



Fosdinovo Posterla Pulica

piano di recupero



Comune di Fossdinovo
(Massa Carrara)

Fossdinovo Posterla Pulica

piano di recupero

relazione illustrativa

Progettista
Architetto Domenico Furia

Consulente
Architetto Luca Davini

APRILE 2012

INDICE

RELAZIONE TECNICA

1	Una nuova cultura della città e del territorio	pag. 2
2	Analisi dello stato di fatto	
2.1	– Notizie Storiche	pag. 4
2.2	– Analisi schede di rilievo	pag. 5
2.3	– Indicazioni di piano strutturale	pag. 6
2.4	– Indagini geologico-tecniche	pag. 9
3	Il Progetto	
3.1	– Definizione della metodologia di intervento	
	Riqualificazione urbana: obiettivi e criteri di intervento	pag. 9
3.2	– Opere di urbanizzazione	pag. 11
4	Relazione finanziaria- Quantificazione degli interventi	pag. 12

RELAZIONE TECNICA

1 – UNA NUOVA CULTURA DELLA CITTA' E DEL TERRITORIO.

Con la redazione dei Piani di recupero dei più importanti nuclei antichi presenti sul territorio, nasce per il Comune di Fosdinovo una nuova fase di programmazione urbanistica tesa alla conservazione ed al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che trova il necessario supporto legislativo nella legge nazionale 457/78 e nelle legge regionale 1/2005.

L'obiettivo dei piani di recupero infatti è quello di disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente per garantire un utilizzo più corretto e più pieno anche con la rimozione degli aspetti di degrado urbano ed edilizio.

Le esperienze di recupero di questi ultimi anni, svolte in realtà analoghe hanno mostrato alcuni limiti, legati in modo particolare all'esiguità dei finanziamenti ed alla complessità degli aspetti burocratico-amministrativi che disciplinano la materia.

Considerato che gli assetti insediativi dei Centri Storici minori sono strettamente legati ai livelli storici di equilibrio tra sviluppo tecnologico e strutture economico-sociali e proprio nella definizione di tali assetti hanno costruito una corretta forma di consumo del territorio, l'abbandono dei centri può rappresentare quindi l'espressione e la ricaduta sul territorio degli squilibri indotti dal tipo di sviluppo venutosi a creare a seguito del boom economico che ha sempre di più teso all'uso ed allo spreco di nuovo territorio.

Inoltre l'atteggiamento di semplice recupero funzionale delle strutture abitative storiche esistenti che vede i centri come semplice e puro elemento fisico o materiale da salvaguardare si rifà ad un superato e fallimentare tipo di politica ambientale, si avverte quindi la necessità di un nuovo modello operativo che segua la logica di riproporre al centro storico la sua totale integrità funzionale, riferita sia all'aspetto ambientale , ma soprattutto a quello della sua utilizzazione "produttiva".

Il problema dovrà quindi essere affrontato e ricondursi avendo riferimento ad un disegno globale dell'assetto del territorio che deve proporsi oltre i limiti dell'ambito comunale per coinvolgere le realtà territoriali locali più ampie come comprensori e comunità montane.

Qualsiasi valutazione si voglia fare sullo stato e sui problemi dei centri minori, in tutta la casistica che li differenzia, si dovrà necessariamente ricondurre ed analizzare in riferimento al tipo di crescita degli ultimi decenni, ed alle trasformazioni che hanno subito sia gli insediamenti, sia il territorio agricolo.

Con tale impostazione si possono analizzare e leggere gli squilibri che hanno condizionato il territorio e le sue strutture sociali; si possono evidenziare inoltre tutti i limiti e le approssimazioni

degli strumenti urbanistici che fanno parte delle inadeguatezza dei mezzi e dei provvedimenti di cui l'azione pubblica doveva essere provvista per correggere e programmare l'assetto territoriale.

In realtà il modello di crescita imposto dai grandi interessi economici ha avuto parte importante nel disordinato sfruttamento del territorio e nella crisi che coinvolge lo stato attuale delle città e dei centri minori.

Se a tutto ciò si aggiungono altri aspetti come gli investimenti speculativi, le improprie trasformazioni d'uso, le gravi ristrutturazioni edilizie ed i fenomeni di carattere sociale come invecchiamento, sostituzioni e abbandono della popolazione, possiamo avere un quadro generale della realtà del nostro territorio.

Da una lettura di questa situazione si avverte la necessità di un intervento di riqualificazione, di recupero ai fini sociali, di accurata e puntuale regolamentazione dei diversi modi di intervento.

All'interno di tale processo l'Ente Pubblico deve avere la possibilità di gestire e coordinare sia l'intervento pubblico, sia quello privato allo scopo di recuperare e riordinare il patrimonio culturale ed economico rappresentato dai centri storici minori.

In sostanza si tratta di recuperare non un singolo manufatto, un monumento piccolo o grande che sia, ma di rinnovare una parte pur piccola del territorio la cui riqualificazione ha un carattere urbanistico del tutto nuovo.

Si impone in pratica una scelta più generale che metta di fronte ad un ripensamento nei confronti del modo stesso di fare urbanistica, cioè su come costruire la città e su come riqualificare il territorio.

La proposta di un piano di recupero rappresenta un momento ideale per proporre un qualcosa di nuove e di importante che voglia dare indicazioni verso un più puntuale "recupero" del centro storico sia sotto l'aspetto fisico e tecnologico degli edifici, sia delle parti "pubbliche" e delle opere di urbanizzazione al fine di valorizzare gli aspetti e le peculiarità del centro, sia sotto l'aspetto delle funzioni, al fine di far rinascere interesse verso il centro e giungere ad una rivitalizzazione.

Gli obiettivi di questo nuovo strumento urbanistico partono pertanto dalla volontà di consolidare e riqualificare la struttura urbana del nucleo attraverso il recupero dell'edilizia esistente per arrivare ad una soluzione omogenea centrata sul riuso del borgo e su una sua rinnovata "vivibilità", con un processo globale rivolto quindi sia alla struttura fisica che a quella sociale.

Tale atteggiamento è mirato al tentativo di proporre un modello volto a limitare l'abbandono ed il degrado del borgo; tale nuovo modello, opportuno anche in considerazione della ormai nulla crescita demografica rappresenta **una nuova cultura della conservazione e della trasformazione della città e del territorio** esistente. Si tratta di un modello culturale con precisi caratteri economici, evidenti se si analizza cosa sia in effetti costato, al di là del semplice costo edilizio delle costruzioni, creare nuovi insediamenti, creare nuovi servizi, creare nuove infrastrutture ed

urbanizzazioni, il tutto a discapito delle zone agricole esistenti con conseguente abbandono dei vecchi centri storici.

2.0 FASE CONOSCITIVA

2.1 – Notizie Storiche

Le prime notizie di Fosdinovo si hanno in antichi documenti medievali, nei quali appare come FALDENOVA ed infine come FOSDENOVA, forse per il fosso scavato a difesa della fortificazione nel versante verso il mare; forse il riferimento è alla “foce”, punto di passaggio fra il “ mare “ e la Lunigiana interna.

La storia di Fosdinovo per buona parte può essere identificata con quella della famiglia Malaspina. Spinetta Malaspina, acquista attorno al XIV secolo i beni dei fratelli in territorio di Fosdinovo e costituisce nel castello di Fosdinovo il centro politico e militare dei feudi Malaspina dello Spino Fiorito. Aspre e combattute furono le guerre per il mantenimento del feudo, in particolare si ricorda quella combattuta con il Signore di Lucca, Castruccio Castracani degli Anteminelli, che volendo espandere i propri domini, mirava ad assoggettare a Lucca tutta la terra di Lunigiana. In tale occasione un grande appoggio a Spinetta Malaspina fu dato da alcune famiglie Ghibelline ed in particolare da Cangrande della Scala.

Con l’investitura Imperiale concessa dall’Imperatore Carlo IV il Marchesato di Fosdinovo si consolida. I marchesi Malaspina si susseguono con alterne vicende, a Galeotto succede il figlio Spinetta II ed a questi Antonio Alberico che diventa rappresentante in Italia dell’Imperatore.

Nell’anno 1467 il Marchese Lorenzo, nipote di Alberico viene confermato come vassallo dell’Imperatore Carlo V, e provvede ad ampliare il Castello.

Con il figlio Giuseppe e successivamente con la di lui vedova, appartenente alla importante famiglia Ligure dei Doria, il feudo trascorre un periodo di vita tranquilla.

Meno tranquillo fu il secolo successivo, del quale occorre ricordare l’aggiornamento degli statuti del XIV secolo. E nel 1676 l’acquisizione da parte del Marchese Pasquale Malaspina del privilegio di battere moneta.

L’ultimo feudatario fu il Marchese Carlo Emanuele Malaspina, che si distinse per le sue qualità di mecenate, provvide tra l’altro a ricostruire il teatro di Fosdinovo.

Con l’invasione delle truppe Napoleoniche, e la confisca di tutti i beni feudali, il Marchese Carlo Emanuele fu privato di tutti i suoi beni.

Con la restaurazione, Maria Beatrice cedette Fosdinovo al ducato di Modena, retto da Francesco IV.

Dal 1836 Fosdinovo ritornò aggregato amministrativamente a Massa e vi rimase fino al 1848.

Le successive vicende legate alla nascita dell’unità d’Italia e la riorganizzazione amministrativa conseguente hanno portato alla creazione della provincia di Massa-Carrara e Fosdinovo è diventato uno dei comuni della provincia.

Posterla e Pulica

Posterla e Posterla sono frazioni del comune di Fosdinovo, ubicata a pochi chilometri dallo stesso. Posterla, nella divisione di feudi risalente al 1393 tra marchesi Malaspina venne assegnata a quelli di Fosdinovo. Questa comunità, in tempi antichi aveva contatti molto stretti con quella di Marciaso, al punto che con la stessa formava un'unica parrocchia.

Manteneva comunque una propria rappresentanza con un proprio Console che nel 1577 partecipò all'approvazione degli statuti di Fosdinovo.

Pulica sorge lungo l'antica strada che da Fosdinovo, attraverso Posterla si recava a Fivizzano. Notizie molto antiche di Pulica si hanno da un atto notarile di permuta di terreni, rogato nella città di Lucca nell'anno 879.

Un altro documento dell'anno 1186 trattava l'obbligo di alcuni uomini di Pulica a prestare servigi ai Nobili di Fosdinovo.

Franceschino Malaspina, marchese di Olivola riceve nell'anno 1339, obbedienza e vassallaggio dagli abitanti di Pulica.

Nell'anno 1343, Rainaldo di Monteverdi, al soldo dei Pisani, schierati contro Luchino Visconti in Lunigiana, saccheggia e distrugge Pulica, che venne poi ricostruita.

E' nell'anno 1412 che Pulica torna sotto la giurisdizione del feudo di Fosdinovo, retto al tempo dal Marchese Gabriele I.

Da allora la storia di Pulica segue le sorti di Fosdinovo.

2.2 Analisi schede di rilievo

Il borgo di Posterla e quello di Pulica, presentano edifici normalmente a due piani di altezza che si affacciano direttamente sull'impianto viario, con le aree di pertinenza collocate sul retro delle abitazioni.

I materiali edilizi utilizzati rientrano nelle tipologie tipiche in uso nei centri storici della Lunigiana:

- muratura in pietra faccia a vista;
- stipiti, davanzali, soglie, architravi in pietra arenaria locale;
- manto di copertura originario in pietra, attualmente in laterizio in seguito alle sostituzioni e risistemazioni nel corso del tempo;
- infissi originari in legno, in alcuni casi sostituiti con antiestetici infissi in alluminio;

Dalle schede di analisi dei singoli edifici si ricavano importanti e significativi dati.

La destinazione d'uso risulta essere quasi completamente residenziale, mentre il grado di utilizzo evidenzia che solo una parte (Pulica 34%, Posterla 30%) è continuativo, mentre una forte percentuale (Pulica 49%, Posterla 50%) comprende utilizzo periodico o occasionale. Si tratta quindi di un borghi che vedono un aumento significativo delle presenze nel periodo estivo. La scheda di rilievo evidenzia che gli edifici sono di proprietà privata.

Stato di Conservazione

La particolare conformazione dei siti di ubicazione dei borghi garantisce agli edifici buone condizioni di soleggiamento e di ventilazione per cui non si riscontrano particolari fenomeni di umidità o di scarsa illuminazione e irraggiamento.

Per quanto attiene una lettura delle facciate che si affacciano sulla viabilità principale, si evidenzia che Pulica è meglio conservata (stato di conservazione sufficiente 55% contro un valore del 38% per Posterla). Per quanto riguarda l'alterazione dei caratteri originari, sono presenti alcuni segni di alterazione dei caratteri originari, anche se non eccessivamente marcati per un elevato numero di edifici.

Per quanto riguarda edifici parzialmente demoliti o ruderi, si rilevano per Pulica 3 situazioni, mentre a Posterla se ne contano cinque.

Da questa lettura si evidenzia l'uso periodico di molta parte degli edifici presenti, nonché la necessita di interventi di restauro che consolidino gli edifici e recuperino i caratteri originari.

I fabbricati ubicati all'interno del p.d.r. Di Fosdinovo presentano una situazione molto diversa rispetto a quella dei due paesi analizzati, infatti il grado di utilizzo degli stessi evidenzia per la maggior parte degli stessi una fruizione continua ed un uso prevalentemente residenziale.

Lo stato di conservazione vede una parte poco sotto al 30% in uno stato di conservazione mediocre; mentre un solo edificio è parzialmente demolito o rudere.

2.3 Indicazioni di piano strutturale

Il Piano di Recupero delle frazioni di Fosdinovo, Pulica e Posterla nel Comune di Fosdinovo, è redatto ai sensi della L.R. 457/78¹ e della L.R. 01/05².

In particolare, secondo quanto disposto dall'art. 73 della sopraccitata LRT n.1/2005, il P.d.R. attua il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree all'interno degli ambiti connotati da situazioni di degrado e comprende la disciplina tecnica per il recupero.

Le aree soggette al Piano di Recupero sono perimetrate nelle Tavole 1a, 1b e 1c e comprendono parte dei nuclei storici di Fosdinovo, Pulica e Posterla.

Il vigente Piano Strutturale³ definisce ciascuno dei tre nuclei quale Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.) e prevede degli obiettivi specifici così definiti:

UTOE 3 – Fosdinovo Potenziare la dotazione quantitativa e qualitativa dei servizi, in particolare le strutture scolastiche Recuperare il patrimonio edilizio esistente in tutta la sua ricchezza e diversità con interventi finalizzati alla residenza e al turismo diffuso.

¹ Legge 5 agosto 1978, n. 457 “Norme per l'edilizia residenziale”, artt. 27 e 28.

² Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1 “Norme per il governo del territorio” e successive modifiche e integrazioni.

³ Piano Strutturale del Comune di Fosdinovo, approvato con delibera n.3 del 21/02/2011.

Riordinare e riqualificare l'abitato di Fosdinovo (anche fuori dal centro storico) per un minimo incremento della popolazione legato solo a necessità familiari. In particolare riordinare e riqualificare l'abitato, anche attraverso modesti interventi di completamento, con particolare attenzione all'area di Peschiera, Monte Carboli-Svizzerina, Gignola sopra strada ed entro via della Maestà.

Favorire la residenza dei giovani ed il superamento del disagio sociale attraverso la realizzazione di residenza economica e popolare e/o convenzionata, preferibilmente in aree di proprietà pubblica.

Valorizzazione delle attività turistico ricettive esistenti attraverso interventi di riqualificazione e potenziamento in modalità coerenti con il tessuto urbanistico ed il contesto ambientale.

Tutela degli spazi di relazione con il paesaggio rurale attraverso: la tutela delle aree collinari e pedecollinari, la conservazione degli elementi naturali ed antropici di rilevanza paesaggistica ed ambientale (filari arborei, sistemazioni dei versanti, manufatti produttivi e storico-testimoniali, ecc.); la tutela dei panorami e dei punti visivamente significativi (con particolare riferimento ai rapporti visivi da e verso il Castello), dei manufatti di valore storico ambientale.

I nuovi insediamenti residenziali di edilizia pubblica dovranno essere connotati da un coerente inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico, privilegiando tipologie edilizia a bassa densità e tecniche costruttive di bioarchitettura; particolare attenzione dovrà essere posta, in fase di progettazione, alle relazioni visuali e paesaggistiche con il capoluogo, adottando soluzioni che garantiscano la tutela dei valori percettivi riconosciuti. In tal senso il R.U. dovrà specificare in dettaglio i requisiti progettuali da rispettare per gli interventi, nonché le procedure di verifica degli stessi.

UTOE 4 - Pulica

Valorizzare il territorio nelle sue consistenti valenze storiche, paesaggistiche insediative ed ambientali;

Riqualificare il tessuto urbanistico ed edilizio recuperando il patrimonio edilizio esistente in tutta la ricchezza e diversità (Il recupero è considerato prioritario rispetto alla nuova edificazione), ed al contempo individuando opportuni interventi di sostegno alla residenza e di miglioramento delle condizioni abitative. Garantire un ruolo non solo di presidio del territorio, ma anche di produzione di paesaggio e ambiente di qualità sia nella realizzazione delle trasformazioni urbanistico edilizie che nella gestione degli spazi rurali integrativi dell'insediamento.

Incrementare la qualità di vita attraverso la dotazione di servizi (anche attraverso piccole strutture polifunzionali) e di infrastrutture telematiche.

UTOE 6 – Posterla

Valorizzare il territorio nelle sue consistenti valenze storiche, paesaggistiche insediative ed ambientali; Riqualificare il tessuto urbanistico ed edilizio recuperando il patrimonio edilizio esistente

in tutta la ricchezza e diversità (Il recupero è considerato prioritario rispetto alla nuova edificazione), ed al contempo individuando opportuni interventi di sostegno alla residenza e di miglioramento delle condizioni abitative. Garantire un ruolo non solo di presidio del territorio, ma anche di produzione di paesaggio e ambiente di qualità sia nella realizzazione delle trasformazioni urbanistico edilizie che nella gestione degli spazi rurali integrativi dell'insediamento.

Incrementare la qualità di vita attraverso la dotazione di servizi (anche attraverso piccole strutture polifunzionali) e di infrastrutture telematiche.

All'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione, il Piano Strutturale prescrive, per le risorse di rilevanza storica-artistica, architettonica e testimoniale, individuati nel Quadro Conoscitivo, ivi ricompresi i beni storico-architettonici-testimoniali del P.T.C., nonché i beni facenti parte degli elenchi del D.L. 42/04, le seguenti norme, anche qualora detti beni non siano esplicitamente individuati in cartografia:

b) Emergenze architettoniche di valore storico-artistico (castello ,villa, edificio religioso), anche se al momento attuale non notificate ai sensi del D.L. 42/04 o non facenti parte di specifici elenchi redatti dall'Amministrazione Comunale in applicazione della legislazione urbanistica vigente: sono ammissibili esclusivamente gli interventi di restauro scientifico.

c) Tessuto di antica formazione (ivi compresi i tre nuclei oggetto del presente Piano di Recupero): comprende i tessuti urbanistici, edilizi e gli edifici sparsi di origine storica (Edifici di antica formazione e/o di pregio architettonico testimoniale ed edifici rurale di valore storico ambientale) che hanno mantenuto una loro identità tipologica e morfologica tale da essere riconoscibile ancora oggi. La conoscenza e la comprensione delle fasi e degli elementi del processo di evoluzione tipologica, contenuta nell'analisi conoscitiva di dettaglio allegata agli strumenti di disciplina del patrimonio edilizio storico opportunamente aggiornata, costituisce il riferimento principale per la disciplina del patrimonio edilizio in oggetto e per le disposizioni normative del R.U. Tutti gli interventi dovranno essere rivolti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del patrimonio edilizio stesso, individuandone utilizzi compatibili e strategie finalizzate al mantenimento della qualità urbana ed al superamento delle varie forme di degrado che contraddistinguono attualmente molti nuclei storici.

Il Piano di Recupero è redatto con contributi di cui alla L.R. 57/85⁴ e secondo le modalità e i disposti di cui all'articolo 9 della legge regionale 59/80⁵ e degli articoli 67 e 73 della L.R. 01/05⁶.

⁴ Legge Regionale 7 maggio 1985, n. 57 "Finanziamenti per la redazione e l'attuazione dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente".

⁵ Legge Regionale 21 maggio 1980, n. 59 "Norme per gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente".

⁶ Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche e integrazioni.

2.4 Indagini geologico-tecniche

La relazione redatta ai sensi D.P.G.R.T. N° 53/R del 25/10/2011 dal geologo, dott. Emanuele Sirgiovanni in merito alla pericolosità evidenzia le seguenti valutazioni:

- a) pericolosità geomorfologica **G2 – Pericolosità media**
- b) pericolosità idraulica **Bassa (I.1)**
- c) pericolosità Sismica Locale **Media (S.2)**

In merito alle condizioni di fattibilità il geologo pone le aree interessate dai Piani di Recupero nella categoria: **Fattibilità con normali vincoli (F.2)**.

Sulla base delle indicazioni della relazione sulle indagini geologico tecniche redatta ai sensi del D.P.G.R.T. N° 53/R del 25/10/11 si prevede che nell'ambito degli studi geologico-tecnici a supporto della progettazione esecutiva, quindi nella fase di richiesta del titolo abilitativo all'attività edilizia, per quegli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano ampliamenti, oppure per quelli che prevedano demolizione e ricostruzione di interi fabbricati o di porzioni sostanziali degli stessi, e, comunque, per tutti quegli interventi che comportino un sostanziale aggravio di carichi sul terreno di fondazione, sarà necessario predisporre una campagna di indagini geognostiche in sito, quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche superpesanti, volta alla definizione della stratigrafia del sito e alla valutazione delle caratteristiche geotecniche e di resistenza dei terreni di fondazione del fabbricato oggetto di intervento. Si ritiene, inoltre, necessaria la parametrizzazione del terreno in termini di risposta sismica; detta parametrizzazione, che dovrà riguardare la misurazione della velocità delle onde di taglio (Vs), è opportuno che avvenga attraverso le tecniche più consolidate e affidabili, quali ad esempio prove tipo down-hole o cross-hole, ma anche attraverso indagini geofisiche di superficie (ad es. sismica a rifrazione in onde P e SH e/o MASW), laddove siano tecnicamente realizzabili.

Un volta compiuta la caratterizzazione geotecnica e sismica di cui sopra, sarà possibile valutare, compiutamente, la risposta del terreno alle sollecitazioni indotte dalle strutture esistenti e di progetto.

3.0 – IL PROGETTO

3.1 Definizione della metodologia di intervento – Progetto di riqualificazione urbana

Le considerazioni espresse nei paragrafi precedenti concorrono a porre il processo di recupero in termini di vivibilità: l'obiettivo della conservazione attiva sia del patrimonio edilizio che sociale consente di per sé una determinata operabilità resa concreta dalla necessità di fornire un risposta reale ai seguenti obiettivi:

- mantenimento della popolazione residente;
- incentivazione del riuso del patrimonio edilizio esistente con finalizzazione tesa all'incremento di edilizia di tipo residenziale;

- miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi sia sotto l'aspetto delle condizioni igieniche sia sotto quello delle condizioni distributive e funzionali;
- recupero e miglioramento statico delle strutture edilizie primarie;
- riqualificazione urbanistica del contesto edilizio e raggiungimento di un adeguato standard di servizi a livello generale;
- recupero di valori storici ed ambientali alterati per effetto di interventi incongrui ed incontrollati.

In rapporto a tali obiettivi è stata proposta una metodologia che:

- a) da un lato potesse fornire il supporto per una definizione oggettiva della qualità e gradualità degli interventi con riferimento alla lettura ed analisi delle caratteristiche tipologiche degli edifici;
- b) dall'altro potesse definire le caratteristiche degli interventi e le modalità di attuazione secondo un articolato rapporto tra soggetti attuatori sia pubblici che privati, favorendo al contempo il massimo grado di libertà operativa pur nel contesto degli obiettivi tecnico-funzionali del Piano di Recupero. Tale unitarietà di intervento dovrà essere mantenuta sia nell'intervento su singole unità immobiliari che sugli interi comparti. Gli edifici compresi nel perimetro del P.d.R. sono classificati nel modo seguente:

a. **Edifici con elementi di interesse storico e/o architettonico (I.S.)** costituiti da elementi stilistici dei prospetti oppure dalla conservazione di una particolare morfologia o destinazione d'uso originaria.

b. **Edifici di interesse tipologico perché non trasformati o trasformati con caratteri di coerenza (IT).** Questo gruppo comprende gli edifici che non hanno subito interventi tali da compromettere irreversibilmente la tipologia architettonica caratteristica del borgo e che risultano omogenei al tessuto urbano in cui sono inseriti.

c. **Edifici di interesse tipologico che hanno subito lievi alterazioni dei caratteri originari (N.R.).** Si tratta di edifici non classificabili nei gruppi a e b ma che dal punto di vista morfologico (disegno planimetrico, altezza, tipologia della copertura, strutture esterne quali corpi scala e balconi) presentano caratteri di continuità con il tessuto edilizio originario.

d. **Edifici ristrutturati in forme o con caratteri tipologicamente non coerenti (N.C.)** con il contesto ambientale. A differenza degli edifici del gruppo c, questi hanno subito trasformazioni che ne hanno compromesso la tipologia originaria con modalità più o meno reversibili. Le prescrizioni del Piano, ove possibile, indicheranno interventi per il ripristino dei caratteri tipologici originari.

e. **Edifici parzialmente demoliti/ruderi.** Si tratta di edifici demoliti in parte o nella totalità, presenti all'interno del tessuto urbano.

Per ogni edificio o gruppo di edifici è stata redatta un'apposita scheda che indica sia la classificazione degli stessi di cui al punto precedente, sia la categoria di intervento ammessa.

Le categorie di intervento sugli edifici che il piano di recupero prevede ai sensi della L.R. n. 1/2005 sono:

- 1) Manutenzione ordinaria
- 2) Manutenzione straordinaria
- 3) Restauro e risanamento conservativo
- 4) Ristrutturazione edilizia (qui distinta nelle sottocategorie RE1, RE2, RE3, RE4)

Categorie d'intervento ammesse dai vari gruppi di edifici.

Per gli edifici classificati come **Edifici con elementi di interesse storico e/o ambientale (I.S.)** sono ammessi gli interventi di M.O., M.S., R.R.C. e R.E

(limitatamente alla sottocategoria RE1). Fanno eccezione le chiese per le quali sono ammessi gli interventi: M.O., M.S., fino al Restauro conservativo (Restauro scientifico come indicato nel vigente piano strutturale).

Per gli edifici classificati come **Edifici di interesse tipologico perché non trasformati o trasformati con caratteri di coerenza (IT)** sono ammessi gli interventi di M.O., M.S., R.R.C. e R.E. (fino alle sottocategorie RE1 e RE2).

Per gli edifici classificati come **Edifici di interesse tipologico che hanno subito lievi alterazioni dei caratteri originari (N.R.)** sono ammessi gli interventi di M.O., M.S., R.R.C. e tutte le R.E

Per gli edifici classificati come **Edifici ristrutturati in forme o con caratteri tipologicamente non coerenti (N.C.)** sono ammessi gli interventi di di M.O., M.S., e tutte le R.E

Per gli edifici classificati come **Parzialmente demoliti/ruderi** si ammette un intervento di ricostruzione, secondo la loro originaria volumetria come se fosse una demolizione e ricostruzione nel completo rispetto delle dimensioni, dei caratteri e dei materiali originari. Al fine di dimostrare come l'edificio fosse in origine, in sede di presentazione del progetto di intervento, deve essere presentata al Comune un'idonea documentazione (relazione contenente studio storico-architettonico, fotografie d'epoca, disegni, ecc.) che sarà valutata dall'ufficio comunale preposto alle pratiche edilizie. Le schede riferite ad ogni singolo edificio, permettono di leggerne le caratteristiche e di avere immediatamente la conoscenza della classificazione di Piano di Recupero e degli interventi possibili, le norme tecniche di attuazione forniscono tutte le indicazioni normative.

3.2 Opere di urbanizzazione

Analizzando le opere di urbanizzazione primaria, si ricava una situazione non ottimale, dove un intervento di revisione o una riqualificazione potrebbe

garantire un una situazione estetico ambientale migliore e comunque un più puntuale funzionamento delle stesse.

All'interno del perimetro dei p.d.r. Si rende necessaria la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione che hanno lo scopo principale di riqualificare la frazione.

Gli interventi necessari sono i seguenti:

Fosdinovo: realizzazione di pavimentazione in pietra arenaria (pietra serena) a sostituzione di parte attualmente realizzata in cls.

Posterla: Pavimentazione in pietra, installazione di punti luce di pubblica illuminazione, realizzazione di rete principale della fognatura, rifacimento della condotta principale dell'acquedotto relativamente alla parte oggetto di pavimentazione, realizzazione di condotta principale della rete del gas, cablaggio con rete di fibra ottica.

Pulica: Pavimentazione in pietra, installazione di punti luce di pubblica illuminazione, realizzazione di rete principale della fognatura, rifacimento della condotta principale dell'acquedotto relativamente alla parte oggetto di pavimentazione, cablaggio con rete di fibra ottica.

4.0 RELAZIONE FINANZIARIA- QUANTIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

4.1 Piano finanziario di massima delle spese necessarie per la realizzazione di opere pubbliche

Per l'esecuzione delle opere pubbliche e dei servizi a carico dell'amministrazione Comunale di Fosdinovo per l'urbanizzazione dell'area oggetto del piano di Recupero, è prevista, a seguito di analisi sommaria, la spesa indicativa che segue:

FOSDINOVO:

realizzazione di pavimentazione stradale in lastre di arenaria, realizzazione di tratto di raccolta e smaltimento delle acque piovane, fornitura e posa in opera di arredo urbano. EURO 130.000

POSTERLA:

realizzazione di pavimentazione stradale in lastre di arenaria, realizzazione di rete di illuminazione pubblica, rete di fognatura e altre reti tecnologiche, opere di arredo urbano. EURO 210.000

PULICA:

realizzazione di pavimentazione stradale in lastre di arenaria, realizzazione di rete di illuminazione pubblica, rete di fognatura e altre reti tecnologiche, opere di arredo urbano.
EURO 290.000

Cifre più precise potranno essere indicate solo attraverso la redazione di un progetto preliminare delle opere stesse.

4.2 Piano finanziario di massima delle spese necessarie per la realizzazione delle opere da parte degli operatori privati

All'attuazione degli interventi che non competono al Comune provvedono gli operatori privati, singoli o riuniti in consorzio, proprietari degli immobili inseriti nel Piano di Recupero. Salvo quanto

verrà previsto nella progettazione esecutiva in base alle norme di attuazione del Piano, è prevista in linea di massima una spesa **così suddivisa:**

Fosdinovo	Consolidamento statico Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia	Euro 2.700.000
Posterla	Consolidamento statico Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia	Euro 5.300.000
Pulica	Consolidamento statico Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia	Euro 4.900.000

Per gli interventi a carattere privato la possibilità di accedere a finanziamenti pubblici può rappresentare un importante strumento di spinta per l'attuazione delle previsioni del presente strumento urbanistico.