

Comune di Novafeltria
Provincia di Pesaro-Urbino

PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI RECUPERO DEL CENTRO DI MINIERA

NOVEMBRE 2008

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comune di Novafeltria
Provincia di Pesaro-Urbino

PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI RECUPERO DEL CENTRO DI MINIERA

Committente
Amministrazione Comunale di Novafeltria
P.zza Vittorio Emanuele n. 1
61015 Novafeltria - PU

Progettista incaricato
ARCH. GIANLUCA GELMINI
via Case Nuove 13,
24039 Sotto il Monte (Bg),
Tel. 035 791000 - Fax 035 19962918

Collaboratori
Claudia Pippo
Andrea Pressiani

INDICE

Cenni storici

Contesto

Forme e tipologie degli insediamenti

Edifici e impianti legati all'attività estrattiva

Edifici residenziali destinati ai lavoratori della miniera

Edifici per la collettività

Reti e impianti di collegamento

Stato attuale dei luoghi

Area interessata dal Piano

Analisi del patrimonio edilizio e delle infrastrutture

Individuazione dei sistemi tipo-morfologici

Progetto di piano

Obiettivi

Attribuzione delle categorie d'intervento

Controllo della qualità urbana

Il ridisegno del nucleo di Miniera

1. CENNI STORICI

Contesto

Il Complesso di Miniera è situato ai margini nord-occidentali delle Marche, sulla zona di confine con l'Emilia Romagna, in provincia di Pesaro Urbino. Si tratta di un territorio storicamente legato, fin dal medioevo, all'area geografica e culturale del Montefeltro, del quale la miniera occupa l'estremo settentrionale, nella vallata del Torrente Fanante. I caratteri morfologici sono quelli tipici dell'Appennino settentrionale marchigiano: un paesaggio aspro e montuoso attraversato da una serie di vallate con prevalenza di insediamenti disposti di poggio e di sprone.

Il villaggio di Miniera è posto sul versante occidentale del Monte Aquilone, lungo la cresta spartiacque che divide la Val del Savio da quella del Marecchia. L'estensione del suo bacino interessa un territorio a cavallo tra l'Alta Valmarecchia e la Valle del Savio (già parte dell'Emilia Romagna).

Dal punto di vista amministrativo il complesso ricade, quasi per intero, nel comune di Novafeltria e solo in minima parte tocca i comuni di S. Agata Feltria e Talamello.

Il sito minerario è raggiungibile dalla provinciale n. 258, risalendo da Rimini il corso del Marecchia fino a Novafeltria, oppure dalla strada E45 (SS 33 bis) risalendo da Mercato Saraceno o Romagnano.

Forme e tipologie degli insediamenti

L'assetto generale, lo sviluppo e il declino del complesso minerario di Peticara è stato marcatamente condizionato dalle condizioni insite nella natura e nella storia del territorio. L'orografia molto accidentata, la marginalità rispetto ai centri maggiori e alle principali vie di comunicazione ha, infatti, favorito un'organizzazione territoriale fortemente improntata sull'uso agricolo del suolo, consolidatasi attorno ad un sistema policentrico di piccoli borghi rurali e insediamenti isolati, rispondenti a delicati rapporti con i centri abitati più importanti della vallata. Solo in alcune situazioni particolari, l'industria estrattiva ha saputo creare a Peticara nuove centralità urbane, come nel caso del villaggio di Miniera e del Cantiere Certino. Tuttavia rispetto ad altri contesti italiani dove, tra la seconda metà dell'800 e i primi del '900, l'impulso industriale favorì e promosse felici esperienze di pianificazione e sviluppo, il bacino minerario di Peticara si distingue per un insieme di interventi realizzati in modo puntuale e frammentato, difficilmente riconducibili ad un disegno unitario, anche per la discontinuità che ha caratterizzato l'andamento e la gestione dell'attività estrattiva. Proprio per questo ogni qualvolta si realizzarono nuove costruzioni, esse erano maggiormente rispondenti ad una logica di accettazione dell'assetto già storicamente tracciato e consolidato. Questa particolare situazione, una volta esauritasi la miniera, ha favorito da un lato la facile metabolizzazione di gran parte delle strutture e degli impianti industriali, con la conseguente ricomparsa di un ambiente apparentemente naturale, dall'altra la riconversione di molti edifici ad usi abitativi, spesso con la perdita del carattere originario. Nell'ambito del recupero e della valorizzazione dell'esperienza mineraria, sarà importante favorire la rilettura delle presenze archeologico-industriali alla scala più ampia del paesaggio, in modo da ricomprendere l'insieme dei reperti e allo stesso tempo garantire la comprensione del funzionamento di un territorio complesso.

Edifici e impianti legati all'attività estrattiva

Quantità, dimensioni e tipologie di edifici e impianti funzionali allo sfruttamento del bacino minerario, sono state fortemente condizionate dal tipo di attività svolte nei diversi cantieri e dalle modalità di avanzamento del processo estrattivo. In altre parole il ciclo di lavorazione era limitato alle sole fasi di coltivazione, estrazione e fusione del materiale, demandando ad altre sedi e stabilimenti le successive fasi di raffinazione dei pani di zolfo. Per questo motivo si è verificata una proliferazione dei cantieri di estrazione, per lo sfruttamento intensivo dei giacimenti.

L'assetto dei cantieri era in genere strutturato sulla presenza di pochi edifici stabili in muratura, e da molte struttu-

re, spesso temporanee, costruite con l'ausilio di materiali leggeri come il legno o l'acciaio. Alla fase di estrazione sono da ricondurre le sale argano, i pozzi con il loro castello strutturale, mentre al processo di fusione sono connesse le strutture dei forni: i Calcaroni, costituiti da vasche in muratura, oppure i forni Gill, costituiti da strutture più complesse, articolati in una successione di camere di combustione, sempre realizzate in muratura, e protette da tettoie. I più rappresentativi tra gli edifici e gli impianti industriali rimasti, sono situati al Cantiere Certino. Riguardo al nucleo di Miniera questi sono scomparsi o trasformati in abitazioni private, alterati radicalmente o solo in parte nella forma dell'impianto e nei materiali della costruzione originaria. Sul lato sud di via Donegani si trova il complesso dell'argano con l'ingresso del Pozzo Alessandro (comparto 15), mentre a Nord sul lato opposto si articolava un insieme di piccoli edifici di supporto alle attività principali di estrazione: la cabina elettrica (comparto 12), le officine (comparto 13), le scuderie (comparto 14).

Edifici residenziali destinati ai lavoratori della miniera

Sono due i luoghi principali dove furono costruiti edifici residenziali destinati ai lavoratori della miniera: il primo e più antico è rappresentato dal Pozzo Alessandro attorno al quale si sviluppò il villaggio di Miniera, il secondo è costituito dall'asse viario che collega Certino all'abitato di Peticara. In entrambi i casi si tratta di insediamenti attestati lungo una direttrice viaria con edifici diversi per tipologia e data di costruzione. Sostanziale differenza tra i due insediamenti è l'estensione, più concentrata nel primo, più diradata nel secondo. Per tipologie e forme architettoniche buona parte degli edifici sembrano derivare da modelli estranei alla cultura costruttiva locale, mutuando caratteri e rapporti più tipici alla cultura architettonica lombarda: edifici a corte, a schiera, villini padronali e palazzine condominiali anomale rispetto al contesto emiliano-romagnolo e marchigiano. Per quanto riguarda tecniche costruttive e materiali i riferimenti sono invece molto più locali: murature a vista in conci sbozzati di arenaria del Monte Aquilone, in alcuni casi accompagnati da corsi di orizzontamento in mattoni. Nel Nucleo di Miniera, i quattro corpi di residenze si disponevano allineati sul lato sud di via Donegani. Costruiti in epoche differenti questi edifici si caratterizzano per la variegata tipologia: la lunga stecca di case a schiera degli operai (comparto 10), il blocco degli impiegati (comparto 16), la casa a corte (comparto 18) e la palazzina del direttore (comparto 19).

Edifici per la collettività

Con l'avvento della gestione Montecatini, nel 1917, parallelamente alla costruzione di nuove abitazioni furono costruiti anche degli edifici pubblici: a Miniera le Scuole Elementari (comparto esterno al PPR), le tribune e il campo di calcio (comparto esterno al PPR), le Mense (comparti 20 e 21), la Cooperativa di Consumo (comparto 11) e la chiesa (comparto 17). Per alcuni di questi e in particolare per le Scuole i caratteri dell'edificio rimandano all'esperienza architettonica dell'eclettismo, con interessanti e raffinate soluzioni decorative. Purtroppo l'edificio versa attualmente in condizioni estremamente degradate. Sarebbe opportuno procedere quanto prima nella predisposizione di un programma di recupero e valorizzazione, ulteriormente motivato dal fatto di ricadere nelle proprietà pubbliche.

Reti e impianti di collegamento

Nello sviluppo dei collegamenti, tra i cantieri di estrazione e le principali vie di comunicazione esterne, hanno giocato un ruolo fondamentale due aspetti propri della zona di Peticara: la morfologia accidentata del territorio e la posizione periferica della miniera rispetto ai centri principali. Questi aspetti hanno posto sicuramente un freno allo sviluppo e al consolidamento di un'adeguata rete stradale. Nel periodo di grande attività della Miniera di Peticara il trasporto del materiale, alle raffinerie di Cesena e al porto di Rimini, è avvenuto secondo tre diverse modalità: -

Fino agli inizi del '900, con carri trainati da muli o buoi che risalivano dal Pozzo Alessandro (al tempo cantiere principale) verso la mulattiera di Pian del Bosco ("la strada dei francesi") per giungere a Mercatino Marecchia. La mulattiera fu poi rimpiazzata dalla nuova strada costruita tra il 1898-1899 tra Peticara e Miniera. - Con l'avvento della gestione Montecatini e la razionalizzazione del processo di lavorazione, furono costruite, tra il 1919 e il 1925, tre teleferiche, una di collegamento interno e due verso l'esterno: nel 1919 dal Cantiere Fanante alla strada Sarsina-Cesena in Val del Savio (5 Km); nel 1922, dopo l'entrata in funzione del Cantiere Certino una teleferica di 6 km dal Pozzo Vittoria a Mercatino Marecchia; nel 1925 la teleferica di collegamento tra il Pozzo Peticara e il Pozzo Vittoria. Dopo la Seconda Guerra, nel 1947, fino alla chiusura del complesso nel 1964, il sistema di reti teleferiche fu sostituito dal trasporto su gomma con autocarri che scendevano sia verso la Val del Savio, sia verso la stazione ferroviaria di Mercatino Marecchia.

Il sistema viabilistico che struttura nel suo interno il nucleo di miniera e che lo collega al territorio circostante è ancora quello del cantiere minerario: la via Donegani. Con il suo tracciato la strada delimita un grande rettangolo all'interno del quale si sviluppa gran parte del nucleo.

2. STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Area interessata dal Piano

Il Piano Particolareggiato del nucleo di Miniera, espresso attraverso le NTA allegate e gli elaborati grafici elencati all'art.3, interessa quasi per intero le aree della zona storica del cantiere minerario, appositamente perimetrate e contrassegnate con la lettera A (centro storico urbano) nella tavola A01 (Stralcio PRG vigente). Rimangono esclusi da tale perimetrazione il complesso della scuola e del centro sportivo, due polarità collettive di una certa rilevanza sulle quali sarà necessario predisporre in altra sede opportuni progetti di tutela e valorizzazione. Le presenti norme sono estese a tutti gli edifici e a tutte le porzioni di territorio rappresentate nelle cartografie del Piano.

L'area interessata dal PPR si estende su una superficie di 55.913,72 mq. Su di essa è stato costruito, nel corso del tempo, un sistema di edifici con diversa tipologia d'impianto e con altezze in prevalenza di uno o due piani fuori terra e solo in rari casi di tre piani. La volumetria dell'edificato esistente è pari a 42.539 mc. Ne consegue una densità costruita generale di 0,76 mc/mq.

In massima parte gli edifici esistenti sono nati come strutture funzionali al cantiere minerario del Pozzo Alessandro, cessate le attività estrattive nei primi anni '60 del secolo scorso essi sono divenuti edifici residenziali. Il tessuto storico si dispone come una spina centrale lungo via Donegani secondo il criterio di continuità dell'impianto tipologico costituitosi nel tempo. Le aree a sud-est si caratterizzano per la presenza di interventi edificativi recenti che evidenziano una certa discontinuità con l'impianto tipologico storico. Terreni attualmente dedicate a prati, incolti e orti sono disposti a fronte del tessuto storico (a nord di via Donegani) e a sud ovest e si caratterizzano per la presenza di precari fabbricati di servizio generanti uno schema pseudo-urbano confuso. Attualmente la viabilità è risolta con via Donegani che chiude ad anello l'edificato e da una serie di vie private a servizio dei vari comparti per lo più sterrate o sconnesse. Le aree destinate a parcheggio sono sottodimensionate rispetto al reale fabbisogno.

Analisi del patrimonio edilizio e delle infrastrutture

Per la predisposizione del presente Piano si è proceduto ad una fase preliminare di analisi del tessuto urbano del nucleo di Miniera. Tale analisi è consistita nel rilievo, attraverso schede appositamente predisposte, dello stato di fatto del patrimonio edilizio e delle relative pertinenze (corti, orti, giardini). E' stata inoltre compiuta un'indagine volta a recuperare le schede catastali dei fabbricati, con le relative proprietà, così da identificare, in sede di attribuzione delle categorie d'intervento, unità immobiliari omogenee.

Il legame quasi univoco tra la costruzione dell'abitato di Miniera e l'attività estrattiva avvenuta nel bacino di Perticara fino ai primi anni Sessanta ha imposto una prima messa a fuoco sui tipi di manufatti presenti nel complesso minerario, in modo da poterne valutare e confrontare il carattere, l'entità, le tecnologie costruttive e l'architettura rispetto ad altri complessi analoghi, primo fra tutti a quello di Cabernardi.

Principale prerogativa di questi siti è di avere sia manufatti sotterranei, sia manufatti di superficie. Nel primo caso ci si riferisce all'insieme di opere realizzate per raggiungere, coltivare e cavare lo zolfo dal sottosuolo, nel secondo caso ai manufatti necessari al normale funzionamento e mantenimento dell'attività estrattiva. A Perticara, l'estensione e la consistenza dei manufatti sotterranei (pozzi, discenderie, gallerie e spessori di coltivo) costituivano il 90% del complesso minerario. Il rimanente 10% era rappresentato dai manufatti di superficie, vale a dire da fabbricati industriali e civili, macchinari, forni e calcaroni per la fusione e reti di collegamento tra i vari cantieri oltre che verso l'esterno. Tale situazione è stata fortemente condizionata dal fatto che nella miniera di Perticara, sicuramente anche per la natura e la posizione del luogo, lo zolfo non era raffinato e di conseguenza i manufatti

industriali di superficie si limitavano ad accogliere i soli impianti per l'estrazione, la fusione e il trasporto della materia prima. Per ciò che concerne gli ambiti del presente Piano, l'analisi si è concentrata sui soli manufatti di superficie in quanto allo stato attuale i manufatti sotterranei risultano impraticabili.

L'analisi si è dunque estesa agli edifici e agli impianti legati all'attività estrattiva, all'insieme degli edifici residenziali un tempo destinati ai lavoratori della miniera, e infine agli edifici per la collettività.

Individuazione dei sistemi tipo-morfologici

Nella tabella di seguito riportata sono indicati, per ogni comparto d'intervento, la tipologia, l'attuale destinazione d'uso e, nel caso degli edifici, il numero di piani.

Edifici

Num.	Tipologia	Destinazioni d'uso	Piani
10	Case a schiera (ex alloggi impiegati)	residenziale	2
11	Edificio a blocco (ex cooperativa di consumo)	residenziale	2
12	Edificio a blocco (ex Cabina elettrica)	residenziale	2
13	Edificio a padiglione (ex rimessa autoveicoli)	residenziale	1+sottotetto
14	Edificio a padiglione (ex stalle scuderie)	residenziale	1
15	Ex sala argano e officine	residenziale	1/2
16	Edificio a blocco (ex alloggi impiegati)	residenziale	2
17	Edificio per il culto (chiesa e oratorio di S. Barbara)	attrezzature religiose	1/2
18	Edificio a corte (ex alloggi impiegati)	residenziale	2
19	Edificio a blocco (ex villino amministrazione)	residenziale	2
20	Edifici a padiglione (ex mensa)	residenziale	1
21	Edifici a padiglione (ex mensa)	residenziale	1+ interrato
24	Laboratorio artigianale	resid./artigianale	3
27	Case alte (condomini INA CASA)	residenziale	3+seminterrato
35	Villetta	residenziale	2

Spazi aperti

Num.	Tipologia	Destinazioni d'uso
25	Verde privato	Prato e incolto
26	Verde privato	orti
28	Spazio pubblico	piazza
29	Verde privato	Prato e incolto
30	Verde privato	orti
31	Verde privato	orti
32	Verde privato	orti
33	Verde privato	orti
34	Verde privato	orti
36	Verde privato	orti
37	Verde privato	orti
38	Spazio pubblico	Parco
39	Verde privato	Prato e incolto
40	Verde privato	Prato e incolto

3. IL PROGETTO DI PIANO

Obiettivi

Il presente piano particolareggiato si configura come strumento attuativo d'iniziativa pubblica, finalizzato al recupero e alla riqualificazione complessiva del centro storico di Miniera e muove le proprie istanze da profonde e puntuali osservazioni e indagini territoriali rilevanti la necessità di contestuali provvedimenti, che vanno al di là del semplice recupero edilizio (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione).

L'insieme delle indicazioni che compongono il Piano Particolareggiato di Miniera si fonda da un lato su precisi obiettivi di tutela e valorizzazione del patrimonio esistente, dall'altro mira alla gestione delle singole trasformazioni in corso secondo un disegno generale e coerente con il carattere storico.

Il Piano si struttura su tre livelli pianificatori:

- a. La tutela e la salvaguardia del patrimonio esistente attraverso l'attribuzione gradi d'intervento
- b. Il controllo della qualità urbana e architettonica attraverso lo strumento dei progetti guida sia sull'edificato esistente, sia sui nuovi interventi ammissibili.
- c. Il ridisegno complessivo del nucleo attraverso lo strumento della ristrutturazione urbanistica applicato ad un'ampia zona centrale al nucleo che comprende anche un Piano di Lottizzazione.

a. Attribuzione delle categorie d'intervento

Per quanto riguarda il nucleo storico di Miniera, in zona omogenea A, in seguito all'indagine urbanistica compiuta, sono state definite le categorie d'intervento con valore di prescrizione e le relative norme morfologiche con l'obiettivo di riproporre o mantenere - dove possibile - materiali e tipologie caratteristici della tradizione locale, in riferimento si veda l'abaco degli elementi compositivi. In prevalenza, il tessuto edilizio risulta in uno stato di manutenzione insoddisfacente e caratterizzato spesso da interventi che hanno stravolto l'originalità della struttura tipo-morfologica. Le categorie d'intervento assegnate, tendono, laddove possibile, alla conservazione di materiali e tipologie. Le categorie d'intervento sono specificate nell'art. 6 delle NTA allegata e si rifanno alle prescrizioni regolamentate dall'art. 3 del DPR 3800 del 6 giugno 2001. Tali categorie sono contenute nella planimetria di progetto (tav. A04) esse regolamentano e vincolano le attività ammissibili. Qualora si dovesse intervenire su un edificio interno al Piano, sprovvisto di progetto guida, ci si dovrà attenere strettamente alle indicazioni del relativo grado d'intervento espresso nella tav. A04 (planimetria di progetto).

b. Controllo della qualità urbana

L'obiettivo della qualità urbana è condizionato dalla qualità architettonica degli edifici e degli elementi di relazione fra spazi pubblici e privati, come il sistema dei percorsi e le recinzioni tra le proprietà. Per questo il PPR prevede lo strumento del Progetto Guida per controllare alcuni aspetti degli edifici rilevanti nella caratterizzazione dello spazio urbano e architettonico. I Progetti Guida riguardano sia l'edificato esistente, sia i nuovi interventi ammissibili.

Progetti guida edificato esistente - (Tavv. B01-39) Prescrivono gli elementi da conservare, gli allineamenti planimetrici e altimetrici delle facciate, il ritmo e la dimensione di eventuali nuove bucatore, i caratteri tipo-morfologici, i materiali e le tecniche costruttive.

Progetti guida nuovi interventi - (Tavv. C01-06) Con le stesse modalità sono stati elaborati i Progetti Guida per nuovi interventi ammissibili. Essi condividono il medesimo approccio progettuale dei precedenti. I progetti guida per i nuovi interventi propongono una serie articolata di soluzioni tipologiche in coerenza con la scala e il carattere del nucleo di Miniera.

Il ridisegno del nucleo di Miniera

La riconfigurazione dell'area oggetto del PPR prevede:

- il generale recupero degli edifici storici esistenti attraverso la valorizzazione degli elementi architettonici e decorativi originali. Su alcuni di questi edifici è prevista la demolizione delle superfetazioni incongruenti e al contempo la possibilità di integrazioni volumetriche.
- la demolizione dei capanni e di quei corpi di fabbrica di scarso rilievo e non integrati nel tessuto urbano storico (volumetria complessiva in demolizione 9.541 mc)
- il potenziamento della capacità insediativa attraverso un sistema articolato di nuove edificazioni tipologicamente differenziate (volumetria complessiva di progetto 21.641 mc) che porta la volumetria complessiva del nucleo da 42.539 mc a 54.639 mc, con una densità costruita di 0,98 mc/mq.
-

Gli interventi previsti riprogettano le aree libere a sud del tessuto storico creando una fascia verde cuscinetto di rispetto che taglia longitudinalmente l'intero Piano, alle testate della quale vengono localizzati 2 nuovi edifici, verso ovest un edificio di tre piani che occupa il comparto 24 in sostituzione del vetusto stabile artigianale. Verso est, un blocco di 2 piani (comparto 25) che chiude visivamente lo spazio aperto da cui parte un ampio percorso pedonale che affacciandosi verso la valle costeggia la fascia verde e la collega al parco esistente.

Più a Sud, sul comparto 26, trova posto il PL che prevede la realizzazione di ville a schiera la cui posizione riconfigura l'assetto viabilistico della zona con una via che, oltre essere a servizio del nuovo edificato, crea un nuovo collegamento in direzione Nord-Sud. Lungo la porzione nord di via Donegani e a sud del PL trovano posto dei nuovi parcheggi a raso. La vecchia area destinata a parcheggio in prossimità del parco viene sostituita da una serie di posti auto a fronte del comparto 10 e, coperti, nel nuovo edificio nel comparto 24.

In generale l'architettura dei nuovi edifici si basa su un linguaggio sobrio e attento agli aspetti funzionali, volutamente lontano dai tratti distintivi dell'edilizia vernacolare. I nuovi interventi ammissibili e gli edifici del PL sono uniti da alcune scelte precise rispetto al carattere formale e materiale che li identificano: il tetto a falde in lastre di lamiera, il rivestimento delle facciate in mattoni, il sistema delle bucatore, l'assenza di sporti (balconi, gronde).

Comparto di Ristrutturazione Urbanistica

Nello specifico ci si riferisce a quelle tipologie d'intervento che si possono riassumere in urbanizzative, finalizzate alla realizzazione, manutenzione e ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie, con particolare attenzione ai problemi di connessione e accessibilità, e ambientali, che mirano ad un miglioramento qualitativo del paesaggio urbano attraverso la progettazione del verde e la pedonalizzazione di alcune aree.

Piano di Lottizzazione

Con il Piano di Lottizzazione (comparto 26) si individua una possibile espansione del costruito entro i limiti del nucleo storico, su un'area attualmente occupata da orti, incolti sulla quale non insistono edifici di valore storico, ma unicamente capanni (superficie complessiva di 10.775,67 mq, volumetria ammissibile 9.396 mc)