

COMUNE DI SASSOFELTRIO



Provincia di Pesaro e Urbino

Assessorato all'URBANISTICA

**Progettista**

architetto ennio cucchiarini

**IL SINDACO:**

Francesco dott. arch. Formoso

ADOTTATO:

CONTRODEDOTTO:

APPROVATO:

PUBBLICATO:

**TAV. 01**

RELAZIONE INTRODUTTIVA DI  
INQUADRAMENTO GENERALE

PROTOCOLLO FILE:

.....

PROGETTISTA RESPONSABILE : ARCH. ENNIO CUCCHIARINI - ANALISI  
GEOLOGICA: DOTT. GEOL. EDO BIANCHI E PAOLO CIACCI  
INDAGINE BOTANICO - VEGETAZIONALE: DOTT. AGR. ROBERTO  
VENTURINI  
INDAGINE AMBIENTALE ED ACUSTICA: DOTT.SSA GEOL. DANIELA  
TONINI

## Relazione generale

Sassofeltrio per storia morfologica ed antropica riveste un ruolo primario nello sviluppo dell'immediato entroterra. Diversi sono i comuni con collocazioni simili, di crinale e di fondovalle con importanti dinamiche per commerci e comunicazioni, ma nessuno vanta una posizione geografica così favorevole. Unisce la vallata marchigiana con quella romagnola la dorsale di fondo valle, verso mare, con la Repubblica di San Marino. Il sistema ambientale ed urbano è caratterizzato da un tessuto insediativo viario articolato e consolidato, attorno a cui si intrecciano una somma di fatti storici estremamente significativi. L'importanza economica e strategica delle regioni limitrofe ha fatto sì che Sassofeltrio assumesse nel corso dei secoli ruoli primari per la gestione delle dinamiche sociali politiche ed economiche. Ciò ha significato una forte connotazione storica improntata sui continui legami con le popolazioni insediate nel territorio stesso ed in quelli limitrofi, innescando un meccanismo virtuoso di valori referenziali socio economici. L'antropizzazione pertanto conserva visibilmente la storica, anche piuttosto recente, conformando profondamente i tessuti insediativi, contraddistinguendo nettamente la fasi di impianto dei primi insediamenti, quelli collinari con castelli e città fortificate, le fasi di consolidamento di fondo valle. Entrambe seguono logiche di inurbamento legate alla difesa ed allo sfruttamento dei suoli e delle aree boscate da un lato, e dei commerci ed interscambi dall'altro. La struttura territoriale primaria si legge tutt'ora perfettamente anche se molti interventi, gran parte recentissimi, hanno compresso l'equilibrio del lessico generale dei siti consolidati. Nelle due isole amministrative di cui è composto il Comune, sono diversi i centri nei quali si riconosce l'urbanistica di stampo medioevale, legata all'architettura "spontanea": Sassofeltrio e Gesso a est, Castello e Pellano a ovest. Di questi solo il capoluogo conserva una discreta qualità, mentre gli altri sostanzialmente compromessi.

Da qui partono tutte le riflessioni per improntare un progetto urbanistico capace di restituire, nel tempo, quella somma di valori rigeneranti per il territorio e per le popolazioni che ci vivono. La lettura dei dati anagrafici risulta impietosa; per trovare il picco di residenti serve tornare al 1500 ed al 1921 data dalla quale si assiste ad un lento declino fino al 2001 e 2014. Significativamente sono dati che mostrano quanto i legami con il luogo si siano via a via sfilacciati, a causa di migrazioni per ragioni economiche ma anche per un mutato rapporto di sfruttamento delle campagne e risorse agresti ed industriali.

Il PRG vigente fu adottato con determinazione n. 47., del 08-07-2004, ed è attualmente strumento di pianificazione invariato del territorio. Riguarda l'intero Comune di Sassofeltrio che si estende per una superficie di 20.87 kmq; si suddivide in due isole amministrative, con sette frazioni: Cà Micci, Cà Gostino, Castello, Farneto, Fratte, Gesso e Molino Renzini. La popolazione di 1421 abitanti al censimento dell'anno 2010, risultava suddivisa tra 700 maschi e 721 femmine, pari ad una densità media di 68.1 ab./km<sup>2</sup>. Il territorio prevalentemente collinare, è attraversato da innumerevoli corsi d'acqua, tra i quali il principale il fiume Conca. Amministrativamente confina con i Comuni di Mercatino Conca, Montegrimano Terme, Montescudo, Gemmano e la Repubblica di San Marino. Il PRG disegna e cartografa, nella ipotesi di sviluppo programmatiche, insediamenti che si integrano con i lineamenti orografici del territorio; sul crinale destro della Valle del Conca si trova il capoluogo, Sassofeltrio, originato da un'antica fortificazione mentre sul fondo valle sul lato di ponente del Conca si sviluppa la frazione di Fratte, la più consistente in termini di insediamenti umani e produttivi. Nell'isola amministrativa di Sassofeltrio sono inoltre presenti le altre frazioni: Gesso, Farneto e Molino Renzini, nell'altra di valle sant'Anastazio, le frazioni di Cà Gostino, Cà Micci e Castello. L'analisi insediativa dei luoghi ha determinato e direzionato gli indirizzi del piano in essere; in particolare per l'andamento demografico del territorio. La popolazione attuale risulta numericamente la più ridotta dal 1500, data dalla quale disponiamo dei dati certi, con un picco di oltre 2100

abitanti negli anni venti. Ma l'ultimo ventennio ha visto un drastico spopolamento del comune, evento in forte ritardo con l'abbandono delle campagne avvenuto dagli anni sessanta a quelli ottanta in tutta l'Italia centrale. Ciò ha coinciso con un generale dissesto del territorio non più governato e regimentato dalla conduzione puntuale dei fondi agricoli. In effetti si legge nel P.R.G.V. la volontà da un lato di contrastare tale fenomeno, dall'altro il tentativo di favorire e recuperare insediamenti residenziali e produttivi di difficile assorbimento nel tessuto agreste ed urbano. Le dorsali più consistenti degli insediamenti sono localizzate sostanzialmente nel fondovalle in corrispondenza della principale struttura viaria interregionale con conduce alla costa. Il tessuto produttivo di Fratte ha subito negli ultimi anni un forte calo con l'abbandono dei siti; diversi relitti industriali aspettano una solida riconversione; altri oramai sottoutilizzati attendono canali significativi d'investimento che possano da un lato rivitalizzare le produzioni dall'altro trovare nuovi investitori capaci di innescare meccanismi tecnico-economici. Tutte indicazioni che portano alla necessità di ripensare al territorio come valore costitutivo d'insieme potenziando la sua fruibilità in termini turistici ed agresti integrando piccole attività artigianali e di servizio. Le Amministrazioni confinanti hanno operato interessanti iniziative in tal senso sui centri storico-collinari, con forte capacità attrazione turistica e culturale. Dal punto di vista abitativo l'idea dell'inversione sull'andamento demografico sognata nei precedenti strumenti di pianificazione non era di per se errata; sono state lottizzate diverse aree, ma gli insediamenti hanno preso corpo sostanzialmente solo nella frazione di Fratte. Sono diverse le aree previste in espansione residenziale senza avere effettiva attuazione; hanno sicuramente influito nel tempo i bassi valori immobiliari, gli alti costi edili, legati alla natura dei suoli ed alla scarsa presenza di infrastrutture. Inoltre nel territorio Comunale, non sono state adottate tutte le necessarie misure di salvaguardia del patrimonio edilizio esistente, in particolare quello storico. Se da un lato il territorio dispone di una sostanziale qualità paesaggistica, agreste ed ambientale, dall'altro i vecchi edifici o siti storici hanno subito profonde mutazioni, tipologiche ed architettoniche tali da perdere la connotazione storica dell'insediamento. Il

territorio, in particolare quello collinare, subendo un sostanziale abbandono dovuto alla mutazione nella conduzioni dei fondi, da un'agricoltura podereale a sistemi industrializzati od intensivi, ha contribuito all'aumento dei dissesti con relativa riduzione della regimentazione delle acque superficiali. Un territorio prevalentemente agricolo o boschivo, penalizzato anche da alcuni insediamenti industriali ed artigianali in lento abbandono. Diverse sono le aree in ri-conversione, soprattutto nella frazione di Fratte. Alcune si trovano nel centro urbano, per la quali si auspica una de-localizzazione o riconversione residenziale, altre ai perimetri del centro meritevoli di potenziamento.

Le ipotesi progettuali del piano, fatte dette brevi premesse sono sintetizzabili con obiettivi prioritari:

- Costituire un pacchetto di norme puntualmente cartografate, per la riqualificazione e recupero dei manufatti storici, con specifici vincoli di tutela ed indicazioni sui materiali e conservazione tipologica;
- Redigere uno strumento normativo e cartografico per la riqualificazione estetico-formale dei centri di impianto storico, volto alla tutela delle preesistenze delle strutture antropiche-urbanistiche, ancora facilmente leggibili e dei singoli manufatti. In particolare si fa riferimento alla vincolistica legata all'eliminazione degli elementi dissonanti sui fabbricati, all'accorpamento dei volumi aggiunti in epoca recente alla ricostruzione di un preciso lessico legato alla architettura dei luoghi. Sono interessati i centri di Sassofeltrio Gesso e Castello;
- Prevedere opportuni accorgimenti normativi per le mitigazioni degli interventi di nuovo e vecchio impianto, tramite l'utilizzo di schermature verdi lungo i punti panoramici, insediamenti industriali ed artigianali;
- Favorire l'incremento demografico e contrastare il fenomeno migratorio verso la costa, con l'offerta di nuove aree residenziali di qualità architettonica ed ambientale dotate di infrastrutture moderne ed efficaci poste in siti con basso impatto di costi relativi all'orografia dei luoghi e condizioni geologiche favorevoli;
- Predisporre una normativa specifica, anche con premi di cubatura, per l'utilizzo della bio-architettura e delle tecnologie eco-compatibili, tali da

favorire insediamenti di alto livello qualitativo, con maggiore capacità di attrazione;

- Innescare iniziative a largo spettro con Istituzioni Pubbliche geograficamente pertinenti e forze sociale ed economiche e soggetti imprenditoriali privati, per il miglioramento e potenziamento delle infrastrutture civiche ed urbane Comunali, particolarmente per le frazioni più lontane dalla direttrice di fondovalle attualmente molto penalizzate;
- Regolamentare l'uso del suolo urbano e soprattutto agreste ai fini di un'effettiva tutela e conservazione degli ambienti antropizzati e naturali, con particolare attenzione agli ecosistemi di pregio, aree boscate, calanchive, scenari naturali, verdi e rocciosi;
- Promuovere un'effettiva tutela dell'asta fluviale del Conca, tenendo in considerazione gli aspetti idraulici, naturali ma particolarmente, storici e testimoniali; sistema degli insediamenti lungo il fiume, "borghetti" e "mulini";
- Recuperare e riorganizzare le emergenze ambientali generate dalla presenza di industrie di materie prime d'escavazione, favorendo con opportuni incentivi la dismissione e delocalizzazione, attuando tutte le iniziative per la rinaturalizzazione dei siti;
- Incentivare la migrazione di volumi ed attività dismesse, "relitti urbani", in aree produttive extraurbane, tramite la negoziazione di impianti plano-volumetrici, capaci di ricostituire un tessuto connettivo ovvero che leghi i nuovi insediamenti all'edificato e spazi pubblici esistenti;
- Direzione le espansioni residenziali, esistenti e di nuovo progetto, con l'unico obiettivo di dare effettiva e rapida attuazione alla aree, in un disegno urbano preordinato alla migliore vivibilità, ed alla percezione dei luoghi ancora a bassa densità edilizia e qualità ambientale;
- Sostenere uno sviluppo delle potenzialità del territorio comunale legato ai fenomeni antropici ed insediativi, come motore di potenziamento dei servizi ed infrastrutture, in stretta correlazione con i meccanismi di reciprocità con i Comuni circostanti e con la Repubblica di San Marino.

Le premesse indicate costituiscono le intenzioni del piano, attuato tramite l'attenta e puntuale rivisitazione della normativa esistente e la riorganizzazione delle previsioni urbanistiche vecchie e nuove.