano* che ha privilegiato, sia nelle nuove costruzioni sia nel patrimonio edilizio esistente, gli edifici con destinazione d'uso residenziale, mentre ha ignorato gli edifici per i quali erano stati previsti utilizzi connessi al settore terziario lasciando quindi immutato l'assetto (il quasi abbandono) dell'area centrale del borgo murato.

La situazione oggi presente è il quadro dei tessuti urbani risultanti dalla storia delle trasformazioni urbanistico/edilizie, storia pregressa che ha come riferimento la forma urbana presente agli inizi '800, a sua volta punto di arrivo di precedenti secoli di storia che hanno lasciato come testimonianza concreta e segni stabili di riferimento solo le **mura** e i **percorsi matrice** dell'insediamento (oltre alle due uniche chiese rimaste, peraltro profondamente ristrutturate nei secoli successivi al loro impianto).

La restituzione di questo quadro complesso predisposta con la Variante si è basata sulla organizzazione del tessuto urbano documentato agli inizi '800 dal catasto Pontificio e sulle successive modifiche che hanno inciso *direttamente* sui diversi tessuti urbani attraverso addizioni o demolizioni o *indirettamente* attraverso modifiche delle originarie tipologie edilizie: in pratica è la documentazione delle trasformazioni del corpo urbano in un segmento temporale, "breve" (due secoli) ma molto denso di avvenimenti, all'interno del più lungo processo storico che dalle sue origini ha determinato il "carattere" del luogo.

Il quadro oggi risultante dei differenti tessuti urbani – differenti sia per le differenti tipologie originarie sia per i differenti processi di trasformazione - risulta ulteriormente variegato per il *modo* col quale gli interventi degli ultimi decenni si sono rapportati alle preesistenze. Alcuni interventi hanno conservato o mutuato caratteri dell'edilizia ottocentesca (nelle tipologie, negli intonaci, nelle partiture delle finestre rispetto alle facciate, nelle coperture), altri hanno introdotto modelli tipologici e formali dell'edilizia corrente, priva di specifici riferimenti all'identità locale; a questo vanno aggiunte le ristrutturazioni edilizie che non hanno alterato l'assetto tipologico/strutturale dell'edificio ma hanno sovrapposto all'edificio originario elementi dissonanti (tapparelle, infissi in metallo, pesanti cornicioni in cemento armato, marsigliesi, aperture allargate, rivestimenti esterni), spesso problematici anche in rapporto all'originario equilibrio strutturale, soprattutto nell'eventualità di sollecitazioni sismiche.

Il quadro dei tessuti urbani del centro storico (*tav.18*) è quindi l'*istantanea* di un momento – il 2009 – del processo iniziato un millennio fa (e che seguirà nel tempo), prodotto sia dalla stratificazione delle trasformazioni degli spazi urbani e delle tipologie edilizie sia dalle diverse modalità con le quali la pratica edilizia "quotidiana" più recente si è rapportata e si rapporta al tessuto urbano. La lettura dei tessuti edilizio attuale è stata effettuata dal doppio punto di vista delle trasformazioni (o permanenza) della tipologia urbana e delle modifiche (o conservazione) dei lineamenti morfologici identitari.

Ma il quadro risultante è anche la restituzione dello spessore di storia che ha mosso questo processo. Di questo spessore di storia i segni concreti rimasti, e leggibili, sono oggi i **segni elementari originari**, fortissimi, - le *mura* e i *percorsi matrice* e, immobile nel tempo, il ruolo e l'incidenza visiva della *chiesa* nonostante le profonde rivisitazioni e ristrutturazioni – e il **modello urbano** di tessuti, tipologie, elementi formali, che gli ultimi secoli hanno modellato con processi sempre fedeli ai lineamenti riconoscibili dell'identità culturale/urbana del luogo. Quest'ultimo aspetto è oggi l'elemento più intaccato e più fragile, più suscettibile di deterioramenti significativi introdotti dal modificarsi degli standard di vita e delle tecnologie costruttive e dalla omogeneizzazione dei modelli di riferimento.

Il quadro dei tessuti urbani del centro storico risultante dalla lettura delle trasformazioni e dei modi coi quali sono avvenute induce contemporaneamente la consapevolezza dei segni persistenti (nei tracciati urbani, nelle tipologie edilizie, negli aspetti morfologici, nei materiali), e ancora oggi percepibili come "identità locale", e la percezione del tipo di interventi che opera non la trasformazione ma la cancellazione dei caratteri identitari.

gli elaborati 2.4a...2.4l che rapportano i prospetti del '79 – prodotti dal P.P.'79 – , e le prescrizioni del medesimo piano, alla situazione attuale -2008/09-, riprodotta attraverso la documentazione fotografica di ogni edificio. Dal confronto emerge l'effettivo peso delle trasformazioni indotte dal P.P. (più numerose e capillari di quanto potrebbe sembrare dalla sola lettura dello stato di fatto) e, viceversa, il mancato adeguamento al piano in ambiti o temi circoscritti.

Tav 18- ANALISI -classificazione dei tessuti urbani – Planimetria e legenda



perimetro della zona A (PRG vigente)



*Manufatti ed edifici costituenti elementi **emergenti** per valore storico e funzionale/morfologico:*

- cinta muraria del 1300/1400
- edifici specialistici religiosi



*Tessuto urbano presente agli inizi '800 (catasto Pontificio), originariamente costituito da edifici con tipologia **non** seriale (palazzi, chiese, conventi, edifici pubblici) attualmente costituito da edifici residenziali con tipologie non riconducibili a quelle preesistenti:*

- edifici con caratteri morfologici non conflittuali con il tessuto urbano storico
- edifici con caratteri morfologici non rapportati al tessuto urbano storico



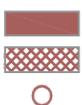
*Tessuto urbano già presente agli inizi '800 (catasto Pontificio) sviluppatosi lungo i principali percorsi generatori della forma urbana, costituito da **edifici residenziali seriali** con originaria tipologia a schiera, in alcuni casi evolutasi in tipologia in linea:*

- edifici con caratteri tipologici e morfologici costituenti elementi identitari dell'aggregato urbano
- edifici con caratteri morfologici parzialmente alterati dalla introduzione di elementi incongrui
- edifici con caratteri tipologici e morfologici incongrui



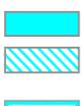
Tessuto urbano presente agli inizi '800 (catasto Pontificio) come aggregato di edifici seriali, successivamente soggetto ad alterazioni che hanno sostituito agli edifici seriali edifici singoli:

- edifici mono o plurifamiliari con caratteri morfologici non conflittuali con il tessuto urbano storico
- edifici mono o plurifamiliari con caratteri morfologici estranei al tessuto urbano storico
- edifici non residenziali con caratteri incongrui



*Tessuto urbano formatosi nel corso dell'800/primo 900 con **edifici residenziali seriali** di completamento delle parti seriali adiacenti preesistenti:*

- edifici con caratteri tipologici e morfologici rientranti nei caratteri identitari dell'aggregato urbano
- edifici con caratteri morfologici parzialmente alterati dalla introduzione di elementi incongrui
- edificio specialistico (T torre dell'acquedotto)



Tessuto urbano formatosi successivamente al 1930, costituito da singoli edifici:

- edifici residenziali con caratteri tipologici e morfologici rientranti nei caratteri identitari del tessuto urbano storico
- edifici residenziali di diverse tipologie prevalentemente con caratteri estranei al tessuto storico
- edifici specialistici pubblici o di interesse comunitario



Aree inedificate:

- aree pubbliche o di uso pubblico già presenti agli inizi dell'800 (catasto Pontificio)
- aree pubbliche o di uso pubblico formatesi nel corso dell'800/900
- aree private o di uso privato

In questo contesto l'obiettivo del piano è consolidare e valorizzare i caratteri specifici del luogo urbano che è stato ed è il centro abitato di Scapezzano (a questo sono finalizzati anche gli interventi di qualificazione degli spazi pubblici, di ristrutturazione urbanistica, di incremento della presenza residenziale) attraverso un processo generalizzato di conservazione degli aspetti che ne hanno determinato la fisionomia.

Allo scopo viene prevista una strategia sostanzialmente *manutentiva* rivolta contemporaneamente agli aspetti urbani/edilizi e alla qualità insediativa, e caratterizzata da un duplice codice di comportamento: da una parte la conservazione (attraverso gli interventi del *restauro*, delle *manutenzioni* e della *ristrutturazione edilizia*) degli aspetti che si sono codificati nel tempo attraverso un processo evolutivo di lunga data poggiante su una esperienza costruttiva e formale consolidata e divenuta carattere distintivo; d'altra parte la valutazione e la scelta delle pratiche costruttive necessarie affinché gli interventi risultino funzionali all'ottimizzazione della qualità insediativa e al miglioramento della sicurezza degli edifici (potenzialmente soggetti al rischio sismico), obiettivo quest'ultimo che impone la conoscenza dell'assetto strutturale dell'edificio (e delle sue criticità spesso indotte dal sovrapporsi di aggiustamenti successivi) e la consapevolezza della sua connessione con la cortina edilizia della quale fa parte. Con questi interventi congiunti di adeguamento continuo della qualità abitativa e di "fedeltà" al linguaggio costruttivo/tipologico del centro storico si attua la *manutenzione* del patrimonio edilizio, intesa non come congelamento ma come strumento per il pieno utilizzo delle potenzialità funzionali e culturali in esso presenti.

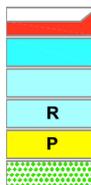
La lettura dei tessuti urbani (della loro tipologia/morfologia e dei loro processi di trasformazione) costituisce il riferimento per la disciplina particolareggiata (*tavv. 19 e 20*), finalizzata a restituire agli abitanti, attraverso la conservazione/valorizzazione dei caratteri identitari e l'ottimizzazione delle prestazioni strutturali e abitative, un tessuto urbano storico non banalizzato e con condizioni ottimali di abitabilità e sicurezza.

Tav 19- PROGETTO - zonizzazione del centro storico
Planimetria



Perimetro del centro storico (zona A - DM 2.4.1968 n.1444)

Perimetro

Zonizzazione all'interno del perimetro del centro storico**Sistema degli spazi pubblici (art. 5)**

- Camminamento lungo le mura (art.5, comma 2)
 Percorsi urbani *dentro le mura* (art.5, comma 3, lett. a), b), e))
 Percorsi urbani *fuori dalle mura* (art.5, comma 3, lett. c), e))
 R
 Risalita (art.5, comma 3, lett. d))
 P
 Parcheggi (art.5, comma 4)
 Aree a verde pubblico (art.5, comma 5)

Cinta muraria – interventi di conservazione/restauro (art.29 del dlgs 42/2004) (art.6)
mura e aree al piede delle mura**Tessuto urbano esistente – interventi conservativi (art.7):**

a) edifici costituenti elementi **emergenti** - interventi di conservazione/restauro (art.29 del dlgs 42/2004)

b) edifici seriali

b1

b1) edifici senza alterazioni significative – interventi di conservazione



b2

b2) edifici con alterazioni nei caratteri morfologici e nei materiali – interventi di conservazione/ripristino



b3

b3) edifici con alterazioni incidenti sulla qualità dello spazio urbano – interventi di conservazione/ripristino e di ristrutturazione edilizia

c) edifici mono/plurifamigliari successivi alla trasformazione di originario tessuto seriale

c1

c1) edifici non conflittuali col tessuto urbano storico – interventi di conservazione



c2

c2) edifici non rapportati all'identità locale - interventi di conservazione/ripristino e di ristrutturazione edilizia

d) edifici plurifamigliari successivi alla trasformazione di originario tessuto non seriale

d1

d1) edifici non conflittuali col tessuto urbano storico – interventi di conservazione



d2

d2) edifici non rapportati all'identità locale - interventi di conservazione/ripristino e di ristrutturazione edilizia

e) edifici realizzati dopo il 1930 in aree esterne alle mura o in aree interne storicamente libere

e1

e1) edifici residenziali non conflittuali col tessuto urbano storico – interventi di conservazione



e2

e2) edifici residenziali non rapportati all'identità locale - interventi di conservazione/ripristino e di ristrutturazione edilizia



e3

e3) edifici destinati a usi pubblici o di interesse pubblico:
 S - scuole (zona G1) – interventi art. 21/a Norme PRG
 C - ACLI – interventi di conservazione
 T - Torre dell'acquedotto – interventi di conservazione

Tessuto urbano esistente – interventi di ristrutturazione urbanistica (art.8):

f) intervento *isolato centrale*

g) intervento *isolato orientale*

Interventi convenzionati di nuova costruzione connessi alla realizzazione di opere funzionali alla valorizzazione del centro storico (art.9)

h

h) intervento *uliveto mura sud/est*



Spazi aperti privati (art.10)

5. Possibili esiti della Variante

Le disposizioni della Variante, circoscritte all'ambito territoriale dell'area collinare a nord di Senigallia, inserite nel contesto del PRG vigente, sono mirate alla riconoscibilità dell'emergenza storico/geografica dell'area di Scapezzano e alla valorizzazione delle sue potenzialità.

A questo obiettivo la Variante si rapporta con diverse strategie di intervento.

La strategia di scala **territoriale** coniuga la salvaguardia del paesaggio agrario dei versanti confluenti su Scapezzano alla valorizzazione percettiva e fruitiva delle mura e si basa sulla consapevolezza che la presenza di un assetto paesaggistico fortemente connotato dalla coesistenza/contrapposizione dell'area rurale e della città murata (senza intermediazioni di periferie o di schermi visivi) costituisce di per sé un "bene culturale" per tutti e il luogo nel quale si radica il senso di appartenenza della comunità locale.

Il "bene culturale" può divenire anche una risorsa economica se l'insieme di singole iniziative e interventi concorre, insieme all'interesse del luogo, ad attrarre i flussi, turistici ma non solo, che attraversano il territorio scapezzanese.

La strategia di scala **locale** persegue il recupero del pieno ruolo urbano del centro storico, attraverso interventi che riconoscono dignità urbana alla trama degli spazi pubblici e riscoprono le valenze di un linguaggio architettonico consolidato nell'edilizia locale; interventi che senza banalizzazioni riprendono e proiettano in avanti il carattere di "centro" dell'abitato di Scapezzano.

Per il perseguimento di questo obiettivo determinante è la presenza di attività/funzioni/servizi, necessariamente che non simulino le prestazioni dei secoli scorsi ma siano adeguati a richieste oggi non più circoscrivibili ai soli utenti locali. Implicitamente le disposizioni della Variante, conseguentemente alla diversificazioni dei tessuti urbani presenti, favoriscono il ripristino di funzioni minute (esercizi pubblici, commercio, artigianato minore, attività terziarie e di servizio) nelle cortine seriali della via Fratti, e l'inserimento di servizi comunitari e funzioni di interesse generale nel borgo murato (oltre alla conferma dello specifico ruolo religioso/comunitario della chiesa parrocchiale, la valorizzazione e rifunzionalizzazione della ex chiesa del SS. Sacramento per attività di interesse sociale e di documentazione/informazione, l'incentivazione del ruolo specifico delle strutture dell'ACLI e dell'ARCI, il potenziale utilizzo per attività culturali/di tempo libero connesso alla sistemazione dell'area del Cassero).

Le disposizioni della Variante riguardanti gli aspetti morfologici e funzionali dell'abitato favoriscono questi esiti ma per il loro concreto raggiungimento sono necessari processi operativi, incentivi e scelte che coinvolgono congiuntamente l'Amministrazione e i singoli cittadini.

Altra strategia perseguita dalla Variante è l'attribuzione, o meglio il riconoscimento, della appetibilità insediativa del centro storico, e l'attivazione di un processo di miglioramento della qualità dell'abitare. In questo processo confluiscono le disposizioni rivolte alla funzione residenziale (il miglioramento diffuso dell'edilizia esistente, gli interventi di ristrutturazione urbanistica a scopi abitativi di aree degradate o sottoutilizzate), e le disposizioni rivolte alla dotazione dei servizi elementari, necessari per il radicamento degli abitanti: per sopperire alle carenze riscontrate è stata prevista l'area di verde attrezzato per lo sport dei ragazzi, nell'anfiteatro naturale rivolto verso il mare all'estremità orientale dell'abitato, e il sistema organico dei parcheggi.

Il consolidamento della presenza residenziale attraverso il perseguimento di condizioni ottimali di qualità abitativa e di dotazione di servizi è la condizione per il pieno ripristino della vocazione urbana e della vitalità che ha caratterizzato Scapezzano nella sua storia.

Le strategie individuate dalla Variante hanno come riferimento e obiettivo ultimo la valorizzazione di una risorsa – il territorio e il centro di Scapezzano – che costituisce un arricchimento non solo per gli abitanti locali ma per la comunità estesa che vive il territorio (non riconducibile oggi ai soli abitanti anagrafici) che nelle diverse identità e specificità dei luoghi può trovare risposte a esigenze diversificate.

Aprile 2011

.....