

Architettura Terrestre

Un progetto rigenerativo per
l'agrovillaggio di Marinella



POLITECNICO DI TORINO

Dipartimento di Architettura e Design

Laurea Magistrale in Architettura Costruzione Città

a.a 2024/2025

Architettura Terrestre

Un progetto rigenerativo per l'agrovillaggio di Marinella

Relatore
Roberto Dini

Studente
Andrea Lombardi

L'idea di questa tesi nasce dalla conoscenza diretta di un luogo connotato da peculiarità geografiche, storiche e socio-culturali. Si tratta di una piana alluvionale tra le alpi Apuane ed il mare, sita al confine tra Liguria di levante e Toscana, abitata sin dall'epoca pre Romana.

In quest'area di confine, con un litorale dalla conformazione instabile per la continuazione modellante della foce del fiume Magra, si sono susseguite fasi di insediamento urbano e di abbandono, fino alle bonifiche avviate alla fine del XIX Secolo che ne hanno consolidato la vocazione agricola e caratterizzato la storia contemporanea.

Su questo lembo di terra pianeggiante e fertile si concentra in quegli anni l'iniziativa di un imprenditore innovatore e lungimirante che dà vita alla tenuta e all'agro-villaggio della Marinella. E' un insediamento semplice ed allo stesso tempo moderno per l'epoca, con precisi ed identificabili tratti dispositivi ed architettonici. Dopo decenni di fiorente attività, eventi storici e scelte amministrative ispirate dalla "turistificazione" dell'attiguo

litorale versiliese, hanno portato ad un progressivo decadimento ed alla pressoché totale marginalizzazione della tenuta e del borgo, difficili da comprendere per un osservatore esterno.

Con queste premesse, il presente studio si prefigge lo scopo di costruire una proposta progettuale che, partendo da un'indagine approfondita del territorio agro-naturale descritto, ne ridefinisca gli assetti socio spaziali, attraverso strategie rigenerative che interessano sia l'insediamento sia il contesto territoriale.

La ricerca sul territorio è quindi legata ad un preciso intento progettuale, volto ad esplorare gli aspetti di connessione sociale e spaziale dell'area della Marinella ed a proporre un modello di ricomposizione ecologica, che recuperi e preservi la connotazione rurale e si integri con il sistema urbano circostante e le diffuse iniziative turistiche.

Gli esiti di detta indagine supportano di fatto l'idea che ciò possa essere conseguito mediante la generazione di flussi, opportunità e punti di contatto, preservando e valorizzando al contempo gli elementi tradi-

zionali, profondamente radicati nel territorio.

Attualmente l'area di interesse si configura come un punto di confluenza, ibrido e transitorio, tra l'ambito urbano e quello rurale, un paesaggio che ha visto il progressivo degrado dei suoi spazi insediativi e naturali.

In un periodo storico caratterizzato da una conclamata crisi ambientale ed economica, l'approccio architettonico adottato intende basarsi su interventi rigenerativi a basso impatto, mediante la massima valorizzazione dell'esistente, riconversioni funzionali ispirate da esigenze concrete, azioni puntuali ed adattamenti, laddove necessario, con utilizzo di materiali di recupero, di origine naturale e disponibili localmente. Tutto ciò, non con l'intento di proporre soluzioni definitive ma bensì un approccio metodologico replicabile e scalabile, che rigeneri ed integri il nuovo in modo delicato e sostenibile nel sistema rurale, tenendo conto del fattore temporale, e dei possibili adattamenti del sito in base alle necessità dell'utenza futura.

The idea behind this thesis stems from direct knowledge of a place characterized by geographical, historical and socio-cultural peculiarities. It is an alluvial plain between the Apuan Alps and the sea, located on the border between eastern Liguria and Tuscany, inhabited since pre-Roman times. In this border area, with a coastline with an unstable conformation due to the continuous modeling action of the mouth of the Magra river, phases of urban settlement and abandonment followed one another, until the reclamation works started at the end of the 19th century which consolidated its agricultural vocation and characterized contemporary history. On this strip of flat and fertile land, the initiative of an innovative and far-sighted entrepreneur who gave life to the Marinella estate and agro-village took shape in those years. It was a simple and at the same time modern settlement for the time, with precise and identifiable urban and architectural features. After decades of flourishing activity, historical events and administrative choices inspired

by the “touristification” of the adjacent Versilia coastline, have led to a progressive decay and almost total marginalization of the estate and the village, difficult to understand to an external observer. With these premises, this study aims to build a project proposal that, starting from an in-depth investigation of the described agro-natural territory, redefines its socio-spatial structures, through regenerative strategies that affect both the settlement and the territorial context.

The research on the territory is therefore marked by a precise design intent, aimed at exploring the aspects of social and spatial connection of the Marinella area and at proposing a model of ecological re-composition, which recovers and preserves the rural connotation and integrates with the surrounding urban system and widespread tourism practices. The results of this investigation actually support the idea that such goal can be achieved by generating new flows, opportunities and contact points, while preserving and enhancing the traditional elements, deeply rooted in the territory.

Currently the area of interest is configured as a point of confluence, hybrid and transitory, between the urban and rural areas, a landscape that has seen the progressive degradation of its settlement and natural spaces. In a historical period characterized by a clear environmental and economic crisis, the architectural approach adopted is based on low-impact regenerative interventions, through the maximum valorisation of the existing, functional reconversions inspired by concrete needs, specific actions and adaptations, where necessary, with the use of recycled materials, of natural origin and locally available. All this, not with the intent of proposing definitive solutions but rather a replicable and scalable methodological approach, which regenerates and integrates the new in a delicate and sustainable way in the rural context, taking into account possible adaptations of the site based on the needs of future users.

Indice

Introduzione	12
1. Modelli di antropizzazione. Il sistema costiero italiano	19
Un ambiente fragile	20
Nuove combinazioni di presenze ed assenze	24
Il caso di Ameglia	34
2. Terra al confine	41
La Val di Magra	42
La storia della Marinella	52
Frammenti	66
3. Pianificare il territorio rurale	85
Lo spazio agriurbano, scenari per la rigenerazione	86
La piana oggi. Dinamiche territoriali e produttive nell'area di Marinella	92
Coesistenza ed integrazione. Il parco agricolo e l'agroforestazione come dispositivi rigenerativi	98
4. La casa rurale. Presente, passato, materia futura	103
L'agrovillaggio	104
Stato di fatto	112
Lettura e progettazione	134
5. Un nuovo polo agricolo	139
Decostruire le dicotomie, una trasformazione low-tech	140
Strategia rigenerativa	142
Progetto	146
Conclusioni	204
Bibliografia	207

Architettura terrestre

Trova il suo campo nell'infra-ordinario, si rivolge alla dimensione del quotidiano, si costruisce e vive nella sfera dell'esperienza, si concentra sul valore d'uso. L'architettura terrestre è un'architettura triste, perché ricerca la capacità di sentire l'angoscia adeguata al salto di qualità che la minaccia ambientale rappresenta, e allo stesso tempo allegra, perché riconosce la terra come dono, la manutiene e ne raccoglie i frutti.¹

1. G.Borella, per un'architettura terrestre, Lettera Ventidue, Siracusa, 2016 p.28

Introduzione

Il titolo “Architettura terrestre” fa riferimento a un concetto sviluppato dall’architetto Giacomo Borella e pubblicato nella collana Costellazioni da Lettera Ventidue. Esso intende evocare una dimensione dell’architettura che nonostante stia riconosciutamente passando da tempo in secondo piano, rappresenta un punto cardine nell’approccio concettuale e progettuale di questa tesi.

Tale dimensione nello sviluppo della condotta ricerca si basa sul riconoscimento di valori imprescindibili quali la consapevolezza ambientale, la materia, la componente storica dell’architettura e la sua rappresentazione, con l’intento di sviluppare un’architettura non come prodotto finito ma come un fattore della ciclicità dell’insediamento individuato.

Il punto di partenza, intervenendo in un contesto rurale, agronaturale, è rappresentato dal riconoscimento del valore intrinseco della terra, generatrice di ecosistemi peculiari e biodiversità. Una terra modellata dalle acque e dal mare, stabilizzata e abbandonata. Una terra che va rispettata e protetta attraverso azioni consapevoli e riconoscenti.

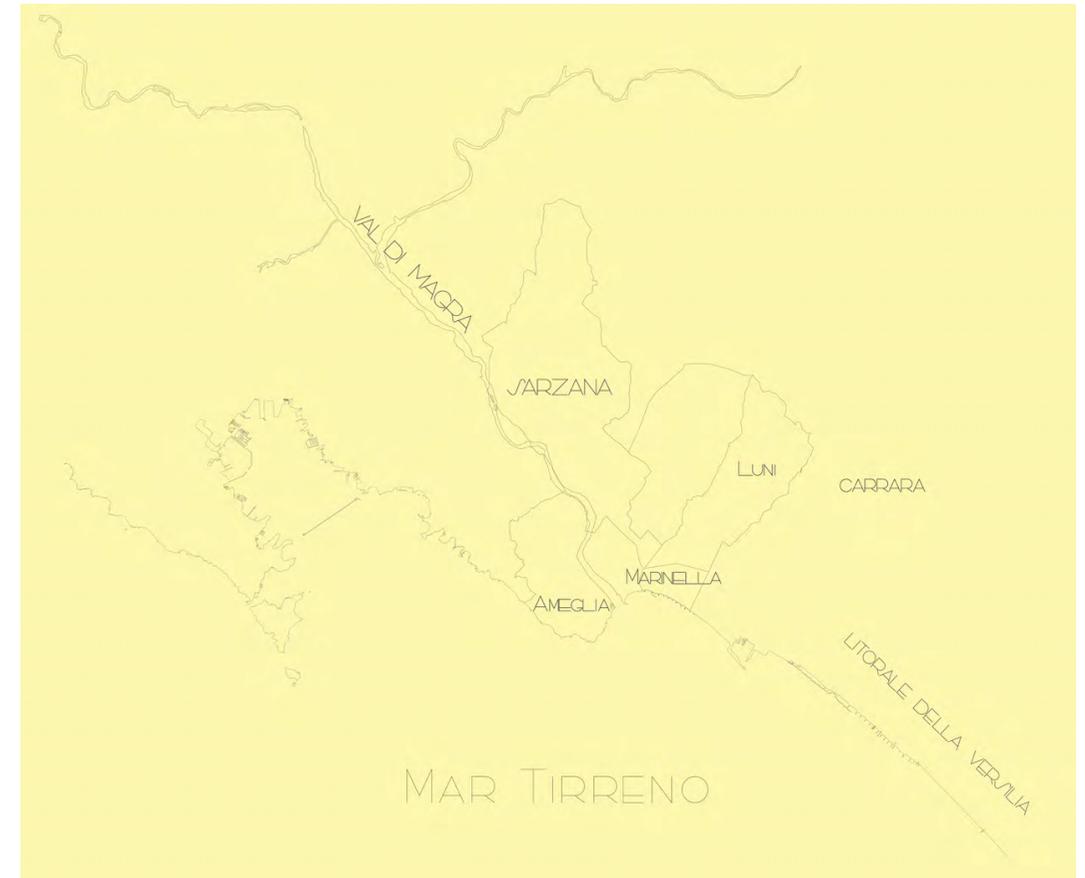
Il lavoro condotto prende avvio con un’analisi dei modelli di antropizzazione del sistema costiero, concentrandosi in particolare sulle trasformazioni di aree analoghe a quella oggetto di studio, nel tentativo di definirne l’attuale condizione di marginalità e frattura rispetto al sistema territoriale circostante.

Segue un’indagine territoriale e morfologica dell’insediamento nel suo contesto, accompagnata da una narrazione storica ed un confronto attraverso la sovrapposizione di cartografie selezionate.

Successivamente, viene approfondito il tema dello spazio agriurbano, in cui l’area di studio viene riconosciuta come parte di un sistema più ampio, per poi affrontare un’analisi dei processi attivi e della condizione socioeconomica dell’insediamento nel territorio. A partire da queste riflessioni, si ipotizzano possibili scenari e dispositivi rigenerativi con particolare attenzione alla componente suolo.

Infine, la fase di progetto si sviluppa attraverso un’attenta lettura dello stato di fatto ed una sua sistematica catalogazione, per culminare in una proposta progettuale rappresentata.

La scelta di integrare il disegno a mano e l’uso di modelli nasce dal desiderio di intraprendere un esercizio inteso a valorizzare la rappresentazione come processo, capace di generare un’immagine indefinita, modificabile e interpretabile.



Terra cucita



Modelli di antropizzazione

Il sistema costiero italiano

Per comprendere appieno le dinamiche che hanno interessato e plasmato nel tempo l'area oggetto di studio, è utile considerarne

l'inserimento all'interno di un contesto storico e sociale più ampio e ben definito. A tale scopo, questo capitolo si propone di ripercorrere i principali processi che hanno caratterizzato e trasformato territori simili a quello analizzato, con particolare riferimento al sistema costiero italiano.

Tra città e mare esiste un binomio indissolubile che ci porta indietro nel tempo, dalla fondazione delle città marinare, agli storici porti commerciali, fino ai più moderni centri urbani ed infrastrutture nate grazie al turismo balneare, fenomeno in costante crescita².

Attraverso i suoi insediamenti costieri l'uomo ha innescato interessanti e varie matrici spaziali, forzando o valorizzando rapporti peculiari con uno terreno naturale di indiscussa ricchezza.

In tale contesto risulta fondamentale partire da un'analisi di carattere interpretativo, affrontando tematiche che, sin dalla metà del secolo scorso, hanno alimentato il dibattito pubblico e disciplinare, con l'obiettivo di comprendere i principali fattori che hanno determinato l'attuale stato di conservazione del sistema urbano e ambientale di una vasta porzione del territorio italiano.

2. M.Stella, Fronte Acqua in Urbano n.6 "Coste Italiane", Borio Mangiarotti Spa, Milano, aprile 2023 p.6.

Un ambiente fragile

“Le coste rappresentano un elemento fondamentale della nostra penisola, considerata la loro estensione e le funzioni che svolgono. Proteggono, infatti, accolgono, ma possono anche respingere, allontanare.”³

L'ambiente costiero italiano, esteso per circa 8.300 km e bagnato da cinque mari, è un ecosistema dinamico, soggetto ad un continuo mutamento, sensibile al cambiamento climatico quanto alla movimentazione della sua materia costituente, un ambiente fragile le cui trasformazioni sono per lo più visibili tramite nuovi assestamenti della linea di costa.

Le trasformazioni di matrice naturale però non sono le uniche a connotarne la sua continua evoluzione, a queste si affiancano fattori di origine antropica.

I processi generati dalle trasformazioni di natura umana nel corso del tempo, hanno innegabilmente allargato, valorizzato e reso accessibili porzioni sempre maggiori di litorale, originariamente inteso come bene comune, parte di un territorio geograficamente molto denso e complesso.

In molti casi queste trasformazio-

ni hanno generato operazioni virtuose di “meraviglioso fondersi”⁴, dove architettura e urbanistica si sono inserite armoniosamente nel paesaggio naturale dando origine a nuovi ecosistemi. Un esempio significativo di tali processi è la costiera amalfitana, dove una simbiosi tra le due discipline è stata declinata in un nuovo paesaggio. Non a caso è stato a ragione osservato che “se vi è un paese che è potenziato in gran parte dall'uomo (homo additus naturae), questa è l'Italia”⁵. D'altra parte, tali interventi, caratterizzati da tempistiche generalmente molto più rapide rispetto alle trasformazioni naturali, se figli di un processo incurante della complessità di molteplici fattori, storici, culturali, paesaggistici ed ambientali, portano con sé il rischio di aumentare in modo esponenziale la fragilità dell'elemento naturale, alterando negati-

3 S. Scarpello, Urbano n.6 “Coste Italiane”, Borio Mangiarotti Spa, Milano, aprile 2023 p.14.

4 E. N. Rogers, Homo additus naturae, in «Casabella Continuità», 283, gennaio 1964, p.3.

5 Ibidem

vamente le peculiarità morfologiche e ambientali del territorio. Nel processo di diffusa antropizzazione del territorio italiano, nella seconda metà del ventesimo secolo, ha avuto un ruolo di particolare rilevanza il fenomeno del turismo intensivo, che ha visto come primo bacino di sperimentazione proprio le aree costiere. La facilità di accesso ai litorali ha fatto dell’“andare al mare” un fenomeno culturale diffuso, progressivamente consolidatosi, che ha superato l'uso sporadico delle coste per finalità salutistiche. Già a partire dagli anni Venti dell'Ottocento si sono visti nascere i primi insediamenti “marini”. Successivamente, durante il periodo fascista, queste aree furono utilizzate come laboratorio di sperimentazione per il razionalismo italiano, per poi proseguire durante la ricostruzione post-bellica, con un processo di sviluppo a forte impatto sull'ecosistema costiero.

Con l'avvento del boom economico degli anni Cinquanta, in Italia crebbe l'interpretazione della fruizione del patrimonio paesaggistico in senso ludico e ricreativo. Il rapido sviluppo delle seconde case, degli alberghi e delle infrastrutture turistiche determinò una notevole modifica del paesaggio costiero, innescando un processo di urbanizzazione senza precedenti e spesso privo di regole adeguate.

Questi cambiamenti, sostenuti

in molti casi da un desiderio di sviluppo rapido ma scarsamente lungimirante, sebbene abbiano contribuito al benessere economico del paese, hanno portato con sé anche importanti problematiche per la sostenibilità e la salvaguardia dell'ambiente.

La crescente consapevolezza del rischio per il patrimonio paesaggistico si fece strada nel decennio successivo, quando il tema della tutela del paesaggio cominciò a essere posto in termini problematici. Si iniziò a guardare al turismo di massa con una visione più critica, riconoscendo i limiti degli strumenti urbanistici disponibili e le carenze dei piani paesistici previsti dalla legge del 1939, che si basavano principalmente su una valutazione estetica del paesaggio. Tali tematiche furono oggetto di dibattito in due numeri della rivista Casabella Continuità (1964) dedicati alle coste italiane, in un momento in cui la riforma della legge urbanistica appariva particolarmente confusa⁶. In Homo Additus Naturae (Casabella n.283), Ernesto Nathan Rogers denunciò lo sfruttamento dei paesaggi costieri, mettendo in contrasto due visioni dell'Italia: quella idealizzata, amata da poeti e scrittori, e quella attuale, segnata dalla distruzione e dalla mercificazione del paesaggio naturale. Le sue parole, così come quelle di molti altri intellettuali dell'epoca, segnarono un forte atto di denuncia.

6 C. Baglione, La corsa al mare. La «creazione del paesaggio» e la questione dello sviluppo turistico delle coste italiane in ERNESTO NATHAN ROGERS 1909-1969, Franco Angeli, Milano 2012, p.114

Tuttavia, nonostante gli appelli e le campagne di sensibilizzazione promosse in convegni e seminari⁷, pochi furono i risultati concreti nel fermare o limitare le mire espansionistiche, che continuavano a minacciare il territorio costiero.

L'istituzione delle Regioni e la legge Galasso del 1985, pur limitando le espansioni edilizie e imponendo restrizioni sui piani paesistici, arrivarono troppo tardi per evitare gli effetti devastanti di un fenomeno che ormai era esplosivo. Le dinamiche di sviluppo, seppur innescate da un benessere temporaneo, hanno portato oggi a un sistema urbano vulnerabile, che soffre delle conseguenze dell'espansione incontrollata. Il fenomeno esplosivo in quegli anni ha lasciato un'eredità complessa che pesa sul sistema urbano e territoriale odierno, contribuendo a determinare condizioni di vulnerabilità strutturale e fragilità diffusa nelle trame costiere italiane. Se negli anni del boom economico la possibilità di possedere una seconda casa o di accedere facilmente al mare rappresentava un'innovazione sociale e culturale, oggi quella stessa spinta si traduce in problematiche profonde: stagionalità estrema, marginalizzazione territoriale e forme di bipolarità. I numeri che derivano dai processi avviati in quella fase storica sono particolarmente eloquenti. Da uno studio avviato nel 2012

da Legambiente emerge come negli ultimi 30 anni 222 km di coste italiane sono stati oggetto di urbanizzazione. Esaminando 3.902 km di coste, da Ventimiglia a Trieste, comprese in 13 regioni, risulta che il 56,2% dell'area analizzata è stato interessato da interventi urbanistici. Sul versante tirrenico meno del 30% delle aree costiere rimane oggi libero da costruzioni. In Calabria la 'cementificazione' ha riguardato il 65% del litorale. La regione Sicilia dal 1985 ha visto la cementificazione di nuovi 65 km di costa, con una media di 13 km all'anno, pari a 48 metri al giorno⁸.

Dati ISTAT rilevano che il 30% della popolazione italiana vive stabilmente nei 646 comuni costieri, pari ad un territorio di 43.000 chilometri quadrati e a circa il 13% del territorio nazionale. All'elevata densità di popolazione corrispondono numerosi insediamenti urbani e produttivi, che in molte zone hanno modificato e alterato notevolmente le caratteristiche morfologiche e ambientali del territorio. Oggi il 9 % della costa è ormai artificiale, delimitato da opere a ridosso della riva, porti e strutture parzialmente sovrainposte al litorale che soprattutto negli anni del boom economico (e del conseguente turismo di massa), ne hanno cambiato l'aspetto⁹. A fronte di tutto ciò, merita di essere presa in seria considerazione

7 Italia Nostra, associazione per la tutela e del patrimonio artistico e naturale della Nazione, organizza, a Roma nel novembre del 1963, un seminario di studio intitolato Le coste ed il turismo in rapporto alla conservazione del paesaggio. Il convegno vede la partecipazione di Ernesto Nathan Rogers, Giancarlo De Carlo, Manfredo Tafuri, Ludovico Quaroni e Antonio Cederna. Territorio n. 92 2020, Franco Angeli, Milano 2020, p.19

8 Legambiente, Dossier sulle trasformazioni del paesaggio costiero

la necessità di una inversione di tendenza, a livello multidisciplinare, ispirata ai concetti di salvaguardia, tutela e sostenibilità. In tale contesto, possono giocare un ruolo chiave modelli urbanistici consapevoli basati su criteri di lungimiranza e improntati verso la decrescita.

I processi che hanno modellato le coste italiane richiedono un cambio di prospettiva: non più progetti intesi come espansione o aggiunta indiscriminata, ma come strumenti critici capaci di attivare processi di cura, rigenerazione e riequilibrio. Le aree costiere non devono più essere considerate luoghi da trasformare, ma sistemi progettati e stratificati, complessi da leggere, interpretare e gestire con responsabilità, alla luce delle fragilità ambientali e sociali emerse.

9 C.Mainardi, è già abbastanza in Urbano n.6 "Coste Italiane", Borio Mangiarotti Spa, Milano, aprile 2023 p.16

Nuove combinazioni di presenze ed assenze

Il turismo costiero è tipicamente segnato da marcati cicli stagionali che determinano dinamiche sociali ed economiche per le dense aree urbanizzate italiane, settorializzando un mercato che nel tempo ha dovuto evolvere e reinventarsi per soddisfare le mutevoli esigenze ricettive e ludiche. Tale ciclicità, gravitante attorno ad un lasso temporale solitamente quadrimestrale, ha favorito la nascita di vere e proprie “città stagionali”, così come definite da Silvia Vespasiani, ovvero centri altamente specializzati nella ricezione turistica e strutturalmente dipendenti dalla presenza intermittente dei visitatori.

Lo sviluppo di fenomeni socio-economici legati all’incremento del turismo balneare e la crescente facilità di accesso all’ambiente costiero favorita da infrastrutture stradali e ferroviarie, ha dato origine, in molti casi, a sistemi urbani “paralleli”, fatti di polarità estive e vuoti invernali.

Ciò ha fatto di molte località costiere non solo luoghi di svago, ma vere e proprie periferie funzionali, con una relazione di dipendenza dai centri metropolitani che ne fruiscono.

In sintesi, i menzionati centri costieri sono diventati in molti casi recipienti occasionali per coloro che abitano gli insediamenti urbani principali. Un esempio paradigmatico è rappresentato da Milano Marittima, la cui stessa denominazione evoca una connessione subordinata e funzionale con il centro urbano principale, Milano. Allo stesso modo, realtà come Lignano Sabbiadoro, Jesolo, San Benedetto del Tronto o Marina di Ragusa si configurano come “terminali stagionali” delle dinamiche urbane e socio-economiche delle rispettive regioni.

Caratterizzate da una presenza umana intermittente, queste “città dormienti” rispondono a logiche di fruizione stagionale o settimanale, assumendo così un ruolo

marginale e passivo nel sistema urbano e sociale.

Tali insediamenti, nati e cresciuti all’interno di un sistema capitalistico fondato sulla logica della domanda e dell’offerta, manifestano una fragilità strutturale, determinata dalla loro dipendenza dall’economia turistica.

È proprio questa dipendenza a sancire, in molti casi, una condizione di marginalità urbana e territoriale, in cui la costa viene ridotta a spazio di consumo temporaneo, piuttosto che riconosciuta come parte integrante e continua della città contemporanea.

Nel quadro sopra descritto, una considerazione che ben si adatta alla condizione di molte località costiere italiane, con un destino urbanistico subordinato all’oscillazione stagionale dei flussi turistici, è fornita da Bernardo Secchi, secondo il quale molti nuovi sistemi urbani tendono sempre più a configurarsi come territori diseguali, fatti di “pezzi e frammenti discontinui, dove crescono le distanze fisiche e sociali tra luoghi ricchi e luoghi poveri, tra spazi centrali e spazi marginali”¹⁰.

A fronte di quanto descritto, è necessario tuttavia osservare come in alcuni particolari casi vi siano fenomeni emergenti che indicano nuove possibili dinamiche di trasformazione. Insediamenti originariamente progettati per il turismo stagionale mostrano oggi

segni di riconversione e diversificazione. Alcuni spazi, precedentemente utilizzati solo d’estate, iniziano a essere abitati da nuove popolazioni: migranti, lavoratori stagionali, anziani alla ricerca di un luogo tranquillo dove vivere, oppure da giovani famiglie attratte dal basso costo degli immobili. In altri casi, si tratta di territori in attesa, segnati da edificato sottoutilizzato e talenti inespressi in cui transitano molti temi che animano il dibattito disciplinare attuale di riqualificazione, riuso, riduzione¹¹.

È in questa direzione che si aprono le prospettive di un nuovo modello di progettazione, orientato verso sistemi insediativi ibridi, in grado di mitigare la fragilità dei contesti insediativi oggetto di studio e di rispondere con flessibilità alle esigenze della contemporaneità, integrando e coniugando funzioni turistiche e residenziali, lavoro stagionale e nuove modalità dell’abitare. L’obiettivo non è più solo quello di contenere la stagionalità, ma di trasformarla in un’opportunità per ripensare le coste italiane come territori vivi, resilienti e relazionali.

Le sopra citate considerazioni sull’impatto dell’intermittenza d’uso degli spazi urbani, si palesano visivamente nell’indagine fotografica condotta nell’area di progetto, sintetizzata dalla sequenza di immagini in calce al presente paragrafo. Le foto

10 B. Secchi, La città dei ricchi e la città dei poveri. Laterza. Milano 2013 p.23

11 S.Vespasiani, Città stagionali Riqualificazione e riuso degli spazi balneari in, Architettura e turismo L.Coccia, (a cura di, Franco Angeli, Milano 2012 p.231

scattate nel periodo invernale
sono tese a rappresentare in
modo puntuale le manifestazioni
della stagionalità in un contesto
urbano caratterizzato da una forte
dipendenza dai flussi turistici.





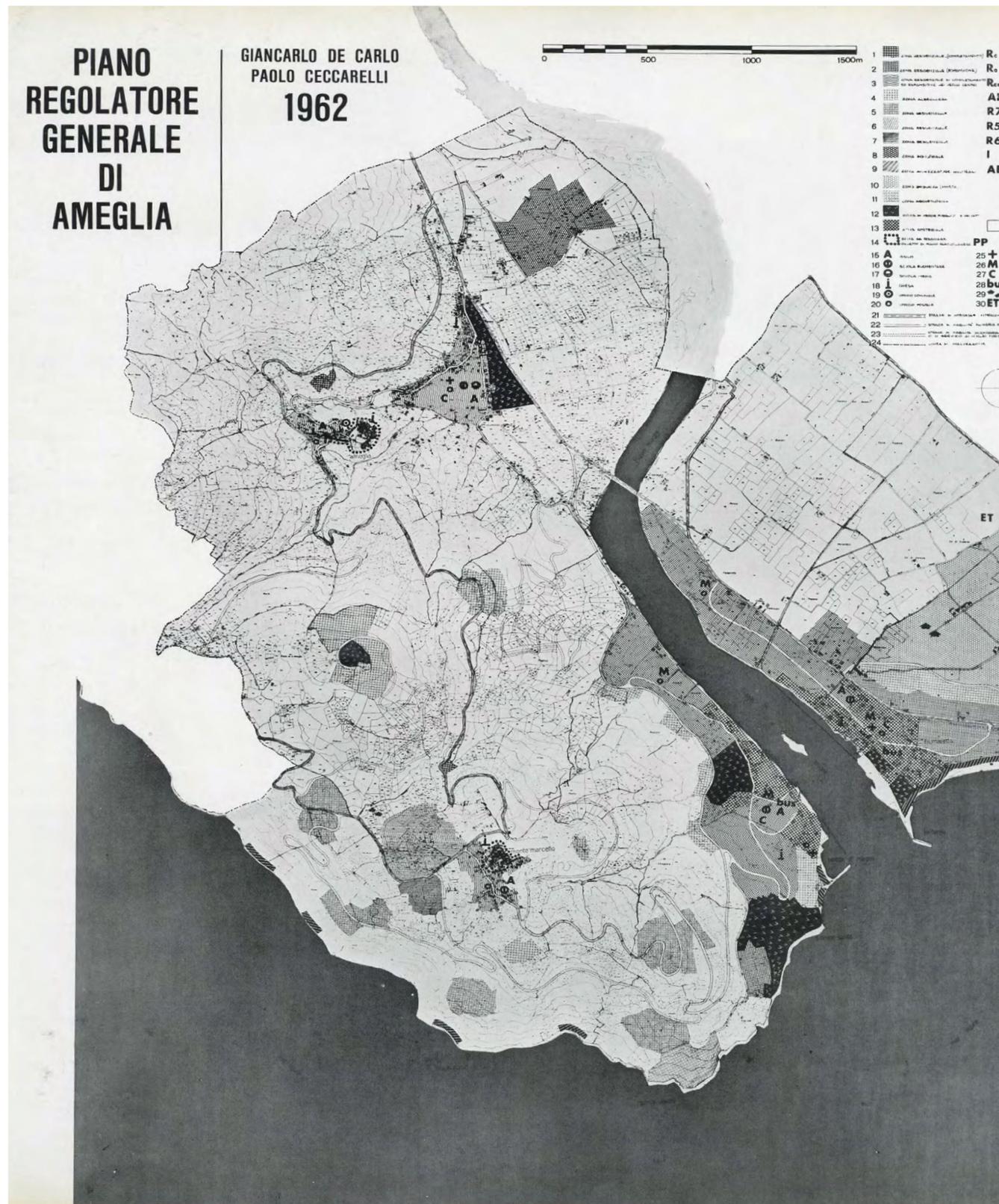




Il caso di Ameglia

Un caso studio ritenuto particolarmente significativo per illustrare la controversa questione dell'antropizzazione costiera è quello del Comune di Ameglia, che occupa una porzione di territorio adiacente e con molte analogie a quella oggetto di analisi in questa tesi. Si tratta, in particolare, del processo di elaborazione ed approvazione del piano regolatore generale, avviato e mai concluso, a cavallo dei primi anni Sessanta. Per la loro peculiarità e rilevanza nel dibattito sul sistema costiero nazionale, i fatti di Ameglia furono riportati in un articolo pubblicato sulla rivista Casabella, all'interno dei citati numeri dedicati alle coste italiane. L'architetto protagonista dell'iniziativa fu Giancarlo De Carlo. Il caso in questione risulta emblematico poiché esemplifica il diverso approccio concettuale e le situazioni di conflitto che non di rado contrapponevano intellettuali progettisti, imprese

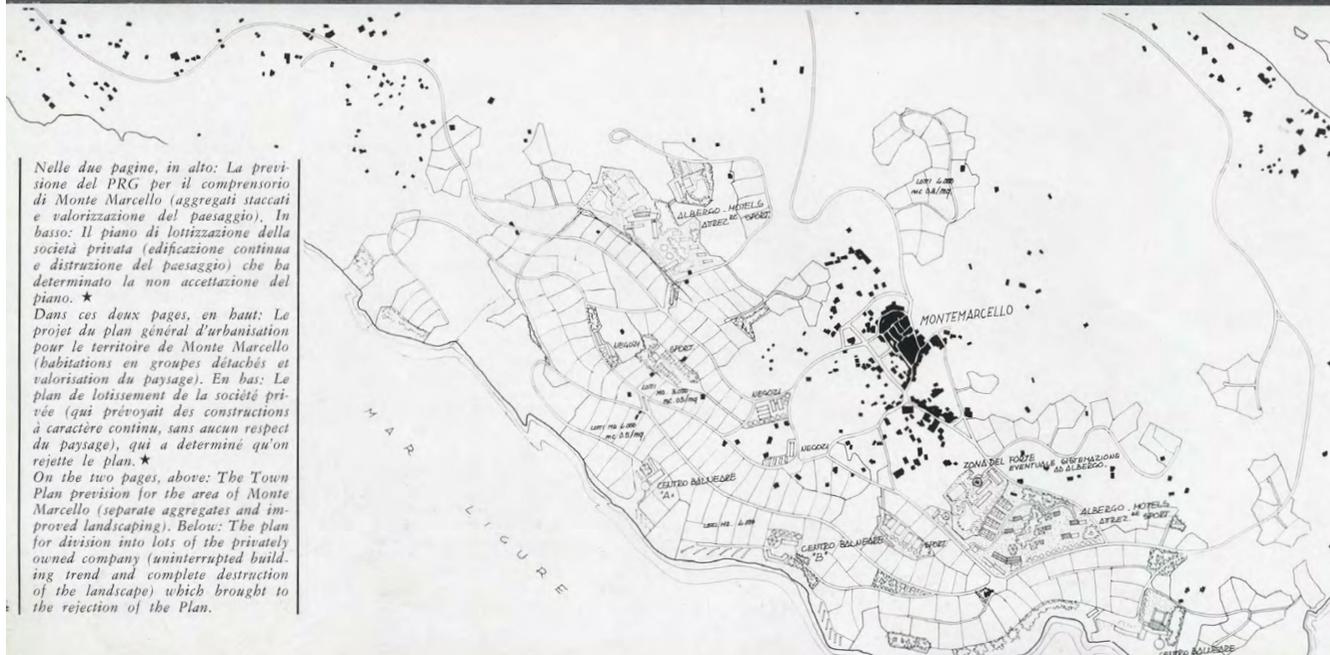
e pubbliche amministrazioni, in un periodo storico fondamentale per la pianificazione urbana del Paese. Bocca di Magra, località turistica della riviera Apuana situata nel comune di Ameglia, tra gli anni 50 e 70, oltre a costituire una meta turistica con riconosciuto potenziale, rappresenta uno luogo di ritrovo per un gruppo di intellettuali di altissimo livello. Tra le figure che si riunivano sulle sponde del fiume magra, si possono ritrovare nelle cronache del tempo i nomi di Giancarlo De Carlo, Elio Vittorini, Italo Calvino, Vittorio Sereni, Ignazio Gardella e Giulio Einaudi. In questo contesto, negli anni in cui anche nel resto d'Italia è già presente un animato dibattito sulle aree a sviluppo turistico¹², matura un interessante confronto su tematiche urbanistiche, arricchito da un approccio multidisciplinare, che prendono inevitabilmente spunto anche da dinamiche locali. Come De Carlo



Scansione del Piano Regolatore Generale del comune di Ameglia firmato da Giancarlo de Carlo in «Casabella Continuità», 283, gennaio 1964, p.22. Visibile la distribuzione di intervento in macroaree, agglomerati con spazi lasciati a paesaggio naturale

12 E. Bascherini, Giancarlo De Carlo: i cinque borghi del piano di Ameglia, tra identità e speculazione in Territorio n. 92 2020, Franco Angeli, Milano 2020, p. 14

Scansioni dei P.R.G del comune di Ameglia. Proposte di Giancarlo De Carlo e Montemarcello S.P.A messi a confronto in «Casabella Continuità», 283, gennaio 1964, p.23



Nelle due pagine, in alto: La previsione del PRG per il comprensorio di Monte Marcello (aggregati staccati e valorizzazione del paesaggio). In basso: Il piano di lottizzazione della società privata (edificazione continua e distruzione del paesaggio) che ha determinato la non accettazione del piano. ★
 Dans ces deux pages, en haut: Le projet du plan général d'urbanisation pour le territoire de Monte Marcello (habitations en groupes détachés et valorisation du paysage). En bas: Le plan de lotissement de la société privée (qui prévoyait des constructions à caractère continu, sans aucun respect du paysage), qui a déterminé qu'on rejette le plan. ★
 On the two pages, above: The Town Plan prevision for the area of Monte Marcello (separate aggregates and improved landscaping). Below: The plan for division into lots of the privately owned company (uninterrupted building trend and complete destruction of the landscape) which brought to the rejection of the Plan.

ha spesso sottolineato, Bocca di Magra rappresenta un periodo felice tra amici, che facevano vacanza e spesso parlavano dei propri lavori e anche di città . Nel 1962, sotto questo comune sentimento, viene infatti costituita una associazione culturale denominata “Amici di Bocca di Magra”¹³ rappresentata dal sopracitato gruppo e volta a salvaguardare il paesaggio naturale di quel tratto di costa turistica¹⁴. Nel medesimo anno ha inizio la redazione del Piano regolatore del capoluogo comunale, a cui appartengono le località di Bocca di Magra e Montemarcello, con una proposta elaborata da Giancarlo De Carlo e Paolo Ceccarelli. Nell’intento degli autori detto piano avrebbe dovuto costituire una sorta di antidoto alla dilagante speculazione edilizia. La proposta dell’architetto milanese si contrappone infatti nettamente alla strategia di pianificazione di due società immobiliari (Condotte Romane e Montemarcello), che stavano acquisendo molti terreni con l’intento di

avviarne l’edificazione. Il piano presentato da De Carlo, oltre a mostrare una lungimirante sensibilità nei confronti della preziosa componente paesaggistica, controbatte una proposta che sottintendeva la vendita a privati della quasi della totalità delle aree collinari del promontorio e la loro sottrazione all’uso pubblico, attraverso una ambiziosa operazione speculativa con grandi investimenti privati da parte della società immobiliare Montemarcello Spa. I due piani, dal punto di vista insediativo, presentano proposte differenti. La proposta di De Carlo è connotata da un piano organizzato per macro-aree di edificazione, con agglomerati di ispirazione ai borghi liguri, nuclei isolati¹⁵ , accentramento dell’edificato, porzioni di paesaggio intoccate e spazi sociali pubblici; Quella presentata dalla Società Montemarcello prevede invece una totale lottizzazione di iniziativa privata, contemplando quartieri residenziali turistici e ville di grandi dimensioni im-

merse nel verde¹⁶.

Ciò che traspare dall'idea di De Carlo, ben illustrata dall'autore stesso in fase di presentazione piano, è la ricerca sul codice genetico e sui legami antropici tra uomo e spazio. Da sempre, infatti l'architetto ha posto alla base delle proprie riflessioni teoriche e progettuali, la salvaguardia dei principi di identità dai processi di omologazione che annullano le differenze umane, ed è proprio su questi principi che muove la critica verso il piano avversario. Tutto ciò in un contesto con il quale lo stesso architetto aveva stabilito un legame affettivo.

Nonostante un tentativo di persuasione basato su solidi elementi oggettivi e supportato dagli Amici di Bocca di Magra, il piano dell'architetto milanese terminò in una mancata approvazione.

Nel suo discorso pronunciato a Montemarcello nel 1962, De Carlo fece leva su tematiche di salvaguardia sia del paesaggio che della radicata comunità locale, raffrontandole con gli esempi negativi di dinamiche ritrovabili in città come Viareggio e Rapallo e soprattutto denunciando fortemente il tentativo di speculazione da parte dell'impresa.

Alcuni articoli dell'epoca repunteranno però quella di De Carlo una sorta di "predica inutile".

Una parte della popolazione residente era stata infatti irretita dalle offerte della società Condotte romane, e dalle speranze di pros-

perità legate allo sviluppo economico-turistico. Da questo dibattito non scaturì nessuna azione concreta poiché, nonostante la mancata approvazione di piano, Luigi Bisio e gli amici di Bocca di Magra riuscirono a vincere la battaglia e alla zona venne posto il vincolo paesaggistico dalla sovrintendenza di Genova.

Innegabile è come l'esplosione edilizia, gli spostamenti di massa verso luoghi di vacanza abbiano colto impreparata molte amministrazioni di piccole o medie località ancora dotate di strumenti urbanistici inadeguati a governare tali pressioni e processi.

14 Il manifesto programmatico, stampato nel 1962 alla Spezia, aveva come logo il simbolo della vecchia città di Luni: una stella e una luna fig.1. Il presidente della associazione era Luigi Bisio, sposato con Idina Fabbricotti Murray Territorio n. 92 2020, Franco Angeli, Milano 2020, p.10

15 Negli stessi anni progetti simili per principio e sperimentazione vengono proposti da Caccia Dominioni e Gardella per Arenzano e da BBPR per Santa Margherita Ligure Territorio 92 2020

16 E.Bascherini, Giancarlo De Carlo: i cinque borghi del piano di Ameglia, tra identità e speculazione in Territorio n. 92 2020, Franco Angeli, Milano 2020, p.18

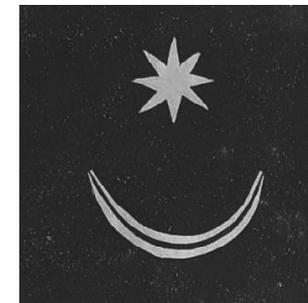


fig.1 Simbolo Antica città romana di Luni, preso come icona per il manifesto della società degli Amici di Bocca di Magra

Terra al confine

Inquadramento territoriale, indagine e definizione della marginalità

Il primo passo nell'approccio alla stesura della presente tesi è rappresentato da un'indagine multidisciplinare sui luoghi, condotta attraverso la raccolta di elementi storico-culturali significativi, documenti cartografici e mediante l'identificazione delle stratificazioni visibili, sopravvissute al tempo ed ai mutamenti dell'area oggetto di studio e del più ampio contesto territoriale. Città, borghi e territori, sono infatti entità in costante trasformazione ma modellate da segni ed elementi che spesso resistono ai mutamenti, consentendo di ripercorrere la storia e l'evoluzione degli insediamenti sin da epoche lontane. Lo scopo della citata indagine è quello di sviluppare una proposta progettuale tenendo in debito conto fatti, visioni e scelte che hanno plasmato la morfologia urbana e gli abitati lungo un ampio asse temporale. Comprendere e interpretare i passi di questo processo è ritenuto fondamentale per orientare consapevolmente idee di sviluppo futuro e consentirne un posizionamento coerente all'interno del percorso evolutivo territoriale.

La Val di Magra

L'analisi territoriale prende in considerazione un'area storicamente e geograficamente peculiare, per molti versi identificabile come "zona di confine". La Val di Magra, collocata amministrativamente nella parte terminale del levante ligure, per una serie di connessioni ambientali, economiche e culturali, si distacca dalle sfere tipicamente regionali, sia liguri che toscane, per assumere una propria identità ben definita e maggiormente associabile ai toponimi di Lunigiana e Riviera Apuana.

Zona di confine è senz'altro la più ampia regione storica della Lunigiana, posta all'incrocio di tre regioni: Liguria, Toscana ed Emilia-Romagna e caratterizzata da una geografia prettamente collinare, pre-montana e dalla piana del fiume Magra. Cerniera tra Pianura Padana e Mar Ligure, luogo di passaggio di cammini storici e religiosi, la cosiddetta valle dei cento castelli è caratterizzata da borghi arroccati sulle

colline e da pievi millenarie e si snoda secondo un unico filo che da Pontremoli termina ad Ameglia, incontrando il litorale toscano, seguendo il tracciato della Via Francigena e delle sue varianti.

Circondata da una parte dall'Appennino Ligure, dall'altra dalle Alpi Apuane e dall'altra ancora dalla catena dell'Appennino Tosco-Emiliano, è suddivisa in 14 comuni, dieci dei quali, più prossimi alla fascia costiera, costituiscono la zona agricola della "Bassa Lunigiana". Quest'ultima comprende i territori collinari e più pianeggianti della valle fluviale sino all'estuario. Qui, è proprio la "Bocca" del Magra a segnare il confine geografico tra la fascia costiera sabbiosa e pianeggiante, tipica della riviera Apuana e l'inizio delle alte e ripide falesie che caratterizzano la costa della Liguria di Levante. I comuni della Val di Magra costituiscono di fatto il cuore storico della Lunigiana, anche

per la presenza della stessa antica colonia romana di Luni, che le dà il nome. Si tratta di un ambito territoriale dalla morfologia articolata, risultato dell'interazione tra rilievi montuosi, colline e aree vallive modellate principalmente dal corso del fiume e dei suoi affluenti.

L'analisi della mappa bio-regionale evidenzia come in questo territorio complesso convergono quattro differenti macro-aree, ciascuna con caratteristiche ecologiche e morfologiche specifiche, che ne sottolineano ulteriormente la ricchezza e la diversità ambientale.

Dal punto di vista morfologico, il territorio presenta un'alternanza di crinali appenninici, pendii collinari terrazzati e aree pianeggianti di origine alluvionale. Le aree collinari e pedemontane sono state storicamente adibite ad attività agricole, soprattutto a carattere estensivo, grazie alla presenza di suoli fertili e a un'esposizione favorevole. I versanti terrazzati testimoniano un lungo processo di antropizzazione del paesaggio, legato alla necessità di rendere coltivabili superfici naturalmente acclivi.

L'impianto insediativo, oltre ai principali centri, fulcri di attività, si sviluppa secondo due logiche principali: quella dispersa-rurale, legata a piccoli nuclei sparsi, case coloniche e insediamenti agricoli distribuiti lungo i versanti, e quella accentrata-difen-

siva, con borghi storici arroccati su alture o lungo percorsi viari strategici. Il sistema insediativo riflette dunque una profonda integrazione tra elementi naturali e costruiti, dove la morfologia ha indirizzato le forme dello sviluppo urbano e rurale, condizionando anche i materiali, le tecniche costruttive e l'organizzazione spaziale degli insediamenti.

Si tratta di un territorio caratterizzato dalla coesistenza di diverse attività in un contesto in cui gli strati temporali si sovrappongono, generando tracce e tensioni che riflettono la sua complessità. Per questo motivo, è ritenuto fondamentale analizzare con attenzione queste aree, esplorando le loro caratteristiche distintive, specificità, cicli, relazioni e processi, senza permettere che preconcetti, generalizzazioni o classificazioni globali ne influenzino la comprensione.

Mappa bioregionale

1C1a TOSCANA AND EMILIA-ROMAGNA APENNINE SUBSECTION; Area: 17,206 km²

Climate: Temperate oceanic/semi-continental with sub-continental sectors near Po Plain and oceanic sectors at highest elevations; P: 725-2504 mm (summer min and winter second min except for southernmost Tyrrhenian sectors); T: 2/14°C; Tmin: -6.6/0.2°C (Jan or Feb); Tmax: 13.2/31.4°C; arid months: 0/1

Physiography: terrigenous (91%) lithotypes; slope (49%), piedmont-slope (32%), summit (10%) and valley (8%) morphotypes

Prevalent Vegetation Series: central-eastern Emilia-Romagna *Quercus pubescens* locally with *Ostrya carpinifolia* series (18%); western Emilia-Romagna hilly mixed deciduous *Quercus* forest series (10%)

Distinctive Plant Taxa: exclusive Appennino Tosco-Emiliano endemites *Primula apennina*, *Ononis masquillierii*; not exclusive northern Italy endemites (*Armeria seticeps*, *Pedicularis adscondens*; European and Eurasiatic exclusive *Cheilanthes persica*)

Land Cover: natural and semi-natural matrix (60%) with forests (52%, mainly deciduous oaks, *Fagus sylvatica*, *Castanea sativa* and mixed mesophilous) and shrublands and grass lands (8%); agricultural areas (38%) mainly heterogeneous (20%); artificial surfaces (2%)

1C1b TUSCAN BASIN SUBSECTION; Area: 21,594 km²

Climate: Temperate semi-continental with north-western oceanic sectors near Liguria and Maremma Toscana; P: 728-2054 mm (summer min and locally second min in Mar); T: 9/16°C; Tmin: -2.1/3.5°C (Jan); Tmax: 22.8/32.7°C (Jul or Aug); arid months: 0/2

Physiography: terrigenous (43%), clastic (20%), terraced clastic (13%), effusive igneous (11%) and carbonate (7%) lithotypes; piedmont-slope (36%), slope (27%), plain (17%), summit (10%) and valley (9%) morphotypes

Prevalent Vegetation Series: northern Tyrrhenian pre-Apennine acidophilous (18%) and central-northern pre-Apennine neutro-basiphilous (11%) *Quercus cerris* series; pre-Apennine neutro-basiphilous *Quercus pubescens* s.l. series (11%)

Distinctive Plant Taxa: exclusive endemites of Alpi Apuane (*Athamanta cortiana*, *Centaurea montisborlae*, *Salix crataegifolia*) and central Italy (*Allium anzalonei*, *Santolina etrusca*); not exclusive central Italy endemite (*Artemisia caerulescens* subsp. *cretacea*); European and Eurasiatic exclusives *Astragalus muelleri*, *Cistus laurifolius*, *Hymenophyllum tunbrigense*, *Vandenboschia speciosa*

Land Cover: agricultural matrix (54%) with arable land (27%), heterogeneous areas (17%) and permanent crops with olive groves and vineyards (8%); natural and semi-natural areas (40%) with deciduous oaks and *Castanea sativa* forests (25%); artificial surfaces (4%)

2B1b MAREMMA SUBSECTION; Area: 6,165 km²

Climate: Mediterranean oceanic with Transitional inner hills and Temperate northernmost sectors; P: 560-971 mm (summer min, autumn max and spring second max in subcoastal reliefs); T: 14/17°C; Tmin: 2.2/7.1°C (Jan); Tmax: 28.9/30.0°C (Jul or Aug); arid months: 2/4

Physiography: clastic (37%), terrigenous (29%), terraced clastic (13%), metamorphic (6%), carbonate (6%) and effusive igneous (5%) lithotypes; piedmont-slope (35%), plain (33%), slope (15%), coast (10%) and summit (5%) morphotypes

Prevalent Vegetation Series: peninsular riparian hygrophilous chain of series (25%); peninsular neutro-basiphilous *Quercus ilex* series (19%); pre-Apennine neutro-basiphilous *Quercus pubescens* s.l. series (13%)

Distinctive Plant Taxa: exclusive Arcipelago Toscano and peninsular coast endemites *Centaurea gymnocarpa*, *Limonium doriae*, *L. etruscum*; W-Mediterranean and N-African *Brassica procumbens*; W-European (*Hypericum elodes*) and S-Eurasiatic *Sparganium erectum* subsp. *microcarpum* exclusives

Land Cover: agricultural matrix (58%) with arable land (40%), heterogeneous areas (13%) and olive groves (2%); natural and semi-natural areas (34%) with forests (26%, mainly evergreen oaks, deciduous oaks and secondly Mediterranean pines even with broadleaved) and shrublands/Mediterranean maquis/natural grasslands (8%); artificial surfaces (6%); wetlands (1%)

2B1a EASTERN LIGURIA SUBSECTION; Area: 699 km²

Climate: Temperate oceanic with semi-continental reliefs; P: 1110-1485 mm (summer min, autumn max); T: 13/16°C; Tmin: 2.7/6.2°C (Jan); Tmax: 27.3/28.6°C (Jul); arid months: 0/1

Physiography: terrigenous (77%), carbonate (9%) and metamorphic (6%) lithotypes; slope (68%) and piedmont-slope (24%) morphotypes

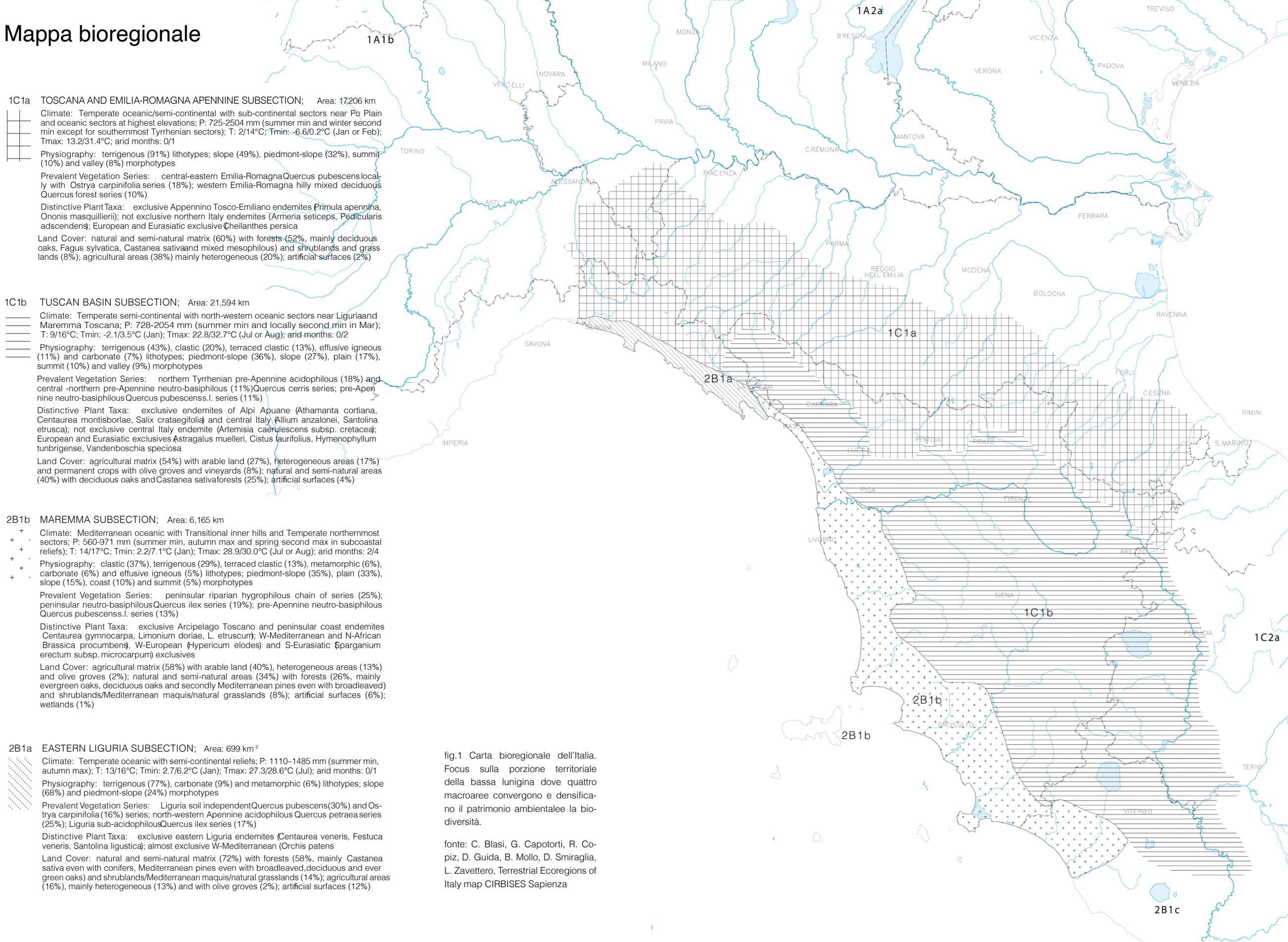
Prevalent Vegetation Series: Liguria soil independent *Quercus pubescens* (30%) and *Ostrya carpinifolia* (16%) series; north-western Apennine acidophilous *Quercus petraea* series (25%); Liguria sub-acidophilous *Quercus ilex* series (17%)

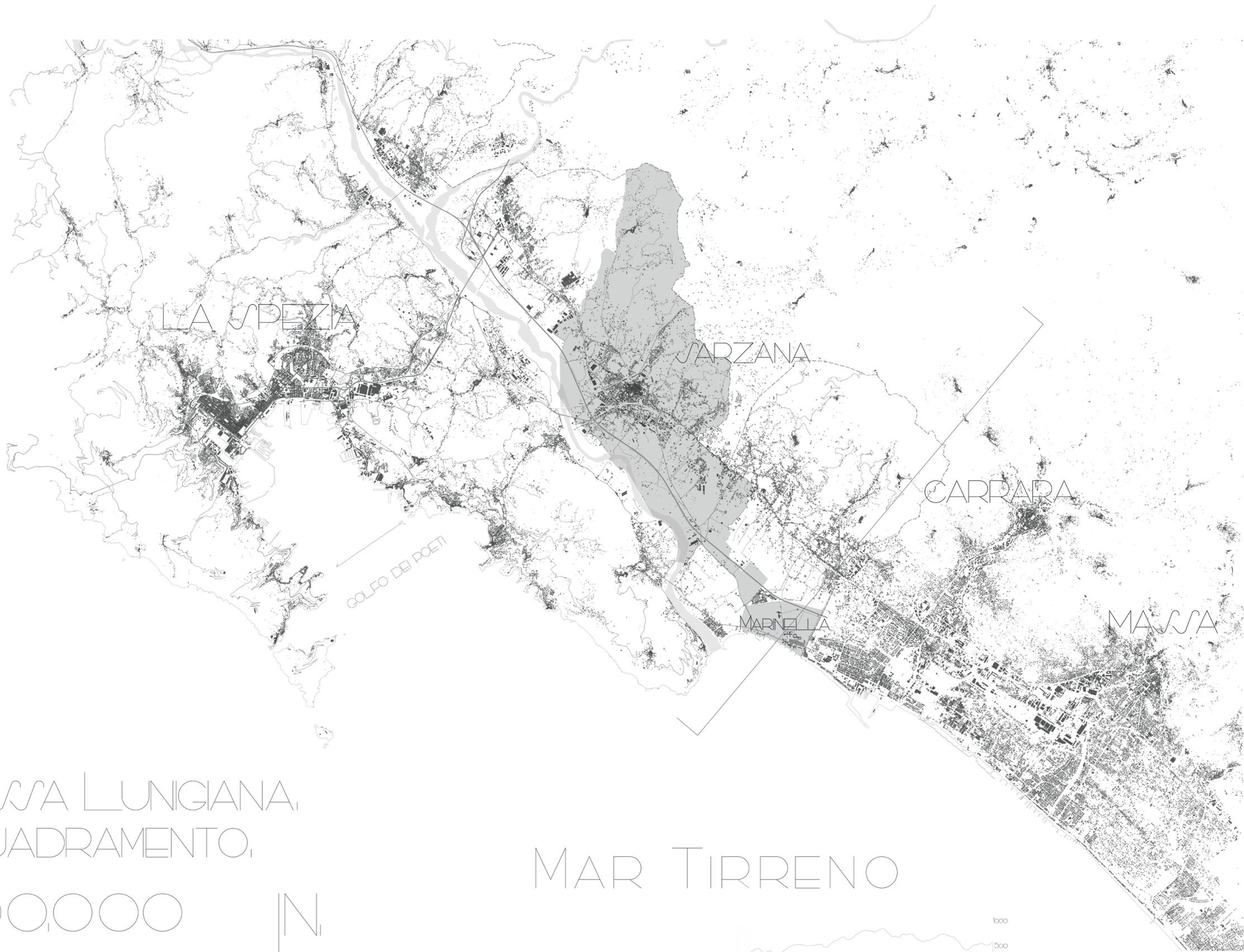
Distinctive Plant Taxa: exclusive eastern Liguria endemites (*Centaurea veneris*, *Festuca veneris*, *Santolina ligustica*); almost exclusive W-Mediterranean (*Orchis patens*)

Land Cover: natural and semi-natural matrix (72%) with forests (58%, mainly *Castanea sativa* even with conifers, Mediterranean pines even with broadleaved, deciduous and ever green oaks) and shrublands/Mediterranean maquis/natural grasslands (14%); agricultural areas (16%), mainly heterogeneous (13%) and with olive groves (2%); artificial surfaces (12%)

fig.1 Carta bioregionale dell'Italia. Focus sulla porzione territoriale della bassa lunigina dove quattro macroaree convergono e densificano il patrimonio ambientale e la biodiversità.

fonte: C. Blasi, G. Capotorti, R. Copiz, D. Guida, B. Mollo, D. Smiraglia, L. Zavettero, Terrestrial Ecoregions of Italy map CIRBISES Sapienza





LA SPEZIA

SARZANA

CARRARA

MASSA

GOLEO DEI POETI

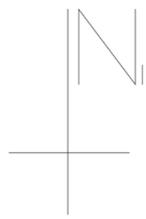
MARZELLA

BASSA LUNIGIANA,
INQUADRAMENTO,

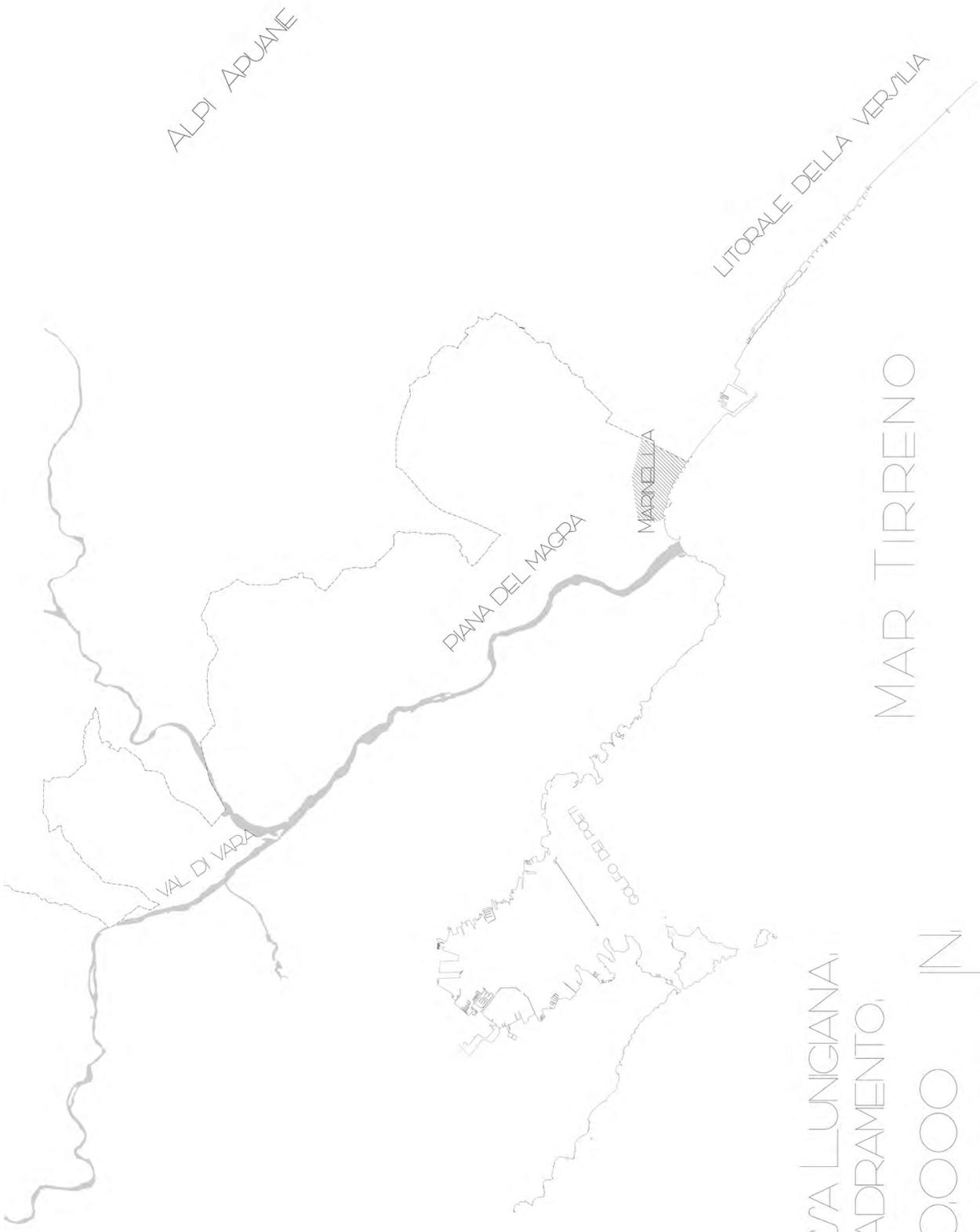
1/50,000

MAR TIRRENO

0 1000 2000 5000
SCALA IN METRI



1000
500
200
0 METRI



BASSA LUNIGIANA,
INQUADRAMENTO,

1/50,000

MAR TIRRENO

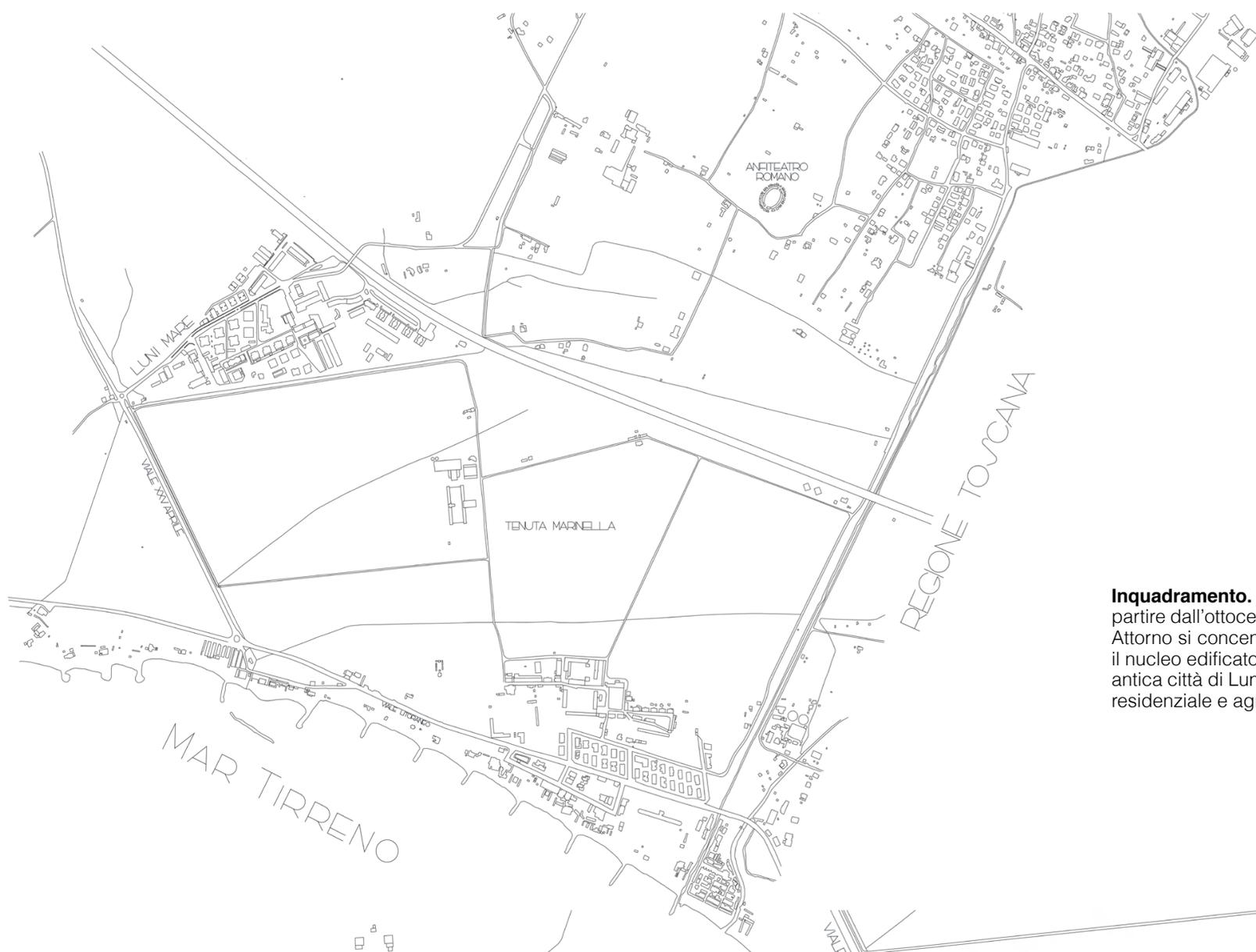


BASSA LUNIGIANA,
INQUADRAMENTO,

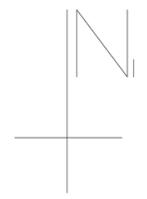
1/25,000

MAR TIRRENO





MARINELLA, INQUADRAMENTO, 1/5,000,



Inquadramento. La tenuta di Marinella è situata nella piana del Magra, nel tratto di terra che a partire dall'ottocento ha subito progressive bonifiche sino a diventare lo spazio agricolo che è oggi. Attorno si concentrano gli agglomerati urbani di Luni Mare, costruito negli anni 80 del Novecento, il nucleo edificato di Marinella di Sarzana (con la colonia olivetti), l'agrovillaggio novecentesco e la antica città di Luni, dove i resti romani sono asterischi all'interno di un insediamento di case sparse residenziale e agropastorale

1/2,500



MAR TIRRENO

La storia della Marinella

Marinella di Sarzana è il lembo costiero della “bassa Val di Magra”¹, parte del Comune di Sarzana, situato al confine tra Liguria e Toscana, attiguo alla riviera apuana e all’abitato di Marina di Carrara. Le fondamenta del suo borgo e della sua tenuta che si estende su circa 500 ettari, appoggiano su una barra sabbiosa già presente in epoca romana di fronte alla città di Luni².

Nel corso della storia, questo tratto di costa si attestò su diverse linee sino a giungere alla configurazione attuale. A fine Seicento, l’area, divenuta territorio di Sarzana, venne presa “a livello”, ossia a titolo di locazione perpetua, da Pier Francesco Fiesco, discendente della famiglia genovese dei Fieschi.

La Marinella, in quel periodo si presenta ancora in larga parte paludosa e malsana; nel medesimo secolo, il “livello” fu trasferito alla famiglia genovese dei Serra che, ai primi dell’Ottocento, tramite l’affrancazione, ne divenne

proprietaria.

Un primo intervento di bonifica dell’area, che permise l’avvio dell’attività agricola intorno al nucleo centrale della Tenuta, si deve alle due citate famiglie. Il sito divenne di fatto parte integrante del corpo peninsulare proprio a seguito di detti interventi che resero praticabile e salubre ciò che le acque del fiume Magra avevano trasportato e depositato, colmando il tratto che lo separava dalla terraferma³.

Nel 1828 la Marinella passò ufficialmente sotto la giurisdizione di Sarzana, che da allora vi concentrò investimenti strategici⁴.

I primi insediamenti sul territorio si possono tuttavia già ritrovare sulle carte “Vinzoniane” della seconda metà del Settecento.

In esse sono indicati sia l’area bonificata dall’allora proprietario, Monsignor Serra, sia il successivo insediamento agricolo della famiglia Fieschi, descritto come una corte isorientata di forma

1. Convenzionalmente definita come la parte della Val di Magra in territorio ligure.

2. R.Ghelfi, Cronaca e storia di Val di Magra, Centro aullese di ricerche e di studi lunigianesi, Aulla 1996 pag.143

3. Ibidem, pag.144

4. E.Gentili, Marina di Luni o Marinella di Sarzana?, in Le apuane, Massa, Anno IV, 1985, pag.10

quadrata. Sarà da questa prima corte, e dal suo successivo consolidamento, che il gruppo edificato del Borgo di Marinella prenderà forma.

Dall'Epoca della Famiglia Fabbricotti al Piano Roisecco

Un punto di svolta nella storia moderna di Marinella può essere senz'altro considerata l'acquisizione della tenuta da parte del carrarese Carlo Fabbricotti, nel 1865. Quest'ultimo, lungimirante e facoltoso industriale del marmo, decise di investire nel territorio sarzanese, sviluppando quanto fatto dal precedente proprietario Magni Griffi⁵. L'ampliamento dell'insediamento preesistente portò il borgo agricolo ad uno stato definitivo che non si discosta molto da quello visibile oggi.

È plausibile che l'intento audace di Carlo Fabbricotti fosse quello di creare un polo autonomo, un agro villaggio moderno, indipendente dalle centralità di Sarzana e Carrara.

Subito dopo l'acquisto, egli ampliò decisamente gli interventi di bonifica avviati dai precedenti proprietari, estendendoli dalla fascia litoranea alla zona più interna della Tenuta. L'intera superficie fu regimata con la costruzione di canali e la messa in funzione di potenti idrovore.

L'abitato fra il 1865 ed il 1900

Le carte territoriali redatte dopo il 1877 mostrano i primi interventi dei Fabbricotti volti ad ampliare l'impianto originario di Marinella. Questi si sviluppano verso sud e raddoppiano la consistenza architettonica della corte dei Fieschi e dei Serra. Rispetto all'edilizia sparsa di capanne o piccoli edifici di uso rurale, l'intervento Fabbricotti si qualifica per una maggiore organicità e qualità delle abitazioni. L'asse generatore dell'organismo proveniente da Luni, e quindi perpendicolare alla costa, trova un suo contro-asse deciso nella strada parallela al litorale. Da quell'incrocio, che corrispondeva, più o meno, con l'attuale inserimento nella viabilità litoranea del viale XXV Aprile.

Gli edifici che fiancheggiano la seconda corte sono abitazioni e fienili che si dispongono attorno ad una vasta aia che li distribuisce. Qui, è ancora presente e visibile la volontà di procedere all'ampliamento per elementi chiusi, ovvero di possedere un recinto unitario⁶.

L'abitato fra il 1900 ed il 1938

Lo sviluppo urbano, leggibile nelle carte del 1907, evidenzia la perdita di organicità degli ampliamenti in favore di una maggiore serialità dell'impianto che non si sviluppa più con elementi chiusi, a corte, ma con elementi, aperti disposti serialmente lungo



5. Magni griffi fu il primo fattore delle terre della tenuta dopo il Granducato di Genova. Fu quest'ultimo ad avviare una produzione agricola e soprattutto casearia, fiorente, sino ai debiti con Carlo Andrea Fabbricotti che lo obbligarono a cedere i suoi possedimenti.

6. R.Ghelfi, Cronaca e storia di Val di Magra, Centro aullese di ricerche e di studi lunigianesi, Aulla 1996 pag.158

linee di percorsi.

Il primo passo di questa fase corrisponde all'edificazione di un isolato dalla tipologia più povera o per i lavoratori del marmo. Ci troviamo di fronte ad una gerarchia delle strutture insediative, cioè ad una corte grande «padronale» ben delimitata con mura e cancelli, circondata da alloggi «di servizio» per i coloni e le loro famiglie collocati all'esterno dell'abitato, verso ponente.

La diversa tipologia delle abitazioni è strettamente collegata al loro utilizzo, alla tipologia di famiglia, se più numerosa o meno, alla stagionalità ed alla tipologia di lavoratore a cui erano destinate.

È evidente, comunque, dal punto di vista architettonico, la frammentazione di quella spazialità unitaria che caratterizzava la corte più antica, anche se, le espansioni verso levante, nonostante la loro articolazione in blocchi, tentano di ricomporre uno spazio chiuso disponendo le abitazioni con affaccio verso sud, come le corti, chiudendo il margine inferiore con i fienili. L'impianto edificato che formava la corte principale si frantuma e si trasforma in un blocco di dimensioni 10x20 che si ripete serialmente alla maniera degli sviluppi urbani.

In questo modo, all'immagine della corte originaria, organica ed unitaria, si sostituisce l'immagine di uno sviluppo lineare che inse-

risce Marinella nel panorama più ampio dell'edilizia di quel tempo. La crescita edilizia dell'abitato impone anche una crescita dei servizi sociali: la costruzione della nuova Chiesa, in sostituzione dell'antica cappella, si colloca appunto nel trentennio che va dal 1877 al 1907 e nello stesso periodo l'abitato raggiunge, salvo alcune aggiunte successive, la consistenza attuale⁷.

Lo sviluppo dell'agro-villaggio corrisponde all'affermazione di una azienda all'avanguardia che non pone in secondo piano l'aspetto sociale. Difatti, la tenuta agricola beneficiava di case coloniche moderne, fienili, stalle, magazzini per la conservazione e vendita dei prodotti agricoli. Un impianto organico e funzionale, che volgeva una particolare attenzione al lavoratore e che vedrà il suo affermarsi, grazie ad amministrazioni favorevoli, nel corso del secolo fino agli anni Ottanta del Novecento.

Carlo Fabbricotti morì nel 1910, lasciando erede di tutto il suo patrimonio il figlio Carlo Andrea. Questi incrementò la fortuna della famiglia sino al 1926, quando il fascismo impose la costituzione del Consorzio obbligatorio della produzione e del commercio del marmo, con lo scopo di distruggere la potenzialità economica delle maggiori aziende e impossessarsi dei loro patrimoni industriali.

Alla crisi del marmo si sovrapp-



Case per salariati.



Case per salariati.

7. Ibidem 160-162

pose la crisi mondiale del 1929. In questi tragici anni sino allo scoppio della guerra di Albania, Carlo Andrea Fabbricotti, troppo indebitato con le banche, fallì, lasciando in totale miseria i suoi figli. A causa del fallimento Fabbricotti, la proprietà della grande tenuta di Marinella passò al Monte dei Paschi di Siena⁸. La Banca senese, considerati i buoni profitti che ne ricavava, mantenne e potenziò l'impresa agricola sia durante il fascismo sia negli anni del dopo guerra. La prosperità della tenuta continuò fino agli anni Settanta quando si specializzò nell'allevamento bovino e nella produzione e commercializzazione dei prodotti caseari⁹, diventando "una delle realtà economiche maggiormente produttive nella zona"¹⁰.

Il Piano Roisecco

Il piano regolatore generale datato 1958, firmato dall'Architetto Giulio Roisecco e dall'ingegnere Giulio Mazzocchini, pone una grande attenzione sull'area di Marinella elogiandone le potenzialità naturalistiche ed insediative. Quanto previsto dal sopracitato piano altererà tuttavia in modo sostanziale l'assetto urbano della frazione costiera, con importanti conseguenze sulla adiacente tenuta ed il borgo, che negli anni 50 contava circa 400 abitanti. Il centro di Marinella viene analizzato e definito come un comprensorio agricolo di proprietà del

Monte dei Paschi di Siena, legato al sistema della fattoria ma l'area di vero interesse è la zona marina del litorale, che si estendeva per 1 km e 750 m. di spiaggia con un profondo arenile, spalleggiato a tratti da una rigogliosa pineta¹¹. Ignorando pressoché totalmente il borgo esistente, l'intenzione dei pianificatori è infatti quella di concentrare a ridosso della spiaggia gli interventi con impianti che ne favoriscano la turisticizzazione, avendo come modello principale quello Versiliese. Il nuovo "centro di Marinella", così chiamato nella sezione dedicata, è descritto come una naturale continuazione delle blasonate spiagge di Viareggio, Forte dei Marmi e Marina di Carrara, ma considerato dimenticato poiché privo di attrezzatura balneare ed offerta turistica¹². Il piano propone dunque una previsione di sviluppo dell'area come centro balneare ad elevata densità di edificato, agendo in conseguenza alla realizzazione dell'importante asse litorale oggi presente, con una offerta di abitazioni destinate a turisti e residenti a tempo pieno. L'obiettivo è quello di portare il numero di residenti a 6000 unità, con una capacità ricettiva di circa 5000 unità, ponendo la soglia di abitato a 80-90 abitanti/ha¹³. Ciò si tradurrà in una forte lottizzazione a cui sarà dato avvio sino alla successiva variante al piano, firmata da Giancarlo De Carlo e messa in tavola nel 1966.

8. A. Bernieri, Cenni sulla famiglia Fabbricotti nella storia del marmo, introduzione a M.T. FABBRICOTTI MAZZEI, Album di Memorie, Giunti, Firenze, 1989, da pag. 3 a pag. 13.

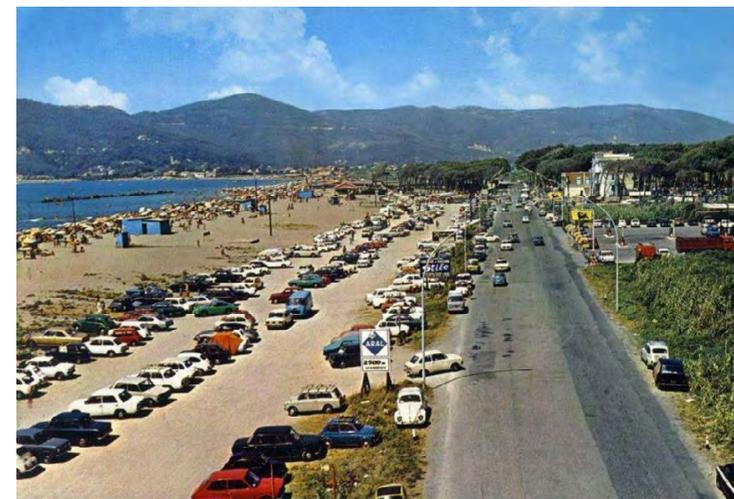
9. F. Bonatti, M. Ratti, Le città della Liguria - Sarzana, Sagep editrice, Genova 1991, pag. 187

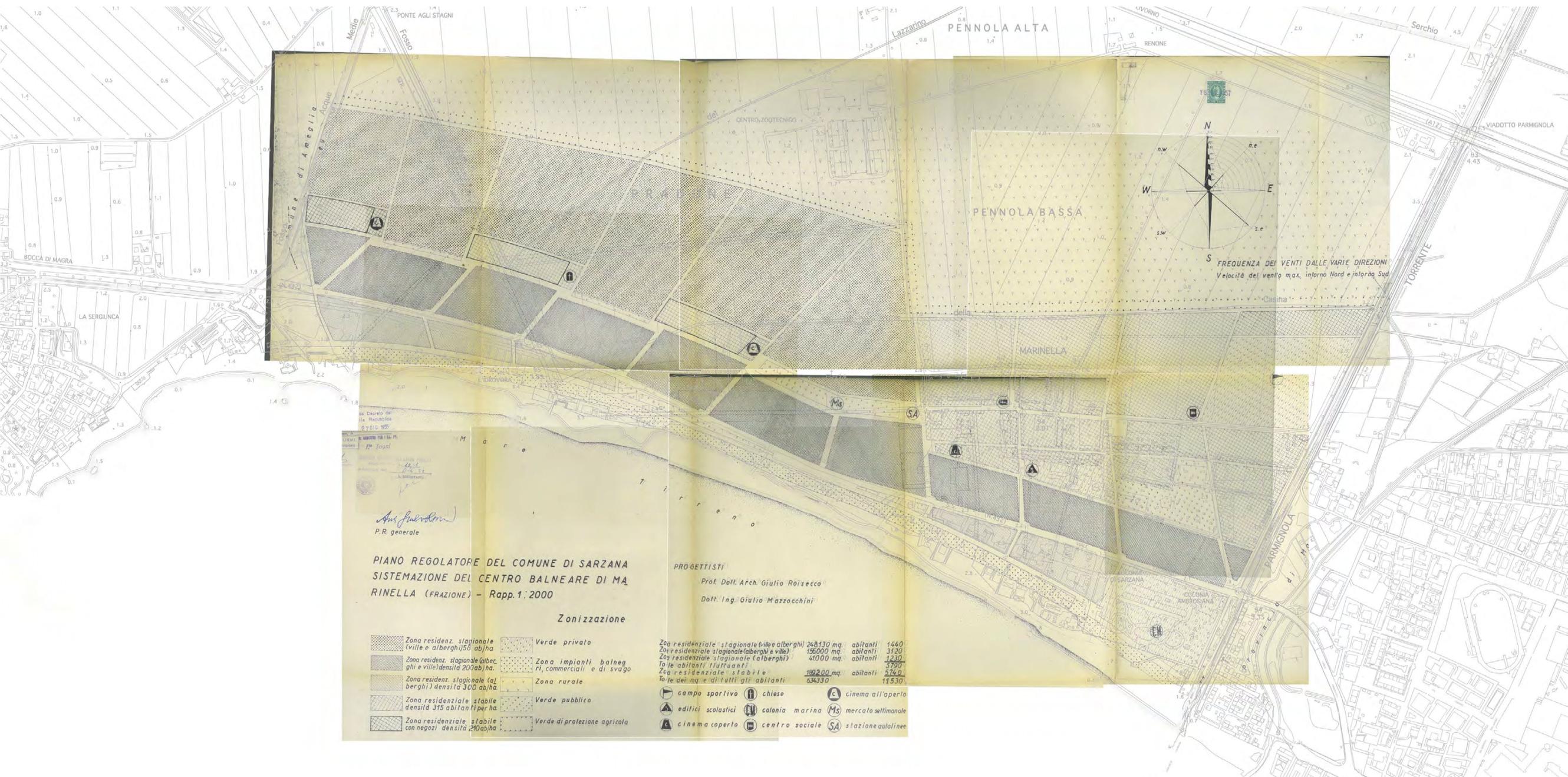
10. F. Maccione, La Tenuta di Marinella in Quattro aziende agricole nel panorama provinciale, in «La Spezia Oggi», n. 3, 1990 pp. 53-54

11. Piano degli arenili e della fascia costiera, strumento urbanistico attuativo di iniziativa costiera pubblica L.R. 24/87 Ufficio Tecnico comune di Sarzana

12. G. Roisecco, G. Mazzocchini, Relazione del Piano Regolatore Generale del comune di Sarzana 1958 pag. 30

13. Ibidem p.31





Scansione del Piano Regolatore Generale del Comune di Sarzana 1958. Firmato Giulio Roiseco. Comune di Sarzana, Ufficio Urbanistico

Il Piano De Carlo e la Marinella oggi

Probabilmente incentivata dalle prime reazioni popolari, la municipalità di Sarzana decise di coinvolgere Giancarlo de Carlo, per mettere in atto una variante al precedente piano.

L'architetto milanese, familiare con l'area costiera, diminuisce la densità abitativa e pone i limiti alla lottizzazione a palazzine ed all'edificazione aggressiva che stava compromettendo l'integrità ambientale della Marinella.

L'assetto urbano previsto dunque cambia, ponendo un limite alla costruzione avviata a fasce parallele, intenta ad espandersi sino al confine con il comune di Ameglia, potenziando invece le zone destinate a verde pubblico ed attrezzature collettive.

Sarzana si collegherà più avanti mediante ristrutturazioni di tratti stradali esistenti come il viale XXV Aprile. Poco oltre, il tracciato dell'autostrada Genova - Livorno, costruita a cavallo degli anni 70, sezione in due la piana, toccando la tenuta agricola, generando una nuova e forte barriera fisica ed alimentando una situazione di conflitto¹⁴.

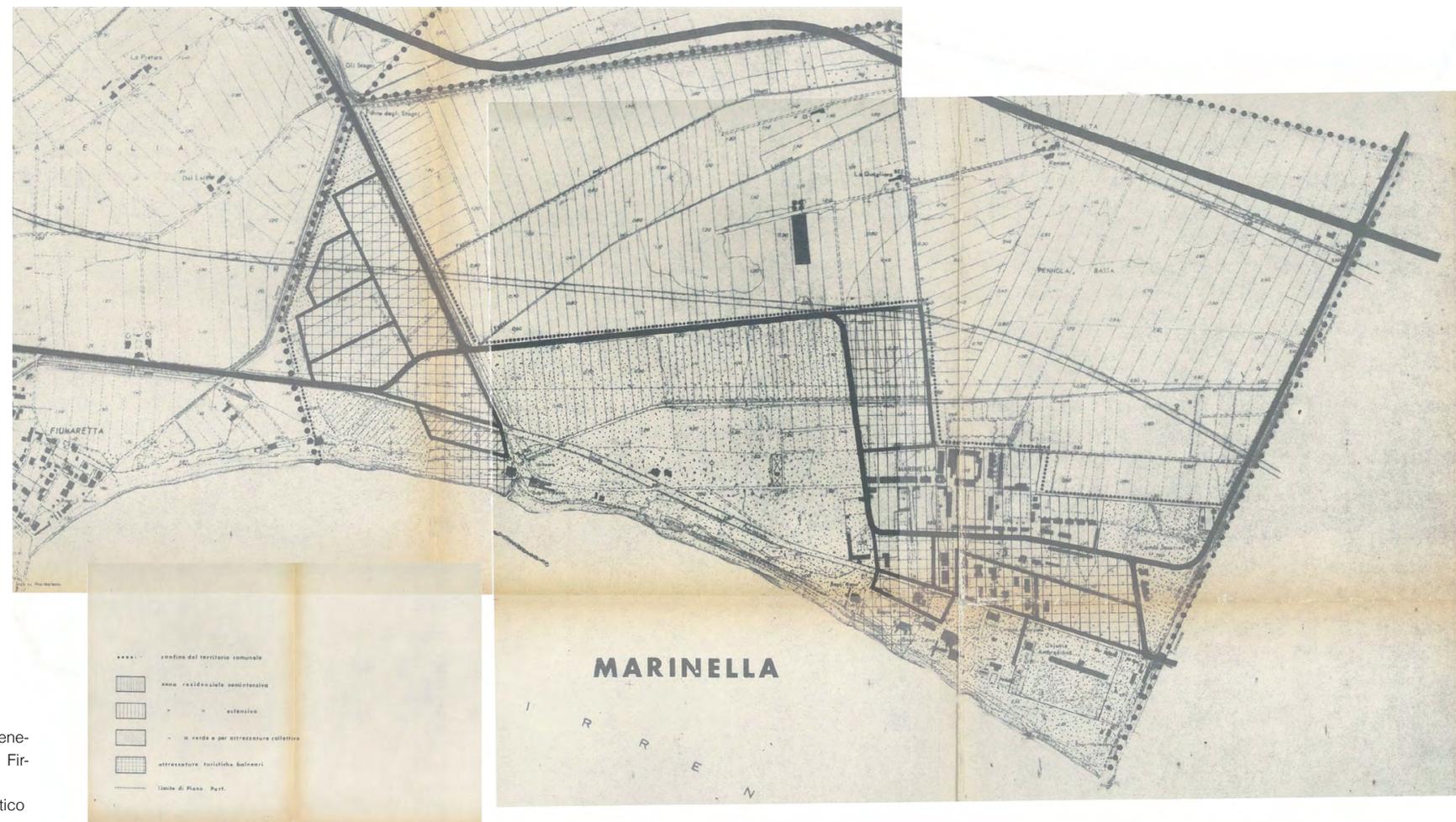
A partire dalla fine degli anni 80 la tenuta agricola di Marinella inizia a vedere il suo declino.

Una gestione poco interessata, affiancata alle difficoltà economiche della banca senese portano alla graduale perdita di produttività e chiusura della sola rimasta

azienda casearia ed alla definitiva cessione all'azienda, in liquidazione, Marinella spa.

Oggi il comprensorio edificato di Marinella è caratterizzato da una forte bipolarità. Una fascia costiera densa, vittima di un'elevata stagionalità, contrapposta ad uno spazio, il borgo, in stato di difficoltà ed abbandono. Due insediamenti adiacenti, che si toccano, ma che presentano una fortissima fragilità urbana. Alle spalle di ciò si estende l'antica tenuta, riempita solamente, nella bella stagione, dalle persone che la attraversano a piedi per godere di uno spazio fermo nel tempo.

14. R.Ghelfi, Cronaca e storia di Val di Magra, Centro aullese di ricerche e di studi lunigianesi, Aulla 1996 da pag. 160 a pag. 166



Scansione del Piano Regolatore Generale del Comune di Sarzana 1958. Firmato Giancarlo de Carlo. Comune di Sarzana, Ufficio Urbanistico

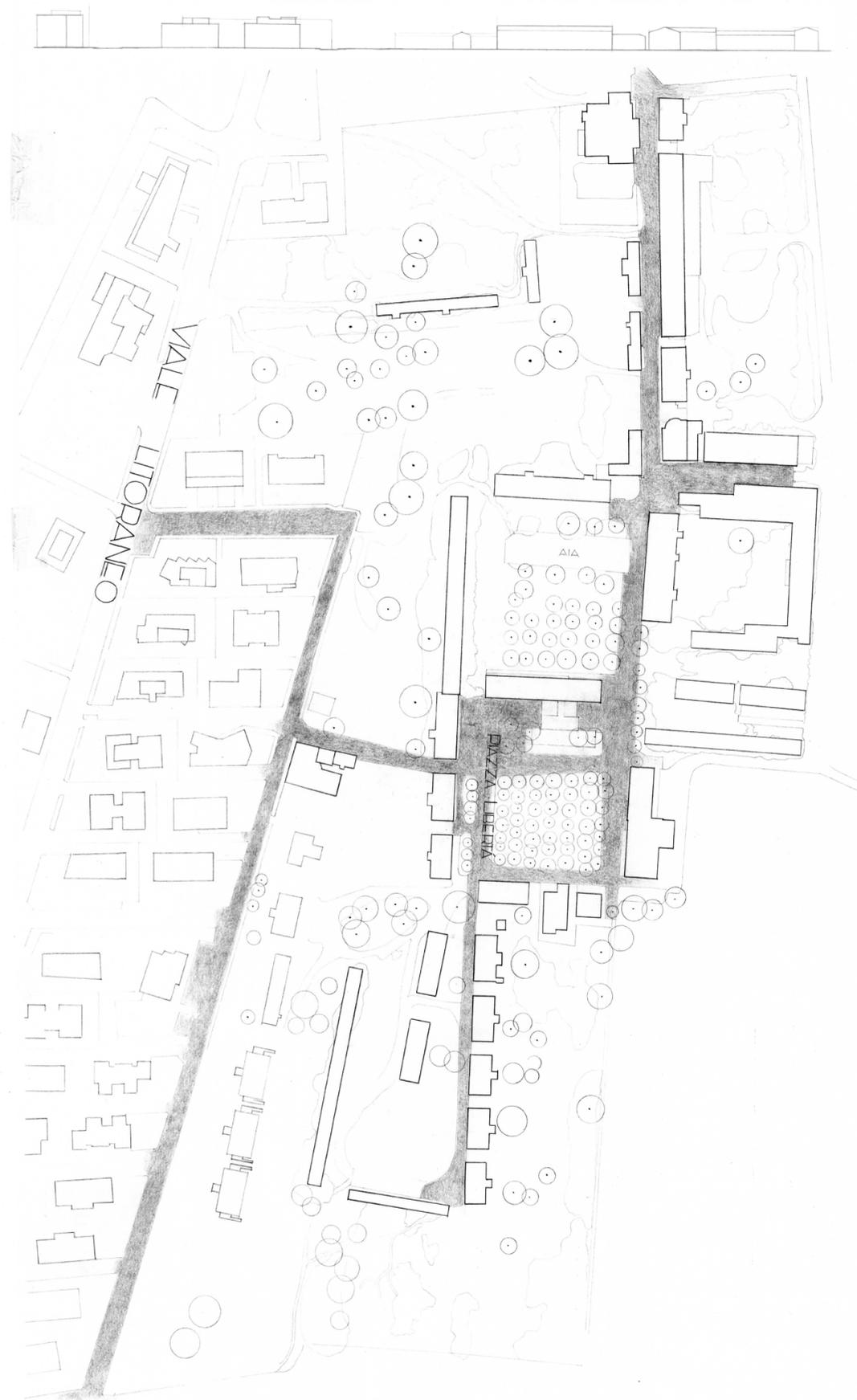


Frammenti

La cartografia, intesa sia come fonte che, come strumento analitico, rappresenta una testimonianza concreta delle stratificazioni territoriali e delle trasformazioni storiche. Attraverso la ricerca, il confronto e la sovrapposizione delle trame geografiche del passato con le attuali matrici spaziali, emergono chiavi di lettura capaci di restituire interpretazioni alternative del territorio. Questo processo consente di isolare e valorizzare elementi ritenuti significativi per comprendere fenomeni consolidati, come nel caso della progressiva marginalizzazione della Marinella. Le carte storiche, infatti, rivelano non solo le dinamiche fisiche del paesaggio, ma anche le narrazioni che, nel tempo, hanno contribuito a trasformarne l'identità. Nel caso specifico della Marinella, una storia, quella narrata nel precedente paragrafo, fatta di successioni di domini e la forzata collisione con un sistema urbano differente, spesso guidato da logiche di crescita impulsiva e pianificazione frammentaria, che

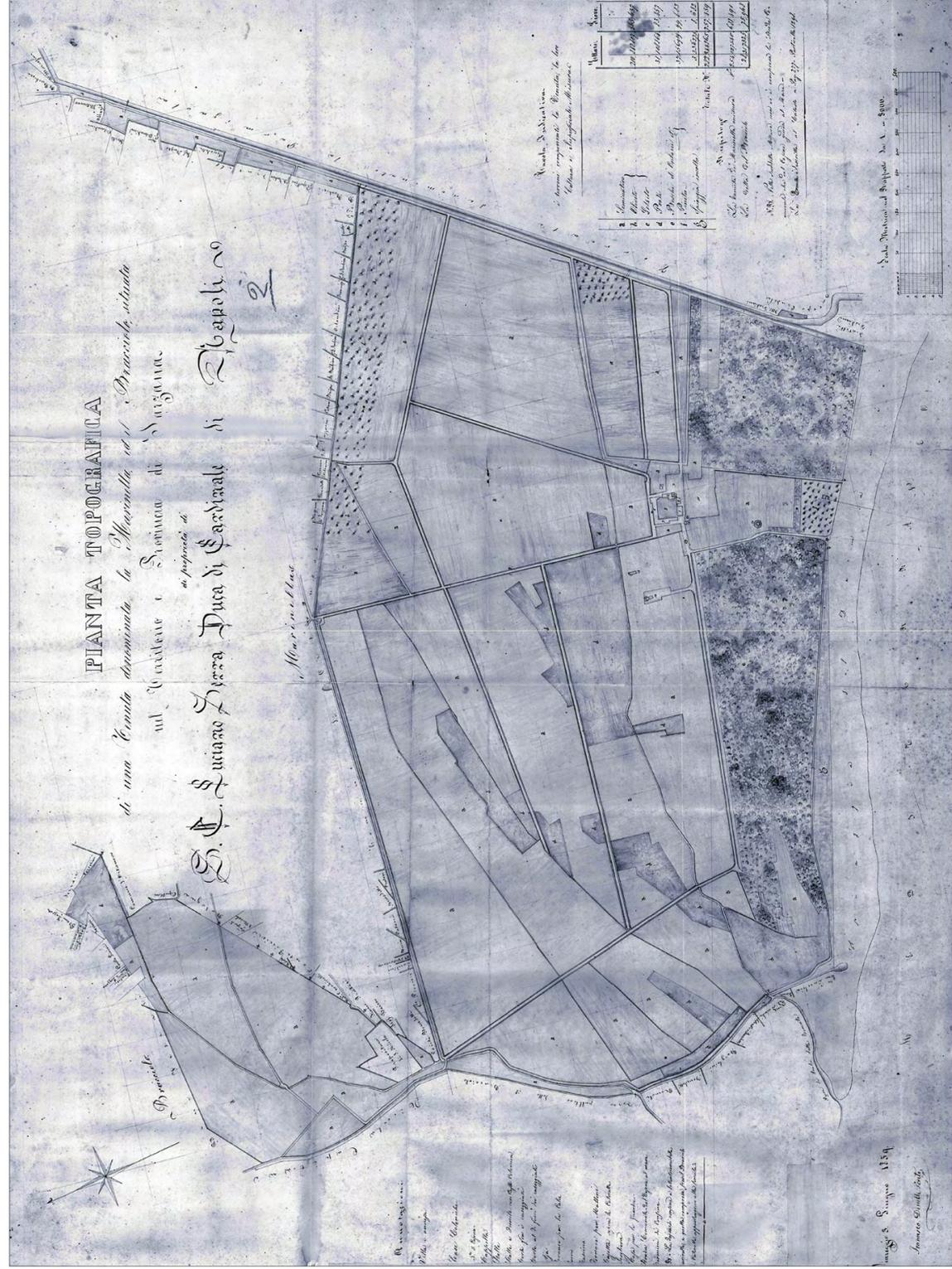
hanno generato una condizione attuale di frattura visibile nelle sue rappresentazioni. L'analisi cartografica si propone dunque di ricucire le trame del passato, mettendo in evidenza quanto le vicende storiche incidano ancora oggi sulla forma e sul significato dei nostri territori, richiamando la necessità di una progettazione consapevole e rispettosa della memoria dei luoghi.

Le carte selezionate e messe a confronto sono quelle riportate di seguito, collocate nel lasso temporale tra il 1850, con una prima testimonianza fornita da una rappresentazione degli stati sardi, sino al 1974, dove un impianto catastale riproduce uno stato in essere paragonabile all'attuale. L'osservazione di tali documenti ha permesso l'individuazione di specifici elementi spaziali e la ricostruzione di una cronologia delle modificazioni, tra cui la regimazione delle acque, l'evoluzione degli edificati e il consolidamento di un sistema viario.

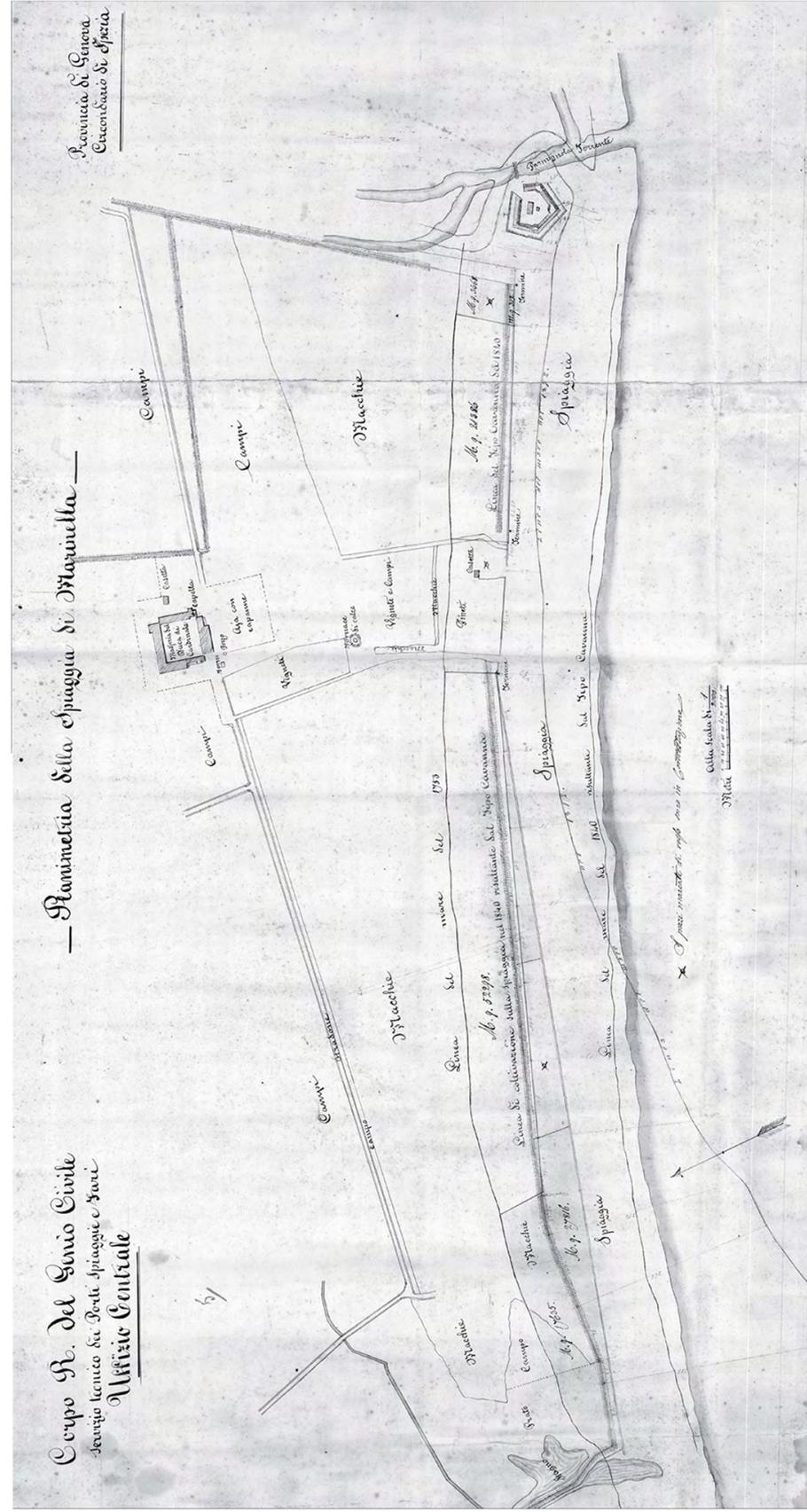
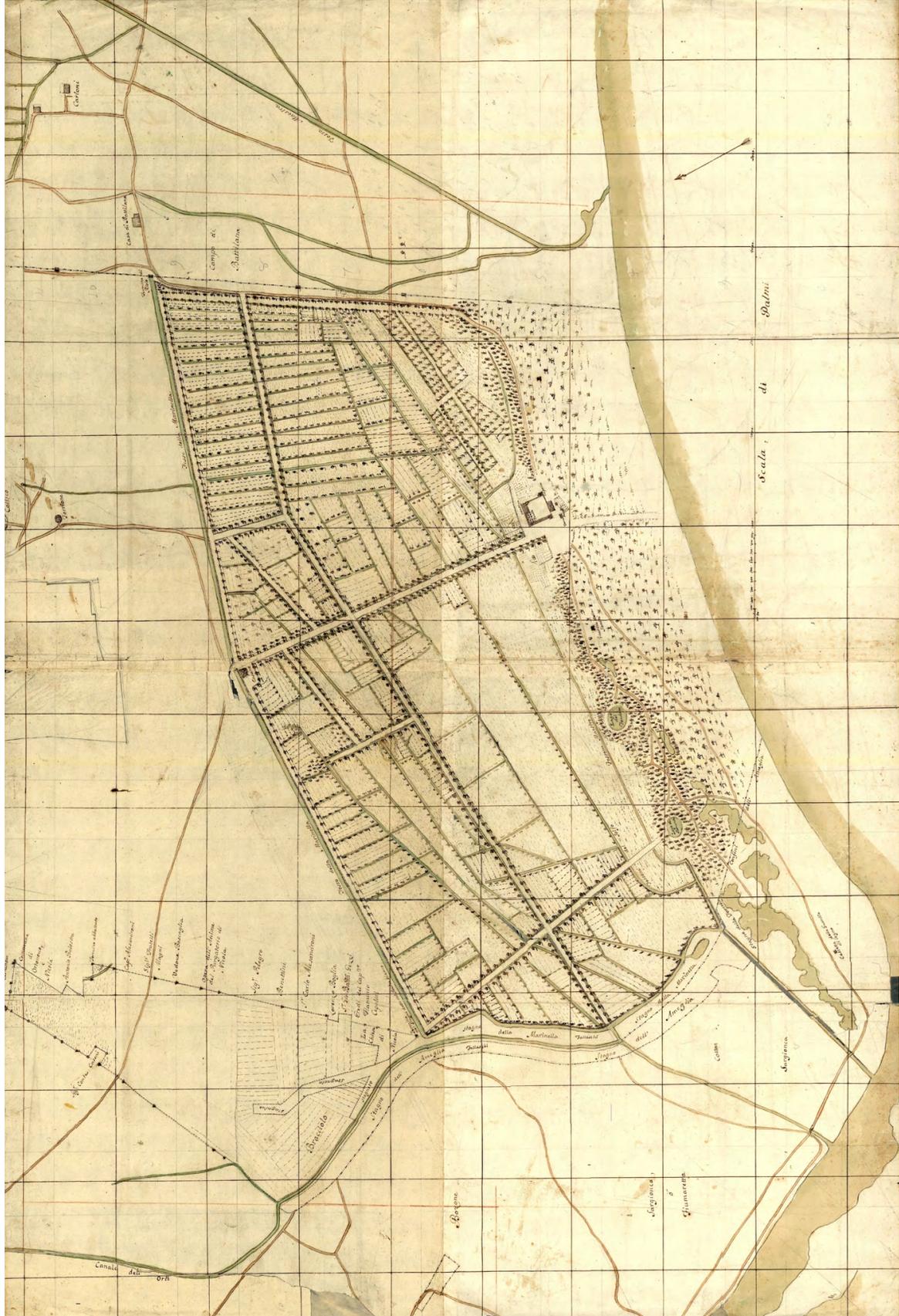


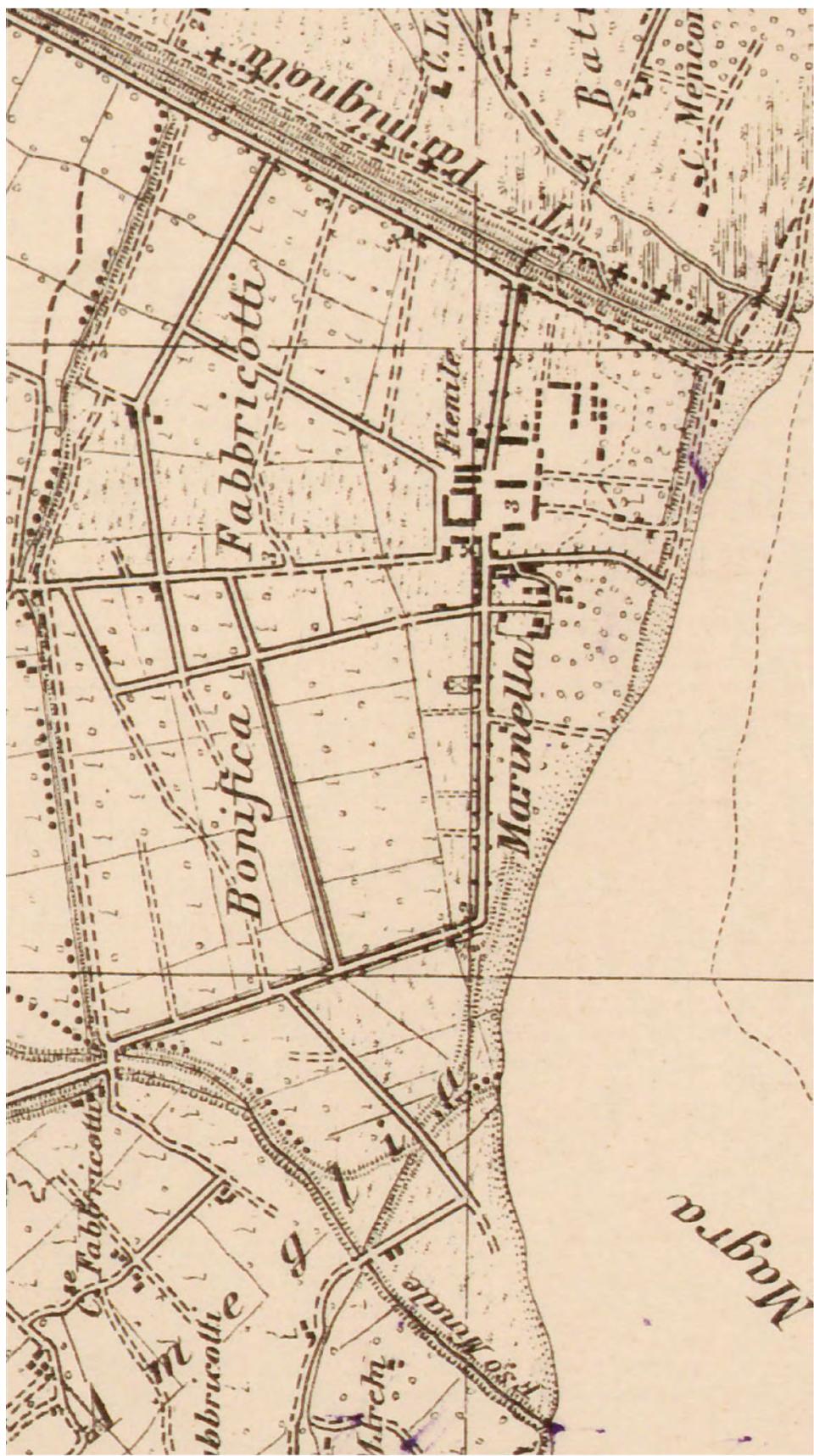


Carta stati sardi 1850-1852.
 Distinzione dell'uso dei suoli della piana. Presenza della prima corte edificata del borgo circondata da insediamenti di case sparse



Pianta topografica tenuta Marinella 1859. Archivio Fabbricotti. Primo impianto viario e descrizione dettagliata dell'uso del suolo. Importante è la presenza di vegetazione costiera integrata nel sistema di alternate ad un primo inserimento di pineta.





Carta IGM 1928. Ampliamento e definizione dell'impianto dell'agro-villaggio



Revisione di impianto catastale 1935. Consolidamento del borgo e testimonianza della costruzione della Colonia Olivetti. Stabillizzazione della linea di costa.

Carta di analisi sulla regimazione delle acque e e l'evoluzione della linea di costa.

L'elemento acqua ha nel corso del tempo modellato e definito ciò che l'insediamento è oggi. Uno spazio rubato all'acqua, bonificato e reso fertile, domato e metabolizzato.

Un sistema ambientale, originariamente paludoso, segnato da profondi cambiamenti.

Con la progressiva contrazione della profondità delle spiagge ed i processi di urbanizzazione del secolo scorso, si sono persi i connotati caratteristici del paesaggio dell'arenile, costituito principalmente dalle dune costiere e dalla retrostante pineta.

Anche la rete dei canali, in particolare quelli che arrivano a monte delle spiagge, è stata alterata nella sua funzionalità.

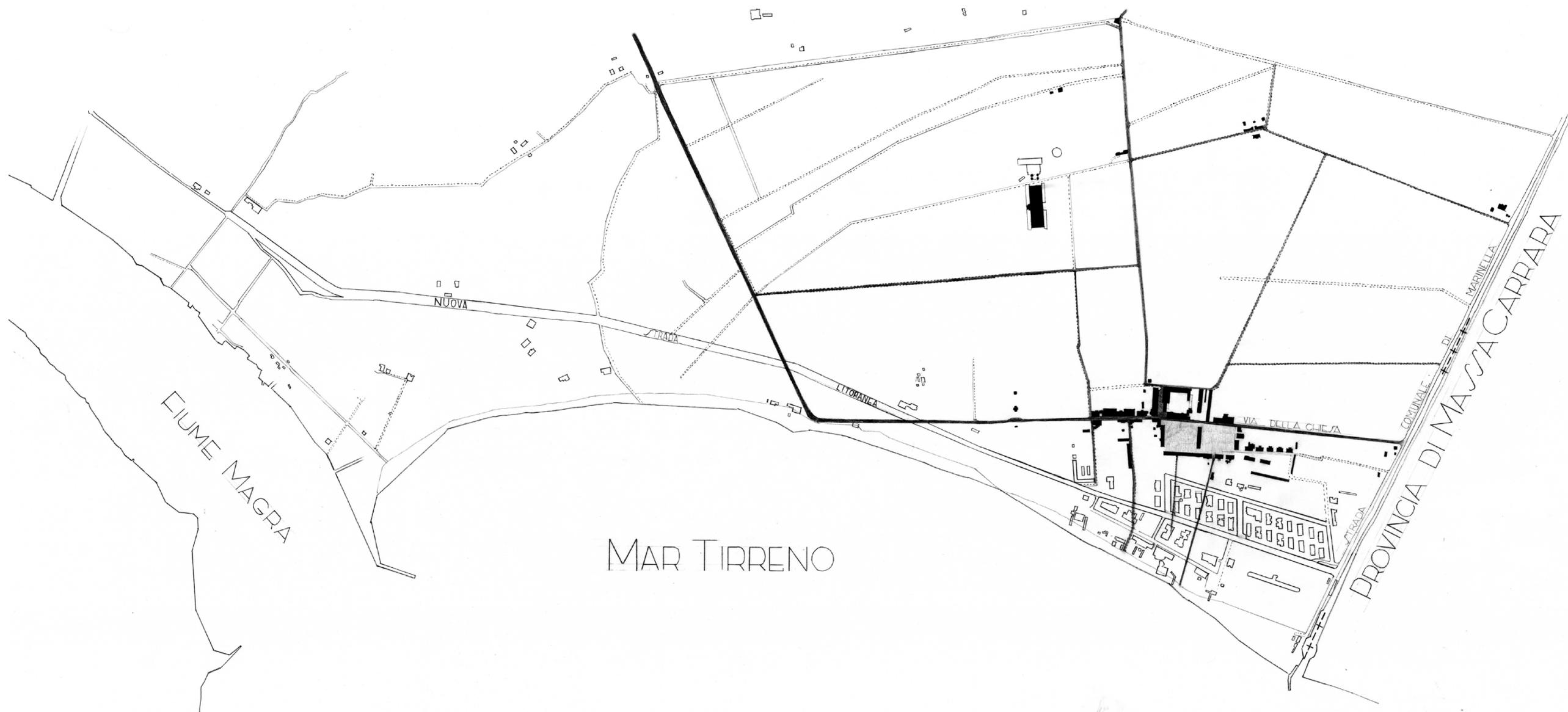


MAR TIRRENO

ANALISI STORICO CARTOGRAFICA

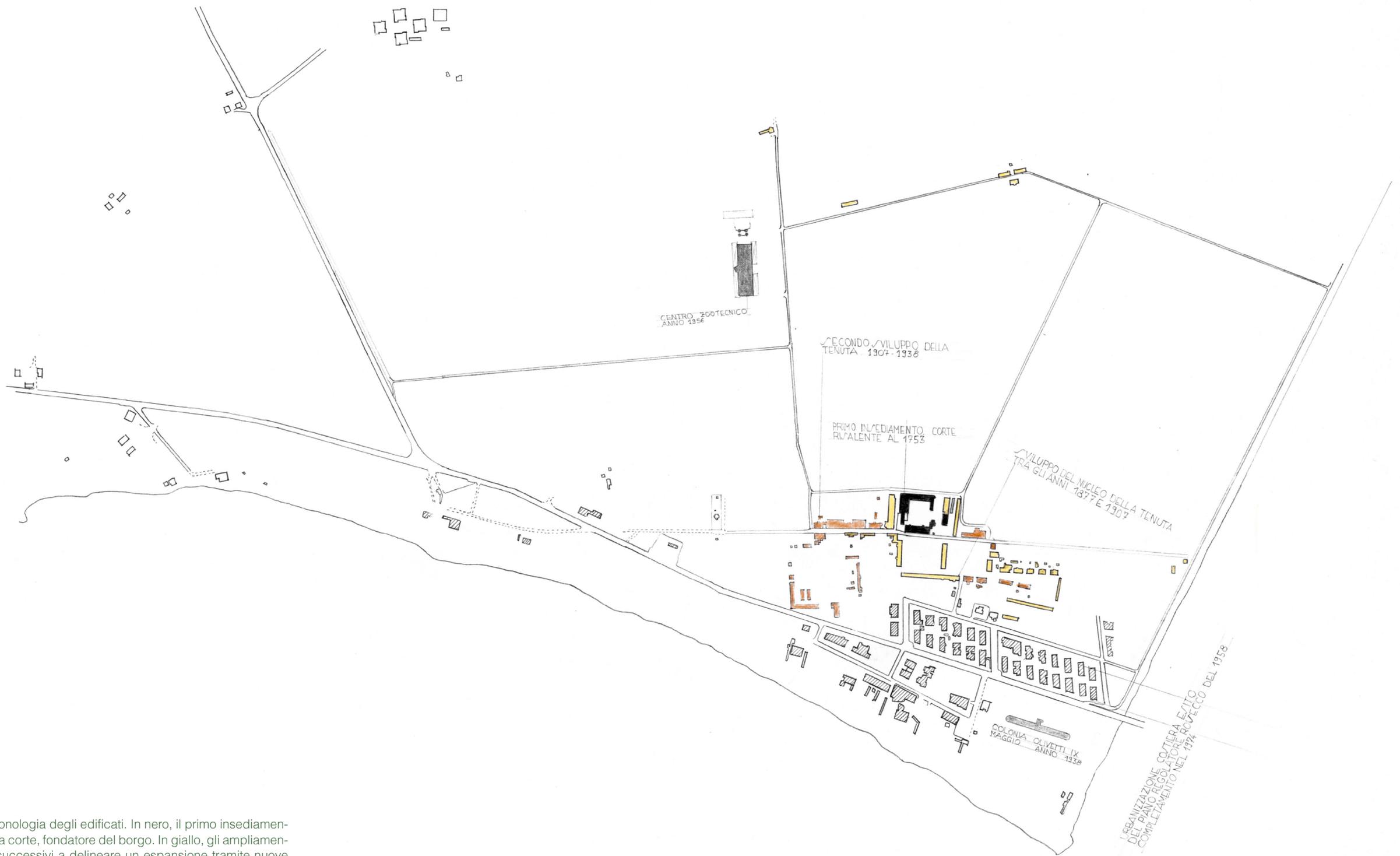
SCALA 1/5000

Carta di analisi dell'evoluzione del sistema viario. La costruzione del viale litoraneo, legata al collegamento con la città di Sarzana tramite il nuovo viale xxv aprile, hanno portato un grande cambiamento al sistema di accesso all'agrovillaggio, una volta attraversato dai principali assi. Oltre a portarsi dietro le costruzioni figlie del piano roisecco, segnando una barriera per l'insediamento, il viale a mare e successivamente l'autostrada hanno delimitato i nuovi confini della tenuta agraria.



ANALISI STORICO CARTOGRAFICA

SCALA 1/5000



Cronologia degli edificati. In nero, il primo insediamento a corte, fondatore del borgo. In giallo, gli ampliamenti successivi a delineare un'espansione tramite nuove corti. In arancione, Gli ultimi ampliamenti dell'agrovillaggio, si nota una perdita del sistema a sviluppo centrale verso un'espansione maggiormente lineare. Per ultimo, in rigato, il costruito figlio del piano roisecco con l'inserimento delle palazzine fronte mare, denotando una forte perdita dello specifico.

ANALISI STORICO CARTOGRAFICA

SCALA 1/5000

Nel paesaggio rurale di Marinella, la trama del territorio viene interrotta dall'inserimento di elementi che si impongono come innesti cuciti su una superficie scandita da ritmi irregolari. Il tentativo è quello di interpretare e rendere leggibile questa condizione, assumendo un atteggiamento che non occulti ma esponga i frammenti lasciati nel tempo. I margini di contatto, le giunture tra gli innesti e il tessuto esistente, composto da trame diseguali e discontinuità, si configurano come luoghi critici di riflessione. Proprio in queste soglie si concentra il potenziale trasformativo del progetto, in grado di mettere in discussione, consolidare o reinventare le modalità con cui il territorio si esprime.

Pianificare il territorio rurale

Il territorio rurale italiano, inteso come l'insieme di aree non urbanizzate, caratterizzate da attività agricole, forestali e insediamenti sparsi, appare sempre più come uno spazio frammentato, complesso e attraversato da dinamiche di trasformazione altrettanto articolate e spesso contraddittorie¹.

Questa condizione sollecita una ridefinizione del suo ruolo e del suo significato, guidata da strategie capaci di restituire centralità alla terra da intendersi come risorsa limitata, non rinnovabile e portatrice di una pluralità di funzioni. Essa non costituisce infatti solo un supporto fisico per la produzione alimentare, ma diventa matrice ecologica, paesaggistica, culturale e sociale, capace di generare benessere diffuso per le comunità locali.

In tale ambito, negli ultimi decenni, la progettazione e la pianificazione urbanistico-architettonica hanno tentato di fornire risposte attraverso esperimenti e teorie che hanno aperto nuovi scenari sul rurale. Questo approccio si è nutrito delle riflessioni di studiosi come Pierre Donadieu, Charles Massy, Georges Descombes o Michel Desvigne, proponendo letture diverse del paesaggio rurale che spaziano dalla valorizzazione dei sistemi ecologici al recupero del palinsesto territoriale² come strumento di progetto.

Partendo dal riconoscimento dell'area di Marinella come un territorio che ben si inquadra all'interno del contesto sopra descritto, la presente ricerca si concentra sulle dinamiche, sulle riconfigurazioni, sugli scenari e proposte che riguardano quei territori ibridi e in costante trasformazione che potremmo definire spazi agri-urbani o agro-naturali.

1 Rovai M, Fastelli L., Una proposta per la pianificazione delle aree agricole periurbane: lo standard di ruralità, *Agiregionieuropa* anno 9 n°35, Dic 2013

<https://agiregionieuropa.univpm.it/content/article/31/35/una-proposta-la-pianificazione-delle-aree-agricole-periurbane-lo-standard-consultato-in-data-ultima-05/05/2025>

2 A. di Campli, C. Cassatella, D. Poli (a cura di, 2021), Il ritorno delle foreste e della natura, il territorio rurale. Atti della XXIII Conferenza Nazionale SIU DOWNSCALING, RIGHTSIZING. Contrazione demografica e riorganizzazione spaziale, Torino, 17-18 giugno 2021, vol. 07, Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti, Roma-Milano 2021. pag.9

Lo spazio agriurbano, scenari per la rigenerazione

Negli ambiti sopra descritti, la compresenza di elementi agricoli ed urbani, la pressione delle dinamiche di abbandono o di riconversione, ma anche i tentativi di reinsediamento o rinaturalizzazione, generano territori in tensione, instabili ma densi di potenzialità.

Lungi dall'essere solamente i luoghi della produzione agricola tradizionale, i territori rurali contemporanei appaiono come mosaici discontinui³ in cui si stratificano nuove funzioni, usi, visioni. La campagna, in particolare nelle aree periurbane, si è trasformata in un ambiente attraversato da nuovi immaginari che oscillano tra la nostalgia del passato agricolo e la proiezione verso futuri alternativi. In questi spazi si sperimentano nuove modalità di vivere e sfruttare il territorio, spesso influenzate da valori e pratiche tipicamente urbane. Se da un lato la trasformazione capitalistica ha causato la perdita di qualità ambientali

e di senso in molte aree rurali, dall'altro ha contribuito, in modo quasi paradossale, a generare nuovi paesaggi che si prestano a una rigenerazione consapevole e progettuale. Paesaggi di margine, porzioni di suolo delimitate da infrastrutture, residenze, canali, spesso vissute come pause o vuoti nel nastro urbano, oggi si offrono come superfici variabili, in grado di accogliere nuove forme di uso e di valorizzazione. Ciò che un tempo è stato spazio produttivo fondato su un'organizzazione mezzadrile, oggi, spesso, è luogo attraversato da dinamiche articolate che includono la dismissione, l'abbandono, ma anche tentativi di reinsediamento agricolo, esperienze locali di produzione, desideri di recupero identitario e ambientale.

Analizzare questi spazi, nella loro ambiguità e complessità, dove "talvolta l'inselvaticamento del è subito, talvolta ricercato"⁴, permette di immaginare scenari futuri orientati alla



3 A.Gabbianelli, M.Ortolani, Spazi agriurbani nella città adriatica in *Ruralesturdio* indagini sul territorio rurale tra Italia ed Ecuador L.Coccia A.di Campi (a cura di), Quodlibet, Macerata 2018, p.56

4 A. di Campi, C. Cassatella, D. Poli (a cura di, 2021), Il ritorno delle foreste e della natura, il territorio rurale. Atti della XXIII Conferenza Nazionale SIU DOWNSCALING, RIGHTSIZING. Contrazione demografica e riorganizzazione spaziale, Torino, 17-18 giugno 2021, vol. 07, Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti, Roma-Milano 2021. pag.9

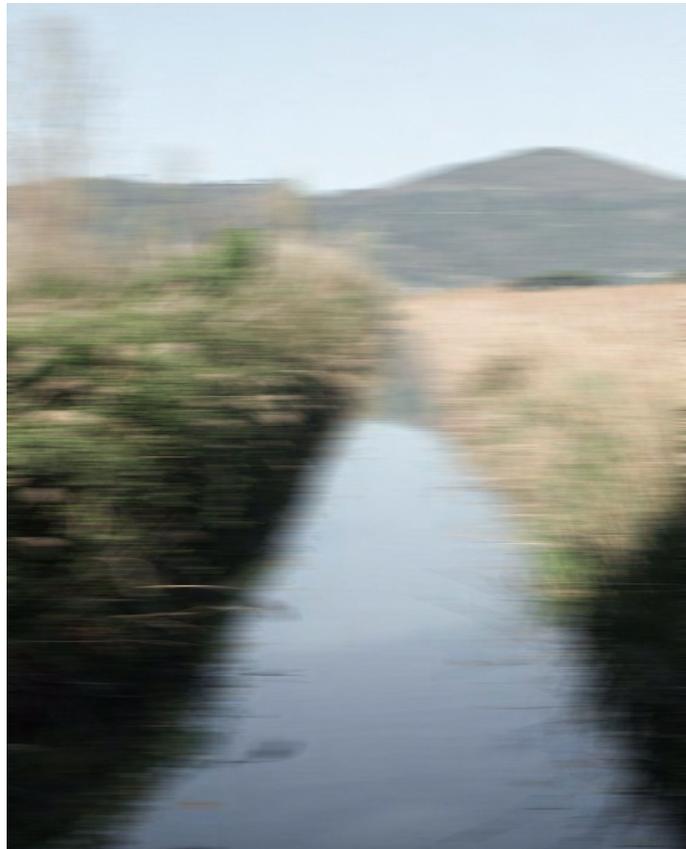
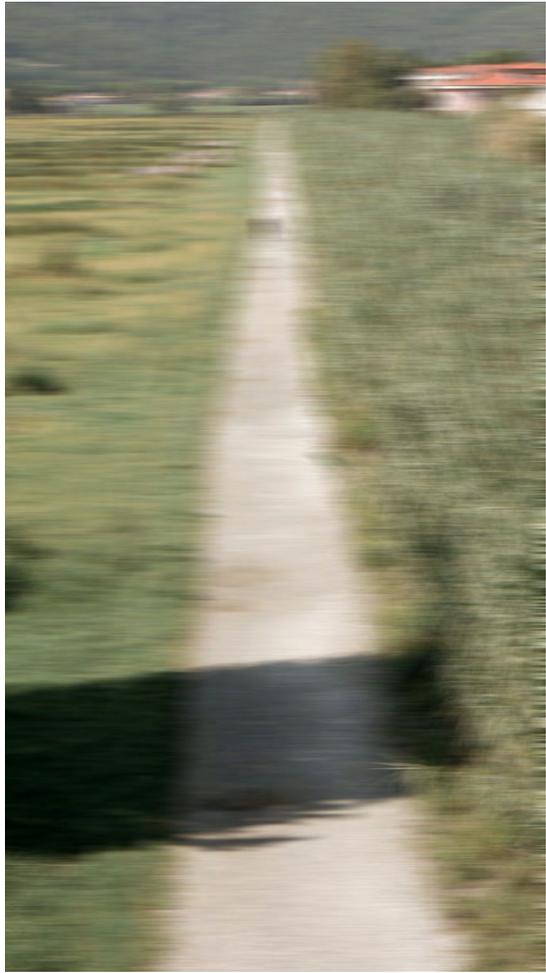
pianificazione ecologica e ad una gestione più consapevole delle risorse, in grado di rispondere a una crescente domanda di sostenibilità ambientale e sociale. Oltre alla sua valenza economica, lo spazio agricolo in generale può diventare anche luogo di loisir, conoscenza, attraversamento, offrendo l'opportunità di essere ripensato come parte attiva di un sistema più ampio. In tal senso, la progettazione di questi spazi non può limitarsi a una logica di riuso funzionale, ma deve interrogarsi sulle possibilità di una vera e propria ricomposizione tra città e campagna, superando la tradizionale contrapposizione tra urbano e rurale e abbracciando la complessità degli spazi intermedi. È in quest'ottica che la ricerca propone di leggere le superfici agricole residuali non più come vuoti in attesa di trasformazione, ma come ambiti da rigenerare attraverso pratiche integrate, capaci di mantenere e rinnovare le loro funzioni produttive, ambientali e sociali. Le recenti revisioni legislative in ambito urbanistico, che assegnano ampio margine di discrezionalità alle regioni, aprono la strada alla possibilità di pianificare in modo più attento e contestuale, partendo da una mappatura dettagliata delle condizioni dei suoli, delle potenzialità d'uso e delle criticità. In questo quadro, il rilancio dell'agricoltura

non va inteso esclusivamente in senso produttivo, ma come attività multifunzionale capace di offrire servizi ecologici, culturali, educativi e ricreativi, in grado di costruire una relazione nuova e positiva tra le comunità urbane e il territorio rurale⁵. Un passo fondamentale per realizzare questa visione consiste nel promuovere pratiche di agricoltura rigenerativa, capaci di ripristinare la fertilità del suolo e di migliorare la qualità ambientale complessiva del territorio. Strategie come l'agroforestazione, le colture di copertura, l'uso del compostaggio e di fertilizzanti organici, diventano strumenti essenziali per affrontare la sfida ecologica e per favorire un'agricoltura resiliente, attenta alla biodiversità e compatibile con le caratteristiche dei luoghi. L'adozione di tali pratiche, se supportata da un adeguato impianto normativo e da politiche pubbliche coerenti, può restituire valore a superfici oggi marginali o trascurate, contribuendo a costruire paesaggi produttivi, ma anche vivi, accessibili, relazionali. Nei Paesi a forte agricoltura intensiva, come molti membri dell'Unione Europea, i processi di meccanizzazione e monocoltura avviati tra gli anni '50 e '60 hanno comportato una drastica riduzione dei sistemi agroforestali tradizionali, che oggi sopravvivono solo nelle aree marginali, spesso più difficili da raggiungere

e meno vocate all'intensificazione. Eppure, proprio queste aree si rivelano oggi strategiche come serbatoi di biodiversità e come matrici per la ricostruzione di relazioni più equilibrate tra ambiente, produzione e comunità. In questa prospettiva, la cultura architettonica e paesaggistica ha l'occasione – e forse il dovere – di tornare a interrogarsi sul ruolo del progetto come strumento di attivazione e rivitalizzazione di territori ai margini, troppo a lungo trascurati. Non si tratta più solo di riconoscere la funzione produttiva dei suoli, ma di restituire senso e qualità a quegli spazi, immaginando nuove

forme di abitare e di relazione tra le persone e i luoghi. La costruzione di nuovi paesaggi rurali passa quindi per una pluralità di sguardi: quelli degli agricoltori, dei progettisti, dei cittadini, dei ricercatori, che insieme concorrono a definire nuovi significati e a formulare visioni condivise. È da questa convergenza che può nascere una nuova fase per i territori rurali, capaci di rispondere a sfide globali come la sicurezza alimentare, la crisi climatica, l'equità sociale e la rigenerazione ambientale, senza rinunciare alla propria identità e memoria storica.

5 P.Misino, "reinventare l'agricoltura" in Ruralestudio indagini sul territorio rurale tra Italia ed Ecuador L.Coccia A.di Campi (a cura di), Quodlibet, Macerata 2018, p.104



La Piana oggi: Dinamiche territoriali e produttive nell'area di Marinella

Il lavoro di ricerca sul campo qui presentato nasce dall'incontro e dall'intreccio di diverse fonti tra cui: dati oggettivi e statistici legati alla realtà ligure, indagini fotografiche, informazioni tratte da giornali e notiziari locali e, non ultimi, le preziose testimonianze dirette di chi, a vario titolo, è coinvolto in prima persona nei processi di trasformazione dell'insediamento e del paesaggio agricolo. L'obiettivo è restituire una lettura il più possibile completa e dettagliata delle reti che orientano la vita in quest'area, mettendone in luce anche le implicazioni spaziali e sociali.

Particolare attenzione è stata rivolta ad alcune figure chiave del territorio: agricoltori, residenti, lavoratori stagionali, ma anche amministratori e imprenditori. Le loro voci – raccolte attraverso interviste, dialoghi e osservazioni – hanno permesso di costruire un quadro complesso e spesso contraddittorio, in cui pubblico e privato si muovono su binari pa-

ralleli, ma raramente comunicanti.

Per iniziare a comprendere le dinamiche in corso, è utile distinguere due grandi processi attualmente attivi sull'area della tenuta di Marinella e del suo agro villaggio: Il primo è un intervento di riqualificazione promosso dall'amministrazione pubblica, con l'obiettivo di rigenerare il borgo agricolo; Il secondo riguarda invece un'iniziativa privata legata alla riconversione dei terreni agricoli.

Nel 2020, la Regione Liguria ed il Comune di Sarzana e hanno presentato una proposta di rilancio del borgo storico di Marinella applicando al bando nazionale sul "Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare" (PIN-QUA), istituito con la Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, e teso

Due percorsi di trasformazione

Il progetto pubblico di riqualificazione

alla rigenerazione, in un'ottica di innovazione e sostenibilità, di tessuti e ambiti urbani particolarmente degradati e carenti di servizi sfruttando finanziamenti del P.N.R.R. Il progetto è stato valutato positivamente dall'Alta Commissione e ammesso a finanziamento, per 15 mln di euro. Il Progetto di rigenerazione urbana si articola in sette zone di intervento che riguardano essenzialmente il restauro e la densificazione degli edifici a uso ERS del borgo, nonché opere di permeabilizzazione, pedonalizzazione e urbanizzazione, accessibilità, interventi sulla passeggiata costiera, e riqualificazione dell'edificio scolastico. Nonostante l'iniziativa sia formalmente avviata, al momento non risultano disponibili documenti chiari o aggiornamenti pubblici sullo stato di avanzamento del progetto. L'unico elemento certo riguarda la scadenza fissata per poter usufruire dei fondi, i lavori dovranno concludersi entro il 2026. (inserire colonia)

Nel corso di alcuni colloqui con i pochi residenti ancora presenti nell'area è emerso un sentimento diffuso di incertezza. Le persone con cui è stato possibile parlare hanno espresso preoccupazione per l'assenza di comunicazione trasparente da parte delle istituzioni e per una percezione di scarso coinvolgimento nelle decisioni che riguardano il futuro del territorio. Ne deriva un clima di sfiducia e di attesa sospesa, che rende

L'investimento privato nei terreni agricoli

difficile anche solo immaginare uno sviluppo condiviso.

Un altro fronte di trasformazione riguarda i terreni della tenuta, oggi in gran parte abbandonati dopo la chiusura dell'azienda per la produzione di latte vaccino avvenuta nel 2018. Una piccola porzione è stata frazionata e venduta ad alcune imprese locali, mentre la parte più estesa è oggi al centro di una trattativa per la cessione a una grande azienda olivicola della provincia di Imperia, i Fratelli Merano.

L'intento dichiarato è quello di impiantare circa 70.000 piante di olivo su un'estensione di circa 100 ettari. Tuttavia, questa proposta ha sollevato diverse perplessità, sia da parte di tecnici e agronomi – che mettono in dubbio l'idoneità climatica dell'area per una coltivazione così intensiva – sia da parte di associazioni ambientaliste come Legambiente Liguria e LIPU⁶. Le critiche si concentrano sul rischio di compromettere un ecosistema delicato, trasformando l'ultima grande zona umida tra Liguria e Toscana in un'area di monocultura meccanizzata. Come riportato dal Corriere della Sera il 4 aprile 2025, «si andrebbe a creare uno spazio omogeneo che sottrarrebbe habitat fondamentali a numerose specie, in particolare agli uccelli migratori che qui trovano uno degli ultimi spazi aperti disponibili».

⁶ Città della Spazia Comunicato Stampa 04/05/2025 "Il mega oliveto nella Tenuta di Marinella non piace a Legambiente e Lipu: "Troppi 100 ettari"". <https://www.cittadellaspezia.com/2025/04/04/il-mega-oliveto-nella-tenuta-di-marinella-non-piace-a-legambiente-trop-pi-100-ettari-592281/?output=pdf> consultato in data ultima 05/05/2025

Per comprendere più da vicino le dinamiche produttive locali, nell'ambito della presente ricerca sono state condotte interviste con i titolari di due aziende agricole attive nella Val di Magra. Si tratta di realtà molto diverse tra loro, ma entrambe significative per leggere lo stato attuale del comparto agricolo: L'Azienda Agricola Nicolini Marco, specializzata nella coltivazione di basilico e nella produzione di semilavorati per il pesto DOP; L'Azienda Agricola Val di Magra, una giovane impresa a conduzione biologica, impegnata nella filiera corta e nel dialogo con il territorio.

Dal confronto con Marco Nicolini, avvenuto il 12 febbraio 2025, sono emersi tre temi centrali che riassumono le principali criticità che affliggono il settore:

Il primo riguarda il problema abitativo dei lavoratori stagionali. Su questo aspetto, recenti dati ISTAT e CREA confermano la crescente importanza della manodopera straniera in agricoltura: in Liguria, nel 2022 si contavano ufficialmente 4.793 operai agricoli stranieri, in prevalenza extracomunitari, impiegati soprattutto in orticoltura, olivicoltura e viticoltura che corrispondevano al 55,9% del numero degli operai agricoli totali. A fronte di ciò, le politiche volte a supportare o favorire la capacità di accoglienza in sistemazioni alloggiative dignitose e servizi, sono eccetto in rari casi⁷, quasi del tutto inesistenti.

Nel contesto in esame, è emerso che durante l'alta stagione, l'azienda impiega oltre cinquanta operai, molti dei quali di origine senegalese, costretti ad alloggiare in sistemazioni precarie tra Caniparola e Massa. In tali contesti si formano comunità di lavoratori, spesso prive di servizi adeguati.

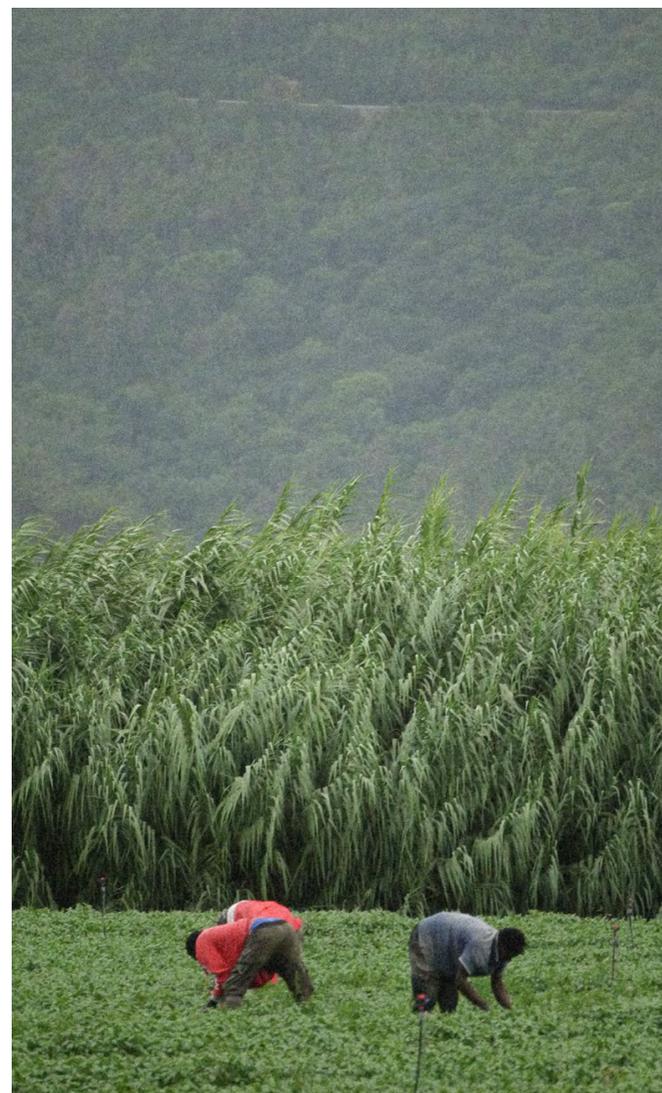
Il secondo aspetto emerso durante i colloqui è relativo alla mancanza di infrastrutture agricole: l'azienda, che ha recentemente avviato la costruzione di un nuovo edificio per lo stoccaggio e la lavorazione del prodotto, lamenta la scarsa valorizzazione del patrimonio edilizio già esistente. L'agro villaggio di Marinella, in prossimità dei terreni coltivati dispone in effetti di magazzini e spazi funzionali, oggi in stato di completo abbandono.

Il terzo ed ultimo riguarda la crisi della rete mercatale locale: Pur essendo solo marginalmente inserito in tale contesto, poiché maggiormente orientato alla distribuzione di grande scala, il titolare dell'azienda ha rimarcato l'impatto del cambiamento negli anni della gestione del mercato ortofrutticolo nel Comune di Sarzana, dotato in passato di una struttura propria e ben strutturata. Oggi tale realtà non esiste più ed i produttori locali sono costretti a commerciare in loco i propri prodotti ricorrendo a soluzioni individuali disorganiche. Questa dinamica diventa problematica nell'ottica in cui gli agricolto-

Le voci del territorio: due aziende a confronto



7 Città di Albenga: Piano locale multisettoriale di contrasto allo sfruttamento lavorativo e al caporalato in Agricoltura 2023/2026



ri devono dedicare risorse anche all'aspetto di commercializzazione e distribuzione, aumentando sensibilmente la complessità di gestione ed i rischi d'impresa. Il secolo XIX in un articolo del 11/12/24 richiama l'attenzione su tale criticità intitolando l'articolo "Bancarelle sparse, in Liguria il chilometro zero è in cerca di spazio"⁸, evidenziando come un'assenza di organizzazione dei mercati ortofrutticoli regionali rischi fortemente di disincentivare le piccole imprese, all'interno di un settore già di per sé complicato.

A fronte delle criticità sopra descritte, la testimonianza dell'"Azienda Agricola Val di Magra offre tuttavia un incoraggiante esempio di resilienza e di un modello alternativo possibile:

In questo contesto complesso, la piccola ma promettente impresa, punta sul binomio virtuoso rappresentato dalla produzione biologica di alta qualità e dal rafforzamento delle relazioni territoriali. L'azienda ha avviato una collaborazione con Slow Food Italia, che ha portato alla nascita, nel contesto sarzanese, del "Mercato della Terra": una rete di distribuzione locale che oggi raccoglie 25 produttori della provincia della Spezia e della Lunigiana. Si tratta di una realtà in crescita, che cerca di valorizzare le filiere corte e i prodotti di qualità. Nonostante i promettenti risultati, il consolidamento dell'iniziativa è

reso difficile da deficit organizzativi e dall'assenza di incentivi da parte delle amministrazioni locali: il mercato non ha ancora una sede fissa e si sposta tra tre piazze principali di Sarzana. Ciò è segno di un limitato riconoscimento del valore del modello di impresa e di una progettazione ancora carente, che rende difficile garantire continuità e visibilità al progetto.

Coesistenza ed integrazione.

Il parco agricolo e l'agroforestazione come dispositivi rigenerativi

Come descritto nei precedenti capitoli, negli ultimi vent'anni, il ruolo dell'agricoltura si è ampliato ben oltre la sua funzione primaria di produzione alimentare, abbracciando dimensioni ambientali, sociali e culturali sempre più rilevanti. Questo processo ha contribuito alla ridefinizione delle relazioni tra città e campagna⁹, generando nuove forme di abitabilità, in particolare nelle aree di margine, territori ibridi che sfuggono a una categorizzazione rigida tra urbano e rurale. In tali contesti, l'architettura può operare come agente di trasformazione, non solo attraverso l'edificazione, ma anche come strumento di scrittura spaziale capace di interpretare e guidare i processi di rigenerazione territoriale.

La tenuta di Marinella, area storicamente segnata da un forte carattere agricolo, rappresenta un esempio emblematico di paesaggio agrario in transizione. La sua trama complessa — composta da

campi attivi e incolti, orti, canali irrigui, strutture rurali, percorsi, zone umide — restituisce un'immagine stratificata di un territorio costruito nel tempo, modellato dal lavoro umano e dalle bonifiche ottocentesche. Oggi, tuttavia, questa ricchezza rischia di dissolversi sotto la spinta di dinamiche di abbandono o trasformazioni non radicate nel contesto. La crisi della piccola e media agricoltura, la marginalizzazione del lavoro contadino e la disconnessione tra produzione e consumo locale si sono tradotte in un paesaggio sospeso, in bilico tra conservazione passiva e trasformazione disordinata. In risposta a tali criticità, la proposta di un parco agricolo si configura come dispositivo di rigenerazione integrata, capace di coniugare pratiche produttive e valori ambientali, processi educativi e dinamiche comunitarie. Ispirato alla definizione di parco agricolo elaborata da Donadieu¹⁰, lo spazio agricolo urbano non

9 Anzoise V. Ferretto, M., Oltre il dualismo città/campagna: il parco agricolo come strumento di politiche e nuove economie in Meridiana vol. 98, Viella Libreria Editrice, Roma 2020

10 A. Gabbianelli, M. Ortolani, Spazi agriurbani nella città adriatica in Ruralestudii indagini sul territorio rurale tra Italia ed Ecuador L. Coccia A. di Campi (a cura di), Quodlibet, Macerata 2018, p. 58

è un semplice vuoto residuale, ma un milieu progettato¹¹, dove le logiche dell'agricoltura si intrecciano con le esigenze della città. È un sistema multifunzionale in grado di restituire senso al paesaggio agrario, contrastando il consumo di suolo e promuovendo un'economia rurale innovativa. Nel caso di Marinella, il parco agricolo assume la forma di una piattaforma di attivazione territoriale. Lungo i suoi confini e all'interno delle sue maglie si immaginano orti, mercati contadini, spazi per la trasformazione dei prodotti, serre, vivai e aree di formazione. L'infrastruttura leggera e flessibile del parco, integrata al patrimonio esistente — fatta di sistemi abitativi temporanei, ricoveri per attrezzi, spazi collettivi e impianti sostenibili — permetterebbe l'accoglienza di pratiche agricole diversificate e comunità temporanee, in un equilibrio dinamico tra produzione, cura del territorio e inclusione sociale. Contestualmente, uno degli assi portanti del progetto è la rigenerazione del suolo agrario, oggi fortemente compromesso da pratiche intensive e dalla tendenza alla semplificazione colturale. A Marinella, questo processo si manifesta in particolare attraverso la coltivazione su ampia scala del basilico ed il recente progetto di realizzazione di oliveti monovarietali estesi (ca. 100 ettari), iniziative spesso pensate secondo logiche di investimento più che

11 Ibidem

12 <https://www.agroforestry.it/agroforestation/> consultato in data ultima 05/05/2025

13 F. Abbas, H.M. Hammad, S. Fahad, A. Cerdà, M. Rizwan, W. Farhad S. Ehsan, H.F. Bakhat, Agroforestry: a sustainable environmental practice for carbon sequestration under the climate change scenarios—a review. 2017

di cura agronomica. Contro questa tendenza, si propone una contro-narrativa agroecologica basata sulla diversificazione, la rotazione colturale e il recupero delle matrici paesaggistiche storiche. Un ruolo centrale in questo scenario è pensato per l'agroforestazione.

L'agroforestazione o agroselvicoltura è l'insieme dei sistemi agricoli che vedono la coltivazione di specie arboree e/o arbustive perenni, consociate a seminativi ed eventualmente pascoli, nella stessa unità di superficie¹². Tale approccio permette di ottenere benefici multipli in termini di sostenibilità, produttività e resilienza ecologica. I sistemi agroforestali costituiscono una delle strategie più promettenti per il sequestro del carbonio, la tutela della biodiversità e la conservazione della fertilità del suolo nel contesto del cambiamento climatico¹³.

Nel caso specifico della Tenuta di Marinella, l'introduzione di filari alberati (alberi da frutto, specie autoctone), vigneti integrati, siepi multifunzionali e boschetti periurbani consentirebbe di recuperare la trama storica della parcella agraria, interrotta negli anni da logiche industriali e da una crescente perdita di identità territoriale. Tali elementi arborei, distribuiti secondo geometrie flessibili ma coerenti con l'andamento del terreno e della maglia idraulica storica, possono pro-

durre effetti positivi su più livelli: protezione dal vento, ombreggiamento e miglioramento del microclima, incremento della ritenzione idrica, contenimento dell'erosione, riattivazione della fauna utile e degli impollinatori. Dal punto di vista agronomico, l'agroforestazione consente di aumentare la produttività del suolo nel medio-lungo periodo, grazie alla sinergia tra colture annuali e permanenti. L'interazione tra apparati radicali profondi e superficiali, la restituzione della sostanza organica attraverso la caduta fogliare, l'effetto di pacciamatura naturale delle chiome arboree e il miglioramento della struttura del suolo sono solo alcune delle dinamiche virtuose osservate nei contesti agroforestali¹⁴.

A queste dinamiche si affianca un'importante dimensione paesaggistica. L'agroforestazione offrirebbe infatti l'opportunità di costruire un paesaggio dinamico, ricco di transizioni e margini ecotoni¹⁵, in cui la percezione dello spazio agrario non sarebbe più lineare e ripetitiva, ma articolata e stratificata. Seguendo i principi della permacultura e dell'agricoltura rigenerativa, tali strategie invitano a pensare il campo non come superficie da sfruttare, ma come ecosistema da accompagnare nella sua evoluzione, in un continuo scambio tra attività umana e processi naturali. All'interno del potenziale parco

agricolo, questi principi trovano applicazione in micro-paesaggi produttivi che accolgono contemporaneamente coltivazioni annuali, alberi da frutto, orti urbani e zone lasciate a rigenerazione spontanea. Tale composizione genererebbe un ambiente resiliente, capace di adattarsi alle pressioni esterne e di promuovere coesione ecologica e sociale. L'agroforestazione diventerebbe così una chiave progettuale che non solo restituisce senso al suolo agrario, ma lo rilegge come infrastruttura verde, connettiva e generativa, rispettosa degli habitat naturali della zona.

Il paesaggio così costruito si configura come dispositivo identitario, capace di accogliere pratiche e sguardi diversi: memoria per gli abitanti storici, esperienza educativa per studenti e visitatori, sistema ecologico per studiosi e ricercatori, spazio di svago per la cittadinanza. La sua natura multifunzionale si radica in una visione dinamica e relazionale del territorio, dove il valore del luogo è continuamente ridefinito attraverso l'uso, la cura e la trasformazione condivisa.

Affinché il parco agricolo possa diventare effettivamente uno strumento di rigenerazione integrata, è necessario un approccio multidisciplinare basato sulla cooperazione di figure ed esperienze complementari oltre che un'infrastruttura gestionale capace di coniugare visione e operatività.

14 FAO, 2015. Agroforestry for Sustainable Agriculture, Food and Agriculture Organization of the United Nations

15 Un ecotono può essere definito come una zona di transizione tra sistemi ecologici adiacenti che presenta un insieme di caratteristiche definite in modo univoco dalla scala spaziale e temporale e dalla forza delle interazioni tra sistemi ecologici adiacenti. Marjorie M. Hol 1988, Consultazioni tecniche SCOPE/MAB sui confini del paesaggio: relazione di un workshop SCOPE/MAB sugli ecotoni, Biology International, numero speciale 17

Cooperative agricole, consorzi locali o fondazioni possono diventare soggetti attuatori di un modello ispirato a esperienze già consolidate, come gli esempi italiani di Agrivis nel Parco Agricolo Sud Milano o AGRIValore della Fondazione De Agostini, che mostrano come sia possibile integrare economia solidale, tutela ambientale e rigenerazione urbana attraverso un'agricoltura attenta, diversificata e partecipata. La riscoperta del patrimonio e della pratica agraria può essere promossa tramite iniziative simili a quelle di Grosser Garten nel Brandeburgo, dove una progettazione mirata ha consentito di riattivare processi insediativi educativi, lavorativi partecipa-

ti, incrementando non solo il sentimento di comunità ma anche la riscoperta delle pratiche rurali condivise.

Il progetto di un parco agricolo a Marinella, in definitiva, rappresenta una risposta funzionale alla crisi del suolo o al declino delle aree rurali. Occasione per ripensare criticamente il rapporto tra paesaggio e progetto, per sperimentare nuove forme di abitabilità fondate sull'agricoltura come pratica ecologica e sociale. È, soprattutto, un invito a considerare il territorio agrario non come retaggio del passato, ma come risorsa fondativa per un futuro sostenibile e condiviso.

Nelle seguenti pagine si riportano immagini dei casi di Grosser Garten a Gerswalde e Chateau chapiteau in Georgia. Due esempi di progetti interdisciplinari di inclusione sociale, attività formativa e cultura dell'alimento, fondati su principi di ecologia e cura del paesaggio agricolo. <https://dergrossegarten.de/> <https://chateauchapiteau.com/> consultati in data ultima 29/05/25



La casa rurale

Presente, passato, materia futura

L'architettura rurale costituisce un elemento fondamentale del paesaggio agrario, caratterizzato da una moltitudine eterogenea di strutture e tipologie edilizie che riflettono secoli di storia, cultura e interazione con l'ambiente naturale. Essa si distingue inoltre per il prevalente impiego di materiali locali per la costruzione dei manufatti, l'attenzione alle caratteristiche specifiche del luogo e le necessità funzionali dell'attività agricola¹.

In chiave progettuale, il rapporto tra nuovi interventi e conservazione del patrimonio edilizio rurale risulta di particolare interesse per un'architettura in grado non solo di instaurare un dialogo con le preesistenze di matrice storica, come nel caso oggetto di studio, ma anche di intrattenere un opportuno legame con il luogo, contrastando un processo di perdita dello specifico, che spesso caratterizza i manufatti per la produzione agricola e l'allevamento².

1. R. Marchiano, S. Musso, G. Franco, D. Bosia, Manuale per il recupero di elementi di tipicità dell'architettura locale, 2003 pp.7-8

2. Tecilla G., Il paesaggio rurale in Trentino tra abbandono, banalizzazione e nuovi segnali di vitalità, in Archalp 11 2016, pp. 9-11

L'agrovillaggio

L'insediamento agrario della Tenuta di Marinella si inserisce nel contesto delle case rurali della piana di Sarzana³.

Come riportato in Terra al Confine⁴, l'impianto insediativo della Val di Magra, oltre ai principali centri urbani, si sviluppa secondo due logiche principali: quella dispersa-rurale, legata a piccoli nuclei sparsi, case coloniche e insediamenti agricoli distribuiti lungo i versanti, e quella accentrata-difensiva, con borghi storici arroccati su alture o lungo percorsi viari strategici seguendo una linea di integrazione tra elementi naturali e costruiti.

Nel caso dell'agro villaggio industriale di Marinella, la peculiarità, rispetto agli insediamenti rurali comuni della piana risiede nella serialità e nella ripetitività di forme consolidate. In particolare l'edificio a manica rettangolare allungata, inizialmente disposto a composizione di una corte rigida, progressivamente disperso a seguito di ampliamenti successivi.

Tale disegno è interpretabile come il tentativo di costruzione di un impianto moderno per

l'epoca, strutturato e riproducibile.

Tuttavia, in armonia con gli insediamenti rurali della zona, si ritrova la casa con sistema ad aia, dove storicamente veniva battuto il grano, l'accostamento di strutture su due piani con stalle chiuse al piano terra e fienili arieggiati al piano superiore e l'uso di gelosie in laterizio.

Dal punto di vista planimetrico il complesso è disposto, allo stato di fatto, come un sistema che si sviluppa prevalentemente da est a ovest seguendo la percorribilità attuale. L'accesso carrabile è unico, situato ai piedi della corte ad est. Da nord strade sterrate consentono di giungere al borgo passando per i percorsi che attraversano i campi.

Il suolo oggi permette di percepire una progressiva stratificazione e annullamento del rapporto antico tra spazio aperto e costruito. La pavimentazione in pietra arenaria, originariamente disffusa ed oggi sopravvissuta solamente nella corte centrale, è stata nel tempo sostituita dall'inserimento dei percorsi asfaltati.

3. In riferimento alla classificazione delle tipologie rurali nella Toscana, si veda il volume «La casa Rurale nella Lunigiana» di M. Fondi, R. Biasutti, Centro di Studi per la Geografia Etnologica, Firenze 1952

4. Si veda «La Val di Magra» capitolo 2 «Terra al confine».



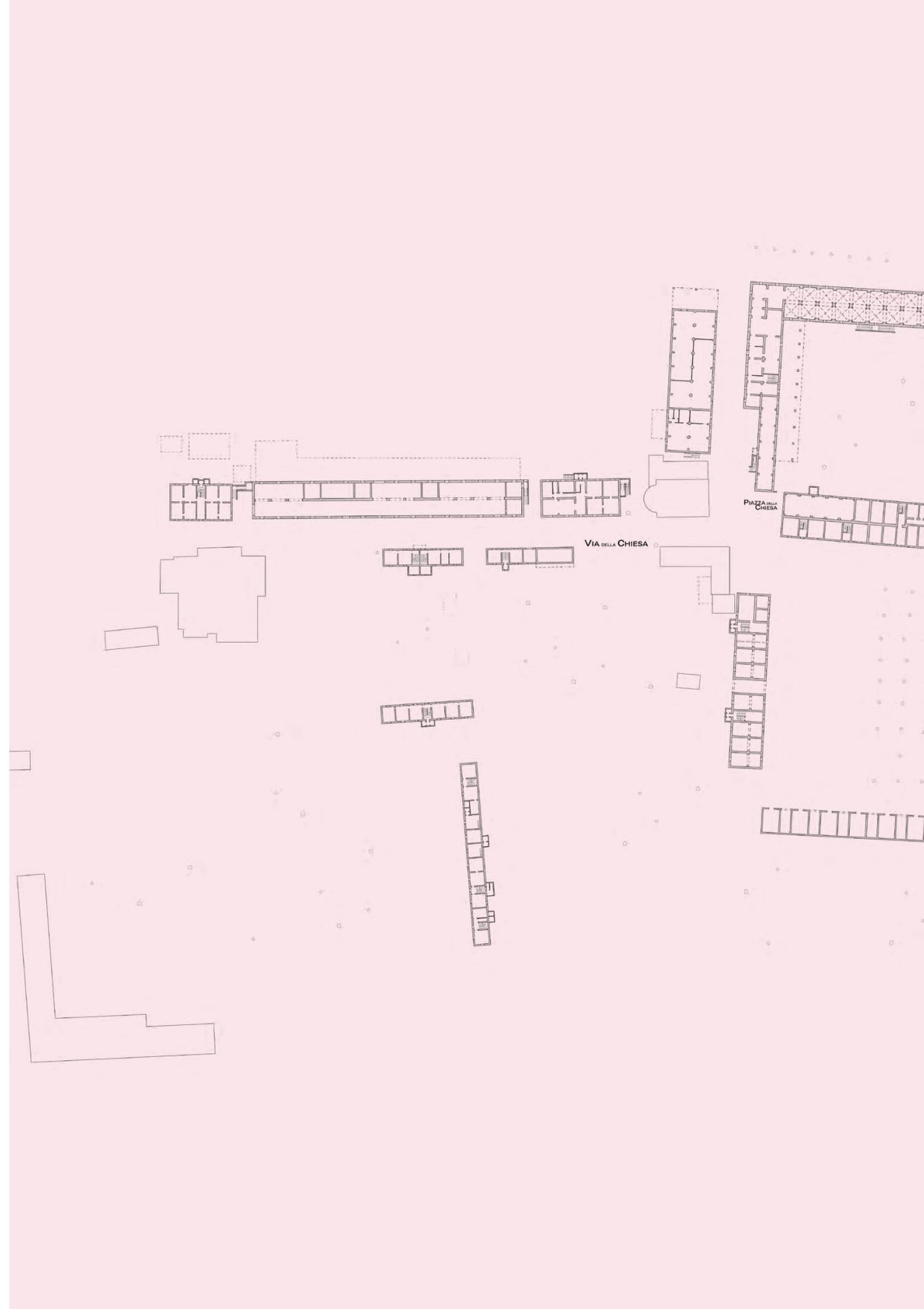


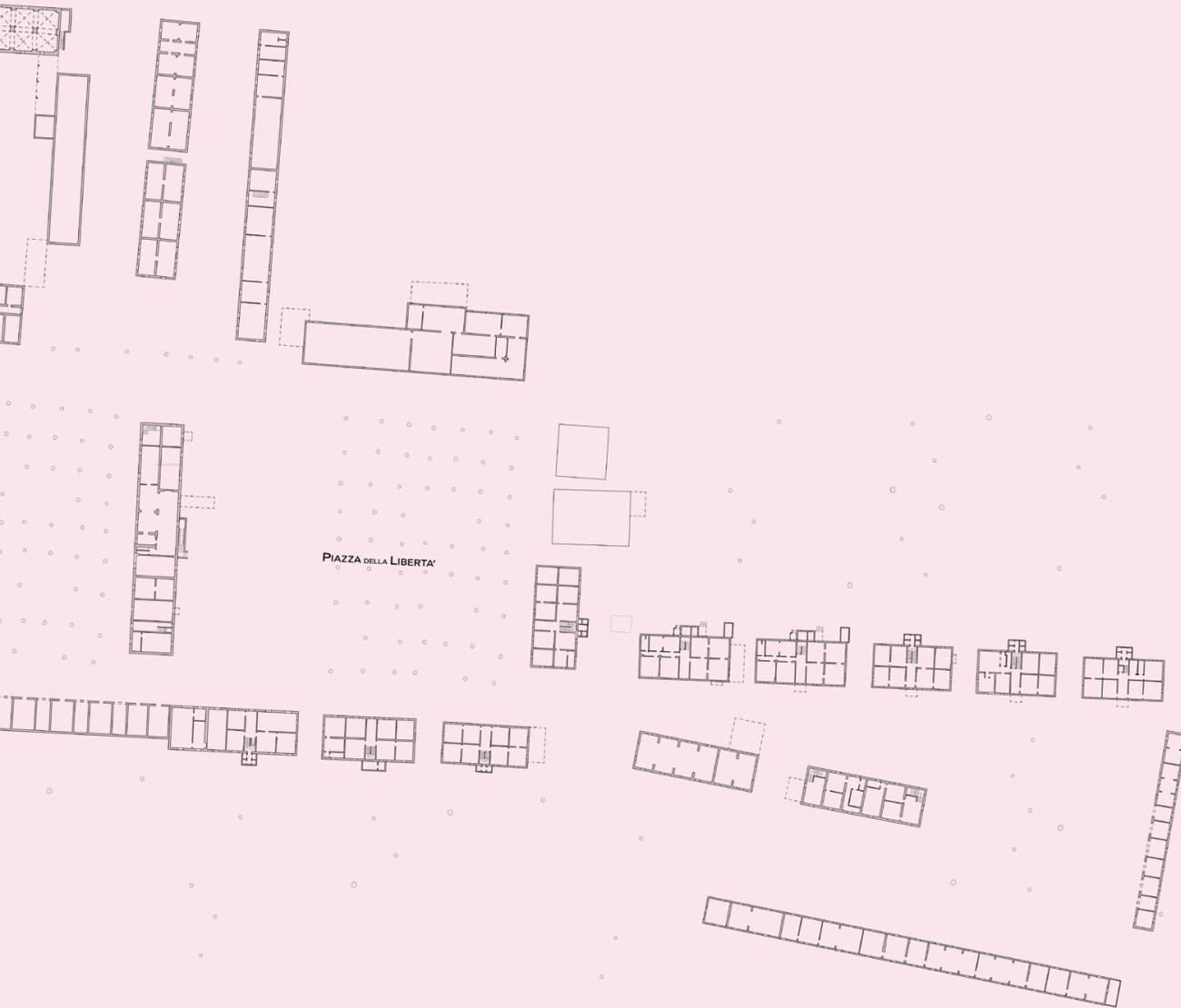
Stato di fatto

Attraverso un processo di lettura e classificazione è stato possibile riconoscere quattro tipologie di base che, declinate in sistemi spaziali differenti a seconda della destinazione d'uso originaria e dell'epoca di costruzione, presentano una serie di elementi base ricorrenti come il sistema costruttivo, le aperture, le distribuzioni. La tipologia "A" identifica l'edificato residenziale semplice. All'interno di ogni immobile costituito da una manica di due piani fuori-terra di dimensioni xx per xx, si inseriscono due unità abitative con identica volumetria, vano scala centrale e distribuzione per stanze comunicanti. Le pareti strutturali ed i tramezzi sono in laterizio pieno, intonacati. I solai sono in muratura con voltine. La copertura è in tegole marsigliesi poggianti su struttura lignea a doppia orditura, con scarico diretto sui muri portanti. Sul retro dell'edificato è giustapposto il nucleo che racchiude cantine al piano terra e bagni al piano

rialzato. I bagni hanno accesso dal mezzopiano situato nel vano scala. Le aperture sono segnate da infissi in legno, generalmente verniciati di verde e incorniciate da cordoli in marmo di Carrara. Le tipologie residenziali hanno la propria aia e spazio aperto privato spesso occupato in passato da orti.

La tipologia B identifica l'edificato residenziale a più unità. Riprende le stesse caratteristiche costruttive della tipologia A ma si dispone su tre piani fuori-terra. Al piano terra sono disposte le cantine rappresentate da una serie di ambienti non comunicanti singoli con accesso solo dall'esterno. Per l'accesso ai piani superiori sono presenti due corpi scala con accesso diretto dall'esterno. I piani sono distribuiti attraverso un corridoio centrale con disimpegni disponendo gli ambienti sulle due rispettive esposizioni della manica. Sul retro della manica sono giustapposti i due corpi che racchiudono i bagni con accesso





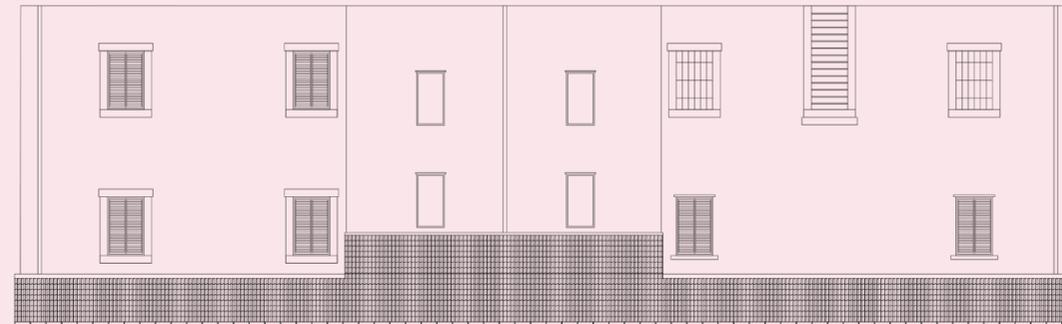
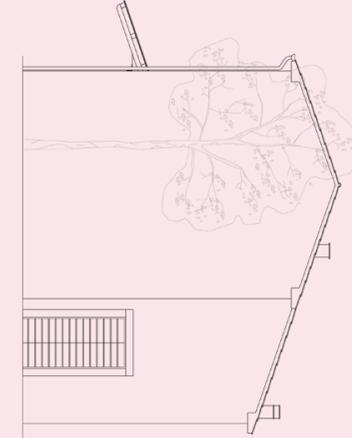
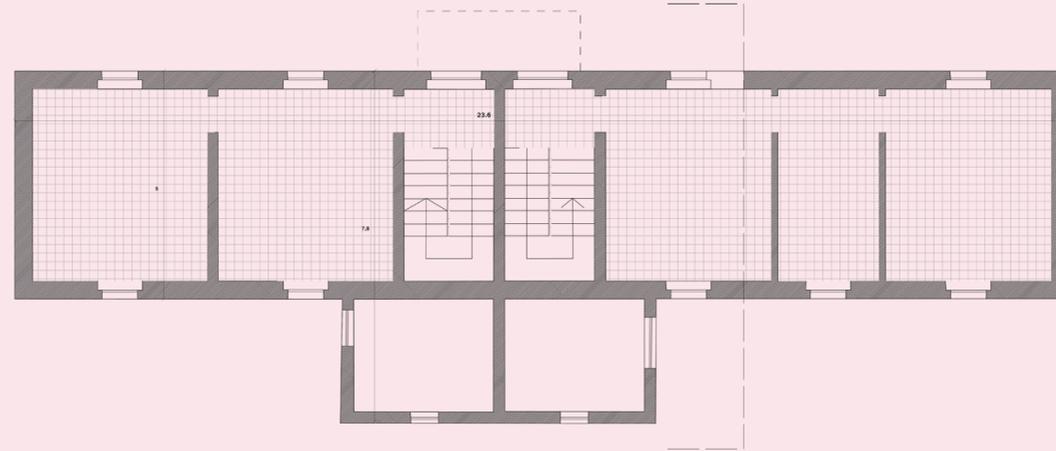
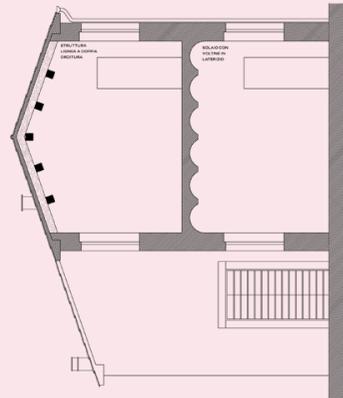
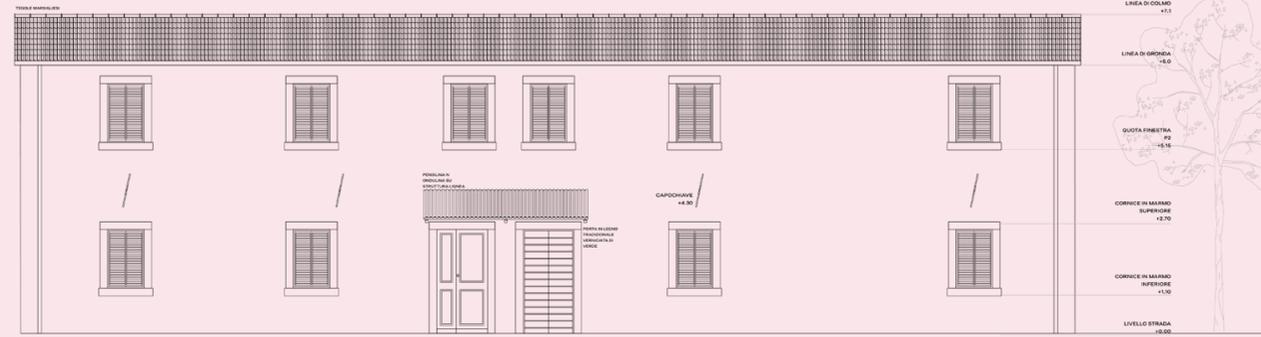
dal mezzopiano del vano scala.

La tipologia “C” identifica il manufatto destinato a stalla con fienile. All’interno dell’insediamento vi sono sei maniche di tale tipologia. Si tratta di edifici con muratura in laterizio pieno intonacata. Il modulo presenta la ricorrenza della forma ad arco per le aperture dello spazio al piano terra destinato al bestiame, alternato con aperture dotate di porte in legno e incorniciate da cordoli in marmo di Carrara. La divisione con il piano superiore è realizzata mediante un solaio ligneo a doppia orditura. Il fienile era ventilato da un lato attraverso grandi aperture di dimensioni xx colmate da gelosie di tavelle di laterizio e dall’altro da gelosie formate da mattoni sfalsati. La copertura è in tegole marsigliesi poggiate su struttura lignea a doppia orditura con scarico diretto sui muri portanti.

La tipologia “D” include i corpi destinati ad attività commerciali e più recentemente amministrative. Si tratta di corpi più articolati e talvolta più vari. La principale caratteristica accomunante è la presenza di spazi piuttosto ampi al piano terreno ed accesso ai piani superiori, generalmente ad uso abitativo, mediante corpi scala esterni in muratura e marmo.

All’interno dell’insediamento sono altresì presenti corpi non

ascrivibili a tali macrogruppi. Alcuni di questi presentano elementi costruttivi tipici e particolarmente interessanti, testimonianza di un patrimonio di valore. È difatti ricorrente la presenza di sistemi voltati (come nel caso della manica fondativa della prima corte) e murature con archi su sistemi a pilastro.



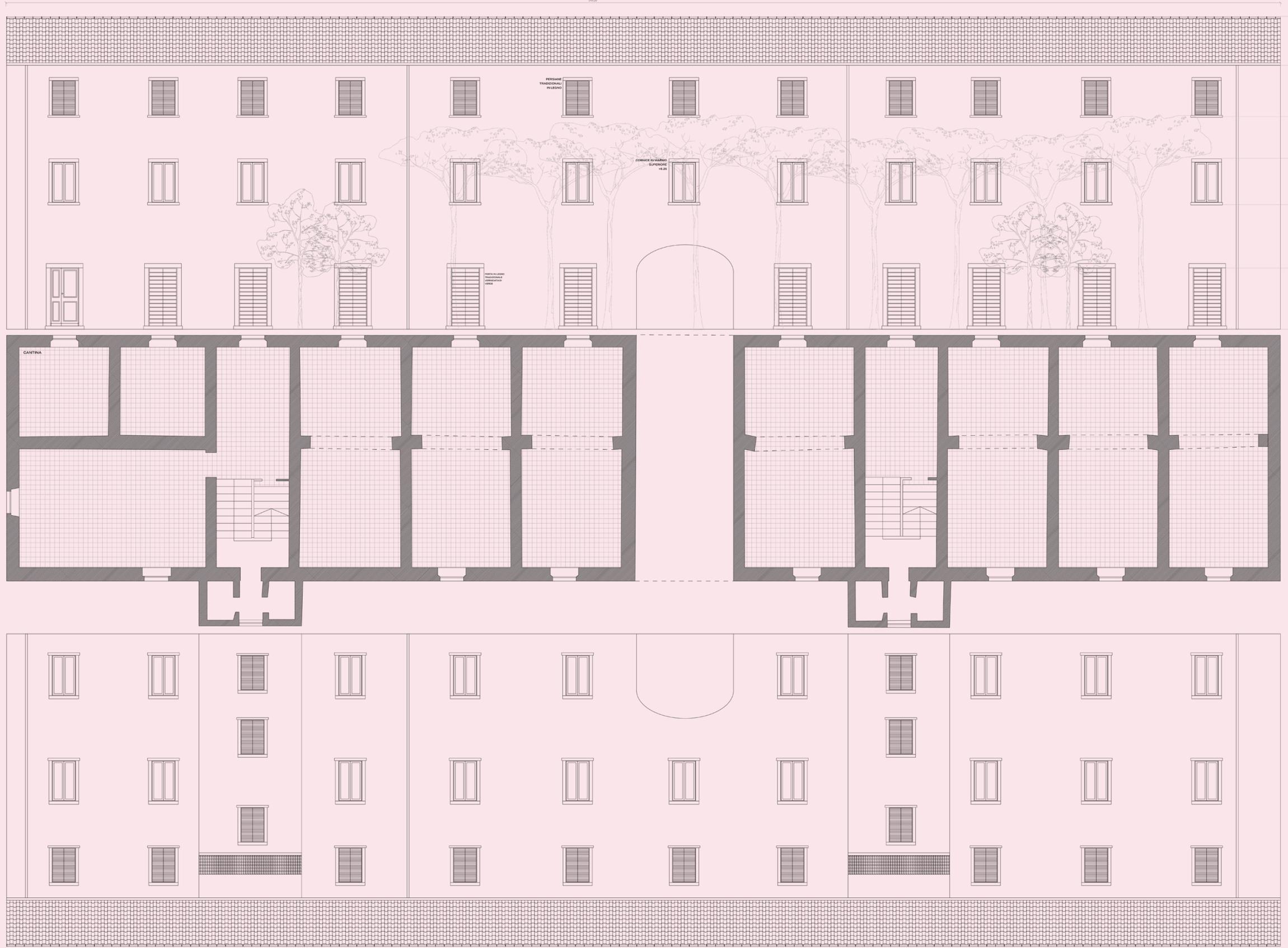
50,8

12,4

10,5

11,5

9,7



LINEA DI COLMO +9,61

LINEA DI FINestra +9,0

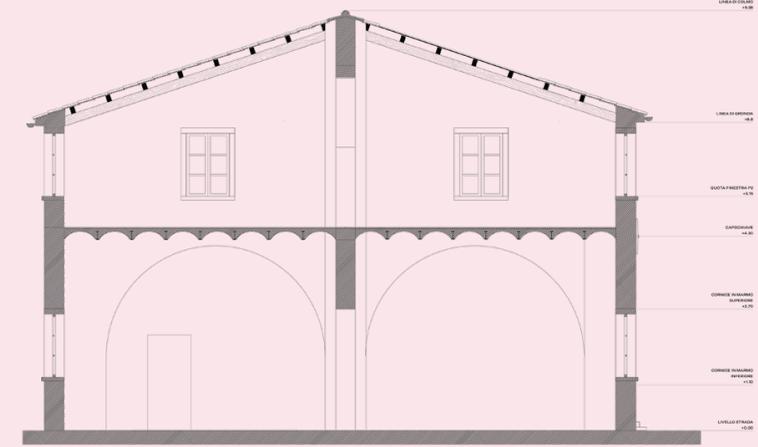
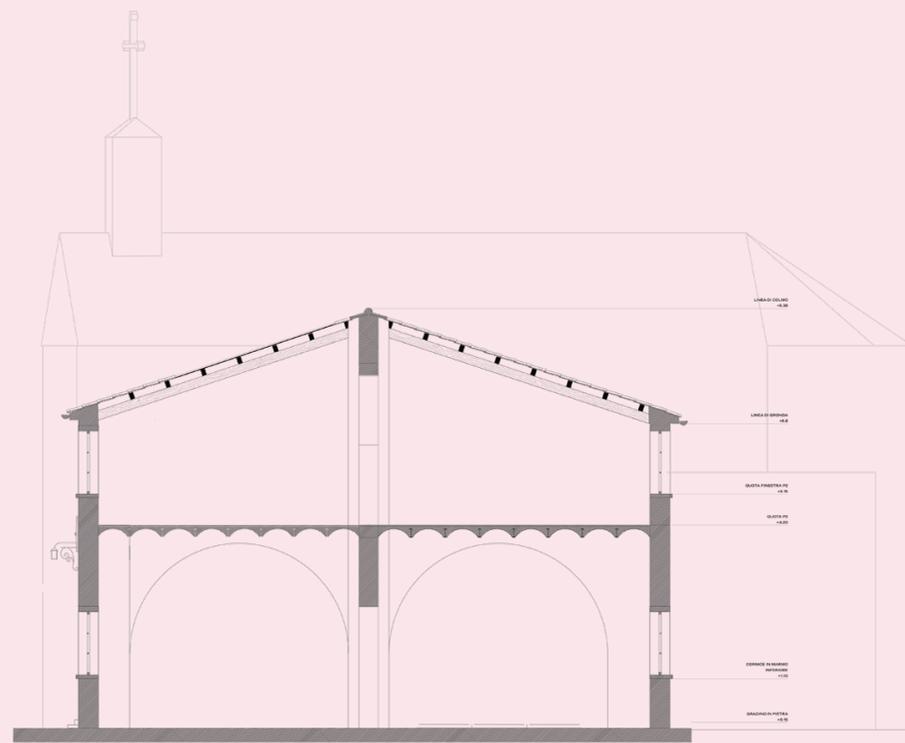
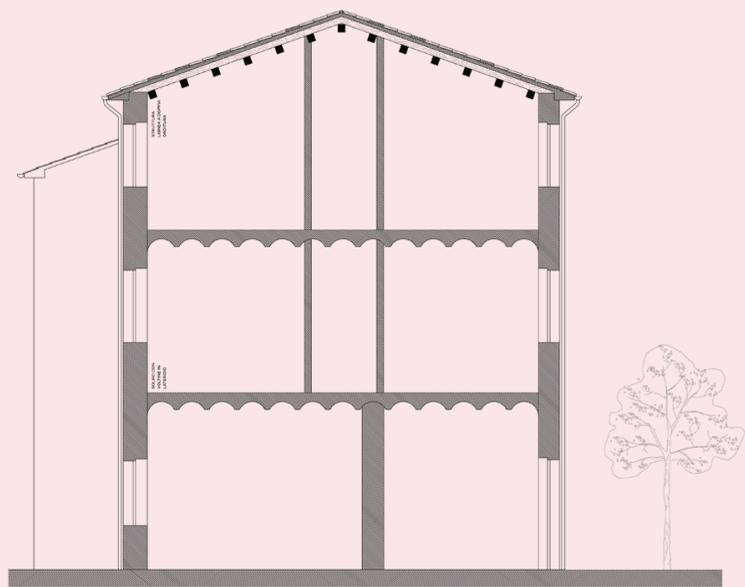
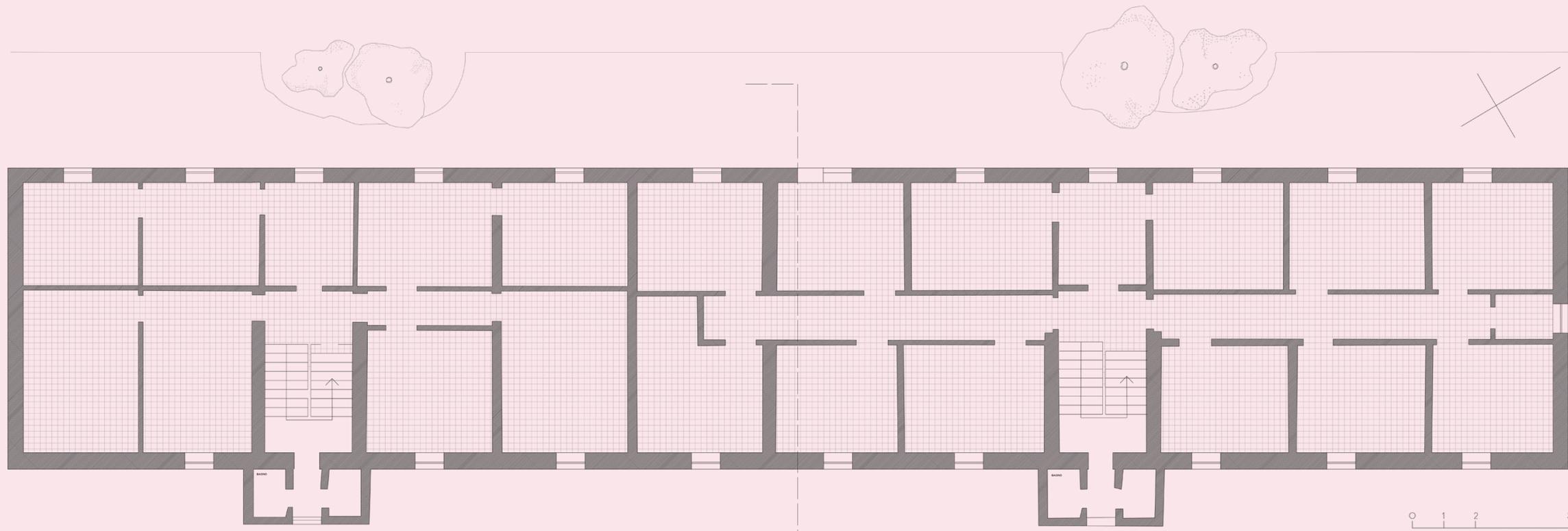
QUOTA FINestra +7,35

CORNICI IN MARMO SUPERIORE +8,25

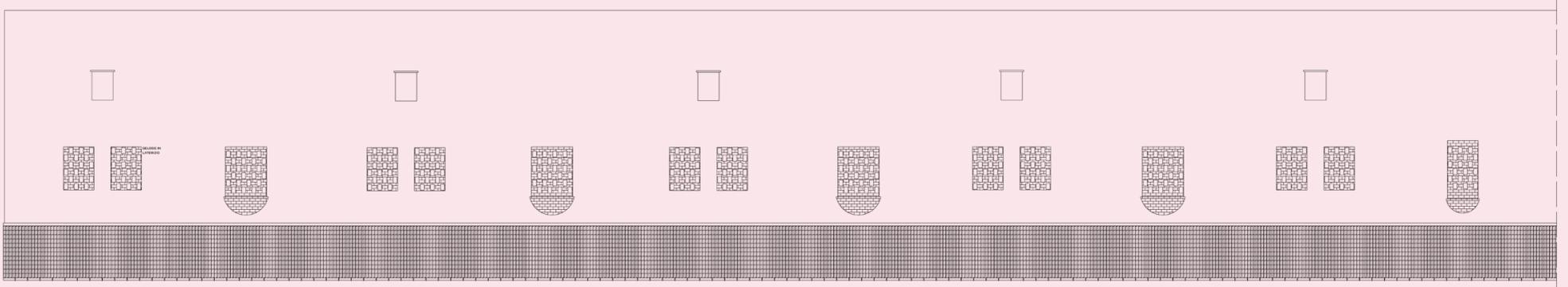
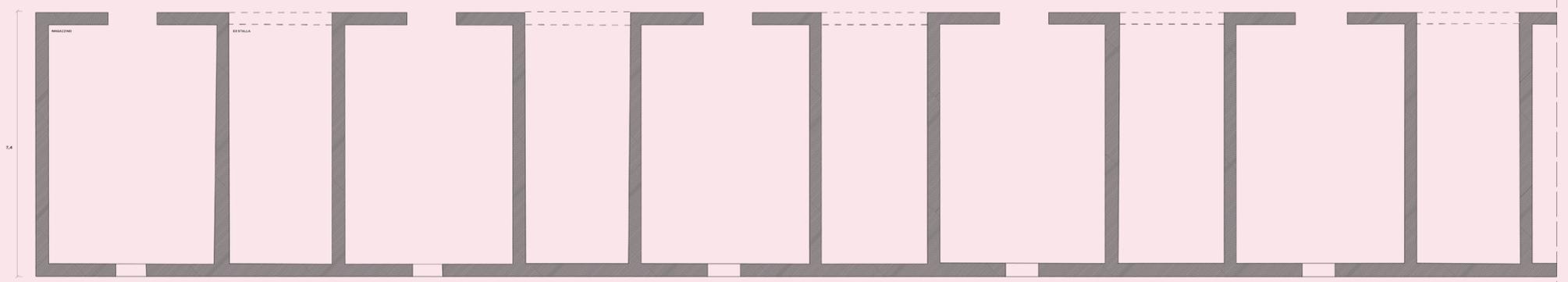
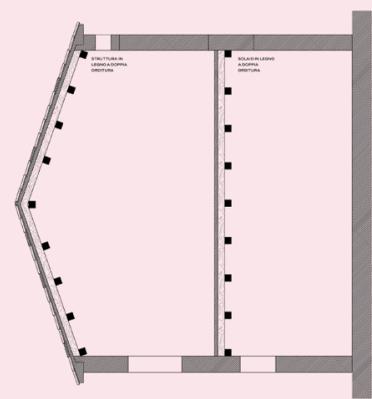
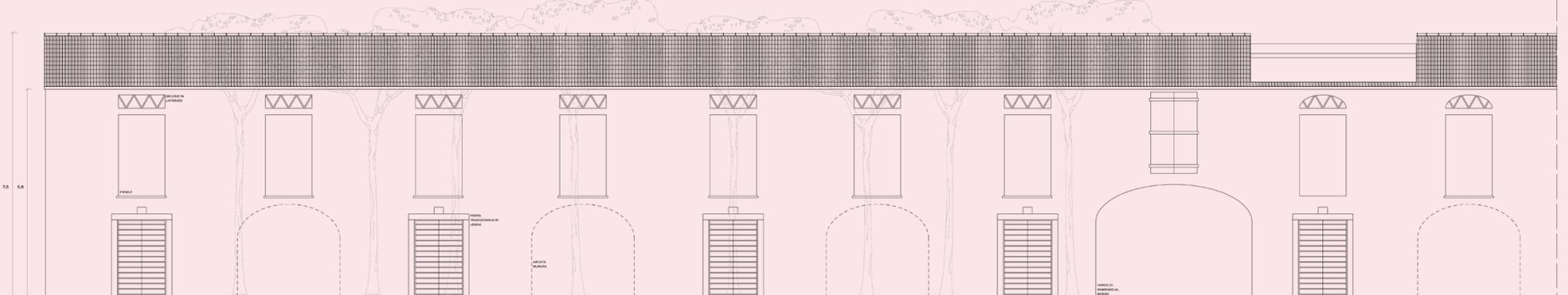
QUOTA FINestra +5,15

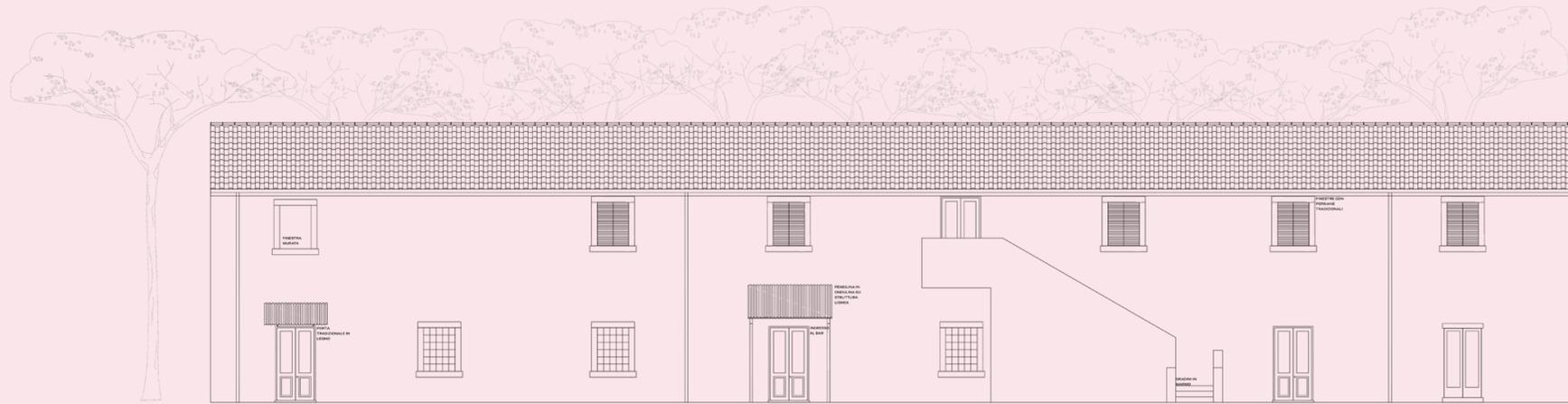
CORNICI IN MARMO SUPERIORE +8,70

LIVELLO STRADA +0,00

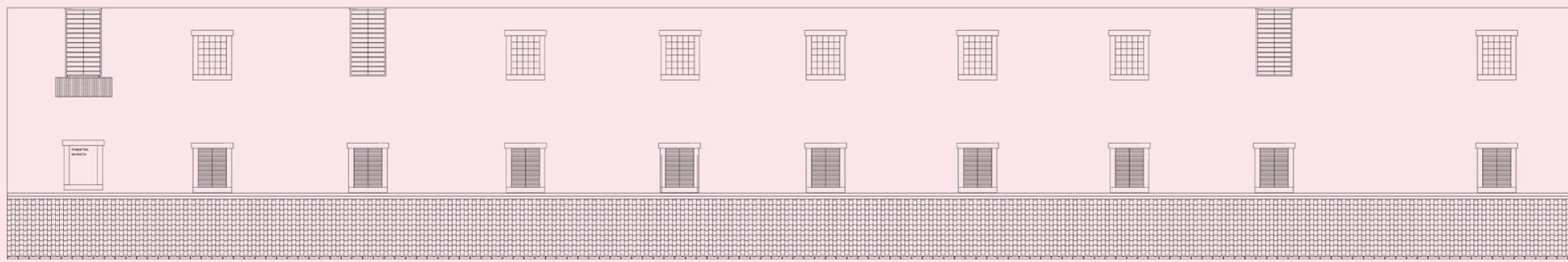
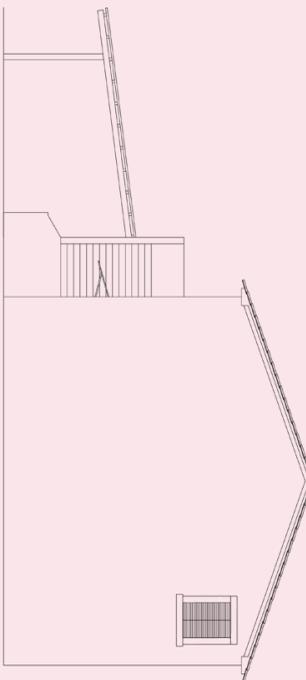
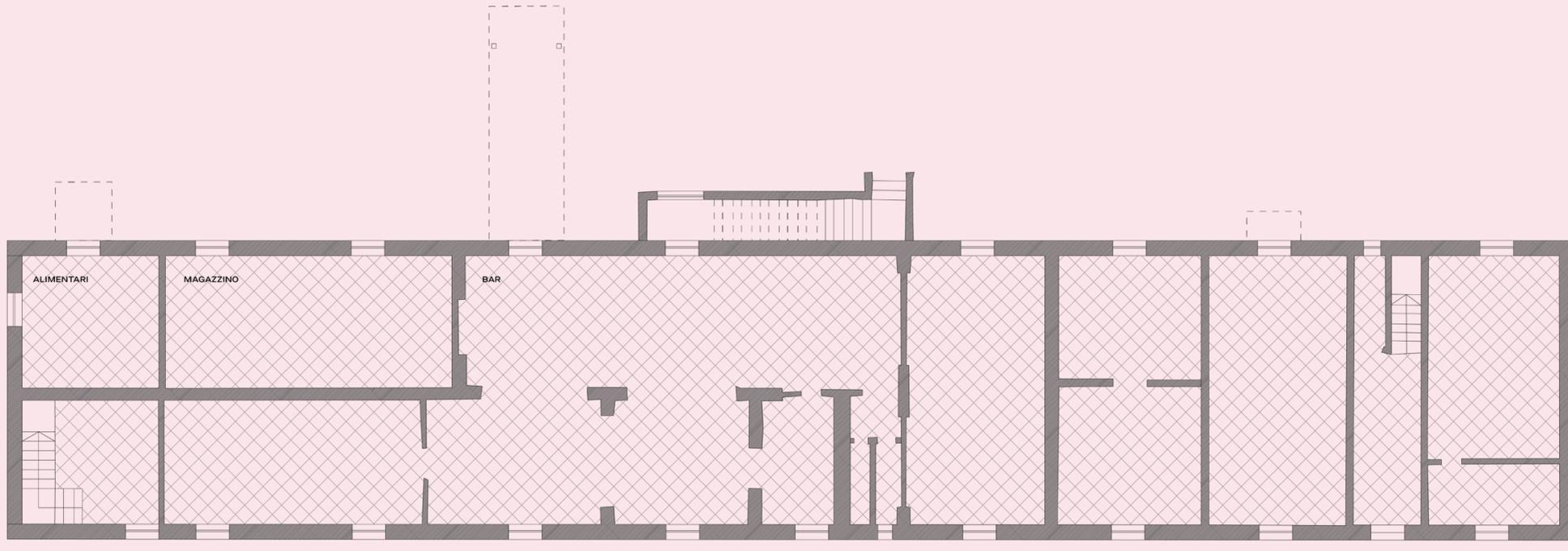
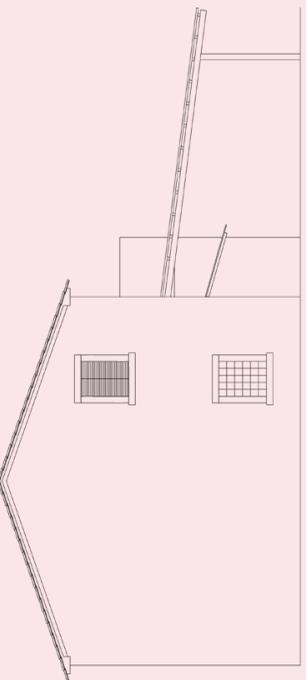
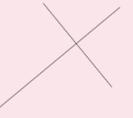


SEZIONE TRASVERSALE BOTTEGA
STATO DI FATTO





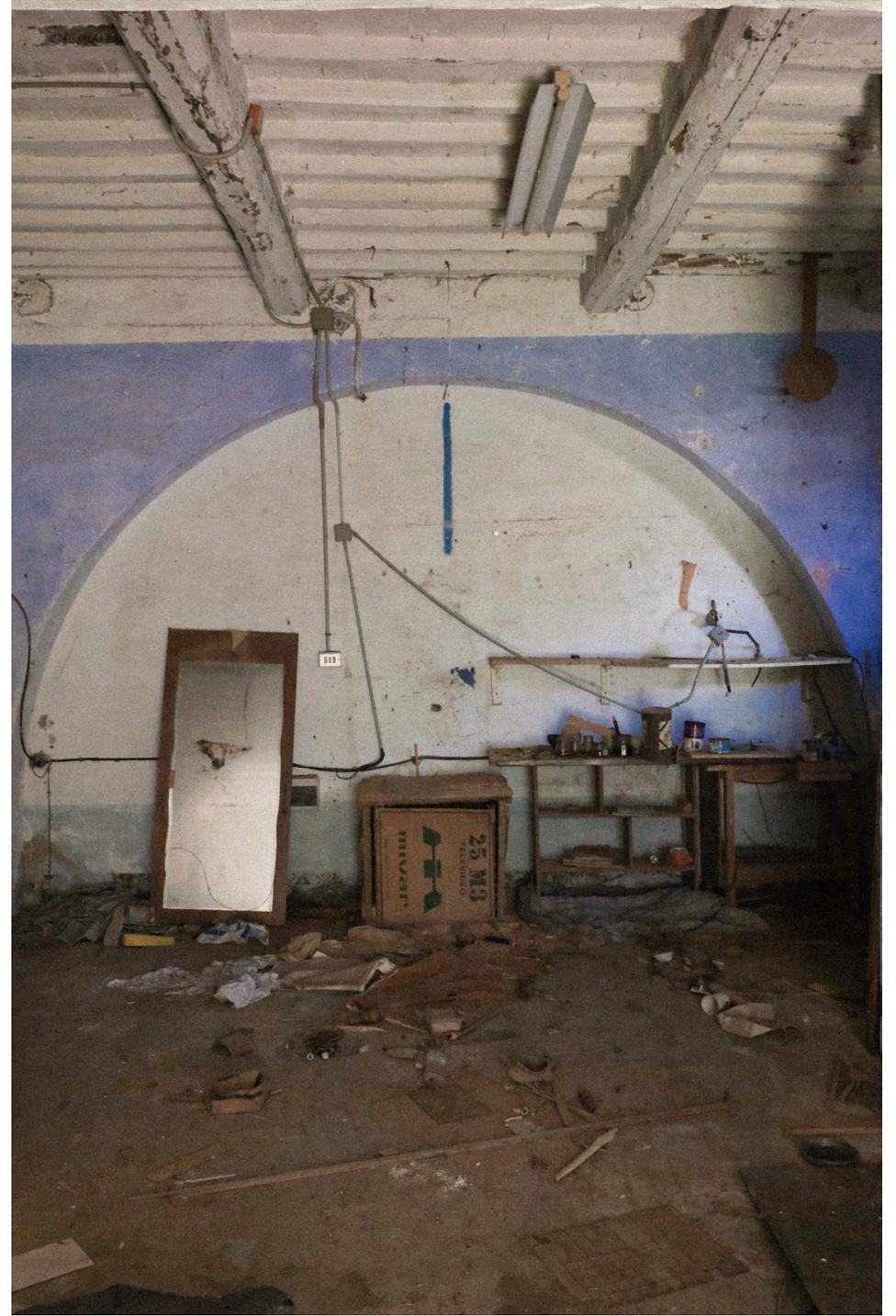
LINIA DI COLTO 11.1
LINIA DI SOFFIDA 14.0
QUOTA FINESTRA P2 15.15
LIVELLO STRADA 10.00













Lettura e progettazione

L'iter progettuale include una fase preliminare di lettura dell'esistente ritenuta di fondamentale importanza. Secondo l'approccio adottato, il particolare contesto territoriale ed insediativo richiede un'attenta attività di catalogazione ed analisi delle preesistenze, intesa a fornire una chiave paradigmatica per l'elaborazione di interventi rigenerativi rispettosi e coerenti. In questo senso, il progetto è l'esistente.

Le annotazioni che seguono restituiscono una sintesi degli esiti più significativi di un'indagine visiva ed interpretativa condotta in loco, con l'obiettivo di costruire una solida base conoscitiva per la progettazione.

Osservando il disegno spaziale delle maniche edilizie, si nota una marcata rigidità progettuale e tracce di numerosi successivi interventi volti a superarla. Si tratta di tettoie, ampliamenti informali e piccole strutture di supporto ad orti e giardini privati, che testimoniano la risposta ad esigenze concrete quotidiane degli abitanti del borgo.

Il tracciato della prima strada che, diretta verso il centro cittadino di Sarzana, attraversava il borgo, è ancora visibile grazie alla permanenza di due grandi pilastri situati sul tratto che dalla corte centrale passa davanti alla chiesa e si dirige verso i campi. La strada perpendicolare a quest'ultima invece permane, è leggibile, asfaltata. Ciò che

non si percepisce percorrendola è la sua estensione originale, riconoscibile meglio solo in planimetria, difatti un estremo risulta chiuso da un parcheggio attivo in estate, di fronte ai bagni sul litorale, mentre dall'altro lato la strada termina in un cancello chiuso dietro al quale si staglia vegetazione fitta. Originariamente questa allacciava il litorale con il viale che si affianca tutt'ora al torrente Parmignola.

Attraverso la lettura degli interventi successivi alla generazione del borgo, si può notare l'integrazione progressiva e timida con nuovi sistemi costruttivi segno dell'adattamento al tempo e alle necessità. È in queste fasi che subentra l'utilizzo di materiali metallici e plastici "poveri" quali polycarbonato ondulato e lamiera per strutture temporanee o informali.

La lunga manica delle stalle con fienili sul lato sud dell'edificio, presentava ampie aperture ad arco che nel tempo sono state murate. Questo diaframma permeabile che in passato era attraversato dalla strada principale è oggi lo "schermo" del borgo. In generale, numerosi interventi motivati anche alla messa in sicurezza di fabbricati ad uso agricolo dismessi, hanno, di fatto, limitato significativamente l'accessibilità delle corti e contribuito all'isolamento e progressivo degrado degli spazi chiusi.

Colpisce, a prima vista, il diffuso impiego di marmo di Carrara nella realizzazione di soglie, cordoli e cornici nella pressoché totalità degli edifici dell'agro villaggio. Persino le stalle erano caratterizzate dall'inserimento di marmi ad inquadrare le aperture.

Blocchi quadrati sono distribuiti negli spazi aperti, abbandonati del borgo, appaiono come resti di un arredo urbano improvvisato.

Un cartello che identifica lo spazio antistante alla

chiesa come “Piazza della chiesa” denuncia uno spazio in realtà invisibile, privo di espressività. L'angolo formato dalle due maniche di accesso alla corte, arredato con due semplici parallelepipedi in marmo, evoca tuttavia il desiderio di favorirne il potenziale come spazio di aggregazione.

Le due pinete ancora esistenti sono gli spazi verdi che connotano fortemente l'insediamento. Inserite nel tempo ma oggi molto importanti, sono i polmoni del borgo, in grado di offrire uno spazio comune molto ampio e adattabile, con notevole potenziale.

Grazie all'ampiezza degli spazi interstiziali, alle corti molto ampie e agli edifici prevalentemente isolati, le strutture dell'insediamento godono di un ottimo soleggiamento, mitigato da spazi ombreggiati dalle pinete e dalla vegetazione presente (oggi incolta). L'altezza degli edifici favorisce inoltre l'ombreggiamento degli spazi aperti nei mesi più caldi.

La serialità del costruito si disperde nello spazio naturale della tenuta, dove tra canali e percorsi sterrati ricompaiono le stalle risalenti agli anni 60 e qualche casa mezzadrile. Gli edifici a nord si relazionano con il sistema dei campi una volta coltivati. Oggi questo legame è debole e ciò che affacciava sullo spazio della tenuta è diventato un “retro”.

La ripetitività di forme e materiali è ben visibile. Il colore predominante è il giallo chiaro degli intonaci, accostato a toni che spaziano dal verde all'azzurro per porte in legno ed infissi.



L'analisi dello stato di conservazione porta a classificare quattro categorie di edifici. Dal massimo livello di degrado, laddove agenti naturali e tempo hanno condotto ad uno stato collabente, sino ad uno stato di manutenzione buono, con edifici ancora parzialmente utilizzati. In linea di massima si può asserire che: le strutture (ad eccezione della mancata manica est della prima corte) siano strutturalmente intatte; siano presenti numerosi distaccamenti di intonaci; le coperture in laterizio siano quasi totalmente presenti per gli edifici ad uso residenziale ma necessitano interventi di manutenzione e talvolta sostituzione nel caso delle stalle con fienili. Interventi più dettagliati come la sostituzione di infissi e porte varia a seconda delle condizioni specifiche di ciascun edificio.

Un nuovo polo agricolo



L'architettura rurale costituisce un elemento fondamentale del paesaggio agrario, caratterizzato da una moltitudine eterogenea di strutture e tipologie edilizie che riflettono secoli di storia, cultura e interazione con l'ambiente naturale. Essa si distingue inoltre per il prevalente impiego di materiali locali per la costruzione dei manufatti, l'attenzione alle caratteristiche specifiche del luogo e le necessità funzionali dell'attività agricola¹.

In chiave progettuale, il rapporto tra nuovi interventi e conservazione del patrimonio edilizio rurale risulta di particolare interesse per un'architettura in grado non solo di instaurare un dialogo con le preesistenze di matrice storica, come nel caso oggetto di studio, ma anche di intrattenere un opportuno legame con il luogo, contrastando un processo di perdita dello specifico, che spesso caratterizza i manufatti per la produzione agricola e l'allevamento².

Decostruire le dicotomie

Alla luce delle trasformazioni ambientali, sociali ed economiche che caratterizzano il presente, appare legittimo interrogarsi su se e come la disciplina architettonica si trovi oggi nella condizione di dover rivedere criticamente le proprie categorie operative e il proprio immaginario tecnico.

Il paradigma della “tabula rasa”, storicamente associato a pratiche di demolizione totale e ricostruzione ex novo, sembrerebbe infatti perdere progressivamente di legittimità, non solo sul piano ecologico, ma anche su quello culturale e sociale.

La crisi climatica, l'esaurimento delle risorse materiali, la crescente saturazione del costruito¹, così come le fragilità sistemiche delle città contemporanee, potrebbero indicare la necessità di un ripensamento radicale dei processi progettuali.

In questa prospettiva, appare possibile leggere l'interesse emergente per pratiche di trasformazione dell'esistente e per

approcci low-tech non come fenomeni residuali o nostalgici, ma bensì come espressione di una trasformazione più profonda nel modo di concepire l'azione progettuale. Lontano dal coincidere con una rinuncia tecnologica, il low-tech sembrerebbe configurarsi come un'opzione critica e operativa, capace di privilegiare soluzioni adattabili, reversibili e contestualmente radicate. Come osserva Philippe Bihouix, «il futuro non sarà high-tech, o non sarà affatto»²: in questo senso, costruire meno, trasformare di più e fare con ciò che già esiste potrebbe diventare una nuova forma di innovazione – più ecologica, più etica, più aperta alla dimensione temporale dell'abitare.

Tuttavia, per comprendere appieno la portata di questo possibile cambiamento di paradigma, è importante evitare una lettura semplificata del riuso adattivo come alternativa binaria alla conservazione o alla demolizione. I progetti che intervengono

1. Oggi, si stima che gli interventi di ristrutturazione e adattamento rappresentino circa il 50% dell'attività edilizia complessiva nell'Unione Europea, con stime che prevedono un raddoppio dei tassi di rinnovamento entro il 2030
Colm mac Aoidh, Practices in Research n.05 - Demolitions and Deconstructions, dicembre 2024.

2. Philippe Bihouix, L'Age des Low Tech. Vers une civilisation techniquement soutenable, Seuil, Paris 2014, p. 16.

sull'esistente si situano spesso in una zona intermedia, dove vengono decostruiti dualismi rigidi – vecchio/nuovo, passato/futuro, chiuso/aperto – a favore di una spazialità ibrida, complessa, stratificata. In tali architetture, il tempo non è più lineare né funzionale, ma diviene materiale di progetto, capace di attivare nuove relazioni tra uso, forma e significato.

Il progetto, in questa visione, non si presenta più come atto conclusivo, ma come processo trasformativo e aperto, che accoglie l'ambiguità come risorsa progettuale e considera gli usi futuri come parte integrante della costruzione del presente.

Ogni intervento sull'esistente presuppone, prima di tutto, un processo di conoscenza situata. Progettare a partire da ciò che già c'è non equivale mai a un'operazione neutra o puramente tecnica ma implica la capacità di leggere criticamente lo spazio costruito, di comprenderne l'origine i vincoli e le potenzialità, di interpretarne la dimensione simbolica e l'uso sociale. È in questa fase di osservazione e ascolto che si costruisce un sapere progettuale non generalizzabile, ma radicato nel contesto, che orienta le scelte senza imporre soluzioni preconfezionate o estranee.

I valori di un approccio etico, legati alla rilevanza ambientale, culturale e sociale, che caratterizzano proposte progettuali fondate

sulla trasformazione e sulla cura, dovrebbero auspicabilmente rimpiazzare logiche di mercato esclusivamente quantitative, che hanno purtroppo contraddistinto il sistema economico-professionale che struttura la pratica architettonica.

In questo quadro, anche la demolizione può essere ripensata criticamente: non come gesto distruttivo, ma come atto selettivo e consapevole, parte di un progetto più ampio di trasformazione. Le demolizioni parziali, le giustapposizioni materiche, le strutture leggere inserite nell'esistente generano un linguaggio architettonico nuovo, capace di intrecciare passato e futuro.

La decostruzione non è solo eliminazione, ma forma di riscrittura spaziale, in grado di modificare radicalmente le condizioni d'uso e la percezione del luogo.

Ripensare i processi di costruzione e decostruzione, in definitiva, significa superare la dicotomia tra conservazione e innovazione. Il progetto non dovrebbe né congelare il passato né annullarlo, ma negoziare con esso, reinterpretandolo alla luce delle esigenze del presente e delle potenzialità future. Ciò implica una diversa concezione del ruolo dell'architetto: non più autore di forme chiuse, ma mediatore tra funzioni, materiali e comunità.

Strategia rigenerativa

In linea con l'approccio concettuale sopra descritto, il progetto di riqualificazione dell'agro-villaggio industriale di Marinella nasce come applicazione sperimentale di principi teorici legati al riuso critico e alla trasformazione dell'esistente.

Anziché sostituire o cancellare ciò che rimane dell'edificato storico, si tratta quindi di reinterpretarlo, riconoscendo nel patrimonio costruito un potenziale ancora attivo e capace di generare nuovi significati ed usi.

La strategia per conseguire ciò si articola infatti attraverso interventi prototipali mirati, adattabili e progressivamente estendibili, pensati per innescare un effetto volano, capace di guidare e ispirare future azioni rigenerative.

Il progetto propone così un linguaggio d'intervento sostenibile, reversibile e sensibile al contesto, che lavora con le strutture esistenti anziché contro di esse.

Le operazioni previste, ossia trasformazioni leggere, adattamenti funzionali, ampliamenti puntuali

e revisioni selettive, puntano a superare la dicotomia tra costruzione e decostruzione, proponendo un modello basato su piccoli interventi capaci di generare e promuovere impatti duraturi.

In questa visione, il riuso non è inteso come sola conservazione, ma come atto progettuale generativo: un mezzo per attivare processi di rinnovamento che rispettano la memoria del luogo, mantenendone viva l'identità e aprendola a nuove possibilità.

In termini attuativi, ciò si traduce, in un primo luogo, in scelte compositive e costruttive che partono dal riconoscimento ed impiego di tre categorie di materiali distinti e complementari: materiali locali (geo-sourced), materiali di recupero urbano (urban-sourced) e materiali di origine biologica (bio-sourced). Nella prima categoria ricadono materiali recuperati da interventi di parziale decostruzione, quali laterizi e legno re-impiegati per la costruzione di pavimentazioni,

arredi urbani e pergole. All'interno del sito le costruzioni sono prevalentemente in laterizio, con coperture e solai in materiale ligneo e caratterizzate da una singolare e diffusa presenza di marmo bianco, risultato della vicinanza delle cave e della storica amministrazione marmifera citata nei precedenti capitoli.

La seconda categoria (urban-sourced) riguarda prevalentemente l'impiego di profilati di acciaio riciclato e lamiera. Ciò è legato al riconoscimento della notevole presenza di insediamenti industriali, in parte dismessi, sia nel territorio spezzino che, soprattutto, in quello massese ed una storica cantieristica navale. La terza categoria (Biosourced) riguarda l'utilizzo di materiali naturali, a base di calce o terra locale, impiegati per l'integrazione di parti di intonaci mancanti degli edifici esistenti.

Anche in quest'ultimo caso ha contribuito alla scelta l'ampia disponibilità di terre idonee nell'area, caratterizzata dalla presenza di diverse cave di argilla da tempo dismesse.

Infine, è stato proposto l'utilizzo di cannucciato reperibile direttamente nelle zone paludose in prossimità del sito per strutture di ombreggianti e copertura.

Per quanto attiene allo sviluppo di un progetto spaziale ed alla scelta degli interventi di un teorico progetto pilota all'interno

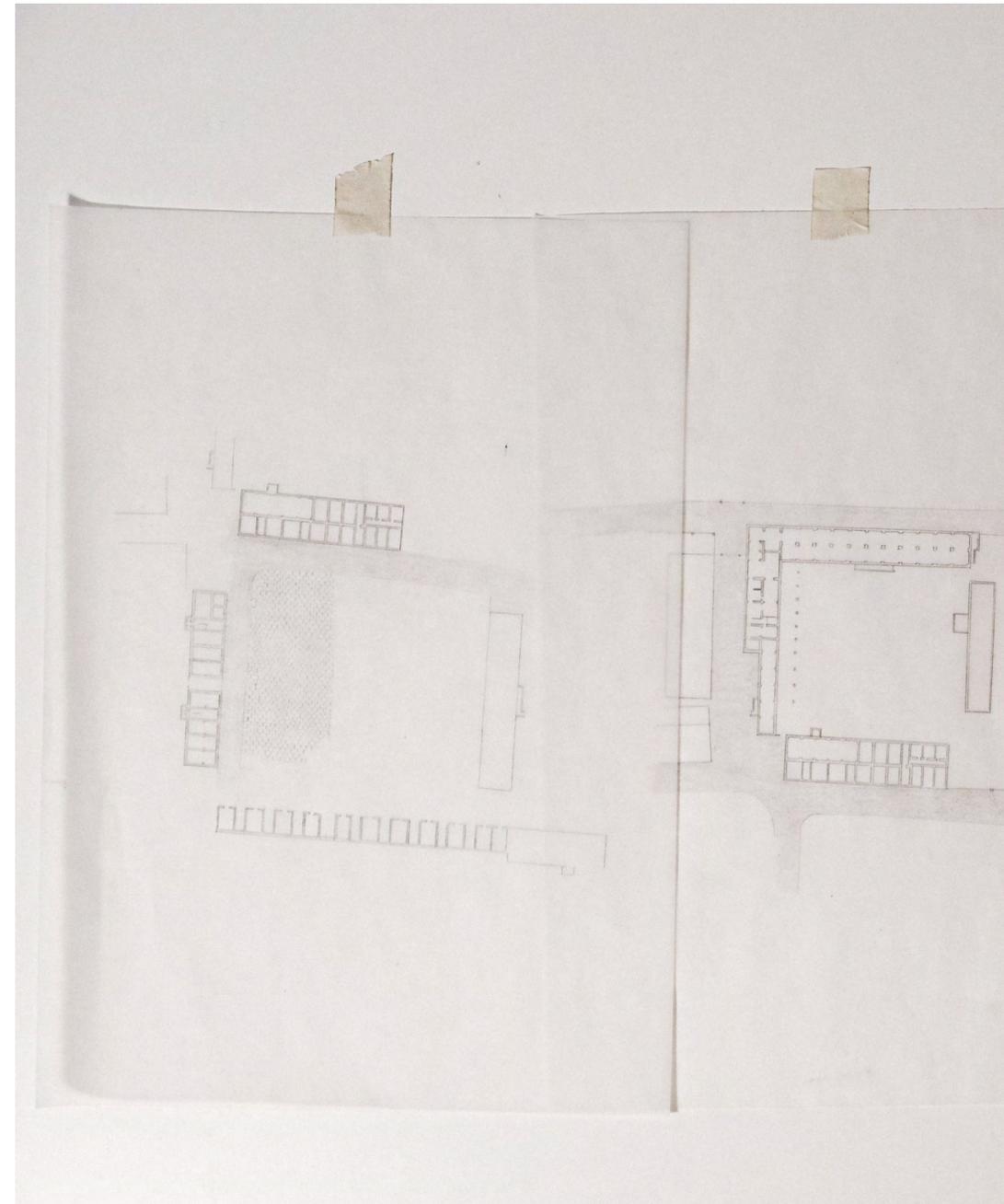
dell'insediamento, lo studio è stato avviato esaminando innanzitutto le relazioni tra le maniche edilizie esistenti. Ciò ha permesso di identificare chiaramente l'importanza strategica della corte come spazio generativo del complesso urbano. Questo spazio interstiziale, oggi largamente trascurato, emerge come possibile fondamento del progetto spaziale, diventando il punto di partenza per una riflessione più ampia sulla natura collettiva e relazionale dell'abitare contemporaneo in contesti rurali in trasformazione.

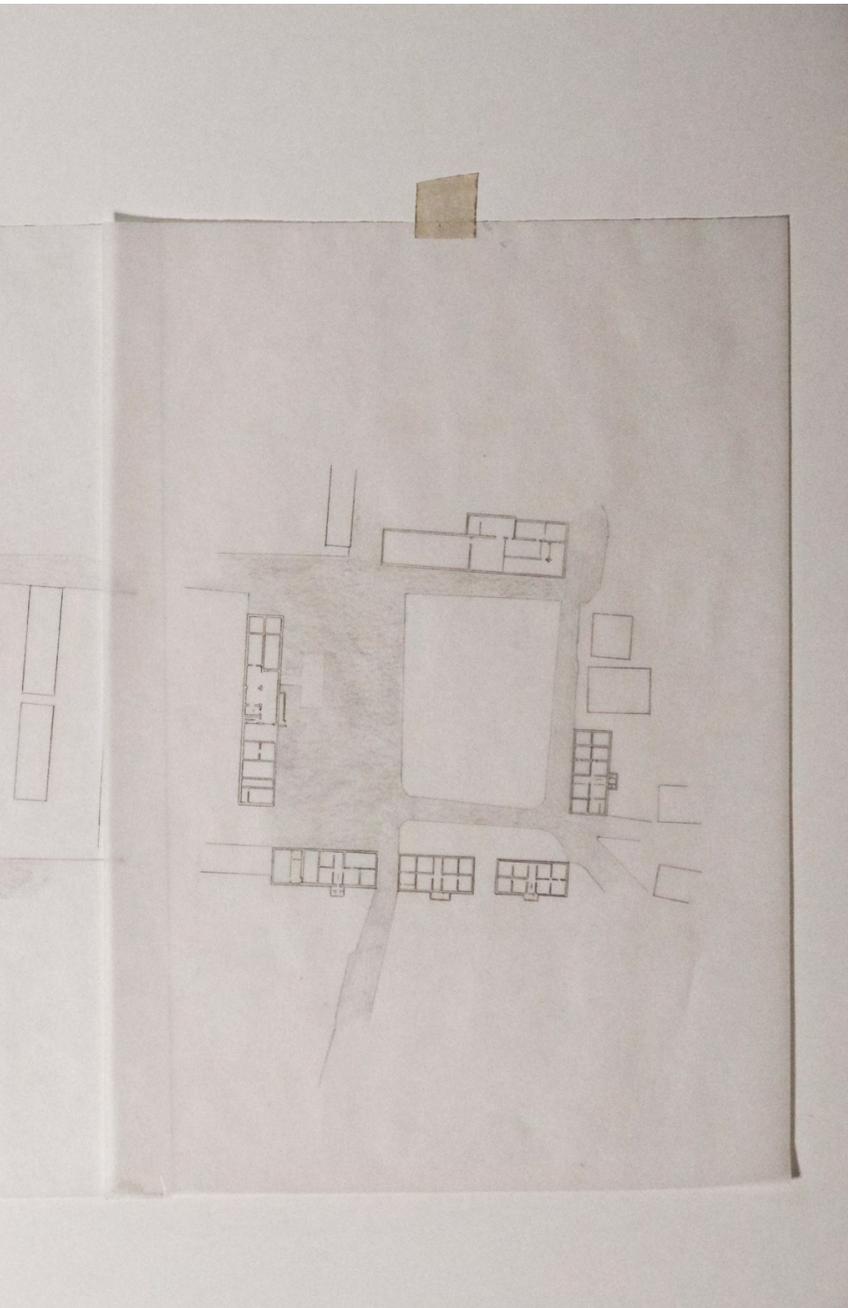
In questo contesto si è deciso di procedere ragionando sugli accessi e sulle funzioni che possano creare nuovi sistemi collettivi all'interno delle identificate corti, con il tentativo di migliorare la permeabilità e la versatilità degli spazi aperti e costruiti.

Tale intervento prevede la riattivazione progressiva delle tre corti del sito partendo dalle due che ad oggi sono maggiormente trascurate nonché chiuse all'uso, penetrando gli spazi residuali del borgo.

Le funzioni esplorate, frutto di un processo di analisi sviluppato nei precedenti capitoli, hanno permesso di declinare le necessità del territorio in soluzioni formali. Le strutture esistenti, suddivise in zone dedicate all'attività didattica, al commercio, allo stoccaggio, alla residenza e all'amministrazione, intrecciate con spazi

comuni e aree espositive aperte al pubblico, entrano a far parte di un sistema unico. A ciascuna di queste funzioni verranno dedicate soluzioni spaziali differenti: dagli ambienti grezzi e funzionali per le attività artigianali, fino a spazi caldi e confortevoli per lavorare e riposare. Il sistema a corte centrale non solo ospiterà materie prime e prodotti finiti, ma costituirà il cuore del progetto, in cui eventi educativi ed esplorativi daranno vita a risorse innovative e ricche di conoscenza per l'inse-
diamento.





Il Progetto

Un mercato come spazio di identità

I mercati rionali hanno storicamente costituito non solo importanti realtà di vendita diretta ma altresì luoghi di forte aggregazione sociale, contribuendo in modo sostanziale alla costruzione del senso di appartenenza e alla partecipazione alla vita pubblica. In un contesto contemporaneo sempre più orientato verso l'individualismo e la disgregazione dei legami di prossimità, essi conservano una valenza culturale e sociale profonda, offrendo occasioni di incontro, scambio e relazione diretta tra le persone.

L'evoluzione della distribuzione alimentare ha progressivamente marginalizzato questi spazi a favore di grandi superfici commerciali — come i supermercati e gli ipermercati — che, sebbene funzionali al consumo rapido e standardizzato, hanno determinato un indebolimento della dimensione sociale del fare la spesa. Tali modelli, spesso collocati in aree periferiche e progettati per agevolare flussi veicolari piuttosto che relazioni umane, non promuovono forme di socialità autentica, né incentivano una connessione significativa con il

territorio.

In passato, le strade dei centri urbani erano animate da una densa rete di piccole attività, botteghe artigiane e mercati rionali, che costituivano non solo l'infrastruttura economica delle città, ma anche la base materiale e simbolica della loro identità. Oggi, al contrario, la costruzione di nuovi insediamenti spesso si fonda sull'aggregazione di residenze intorno a grandi contenitori commerciali, con conseguente perdita di senso del luogo e di relazioni di comunità.

In questo scenario, il mercato locale si configura come un potente strumento di rigenerazione territoriale, in particolare nei contesti rurali in via di spopolamento o marginalizzazione. L'introduzione di un mercato di prodotti locali all'interno di un agrovillaggio può attivare nuove dinamiche sociali ed economiche, favorendo l'incontro tra produttori e cittadini, valorizzando la filiera corta e promuovendo una nuova centralità degli spazi pubblici.

Il mercato non è solo luogo di scambio economico, ma anche dispositivo relazionale

e culturale. Esso consente di riscoprire il legame tra città e campagna, tra produzione agricola e consumo consapevole, restituendo visibilità e dignità al lavoro rurale. Inoltre, agisce come catalizzatore di nuove forme di abitare, più sostenibili e coese, in cui la vita quotidiana si fonda sulla prossimità, la reciprocità e la condivisione. Pertanto, nella prospettiva della rigenerazione dell'agrovillaggio, il mercato locale rappresenta un'infrastruttura sociale fondamentale: uno spazio pubblico vivo, accessibile, identitario, capace di rinsaldare le relazioni comunitarie e di restituire significato ai luoghi attraverso la valorizzazione delle risorse territoriali. Poiché l'attuale sistema alimentare tende a renderci sempre più disconnessi dal cibo che consumiamo, è necessario promuovere reti locali di mercati e produttori, al fine di sostenere le produzioni su piccola scala e, al contempo, preservare l'identità e la cultura locali.

Il cibo ha da sempre avuto un impatto determinante sull'evoluzione delle culture e delle città.

Laboratorio comunitario

Spesso la domanda di spazi dedicati alla comunità non trova un'effettiva corrispondenza nell'offerta realmente disponibile. Amministrazioni, privati e professionisti del settore frequentemente faticano a riconoscere le potenzialità latenti di luoghi oggi in stato di abbandono o tensione, talvolta derivate dalla mancanza di risorse immediate. In quest'ottica, ricollegandosi ed ispirandosi ad alcuni esempi presentati in questa tesi ma anche largamente diffusi sul territorio, l'introduzione di un nuovo polo formativo (in questo caso in ambito agricolo) rappresenta un'occasione concreta per attivare processi di rigenerazione territoriale a partire dalla conoscenza e dalla trasmissione del sapere.

Laboratori e attività formative come corsi professionalizzanti, workshop pratici, eventi culturali e mostre non solo rispondono alla crescente esigenza di luoghi dove apprendere e sperimentare, ma necessitano anch'esse di strutture fisiche, spazi adeguati e contesti ospitali. In questo caso, la presenza di contenitori esistenti, oggi vuoti ma altamente adattabili, offre una base ideale per l'insediamento di tali programmi. L'uso progressivo di questi spazi permette di attivare un

processo circolare: la formazione alimenta la rigenerazione e, a sua volta, la rigenerazione fornisce nuove opportunità per l'apprendimento e la crescita collettiva.

La condivisione di saperi, tecniche ed esperienze, unita a un desiderio comune di convivialità e cooperazione, può generare un impatto profondo sulle dinamiche economiche e sociali locali. Una nuova comunità può così emergere, integrando le conoscenze preesistenti del luogo con pratiche innovative legate alla coltivazione, alla ricerca e al co-working, generando un ecosistema produttivo e inclusivo, radicato nel territorio.

La condizione di margine dell'agrovillaggio di Marinella costituisce in questo senso una risorsa strategica da valorizzare. Inserire in questo contesto un polo lavorativo ibrido, capace di crescere nel tempo e di adattarsi alle esigenze della comunità, significa attribuire nuovo senso e nuova funzione a spazi in disuso, contribuendo allo sviluppo di una cultura del luogo viva, accessibile e condivisa.

Un nuovo abitare rurale

L'esito della ricerca riguardante il panorama lavorativo agricolo attuale ha evidenziato come la mancata presenza di alloggi temporanei, stagionali possa trovare una risposta all'interno di quelli che sono gli edifici residenziali del borgo di Marinella. In particolare modo, intrecciando tali necessità con la presunta realtà in atto di riabitare l'agro villaggio attraverso residenza erp e ers all'interno spazi comunali, possa far nascere una possibilità abitativa concreta.

L'intento è quello di avviare un processo partendo dalla definizione di una collocazione precisa, lavorando architettonicamente sul consolidamento delle strutture che offrono una possibilità di insediamento. All'interno del borgo sono difatti presenti spazi nati per ospitare e offrire servizi adeguati ai lavoratori del sistema mezzadrile e che hanno visto un progressivo abbandono dovuto all'innegabile cambiamento dell'abitare rurale.

In questo caso ancora un'inversione della rotta può condurre a decifrare una risposta alle attuali esigenze di coloro che possono dare vita a un processo di ricucitura delle trame perse del sistema agricolo in generale.



Effetti del Buon Governo in città, Ambrogio Lorenzetti, 1338-1339

Il mercato *Pagina 158*

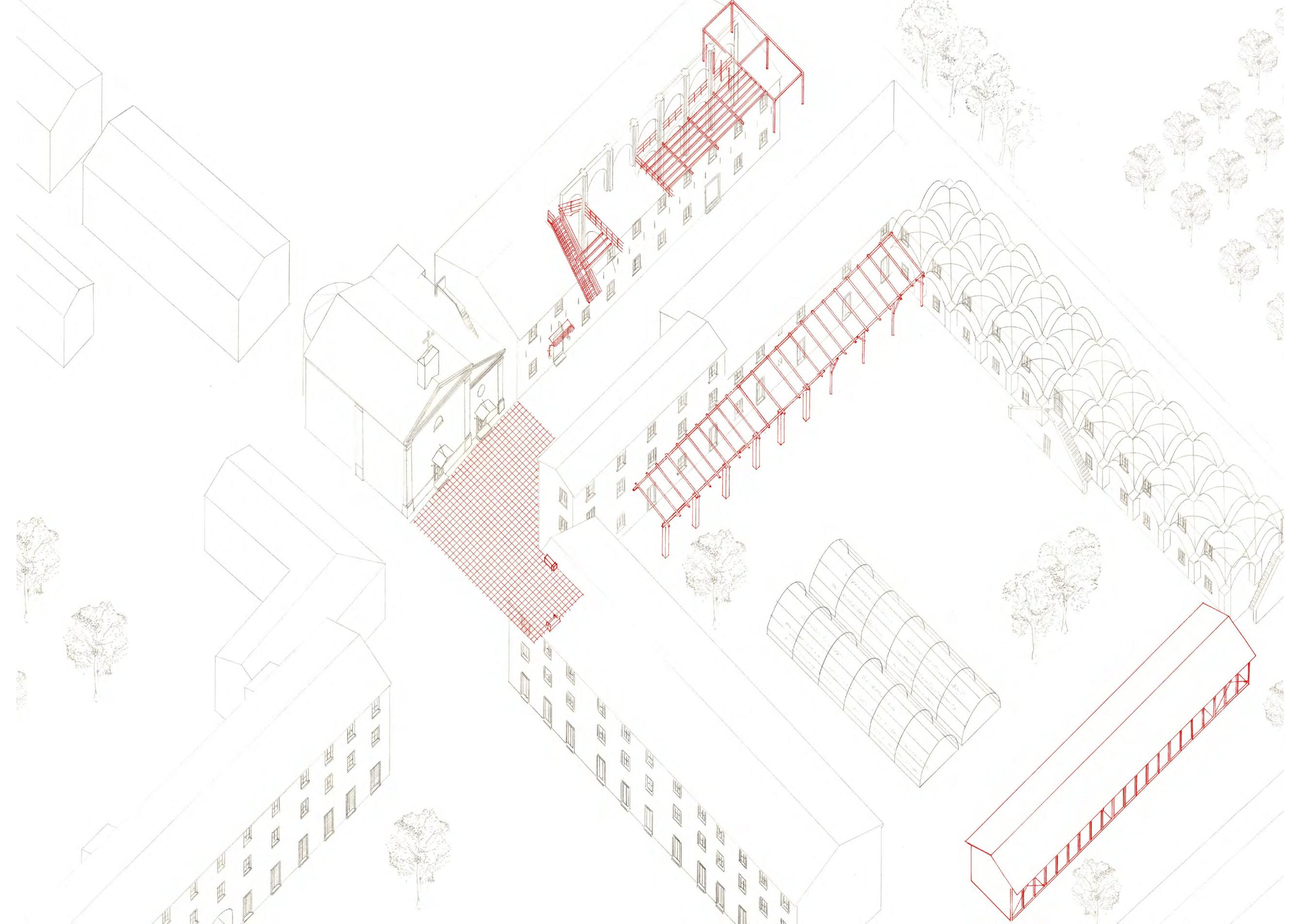
La pergola *Pagina 166*

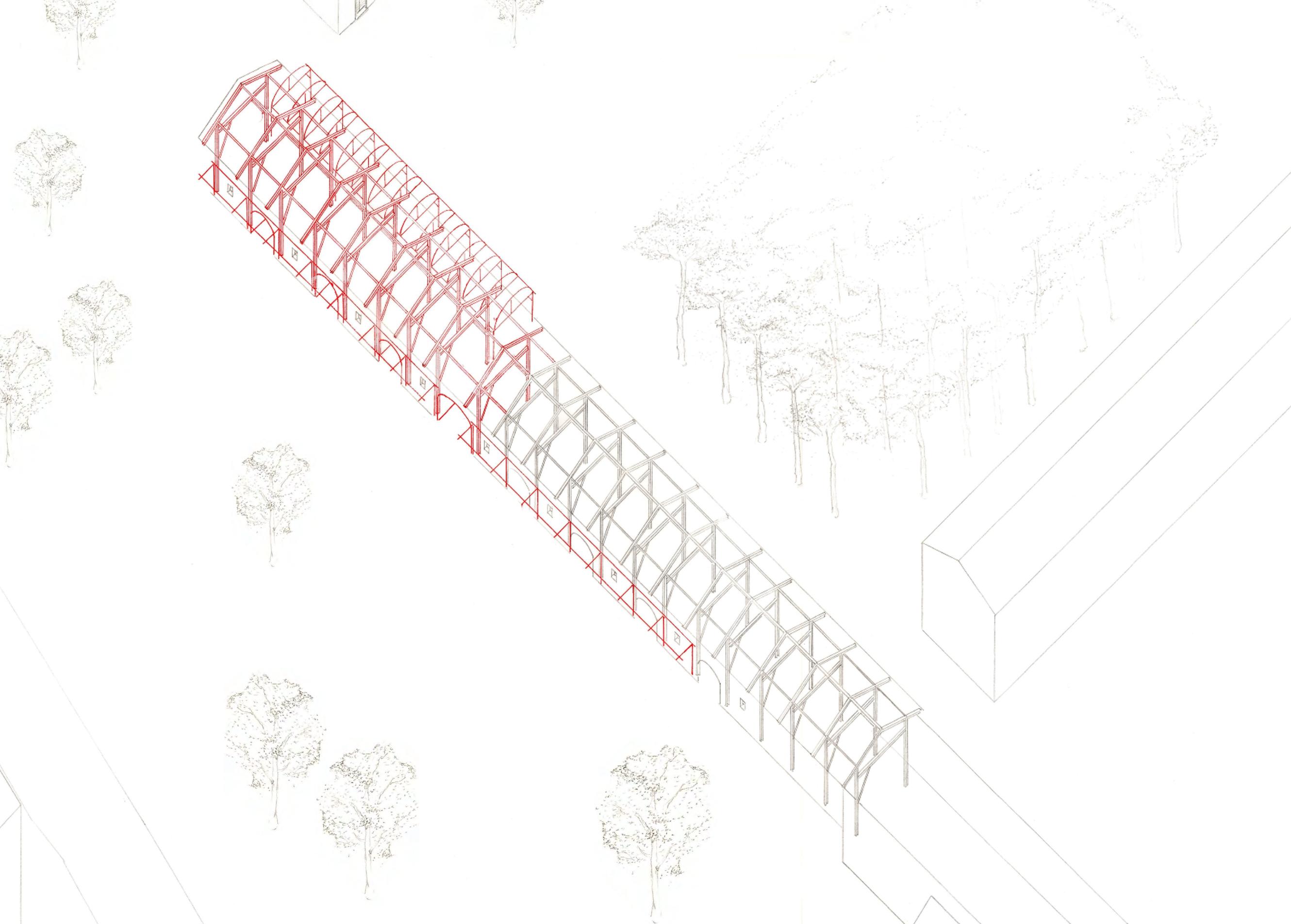
Il refettorio *Pagina 167*

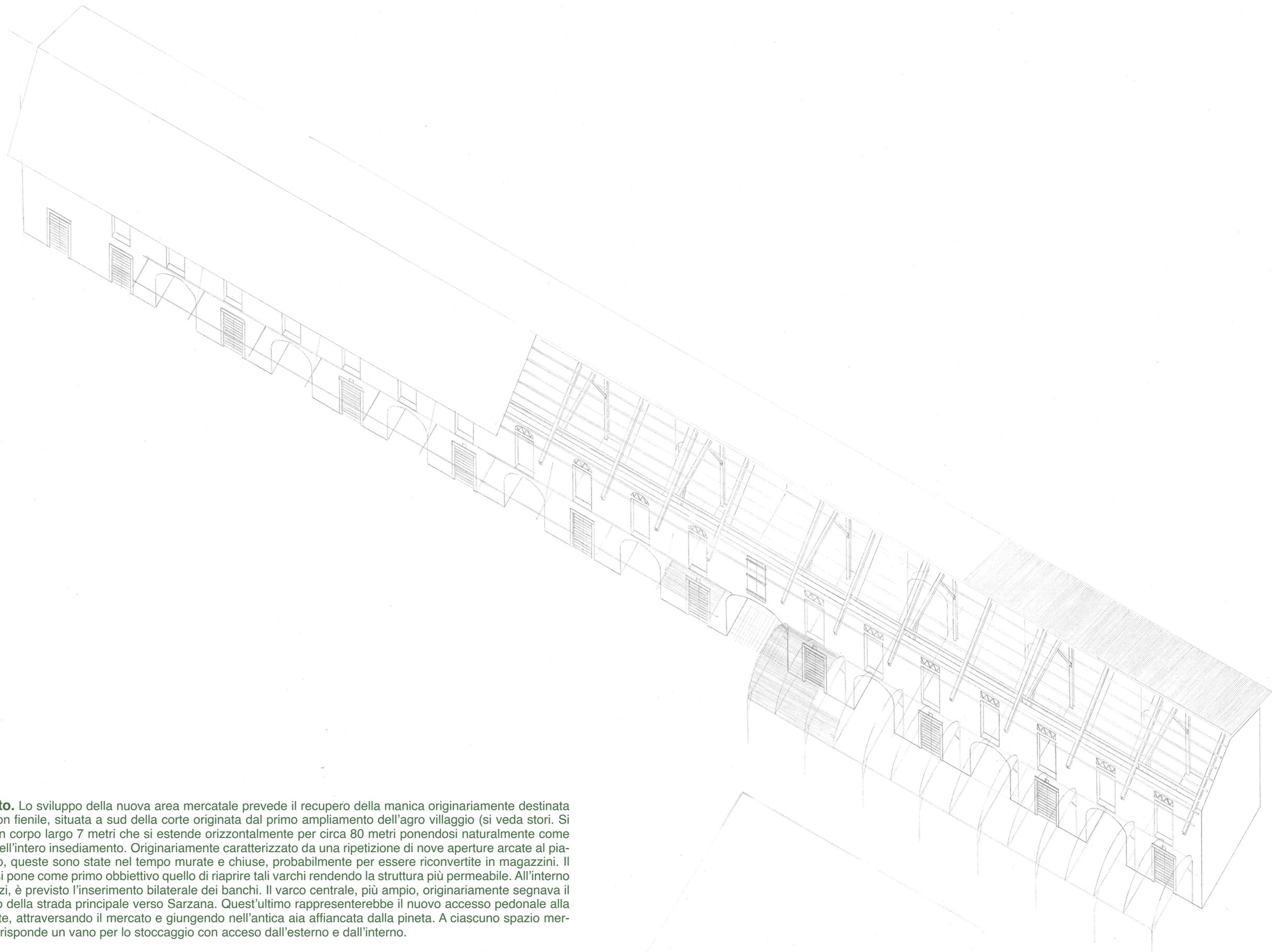
La bottega *Pagina 177*

La manica *Pagina 189*

La piazza *Pagina 196*

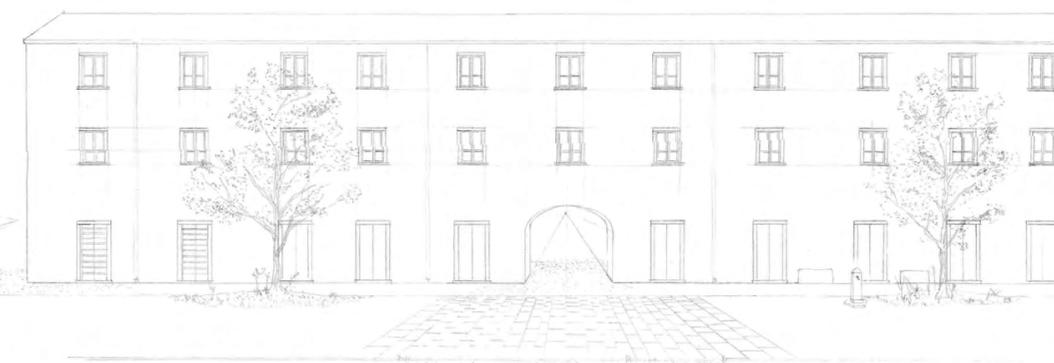
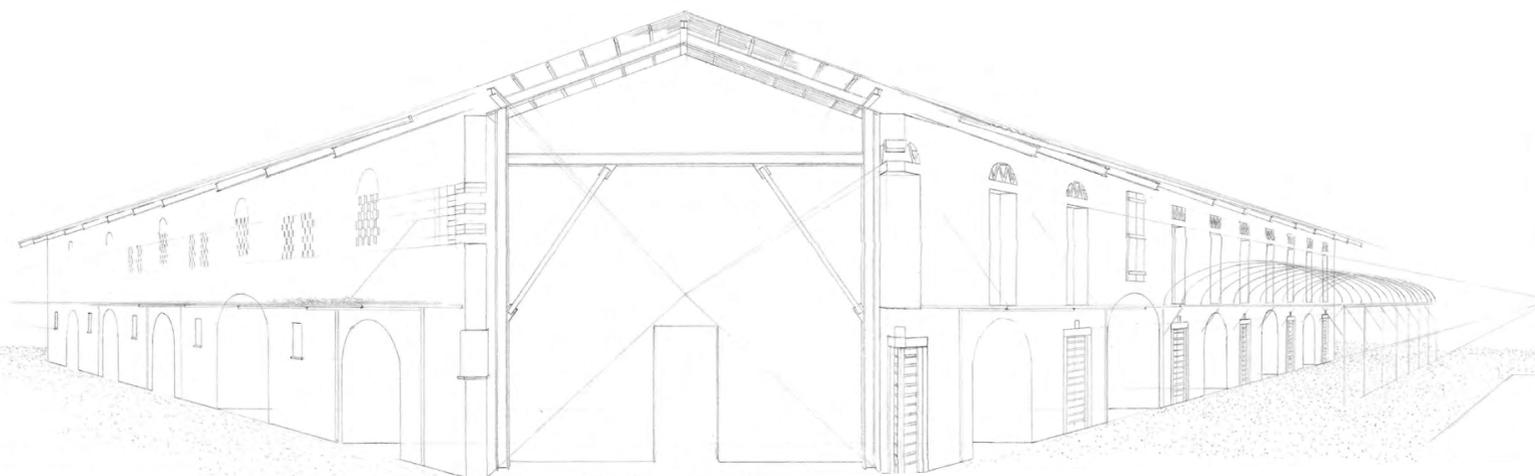






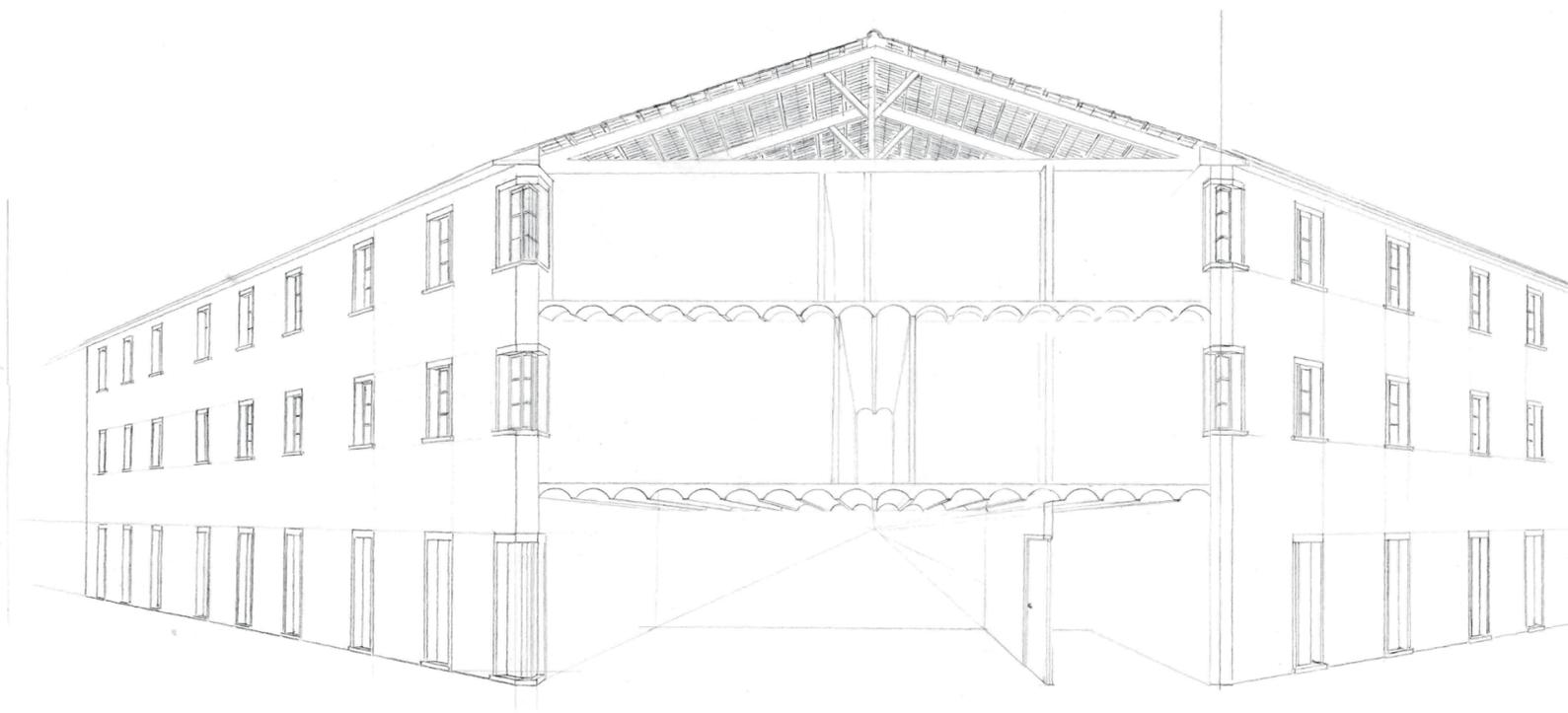
Il Mercato. Lo sviluppo della nuova area mercatale prevede il recupero della manica originariamente destinata a stalla con fienile, situata a sud della corte originata dal primo ampliamento dell'agro villaggio (si veda stori. Si tratta di un corpo largo 7 metri che si estende orizzontalmente per circa 80 metri ponendosi naturalmente come facciata dell'intero insediamento. Originariamente caratterizzato da una ripetizione di nove aperture arcate al piano terreno, queste sono state nel tempo murate e chiuse, probabilmente per essere riconvertite in magazzini. Il progetto si pone come primo obiettivo quello di riaprire tali varchi rendendo la struttura più permeabile. All'interno di tali spazi, è previsto l'inserimento bilaterale dei banchi. Il varco centrale, più ampio, originariamente segnava il passaggio della strada principale verso Sarzana. Quest'ultimo rappresenterebbe il nuovo accesso pedonale alla prima corte, attraversando il mercato e giungendo nell'antica aia affiancata dalla pineta. A ciascuno spazio mercatale corrisponde un vano per lo stoccaggio con accesso dall'esterno e dall'interno.





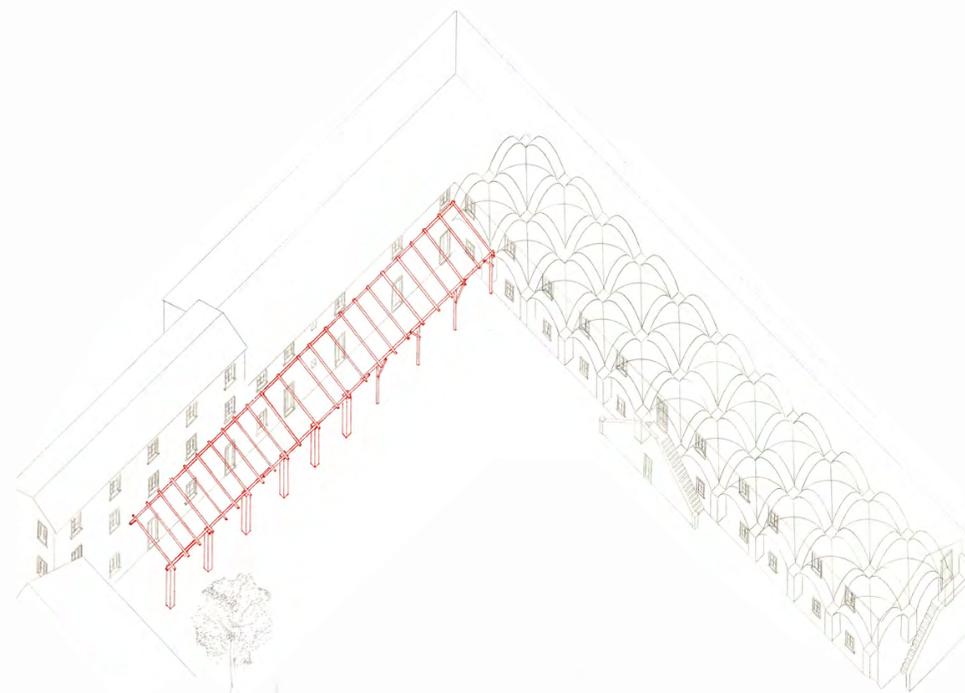
L'intervento più consistente sulla manica prevede la rimozione del solaio ligneo predisposto per il fienile e l'inserimento di una struttura metallica in profilati riciclati disposti a portali, per supportare una nuova copertura leggera in lamiera ondulata zincata. Una struttura ripetitiva in acciaio zincato viene poi inserita a ridosso della muratura perimetrale generando un frame personalizzabile per l'ombreggiamento di ciascun banco. Il pensiero è che si possa porre cannucciato o tessuto, favorendo una varietà materica e cromatica caratteristica dei mercati rionali. Tale struttura trova interruzione in prossimità dell'originale aia dove una struttura più estesa si inserisce in un dialogo

con la trama pavimentata antica e offrendo uno spazio adattabile a nuovi usi nei momenti di assenza dell'attività commerciale. In questo caso si prevede anche qui un inserimento di copertura ombreggiante con tessuti naturali. I materiali da decostruzione proveniente dagli interventi sulle maniche del fienile prevedono un riuso. In primo luogo, i mattoni pieni 8x15 rimossi dalle arcate della muratura perimetrale per vengono riutilizzati per formare una pavimentazione in corrispondenza dell'accesso pedonale tramite alla piazza. Il legno smontato dall'originale solaio prevede un riuso in arredo urbano e la costruzione di un pergolato.



La pergola. In corrispondenza dell'impianto generatore del borgo, rappresentato da un corpo ad L fondativo dell'antica corte, era presente una struttura porticata che seguiva l'andamento longitudinale della struttura ad ovest. Essendo quest'ultima quasi totalmente ceduta, viene sostituita da un nuovo pergolato che si imposta sullo stesso passo degli esistenti pilastri. Il nuovo pergolato viene realizzato con le travi in legno smontate dal solaio del fienile e legno locale riciclato. La copertura è realizzata con cannucciato di palude locale.

Tale pergola offre un luogo ombreggiato al nuovo polo agricolo ed uno spazio aperto per la mensa comunitaria. All'interno degli edifici adiacenti, difatti, è previsto l'inserimento di una cucina ed un refettorio sociale sormontato dalle antiche volte a crociera della manica più antica del borgo.

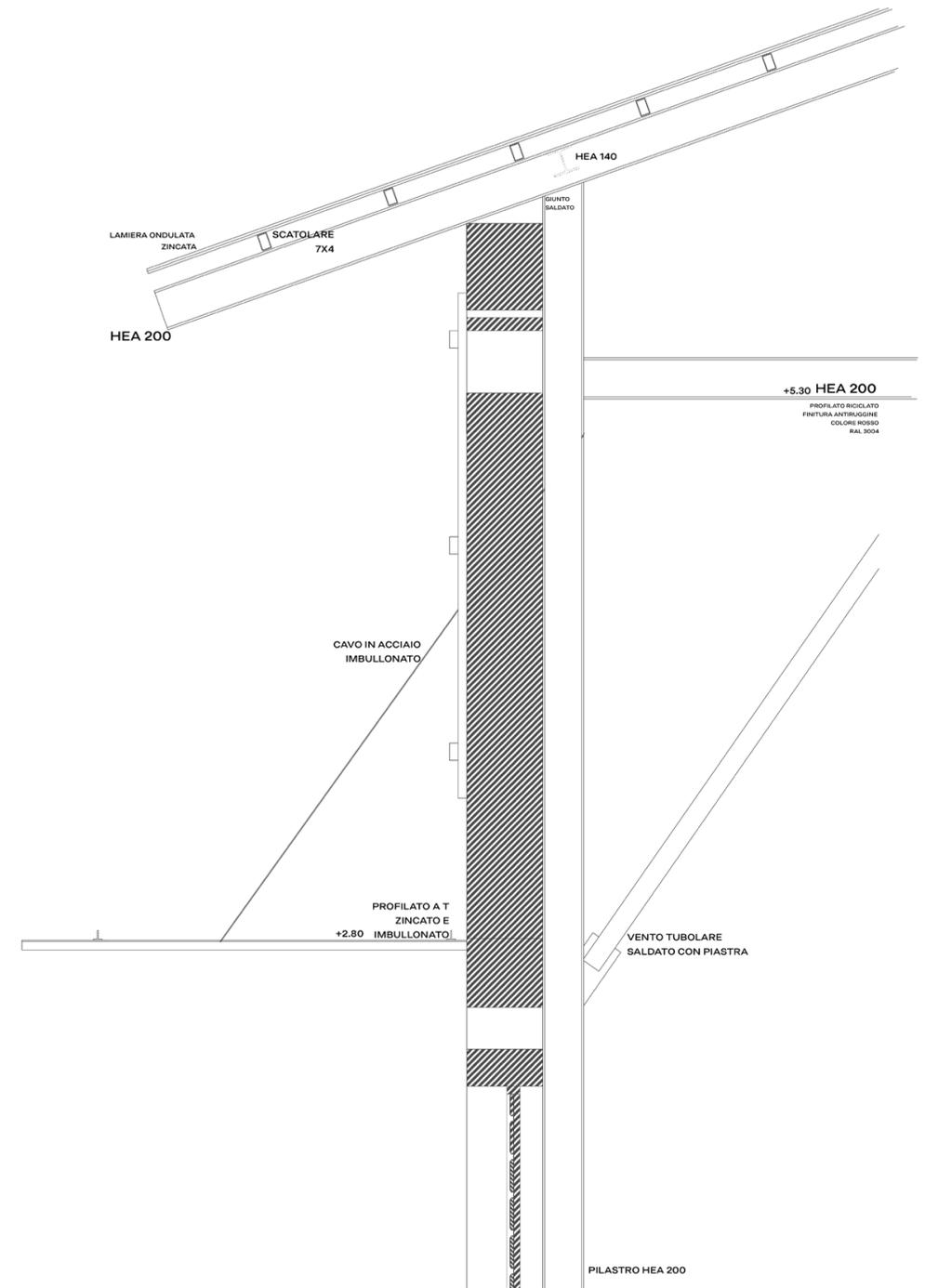


Il refettorio. Valutando e leggendo lo stato in essere degli edifici è emerso il valore architettonico della manica primordiale del borgo. Quest'ultima è una struttura a due piani, progressivamente ampliata, caratterizzata da un piano terreno voltato a crociera anticamente usata come cantina e magazzino. La decisione prevede di valorizzare tale spazio attraverso l'inserimento di un refettorio comunitario con accesso sia dalla corte centrale del nuovo polo, sia dalla esistente porta sul retro affacciata sui campi. Una semplice riorganizzazione dei tramezzi interni dell'edificio ad L consente l'inserimento di una cucina ampia con doppio accesso e direttamente collegata ad uno spazio aperto sormontato dalla pergola ed allo spazio chiuso voltato. L'intervento prevede l'inserimento di nuove porte e tramezzi ed il ripristino degli intonaci originali attraverso l'utilizzo di intonaci naturali

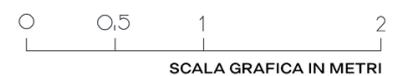


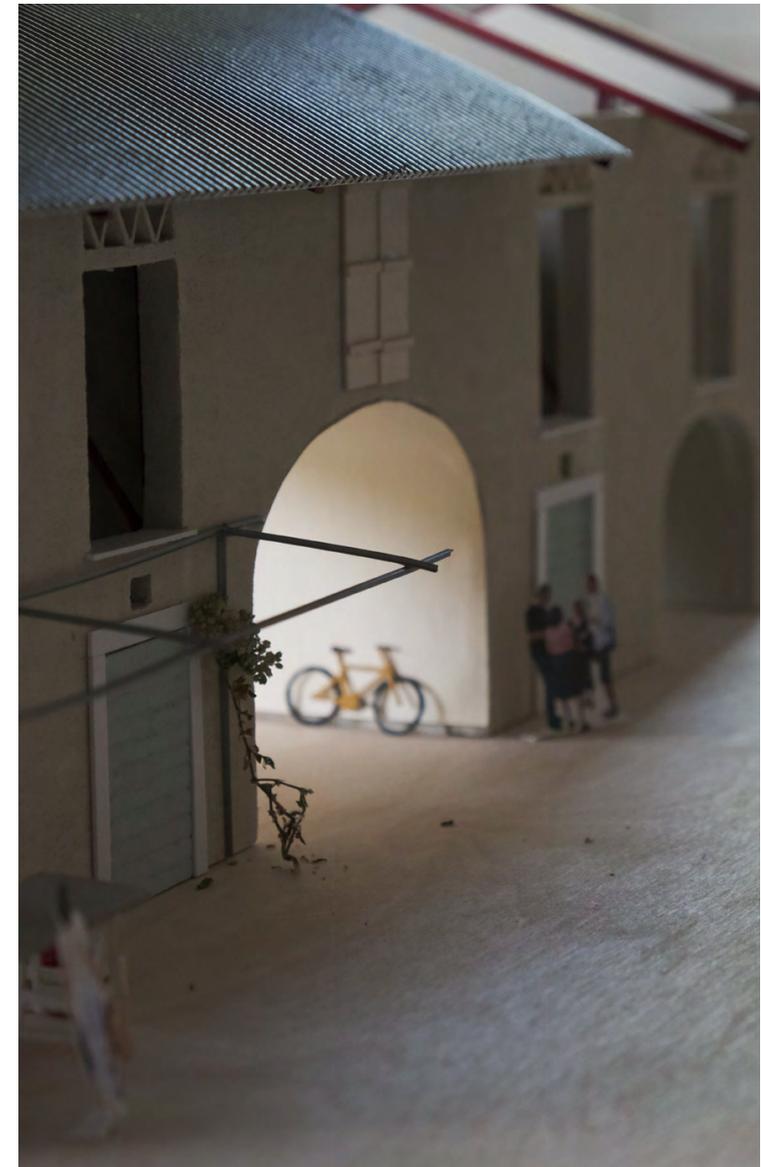


I portali metallici si inseriscono nell'involucro dell'antico fienile con un passo regolare scandito. Ogni coppia di pilastri si imposta agli angoli dello spazio destinato ai magazzini rimarcando la ripetitività della struttura originaria del fienile. I profilati utilizzati sono pensati per essere materiali riciclati o di recupero. La finitura è in antiruggine di colore rosso, stagliandosi dalla cromia tenue dell'antico.



SEZIONE TRASVERSALE

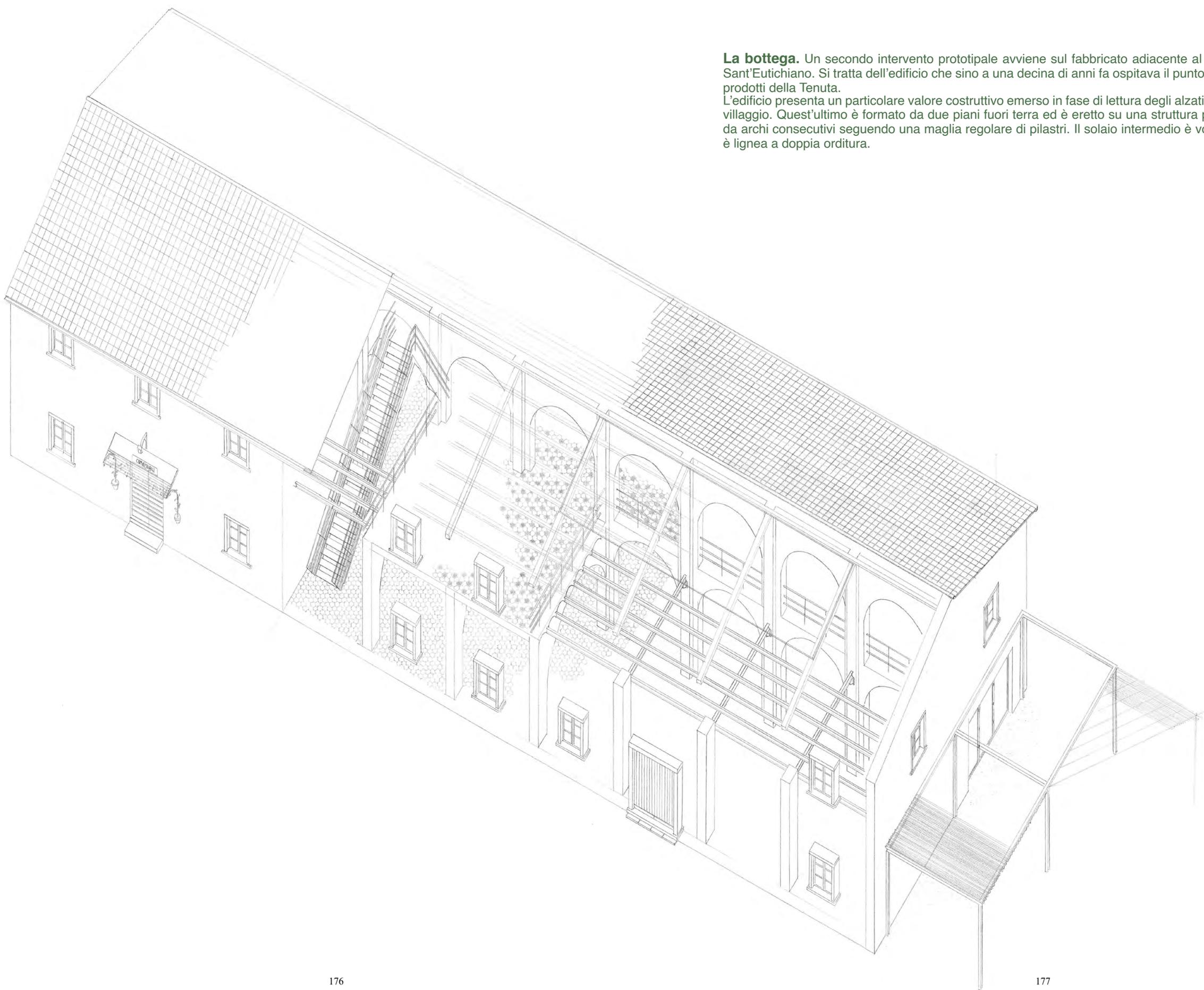


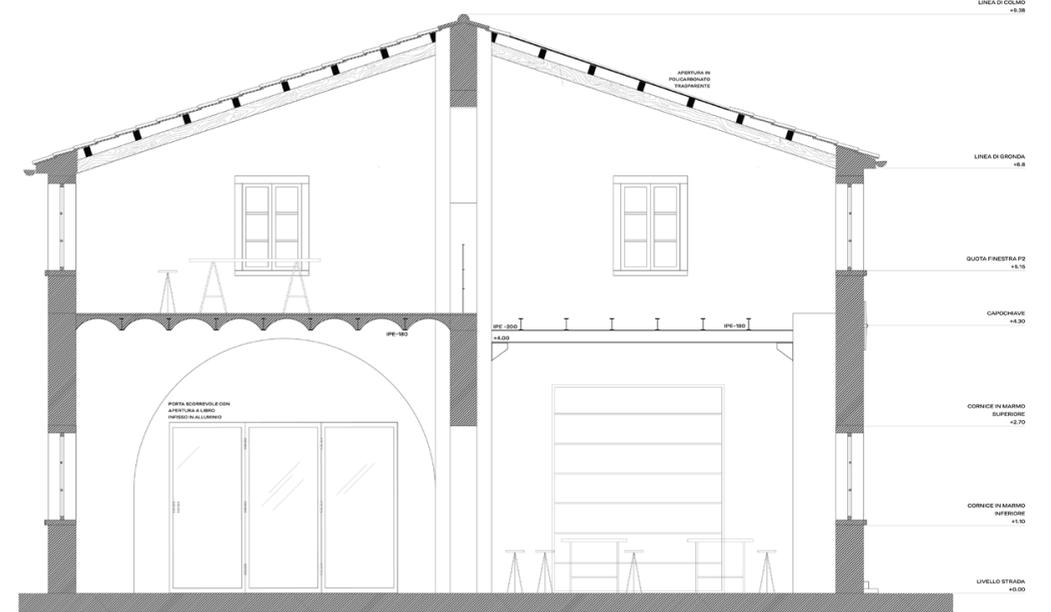
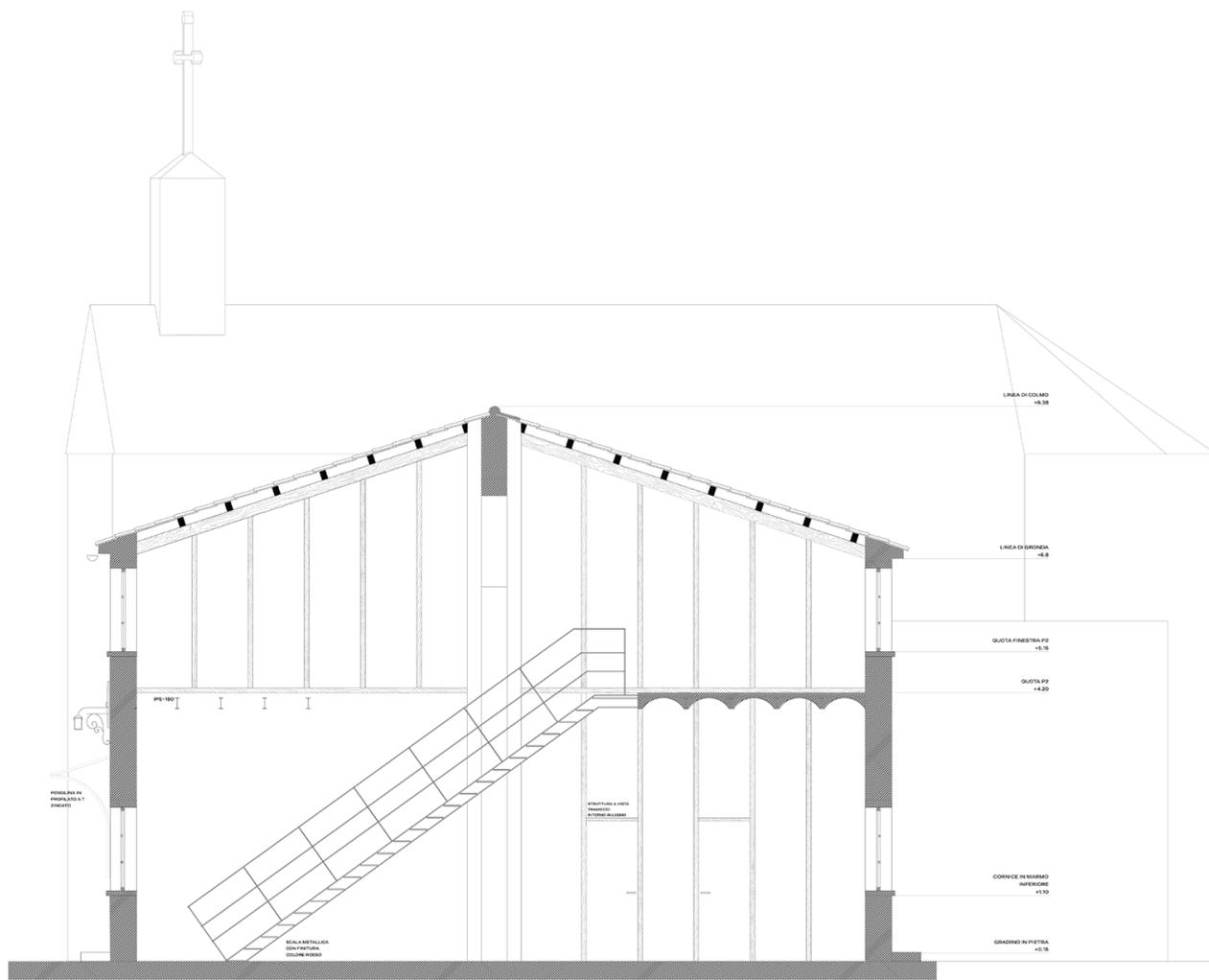


La struttura metallica giustapposta alla antica manica si pone come ampliamento leggero e temporaneo della stessa, offrendo un frame adattabile ad eventi collettivi e spettacoli. Lo scheletro della serra qui riproposto è pensato per ospitare, se necessario, una copertura ombreggiante in cannucciato o trama di tessuto. Importante è in questo caso la relazione spaziale con la vecchia aia in pietra con la quale si tenta di instaurare un nuovo dialogo per la generazione di uno spazio comunitario

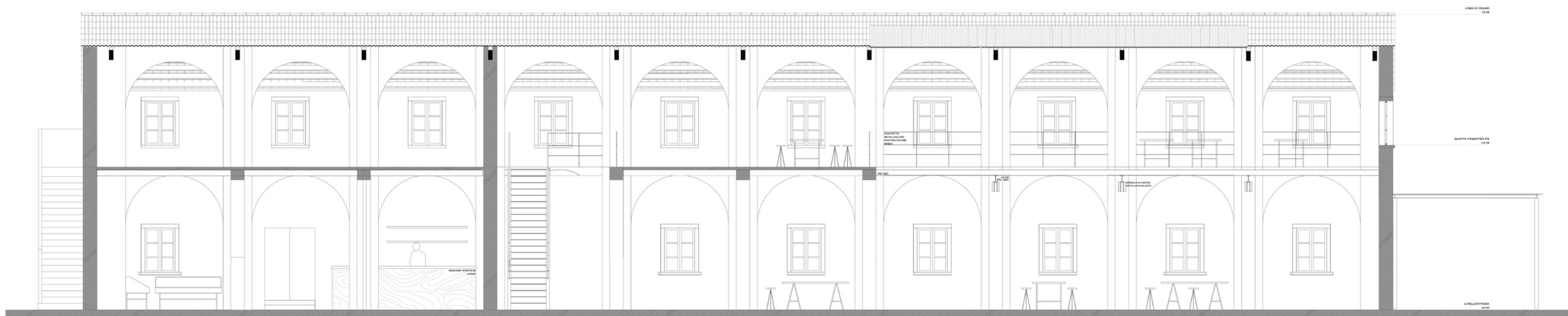


La bottega. Un secondo intervento prototipale avviene sul fabbricato adiacente al complesso della Chiesa di Sant'Eutichiano. Si tratta dell'edificio che sino a una decina di anni fa ospitava il punto di stoccaggio e vendita dei prodotti della Tenuta. L'edificio presenta un particolare valore costruttivo emerso in fase di lettura degli alzati dello stato di fatto dell'agro villaggio. Quest'ultimo è formato da due piani fuori terra ed è eretto su una struttura portante in laterizio formata da archi consecutivi seguendo una maglia regolare di pilastri. Il solaio intermedio è voltato e la struttura del tetto è lignea a doppia orditura.



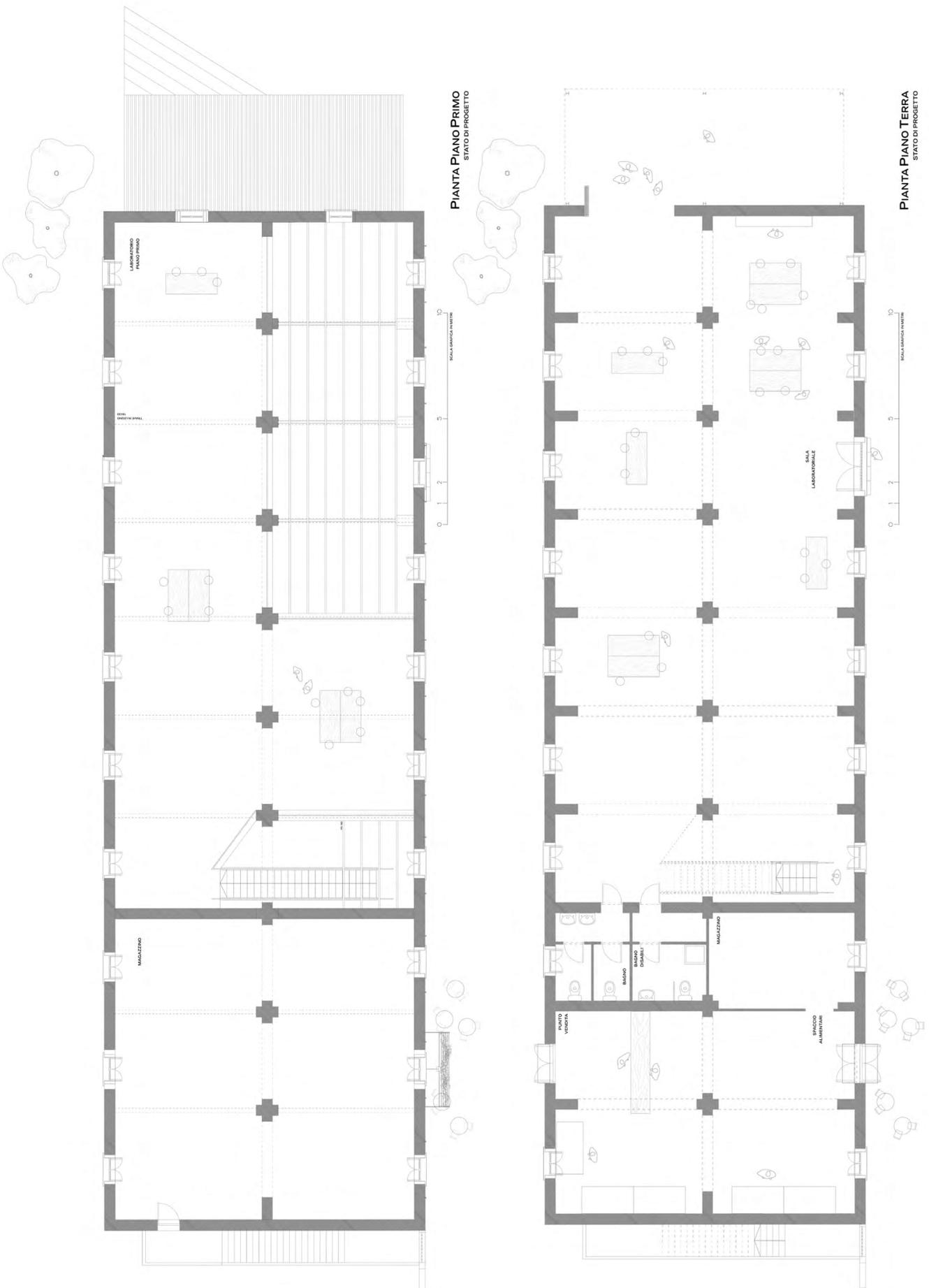


SEZIONE TRASVERSALE
STATO DI PROGETTO



SEZIONE LONGITUDINALE
STATO DI PROGETTO





Valutato il valore dell'originario edificio si ritiene necessario intervenire su quest'ultimo preservando e valorizzando quanto possibile la struttura del costruito. L'intervento prevede il reinserimento della bottega e l'utilizzo della restante parte come spazio per attività di formazione, laboratori artigianali, workshop, stoccaggio e amministrazione. L'intervento sullo spaccio alimentare è un microintervento di identificazione dell'ingresso attraverso l'inserimento di una pensilina. Viene inserita una struttura in profilato T zincato che riprende la curvatura degli archi interni e si inserisce in corrispondenza dei vasi in muratura già presenti per raccogliere le piante rampicanti e innescare un dialogo con la vegetazione della casa antistante. La porta di ingresso alla bottega è ripristinata filologicamente come le storiche porte del borgo riproponendo l'insegna "commestibili" con i caratteri originali. All'interno gli spazi della bottega al piano terra rimangono pressoché invariati lasciando uno spazio aperto per la disposizione della merce e inserendo un banco in legno per la vendita prodotti.

L'intervento più consistente avviene sulla restante parte dell'edificio. Seguendo sempre il principio di massima valorizzazione dell'esistente struttura il tentativo è quello di rendere il complesso più flessibile, accessibile e soprattutto luminoso. La scelta è quella di inserire un nuovo corpo scala metallico interno favorendo l'uso dei due piani prima impossibilitato. (allo stato di fatto è presente un corpo unico esterno che in questo caso viene dedicato all'accesso al piano superiore della bottega)

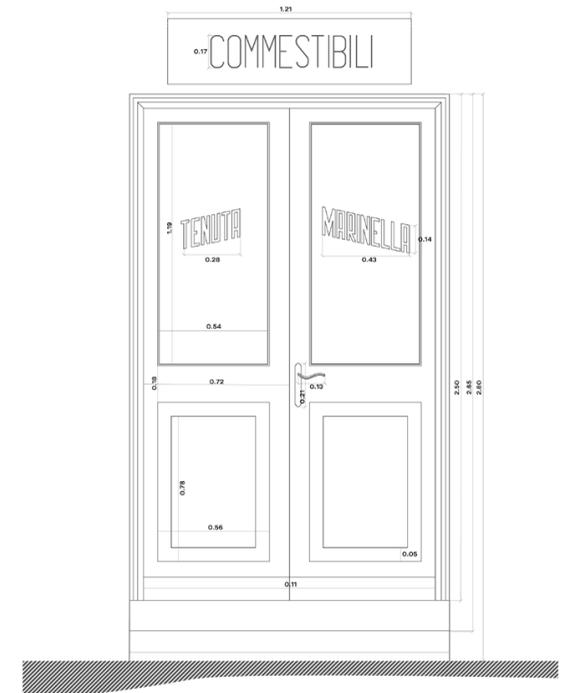
Il corpo scala viene addossato alla parete divisoria delle funzioni tentando di lasciare quanto più possibile il piano libero. Viene realizzata una doppia altezza attraverso la quale possa entrare una maggiore luce sia dalle esistenti aperture, sia dal grande lucernario in policarbonato aperto nell'esistente copertura. La doppia altezza mette a nudo la struttura dell'edificio valorizzando i profilati metallici che reggono le volte e creando un dialogo tra esistente e nuovo.

Infine, sulla parete a nord, in affaccio e collegamento diretto con i campi, viene allargata la vecchia porta creando un ingresso ampio attraverso una porta finestra a libro per facilitare l'accesso e il dialogo con l'esterno. La collabente pensilina esterna viene sostituita una struttura in acciaio riciclato.

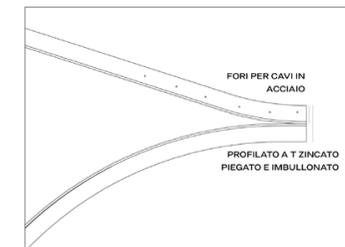
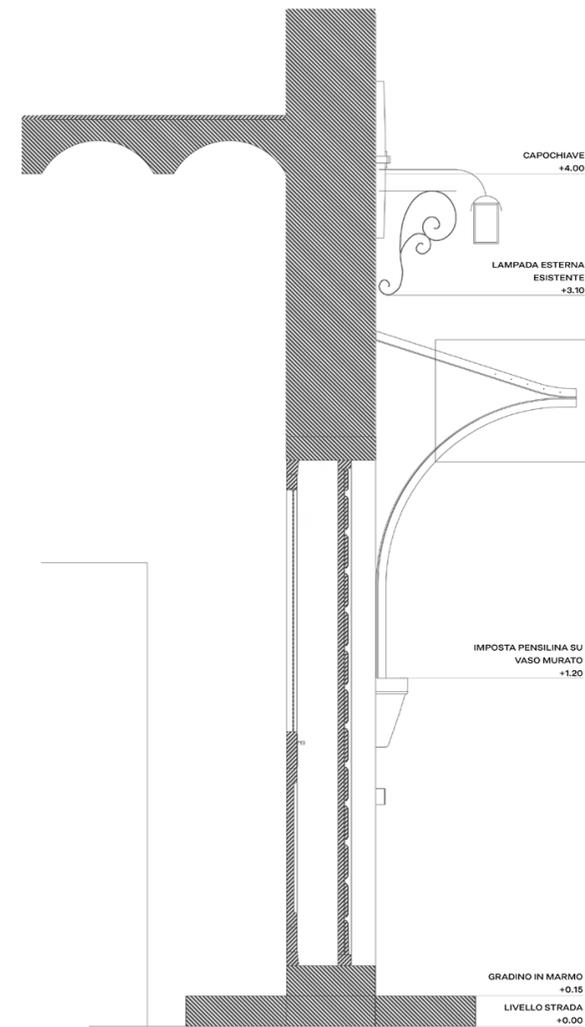
A livello di distribuzione interna il piano superiore viene diviso rispetto allo spazio +1 dedicato alla bottega, attraverso l'impiego di una tamponatura costituita da materiali naturali in struttura lignea e fibre. Al piano terreno, seguendo lo stesso metodo costruttivo vengono girati i servizi fornendone un accesso attraverso il nuovo elemento divisorio.



Osservando e ridisegnando elementi dell'agrovillaggio è emerso un particolare valore nei dettagli. Alcuni degli antichi servizi commerciali mostrano tutt'ora una grande cura nella lavorazione artigianale, a partire dalle insegne, sino alle svariate trame riportate nelle porte lignee e nelle sue maniglie e nei sistemi di illuminazione. La decisione è stata quella di riprendere filologicamente tali oggetti, quando possibile (cambiandone eventualmente la cromaticità) e rimarcando dettagli di pregio. In questo caso le scritte dorate e l'insegna «commestibili» vengono riprese e ricollocate nell'ingresso della bottega a delineare uno spazio che possa godere di una nuova vita.

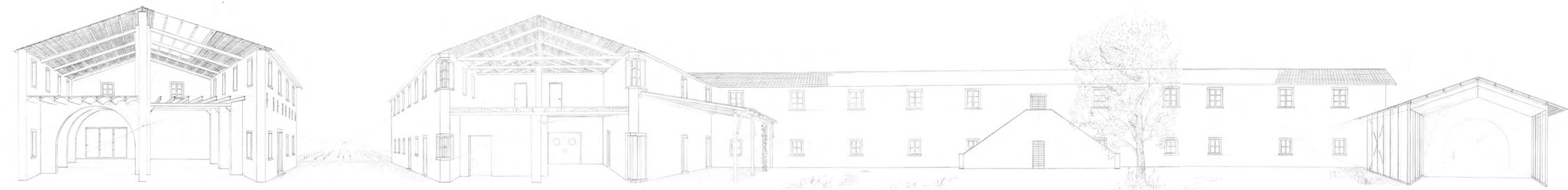


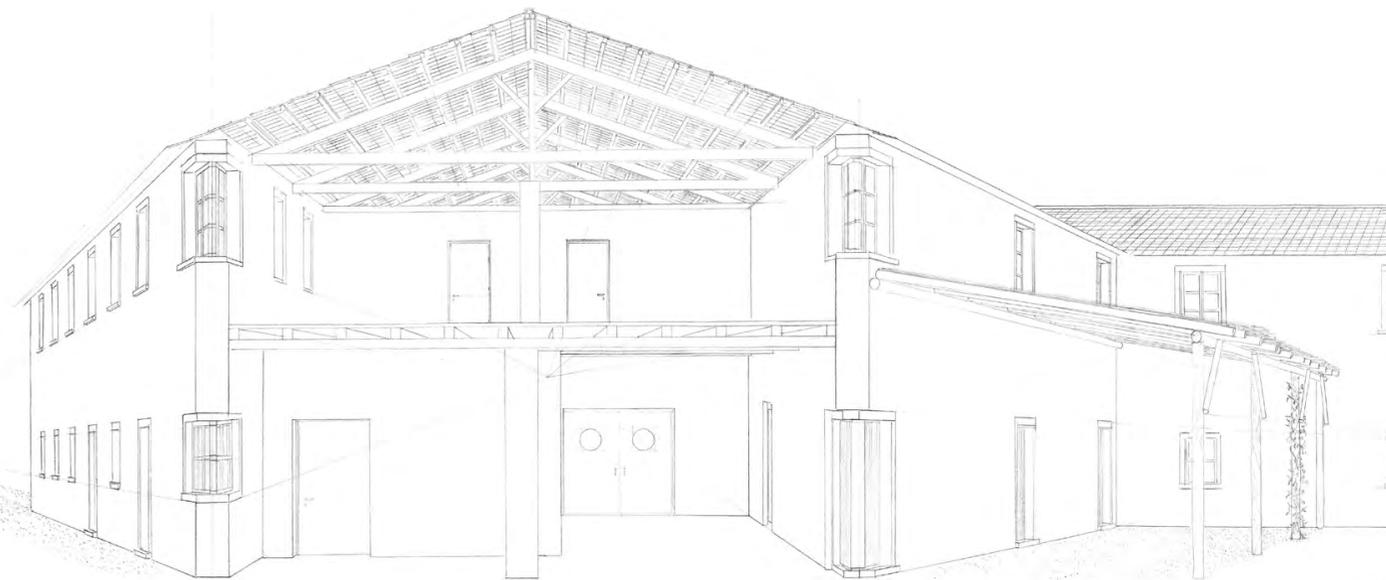
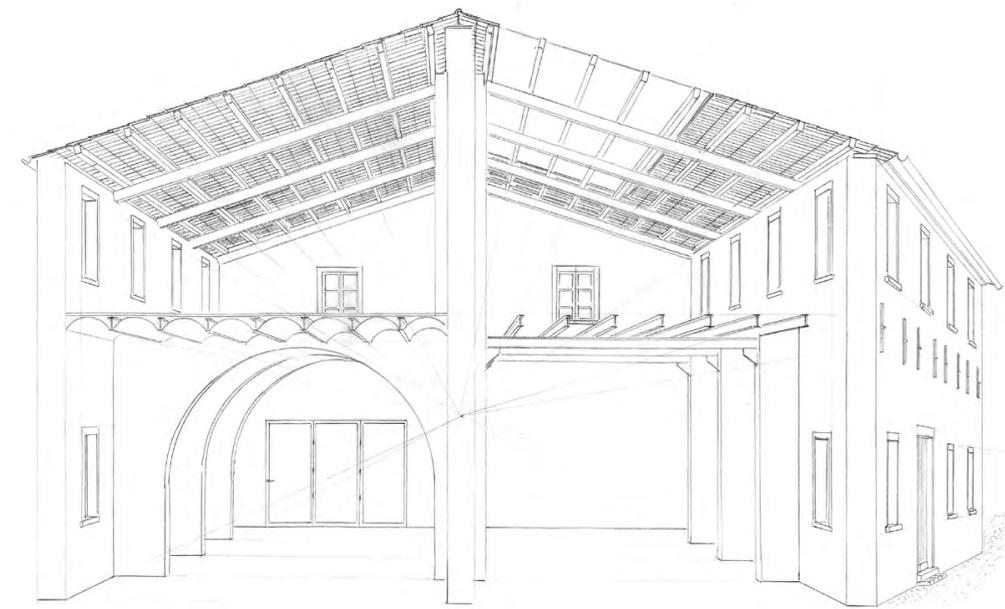
PROSPETTO
SCALA 1/50



SEZIONE TRASVERSALE
SCALA 1/50







La manica. La prima corte dell'intero insediamento è quella a nord. Quest'ultima originariamente poteva vantare di un impianto, modificato nel tempo, ma chiuso. Oggi la struttura ad est è ceduta totalmente lasciando solamente percepire la sua impronta originaria. È in questo spazio che viene inserito l'unico elemento completamente ex novo del progetto. La possibilità di inserire un sistema volumetricamente nuovo è funzionale alle possibili necessità del nuovo impianto in quanto carente di uno spazio polifunzionale, ampio e adattabile, oggi creabile grazie ai nuovi apporti materici e costruttivi. La scelta è quella di inserire una manica leggera sulle stesse proporzioni della pregressa, ma più bassa, tentando



di occultare quanto possibile l'impatto visivo. Considerata una manica filtro, è un esperimento sulla relazione diffusa tra la costruzione e il suo ambiente, nel senso più ampio, e come valore intrinseco del progetto, proponendo una relazione reciproca positiva con tutto ciò che è già presente.

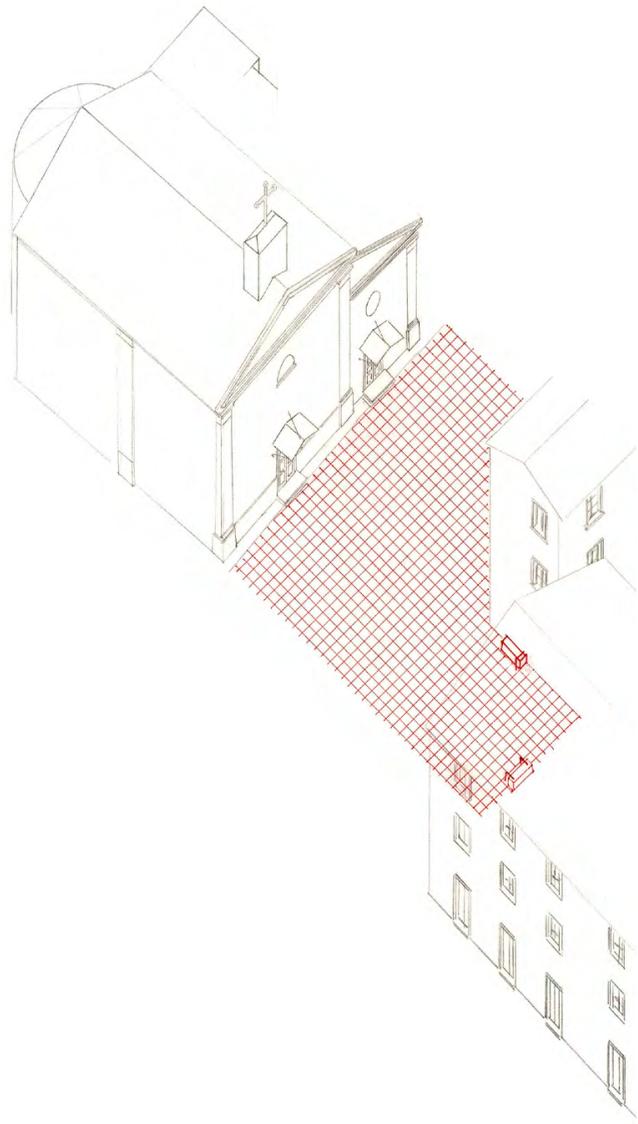
La manica è formata da una semplice struttura mista legno acciaio, fondata su 6 portali. Una pannellatura in x-lam regge la copertura leggera a doppia falda in lamiera ondulata. La relazione verso l'esterno è garantita e fortificata da una totale apertura per mezzo di serramenti in alluminio con apertura a libro. Attraverso questo intervento si cercano di promuovere le scelte tecniche a basso impatto con materiali locali, a secco e riciclabili, rapportandosi allo stesso tempo con il binomio antico/nuovo attraverso un nuovo linguaggio.



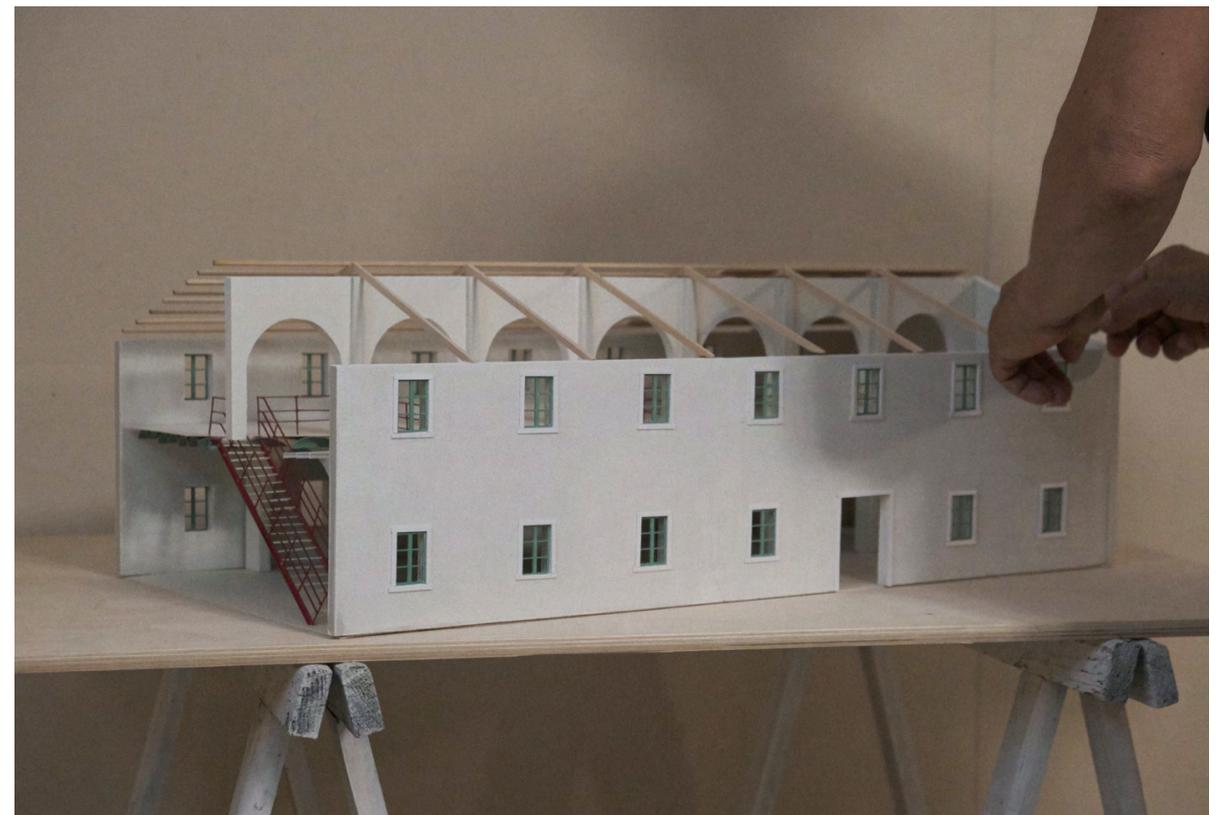
La piazza. L'intervento sullo spazio pubblico viene dosato attraverso una serie di azioni precise ma puntuali, senza l'ambizione di ridisegnare interamente lo stato in essere delle cose ma credendo nella possibilità di adattamenti e progettazioni progressive e partecipate. L'intervento più consistente è quello di delineare una nuova porzione pavimentata di fronte alla Chiesa del borgo e marcando quella che è già denominata "piazza della chiesa" ma che è agli occhi per lo più invisibile.

Realizzando una pavimentazione in pietra da spacco e mattoni di recupero viene valorizzato e connotato uno spazio preciso che possa rappresentare un nuovo luogo di aggregazione necessario. Oltre alla porzione pavimentata in questa nuova piazza vengono valorizzati i blocchi di marmo di Carrara presenti attraverso la realizzazione tramite microinterventi di nuove sedute.

I tracciati necessari per le nuove distribuzioni, come l'accesso al mercato e le relazioni con l'aia, l'accesso alla manica nuova, sono pensati per ospitare pavimetazioni drenanti in ghiaia.









CONCLUSIONI

L'obiettivo di questa tesi è stato quello di sviluppare un ragionamento progettuale su un territorio complesso ma familiare, in cui l'atto architettonico situato fosse in grado di interpretare i caratteri specifici del luogo, avviando un processo di rigenerazione degli spazi costruiti, delle ecologie e della dimensione socio-urbana.

Lo sviluppo dell'elaborato ha esaminato casi e fenomeni apparentemente distanti, ma capaci di rappresentare efficacemente le molteplici identità di un contesto ricco e variegato, tanto sul piano geografico morfologico quanto su quello insediativo e sociale. Si tratta, nello specifico, di un territorio vallivo di confine, costiero, turistico e stagionale, ma al contempo segnato da una forte ruralità latente, dove ecosistemi si intersecano formando un paesaggio biodiverso e stratificato.

L'intento è stato quello di interrogare le trame del tessuto territoriale come fonti progettuali, riconoscendo i frammenti esito dell'azione del tempo e delle scelte operate da chi, prima di noi, ha modificato lo spazio antropico e naturale. Un territorio in cui lo spazio rurale incontra la città, in un presente segnato dalla crisi ambientale e dalla progressiva perdita dello specifico locale, dove anche il valore simbolico e funzionale del terreno risulta profondamente trasformato.

La tesi ha indagato la possibile adozione di un nuovo approccio che, superando la contrapposizione tra costruito e non, sia in grado di sviluppare un pensiero progettuale interscalare, dalla dimensione territoriale a quella architettonica riflettendo su una cura specifica nella scelta ed adozione di materiali.

Il progetto sviluppato ha permesso quindi di testare, su un caso studio specifico, l'efficacia di strategie leggere e situate, capaci di attivare nuove relazioni tra suolo, paesaggio e comunità. Pur nella loro scala contenuta, le azioni proposte delineano modalità operative replicabili in contesti analoghi, mostrando come un intervento mirato possa generare dinamiche trasformative più ampie. Gli interventi sull'esistente si collocano intenzionalmente in una zona intermedia, decostruendo dicotomie rigide: vecchio/nuovo, passato/futuro, chiuso/aperto, a favore di una spazialità ibrida, stratificata e complessa.

In questo scenario, il progetto esito della presente ricerca volge altresì uno sguardo alle potenzialità future, proponendosi come un dispositivo capace di innescare un'azione ad effetto volante, con potenziali effetti oltre i limiti fisici e temporali dell'intervento stesso.

Inserendosi in un contesto segnato da fragilità e contraddizioni, l'architettura assume in questo caso un ruolo attivo e responsabilizzante, orientato alla costruzione di un futuro condiviso e sostenibile. La dimensione temporale diventa così parte integrante della strategia progettuale: non solo come durata, ma come ritmo, attesa e trasformazione. L'intento non è quello di risolvere immediatamente la complessità, ma di avviare un processo capace di attivare energie latenti, riconfigurare relazioni e restituire significato ai luoghi, contribuendo a costruire uno scenario in continua evoluzione, in cui il progetto si rinnova nel tempo attraverso l'uso, l'adattamento e l'appropriazione collettiva.

In questo percorso, si è fatta sempre più evidente una necessità personale e collettiva: quella di un'architettura consapevole, capace di interrogarsi non solo sul costruire, ma anche sul

decostruire in modo sensibile e responsabile. È nell'ascolto del territorio, nella lettura attenta dei suoi segni e nella riscoperta di saperi e materie locali, che si può intravedere una progettualità più profonda, capace di attivare processi rigenerativi, anziché imporre soluzioni. La crescente attenzione verso le tematiche ambientali impone oggi un cambio di paradigma: dal consumo alla cura, dalla permanenza alla trasformazione. Progettare oggi significa dunque ri-comporre ciò che è frammentato, ripensare ciò che è stato dato per scontato, risignificare ciò che è stato consumato. In questa visione, l'architettura diventa un gesto di responsabilità e di speranza, una forma di ascolto e di restituzione. In definitiva, la tesi ha inteso affermare il progetto come atto generativo, aperto e profondamente radicato nella complessità del reale.

Bibliografia

Le immagini e i disegni presenti nel testo, salvo indicazione, sono prodotti dall'autore

Anzoise V. Ferretto, M., Oltre il dualismo città/campagna: il parco agricolo come strumento di politiche e nuove economie in Meridiana vol. 98, Viella Libreria Editrice, Roma 2020

Aoidh Colm mac, Deconstructing binaries, Demolition and the limits of reuse, Practices in Research n.05 - Demolitions and Deconstructions, dicembre 2024.

Archives Universum Journal of Architecture Issue 01, Flores & Prats, Settembre 2021

Archives Universum Journal of Architecture Issue 02, De Vylder Vinck, Maggio 2023

Baglione C., La corsa al mare. La «creazione del paesaggio» e la questione dello sviluppo turistico delle coste italiane in ERNESTO NATHAN ROGERS 1909-1969, Franco Angeli, Milano 2012

Bascherini E., Giancarlo De Carlo: i cinque borghi del piano di Ameglia, tra identità e speculazione in Territorio n. 92 2020, Franco Angeli, Milano 2020

Bernieri A., Cenni sulla famiglia Fabbricotti nella storia del marmo, introduzione a M.T. FABBRICOTTI MAZZEI, Album di Memorie, Giunti, Firenze, 1989

Bihoux P., L'Age des Low Tech. Vers une civilisation techniquement soutenable, Seuil, Paris 2014, p. 16.

Bonatti F., Ratti M., Le città della Liguria - Sarzana, Sagep editrice, Genova 1991

Borella G., Per un'architettura terrestre, Lettera Ventidue, Siracusa, 2016

Di Campli A, Cassatella C., Poli D.(a cura di), Il ritorno delle foreste e della natura, il territorio rurale. Atti della XXIII Conferenza Nazionale SIU DOWNSCALING, RIGHTSIZING. Contrazione demografica e riorganizzazione spaziale, 17-18 giugno 2021, vol. 07, Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti, Roma-Milano 2021.

Fanelsa N, With and Within, The Collaborative Practice of Kura Workshop, Practices in Research n.05 - Demolitions and Deconstructions, dicembre 2024.

Flores R. Prats. E, Building Communities, Rehabilitation and Housing in barcelona & Zurich, C2C Proyectos Editoriales, ETH Zurich, DARCH, 2023

Fondi M., Biasutti R., La casa Rurale nella Lunigiana Centro di Studi per la Geografia Etnologica , Firenze 1952

Gabbianelli A., Ortolani M., Spazi agriurbani nella città adriatica in Ruralesturdio indagini sul territorio rurale tra Italia ed Ecuador L.Coccia A.di Campli (a cura di), Quodliber, Macerata 2018

Ghelfi R., Cronaca e storia di Val di Magra, Centro aullese di ricerche e di studi lunigianesi, Aulla 1996

Gentili E., Marina di Luni o Marinella di Sarzana?, in Le apuane, Massa, Anno IV, 1985

Kitaev A., Reinterpreting the existing, Practices in Research n.05 - Demolitions and Deconstructions, dicembre 2024.

Maccione F., La Tenuta di Marinella in Quattro aziende agricole nel panorama provinciale, in «La Spezia Oggi», n. 3, 1990

Mainardi C., è già abbastanza in Urbano n.6 “Coste Italiane”, Borio Mangiarotti Spa, Milano, aprile 2023

Marchiano R.[et al.], Manuale per il recupero di elementi di tipicità dell'architettura locale, 2003

Misino P., “reinventare l'agricoltura” in Ruralesturdio indagini sul territorio rurale tra Italia ed Ecuador L.Coccia A.di Campli (a cura di), Quodliber, Macerata 2018

Piano degli arenili e della fascia costiera, strumento urbanistico attuativo di iniziativa costiera pubblica L.R. 24/87 Ufficio Tecnico comune di Sarzana

Rogers E. N. , Homo additus naturae, in «Casabella Continuità», 283, gennaio 1964

Roisecco G., Mazzocchini G., Relazione del Piano Regolatore Generale del comune di Sarzana 1958

Scarpello S., Urbano n.6 “Coste Italiane”, Borio Mangiarotti Spa, Milano, aprile 2023

Secchi B., La città dei ricchi e la città dei poveri. Laterza. Milano 2013

Stella M., Fronte Acqua in Urbano n.6 “Coste Italiane”, Borio Mangiarotti Spa, Milano, aprile 2023

Tecilla G., Il paesaggio rurale in Trentino tra abbandono, banalizzazione e nuovi segnali di vitalità, in Archalp 11 2016

Vespasiani S., Città stagionali Riqualficazione e riuso degli spazi balneari in, Architettura e turismo L.Coccia, (a cura di, Franco Angeli, Milano 2012

Sitografia

<https://www.lagazzettadeglientilocali.it/>

<https://cirbises.web.uniroma1.it/>

<https://agrireregionieuropa.univpm.it/>

<https://www.cittadellaspezia.com/>

<https://www.ilsecoloxix.it/>

<https://www.agroforestry.it/>

<https://www.comune.sarzana.sp.it/>

<https://fondoambiente.it/>

<https://www.fao.org/agroforestry/en>

<https://www.iltirreno.it/>

<https://www.riusiamolitalia.it/>

I progetti che intervengono sull'esistente si situano spesso in una zona intermedia, dove vengono decostruiti dualismi rigidi – vecchio/nuovo, passato/futuro, chiuso/aperto – a favore di una spazialità ibrida, complessa, stratificata. In tali architetture, il tempo non è più lineare né funzionale, ma diviene materiale di progetto, capace di attivare nuove relazioni tra uso, forma e significato.

Il progetto, in questa visione, non si presenta più come atto conclusivo, ma come processo trasformativo e aperto, che accoglie l'ambiguità come risorsa progettuale e considera gli usi futuri come parte integrante della costruzione del presente.