

# COMUNE DI GALLICANO

---

Provincia di Lucca



## PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO DI ANTICA FORMAZIONE DI PERPOLI

*Legge Regionale n° 1/05*

• • •

### **Progettista**

Ing. Angela Piano  
Coop. Città Futura società cooperativa a r.l.

### **Consulenti per la progettazione**

Arch. Michela Biagi  
Arch. Fabrizio Cinquini

### **Schedatura degli edifici**

Michela Guastini

### **Indagini geologiche**

Dott. geol. Leonardo Moni

# 3

---

## RELAZIONE

Febbraio 2008

**PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO DI ANTICA FORMAZIONE DI PERPOLI**

**1. OBIETTIVI E FINALITA'**

Il Piano di Recupero per il nucleo storico di Perpoli ha la finalità di dotare questa parte del territorio del comune di Gallicano di uno strumento attuativo efficace in rapporto al contesto storico insediato e a quello ambientale e paesaggistico di riferimento, in grado di garantire una corretta ed equilibrata gestione del territorio, orientando le azioni pubbliche e private e le conseguenti attività a favore dello sviluppo sostenibile, così come previsto all'art. 1 comma 1 L.R. 01/05.

Il Piano ha come obiettivo prioritario il recupero e la riqualificazione degli edifici di valore storico architettonico e tipologico, la valorizzazione e il restauro del patrimonio storico-culturale, la riqualificazione delle aree e degli immobili non utilizzati, il riordino e la riqualificazione degli spazi aperti, nonché la valorizzazione delle relazioni territoriali (sentieri e camminamenti) che collegano il centro storico all'intorno territoriale, abbattendo i fenomeni di degrado e di criticità, secondo criteri compatibili con l'ambiente e rispettosi dell'identità e delle risorse naturali e culturali.

Il Piano di Recupero è redatto secondo i disposti dell'articolo 73 della legge regionale 01/05, in coerenza con le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, individuando e classificando le aree e gli edifici esistenti sulla base di uno specifico e appropriato "Quadro Conoscitivo" che contenga in particolare: l'analisi e la valutazione delle risorse esistenti, le indagini storico cartografiche di carattere territoriale, il rilievo del tessuto urbano e la schedatura degli edifici. Il piano di recupero si configura quindi come attuazione dei contenuti e degli obiettivi strategici espressi dal piano strutturale comunale e si esprime in conformità con il regolamento urbanistico. L'area interessata dal Piano di Recupero risulta individuata, dal Regolamento Urbanistico – Quadro Propositivo, alla Tavola 2.8 - UTOE - Perpoli e Fiattona, come Insediamento di

matrice storica, assimilabile alla zona A di cui al DM 1444/68, ed è normata all'art. 67 delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico quale "Aree ed edifici soggetti a normativa specifica".

## **2. METODOLOGIA DI ANALISI E QUADRO CONOSCITIVO**

Il Piano Recupero integra ed approfondisce le destinazioni e le previsioni della Strumentazione Urbanistica comunale, in quanto definisce e puntualizza le indicazioni generali emerse in sede di pianificazione comunale.

La prima fase di lavoro consiste nella formazione del "Quadro Conoscitivo".

Il Quadro Conoscitivo contiene gli elementi dell'indagine tipologica ed architettonica dei singoli edifici attraverso i risultati della campagna di rilievo effettuata a mezzo di schedatura, il rilievo degli spazi aperti e delle emergenze ambientali e naturali, il quadro di riferimento territoriale e lo stato della pianificazione, le necessarie indagini geologico tecniche e idrogeologiche, l'individuazione delle categorie di degrado così come previste dalla legge vigente.

La conoscenza dell'insediamento si basa essenzialmente sul rilievo di dettaglio che ha come base di partenza il censimento del patrimonio edilizio esistente e degli spazi aperti, eseguito attraverso la predisposizione di apposita scheda, gestita attraverso un software di interfaccia con il GIS che ha permesso di georeferenziare i dati rilevati, in modo da costruire un sistema di aggiornamento dati sempre implementabile e compatibile con i formati attraverso i quali è stata redatta la strumentazione urbanistica comunale. I diversi dati rilevati, integrati con altre indagini disciplinari (geologiche, uso del suolo, funzionali), consentono di meglio definire lo stato dell'insediamento e del suo ambiente.

Il lavoro di redazione del piano di recupero ha coinvolto professionisti esterni alle strutture tecniche comunali, che hanno impostato il lavoro di analisi, e quindi di formazione del quadro conoscitivo, cercando di produrre materiali almeno omogenei nei contenuti, nel metodo e nella qualità grafica a quelli che hanno caratterizzato la definitiva redazione del regolamento urbanistico. Per queste ragioni si è strutturato il lavoro secondo un processo di acquisizione dati

e restituzione delle informazioni congruente con gli indirizzi espressi dall'amministrazione attraverso i propri atti di governo del territorio e gli strumenti di pianificazione.

Per quanto riguarda invece l'insediamento fortificato di Perpoli, è stata adottata una scheda di rilievo a campi chiusi in cui confluiscono informazioni così organizzate:

- Localizzazione e dati catastali,
- Elementi tipologici di riferimento;
- Caratteri prevalenti delle strutture;
- Destinazione d'uso prevalente degli edifici,
- Conservazione fisica degli edifici;
- Elementi di detrazione tipologica;
- Analisi degli spazi aperti a corredo degli edifici.

Dalla raccolta dei dati desunti dalle schede di rilevamento, sono derivate le singole carte tematiche che hanno determinato indirizzi di progetto ed orientamenti normativi, costruendo dunque un quadro conoscitivo di dettaglio sufficientemente approfondito.

Ciò premesso, il Piano di Recupero del centro di antica formazione di Perpoli ha previsto una metodologia e un'organizzazione del lavoro così organizzata:

*1. Rilievo Urbanistico.*

- Schedatura degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza
- Cartografie tematiche, indicanti anche le principali informazioni emerse dalla campagna di schedatura (valori, risorse, degrado, usi, ecc.).
- Rilievo a vista degli spazi aperti e dei corpi di fabbrica. Con individuazione: uso, tipologie prevalenti, forme di degrado fisico e tipologico degli edifici e degli spazi aperti, accessi agli edifici e agli spazi pubblici, percorsi pedonali, percorsi di relazione, elementi di particolare interesse storico-architettonico e ambientale, principali alberature ed essenze arboree, elementi puntuali ed areali di detrazione e di inquinamento urbano.

*2. Documentazione fotografica.*

*3. Indagini geologicoche.*

Alle indagini di cui sopra si aggiungono:

- schedatura degli edifici attraverso l'utilizzazione della apposita scheda di rilevamento;
- localizzazione delle schede di rilievo;
- individuazione dell'area soggetta a piano di recupero;
- uso del suolo;
- dettaglio della ripresa area relativa al centro storico;
- estratto catastale attuale;
- documentazione fotografica di inquadramento generale e contestualizzazione paesaggistica.

Le diverse carte tematiche di cui all'elenco rappresentano la sintesi dei dati raccolti ed hanno la finalità principale di evidenziare lo stato di conservazione degli edifici in rapporto al tessuto urbano e al contesto rurale in cui si collocano, con la particolare cura di evidenziare le forme di degrado e quelle di abbandono, i fenomeni di detrazione tipologica e incongruenza degli usi.

### **3. PREVISIONI DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE**

Per quanto riguarda la disciplina urbanistica comunale in questa fase le norme tecniche di riferimento sono quelle del Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico individua l'abitato di Perpoli all'interno dell'UTOE n° 8 - Perpoli Fiazzone, definisce quest'area come soggetta a normativa specifica e all'articolo 67, riportato di seguito, definisce gli obiettivi e gli interventi che devono essere previsti con il Piano di Recupero.

“Articolo 67 - Aree ed edifici soggetti a normativa specifica

1. Nelle Tavole 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9 del Quadro Propositivo di RU possono essere individuati nuovi comparti di Piano di Recupero, inoltre nelle Tavole 2.4, 2.6, 2.9 del Quadro Propositivo di RU è riportata l'individuazione di comparti di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di iniziativa pubblica o privata attivati dal presente RU.

2. La perimetrazione dei comparti individuati di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente può subire variazioni in fase di redazione di Piano di Recupero, inoltre l'area può essere articolata per comparti organici ed omogenei.

Le articolazioni contenute nelle tavole di RU costituiscono indicazioni per le successive specificazioni normative definite a scala di dettaglio dal Piano di Recupero.

3. Sono soggette alla disciplina del presente Articolo le seguenti aree: Area n° 1 - Area interna all'Insediamento di matrice storica di Galliciano; Area n° 2 - Area dell'Insediamento di matrice storica di Turrite Cava; Area n° 3 - Area dell'Insediamento di matrice storica di Perpoli; Area n° 4 - Area dell'Insediamento di matrice storica di Fattone.”

**“6. Area n° 3 - Area dell'Insediamento di matrice storica di Perpoli (3 P. di R.)**

L'area interessata dal Piano di Recupero è relativa al centro storico di Perpoli comprendente gli spazi di arrivo esterni alle mura e il territorio rurale complementare alle antiche mura.

Il Piano di Recupero ha come obiettivo prioritario la riqualificazione del tessuto edilizio esistente, la valorizzazione e il restauro del patrimonio storico-culturale, la conservazione degli spazi aperti a verde, la riorganizzazione e riqualificazione dei percorsi, della viabilità e dei parcheggi, il recupero del sistema insediativo secondo criteri compatibili con l'ambiente e rispettosi dell'identità e delle risorse fisiche, naturali, antropiche e culturali dell'ambito territoriale in cui ricadono.

Il Piano di Recupero, comprendente interventi di ristrutturazione urbanistica quali azioni di recupero e rinnovo urbano, deve prevedere:

- azioni di recupero paesaggistico, fisico, igienico-sanitario, dei luoghi;
- interventi di ricomposizione e di ridisegno dei volumi edilizi, di eventuali accorpamenti di manufatti edilizi, di demolizione e ricostruzione.
- interventi di ristrutturazione urbanistica per le aree di recupero e rinnovo urbano comprendenti: la totale demolizione degli edifici esistenti, quali box in lamiera e la successiva ricostruzione, con uso esclusivo ad autorimessa, la realizzazione di spazi ed attrezzature pubbliche quali la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico a raso e di uno spazio a verde pubblico.

Nell'area in assenza di Piano di recupero sono consentiti per il patrimonio edilizio esistente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, interventi per il superamento delle barriere architettoniche, con intervento diretto.”

Da quanto sopra esposto il presente Piano di Recupero è conforme al sistema normativo comunale ed è inteso quale primo elemento di attuazione delle scelte del Regolamento Urbanistico.

#### **4. PROGETTO E STRUTTURA NORMATIVA**

Attraverso l'esposizione, il disegno e la puntualizzazione degli elementi che rappresentano qualità e valore soggetti ad azioni di rilancio e valorizzazione, nonché di tutela e conservazione, o, al contrario, di degrado e conflitto per i quali prevedere azioni tese alla mitigazione e se possibile al superamento di tali fenomeni, si formulano invece le proposte di progetto contenute nelle norme tecniche di attuazione e nella tavola di piano in cui si individuano le singole unità minime di intervento.

In particolare il progetto di Piano di Recupero si articola nel seguente modo:

- Relazione generale, contenente la sintesi del Quadro conoscitivo.
- Raccolta delle schede e individuazione della schedatura.
- Quadro progettuale: Planimetria generale del piano attuativo con

azzonamento e categorie di intervento.

- Norme tecniche di attuazione

Gli elaborati grafici di progetto comprendono una tavola in scala 1:1.000 in cui sono riportati i perimetri delle Unità Minime di Intervento (U.M.I.), contrassegnate da apposite sigle di riferimento per le norme tecniche di attuazione, i perimetri delle aree a comune e quelli delle aree agricole. La perimetrazione delle singole U.M.I. si basa principalmente sul rilievo diretto e quindi sullo stato dei luoghi successivamente verificato sulla base catastale. La classificazione degli edifici, invece, tiene conto del loro stato di conservazione e del livello di trasformazione che nel corso del tempo essi hanno subito, consentendo interventi edilizi congruenti con il valore storico – tipologico dell'immobile. Non sono stati riscontrati all'interno dell'area soggetta a piano di recupero particolari fenomeni di degrado urbanistico, pertanto il progetto di piano si risolve con un'attenta disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

La classificazione degli edifici rappresenta un sistema omogeneo della disciplina e il luogo di raccordo delle azioni di progetto.

Attraverso la classificazione degli edifici si individuano gli edifici caratterizzati da un impianto storico e da un alto grado di conservazione tipologica, indipendentemente quindi dallo stato di conservazione fisica, appartengono a questa categoria tutti gli edifici di valore storico – architettonico, che in contesti come quello del nucleo fortificato di Perpoli possono essere identificati con una serie di palazzi padronali che conservano l'impianto planimetrico, il linguaggio architettonico e l'apparato decorativo caratterizzante gli organismi edilizi di maggior pregio e rilevanza, cui si aggiunge la chiesa. Un maggior numero di edifici, ovvero la gran parte del tessuto edilizio del nucleo si identifica con edifici di valore tipologico, appartenenti all'edilizia di base che variano soprattutto nell'impianto planivolumetrico e nella consistenza, con maggiori relazioni con il contesto rurale. Questi tipi edilizi sono improntati da un impianto planivolumetrico semplice che vede:

- piante generalmente quadrangolari, comunque semplici;
- sviluppo fuori terra che va dai due ai tre piani;

- collocazione lungo strada, con affacci retrostante sulla valle anche dotati di resede scoperta e spesso caratterizzati da doppio loggiato aperto;
- frequente presenza di volumi accessori collocati su logge utilizzabili dal piano sottotetto dell'edificio;
- coperture generalmente a due falde senza particolari aggetti di gronda.;
- presenza di elementi caratterizzanti il tipo sono: portali con conci e lastre di pietra; aperture simmetriche su prospetto principale; gronda e copertura in struttura lignea con travi, mezzane e travicelli.

La collocazione del nucleo fortificato, come naturale, è sul crinale e gode di una straordinaria vista sulla valle che offriva particolari opportunità difensive in epoche passate, mentre oggi offre opportunità di rilancio e riutilizzo di questo centro storico per il particolare paesaggio e le suggestioni che ne derivano. Pertanto, la giacitura configura le singole resedi scoperte in modo particolare in un nucleo così denso: infatti le aree scoperte variano di dimensione e consistenza in base al profilo del rilievo, presentando aree strette nella parte verso Castelnuovo, aree più larghe comprensive delle “piane” coltivate nella parte che guarda Galliciano. Si rileva, inoltre, scarsa presenza di recinzioni e frequente presenza di muri a secco e di contenimento che, nel caso dei palazzi padronali, creano veri giardini pensili. In questa specifica situazione le aree abbandonate sono maggiormente esposte a forme di decadimento qualitativo e a fenomeni di degrado.

Il progetto del piano di recupero e l'individuazione delle diverse unità minime di intervento prende avvio dalla descrizione del territorio e dai dati emersi dalle ricognizioni effettuate. Pertanto la costruzione dell'impianto normativo trova la sua struttura in base alla seguente articolazione:

Parte generale e riferimenti di legge. E' la parte di carattere generale, che richiama gli articoli della normativa di riferimento delineando la struttura del piano:

- Ambito di applicazione, obiettivi e riferimenti legislativi
- Elaborati del Piano di Recupero
- Disciplina del territorio e classificazione del patrimonio edilizio esistente



- Unità minime di intervento
- Destinazioni d'uso
- Categorie di intervento
- Procedure e modalità di intervento

Parte della disciplina degli interventi ammessi sugli edifici e norme sulle aree libere e parti a comune compresa l'individuazione dei progetti di riqualificazione.

E' la parte in cui si specificano gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente in base alla classificazione dei singoli edifici e delle resedi e si individuano aree soggette a interventi di maggior dettaglio attraverso progetti esecutivi pubblici e/o privati.

**S1 – Edifici di valore storico architettonico e relativi spazi di pertinenza**

Comprendono aree ed edifici di impianto storico e di interesse architettonico individuati e catalogati sulla base delle indagini storico-cartografiche e del rilievo urbanistico del territorio. Di impianto storico (presenti nel catasto ottocentesco), caratterizzano e strutturano il tessuto urbano ed edilizio del centro di antica formazione di Perpoli. Gli edifici con tipologie articolate e complesse o a schiera, sono prevalentemente organizzati lungo strada, dotati di un fronte omogeneo e un'area a verde prospiciente la valle organizzata su dislivelli e parti pensili con muri di contenimento, sono costituiti generalmente da singoli palazzi padronali che per lo stato di conservazione e la qualità architettonica rappresentano i caposaldi degli insediamenti soggetti a piano di recupero.

**S2 – Edifici di interesse tipologico e relativi spazi di pertinenza**

Comprendono le aree e gli edifici di impianto storico e di interesse tipologico che costituiscono la parte più consistente del tessuto edilizio tipico/tradizionale del centro di antica formazione di Perpoli. Essi sono individuati e catalogati sulla base delle indagini storico-cartografiche e del rilievo urbanistico del territorio. Costituiscono un sistema articolato di edifici principali ed accessori in cui ricorre anche la tipologia a schiera, di cui resta conservato l'impianto. Gli edifici, gli eventuali annessi e i volumi accessori sono disposti lungo la viabilità principale del centro secondo un'articolata schiera con adiacenti spazi aperti di tipo agricolo.

**T – Aree ed edifici di nessun interesse trasformati e relativi spazi di pertinenza**

Comprendono aree ed edifici di impianto recente o storici trasformati collocati in lotti saturi oppure con ampia resede a corredo derivante dalla privatizzazione di spazi pubblici; costituiscono un tessuto edilizio variamente articolato e spesso disomogeneo.

**RR – Aree di recupero e rinnovo urbano**

Comprendono spazi aperti e volumi accessori di recente impianto che presentano generalmente un'organizzazione spaziale e funzionale non risolta, fenomeni di degrado fisico, tipologico e funzionale. Sono collocati in un ambito significativo del centro storico: in posizione d'arrivo, lungo la viabilità principale e comunque in forte relazione spaziale con gli spazi

pubblici e gli insediamenti. Costituiscono aree su cui programmare interventi finalizzati a migliorare la qualità urbana, ad equilibrare la dotazione di attrezzature e standards urbanistici in continuità con il tessuto urbano ed edilizio.

Nelle “aree di recupero e rinnovo urbano” sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica , ed in particolare la realizzazione di spazi ed attrezzature pubbliche, da cedere gratuitamente al Comune nel caso dell’intervento privato, per la realizzazione di un’area a parcheggio pubblico a raso; il ripristino della fontana e la realizzazione di uno spazio a verde pubblico.

Il progetto deve prevedere ed argomentare con idonea documentazione, la sistemazione e realizzazione di dettaglio delle zone perimetrate, che, comprenda: le tipologie edilizie, i materiali e le tecnologie da utilizzare negli interventi architettonici, le sistemazioni esterne del suolo libero, le caratteristiche e il dimensionamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le tecniche costruttive e i materiali di finitura da impiegare negli spazi aperti.

#### V – Edifici e volumi accessori

Comprendono aree ed edifici generalmente di nessun interesse architettonico e tipologico, in quanto costituiti da manufatti accessori anche a carattere precario. Rappresentano episodi circoscritti nel numero e nell’entità e si presentano corredati da terreni agricoli e/o orti.

#### AF – Antico sedime delle fortificazioni delle mura e dei percorsi ad esse correlati

Comprendono aree, terreni e spazi aperti di particolare valore storico documentale, di valore archeologico e monumentale individuati e catalogati sulla base della documentazione archivistica, storiografica e delle indagini-schedature contenute nel Quadro Conoscitivo. Trattasi principalmente aree libere corrispondenti all’antico sedime della fortificazione di Perpoli, o meglio quelli della corte del castello collocata sulle parte più alta ed interna della fortificazione. Attualmente privi di significative costruzioni, sono oggi caratterizzati da una copertura in parte a prato in parte con vegetazione arbustiva e ad alto fusto di tipo spontaneo, con la presenza di un almeno un manufatto ridotto allo stato di rudere. L’area si contraddistingue per le particolari caratteristiche storico – culturali e per il ruolo strategico che assume nel progetto di riqualificazione dell’insediamento storico. Su una porzione dell’area si prevede un progetto di iniziativa pubblica per la realizzazione di un’area a verde pubblico attrezzato che restituisca al centro storico di Perpoli uno spazio aperto di valore storico e funzionale ad una migliore fruibilità dell’antica fortificazione. Questo progetto si estenderà al recupero delle mura esterne e dei percorsi pedonali per la fruizione del monumento storico, per i quali si prevede un’adeguata segnaletica e il mantenimento del fondo erboso con la predisposizione di parapetti nei punti più scoscesi e pericolosi. Non si esclude la progettazione ex novo di piccoli tratti di raccordo.

Parte prescrittiva. E’ la parte delle specifiche normative di dettaglio, dove per

ogni singolo edificio si dettagliano le norme di carattere generali e si danno prescrizioni vincolanti ai fini della realizzazione degli interventi.

- Prescrizioni per il decoro degli spazi aperti privati, delle corti – aie e spazi aperti comuni di interesse paesaggistico
- Prescrizioni tecniche per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia definite anche in base alle conclusioni delle indagini geologiche
- Prescrizioni esecutive di dettaglio per l’attuazione degli interventi edilizi

## **5. CONCLUSIONI**

Il piano di recupero persegue gli obiettivi e le finalità espresse dalla LR 01/05, non comporta la realizzazione di nuovi edifici ed è conforme agli strumenti urbanistici di riferimento comunale, ovvero al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico.

Attraverso il piano di recupero si dà attuazione al Regolamento Urbanistico, a cui è conforme, attraverso una normativa esecutiva e dettagliata che promuove e consente adeguate azioni di recupero edilizio ed urbanistico, tese alla conservazione del patrimonio edilizio esistente di impianto storico, con la finalità di rimuovere gli elementi di degrado e di contenere fenomeni di abbandono.

Inoltre il piano di recupero individua nelle sue norme tecniche di attuazione gli elementi per la realizzazione di progetti esecutivi finalizzati al recupero delle parti monumentali del centro storico.