

comuni di *Montefalcone Appennino*

P I A N O
PARTICOLAREGGIATO
CENTRO STORICO

elaborato *relazione illustrativa*

data *luglio 2009*

**adeguamento osservazioni formulate dalla
Provincia di Fermo** *ottobre 2014*

redattore *enrico cucchiaroni
architetto*

sindaco *adamo rossi*

adozione *delibera consiglio comunale
n.25 del 31/07/2009*

approvazione

1 – CENNI STORICI

Le prime notizie documentate su Monte Falcone Appennino sono del 705 d.c. quando il longobardo Faroaldo II donò la Curtis Montis Falconis ai monaci dell'Abbazia di Farfa.

Montefalcone Appennino è uno dei centri più importanti dei possedimenti Farfensi di Santa Vittoria in Matenano.

Divenne libero comune nel 1214, finendo poi sotto le mire espansionistiche sia dello stato della Chiesa, che di importanti centri, quali Fermo ed Ascoli.

Il paese rivela un'impronta medievale: il centro abitato è dal Duecento racchiuso da mura castellane, anche se ora ne rimangono solo alcuni tratti poiché ne furono prelevati i materiali in arenaria grigia per costruire le case del centro storico e di molte chiese. Il castello era originariamente ubicato nella parte più alta della cresta rocciosa, laddove tuttora si evidenzia la Rocca duecentesca con l'imponente mastio (costruita dai fermani nel 1242) che torreggiava sull'abitato.

Numerose le chiese presenti, come quella romanica di San Pietro in Penne e quella quattrocentesca cosiddetta "delle Scaelle", che si trova un po' al di fuori del paese. Nelle vicinanze di Smerillo, c'è la chiesa di Sant'Antonio, che risale al seicento e poco più avanti il convento di San Giovanni in luogo di Sasso.

Secondo la tradizione, la chiesa presente al suo interno fu donata a San Francesco, che per ringraziamento costruì la vicina fonte, la cui leggenda vuole che sia miracolosa.

Nel 1251 entra a far parte dei possedimenti di Fermo seguendone, salve brevi interruzioni, le vicende fino al 1860, fra le quali quella drammatica di Rinaldo da Monteverde. Rinaldo, abile uomo d'armi e signore di Fermo, caduto in disgrazia cercò scampo con i familiari ed alcuni fidi nel castello di Montefalcone ma, tradito da Egidio da Monteurano, fu scoperto e catturato.

2 – INDAGINE MORFOLOGICO INSEDIATIVA

2.1 – Il territorio comunale

Sopra una rupe rocciosa posta a 757 metri di altitudine, nel mezzo delle vallate

formate dai fiumi Aso e Tenna, sorge Montefalcone Appennino, piccolo e singolare centro dell'entroterra Fermano, che dista 45 km a nord-ovest dal capoluogo Ascoli Piceno, altrettanti a sud-ovest da Fermo e 58 km a sud da Macerata.

Montefalcone Appennino sorge ai piedi del bosco Monte Falcone, protendendosi su un'esile cresta rocciosa dalle pareti strapiombanti, in magnifica posizione panoramica da cui è possibile osservare, nei giorni di cielo limpido e terso, Civitella del Tronto verso sud, il litorale adriatico, fino ed oltre il Conero, la catena dei Monti Sibillini ed il massiccio del Gran Sasso.

Montefalcone Appennino è situato nella parte meridionale dell'omonimo monte, arditamente esteso sul crinale di un'alta rupe di arenaria pliocenica, ricca di conglomerati fossiliferi, lungo il versante sinistro della valle del fiume Aso.

Il comune confina a nord con Monte San Martino, a nord-est con Santa Vittoria in Matenano, a sud-est con Force, a sud-ovest con Comunanza, a ovest con Amandola e a nord-ovest con Smerillo.

Si tratta di un piccolo comune di poco più di 15 chilometri quadrati e che all'ultimo censimento contava appena 510 abitanti.

Lo caratterizzano vie tortuose e silenziose che mostrano scorci sempre vari ed ampie visioni che spaziano dai Monti sibillini alla Maiella, al Conero.

Presenta un panorama davvero suggestivo: da un lato il profilo storico che riporta al medioevo, dall'altro verso sud-ovest uno strapiombo di duecento metri che cade circondato da aree boschive, con latifoglie e castagni a nordest e una pineta appena all'ingresso del paese.

2.2 – Il centro urbano

Il centro abitato è costituito da circa 100 unità abitative, è ben dotato delle opere di urbanizzazione primaria, quali strade residenziali, rete idrica e fognaria, rete di distribuzione elettrica e di illuminazione pubblica. Invece, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria, ed in particolar modo le attrezzature di interesse comune, è piuttosto carente.

Scarse sono le notizie relative al processo di formazione e sviluppo del centro storico di Montefalcone Appennino.

La più antica fonte cartografica consultabile relativa all'abitato e al territorio comunale è la planimetria catastale , risalente al 1860 che fornisce utili indicazioni sulla forma urbana, la viabilità e l'esistenza dei primi isolati abitati.

Si può riscontrare l'esistenza di diverse chiese.

La trecentesca San Pietro in Penne dall'esterno presenta richiami gotici sulla facciata e romanici nell'architettura del campanile e un'abside semicircolare, mentre all'interno conserva una fonte battesimale ligneo del XVII secolo e una croce reliquiario di arte orafa marchigiana databile al XVI secolo;

San Michele Arcangelo, che fu costruita nella prima metà del XIX secolo, è in stile romanico, ha una sola navata e 4 cappelle laterali, nelle quali si custodiscono il quadro di Sant'Eurosia, il simulacro della vergine e il fonte battesimale. E' possibile anche ammirare la Cappella dei principi Orsini, dedicata a Sant'Antonio da Padova del XVII secolo.

Il Museo dell'Alemanno custodisce il prezioso polittico di Pietro Alemanno allievo di Carlo Crivelli (fine XV secolo), ubicato al primo piano del seicentesco Palazzo Felici.

Questo edificio sito in Via Roma n° 42, ospita il Centro di Educazione Ambientale, dove è allestito il prestigioso Museo dei Fossili e di Storia Naturale.

A questa sede è collegato il Giardino Tronelli comprensivo di uno spazio attrezzato esterno, di una serra con piante grasse e di un ampio giardino panoramico.

Delle antiche mura castellane rimane ben poco, visto che gran parte delle pietre sono state poi riutilizzate per costruire il paese.

C'è poi l'antico castello e la successiva torre, costruita dai fermani nel 1242, che rappresentano uno dei più bei scorci del paese.

Il castello edificato fra il XII-XIII secolo si eleva sulla sommità di uno sperone roccioso, a circa 760 m sul livello del mare in una posizione che domina le valli dei fiumi Aso e Tenna. Ha subito nel corso degli anni diversi interventi di restauro, ed un adeguamento sismico successivamente al sisma che nel 1997 ha colpito le Marche e l'Umbria.

Da notare che i materiali utilizzati sono di stretta origine locale: la pietra arenaria affiora immediatamente al di sotto del terreno vegetale, e quindi è stata estratta e sbazzata poco lontano.

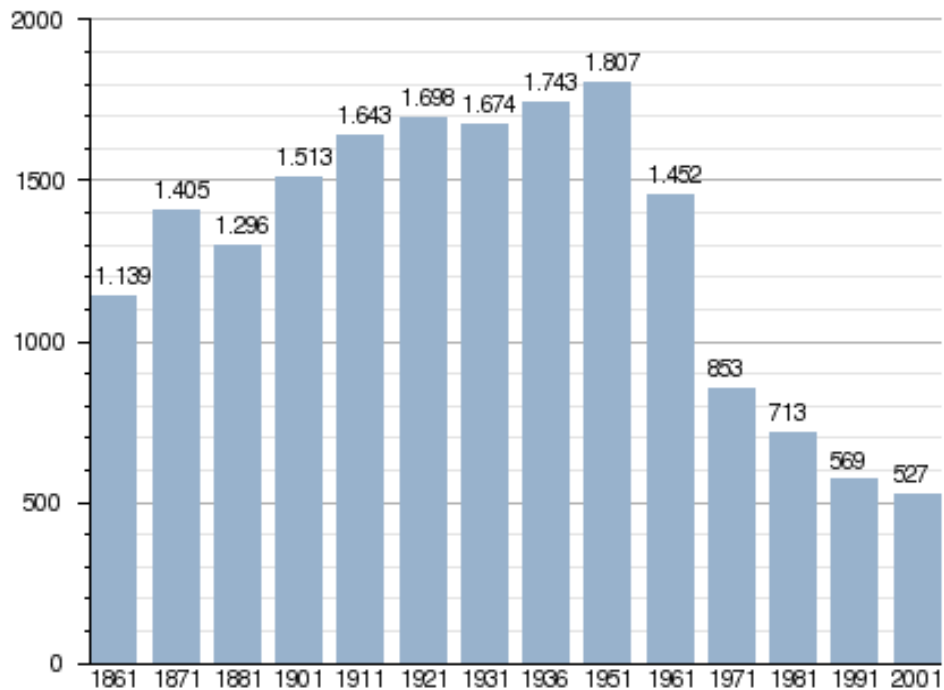
3 - ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEMOGRAFICHE

La popolazione totale del Comune di Montefalcone è risultata dai dati ricavati dall'anagrafe comunale di 527 abitanti residenti all'anno 2001.

Il primo censimento nel quale è riportato Montefalcone è del 1861. Il paese, che contava 1139 abitanti, apparteneva in quel periodo a Fermo.

Nel successivo censimento, quello del 1871, si contano 1405 abitanti per poi crescere progressivamente negli anni fino a sfiorare la soglia dei 2000 abitanti (precisamente 1807 nel 1951).

Di seguito il paese risente del fenomeno di industrializzazione verificatosi in tutta Italia e si registra un notevole calo della popolazione. Infatti si passa dai 1807 del 1951 ai 1452 del 1961 per poi continuare a diminuire nel giro di 10 anni a 853 abi-



fonte ISTAT - elaborazione grafica a cura di Wikipedia

tanti, fino ad arrivare ad oggi in cui se ne contano 527.

4 - LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il PdF attualmente in vigore individuava l'area in oggetto come "zona A" Centro storico.

ZONA A – Centro storico

Costituisce quella parte del vecchio abitato già presente.

La perimetrazione del centro storico è stata effettuata sulla base della situazione attuale dalla quale è ancora possibile riconoscere il tessuto urbanistico connettivo

costituito da vie, piazze, spazi pubblici e isolati, rimasto sostanzialmente invariato. Il centro storico conserva l'organizzazione territoriale nell'impianto urbanistico e mostra nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e culturali.

Comprende, alcuni edifici così caratterizzati nelle architetture da costituire testimonianza della tradizione costruttiva e degli usi abitativi.

Il Centro Storico è parzialmente circondato da zone di completamento.

Altimetricamente la zona è compresa tra i 740 metri ed i 757 metri sul livello del mare.

Nella zona A, è stato redatto un Piano Particolareggiato nell'anno 1979.

4.1 - Consistenza del patrimonio edilizio, caratteri distintivi

Allo stato attuale il patrimonio edilizio del Centro Storico del Comune di Montefalcone Appennino si articola in vari tipi di edifici, secondo il periodo di costruzione degli insediamenti, dell'economia e della destinazione d'uso.

Nel centro storico l'edificazione si sviluppa in prevalenza in parallelo alle strade principali.

Si deve osservare che si era definito convenzionalmente "organismo storico" il complesso di strade, edifici e che l'inclusione di edifici entro tale perimetro, cioè l'appartenenza "all'organismo storico", non ne determinava in alcun modo lo stato di pregio ambientale.

Si possono distinguere una serie di edifici aventi caratteristiche diverse:

- Aggregati edilizi ed edifici costituenti l'organismo storico, anche per età e tipo, nel complesso poco modificati, in buono stato di conservazione.

Sono compresi gli aggregati edilizi, gli edifici e gli elementi costruttivi, risalenti all'organismo storico, tuttora in buono stato di conservazione o comunque di buona leggibilità, perché poco modificati da trasformazioni recenti.

Permangono alcuni edifici, risalenti all'organismo storico, di buona leggibilità perché non modificati, documenti della tradizione costruttiva minore e testimonianze architettoniche di tipi e forme proprie della cultura locale, alcuni purtroppo in pessimo stato di conservazione o in stato di incipiente rovina.

- I vecchi fabbricati risalenti all'organismo storico o di edificazione più recente sono

realizzati in muratura, di pietrame calcareo o scistoso e malta di fango o malta con leganti idraulici, con copertura a tetto eseguito con canne, fango o legante idraulico, tavolati di legno e tegole curve laterizie .

Gli edifici sono composti di solito da due o tre piani.

- Aggregati edilizi compresi nell'organismo storico, interessati da sostituzioni edilizie, discordanti per tipologie e tecniche costruttive, non totalmente adeguate all'organismo storico originario. Pur tuttavia, sono ancora leggibili alcuni edifici ed elementi costruttivi risalenti all'organismo storico.

Nel complesso la zona non è stata interessata da sostituzioni edilizie che hanno alterato le caratteristiche originarie con fabbricati simili a quelli ricadenti nelle zone di completamento.

- Spesso tale zona ingloba fabbricati di più recente edificazione realizzati, nel periodo antecedente al secondo conflitto mondiale ed in quello successivo fino al 1965, ancora con i sistemi ed i materiali della tradizione popolare, con muratura di pietra, calcarea o scistosa con due o più piani fuori terra, edificati in aderenza sul confine di lotti stretti ed in fregio alle strade non sempre sufficientemente larghe, con tetto a due falde.

- Edifici edificati dopo il secondo conflitto mondiale e prevalentemente dal 1965 ad oggi costruiti con mattoni forati di laterizio, o con blocchi cementizi, ubicati, nel rispetto delle normative urbanistiche più recenti, in lotti ora più grandi e meglio definiti e chiusi con recinzione a giorno; composti fino a tre piani fuori terra ed in alcuni casi con piano seminterrato e provvisti di locali accessori.

5 - IL PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

In conformità agli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si è proposta di perseguire con la formazione del Piano Particolareggiato, si riassumono di seguito gli aspetti fondamentali e previsionali del Piano.

Il nuovo strumento urbanistico, sulla base delle analisi svolte e delle ipotesi assunte e in relazione anche delle previsioni degli strumenti attuativi presenti, abbraccia tutta la zona omogenea indicata come A nel PdF in vigore.

Il nuovo Piano Particolareggiato per il Centro Storico è stato redatto, per volere dell'Amministrazione Comunale, sulle planimetrie aerofotogrammetriche aggiornate e ingrandite alla scala 1/500.

5.1 - Motivi ed obiettivi del P.P.

Per poter comprendere quali siano stati i motivi che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a ricorrere alla formazione del Piano Particolareggiato per il Centro Storico occorre considerare con attenzione i seguenti aspetti fondamentali scaturiti da numerosi confronti con la stessa Amministrazione Comunale, dai risultati di accurate indagini dirette eseguite scrupolosamente sul patrimonio edilizio e sugli aspetti economici, tradizionali, sociali ed ambientali allo scopo di conseguire la più precisa conoscenza della realtà del centro storico di Montefalcone Appennino.

Il centro storico include nel suo perimetro la gran parte dei complessi di abitazioni e urbanizzazioni che si sono andate consolidando nel tempo come nucleo "storico-tradizionale" dall'ultimo dopoguerra.

I nuclei importanti sono perfettamente identificati dal sistema viario.

Al fine di una corretta interpretazione del significato della nozione di "centro storico" nei nostri contesti, va tenuto presente che il valore storico-tradizionale di tutti i centri minori dell'entroterra marchigiano, si spinge fino a comprendere il patrimonio costruito anche in tempi recentissimi, sino a 40 anni fa all'incirca, quando si diffuse l'abbandono delle tecniche e tipologie costruttive del passato.

Negli ultimi decenni il centro storico non è stato trasformato, anche grazie ai criteri di intervento ordinariamente adottati: i fabbricati originari (di gran lunga prevalenti) non sono affiancati da inserimenti incongrui ed estranei.

Il nuovo Piano Particolareggiato del CENTRO STORICO si propone i seguenti obiettivi principali:

a) - recupero e salvaguardia del patrimonio storico-tradizionale.

l'obiettivo comune a tutti i Piani dei Centri Storici, e va perseguito per definizione di legge oltretutto per scelta culturale ed urbanistica;

b) - miglioramento della qualità abitativa.

1. Riequilibrare le volumetrie esistenti all'interno centro storico che da sole potrebbero far fronte al fabbisogno abitativo per il prossimo decennio.

Le trasformazioni avvenute nel tessuto edilizio ed urbanistico sono state per lo più peggiorative per la condizione abitativa generale. Il piano propone interventi corret-

tivi delle principali disfunzioni riscontrate nel processo di trasformazione ;

c) - recupero dell'identità storica del centro.

Nessuna comunità può più rinunciare alla propria dimensione storico tradizionale, tanto meno nel suo spazio di vita quale è il paese nelle sue strutture antiche.

Il piano ha come obiettivo quello di rendere riconoscibile Montefalcone nella sua identità di centro storico, evitando la sua trasformazione.

5.2 - L'ANALISI DEL CENTRO STORICO

Lo stato di fatto analizzato ha evidenziato alcuni elementi :

- circa il 80 % delle Unità esaminate contiene corpi di fabbrica storico tradizionali.

Si tratta di un dato di estrema importanza, su cui si è basata tutta la progettazione del Piano, e che da sola dimostra come la sussistenza di valori storici nel centro di Montefalcone sia tutt'altro che remota;

- solo alcuni dei suddetti edifici originari sono tuttavia privi di stratificazioni o corpi aggiunti; almeno il 35 % sono da considerarsi unità di notevole valore storico-tradizionale;

- per quanto riguarda le unità "incompatibili", il loro numero ridotto significa che le poche Unità comprese nel centro storico costruite in tempi recenti (con tipologie, distacchi, ingombri, spessori di corpi di fabbrica, tecnologie e materiali recenti) non sottraggono identità e riconoscibilità al centro stesso.

Nelle tavole progettuali sono riportate le planimetrie degli isolati in cui risulta suddiviso il centro storico.

5.3 - La tipologia

La tipologia prevalente di Montefalcone è quella a corpo (o atipica), nella versione classica dei piccoli borghi marchigiani. Si tratta quindi di una casa nella quale prevale in un certo senso il "pieno" edilizio rispetto alla superficie del lotto, e nella quale, comunque, i fabbricati si dispongono sempre in modo da lasciare il più possibile unitario e accorpato lo spazio aperto nel quale si svolgono (o si svolgevano) le attività fondamentali dei lavori domestici e delle attività produttive.

Le abitazioni di Montefalcone poi soffrono del tradizionale intasamento riscontrabile nei centri storici. Le superfici dei lotti sono piccole, i lotti sono talora fortemente

frammentati e non di rado l'abitazione coincide con la superficie minima costituita da una sola stanza, sviluppata su più piani in altezza e con il fronte rivolto verso la strada.

L'acclività del terreno montagnoso su cui sorge Montefalcone ha inciso non poco nella configurazione delle abitazioni:

- riducendone in parte la dimensione;
- dando al villaggio una configurazione non regolare;
- favorendo una disposizione del lotto allungato sulla linea di pendio;

Il P.P. individua le Unità Edilizie, per ciascuna di esse l'analisi conoscitiva interessa i singoli corpi di fabbrica, mediante il riconoscimento di una serie di elementi:

- la tipologia;
- i caratteri costruttivi;
- gli elementi costruttivi (tetti, murature, loggiati, cornici ed elementi decorativi), al fine di individuare la sussistenza di elementi storico-tradizionali originari, il loro grado di trasformazione e/o di sostituzione.

5.4 - L'analisi tipologica

Allo scopo di riconoscere e descrivere gli edifici che compongono il centro storico di Montefalcone si è proceduto ad un esame analitico delle Unità rilevate. Questo esame è stato compiuto attraverso una classificazione di ogni Unità secondo alcuni elementi fondamentali.

Le indagini finora condotte negli edifici residenziali hanno messo in evidenza lo stato fisico delle abitazioni e gli aspetti distributivi e funzionali emergenti.

Lo stato di conservazione del patrimonio edilizio è in larga misura discreto e questo dimostra chiaramente che si è cercato di rinnovare continuamente le abitazioni, realizzando opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si può calcolare intorno al 70% il numero degli edifici da ritenersi in buono stato, mentre il resto ha bisogno di interventi più o meno urgenti. La tipologia edilizia risulta abbastanza eterogenea per quanto riguarda la forma e i materiali usati.

E' chiaro che dalla disposizione del lotto rispetto alla strada e quindi dai sistemi di accesso dipenderanno alcuni elementi fondamentali del tipo edilizio e soprattutto dell'affaccio pubblico delle case, del loro rapporto con la strada, con le recinzioni,

con gli accessi. Inoltre, da questa disposizione dipende il numero dei fronti liberi dei corpi di fabbrica, e quindi alcune possibilità di riscontro d'aria.

A seconda delle situazioni si possono riscontrare delle caratteristiche tipologiche diverse :

- *accesso unico sul fronte strada* - nella maggior parte dei casi con l'accesso unico sul fronte strada l'edificio si sviluppa col corpo di fabbrica principale sullo stesso fronte dell'ingresso.

- *lotto passante, accesso doppio sui due fronti opposti* - nel caso di lotto compreso tra due strade (normalmente a quote distinte) gli edifici presentano accessi su ambedue i fronti;

- *accesso doppio frontale e laterale* - situazione che si registra nei lotti d'angolo e che non incide sostanzialmente sul tipo edilizio in termini di distribuzione dei volumi.

5.5 - Spessore e organizzazione dei corpi di fabbrica.

L'analisi ha evidenziato che esiste uno schema fondamentale, quello dei corpi di fabbrica a spessore semplice (4-5 m), cioè con un'unica fila di ambienti giustapposti, con l'eventuale possibilità di cortile antistante e/o retrostante. Nella abitazione lo schema-base è quello della fila di ambienti tutti comunicanti tra loro, esposti verso la strada, in un corpo edilizio semplice.

L'addensamento edilizio, i processi di divisione delle unità abitative hanno prodotto il raddoppio in pianta ed in alzato.

Infine, la nuova tipologia del palazzotto novecentesco introduce una nuova distribuzione del corpo di fabbrica a semplice spessore: non più basata sulla fila di camere in sequenza planimetrica, ma sulla sovrapposizione di due piani per i quali il disimpegno mediante scala diventa parte costitutiva e dominante della tipologia.

5.6 - Le unità di intervento e le classi di attuazione.

Il P.P. individua, per ogni Unità di Rilevazione, una *Unità di intervento*, che coincide con i singoli lotti edificabili.

Per ciascuna Unità di intervento il Piano, in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica già esistenti, definisce le categorie di intervento ovvero il grado di conservazione o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.

6 - LE RETI TECNOLOGICHE

Le reti idrica, fognaria, la rete di illuminazione pubblica e di distribuzione per utenze private e servizi e la rete telefonica della zona oggetto del piano, non presentano particolari problemi, infatti esse attualmente servono adeguatamente l'intera area.

a) Rete idrica

La rete idrica è presente in tutto il centro storico e risulta in buono stato di esercizio. Gli anelli principali sono costituiti prevalentemente da tubazioni in ghisa di diametro adeguato;

b) Rete fognaria e rete acque bianche

Tutto il centro storico è servito da una adeguata rete per lo smaltimento delle acque nere che risulta essere in condizioni di efficienza.

c) Rete di illuminazione pubblica

L'impianto di illuminazione pubblica è praticamente presente in tutto il centro storico. Nella gran parte del centro storico sono ancora presenti punti luce con linea di alimentazione aerea.

d) Rete viaria

Il problema connesso alla circolazione ed al traffico non ricalca le problematiche che affliggono tutti i centri di montagna.

La problematica principale è quella di reperire spazi per parcheggi, fenomeno che si amplifica nel periodo estivo, poiché pochissime sono le case che dispongono di spazi o autorimesse private.

7 - SPAZI PUBBLICI

7.1 - I servizi e le attrezzature pubbliche e private.

Il centro storico Montefalcone è provvisto di una serie di servizi e attrezzature, pubbliche ed anche private,

Il presente Piano ha riconfermato in alcuni casi, in accordo con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, le aree per Spazi Pubblici riservati ad attività collettive, a verde pubblico attrezzato o a parcheggi, già individuati.

Il Piano Particolareggiato modifica però la zonizzazione esistente; in particolare, nell'individuazione all'interno del centro storico, di ulteriori spazi pubblici

INDICE

1 – CENNI STORICI

2 – INDAGINE MORFOLOGICO INSEDIATIVA

2.1 - Il territorio comunale

2.2 - Il centro urbano

3 – ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEMOGRAFICHE

4 – LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

4.1 - Consistenza del patrimonio edilizio, caratteri distintivi

5 – IL PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL C.S.

5.1 - Motivi ed obiettivi del P.P.

5.2 - L'ANALISI DEL CENTRO STORICO

5.3 - La tipologia

5.4 - L'analisi tipologica

5.5 - Spessore e organizzazione dei corpi di fabbrica.

5.6 - Le unità di intervento e le classi di attuazione.

6 – LE RETI TECNOLOGICHE

7 – SPAZI PUBBLICI

7.1 - I servizi e le attrezzature pubbliche e private.