

COMUNE DI REGGIO EMILIA



Sistema territoriale relativo al patrimonio edilizio di valore architettonico, storico e testimoniale ed alla sistemazione del censimento del patrimonio edilizio in zona agricola

Fase 2

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

STRUTTURA E INFORMATIZZAZIONE BANCA DATI

Arteas Sistemi

Responsabile: Arch. Walter Baricchi

Operatore: Geom. Giorgia Lugli, Dott. C.B.C. Chiara Catellani

Comune di Reggio Emilia - Servizio Pianificazione e Qualità Urbana

Arch. Federica Legnani

Mirco Lanzoni

Dirigente Servizio Pianificazione e Qualità Urbana

Ing. Maria Sergio

Comune di Reggio Emilia

INSEDIAMENTO STORICO, BENI E PAESAGGIO CULTURALE

1-Gli obiettivi della Amministrazione

L'obiettivo primario della Amministrazione Comunale è la salvaguardia e la valorizzazione del proprio paesaggio, individuando tale elemento come risorsa limitata ed indispensabile per lo sviluppo del territorio interessato sia dal punto di vista economico che turistico, senza sottovalutare le implicazioni ambientali legate al miglioramento della qualità della vita.

Alla varie iniziative già intraprese da questa amministrazione per la riqualificazione del tessuto urbano, si accompagna oggi la necessità di tutelare il patrimonio architettonico situato nelle zone rurali e nei nuclei frazionali di più antica formazione affinché esso riacquisti anche un valore economico pur di non disperdersi determinando la progressiva scomparsa delle preesistenze architettoniche, ambientali e paesaggistiche, che connotano l'originalità culturale reggiana, fatta di tradizioni locali, sociali, culturali ma anche dell'arte di costruire edifici adeguatamente inseriti nel paesaggio.

Il Comune, pertanto, intende esercitare un'azione di tutela attiva del proprio territorio consapevole di dover attenuare, da una parte, quei fenomeni socio-economici che hanno prodotto un'edificazione di scarsa qualità, slegata e spesso indifferente al paesaggio rurale, e dall'altra di dover gestire i processi di trasformazione dei suoli e del patrimonio edilizio di pregio nel rispetto di regole tipologiche caratteristiche e principi di sviluppo sostenibile.

2-Matrici e caratteri evolutivi dell'insediamento storico,beni e paesaggio culturale

Le origini della struttura insediativa del Comune di Reggio Emilia risale all'epoca preistorica e protostorica:le aree prossime al Ghiardo,la direttrice del torrente Crostolo- compresi gli antichi alvei come viale Umberto I-la zona di Bazzarola e l'ambito di nord-ovest in confine con il comune di Campegine sono le zone di maggiore presenza archeologica.

E' solo a partire dall'età romana che si fissano però gli elementi ordinatori del territorio formati dall'asse del decumano maggiore della via Emilia alla cui intersezione con il ramo principale del torrente Crostolo viene fondata Forum Lepidi-nucleo urbano della città storica-e dal cardo maggiore riconoscibile a nord nella direttrice verso Bagnolo in Piano mentre più indefinito è il suo prolungamento a sud della città.Su queste direttrici si imposta la maglia della centuriazione di cui rimangono ancora riconoscibili alcuni elementi.La via Emilia ne rappresenta certamente l'asse di maggior rilievo rimanendo sensibile tutta la fascia ad essa strettamente adiacente,in modo particolare nella sua parte orientale alla città dove si estendeva l'antica necropoli romana.

Nel periodo medievale su questo sistema,in parte collassato nei secoli successivi alla caduta dell'Impero Romano,si sovrappone una orditura stradale radiale focalizzata sulla città di Reggio Emilia che assume allora la tipica forma esagonale derivata dal perimetro delle mura urbane.

Ai margini della città si localizzano nuovi borghi rurali e complessi conventuali quali il Monastero di S.Prospiero extra-mura e il monastero di S.Vito al Buco del Signore-tuttora aree archeologicamente a rischio.

Alla viabilità principale ,cui è connessa la maggior parte delle ville rurali del forese, si accompagna tra XII e XVI secolo la rete di canali per l'approvvigionamento idrico e la navigazione,vere e proprie arterie vitali per l'economia della città.Il canale di Secchia,canale ducale d'Enza,naviglio di Reggiolo,naviglio di Correggio,naviglio per Guastalla costituiscono un sistema originale pressoché unico nel panorama regionale.

Nel XIV secolo si definisce anche la nuova organizzazione della società agricola attraverso l'istituto della mezzadria,particolarmente presente nel nostro territorio.Il consolidarsi del dominio estense e la conseguente prosperità portano ad una intensa colonizzazione delle campagne con un fenomeno che si proietta fino ai primi decenni del XX secolo.

E' soprattutto tra il XVI e il XVIII secolo che si forma il patrimonio edilizio rurale con una discreta varietà di tipologie.Queste sono riconducibili alle classificazioni degli impianti a corte,spesso di derivazione medievale, che distingue alcune importanti realtà nel settore occidentale del Comune come ad esempio Casaloffia;a corpi separati(ambiti di Sesso-Massenzatico e Gavasseto-Roncadella-Marmirolo);ad elementi giustapposti ,la cui diffusione ed evoluzione nel classico modello cosiddetto della "porta morta" si manifesta prevalentemente nel XIX secolo-prima metà sec.XX.

Nelle corti le costruzioni sono spazeggiate articolandosi intorno ad un'ampia aia centrale in aggregazioni aperte, con una disposizione a squadra, ad "L" o ad "U", ed elementi distinti; raramente i fabbricati chiudono tutto il perimetro all'intorno. Le possessioni più antiche riferibili al XV-XVI secolo presentano in genere queste caratteristiche.

Le tipologie a corpi separati sono per gran parte localizzate in alcune delle zone più fertili e di prima colonizzazione agricola; possono anche essere considerate come un sottoinsieme delle dimore a corte. Il complesso colonico è costituito da due distinti fabbricati destinati l'uno all'abitazione del colono, l'altro al rustico della stalla-fienile. A questi sono da aggiungersi altri piccoli fabbricati di servizio per gli animali da cortile e gli attrezzi. La scelta della tipologia ad elementi separati, oltre a considerarsi di opportunità ed igiene, è ritenuta conveniente quando si tratta di aziende medio-grandi, in grado di sostenere le maggiori spese di costruzione ed in cui si richiedono stalle capaci ed abitazioni per famiglie numerose.

Le tipologie ad elementi giustapposti rappresentano una delle forme più diffuse e tradizionali della piccola proprietà. L'Ortolani la definisce come la maniera più semplice ed economica per ricoverare uomini, animali e raccolti, consentendo un sensibile risparmio di forze e di spazio.

Nell'evoluzione storica delle sedi la casa rurale con abitazione e rustico (stalla-fienile) riuniti sembrerebbe posteriore alla casa ad elementi separati ed indice di un più moderno appoderamento della terra, di una intensificazione delle colture o di un parallelo aumento della popolazione.

Dal XV al XIX secolo maturano anche i presupposti culturali del sorgere delle ville e dimore signorili privilegiando le aree a sud della città nell'alta pianura: il Mauriziano (sec. XV), il complesso delle ville ducali di Rivalta (palazzo Ducale, Rivalentella e villa d'Este/vasca Corbelli-sec. XVIII), villa Levi (sec. XIX), ne sono gli esempi più significativi.

La villa padronale, circondata da parco o giardino, spesso costituisce il centro della azienda rurale ed elemento generatore della sua ripartizione secondo uno schema ortogonale sottolineato da lunghi rettili prospettici fiancheggiati da pioppi- come ad esempio nella tenuta Barisella ed a Rivalentella. Fenomeno tipico del XVIII secolo è l'interesse di ingegneri e architetti verso l'architettura rurale come testimoniano alcuni interventi innovativi dell'architetto Domenico Marchelli e dell'ingegnere Pietro Marchelli nelle tenute della Barisella e Casaloffia.

Le aree più prossime alla città, sono oggetto dei drastici provvedimenti della "Tagliata" allo scopo di creare una fascia di sicurezza tale da non fornire alcun riparo ad eventuali attacchi e di offrire spazio libero al tiro. Nella seconda metà del sec. XVI si provvede alla totale distruzione di tutte le appendici dei borghi extra-moenia, a ridosso della città storica causando il blocco totale di ogni espansione fino agli inizi del Novecento.

Notevole è il polo di servizi assistenziali che si concentra presso l'Ospedale di S. Lazzaro a San Maurizio, la cui evoluzione, in particolare nel XIX-XX secolo, porta ad un complesso originale di architetture di eccezionale rilievo dedicato alla cura ed accoglienza dei malati di mente.

I caratteri insediativi delle frazioni sono essenzialmente di matrice rurale con chiese-talvolta di rilevante valore architettonico come Sesso, Bagno, Pieve Modolena-luoghi di riferimento di un tessuto di campagna con edilizia sparsa e disaggregata. Diversa è invece la condizione degli agglomerati lungo la via Emilia occidentale (Cella, Calerno, Gaida) che coniugano tipologie rurali a civili, produttive e dei servizi, con tessuti edilizi organici a sviluppo lineare, prospicienti la strada, ancora leggibili sebbene oggetto di alterazioni.

Agli inizi del Novecento, in concomitanza di un improvviso aumento demografico, la città esce dal perimetro che l'ha delimitata per secoli ed inizia le prime fasi insediative oltre il centro storico. La fascia di rispetto all'abitato (definita con i drastici provvedimenti della Tagliata), costituita dai fossati e prati adiacenti alle mura, è progressivamente lottizzata e ristrutturata ad anello di circoscrizione. Soprattutto nella zona a sud della città vengono a formarsi nuovi tessuti urbani a carattere residenziale con tipologie a villetta su una primitiva orditura stradale a maglia ortogonale.

La città inizia ad assumere sempre più caratteri differenziati affidando al suolo urbano precise destinazioni d'uso; pur mancando ancora un preciso piano di espansione, si selezionano la zona residenziale, la zona commerciale e finanziaria (nel centro cittadino) e la zona produttiva. Questa è individuata nell'arco settentrionale in collegamento con i tracciati ferroviari. Alla direttrice nazionale si sono raccordate anche le linee secondarie per la valle dell'Enza (Montecchio-Ciano d'Enza), la valle del Secchia (Scandiano-Sassuolo) e la pianura (Novellara-Carpi-Guastalla). Gli stabilimenti si distribuiscono in tre nuclei distinti: ad ovest tra il torrente Crostolo e l'ansa della ferrovia statale per Milano, a nord tra la strada di Novellara ed il campo volo, con la presenza delle Officine Meccaniche Reggiane, ad est tra la via Emilia e lo scalo delle ferrovie, raccogliendo alcune industrie di medie dimensioni e numerose piccole attività industriali.

Con il fascismo si affermano i principi di una politica decisamente antiurbana. I programmi di costruzione delle case economiche e popolari sono coordinati ad una serie di progetti a più ampia scala ed alle previsioni derivate dai risanamenti e sventramenti del centro storico. La presenza di quartieri particolarmente degradati come S. Croce o S. Pietro consente di predisporre le operazioni di diradamento. Queste comprendono non solo la ricomposizione urbana ma anche il decentramento della popolazione. Gli interventi promossi in gran parte dall'Istituto Autonomo Case Popolari" portano, dal 1937 al 1942, alla realizzazione di abitazioni a carattere estensivo e semirurale distribuite in villaggi decentrati alla periferia della città. Sorgono in questo modo il quartiere delle Tagliate e di Bainsizza, il villaggio Principe di Napoli (Catellani) al Migliolungo, il villaggio Costanzo Ciano (Stranieri) all'Ospizio, il villaggio Filippo Corridoni (Pistelli) a S. Croce presso le "Reggiane" ed infine il villaggio Arnaldo Mussolini (Foscato) alla Roncina lungo la strada per Cavriago.

Negli anni Trenta, a sud della città, dopo l'apertura del viale Risorgimento verso S. Pellegrino, iniziano a sorgere una serie di strutture ospedaliere che definiscono un'area di servizi collettivi ad

alta specializzazione. Esse comprendono il Dispensario Antitubercolare della Previdenza Sociale, l'Ospedale Pediatrico di Profilassi Infantile, il grande Ospedale Sanatoriale "Lazzaro Spallanzani" e, nel dopoguerra, anche l'Ospedale Civile "S. Maria Nuova".

In questo periodo la zona industriale si è consolidata ed ampliata, saldando si in un anello pressoché continuo a nord della città. Si rafforza così quell'ostacolo che la ferrovia con il suo stesso tracciato aveva creato al naturale sviluppo della città verso la pianura. L'espansione delle Officine Meccaniche Reggiane, a seguito dell'intervento dell'IRI e dell'inserimento del complesso nel gruppo "Caproni", qualificherà l'azienda come elemento primario e propulsore dell'industria cittadina.

L'assetto insediativo formatosi a partire dall'età medievale e consolidatosi in età moderna si mantiene fino a pochi decenni orsono. Il recente sviluppo urbano ha in parte compromesso quell'insieme prezioso di segni e testimonianze che hanno modellato nei secoli le peculiarità del nostro paesaggio. Non solo il territorio rurale ha risentito della drastica riforma del settore primario con l'accelerato abbandono della attività agricola e le mutazioni dei tradizionali assetti aziendali ma anche l'area ad insediamento industriale ha visto la progressiva dismissione degli impianti e la disponibilità di vaste aree nelle immediate adiacenze del area urbana.

3-La conoscenza e le condizioni attuali dei beni culturali

L'ampia ma eterogenea documentazione prodotta a partire dal 1982 sul patrimonio edilizio storico comunale a corredo degli strumenti urbanistici, fornisce un insieme di elementi conoscitivi di base spesso superati dalle dinamiche reali e carenti nella registrazione di diverse tipologie di beni. Questa documentazione è stata rielaborata in una unica banca dati informatizzata comprendendo:

-La ricerca su Insediamento Storico e Beni Culturali condotta dall'Arch.Walter Baricchi nel 1982-84 (716 schede);

-Il Censimento svolto dall'Arch.Marco Leonardi nel 1982-84, integrato nel 1996 (2783 schede);

-Dalla individuazione degli edifici sparsi di valore storico (antecedenti il 1945) esterni alla città storica, a cura dell'Arch.M.Cristina Costa nel 1996 (5178 fotogrammi);

A questi archivi sono stati aggiunti e cartografati i seguenti dati:

-L'individuazione dei siti archeologici segnalati dai Musei Civici di Reggio Emilia (...siti);

-I beni soggetti a vincolo ex-L.1089/1939 ed ex-L.1497/1939 e successive evoluzioni, ora ricomprese nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (42 edifici e 1 area archeologica);

Questo quadro informativo è stato selezionato in base al riscontro di un "valore" espresso come bene culturale, riverificato e integrato sulla base di sopralluoghi mirati a individuare beni precedentemente non schedati, valutato per il livello di vulnerabilità del patrimonio.

Per la determinazione del "valore" di bene culturale il patrimonio selezionato è stato ripartito in 13 macrocategorie comprendenti 40 tipologie specifiche di riferimento, incluse le aree archeologiche e tre categorie urbanistiche, come evidenziato nell'allegato 1.

Vi sono compresi **1228** beni individuati e complessi, di cui **783** costituiti da tipologie rurali, in un arco temporale esteso dalla preistoria alla metà del XXI secolo censendo in questo anche le principali espressioni della architettura del Novecento. Di questi si evidenzia come una percentuale bassissima pari a solo il 3% sia sottoposto a vincolo ministeriale.

L'indicazione di valore individua:

Beni di interesse architettonico. Esempi (ville, chiese, ecc...) di particolare rilevanza nel contesto del territorio evidenziando caratteri compositivi espressione della storia, della architettura e dell'arte del loro tempo, tradotti sia nelle forme della tradizione che in modi originali ed innovativi. Costituiscono modelli di riferimento significativi, marchi territoriali, di riferimento sotto il profilo paesaggistico che di poli di riferimento della struttura insediativa.

Beni di interesse tipologico (architetture rurali, civili, ecc...). Beni che pur non evidenziando particolari valori architettonici sono espressione di modelli tipologici e costruttivi tipici della tradizione.

Beni di interesse storico-testimoniale. Comprendono quell'insieme di testimonianze minori della storia e della cultura, derivati dalle manifestazioni più diverse, che completano il corredo territoriale.

L'architettura rurale costituisce l'insieme più consistente, diffuso, rappresentativo del contesto storico e paesaggistico ma nello stesso tempo quello più compromesso ed a maggior rischio. Gli edifici rurali sono stati selezionati segnalando quelli che hanno pienamente conservato i caratteri tipici della architettura rurale o sono stati oggetto di lievi trasformazioni che non hanno comportato alterazioni nella leggibilità dell'impianto architettonico e degli elementi costruttivi propri della tradizione rurale.

Sono stati esclusi gli:

- edifici non costituenti patrimonio storico rurale (di epoca più recente);
- edifici rurali oggetto di trasformazioni radicali dove non risultano più leggibili elementi tradizionali dell'ambito rurale.

Per quanto riguarda le condizioni di vulnerabilità, sono state fissate quattro categorie che tengono anche conto delle incidenze urbanistiche (edifici situati in ambiti di piani urbanistici o collegati alla realizzazione di infrastrutture) e della perdita di valori del contesto:

- 1) Degrado contenuto. Stato di abbandono o sottoutilizzo con riscontro nullo o minimo di danni alle strutture (murature, copertura) e/o componenti (infissi, intonaci) interessanti da 0 al 30% dell'edificio.
- 2) Degrado medio. Stato di abbandono o sottoutilizzo con riscontro di danni alle strutture (murature, copertura) e/o componenti (infissi, intonaci) interessanti da 30 al 70% dell'edificio.
- 3) Degrado avanzato. Stato di abbandono o sottoutilizzo con riscontro di seri danni alle strutture (murature, copertura) e/o componenti (infissi, intonaci), estesi crolli, interessanti da 70 al 100% dell'edificio. Condizioni di recupero irrimediabilmente compromesse.
- 4) Demolizione. Edifici definitivamente scomparsi.

Sono stati censiti 226 edifici a rischio oltre a 98 unità già demolite. Le principali aree di concentrazione della perdita di edifici rurali riguardano il tessuto urbano del capoluogo e la zona nord nelle frazioni di Roncocesi, Sesso e Mancasale.

4-Le azioni per la tutela

Possiamo distinguere le azioni per la tutela rispetto ad alcune particolari specificità del patrimonio culturale.

1)Aree a rischio archeologico.

Per quanto riguarda i siti archeologici si segnala la mancanza di fatto di ogni informazione ufficiale proveniente da Musei Civici e Soprintendenza Archeologica dell'Emilia sul periodo di maggior rilievo quale l'età Romana e l'Alto medioevo. E' necessario in questo completare il quadro conoscitivo attraverso l'elaborazione di una specifica Carta Archeologica del Comune sotto la direzione della competente Soprintendenza come suggerito dalla stessa, analogamente a quanto già predisposto per altre realtà regionali (vedasi ad esempio il Comune di Bologna) soprattutto in vista della prossima elaborazione del P.S.C..

2)Dichiarazioni di interesse culturale ai sensi del D.lgs 16.01.2004,n°42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

L'azione di tutela più efficace sul patrimonio culturale presente nel territorio del Comune di Reggio è l'attribuzione di vincolo ai sensi del Codice dei Beni Culturali. Come già citato il numero degli edifici esterni al Centro Storico sottoposti a vincolo è decisamente scarso. Occorre rivedere e rimettere in efficienza la procedura interna della Amministrazione Comunale per la segnalazione dei beni da proporre a vincolo ministeriale con l'aggiornamento degli elenchi già trasmessi di cui non si ha conoscenza. Si richiama anche il Decreto del Ministero dei Beni Culturali del 28.02.2005, per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di utilità pubblica.

3)Il patrimonio edilizio rurale.

Uno dei principali problemi emersi dalle dinamiche in atto negli ultimi anni è quello relativo alla tutela e il recupero degli edifici rurali. Le modalità con cui si è intervenuto sono state diverse e caratterizzate da un approccio puramente immobilistico, talvolta senza i sufficienti approfondimenti allo specifico contesto, causando scompensi e portando modificazioni che hanno cambiato impianti costruttivi e tipologici, al punto da renderli irriconoscibili. L'eccesso speculativo e del frazionamento degli alloggi -particolarmente evidente nel riuso della architettura rurale- oltre allo stesso uso improprio di materiali e tecniche di costruzione nuove e talvolta più economiche, completamente diverse da quelle tradizionali, ha comportato modificazioni che hanno portato a snaturare completamente gli impianti costruttivi originari.

Le richieste di un mercato che allarga i propri interessi anche ad aree lontane dalla città e dai servizi urbani, alla ricerca di contesti dove gli elementi di qualità siano tutti riconducibili a condizioni di semiruralità, spingono alla ricerca di edifici agricoli dimessi dalla loro originaria funzione produttiva. L'operazione più conveniente, in termini economici, sembra essere quella della demolizione e ricostruzione, in alcuni casi vantaggiosa rispetto al recupero e al restauro

dell'edificio stesso. Ma il vantaggio di pochi non compensa una perdita collettiva, perché il frequente ripetersi di operazioni di questo genere comporta la progressiva scomparsa non solo di edifici anche di pregio architettonico e artistico, ma anche di un paesaggio caratteristico che è strettamente legato alla tipologia degli insediamenti e al modo di abitarli. In questo modo si rischia di compromettere proprio quei tratti distintivi che contribuiscono a consolidare l'identità delle comunità locali.

L'attuale normativa non riesce a dare risposte efficaci al problema che dovrà essere affrontato nel dettaglio caso per caso non escludendo meccanismi disincentivanti l'abbandono e il degrado del patrimonio esistente e soprattutto coniugando il recupero e riuso delle architetture con la salvaguardia dei loro caratteri tipici e di tutela del contesto paesaggistico.

Si potrebbero valutare provvedimenti connessi all'obbligo di provvedere ad assicurare le condizioni di sicurezza per i fabbricati abbandonati, insieme alla perdita delle possibilità di recupero e ricostruzione dei volumi in caso di crollo causato dall'incuria e mancata manutenzione.

L'elaborazione della norma di salvaguardia per la tutela del patrimonio di valore architettonico, storico e testimoniale da inserire nell'articolato delle NTA del PRG attualmente in vigore a tutela del patrimonio edilizio storico ha consentito una pausa e un rallentamento parziale-più una incidenza formale che sostanziale-e che non può essere considerato un provvedimento risolutivo. L'integrazione è già stata adottata con il seguente testo alla normativa del Capo III "La disciplina degli interventi edilizi" inserita tra gli Articoli 13 e 14. Il dispositivo normativo è integrato dal seguente articolo: Art. 13bis Tutela del patrimonio edilizio di valore storico.

La normativa relativa ai fabbricati rurali sia in uso alla agricoltura che dimessi dovrà essere rivista nella sua interezza.

4) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Anche il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale dovrà essere rivisto ed aggiornato in quanto riporta una lettura ed identificazione di zone ed elementi non sempre pertinenti od evidenzia carenze per quanto concerne le zone ed elementi di particolare interesse paesaggistico-ambientale, storico-archeologico, storico e storico-testimoniale. E' necessario attivare un confronto con la Provincia di Reggio Emilia.

5) Tessuti urbani storici.

Rispetto agli ambiti dei quartieri residenziali realizzati tra il 1930 e il 1960, i tessuti urbani residenziali fine '800-1945 e i tessuti storici delle frazioni dovranno essere riformulati gli attuali articoli di riferimento (artt. 36-41) e relativi indici urbanistici tenendo conto delle diverse specificità e della necessità di conservarne i caratteri urbanistici ed architettonici.

6) Sintesi operativa.

Sulla base delle informazioni rilevate attraverso il censimento, la classificazione e verifica del patrimonio occorre procedere ad una valutazione rispondente agli obiettivi e strumenti della pianificazione:

- Verifica delle categorie di interesse attribuite;
- Prima valutazione degli usi compatibili;
- Indirizzi per la tutela e la salvaguardia;
- Linee guida per il recupero e codici di pratica;
- Aggiornamento e monitoraggio banca dati;
- Comunicazione, divulgazione e confronto.

5-La valorizzazione dei fabbricati rurali:risultati ed effetti attesi

- **Materiale e concreto:** recuperare un patrimonio edilizio da rendere efficiente ai fini residenziali ma anche per destinazioni affini e compatibili con la residenza, ovviamente non nocive dell'ambiente rurale (piccole attività artigianali, possibilità di usi ricettivi , attività socio-culturali ecc...);
- **Culturale/ambientale :** fornire un valore aggiunto al paesaggio rurale conseguente all'apprezzamento della qualità storica ed architettonica degli edifici rurali correttamente recuperati;
- **Strategico-territoriale :**il recupero del patrimonio edilizio esistente, ancorchè se di pregio, costituisce una alternativa valida all'ulteriore risposta in aree non ancora densamente utilizzate;
- **La salvaguardia attiva dell'ambiente rurale** esercitata non solo attraverso un regime vincolistico di divieti quanto indirizzare e incentivare la valorizzazione del patrimonio di un territorio;
- **Il recupero di una identità propria della tradizione agricola** che può essere anche motivo di crescita economica se si favorisce un riuso dei contenitori con destinazioni residenziale ma anche sociale-culturale, produttiva e turistiche (ferma restando la compatibilità con i valori ambientali circostanti);
- **Favorire la riconversione di edifici impropri** da un punto di vista estetico-architettonico o quanto meno governare le nuove trasformazioni del territorio agricolo in coerenza con i valori esistenti e secondo principi di sostenibilità ambientale;
- **Contrastare l'abbandono degli ambiti rurali** senza penalizzare la salvaguardia ambientale;
- **Favorire un impulso all'attività edilizia** anche con l'adozione di misure ed incentivazioni economiche propriamente nostre quali abbattimento di oneri, sconti sull'ICI