

2 - QUALITÀ, CONSISTENZA, E CARATTERI GENERALI DELL'EDILIZIA TRADIZIONALE

2.1 - Edilizia sparsa

La totalità dell'edificato d'origine storica è presente nel territorio della regione in forma di edilizia sparsa o di insediamenti accentrati le cui caratteristiche, analizzate in occasione degli studi preliminari al nuovo Piano Urbanistico Territoriale, si riassumono qui di seguito brevemente per meglio inquadrare i contenuti del presente Repertorio.

Si trovano sparsi nelle campagne soprattutto i casolari e le case coloniche, nonché le case padronali, le ville, e in genere gli edifici ad uso agricolo-residenziale coi rispettivi accessori, che potremo genericamente definire "edilizia ordinaria rurale", ma anche un numero cospicuo di edifici o complessi edilizi di tipo religioso (chiese, conventi e abbazie, santuari, eremi, edicole e cappelle votive), militare (torri, rocche e castelli), o civile con funzioni comunque specifiche non residenziali (antichi mulini e stazioni di posta, ruderi di ponti e sedi stradali, edilizia funeraria, ecc.), che definiremo "edilizia speciale isolata", o extraurbana.

2.2 - Edilizia accentrata

L'edilizia accentrata è invece situata in massima parte in undici principali "città storiche", in alcuni centri storici minori, e in una moltitudine di piccoli centri rurali (oltre quattrocento fra capoluoghi e frazioni).

Le città storiche sono insediamenti complessi, il cui ambito urbanizzato, spesso ancora definito da una o più cinte murarie e articolato in un nucleo originale e successive addizioni (i cosiddetti "borghi"), si estende su varie decine di ettari (dai 30 ettari di Todi ai quasi 90 di Perugia), tutti di fondazione romana o preromana con un ruolo egemone fin dall'origine sul territorio circostante, poi confermato, istituzionalizzato e incrementato nelle successive fasi storiche;

I centri minori (una mezza dozzina) sono anch'essi per lo più insediamenti d'origine romana o preromana, come Spello, Bevagna, Bettona, Norcia, Cascia, che non hanno poi tuttavia rafforzato la loro egemonia nel successivo periodo comunale per cui il loro sviluppo edilizio è rimasto di entità limitata fra i dieci e i venti ettari.

I piccoli centri rurali infine, anche se di essi fanno parte una settantina di attuali capoluoghi di comune, sono insediamenti molto modesti sorti in epoca medievale o moderna nel contado di una grande città, con un'estensione che può variare da valori minimi inferiori ad un ettaro ad un massimo di 7- 8 ettari; alcuni sono sorti come nuclei fortificati, o "castelli", d'origine feudale o comunale, altri invece come semplici villaggi, o "ville", per l'aggregazione spontanea di qualche abitazione in corrispondenza di un ponte o di uno snodo importante della rete viaria, ovvero intorno ad un particolare edificio civile o religioso (pievi, abbazie, stazioni di posta, ecc.), come testimoniano ancora numerosi toponimi.

2.3 - Siti e forme ricorrenti dei piccoli centri rurali

Mentre le ville sono aggregati aperti, sviluppati in genere lungo le strade in siti di pianura, oggi molto manomessi e di scarse qualità architettoniche, i castelli superstiti al contrario, per la loro origine di centri fortificati, sono situati spesso in posizione elevata e panoramicamente dominante, cinti da mura e caratterizzati ancora in buona parte da un'edilizia storica d'origine medievale prevalentemente integra, serrata in un impianto compatto e regolare che in molti casi si presenta disposta secondo le seguenti forme tipiche ricorrenti:

- castelli quadrilateri, collocati in prevalenza nei siti di pianura o di altura terrazzata con impianto ortogonale, spesso quadrato, derivato dal castrum romano, e cinta muraria con torri angolari;
- castelli circolari o fusiformi, disposti in prevalenza nei siti di poggio, con impianto anulare secondo le curve di livello o radiale secondo la massima pendenza;
- castelli triangolari, tipici dei siti di pendio, con un vertice nella parte superiore segnato da una alta torre di avvistamento, dal quale degrada l'abitato in schiere parallele alle curve di livello.

Tav. 1 – forme ricorrenti dei piccoli centri rurali

villaggi o “ville”

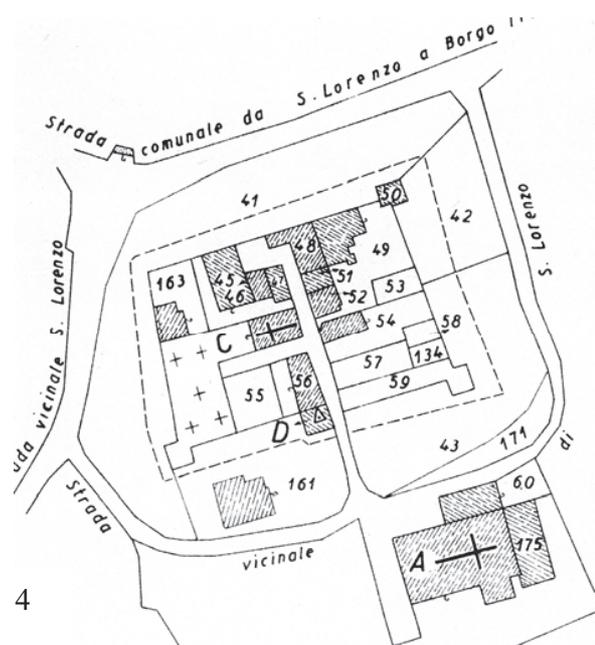
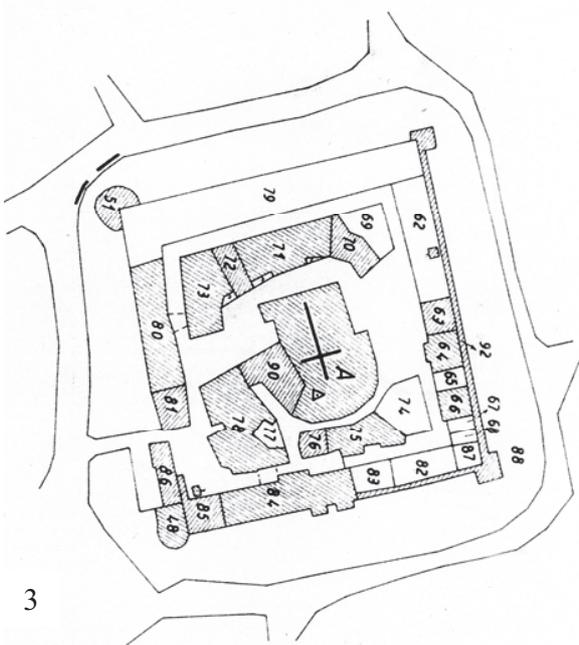
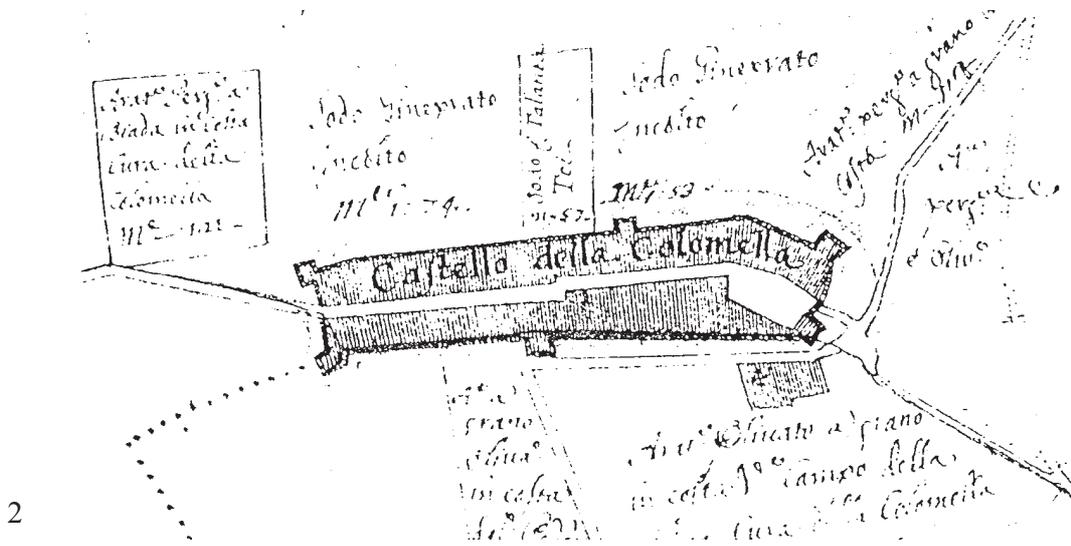
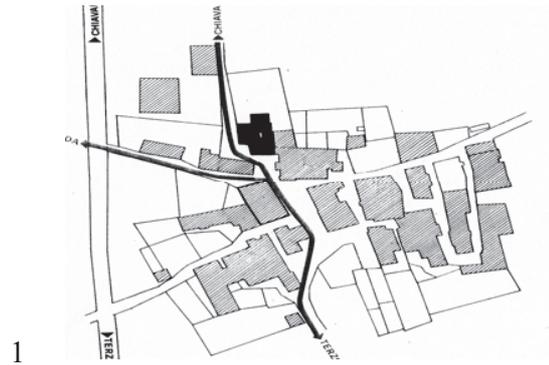
1- Trognano (Cascia)

castelli quadrilateri

2- Colombella (Perugia)

3- Castel S. Giovanni (Spoleto)

4- San Lorenzo (Spoleto)



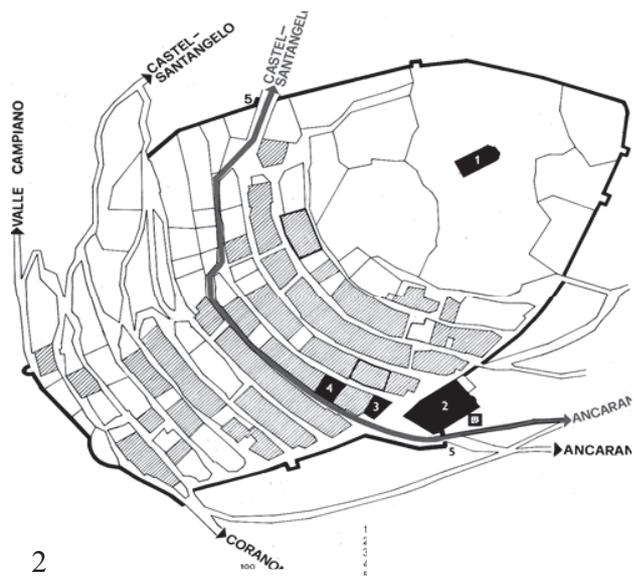
Tav. 2 – forme ricorrenti dei piccoli centri rurali

Castelli triangolari di pendio

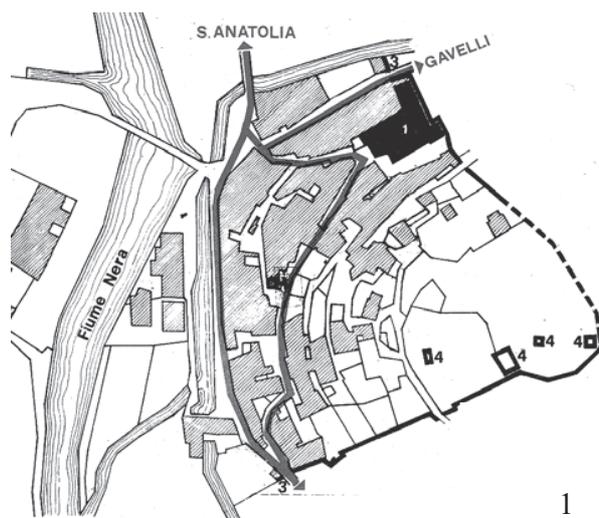
- 1- Scheggino
- 2- Campi (Norcia)

Castelli circolari

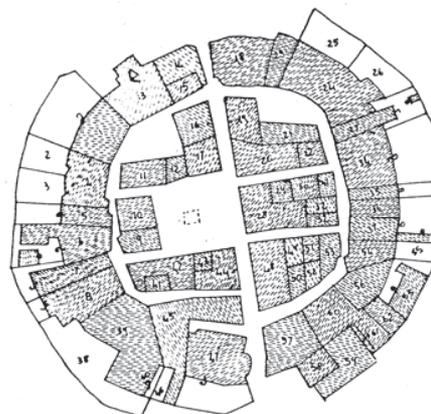
- 3- Ripa (Perugia)
- 4- Brufa (Torgiano)
- 5- Civita (Cascia)



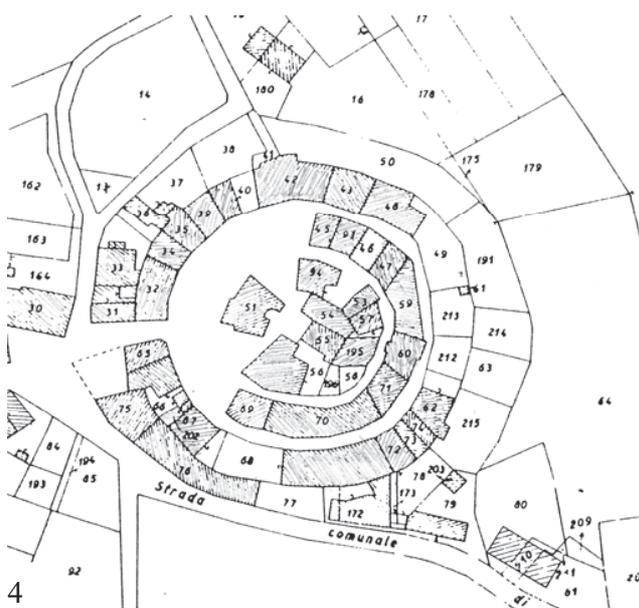
2



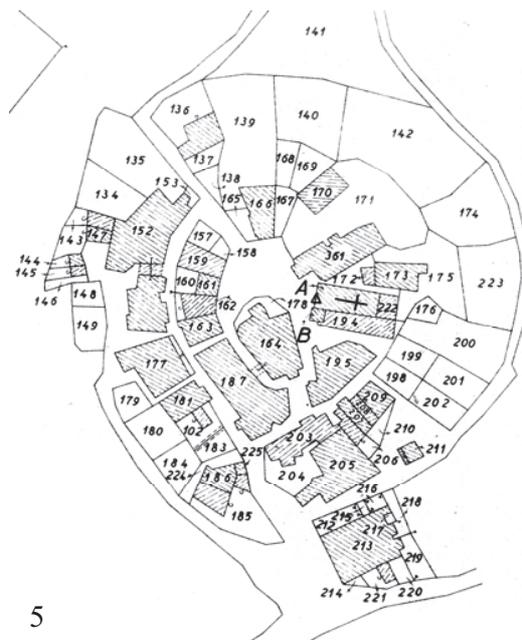
1



3



4



5

2.4 - Caratteristiche e composizione dell’edilizia accentrata

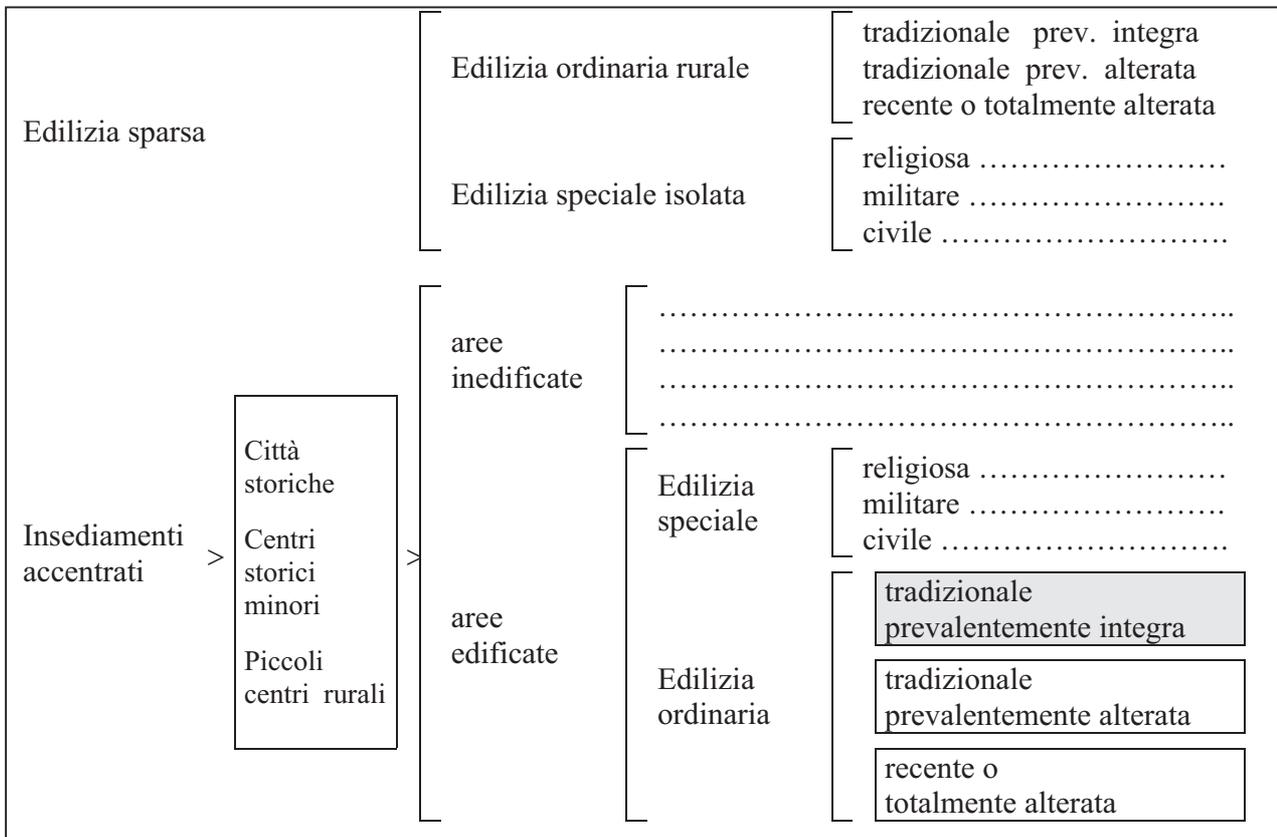
Alcune verifiche effettuate a campione, sempre in occasione del P.U.T., confermano per i centri storici dell’Umbria quanto già noto dalla letteratura specializzata: dell’intera superficie racchiusa entro le mura urbiche, mediamente circa il 50% è costituito da aree inedificate, comprendenti oltre alle vie e alle piazze anche orti, giardini, cortili e terreni incolti; delle aree edificate, un 10-15 % è occupato da quella che, come sopra, possiamo definire “edilizia speciale”, monumentale o atipica comprendente le emergenze monumentali, i grandi complessi di tipo religioso, civile, e militare; e gli edifici in genere non riferibili ad una tipologia ricorrente, infine il restante 35-40 % è costituito dal tessuto continuo della cosiddetta edilizia minore o “di serie”, formato cioè dall’aggregazione di unità edilizie ricorrenti ad uso prevalentemente residenziale, che prima abbiamo genericamente definito edilizia ordinaria.

Nell’ambito dell’edilizia ordinaria, sparsa o accentrata, è possibile distinguere ulteriormente, in relazione alle origini, alle vicende ed alle condizioni di ciascun edificio, fra:

- edilizia tradizionale prevalentemente integra, quella comprendente gli edifici nei quali si sono conservati sostanzialmente integri l’impianto e la maggior parte degli elementi costruttivi, originali o derivanti da successive modifiche e ristrutturazioni comunque di epoca storica
- edilizia tradizionale prevalentemente alterata, quella che pur avendo subito molte manomissioni d’origine recente, ha tuttavia conservato alcune delle parti o degli elementi originali;
- edilizia recente o totalmente alterata in epoca recente, cioè in quest’ultimo dopoguerra, e che quindi pur se inserita in un contesto storico è da considerare una mera espressione della cultura contemporanea.

Il quadro sopra delineato, ancor più sinteticamente rappresentato nello schema della tabella che segue, serve allora a dare un’idea complessiva della situazione ed a capire esattamente dove si colloca in particolare quell’*edilizia tradizionale ordinaria prevalentemente integra*, che è l’oggetto specifico del presente Repertorio:

tab. 1 – composizione dell’edilizia esistente



Tav. 3 – composizione dell'edilizia accentrata



2.5 – Unità e aggregazioni dell'edilizia accentrata

Se, come si è detto, negli insediamenti accentrati l'edilizia minore ordinaria è disposta con continuità lungo le strade e gli spazi pubblici in modo da formare il cosiddetto "tessuto continuo", tale continuità non è ovviamente un fatto assoluto né può dar luogo tantomeno ad una unica realtà omogenea e indistinta, ma è costituita piuttosto da una moltitudine di differenti unità associate fra loro in modo vario e complesso secondo una successione spaziale e temporale.

La distinzione dell'intero edificato storico in differenti unità è un dato di fatto rilevante non solo da un punto di vista culturale di una corretta lettura storica, ma anche per gli aspetti giuridico-amministrativi, progettuali e operativi che vi sono connessi, e anche se nella normativa urbanistica del 1968 i centri storici erano assimilati per motivi cautelari ad una unica "zona omogenea", nessuna ipotesi di intervento può prescindere dalla considerazione delle diverse unità.

Più esattamente, rispetto all'esistente è possibile distinguere addirittura tre diversi tipi di unità: le "unità immobiliari", le "unità edilizie", e le "unità di tessuto".

L'unità immobiliare, riferita ad una situazione patrimoniale attuale, indica comunemente una entità edilizia corrispondente ad una singola proprietà esclusiva, più o meno dotata per assolvere ad una determinata funzione. Nell'edilizia ordinaria, prevalentemente residenziale, essa può corrispondere ad un intero edificio d'abitazione unifamiliare ovvero, nel caso di edifici plurifamiliari, solo ad una porzione di edificio, cioè ad un singolo appartamento. Tuttavia per il groviglio prodottosi nel tempo a causa delle successive ristrutturazioni è possibile trovare oggi anche unità immobiliari che si estendono impropriamente su una parte degli edifici contigui.

L'unità edilizia invece definisce quello che comunemente si intende per antonomasia come edificio, e cioè un organismo caratterizzato storicamente e intenzionalmente da una unitarietà costruttiva e architettonica, ma quindi spesso anche funzionale e tipologica, che può corrispondere talvolta ad una unica unità immobiliare come nel caso del palazzo e della casa unifamiliare, o più spesso comprendere al suo interno diverse unità immobiliari, come nelle palazzine condominiali e in genere nelle abitazioni plurifamiliari.

Il tessuto edilizio storico, così come oggi ci appare, è una successione nello spazio e nel tempo di edifici differenti, che costituiscono quindi le unità di riferimento in base alle quali solamente può essere sviluppato un corretto progetto d'intervento conservativo ed è quindi stato impostato il presente Repertorio.

Per unità di tessuto infine possiamo intendere quelle parti o brani del tessuto edilizio formati dall'aggregazione di più unità edilizie, o in qualche caso unicamente da singole unità di maggiori dimensioni, che si presentano però distinti e separati l'uno dall'altro per l'interposizione di strade e spazi pubblici o privati inedificati. Le unità di tessuto, che corrispondono in parte ai moderni isolati, sono caratterizzate ovviamente al loro interno da un rapporto di continuità fisica e quindi anche strutturale tra i vari edifici che ne fanno parte, per cui soprattutto nelle zone sismiche presentano le caratteristiche più adatte per essere assunte come unità d'intervento, anche perché in molti casi, come vedremo, si presentano organizzate secondo forme tipiche e ricorrenti.