



## **COMUNE DI TRESANA**

*P.le 25 Aprile*

*54012 - loc. Barbarasco*

*Tresana - (MS)*



### **REDAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DEL NUCLEO DI TAVELLA (TRESANA - MS)**

#### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Maggio 2017



**Arch. Alessandra Carlesi**

**Arch. Maristella Pafundi**

# **INDICE DEGLI ELABORATI**

## **1. Relazione tecnica illustrativa**

- 1.1 Introduzione
- 1.2 Obiettivi della politica di recupero
- 1.3 Fasi dell'intervento

## **2. Compilazione delle schede di rilievo del patrimonio edilizia**

- 2.1 Guida alla lettura
- 2.2 Specifiche riguardanti alcune voci

## **3. Relazione e quantificazione di massima delle spese**

- 3.1 Descrizione degli interventi
- 3.2 Quantificazione di massima delle spese per le opere di urbanizzazione

## **4. Programma di attuazione e piano finanziario**

## **5. Documentazione Fotografica**

# 1. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

## 1.1 Introduzione

Pur nella sua eterogeneità sia dal punto di vista geomorfologico che culturale, il territorio lunigianese presenta uno spiccato carattere rurale che costituisce il patrimonio ambientale, paesaggistico e culturale sulla cui valorizzazione si basa uno sviluppo locale integrato e sostenibile.

I borghi, i casolari e le ville, le sistemazioni agrarie e le coltivazioni, i toponimi, costituiscono infatti la testimonianza di un'attività che nel corso della storia ha modellato il territorio e creato un'armonia fatta di paesaggio, cultura, arte e lavoro. L'elemento di forza del territorio rurale consiste quindi nell'aver custodito integri nel corso dei secoli i propri caratteri e la propria identità, mantenendoli disponibili per nuove strategie di sviluppo basate sul recupero, la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse naturali, storiche e ambientali.

Se dunque è ormai patrimonio comune che la valorizzazione del territorio assuma un valore aggiunto solo se la stessa è inserita in un sistema di sostenibilità, evitando processi settoriali di programmazione e visioni segmentate, tutto ciò significa porre al centro della sostenibilità la pianificazione territoriale, la diffusione delle innovazioni, la sostenibilità ambientale (intendendo per tale l'ambiente naturale, ma anche quello riguardante il tessuto e l'arredo urbano, le costruzioni, i monumenti, nonché l'ambiente culturale: storia, tradizioni, artigianato).

La qualità dell'ambiente, data dalla tutela e dalla valorizzazione del patrimonio culturale e del patrimonio naturale, rappresenta l'elemento imprescindibile per un adeguato sviluppo economico di un territorio.

Da queste prerogative è nata l'idea di un progetto integrato a scala territoriale, attualmente in fase di redazione, denominato "Borghi Vivi" il cui principale obiettivo è quello di promuovere le potenzialità produttive, culturali e turistiche del territorio lunigianese attraverso il ripristino dell'immagine e il recupero paesaggistico del patrimonio edilizio - storico locale, favorendo nello stesso tempo il recupero del tessuto sociale dei borghi lunigianesi e creando un modello sostenibile di sviluppo.

Nell'ambito di un così vasto progetto si inserisce anche l'antico borgo di **Tavella**, appartenente alla frazione di Giovagallo, che sorge a 299 metri sul livello del mare e dista 4,14 chilometri dal capoluogo.

Posto al confine con la Liguria sulla riva destra del torrente Osca, Giovagallo fu feudo malaspiniano indipendente e sede di castello. Citato fin dal 1033, nel 1202 è ricordato nel cosiddetto lodo di Truffa e Ubaldo, una delle paci tra i Malaspina ed i vescovi di Luni.

Il feudo di Giovagallo si formò nel 1266 con Manfredi Malaspina, figlio di Corrado l'Antico dello Spino Secco di Mulazzo, che divenne anche signore di Lusuolo e Madrignano. Nel 1282 gli successe il figlio Moroello, ricordato da Dante nella Commedia e sposo di Alagia Fieschi, nipote

del Papa Adriano V. Il primogenito Manfredi II ne prese il posto e quindi nel 1344 il figlio Moroello III. La linea dei marchesi scomparve con la morte in giovane età del discendente di Moroello III, Giovanni. Il feudo rientrò quindi in possesso dei marchesi di Mulazzo, e poi alla famiglia Corsini.

**Tavella** conserva il profilo urbanistico originario: un'impronta inconfondibile conferitagli dalle antiche casette con tetti originariamente di ardesia e muri in pietra a faccia vista, raggruppate intorno alla chiesa in un labirinto di volte sotto le quali corrono diverticoli di accesso agli scantinati. Originariamente il piano terra delle abitazioni era adibito ad uso cantina, legnaia o ricovero per animali mentre i piani superiori avevano funzione di vera e propria abitazione. Attualmente la destinazione d'uso è rimasta per così dire invariata spostando ai piani bassi l'ingresso delle abitazioni.

Come la maggior parte dei borghi lunigianesi, in particolar modo quelli lontani dal capoluogo, anche il borgo di Tavella conta pochissimi residenti (attualmente 5) che abitano in maniera continuativa. Numerosi sono infatti gli edifici in stato di abbandono o utilizzati solo periodicamente, prevalentemente nel periodo estivo ed anche in questi casi ci si trova di fronte alla diretta proprietà dell'edificio, risultando assai limitate per non dire nulle le abitazioni in regime di locazione.

## ***1.2 Obiettivi della politica di recupero***

Sia per quanto attiene alle risorse da rendere disponibili, che ai processi amministrativi e culturali da attivare, le attività connesse al recupero sono strettamente intrecciate con la Pianificazione Urbanistica; la limitatezza delle risorse economiche ed anche i problemi giuridici, legati all'assetto proprietario, fanno evidentemente escludere la possibilità di un recupero che gravi completamente sulla iniziativa e sulle risorse pubbliche.

Compito dell'Amministrazione è, dunque, quello di individuare una scala di priorità, sia nella localizzazione degli interventi che nella scelta del tipo e della dimensione economica delle opere da realizzare. Il parametro di scelta è evidentemente connesso alla previsione ed alla misura della potenzialità reale di aggregare intorno all'iniziativa pubblica quelle risorse economiche private e soprattutto la disponibilità e l'apertura culturale nei singoli operatori, senza le quali ogni intervento rischierebbe di rimanere vano.

Lo studio di fattibilità denominato "Borghi Vivi 2" ha individuato nel borgo di Tavella un discreto patrimonio di edilizia storica, attualmente inutilizzato o abbandonato, che contribuisce a rendere il Comune di Tresana un polo di attrazione nell'ambito del Progetto di Sviluppo Integrato "Borghi Vivi", conferendogli notevoli potenzialità di sviluppo dal punto di vista turistico e ricettivo. È in questa prospettiva che il Piano di Recupero assume anche un ruolo strategico per la vocazione turistica del territorio attraverso il miglioramento degli standard, dei servizi, delle infrastrutture e la riqualificazione dell'immagine complessiva dei borghi che nel corso degli anni è andata sempre più degradandosi.

Infatti agli edifici in pessimo stato di conservazione fanno riscontro altrettanti edifici recuperati o costruiti senza alcun rispetto dei caratteri tipologici originari del contesto in cui si inserivano. Ecco quindi che uno strumento come il piano di Recupero si rende necessario al fine di stabilire delle regole ben precise per una consapevole riqualificazione integrale e integrata.

### **1.3 Fasi dell'intervento**

L'intervento di recupero, che come si è visto è sollecitato dalla concomitanza di più fattori quali il degrado del patrimonio edilizio esistente e della struttura urbanistica, l'importanza che entrambi i borghi rivestono nell'ottica del rilancio turistico del territorio e l'appartenenza ad un progetto integrato di sviluppo territoriale concreto ed avviato come quello di Borghi Vivi, deve svolgersi seguendo delle fasi ben distinte, l'una riguardante le opere di urbanizzazione che necessitano di essere migliorate ed integrate, l'altra riguardante le opere private che dovranno essere incentivate come specificato nel paragrafo 3 sul programma di attuazione ed il piano finanziario.

## **2. COMPILAZIONE DELLE SCHEDE DI RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO**

### **2.1 Guida alla lettura**

L'analisi del patrimonio edilizio è stata redatta mediante la creazione di un database in modo da consentire non solo un'agevole individuazione delle unità edilizie e la possibilità di elaborare i dati per fornire molteplici letture, ma anche un successivo aggiornamento da parte dell'amministrazione comunale. Il database è stato realizzato con il software FileMaker Pro.

L'analisi mediante compilazione di una scheda standard se da una parte garantisce uniformità nei criteri di osservazione e facilità di comparazione, dall'altra obbliga ad una schematizzazione che a volte può risultare troppo rigida e riduttiva. Pertanto si ritiene utile dare alcune indicazioni sui criteri che hanno guidato la redazione delle schede per evitare equivoci nella lettura delle stesse.

Innanzitutto occorre precisare che ogni scheda si riferisce ad una Unità Minima di Intervento (U.M.I.) che corrisponde ad una Unità Edilizia (vedi art. 5 delle NTA); questa non sempre coincide con una singola particella catastale, potendo comprenderne una sola parte o più di una. Il perimetro della U.M.I. è individuabile, nella scheda, dalla lettura dei dati catastali e dall'estratto di mappa su cui sono state tracciate le eventuali frazioni di particella prese in considerazione (la delimitazione delle frazioni di particelle deve intendersi indicativa, essendo stata tracciata sulla sola base dell'osservazione esterna, senza misurazioni).

Si deve inoltre sottolineare che l'analisi è stata condotta mediante l'osservazione diretta esterna degli edifici.

## **2.2 Specifiche riguardanti alcune voci**

*N° piani complessivi:* somma del numero di piani fuori terra e di quelli interrati o seminterrati.

*N° piani fuori terra:* laddove l'edificio si sviluppi in altezza in maniera disomogenea, si considera il numero di piani presenti nella parte in cui lo sviluppo è maggiore (escluse eventuali torrette o altane).

*N° piani interr. o semint.:* l'osservazione esterna ha ovviamente reso possibile l'individuazione di questi piani solo laddove fossero presenti delle finestre o prese d'aria in prossimità del piano di campagna.

*Superficie coperta, Superficie totale e Volume:* dati non rilevati ma in sede di eventuale presentazione di progetti di intervento la scheda potrà essere aggiornata.

*Valore urbanistico e ambientale:* in questa lettura l'edificio viene valutato in rapporto al tessuto urbano e per l'impatto visivo nel contesto ambientale. Pertanto si valuta la sua collocazione, omogenea o no al tessuto edilizio, e l'eventuale rilevante presenza di volumi incongrui ai caratteri del luogo, fermo restando che la presenza di elementi degradanti è segnalata nella casella apposita.

*Classificazione storico-architettonica:* per questa classificazione, che determina gli interventi ammessi, si rimanda all'art. 6 delle N.T.A.

*Tipo di godimento e Grado di utilizzo:* spesso queste informazioni sono mancanti in quanto acquisibili solo dagli stessi proprietari o affittuari. In sede di eventuale presentazione di progetti di intervento la scheda potrà essere aggiornata.

*Spazi aperti:* spazi integrati nell'edificio o pertinenziali privi di: copertura (es. cortili) oppure tamponamenti laterali (es. portici) oppure entrambi (es. giardini).

*Alterazioni subite:* si intendono interventi che riguardano l'intero edificio o parti consistenti di esso dal punto di vista strutturale, volumetrico o funzionale. Sono quindi esclusi gli interventi di finitura e l'apertura di porte e finestre.

*Superfetazioni:* vengono segnalati elementi incongrui presenti sulla facciata e che devono essere rimossi o modificati. In ogni caso valgono sempre le prescrizioni all'art.11 delle N.T.A.

*Documentazione cartografica:* in sede di presentazione di progetti di intervento, l'ufficio tecnico potrà inserire in questo contenitore i files degli elaborati in modo da avere un costante aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio.

*Documentazione fotografica:* l'immagine visibile sulla scheda stampata è quella della facciata principale o più significativa; in alcuni casi nel data base sono stati inseriti collegamenti

ad eventuali altre immagini dell'edificio ritenute utili. In seguito ad interventi esterni l'Ufficio Tecnico potrà inserire ulteriori foto che documentino le modifiche realizzate.

*Interventi ammessi:* per questa voce si rimanda agli artt. 7, 8 e 9 delle N.T.A.

*Raccomandazioni o prescrizioni particolari sugli interventi:* fermo restando quanto disposto dalle N.T.A, per alcuni edifici si è ritenuto utile o necessario specificare alcuni interventi oppure proporre delle soluzioni per la riqualificazione esterna dell'edificio.

### **3. RELAZIONE E QUANTIFICAZIONE DI MASSIMA DELLE SPESE**

#### **3.1 Descrizione degli interventi**

Le opere riguardano:

1. Il rinnovamento della rete idrica e di quella fognaria compresa la realizzazione di una fossa Imoff e del gas (gpl)
2. Il risanamento della pavimentazione dei percorsi interni attualmente in pessime condizioni o addirittura a tratti inesistente mediante lastre di arenaria e acciottolato
3. L'interramento delle reti tecnologiche attualmente aeree e sostenute da pali o appese alle facciate degli edifici.
4. Il potenziamento dell'impianto di illuminazione pubblica tramite la realizzazione di punti luce tipologicamente congruenti con i caratteri del borgo
5. Sistemazione dell'attuale area di sosta all'ingresso del borgo.

Le opere private consistono in interventi miranti soprattutto a riqualificare l'immagine complessiva del borgo attraverso l'eliminazione delle superfetazioni e il rifacimento delle superfici esterne con tecniche e materiali congrui ai caratteri tipologici e costruttivi originari dell'insediamento. Sono inoltre previste opere volte a migliorare la funzionalità abitativa degli edifici senza compromettere i caratteri tipici dell'immobile e dell'intero complesso urbanistico.

### 3.2 Quantificazione delle spese per le opere di urbanizzazione

Descrizione delle opere	Unità di misura	Quantità	Costo unitario	Importo
<b>Scavo a sezione obbligata e reinterro per la posa delle nuove canalizzazioni</b>	Mc	120	€40	€ 4.800
Realizzazione di fognatura a doppio tubo, separata per acque grigie e nere mediante fornitura e posa in opera dei due tubi congiunti a manicotto e anelli in gomma, sottofondo, rinfianco e cappa in sabbia; compresi i pozzetti di raccolta e di ispezione e la fossa Imhoff.	MI	255	€ 240	€ 61.200
Realizzazione di impianto per approvvigionamento del gas (bombolone GPL) compresa la fornitura e la posa in opera di tubi e di altro accessorio per rendere l'opera funzionante a regola d'arte.	MI	255	€ 200	€ 51.000
Rifacimento della rete di approvvigionamento idrico compresa la fornitura e la posa in opera dei tubi	MI	255	€ 95	€24.225
Rifacimento della rete di smaltimento delle acque piovane, comprese caditoie e pozzetti di raccolta	MI	255	€ 65	€16.575
Interramento delle reti tecnologiche compreso scavo e reinterro	MI	245	€ 100	€24.500
Realizzazione di pavimentazione in pietra (lastre di arenaria e acciottolato) posate su malta di allettamento, compreso la demolizione della pavimentazione o asfalto esistente, compreso letto di sabbia, realizzazione di sottofondo dello spessore minimo di 10 cm. E cordoli in arenaria	Mq	600	€ 150	€90.000
Fornitura e messa in opera di materiale necessario per la realizzazione di impianto di illuminazione pubblica a lampioni, posto in opera completo di armatura e corpi luminosi, comprese le tubazioni ed i cavi di illuminazione interrati.	MI.	255	€ 130	€33.150
Sistemazione dell' area di sosta per automezzi, compresa la realizzazione di un impianto di approvvigionamento idrico e la fornitura di sedute, cestini in legno e opportuna segnaletica	A corpo	1	€ 20.000	€ 20.000
<b>TOTALE IMPORTO DELLE OPERE</b>				<b>€ 325.450</b>



Pertanto per l'esecuzione delle opere pubbliche a carico dell'amministrazione comunale per l'urbanizzazione delle aree oggetto del Piano di Recupero è prevista una spesa di € **325.450** salvo quanto verrà quantificato dalla progettazione esecutiva, in base alle norme di attuazione del Piano.

#### **4. PROGRAMMA DI ATTUAZIONE E PIANO FINANZIARIO**

Si prevede la realizzazione dell'intervento, teso a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente della frazione in oggetto, in due fasi distinte: la prima limitata alla realizzazione delle opere pubbliche ed agli interventi sugli edifici pubblici e la seconda relativa agli interventi sugli edifici privati, attraverso la predisposizione delle necessarie operazioni di accesso ai finanziamenti regionali.

Il piano finanziario d'intervento prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria tramite finanziamenti regionali di edilizia sovvenzionata su proprietà pubblica e su acquisizione pubblica, concessi ai Comuni per la realizzazione degli interventi previsti in base agli artt.6, comma 1° e 2, comma 2°, lettere b), d), e), della Legge Regionale n° 57 del 07.05.1985, anche in attuazione dell'art. 29 della Legge n°457 del 05.08.1978.

Per quanto riguarda invece la realizzazione delle opere di recupero sul patrimonio edilizio di proprietà di privati se ne prevede la realizzazione tramite finanziamenti regionali di edilizia agevolata concessi ai privati, singoli o associati, o alle imprese di costruzione e alle cooperative, per la realizzazione degli interventi previsti in base all'art.6, comma 2°, lettera c) della citata L.R. n°57 del 07.05.1985, mediante compilazione e firma di apposita convenzione.

## ***5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA***



Piazzetta del borgo



Passaggi voltati e stato attuale delle pavimentazioni



Stato attuale di alcuni edifici





Esempio di interventi incongrui

