



Comune di Castiglione Garfagnana
Provincia di Lucca

**Piano di Recupero del centro abitato
di
Chiozza**

- Legge Regionale 7 maggio 1985 n.57-

Relazione illustrativa

Febbraio 2018

Il Sindaco
Geom. Daniele Gaspari

Il Responsabile u.t.c.
Geom. Riccardo Ferrari

Il Tecnico incaricato
Arch. Raffaele Santandrea

RELAZIONE

1.0 Premessa

La possibilità di finanziamento per la redazione dei Piani di Recupero e per la realizzazione degli interventi in essi compresi predisposti ai sensi della L.R. n.57/85, offre all'Amministrazione Comunale una possibilità concreta per l'attuazione di quanto già previsto dal vigente strumento urbanistico.

La frazione di Chiozza si presenta come una realtà insediativa di tipo disgregato in quanto consta di un insieme di nuclei abitati e case sparse in alcuni casi anche molto distanti fra loro. Il territorio compreso fra un insediamento e l'altro è di tipo agricolo e forestale, di pregio ambientale e testimoniale della tradizione agro-silvo- pastorale di questa'area.

L'aspetto disgregativo riferito, alla tipologia insediativa, è forse l'unica costante anche perché i vari nuclei sparsi sono spesso differenti l'uno dall'altro per caratteristiche aggregative, tipologiche e metodologia degli interventi cui sono stati sottoposti nel tempo.

L'area oggetto di studio racchiude il nucleo insediativo principale e comprende la Chiesa di S.Bartolomeo e la Scuola elementare. Essa ha una superficie di circa 52.196,00 mq.; mentre, le aree prettamente legate al Piano di recupero hanno una sup.totale di circa 9.422,00 mq.

1.1 Ambito del P.di R. e Destinazione Urbanistica

Il presente Piano di Recupero è conforme alla Variante dello strumento urbanistico generale (P.d.F.).

Le aree oggetto del P.d.R. rientrano, in base al vigente Programma di Fabbricazione, in Zona A2- area urbana integrativa al centro storico, rientrano poi nell'Ambito di pertinenza dei nuclei storici la Zona A3- area non urbanizzata a protezione dei centri storici o di autonomo pregio ambientale, la Zona B- zona residenziale di saturazione, Zona Ac- zona per attrezzature collettive, Zona Va- verde attrezzato.

Nelle aree in cui rientra il P.diR. gli interventi possono essere attuati attraverso gli strumenti urbanistici vigenti per le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione parziale e restauro, mentre per le opere di ristrutturazione di categoria superiore e per il cambio di destinazione e necessario il ricorso al Piano di Recupero.

Il P.d.R disciplina gli interventi, pubblici e privati, di recupero, conservazione, ristrutturazione edilizia e urbanistica, precisandone le forme, le tipologie e le modalità operative.

1.2 Ambito di pertinenza dei nuclei storici

Nelle more di formazione del Piano Operativo, previsto dalla L.R. 65/2014, viene individuato un Ambito di Pertinenza del Centro Storico, ai fini di salvaguardare il paesaggio antropizzato, che contiene segni di valore naturale e storico-culturale, e di promuoverne la riproduzione. Le linee di indirizzo, di esclusivo valore qualitativo, riferite all'Ambito di Pertinenza del Centro Storico, non costituiscono variante al vigente Programma di Fabbricazione e pertanto non hanno valore di prescrizione.

1.3 Elaborati costitutivi del P.d.R.

Il presente Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati:

Quadro Conoscitivo:

- Tav.01 - Inquadramento P.d.R. - scala 1:1.000;
- Tav.02 - Evoluzione catastale - scala 1:1.000;
- Tav.03 - Destinazioni d'uso e uso del suolo - scala 1:1.000;
- Tav.04 - Servizi pubblici ed opere di urbanizzazione- scala 1:1.000.
- Tav.05- Spazi pubblici e viabilità- scala 1:1.000;

Quadro Propositivo:

- Relazione;
- Norme Tecniche di attuazione;
- Tav.06 - Classificazione edifici - scala 1:1.000;
- Tav.07 - Interventi pubblici - scala 1:1.000;
- Tav.08 - Interventi privati- scala1:1.000;
- Tav.09- Potenzialità dell'albergo diffuso - scala 1:1.000.

Indagini geologiche:

- Relazione geologico-tecnica;
- Elaborati cartografici
 - A1 Carta della fragilità geomorfologica tratta dal P.T.C.
 - A2 Carta della franosità del P.A.I. (estratti)
 - A3 Indagini
 - A4 Carta geologica e geomorfologica (P.S.intercomunale)
 - A5 Carta litotecnica (P.S.intercomunale)
 - A6 Carta della vulnerabilità (P.S.intercomunale)
 - A7 Carta delle Microzone Omogenee in prospettiva Sismica MOPS (P.S.intercomunale)
 - A8 Carta della pericolosità geologica (P.S.intercomunale)
 - A9 Carta della pericolosità idraulica (P.S.intercomunale)
 - A10 Carta della pericolosità sismica (P.S.intercomunale)

1.4 Notizie storiche

Il borgo di Chiozza (da "Villa Claudia" o "Clodia") sorse e si sviluppò in epoca sconosciuta lungo una delle antiche vie di valico dell'Appennino, che passando da S.Pellegrino in Alpe, collegava Castiglione e il resto della Garfagnana con Modena.

Con l'arrivo dei Lucchesi in Garfagnana (XIII secolo), Lucca inizialmente pose "Chiosa" (come verrà citata nello statuto lucchese del 1308), sotto la giurisdizione della "Vicaria a Perpore supra" e quando quest'ultima, nel riordinamento delle "Terre" lucchesi del 1272 fu scorporata, Chiozza venne inserita nella neonata "Vicaria di Castiglione".

All'interno di alcuni documenti lucchesi del XIV secolo, troviamo citato anche il suo castello "Castrum Chioggie", piccola fortezza posta a guardia dell'antica via di valico, che con il crescere del castello di Castiglione Garfagnana e l'apertura

della nuova strada del Passo delle Radici (1859), inizierà a perdere la sua importanza strategica ed a scomparire nel corso dei secoli.

La chiesa parrocchiale dedicata a S.Bartolomeo, inizialmente soggetta alla Pievania di Pieve Fosciana e fondata probabilmente intorno al Mille (secondo alcuni storici dalla Contessa Matilde) appare citata per la prima volta all'interno della "Bolla" redatta nel 1168 da Papa Alessandro III, nel 1390 a causa di uno spopolamento del borgo e dei casolari circostanti, venne aggregata insieme all'attuale santuario di S.Pellegrino (in quel periodo Ospedale con annessa una piccola chiesa), alla chiesa di S.Pietro di Castiglione. Allo stato attuale la chiesa di S.Bartolomeo è il risultato di diversi ampliamenti e ristrutturazioni avvenute nel XIX secolo.

Il paese di Chiozza fu, inoltre, interessato dal passaggio della viabilità di valico appenninico voluta dal Duca Francesco III D'Este, inaugurata nel 1752: la via Vandelli, dal nome del suo progettista, che collegava la città di Modena con quella di Massa.

1.5 Caratteristiche dell'abitato

La frazione di Chiozza è servita dalla S.P. di S.Pellegrino che collega il territorio comunale col versante emiliano. Essa si sviluppa ad una quota di circa 900 m.s.l.m., ed il nucleo insediativo preso in esame dal P.diR. si compone di un patrimonio edilizio eterogeneo comprensivo della chiesa di origine medievale dedicata a S.Bartolomeo, la Scuola Elementare realizzata negli anni '50, di edifici già presenti al Catasto Storico di fine '800 destinati a civile abitazione ed annessi agricoli, troviamo un'edilizia di inizio secolo scorso fino ad arrivare ad anni più recenti.

1.6 Rilievo delle destinazioni d'uso degli immobili ed uso del suolo

La presente indagine è stata condotta attraverso sopralluoghi diretti nel centro abitato al fine di effettuare una individuazione puntuale delle destinazioni d'uso degli immobili presenti e dell'uso del suolo.

Il risultato di queste indagini ha consentito di rilevare una netta presenza di edilizia a destinazione residenziale di tipo primario, a seguire destinazioni di tipo commerciale, amministrativo e/o collettivo (sede scuola elementare), destinazione residenziale di tipo non utilizzata e/o utilizzata stagionalmente, edilizia di tipo religioso. Sono presenti, infine, edifici a destinazione agricola, n.12 diruti e n.30 edifici incongrui.

Per l'uso del suolo sono state individuate aree destinate a:

- verde pubblico,
- verde privato: orti, giardini, agricolo.

Vista la particolarità insediativa ed il contesto naturale ed ambientale in cui ci troviamo emergono tutta una serie di elementi e realtà capaci di soddisfare le necessità di unità ricettive e di attrezzature di servizio a sostegno dell' "*albergo diffuso*", mentre potrebbero essere incrementate le attività di tipo economico rivolte a favorire la fruizione turistico-ricettiva, quali l'artigianato e la commercializzazione dei prodotti tipici, in particolare del tipo agro-alimentare.

1.7 Condizioni fisiche degli edifici

Gli immobili individuati all'interno della perimetrazione del P.diR. sono costituiti da *edifici di rilevante valore storico-architettonico* e rientrano dal vigente Programma di Fabbricazione in Zona A2- area urbana integrativa al centro storico- ed , inoltre, appartengono tutti al Catasto Storico. Segue un'edilizia, sempre significativa, che è stata oggetto di interventi successivi su strutture preesistenti probabilmente di origine rurale ad uso abitativo.

Parte dell'edilizia presa in esame rientra in apposito Elenco redatto ai sensi della ex L.R. n.59/80.

Un certo numero degli *edifici di rilevante valore storico-architettonico* sono stati oggetto di interventi di tipo manutentivo ed una minima parte sono stati oggetto di opere di tipo migliorativo che hanno coinvolto la struttura portante per cui quest'ultimi presentano condizione di tipo strutturale più ottimali. Gli altri conservano ancora integra ed inalterata la parte strutturale originaria. In entrambi i casi sono sempre leggibili le caratteristiche decorative sia interne che esterne originarie (intonaci, rivestimenti lapidei, colorazioni ecc.).

Dalla nostra indagine si evince, inoltre, la presenza di *edifici di valore storico-architettonico* individuati solo attraverso il Catasto Storico: essi presentano le caratteristiche di quelli sopracitati a cui si aggiunge anche la presenza di nuovi volumi in ampliamento.

E'presente anche un'edilizia di tipo *recente* realizzata dopo il 1950, costruita con impiego di tecniche edilizie e con applicazione di norme antisismiche più recenti.

Sono presenti: edifici *diruti* (già presenti nella planimetria catastale storica); edifici *agricoli* che hanno mantenuto la destinazione d'uso agricola pur non essendo quasi più utilizzati per tali scopi.

Infine, troviamo un'edilizia non residenziale realizzata dopo gli anni '45 che per le sue caratteristiche tipologiche, morfologiche, costruttive e/o dimensionali, contrasta con i caratteri urbanistico-ambientali dell'edificato, ed è stata classificata come edilizia *incongrua*, essa si presenta, in generale, in buone condizioni.

1.8 Obiettivi del piano

Il Piano di Recupero, redatto secondo le disposizioni delle vigenti legislazioni regionale e nazionale, si propone i seguenti obiettivi:

- recuperare i profili fisici e funzionali del patrimonio architettonico e documentale del centro abitato;
- migliorare la qualità e la funzionalità della viabilità interna, degli spazi comuni e dell'illuminazione;
- favorire le condizioni per la permanenza della popolazione attraverso il miglioramento delle condizioni residenziali e garantendo una complessità di funzioni quali quelle turistico-ricettive, commerciali, artigianali, che potranno consentire la rivitalizzazione economica e sociale del centro abitato;
- creare le condizioni per la realizzazione di un "*albergo diffuso*" che, nel pieno rispetto dell'identità del luogo, sia in grado di mettere in rete gli edifici esistenti e di proprietari diversi facendola funzionare come una struttura unitaria.

1.9 Descrizione degli elaborati grafici

Il P.di R. ha previsto la redazione di una serie di elaborati grafici suddivisi in due parti, il *Quadro conoscitivo* che contiene tutti gli studi e le analisi preliminari, e il *Quadro propositivo* costituito dagli elaborati di progetto.

Nel *Quadro conoscitivo* sono contenuti i seguenti elaborati grafici:

Tav.01- *Inquadramento P.diR.*, con individuazione del perimetro del P.di R. e dell'Ambito di pertinenza dei nuclei storici su carta tecnica regionale e relativa descrizione geografica, individuazione del perimetro del P.diR. su estratto P.di F. vigente: l'area d'intervento del P.diR. ricade in Zona A2- area urbana integrativa al centro storico, Zona A3- area non urbanizzata a protezione dei centri storici o di autonomo pregio ambientale, Zona B- zona residenziale di saturazione, Zona Ac- zona per attrezzature collettive, Zona Va-verde attrezzato.

Tav.02- *Evoluzione catastale*, con individuazione del perimetro del P.di R. e dell'Ambito di pertinenza dei nuclei storici. In questa Tav. è stata analizzata l'evoluzione storica facendo riferimento alla cartografia catastale con rappresentazione del Primo catasto terreni, postunitario, del catasto terreni degli anni '30, fino al catasto terreni attuale. Dalla loro sovrapposizione è stato possibile individuare come il tessuto urbano sia variato nel tempo.

Tav.03- *Destinazioni d'uso ed uso del suolo*, con individuazione del perimetro del P.di R. e dell'Ambito di pertinenza dei nuclei storici. In questa Tav. sono stati individuati gli edifici destinati a civile abitazione, edifici rurali, attività economiche (al piano terra), edifici religiosi o di proprietà della chiesa, aree ed edifici per attrezzature collettive o di interesse comune, diruti ed incongrui

Per la determinazione delle destinazioni d'uso degli immobili è stato effettuato un rilievo diretto del centro abitato, basandoci anche su conoscenze dirette che hanno fornito una sufficiente approssimazione dello stato d'uso degli immobili. Sono state individuate le abitazioni abitate e quelle non utilizzate, localizzando gli edifici destinati alle attrezzature di interesse comune e alle attività economiche: tale indagine si è rilevata necessaria per l'elaborazione della Tav.09 nella quale vengono evidenziate le potenzialità dell' "albergo diffuso".

Inoltre è stato rilevato l'uso del suolo delle aree libere distinto in verde pubblico e privato: orti, giardini, agricolo.

Tav.04- *Servizi pubblici ed opere di urbanizzazione*, con individuazione del perimetro del P.di R. e dell'Ambito di pertinenza dei nuclei storici. In questa tavola sono stati evidenziati sia all'interno del perimetro del P.diR. che nelle immediate vicinanze:

- gli edifici di pubblica proprietà (civile e religiosa),
- gli edifici di proprietà privata,
- i parcheggi pubblici, individuati all'interno del perimetro del P.diR.,
- il verde pubblico,

- le opere di urbanizzazione con individuazione, all'interno del perimetro del P.diR., delle reti di servizio: acquedotto, rete gas GPL, rete fognaria.

Tav.05- *Spazi pubblici e viabilità*, con individuazione del perimetro del P.di R. e dell'Ambito di pertinenza dei nuclei storici, sono riportate la viabilità comunale esistente e le piazze individuate all'interno del perimetro individuato dal P.diR. Le piazze sono state elencate e ne è stato individuato e descritto il fondo, allo stesso modo è stata elencata la viabilità, suddivisa in pedonale e carrabile, e ne è stato rilevato e descritto il fondo.

Il *Quadro propositivo* consta di una Relazione Illustrativa, delle Norme Tecniche di Attuazione e dei seguenti elaborati grafici:

Tav.06- *Classificazione edifici*, con individuazione del perimetro del P.di R. e dell'Ambito di pertinenza dei nuclei storici. In questa tavola è stata condotta la classificazione degli immobili in base ai seguenti criteri:

- la presenza degli edifici nel Primo catasto terreni post-unitario, di fine ottocento per gli *edifici di valore storico-architettonico*;
- la presenza degli *edifici di rilevante valore storico-architettonico* nell'elenco di cui alla L.R. n.59/80, redatto in precedenza e con il presenti Piano confermato;
- l'individuazione degli *edifici rurali di antica formazione* che hanno mantenuto tale destinazione oppure non sono più utilizzati ai fini agricoli;
- *edifici recenti* di tipo residenziale (pubblico e privato) destinati a civile abitazione, ad uso commerciale ed attrezzature collettive, realizzati dopo il 1950;
- l'individuazione degli *edifici incongrui* rispetto alle caratteristiche storico-architettoniche del contesto, costruiti dopo il 1945, con destinazione diversa dalla residenza, considerati tali per le loro caratteristiche tipologiche, morfologiche, caratteri costruttivi e dimensionali;
- l'individuazione degli *edifici diruti* che allo stato attuale risultano demoliti parzialmente o completamente, ma che risultano rappresentati nelle planimetrie catastali;
- l'individuazione delle *aree libere* suddivise in verde pubblico e privato: orti, giardini, agricolo e boschivo.

Per gli *edifici rurali, incongrui, diruti* è stata effettuata una ricognizione ed una valutazione di maggior dettaglio perché di fatto sono gli edifici che ancora devono essere recuperati sia sotto il profilo fisico che funzionale.

Tav.07- *Interventi pubblici*, con individuazione del perimetro del P.di R. e dell'Ambito di pertinenza dei nuclei storici. Nel seguente elaborato grafico sono state evidenziate:

- edifici pubblici in genere sia civili che religiosi,
- piazze e slarghi pubblici oggetto di intervento,
- i tratti di viabilità pedonale e/o carrabile pubblica su cui intervenire,
- zone destinate a verde pubblico attrezzato.

Gli interventi pubblici saranno rivolti essenzialmente:

- al miglioramento della viabilità interna, soprattutto di tipo pedonale, per la quale si prevede la realizzazione ed il ripristino di porzioni di pavimentazione esterna dove necessario;
- ad interventi di sostituzione del fondo stradale bituminoso di piazze e slarghi anche ad uso di parcheggio con asfalti di tipo architettonico.

Tav.08- *Interventi privati*, con individuazione del perimetro del P.di R. e dell'Ambito di pertinenza dei nuclei storici. In questa tavola è stato evidenziato il patrimonio edilizio privato esistente, mettendo in evidenza quello a carattere commerciale, il verde privato, suddiviso in orti, giardini e verde agricolo che potrebbero risultare funzionali a chi usufruisce dell' "*albergo diffuso*" e per i quali si auspica una loro apertura al pubblico e la possibilità di eventuali interventi manutentivi.

Tav.9- *Potenzialità Albergo diffuso*, con individuazione del perimetro del P.di R. e dell'Ambito di pertinenza dei nuclei storici. Per l'implementazione dell' "*albergo diffuso*", tenuto conto del valore storico-architettonico e ambientale del nucleo insediativo, è stata predisposta una tavola che individua le seguenti risorse disponibili:

- gli edifici destinati a civile abitazione *utilizzati* e quelli *disponibili* in funzione dell'ospitalità dell' "*albergo diffuso*", da destinare alle unità ricettive e ai servizi di tipo alberghiero. Gli edifici *disponibili* sono stati individuati tenendo presente una loro disponibilità totale (100%) e si riferiscono agli edifici residenziali non occupati;
- le attrezzature collettive e le attività commerciali a servizio dell'attività turistica;
- il patrimonio edilizio pubblico che potrebbe essere funzionale alle dinamiche dell' "*albergo diffuso*".

2.0 Classificazione degli edifici

Il presente Piano di Recupero prevede interventi sull'intero paesaggio urbano inteso come luogo costituito sia dagli edifici che da spazi ed aree che rappresentano un vuoto tra i vari volumi. Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, esso comprende non solo l'edilizia principale ma anche le architetture minori, i fabbricati accessori ecc.

Come conseguenza di quanto sopra esposto sono state operate una serie di valutazioni in ordine alla qualità architettonica, all'importanza storico-testimoniale, alle caratteristiche tipologiche e morfologiche e al rapporto con il contesto di riferimento.

Valutazioni queste che hanno consentito di suddividere l'intero patrimonio edilizio del centro storico nella seguente classificazione:

- *edifici di rilevante valore storico-architettonico;*
- *edifici di valore storico-architettonico;*
- *edifici rurali di antica formazione;*
- *edifici recenti;*

- *edifici incongrui*;
- *edifici diruti*;

Sono stati inseriti nella classificazione di *edifici di rilevante valore storico-architettonico* quegli immobili e complessi edilizi che sono stati in precedenza inseriti nell'Elenco redatto ai sensi della L.R. n.59/80.

Sono stati classificati *edifici di valore storico-architettonico* gli immobili del nucleo insediativo che non appartengono all'Elenco di cui sopra ma sono censiti al Catasto Storico per cui rivestono, comunque, un importante valore di tipo storico-documentale.

Sono stati classificati *edifici rurali di antica formazione* quegli immobili, classificati come *edifici di rilevante valore storico-architettonico*, destinati in origine all'attività agricola che attualmente mantengono la destinazione rurale, ma non sono più utilizzati ai fini agricoli.

Sono stati classificati *edifici recenti* gli immobili di tipo residenziale (di proprietà sia pubblica che privata) destinati a civile abitazione, ad uso commerciale e ad attrezzature pubbliche collettive, realizzati dopo il 1950.

Sono stati classificati *edifici incongrui* gli edifici privi di valore storico-architettonico, tipologico e ambientale costruiti dopo il 1945 aventi destinazione d'uso diverso dalla residenza. Le caratteristiche di questi manufatti sono state classificate incongrue per tipologia, morfologia, caratteri costruttivi e/o dimensionali e possono essere i box metallici, le tettoie in materiali leggeri, le baracche in legno, i manufatti in materiali eterogenei, etc.

Sono stati classificati *edifici diruti* quei manufatti attualmente allo stato di rudere oppure demolito interamente o parzialmente. Questi edifici devono essere rappresentati al Catasto Terreni o, in mancanza di tale documentazione, quando siano antecedenti al 1967 e sia chiaramente identificabile la originaria consistenza del manufatto dalle strutture edilizie ancora esistenti (fondamenta, muri perimetrali, solai, tetto, ecc.).

Esiste infine la possibilità di avere edifici e/o in particolar modo parti di essi modificate nel tempo rispetto alla loro configurazione originaria, che definiremo edifici manomessi, per i quali è stata prevista la possibilità di essere ripristinati quando tale intervento comporti un effettivo miglioramento della funzionalità e del decoro e la ricostituzione delle caratteristiche storiche originarie.

Ai fini procedurali e disciplinari, si distinguono le categorie di intervento per il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e tutte le opere previste sono riconducibili alle seguenti categorie:

- *manutenzione ordinaria*;
- *manutenzione straordinaria*;
- *restauro e risanamento conservativo*;
- *ristrutturazione edilizia*;
- *demolizione e fedele ricostruzione*;
- *demolizione senza ricostruzione*;
- *ricostruzione edifici diruti*;
- *miglioramento e adeguamento sismico*.

2.1 Individuazione aree libere

Il contesto urbano che ha per oggetto il presente Piano di Recupero, come già esposto al paragrafo precedente, consta anche di quelle aree libere e/o vuoti urbani che sono rappresentati da piazze, slarghi, aree aperte, strade, orti, giardini e verde agricolo, che rappresentano elementi di connessione tra le varie architetture ed in cui si svolge la vita sociale del nucleo abitato.

Partendo da queste considerazioni sono state suddivise le aree libere in:

- *viabilità pubblica pedonale e carrabile,*
- *piazze pubbliche,*
- *verde pubblico,*
- *verde privato, suddiviso in: orti, giardini, verde agricolo.*

Da un p.to di vista procedurale sono stati individuati tutti i tipi di aree esistenti di cui sopra mentre da un punto di vista disciplinare gli interventi previsti per il loro recupero fanno riferimento alle *aree libere* private quali: pertinenze degli edifici, aie, orti, giardini, verde agricolo, viabilità pedonale.

Tutti gli interventi di tutela, recupero ed adeguamento di tali spazi risultano fondamentali per consentire il miglioramento anche delle opere pubbliche e la loro salvaguardia in funzione, in certi casi, del valore testimoniale che essi hanno intrinseco. Tali spazi possono rappresentare luoghi alternativi per lo svolgimento di manifestazioni (presentazioni, mostre ecc.) in funzione dell' "*albergo diffuso*".

2.2 Destinazione d'uso ammissibili

Per tutti gli immobili sono ammesse diverse destinazioni d'uso purchè compatibili con la conservazione dei caratteri storico-architettonici e residenziali del centro abitato.

Nei suddetti limiti, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

residenziali, attrezzature pubbliche, uffici privati, attività sociali, assistenziali, ricreative, religiose e culturali, attività commerciali, direzionali e artigianali, di trasformazione dei prodotti agricoli, attività turistico-ricettive, ristoranti, bar, autorimesse.

In particolare la ricostruzione degli edifici diruti ed il recupero degli edifici rurali presenti e non più utilizzati ai fini agricoli, potrà essere finalizzata alla dotazione di attrezzature comuni, attività commerciali ed artigianali, alla ricettività di tipo turistico in funzione dell' "*albergo diffuso*".

2.3 Interventi ammissibili

A seguito della classificazione degli immobili sono stati specificati gli interventi di recupero da applicare agli edifici esistenti singoli o raggruppati in complessi edilizi.

Per gli *edifici di rilevante valore storico-architettonico* in considerazione della necessità di conservazione gli interventi ammissibili arrivano fino al restauro e risanamento conservativo compreso il miglioramento sismico.

Per gli *edifici di antica formazione e per gli edifici rurali di antica formazione* sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione, miglioramento e adeguamento sismico.

Per gli *edifici recenti* saranno consentiti interventi di ristrutturazione edilizia anche con ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, accorpamento o spostamento nel lotto di pertinenza, ristrutturazione urbanistica ed eventuale cambio di destinazione d'uso.

Per gli *edifici incongrui* è ammesso il loro recupero attraverso la demolizione e la loro ricostruzione.

Per gli *edifici diruti* è ammessa la ricostruzione.

Esiste poi un edificato di tipo manomesso per il quale sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione, miglioramento e adeguamento sismico.

2.4 Norme tecniche sull'uso di materiali e finiture

Nell'ambito edificato del Piano di Recupero per l'attuazione degli interventi sono state dettate specifiche disposizioni in merito alle tecniche costruttive e all'impiego dei materiali da costruzione, facendo salve eventuali prescrizioni o modalità costruttive che potranno essere impartite dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici.

Nel dettaglio, sono stati normati i seguenti interventi: *coperture, impianti solari-fotovoltaici-radiotelevisivi, facciate, balconi e terrazze, aperture, mandolate, sistemi di oscuramento, infissi, grate e ringhiere, davanzali e soglie, portali d'ingresso, infissi di porte, elementi architettonici interni ed esterni, scale esterne, ascensori, loggiati ed altane, voltoni.*

Un articolo a se stante riguarda la necessità di predisporre norme per disciplinare gli interventi delle *aree libere*.

2.5 L'albergo diffuso

L' "*albergo diffuso*" si configura come un nuovo modello di ospitalità di tipo turistico-ricettivo concepito per offrire agli ospiti l'esperienza di vita di un centro abitato, potendo contare sui normali servizi di tipo alberghiero quali l'accoglienza, la ristorazione, gli spazi comuni ma pernottando in abitazioni e relative camere di differenti edifici che possono fare parte di tutto il comprensorio della fraz. di Chiozza.

L' "*albergo diffuso*" si rivolge non a turisti, ma a dei "residenti temporanei" e cioè a coloro che sono interessati ad aumentare le proprie conoscenze sugli usi, sulle tradizioni e peculiarità agro-alimentari di un particolare borgo, che sono interessati a vivere le relazioni sociali con gli abitanti come esperienza diretta della vacanza.

Questo nuovo modello di ospitalità turistico consente uno sviluppo del territorio pienamente sostenibile e rappresenta una nuova filosofia dell'ospitalità attenta alla cultura del luogo e all'ambiente.

La struttura alberghiera viene di fatto interamente realizzata mediante il recupero e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente sia privato che pubblico.

La struttura dell' "*albergo diffuso*" di norma si dovrà basare su una gestione unitaria e coordinata delle unità ricettive, che possono essere di diversa tipologia (alloggi, bed&breakfast, camere, agriturismi di paese ecc.), sulla dotazione di una serie di attrezzature comuni (ufficio ricevimento, sala comune, ristorante-bar o punto ristoro con annessa sala per le consumazioni, piscina, punto vendita prodotti

tipici, ecc.) e sulla prestazione di servizi comuni (rete telematica, informazioni turistiche, visite guidate di tipo culturale, gastronomico, naturalistico).

2.6 Modalità di attuazione

Il piano di recupero è attuato:

- a) dai proprietari singoli o associati per gli edifici privati;
- b) dal Comune, direttamente ovvero mediante apposita convenzione con i soggetti di cui alla lettera a) nei seguenti casi:
 - per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, limitatamente agli interventi di interesse pubblico, con interventi diretti;
 - per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione;
 - per eventuali interventi da attuare, anche mediante occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari degli edifici, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari medesimi, delle spese sostenute.

2.7 Indagini geologico-tecniche

Ai fini della tutela dell'integrità fisica del territorio, a supporto delle previsioni del Piano di Recupero, è stata redatta apposita Relazione Geologica dove sono state espresse valutazioni di compatibilità fra le previsioni urbanistiche e le condizioni di pericolosità dell'area, definendo l'assetto geologico, idraulico e sismico del territorio del Piano.

Gli interventi previsti sono stati sottoposti a fattori condizionanti e dovranno rispettare prescrizioni in merito alla fattibilità geologica, idraulica e sismica.

Pertanto costituiscono parte integrante e sostanziale del Piano di Recupero tutti gli elaborati che formano le Indagini Geologiche.

2.8 Preventivo sommario di spesa

Gli interventi vengono distinti fra quelli di *iniziativa pubblica*, che saranno soprattutto rivolti alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e ad interventi che possano incrementare l'appetibilità turistica del centro storico in funzione dell'"*albergo diffuso*" come la possibilità di intervenire sul verde pubblico; e quelli di *iniziativa privata*, da effettuare sugli edifici, per il miglioramento sismico, per l'adeguamento funzionale ed igienico, e per la riqualificazione estetica; e rivolti ad interventi che possano incrementare l'"*albergo diffuso*".

Nello specifico abbiamo:

- a) *interventi di iniziativa pubblica*:

N.1	Interventi pavimentazione di viabilità pedonale in pietra arenaria			
		mq. 300,00 x 150,00 €/mq	€	45.000,00
N.2	Intervento di riqualificazione di slarghi, piazze, aree di sosta ed aree a parcheggio in asfalto architettonico con inserti in pietra arenaria			

		mq.600,00x150,00 €mc	€	90.000,00
N.3	Intervento di illuminazione pubblica		A corpo	€ 120.000,00
N.4	Intervento di riqualificazione di aree a verde pubblico attrezzato		a corpo	€ 145.000,00
				€ 400.000,00

b) *interventi di iniziativa privata:*

I fabbricati oggetto di intervento sono stati suddivisi per destinazioni d'uso e cioè, *edifici a prevalente uso abitativo, ad uso collettivo e commerciale, edifici rurali, edifici incongrui, edifici diruti ed in stato di abbandono.*

Per la determinazione dei costi di recupero è stata presunta una spesa media a corpo a seconda degli interventi.

N.1	Edifici a prevalente uso abitativo, collettivo e commerciale			
		n. 33x30.000,00 €a corpo	€	1.350.000,00
N.2	Edifici rurali			
		n.4x25.000,00	€	250.000,00
N.3	Recupero edifici incongrui			
		n.30x.....	€	200.000,00
N.4	Ricostruzione edifici diruti			
		n.12x200.000,00	€	3.400.000,00
N.5	Interventi per la realizzazione di spazi di uso comune atti al servizio di accoglienza			
		a corpo		
		Totale	€	1.350.000,00

INDICE

1.0 Premessa	pag.01
1.1 Ambito del P.dR. e Destinazione urbanistica	pag.01
1.2 Ambito di pertinenza dei nuclei storici	pag.01
1.3 Elaborati costitutivi del P.d.R.....	pag.02
1.4 Notizie storiche	pag.02
1.5 Caratteristiche dell'abitato	pag.03
1.6 Rilievo delle destinazioni d'uso degli immobili	pag.03
1.7 Condizioni fisiche degli edifici	pag.04
1.8 Obiettivi del Piano.....	pag.04
1.9 Descrizione degli elaborati grafici.....	pag.05
2.0 Classificazione degli edifici	pag.07
2.1 Individuazione aree libere	pag.09
2.2 Destinazioni d'uso ammissibili.....	pag.09
2.3 Interventi ammissibili	pag.09
2.4 Norme tecniche sull'uso di materiali e finiture.....	pag.10
2.5 L'albergo diffuso	pag.10
2.6 Modalità di attuazione	pag.11
2.7 Indagini geologico-tecniche	pag.11
2.8 Preventivo sommario di spesa.....	pag.11