



COMUNE DI SILLANO
provincia di Lucca

PIANO Di RECUPERO
-centro storico di Metello-

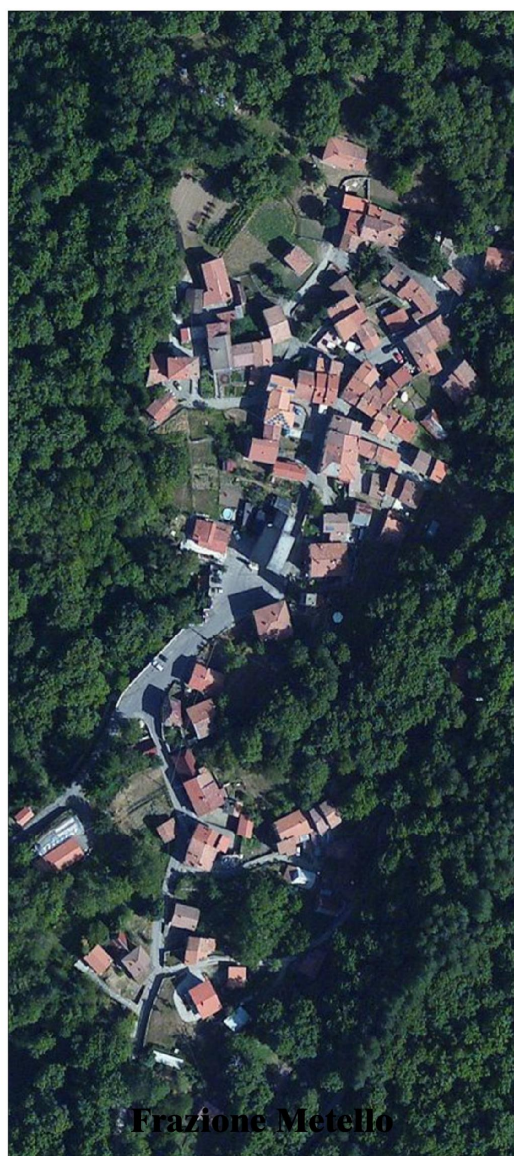
gennaio 2018

Relazione illustrativa

il sindaco
Per.Ed. Roberto Pagani

il responsabile u.t.c.
Geom. Moreno Gaspari

tecnico incaricato
Arch. Raffaele Santandrea



Frazione Metello

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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.

Questa località è costituita da un nucleo insediativo di origine antica di matrice agro-silvo-pastorale ed il Piano di Recupero comprenderà un'area che coincide con parte del perimetro della centro storico come individuato dal vigente P.di F. Tale area ha un'estensione di circa 15.721,00 mq.

1.1 Ambito del P.di R. e Destinazione Urbanistica

Il presente Piano di Recupero è conforme allo strumento urbanistico generale ossia al Piano di Fabbricazione vigente e le relative N.T.A.

L'area oggetto del P.d.R. è classificata dal vigente Programma di Fabbricazione come Zone A- Residenziali di antica formazione.

In tale zona 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 è 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.* – scale varie;
- Tav.02 - *Evoluzione catastale* - scala 1:2.000;
- 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 della ricettività turistica* - scala 1:1.000.

Indagini geologiche:

- *Relazione geologico-tecnica*;
- *Elaborati cartografici*:
 - Tav. 1 – Corografia (scala 1:10.000)*;
 - Tav. 2 – Carta geologica (scala 1:2.000)*;
 - Tav. 2.I – Sezioni litostratigrafiche (scala 1:300)*;
 - Tav. 3 – Carta litotecnica e dei dati di base (scala 1:2.000)*;
 - Tav. 4 – Geomorfologica (scala 1:2000)*;
 - Tav. 5 – Carta della Permeabilità (scala 1:2000)*;
 - Tav. 6 – Carta della Pericolosità Geologica e Geomorfologica (scala 1:2000)*;
 - Tav. 7 – Carta della Pericolosità Idraulica (scala 1:2000)*;
 - Tav. 8 – Perimetrazione delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante (P.A.I.)*.
 - All. 1 – Tabulati prove penetrometriche dinamiche effettuate*;
 - All. 2 – Tabulati e diagrammi indagini di correlazione*.

1.4 Notizie storiche

L'origine del borgo di Metello è sicuramente molto antica: se ne hanno notizie attraverso una documentazione storica risalente al 1400. Esso sorge a quasi 1000 m. sul l.m. ed è costituito da un nucleo insediativo di matrice agro-silvo-pastorale. Esso si trova nella Valle di Soraggio, una vallata che degrada verso il fiume Serchio di Soraggio caratterizzata da altri insediamenti di tipo pastorale.

1.5 Caratteristiche dell'abitato

Il borgo di Metello si sviluppa longitudinalmente lungo una viabilità comunale di collegamento, esso è caratterizzato da un primo nucleo edilizio principale destinato a civile abitazione (con presenza di un passaggio voltato mentre un altro, presente nel catasto storico, è andato distrutto) mentre in una fascia più esterna trova posto un'edilizia di tipo isolata a carattere abitativo e rurale- agricolo.

La chiesa è dedicata a S.Bartolomeo ed è stata eretta nel 1864, essa sorge isolata all'ingresso del paese e si affaccia lungo la sua viabilità principale.

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

La presente indagine è stata condotta attraverso sopralluoghi diretti nel centro storico 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 ad utilizzo permanente e stagionale, una destinazione di tipo commerciale, una edilizia di tipo religioso ed infine un'edilizia di tipo agricolo.

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

- verde pubblico,

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

Già da questo tipo di indagine si è potuto constatare la presenza di un patrimonio edilizio e spazi di interesse comune, capaci di soddisfare la richiesta di unità ricettive e di attrezzature di servizio a sostegno di uno sviluppo turistico di tipo ricettivo rivolto in particolar modo ad un escursionismo di tipo ambientale. Inoltre, potrebbero essere incrementate le attività di tipo economico, sempre a favore del turismo, quali l'artigianato e la commercializzazione dei prodotti tipici, soprattutto di tipo agro-alimentare.

1.7 Condizioni fisiche degli edifici

Gli immobili individuati all'interno della perimetrazione del P.diR. comprendono edifici che potremmo, in un primo momento, definire di matrice storica che sono stati oggetto di interventi, anche in epoca recente, di tipo manutentivo o di ristrutturazione edilizia. Segue un'edilizia, sempre significativa, che è stata oggetto di interventi successivi su strutture preesistenti probabilmente di origine rurale ad uso abitativo e/o rurale con cambiamento di destinazione d'uso in residenziale.

Un certo numero degli edifici definiti di matrice storica 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.).

Sono presenti degli immobili a destinazione d'uso agricola, oggi utilizzati come ricovero attrezzi e/o magazzino, che necessitano di interventi di recupero e di adeguamento sismico.

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. E' rappresentata da n.4 manufatti che si presentano, in generale, in buone condizioni.

Sono presenti n.2 edifici privati, di tipo rurale-abitativo, in stato di abbandono e n.16 immobili diruti.

1.8 Obiettivi del piano

Il Piano di Recupero è stato redatto secondo le indicazioni della l.r. n.57/1985 e secondo le modalità contenute nella l.r. n.1/2005, avrà tra i suoi obiettivi la riqualificazione urbanistica dell'aggregato urbano attraverso il recupero architettonico dell'abitato, l'adeguamento igienico-sanitario e funzionale degli edifici, l'adozione di tecnologie rivolte al miglioramento e/o adeguamento sismico degli edifici nel rispetto della vigente normativa antisismica. Il tutto nell'ottica però di una riqualificazione ambientale e di una valorizzazione turistica della zona che possa porre i presupposti per un nuovo tipo di permanenza della popolazione.

La posizione privilegiata e la particolarità di questo nucleo rurale, la presenza di

un rilevante patrimonio ambientale fatto di un territorio ricco di boschi di castagni offrono la possibilità di una valorizzazione del patrimonio edilizio esistente rivolto ad un turismo di tipo escursionistico ed ambientale.

Nell'ottica di una valorizzazione di questo tipo, il P.di R. terrà conto:

della *riqualificazione urbanistica* degli aggregati urbani attraverso:

- la riqualificazione architettonica dell'abitato,
- dell'adeguamento igienico-sanitario e funzionale degli edifici,
- l'adozione di tecnologie rivolte al miglioramento e/o adeguamento sismico degli edifici,

della *riqualificazione infrastrutturale* dell'aggregato urbano attraverso:

- recupero ed adeguamento della viabilità e delle aree pubbliche,
- recupero dell'intorno paesaggistico,
- valorizzazione degli spazi di sosta comuni ad uso degli abitanti e di turisti.

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.diR. e dell'ambito di pertinenza dei nuclei storici su carta tecnica regionale e relativa descrizione geografica, su estratto P.diF. vigente: l'area d'intervento del PdiR. ricade in Zone A- Residenziali di antica formazione, e individuazione dei due perimetri su foto aerea.

Tav.02- *Evoluzione catastale*, attraverso la quale è stata analizzata l'evoluzione storica facendo riferimento alla cartografia catastale con rappresentazione del Primo catasto terreni, postunitario; al catasto terreni al '39, fino al catasto terreni attuale. Dalla loro sovrapposizione è stato possibile individuare come il tessuto urbano si sia potuto trasformare nel tempo.

Tav.03- *Destinazioni d'uso ed uso del suolo*, con individuazione di 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, edifici abbandonati, diruti ed incongrui.

Per la determinazione delle destinazioni d'uso degli immobili è stato effettuato un rilievo diretto del centro abitato, basato su conoscenze dirette, che ha 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. Inoltre è stato rilevato l'uso del suolo delle aree libere distinto in verde pubblico e privato (orti, giardini, agricolo e bosco).

Tav.04- *Servizi pubblici ed opere di urbanizzazione*, in questa tavola sono stati evidenziati all'interno del perimetro del P.d.R.:

- gli edifici di pubblica proprietà (civile e religiosa),
- gli edifici di proprietà privata,
- i parcheggi pubblici, individuati all'interno del perimetro del P.d.R.,
- il verde pubblico,
- le piazze pubbliche,
- le opere di urbanizzazione con individuazione, all'interno del perimetro del P.d.R., delle reti di servizio: acquedotto, rete gas GPL, rete fognaria.

Tav.05- *Spazi pubblici e viabilità*, con riportate la viabilità comunale esistente e le piazze individuate all'interno del perimetro individuato dal P.d.R. 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*, 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.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;
- 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 di *edifici in stato di abbandono* che allo stato attuale risultano avere una condizione manutentiva carente;
- l'individuazione delle *aree libere* suddivise in verde privato e pubblico.

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

Tav.07- *Interventi pubblici*, nel seguente elaborato grafico sono state evidenziate:

- edifici pubblici in genere, consistenti nella chiesa di S.Bartolomeo e nella canonica,

- i tratti di viabilità pubblica su cui intervenire,
- piazze pubbliche su cui intervenire,
- aree libere: verde pubblico attrezzato.

Gli interventi pubblici saranno rivolti essenzialmente:

- al miglioramento della viabilità interna per la quale si prevede la realizzazione del manto di usura dove necessario,
- ad interventi manutentivi e di ripristino di porzioni di pavimentazione esistente in piazze e slarghi esistenti,
- alla fornitura e posa in opera di asfalto di tipo architettonico per connotare e migliorare l'immagine del Centro Storico.

Tav.08- *Interventi privati*, in questa tavola è stato evidenziato il patrimonio edilizio esistente e la sua destinazione d'uso suddivisa in residenziale e commerciale, rurale, incongrui, diruti ed in stato di abbandono; il verde privato, suddiviso in orti, giardini, verde agricolo e bosco, per i quali si auspica una loro apertura al pubblico e la possibilità di eventuali interventi manutentivi, a favore di una fruizione turistica.

Tav.9- *Potenzialità della ricettività turistica*, per l'implementazione di un turismo di tipo ambientale, tenuto conto dell'alto valore storico-architettonico e ambientale del Centro Storico, è stata predisposta una tavola che individua le seguenti risorse disponibili:

- gli alloggi disponibili in funzione dell'ospitalità turistica, da destinare alle unità ricettive e/o ai servizi. Sono stati individuati tenendo presente una loro disponibilità totale (100%);
- le attrezzature collettive e le attività commerciali a servizio dell'attività turistica;
- il patrimonio edilizio pubblico che potrebbe essere funzionale alle dinamiche di una attività ricettiva di tipo turistico.

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 incongrui;*

- *edifici diruti*;
- *edifici in stato di abbandono*.

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. 59/'80.

Sono stati classificati *edifici di valore storico-architettonico* gli immobili del Centro Storico 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 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.).

Sono stati classificati *edifici in stato di abbandono* quegli immobili che allo stato attuale non sono abitati e risultano avere una condizione manutentiva di tipo carente.

Esiste infine la possibilità di avere edifici e/o in particolar modo parti di essi modificati 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 e giardini, che rappresentano elementi di connessione tra le varie architetture ed in cui si svolge la vita sociale di un centro storico.

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

- *viabilità pubblica pedonale e carrabile,*
- *piazze pubbliche,*
- *verde pubblico, comprensivo anche delle aree boscate,*
- *verde privato, suddiviso in: orti giardini, verde agricolo e bosco.*

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 e bosco, 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 di una attrazione di tipo turistico-ricettiva.

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 ricettive, ristoranti, bar, autorimesse.

In particolare il recupero degli edifici rurali, presenti nel centro storico e non più utilizzati ai fini agricoli, potrà di norma consentire la dotazione di attrezzature comuni e di attività commerciali e artigianali per il settore turistico-ricettivo.

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 incongrui* è ammessa la demolizione e ricostruzione.

Per gli *edifici diruti* è ammessa la ricostruzione.

Esiste poi un edificato definito *edifici in stato di abbandono* per i quali 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 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.

2.6 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 Geologico-Tecnica 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.

2.7 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, 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'attrattività turistico-ricettiva.

Nello specifico abbiamo:

a) *interventi di iniziativa pubblica:*

N.1	Interventi pavimentazione di viabilità interna in pietra arenaria		
	mq. 700,00 x 150,00 €/mq	€	105.000,00
N.2	Intervento di riqualificazione di viabilità ed aree a parcheggio in asfalto architettonico con inserti in pietra arenaria		
	mq 600,00x120,00 €/mc	€	72.000,00
N.3	Intervento di riqualificazione di piazze e slarghi con fornitura e posa in opera di pietra arenaria		
	mq 450,00x250,00 €/mc	€	112.500,00
N.4	Intervento di riqualificazione di area a verde pubblico attrezzato		
	a corpo	€	150.000,00
		€	439.500,00

b) *interventi di iniziativa privata:*

I fabbricati oggetto di intervento sono stati suddivisi per destinazioni d'uso e cioè, *edifici a prevalente uso abitativo, 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 e commerciale		
	n. 45 x 30.000,00 €/a corpo	€	1.350.000,00
N.2	Edifici rurali		
	n.10x25.000,00	€	250.000,00
N.3	Recupero edifici incongrui		
	a corpo	€	200.000,00
N.4	Ricostruzione edifici diruti		
	n.17x200.000,00	€	3.400.000,00
N.5	Interventi edifici in stato di abbandono		
	n.2x50.000,00	€	100.000,00
	Totale	€	5.200.000,00

INDICE

1.0 Premessa	pag.01
1.1 Destinazione urbanistica	pag.01
1.2 Ambito di pertinenza dei nuclei storici	pag.01
1.3 Elaborati costitutivi del P.d.R.....	pag.01
1.4 Notizie storiche	pag.02
1.5 Caratteristiche dell'abitato	pag.02
1.6 Rilievo delle destinazioni d'uso degli immobili.....	pag.02
1.7 Condizioni fisiche degli edifici	pag.03
1.8 Obiettivi del Piano.....	pag.03
1.9 Descrizione degli elaborati grafici.....	pag.04
2.0 Classificazione degli edifici	pag.06
2.1 Individuazione aree libere	pag.07
2.2 Destinazioni d'uso ammissibili.....	pag.08
2.3 Interventi ammissibili	pag.08
2.4 Norme tecniche sull'uso di materiali e finiture.....	pag.08
2.5 Modalità di attuazione	pag.09
2.6 Indagini geologico-tecniche	pag.09
2.7 Preventivo sommario di spesa.....	pag.09