

RELAZIONE

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. 57/85, offre all'Amministrazione Comunale una possibilità concreta per l'attuazione di quanto già previsto dal vigente strumento urbanistico.

Attualmente Corfino risulta di gran lunga il più popoloso centro del Comune, compreso il capoluogo, e ciò è dovuto alla sua importanza quale stazione climatica e centro di alto valore storico-ambientale, che richiamano, soprattutto nel periodo estivo, un apprezzabile numero di turisti. Corfino ha di fatto funzionato da supporto turistico ricettivo per quello che è stato il Parco Naturale dell'Orecchiella, ora assorbito dal più vasto Parco dell'Appennino Tosco Emiliano.

Il centro storico insiste su un'area di circa 37.000 mq.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il presente Piano di Recupero è conforme allo strumento urbanistico generale (P.d.F.) ed è coerente il Piano Strutturale approvato.

L'area oggetto del P.d.R. è classificata dal vigente Programma di Fabbricazione come Zona A1, centro abitato di particolare pregio storico, architettonico, ambientale.

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.

ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.d.R.

Il presente Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo:

- Tav. 01 - individuazione P.d.R. - scala 1:2000;
- Tav. 02 - P.d.F. vigente - scala 1:2000;
- Tav. 03 - evoluzione storica - scala 1:2000;
- Tav. 04 - destinazioni d'uso - scala 1:1000;
- Tav. 05 - opere di urbanizzazione - scala 1:2000.

Quadro propositivo:

- Relazione;
- Norme di attuazione;
- Tav. 06 - classificazione edifici - scala 1:1000;
- Tav. 07 - schede edifici rurali, incongrui, diruti;
- Tav. 08 - interventi pubblici - scala 1:2000;
- Tav. 09 - potenzialità dell'albergo diffuso - scala 1:1000.

Indagini geologiche

- Tav. G0 - Relazione geologico-tecnica;
- Elaborati cartografici
 - Tav. G1 - Carta geologica - scala 1:2.000;
 - Tav. G2 - Carta geomorfologia - scala 1:2.000;
 - Tav. G3 - Carta dell'acclività - scala 1:2.000;
 - Tav. G4 - Carta della permeabilità - scala 1:2.000;
 - Tav. G5 - Carta litologico-tecnica e dei dati di base - scala 1:2.000;
 - Tav. G6 - Carta della vulnerabilità degli acquiferi - scala 1:2.000;
 - Tav. G7 - Carta della franosità del Bacino del Fiume Serchio (di riferimento delle norme di P.A.I.) - scala 1:2.000;
 - Tav. G8 - Carta di riferimento delle norme di P.A.I. del Bacino del Fiume Serchio - Rischio idraulico - scala 1:2.000;
 - Tav. G9 - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) - scala 1:2.000;
 - Tav. G10 - Carta delle aree a Pericolosità Geologica - scala 1:2.000;
 - Tav. G11 - Carta delle aree a Pericolosità Idraulica - scala 1:2.000;
 - Tav. G12 - Carta delle aree a Pericolosità Idraulica sui fossi minori - scala 1:2.000;
 - Tav. G13 - Carta delle aree a Pericolosità Sismica locale - scala 1:2.000.

NOTIZIE STORICHE

La frazione di Corfino è situata ai piedi della Pania omonima ed ha origini molto antiche, la prima testimonianza storica risale ad una pergamena del 793. Fin dal 1256 Corfino faceva parte dell'elenco dei liberi comuni (Statuti di Lucca) e nel 1370, durante le lotte tra Lucca ed Alderigo degli Antelminelli, fu incendiato e distrutto.

Oggi rimangono solo alcune testimonianze delle antiche mura del castello (centro storico e volta dei Coppi).

La chiesa parrocchiale di San Lorenzo è una delle più belle del circondario: ha tre navate ed era ricca di sacri arredi. Oltre la chiesa

parrocchiale, riveste particolare importanza religiosa il santuario della madonna del Perpetuo Soccorso, dove l'effigie della Vergine con Bambino, dipinta in una pregevole tavola cinquecentesca, è oggetto di particolare culto e devozione. Il santuario fu eretto dagli abitanti di Corfino agli inizi del 1600 nel posto dell'antica chiesa di S. Maria a Monte che nel 1370 fu saccheggiata e bruciata per opera di Orlando e Alderigo Antelminelli, e della quale era rimasta solo una piccola cappella con la pregevole immagine della vergine dipinta su legno.

CARATTERISTICHE DELL'ABITATO

Il paese di Corfino conta 460 residenti, si sviluppa ai piedi dell'omonima Pania, alla quota media di 850 mslm ca. ed ha la consistenza insediativa più importante del comune, superiore a quella del capoluogo. La sua rilevanza ha origine storiche che nel '900 è stata incrementata per il fatto di essere una nota località di villeggiatura estiva. Sono presenti tre strutture alberghiere di cui due fisse ed una stagionale, oltre alla presenza di case che tradizionalmente vengono affittate nel periodo estivo.

Il paese rappresenta una tappa obbligata per raggiungere il Parco Naturale dell'Orecchiella, ora ricompreso nel Parco Nazionale dell'Appennino Tosco-Emiliano.

RILIEVO DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI

E' stato effettuato con buona approssimazione un rilievo sulle destinazioni d'uso degli immobili dal quale è emerso che la destinazione residenziale è caratterizzata da una marcata presenza di abitazioni non utilizzate, che potrebbero costituire, una volta organizzate, le unità ricettività e le attrezzature di servizio dell'albergo diffuso.

E' inoltre emerso che risulta sufficiente la presenza delle attrezzature di interesse comune, mentre potrebbero essere incrementate le attività economiche rivolte alla fruizione turistico-ricettiva, quali l'artigianato e la commercializzazione dei prodotti tipici, in particolare dell'agroalimentare.

CONDIZIONI FISICHE DEGLI EDIFICI

La maggior parte degli edifici appartengono alla cosiddetta "edilizia minore" per la quale più che di valore architettonico rappresenta un importante valore di testimonianza storica della originaria ruralità del paese.

Questa edilizia è comunque impreziosita da diversi edifici di rilevante valore storico-architettonico, individuati in precedenza mediante apposito elenco redatto ai sensi della ex L.R. 59/80.

La maggior parte degli edifici con prevalente destinazione residenziale è stata recuperata anche se con evidenti segni di alterazione delle caratteristiche architettoniche originarie.

Rimangono invece da recuperare i diversi edifici che hanno mantenuto la destinazione d'uso agricola pur non essendo più utilizzati per tali scopi.

Sono presenti casi di edifici diruti che sono stati individuati perché presenti al primo catasto terreni, per i quali si prevede la loro ricostruzione.

Infine sono stati segnalati gli edifici di recente formazione che, per le loro caratteristiche tipologiche, morfologiche, costruttive e/o dimensionali, contrastano con i caratteri storico-architettonici dell'edificato e sono stati classificati come edifici incongrui.

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 storico;
- migliorare la qualità architettonica e funzionale 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 di rivitalizzare economicamente e socialmente il centro abitato;
- creare le condizioni per la realizzazione di un "albergo diffuso" che, nel pieno rispetto dell'identità del luogo, sia in grado, come fosse una struttura ricettiva unitaria, di mettere in rete edifici tra loro vicini e di proprietari diversi.

DESCRIZIONE DEGLI ELABORATI GRAFICI

Il Piano è stato suddiviso in due parti, il *Quadro conoscitivo* che contiene tutti gli studi e le analisi preliminari e il *Quadro propositivo* costituito dagli elaborati di progetto.

Quadro conoscitivo

E' stato effettuato un riscontro fra la cartografia tecnica regionale, la foto aerea e il vigente strumento urbanistico, facendo coincidere il perimetro del P.d.R. con quello del centro storico di Corfino.

Per l'analisi dell'evoluzione storica si è fatto riferimento ai dati sufficientemente attendibili delle cartografie catastali. A questo proposito è stata elaborata una tavola diacronica partendo dal Primo catasto terreni postunitario e attraverso il catasto terreni del 1939

circa si giunge alla cartografia catastale attuale, che peraltro non risulta del tutto corrispondente alle condizioni attuali. Dalla sovrapposizione di queste tre sezioni storiche è possibile individuare le trasformazioni che si sono verificate dall'unità d'Italia ad oggi. Le differenze nell'impianto urbanistico sono principalmente dovute alle addizioni edilizie operate prevalentemente lungo i tracciati stradali; mentre le demolizioni risultano abbastanza ridotte.

Per la determinazione delle destinazioni d'uso degli immobili si è provveduto ad un rilievo sulla base di conoscenze dirette, che ha fornito una sufficiente approssimazione dello stato d'uso degli immobili, individuando per le abitazioni quelle abitate e quelle non utilizzate, localizzando gli edifici destinati alle attrezzature di interesse comune e alle attività economiche. Un rilievo più puntuale è stato effettuato per gli edifici rurali attualmente non più utilizzati a fini agricoli, per gli edifici diruti presenti al catasto terreni e per gli edifici classificati incongrui per tipologia, morfologia, caratteri costruttivi e/o dimensionali quali i box metallici, le tettoie in materiali leggeri, le baracche in legno, i manufatti in materiali eterogenei, etc.).

Sono stati infine verificati gli spazi pubblici quali piazze, viabilità interna ed impianti a rete.

Quadro propositivo

E' stata redatta una tavola con indicata la classificazione degli immobili in base ai seguenti criteri:

- la presenza degli edifici nel Primo catasto terreni, postunitario, di fine ottocento per gli *edifici di antica formazione*;
- la presenza degli *edifici di rilevante valore storico-architettonico* nell'elenco di cui alla L.R. 59/80, redatto in precedenza e con il presente Piano confermato;
- l'individuazione degli *edifici rurali di antica formazione* che hanno mantenuto tale destinazione, ma non sono più utilizzati ai fini agricoli;
- l'individuazione degli *edifici incongrui* rispetto alle caratteristiche storico-architettoniche del contesto, costruiti dopo il 1940, con destinazione diversa dalla residenza, considerati tali per le loro caratteristiche tipologiche, morfologiche, caratteri costruttivi e dimensionali;
- l'individuazione degli *edifici* che attualmente risultano o allo stato di rudere o semplicemente presenti nella planimetria del Catasto Terreni.

Pur non essendo stati individuati nella tavola grafica, sono stati definiti manomessi e quindi normati gli edifici che risultano modificati rispetto alla loro configurazione originaria .

Per gli edifici rurali, incongrui e diruti è stata effettuata una ricognizione e 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. Sono state predisposte schede ricognitive e sintetiche, dotate di documentazione fotografica, dove si dettano specifiche disposizioni che integrano le Norme di Attuazione generali.

Gli interventi pubblici sono rivolti essenzialmente:

- al miglioramento di una parte molto limitata della viabilità interna, per la quale si prevede la realizzazione del manto di usura;
- alla pavimentazione di una piccola piazza interna;
- alla riqualificazione della piazza principale del paese;
- al miglioramento della pubblica illuminazione mediante sostituzione dei supporti a mensola di metallo dotati di lampade a risparmio energetico.

Per l'implementazione dell'albergo diffuso, tenuto conto della tradizione turistico-ricettiva e dell'alto valore storico-architettonico e ambientale del centro storico, è stata predisposta una tavola che individua le seguenti risorse disponibili:

- gli alloggi e le camere non utilizzati o sottoutilizzati, da destinare alle unità ricettive e ai servizi di tipo alberghiero;
- il patrimonio edilizio ancora a destinazione rurale, ma non più utilizzato per tale scopo, per le funzioni commerciali, artigianali e di servizio;
- le attrezzature collettive e le attività commerciali a servizio dell'attività turistica.

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Con il Piano di Recupero sono stati previsti interventi sull'intero paesaggio urbano e pertanto non solo sugli edifici, bensì sull'insieme dei connotati ambientali del centro storico, alla cui formazione concorrono anche le architetture minori, i fabbricati accessori, i vuoti urbani ecc..

Come conseguenza di quanto sopra 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 antica formazione;*
- *edifici rurali di antica formazione;*

- *edifici incongrui;*
- *edifici diruti;*
- *edifici manomessi.*

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 antica formazione* la maggior parte degli immobili del centro abitato che appartengono ad un'architettura di minor pregio, ma rivestono comunque un importante valore di tipo storico-documentale.

Sono stati classificati *edifici rurali di antica formazione* quegli immobili 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 di valore storico-architettonico, tipologico e ambientale costruiti dopo il 1940 aventi destinazione d'uso diverso dalla residenza.

Le caratteristiche di questi manufatti sono state classificate incongrue per tipologia, morfologia, caratteri costruttivi e/o dimensionali quali i box metallici, le tettoie in materiali leggeri, le baracche in legno, i manufatti in materiali eterogenei, etc.).

Sono stati classificati *edifici manomessi* quegli edifici o parti di essi, modificati nel tempo rispetto alla loro configurazione originaria, 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.

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.).

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;*

DESTINAZIONI 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 dei molti 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.

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 manomessi* sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione, miglioramento e adeguamento sismico.

Per gli *edifici diruti* è ammessa la ricostruzione.

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 la salvaguardia delle aree di pertinenza degli edifici destinate a giardino o ad orto.

L'ALBERGO DIFFUSO

L'albergo diffuso è un nuovo modello di ospitalità turistica 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, ed alloggiando in abitazioni e camere non troppo distanti tra loro ed inserite in un centro storico di rilevante interesse storico-architettonico e ambientale qual è quello di Corfino. 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; che sono interessati a vivere le relazioni sociali con gli abitanti come esperienza diretta della vacanza.

Questo nuovo modello di ospitalità turistica 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, anche attraverso il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati rurali, da tempo non sono più utilizzati ai fini agricoli, impiegandoli preferibilmente per la dotazione delle attrezzature di interesse comune.

La struttura dell'albergo diffuso di norma si dovrà basare su una gestione unitaria 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).

MODALITA' 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.

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:

PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA

Gli interventi vengono distinti fra quelli di iniziativa pubblica, che saranno rivolti alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, e quelli di iniziativa privata, da effettuare sugli edifici, per il miglioramento sismico, per l'adeguamento funzionale ed igienico, e per la riqualificazione estetica.

a) *interventi di iniziativa pubblica:*

1. pavimentazione di viabilità interna in pietra arenaria ad "opus incertum" mq 300 x 80 €/mq	€ 24.000,00
2. riqualificazione piazza principale (viabilità e parcheggio) in asfalto architettonico con inserti in pietra arenaria mq 520 x 50 €/mq	€ 26.000,00
3. punti luce a mensola in ferro verniciato, a risparmio energetico n. 50 x 500 €/mq	€ 25.000,00
<u>Totale</u>	€ 75.000,00

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 ed edifici diruti.

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

1. edifici a prevalente uso abitativo, ad uso collettivo e commerciale n 215 x 40.000 €/a corpo	€ 8.600.000,00
2. edifici rurali n. 29 x 60.000 €/a corpo	€ 1.740.000,00
3. recupero edifici incongrui n. 03 x 50.000 €/ a corpo	€ 150.000,00
4. ricostruzione edifici diruti n. 06 x 80.000 €/a corpo	€ 480.000,00

Totale € 10.970.000,00

INDICE

Relazione

Premessa	pag.01
Destinazione urbanistica	pag.01
Elaborati costitutivi del P.d.R.....	pag.01
Notizie storiche	pag.02
Caratteristiche dell'abitato	pag.03
Rilievo delle destinazioni d'uso degli immobili	pag.03
Condizioni fisiche degli edifici	pag.03
Obiettivi del Piano	pag.04
Descrizione degli elaborati grafici	pag.04
Classificazione degli edifici	pag.06
Destinazioni d'uso ammissibili	pag.08
Interventi ammissibili	pag.08
Norme tecniche sull'uso di materiali e finiture	pag.08
L'albergo diffuso	pag.09
Modalità di attuazione	pag.10
Indagini geologico-tecniche	pag.10

Preventivo sommario di spesa

Interventi di iniziativa pubblica	pag.11
Interventi di iniziativa privata	pag.12