

**PROVINCIA DI MASSA CARRARA
COMUNE DI ZERI**

PIANO DI RECUPERO DELL'ALPEGGIO DI FORMENTARA
RELAZIONE GENERALE



30 07 2013

TERESA ARRIGHETTI ARCHITETTO

1.	OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO DI FORMENTARA.....	2
2.	IL PIANO DI RECUPERO DI FORMENTARA NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI.....	2
3.	I CONTENUTI E LE FINALITA'	2
4.	LE STRATEGIE	3
5.	LE RISORSE E LA SOSTENIBILITA'	4
6.	I MATERIALI DEL PIANO DI RECUPERO	5
7.	CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITA' DETERMINATE DALLA VAS DEL PIANO STRUTTURALE ...	6

1. OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO DI FORMENTARA

La “Relazione illustrativa” redatta dal Comune di Zeri ed allegata alla domanda di contributo regionale presentata alla Giunta Regionale Toscana nel 2011, ai sensi della LR 57/85, per la redazione del Piano di Recupero, indica fra gli obiettivi del Piano: “il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio e la sua ottimale utilizzazione, nel rispetto dei valori culturali, ambientali e sociali presenti”.

Alla citata relazione si rimanda per la descrizione del villaggio d'alpeggio di Formentara e per le caratteristiche generali del Piano di Recupero.

Nel marzo 2012 il Comune di Zeri ha approvato il Piano Strutturale ai sensi della LR 1/2005, in cui tali obiettivi si confermano, e si individua nella destinazione turistica, in particolare nell'albergo diffuso, da intendersi come “ospitalità diffusa”, non essendo possibile garantire i requisiti minimi richiesti per un albergo, l'uso più adeguato a perseguire gli obiettivi dati.

2. IL PIANO DI RECUPERO DI FORMENTARA NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

Il Piano di Recupero di Formentara è previsto dal Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale di Zeri con delibera del 21 marzo 2012.

Lo Statuto del territorio del P.S. , di cui all' art. 11 della Disciplina, *“individua i caratteri naturali, storici, culturali, economici e sociali che, nel loro insieme, concorrono a definire l'identità e la peculiarità di un luogo o di un ambito territoriale; stabilisce, quindi, le regole per la loro conservazione ed il loro possibile sviluppo.*

La permanenza dei beni che costituiscono valori consolidati della collettività, per specificità paesaggistica, naturalistica e ambientale, è considerata un invariante strutturale nel senso che la conservazione di tale permanenza, che si esprime con componenti materiali o percezioni, costituisce il limite dello sviluppo oltre il quale non sono ammesse ulteriori carichi o diverse funzioni, dovendosi garantire la loro fruizione ed il loro godimento sia dalle generazioni presenti che da quelle future.

Nella presente Disciplina si definiscono ed individuano, secondo quanto definito al precedente comma, le risorse del territorio, dettano indirizzi per la loro gestione, orientandone l'uso secondo criteri di equità distributiva, di risparmio, di trasformazione controllata e tale da non comportarne distruzione, danno o riduzioni significative e irreversibili.”

Nello Statuto del P.S. i “centri abitati e nuclei rurali, di antica formazione, delle aree collinari e montane” costituiscono Invarianti Strutturali del sistema territoriale e paesaggistico Lunigiana e come tali soggette a conservazione, miglioramento o ripristino, valorizzazione, in relazione alle specifiche caratteristiche.

L'alpeggio di Formentara, “connotato da un'organizzazione planimetrica estesa e articolata di particolare interesse, formato da una ventina di edifici isolati o a schiera, con tettoie e recinti per gli animali, costruito per ospitare i pastori nel periodo estivo, oggi oggetto di uno specifico progetto di riqualificazione ad uso turistico” è inserito dal P.S. fra le emergenze paesaggistiche del Sub-sistema territoriale 2 – Vallata del Gordana.

Fra le Azioni strategiche previste dalle strategie del P.S. per l'UTOE 2 – Vallata del Gordana c'è:

“A.S. 2.7: Formentara: deve essere predisposto un apposito progetto di recupero ad uso turistico per la realizzazione di albergo diffuso”.

3. I CONTENUTI E LE FINALITÀ

L'alpeggio di Formentara, le cui caratteristiche storiche sono descritte esaustivamente in “La casa rurale in Lunigiana”, a cura di G.L. Maffei, editore Marsilio, nel capitolo: “La Formentara: storia e documenti di un villaggio d'alpeggio” di Caterina Rapetti, versa oggi in uno stato di grave degrado, e risulta quindi necessario, attraverso il presente Piano di Recupero, individuare quelle modalità di intervento, le funzioni, gli interventi urbanistici, che possano consentirne il recupero, alla luce della attuale situazione economica generale, non certamente favorevole, e delle possibili domande di

turismo a cui il piano può dare efficace risposta, promuovendo quindi le possibilità di recupero e gli interventi da parte dei privati proprietari e dell'ente pubblico.

Avendo come primo obiettivo la tutela, la conservazione e la valorizzazione del patrimonio ambientale, paesaggistico ed architettonico di Formentara, il Piano contiene una analisi puntuale degli edifici, degli spazi di riferimento del villaggio di alpeggio e dell'ambiente circostante.

L'analisi è condotta attraverso materiali diversi: grafici, fotografici, analitici, ed ha il duplice scopo di documentare lo stato attuale del villaggio e di catalogare e descrivere gli elementi del paesaggio e degli edifici che lo connotano e costituiscono i valori da conservare: le "invarianti" da cui non si può prescindere in alcun progetto di recupero e trasformazione.

Fra queste ci sono sicuramente le caratteristiche delle murature e l'utilizzo di pietre cantonali e di elementi in pietra quali stipiti e architravi, le coperture in piagne, le pavimentazioni ed i solai interni degli edifici, i materiali e le tecniche con cui sono state realizzate le superfici delle aree scoperte in relazione ai loro diversi utilizzi, gli elementi esterni quali scale in pietra e muri di sostegno, la viabilità principale e minore, la vegetazione e il bosco.

Una particolare attenzione è rivolta ai diversi tipi edilizi presenti, derivanti dai diversi usi che storicamente si facevano degli edifici.

Si tratta di differenze sostanziali, anche se non immediatamente evidenti - data l'immagine prevalentemente omogenea che il villaggio presenta - il cui rispetto garantisce la tutela delle caratteristiche storiche dell'insediamento.

Le possibilità di intervento sono calibrate, nelle Norme tecniche di Attuazione, anche in relazione ai tipi edilizi principali individuati.

Il Piano di Recupero ha anche un forte contenuto propositivo, in quanto non è possibile oggi pensare che interventi di recupero e di rivitalizzazione di un luogo come questo possano innescarsi con uno strumento urbanistico meramente analitico.

Nell'attuale contesto culturale, economico e sociale, un luogo come questo deve connotarsi per la capacità di proporre soluzioni innovative, che lo distinguano da altri tipi di luoghi e di offerte, e ne facciano un caso esemplare di turismo non commerciale, ma legato alle caratteristiche dei luoghi, alla storia degli edifici, alle economie del territorio in cui è immerso.

Sicuramente la capacità di connotarsi come un insediamento turistico sostenibile, ovvero che utilizza le risorse presenti in maniera rispettosa della loro riproducibilità e capace di esaltarne le caratteristiche ambientali, può essere oggi il valore aggiunto capace di favorirne il recupero.

4. LE STRATEGIE

Come si è detto, il presente Piano intende favorire e promuovere tutti gli interventi capaci di connotarlo come un insediamento turistico sostenibile ed in questo modo esaltarne la singolarità ed aumentare la capacità di attrarre risorse per il suo recupero.

In primo luogo la destinazione d'uso di "albergo diffuso" consente di considerare la sua struttura, fatta di un insieme di edifici di modeste dimensioni, come una opportunità e non come un limite.

Con "albergo diffuso" a Formentara si intende un insediamento destinato all'ospitalità diffusa, con caratteristiche di residenza turistica temporanea, che può essere esercitata sia dagli stessi proprietari in singoli edifici, sia in uno o più edifici con gestione unitaria, con una organizzazione simile a quella che si realizza in un'area di campeggio, ma con la possibilità di una gestione privata delle singole unità abitative e senza l'obbligatorietà sia di una gestione unitaria sia di servizi centralizzati. Date le ridotte dimensioni dei fabbricati, i diversi locali necessari per l'uso turistico-residenziale (camere da letto, locali di soggiorno, cucina, servizi) possono essere collocati in fabbricati diversi, collegati funzionalmente o fisicamente in relazione agli interventi ammessi sui fabbricati e sulle aree scoperte, ma possono essere anche allocati in uno stesso edificio, purché sia garantita una minima dotazione di spazi e di servizi igienici, necessaria per soggiorni di breve durata.

Alcuni spazi e servizi possono essere collocati anche all'esterno dei fabbricati e/o coperti dalle tettoie in legno ammesse: fra questi gli spazi per soggiorno, tavoli per la somministrazione dei pasti, bracieri e barbecue per la preparazione dei cibi, lavelli e lavatoi.

Il ripristino dei lavatoi pubblici fornisce un servizio ulteriore alle singole unità.

Le caratteristiche della proprietà, estremamente frammentata, non consentono di prevedere un albergo diffuso a gestione unitaria, ma è certo che le uniche possibilità di recupero, di utilizzo e di sviluppo sono date dal pensare l'insieme come un unico insediamento, fatto di residenze e/o attrezzature turistiche, servizi ed attività diverse, che se pure suddivisi e distribuiti in diversi edifici e con proprietà e gestioni diverse e differenziate, devono risultare strettamente interrelati e fortemente connotati dalla qualità delle aree di connessione, dalla continuità dei percorsi e delle reti, dalle caratteristiche di eccellenza dell'ambiente e del paesaggio circostante.

Nessun edificio può essere autosufficiente, ma l'insieme può assolvere a tutte le necessità di un insediamento turistico simile ad un campeggio, se pure completamente estraneo ai circuiti turistici di massa e destinato a chi predilige una vacanza nella natura e in un ambiente che testimonia le attività storiche delle classi più umili, quali la coltivazione del grano in montagna, la pastorizia, la raccolta del fieno.

Nei diversi edifici possono distribuirsi una serie di strutture di modeste dimensioni, che comprendono sia le unità abitative, ma anche i servizi ed altre modeste attività di supporto, come piccole attività commerciali, artigianali e di ristorazione legate al territorio ed ai suoi prodotti tipici. Gli interventi previsti per le aree libere di connessione fra gli edifici: le aie, la viabilità, gli spazi aperti, il prato, il bosco, viste come una rete di spazi e di luoghi che costituisce il tessuto connettivo del villaggio, fanno sì che l'intero insediamento si configuri come un insieme organico di edifici, spazi aperti e paesaggio circostante, e non come un accostamento di autonome unità turistico - residenziali, che singolarmente non possono offrire né garantire il minimo di spazi, di servizi e di confort necessari per una simile attrezzatura.

Il Piano prescrive che gli interventi sugli edifici comprendano sempre le aree scoperte di pertinenza, e favorisce, con una più ampia gamma di possibilità, gli interventi che comprendano più edifici.

Per le parti oggi maggiormente degradate o dirute, il Piano consente riconfigurazioni volumetriche, se pure nel rispetto dei tipi edilizi originari.

Infatti data la semplicità, la limitatezza dimensionale e la rigidità spaziale degli edifici originari, tutte caratteristiche che devono essere conservate, la maggiore flessibilità consentita nella ricostruzione delle parti dirute si ritiene possa favorire l'inserimento di quegli spazi e servizi che risultano necessari, ma sono difficilmente collocabili all'interno degli edifici originari senza stravolgerne le caratteristiche.

Fra gli elementi di maggior valore dell'ambiente ed del paesaggio si sono individuati le aree boscate, il sistema dei muri a secco che delimita gli spazi e struttura i dislivelli naturali del terreno, ed il sistema delle acque, formato da un piccolo rio che attraversa il villaggio, dividendo la parte più a nord, che si sviluppa in senso est-ovest, da quella a sud, che si sviluppa in direzione nord-sud.

Lungo il corso del ruscello, oggi privo di un alveo definito, permangono tre lavatoi in pietra.

Il progetto prevede il ripristino dell'originario sistema delle acque e della funzionalità dei lavatoi, sia per utilizzare l'acqua di sorgente come fonte rinnovabile, sia per regimare il corso del rio e limitare i fenomeni erosivi, sia per qualificare il paesaggio, sia come documento della cultura materiale e della vita rurale che si svolgeva in questi luoghi.

5. LE RISORSE E LA SOSTENIBILITA'

Come si è detto, il presente Piano intende favorire e promuovere tutti gli interventi capaci di connotarlo come insediamento turistico ad elevata sostenibilità ambientale.

La prima e fondamentale azione di progetto per conseguire questo risultato è quella di prevedere il mantenimento delle caratteristiche dei luoghi, evitando per esempio l'asfaltatura delle strade e limitando le reti di urbanizzazione.

L'aria, la vegetazione, la fauna e la flora, il paesaggio sono valori di eccellenza già presenti, che devono solo essere conservati e valorizzati.

Ma nel momento in cui da un villaggio disabitato si intende creare una attrezzatura turistica, il problema delle reti e dei servizi deve essere affrontato globalmente, affinché singoli interventi, in

adeguamento ad esigenze risolte caso per caso, non stravolgano l'equilibrio complessivo e non sottopongano le risorse pressioni insostenibili.

Innanzitutto il progetto prevede la realizzazione di una rete di fognatura nera pubblica e di un fitodepuratore a cui tutte le unità devono allacciarsi, in conformità con il Piano Strutturale, con la sua VAS e con la valutazione di incidenza per il SIC Gordana.

Se pure è necessaria l'adduzione di energia elettrica dalla rete, sono facilitati ed incentivati tutti gli interventi che prevedano l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici, consentendo la ricostruzione delle coperture dirute con pannelli.

Non è ammessa invece l'installazione di impianti solari o fotovoltaici a terra in quanto non compatibile con le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi e non conforme alle norme regionali in materia.

Per l'illuminazione pubblica dei percorsi e l'illuminazione esterna degli edifici è prescritto l'utilizzo prevalente di lampade solari.

Anche per l'acqua sarà necessaria l'adduzione da rete, ma il consumo dovrà essere assolutamente limitato. Per questo è prescritto il recupero delle acque piovane, per il quale potranno essere usati i locali di minori dimensioni e non utilizzabili altrimenti: questa prescrizione incentiverà la realizzazione di depositi comuni a più unità.

Le acque di recupero dovranno essere utilizzate in reti duali per i servizi e per tutti gli usi non potabili.

Inoltre il ripristino delle possibilità di utilizzo delle acque sorgive e della funzionalità dei lavatoi garantirà la disponibilità di una ulteriore risorsa riproducibile e di servizi comuni.

Se le necessarie analisi fisico-chimiche ne accertassero la potabilità, anche attraverso l'installazione di un impianto di potabilizzazione non invasivo, l'insediamento potrebbe diventare autosufficiente.

Dovrà essere garantita l'integrità e la difesa del suolo: le indagini geologiche a corredo del Piano di Recupero evidenziano criticità e pericolosità, sia geomorfologiche che sismiche e la necessità di ulteriori indagini preliminari agli interventi.

Gli interventi sugli edifici non potranno configurarsi come interventi di adeguamento strutturale, in quanto questo ne snaturerebbe irrimediabilmente le caratteristiche architettoniche e renderebbe economicamente insostenibili gli interventi.

Sono però possibili e ammessi interventi di miglioramento strutturale, realizzabili attraverso la demolizione delle murature oggi parzialmente prive di malta, o realizzate completamente a secco, e la loro ricostruzione, sempre a vista, ma con l'utilizzo di apposite malte e leganti.

A coronamento potranno essere realizzati cordoli sottili in c.a., non a vista, mentre alla base potranno essere realizzati massetti in c.a. armati con rete, di basso spessore, ammorsati alle pareti laterali.

Gli interventi sulle aree esterne, quali la regimazione delle acque o il consolidamento dei versanti, contribuirà in modo sostanziale alla integrità fisica dell'intero insediamento.

Per quanto riguarda la vegetazione, dovrà essere tutelato integralmente e adeguatamente mantenuto il bosco e il sottobosco nelle aree circostanti il villaggio.

Sarà possibile, e spesso necessario, eliminare la vegetazione spontanea infestante, cresciuta in prossimità degli edifici e all'interno delle parti dirute, per consentirne il recupero.

Quando la vegetazione da eliminare fosse costituita da alberature ad alto fusto, è prescritto il reimpianto di esemplari analoghi nelle aree boscate circostanti.

6. I MATERIALI DEL PIANO DI RECUPERO

Il presente Piano di Recupero è composto da elaborati scritti, analitici, grafici, fotografici che documentano in modo il più possibile esauriente lo stato di fatto ed il progetto.

Gli elaborati grafici contengono sia l'inquadramento cartografico, urbanistico e catastale, sia lo stato di fatto degli edifici e delle aree libere.

La planimetria generale, che costituisce la base grafica per tutti gli elaborati, è stata tratta dal rilievo dei piani terra e delle coperture redatto per un precedente piano di recupero di Formentara, e

contenuto anche nell'articolo citato della Rapetti.

In scala 1:500 o 1:200 sono descritti, derivanti dal rilievo effettuato in loco:

- Superfici esterne e materiali
- Pavimentazioni interne degli edifici e strutture orizzontali
- Tipi edilizi ed usi degli edifici

Viene effettuata di seguito l'analisi del degrado e dello stato di conservazione degli edifici, articolata nelle classi 1-2-3-4 dalla migliore alla peggiore, che comprende:

- Degrado murature
- Degrado coperture
- Stato di conservazione complessivo degli edifici.

Il progetto, organizzato su due tavole, comprende il progetto per gli edifici e il progetto per le aree scoperte, con l'indicazione degli interventi ammessi.

Non si tratta della graficizzazione degli interventi di mero recupero, che risultando analoghi per tutti i fabbricati, sono disciplinati dalle NTA.

Le tavole di progetto descrivono per l'intero insediamento, visto nel suo insieme in scala 1:500, gli interventi di trasformazione ammessi e auspicati sugli edifici e sulle aree, che esulano dalla manutenzione e ristrutturazione ammesse per tutti gli edifici, e che nel loro insieme strutturano e connotano il presente progetto per Formentara.

Per gli edifici sono indicate, ad esempio, le possibilità di ricostruzione e di riconfigurazione dei volumi diruti e la ammissibilità di ricostruzione delle coperture dirute con pannelli fotovoltaici.

Per le aree libere sono indicati in particolare gli usi in relazione alla viabilità pubblica e privata di uso pubblico.

E' indicata inoltre la collocazione indicativa, ma adeguata alle pendenze naturali del terreno, della rete fognaria e dell'impianto di fitodepurazione.

Gli edifici sono inoltre oggetto di un apposito elaborato di analisi, denominato "Analisi e progetto degli edifici", che contiene in forma di scheda le caratteristiche di degrado di ogni edificio e le prescrizioni di progetto, illustrate nelle tavole grafiche, e la segnalazione di eventuali elementi singolari e/o di valore presenti.

L'"Analisi e progetto degli edifici" è corredata da una documentazione fotografica che descrive ogni singolo edificio.

Il piano è completato da un "Abaco fotografico degli elementi caratterizzanti il paesaggio, l'ambiente e gli edifici", suddiviso in:

- 1 - Sistema delle acque/Vegetazione
- 2 - Viabilità
- 3 - Muri/Scale
- 4 - Superfici esterne
- 5 - Edifici / Esterni
- 6 - Edifici / Interni.

L'abaco vuole fissare ad oggi e descrivere gli elementi significativi del villaggio di Formentara, che lo caratterizzano e che sono oggetto di specifiche norme, ed è finalizzato anche ad una più efficace applicazione di quest'ultime.

Gli elaborati scritti comprendono: le norme tecniche di attuazione del Piano (NTA), l'elenco degli elaborati e la presente relazione generale.

7. CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITA' DETERMINATE DALLA VAS DEL PIANO STRUTTURALE

Il Piano di Recupero di Formentara è redatto nel rispetto delle prescrizioni dello Statuto del P.S. e delle condizioni alla trasformabilità prescritte dal P.S., che garantiscono che l'impatto delle azioni previste sulle risorse ambientali e territoriali sia positivo.

La tutela della risorsa suolo è garantita dal rispetto delle condizioni e delle prescrizioni contenute nelle Indagini Geologiche allegate al Piano di Recupero.

Il Piano di Recupero di Formentara è redatto nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità prescritte dallo Studio di Incidenza del SIC Gordana, che garantisce la totale assenza di effetti negativi.

Tali condizioni prescrivono che tutte le azioni del P.S. che comportano aumento del carico urbanistico, in termini di popolazione insediata, stabilmente, stagionalmente o anche temporaneamente (residenza, turismo, residenza stagionale), previste nel bacino imbrifero del torrente Gordana, territorio che ha incidenza sul SIC, prevedano la realizzazione di idoneo sistema di smaltimento dei reflui in accordo e con le modalità indicate nel “Documento di Sintesi della VAS – VI, Rapporto Ambientale”, ovvero sistemi di fitodepurazione..

Nella fase precedente il rilascio del titolo abilitativi i progetti attuativi del Piano di Recupero devono essere accompagnati da idonea Verifica di Incidenza in accordo con lo Studio di Incidenza.