

comune di caldarola regione marche
PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO STORICO DI
PIEVEFAVERA

P-9B

oggetto

RELAZIONE AL PROGETTO DI MASSIMA

PROGETTISTA INCARICATO

arch. angelo Tonnarelli
via g. romita, 38 Tolentino
tel. 0733-971770



elaborato
n°

1

adottato con del. cons. n°.....del.....
approvato con del. cons. n°.....del.....

COMUNE DI CALDAROLA
REGIONE MARCHE

PIEVEFAVERA
PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO STORICO

RELAZIONE AL
PROGETTO DI
MASSIMA

MAGGIO 1982

PROGETTISTA INCARICATO

Arch. Angelo Tonnarelli

Via G. Romita n.38 tel. 0733/971770

T O L E N T I N O

Introduzione

La presente relazione che accompagna il progetto di massima ha lo scopo di fornire gli elementi di base per la conoscenza dei problemi specifici del Centro Storico di Pievefavera, di promuovere una prima verifica intorno alle soluzioni che vengono proposte.

Si è cercato pertanto di fornire una illustrazione quanto più possibile breve e schematica, trascurando di riferire ove possibile, dei problemi di carattere generale sui quali si è ormai a lungo soffermato il dibattito intorno ai Centri Storici.

E' evidente che esistono oggi le condizioni per la rivitalizzazione del Centro Storico, in considerazione delle potenzialità di sviluppo turistico offerte dalle particolarità del sito, dell'interesse dei privati al recupero dell'esistente sia come residenze permanenti che stagionali, della vicinanza e della rapidità dei collegamenti con i più importanti centri della provincia, al costo relativamente basso degli interventi che dovranno essere operati direttamente dall'ente pubblico, agli strumenti di intervento che la attuale legislazione fornisce agli Amministratori.

E' possibile quindi che, da un accurato esame delle scelte da operare in fase di elaborazione del Piano Particolareggiato e da una attuazione graduale e flessibile del medesimo, si riesca a raggiungere l'obiettivo di rivitalizzare il Centro Storico nella piena salvaguardia dei suoi valori storici ed ambientali

Analisi dello stato attuale - Problemi del Centro Storico di Pievefavera - Proposte di intervento.

Le analisi sono state finalizzate ad inquadrare da un lato i problemi generali di assetto del Centro Storico, dall'altro quelli dei manufatti esistenti.

Problemi di assetto generale del Centro Storico

- Viabilità, accessibilità, parcheggi
- attrezzature di uso pubblico, verde, servizi
- possibilità di incremento della popolazione residente o stagionale
- salvaguardia ambientale e paesaggistica

Problemi di riqualificazione degli edifici

- caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici
- caratteristiche della popolazione
- caratteri architettonici degli edifici, materiali costruttivi, elementi di rifinitura tipici, arredo urbano
- struttura della proprietà e tipi di utilizzazione

E' tuttavia chiaro che i problemi di assetto e quelli edilizi sono fra loro in stretta correlazione, per cui l'insieme urbanistico-architettonico determina la unicità e la caratterizzazione del Centro Storico.

La configurazione naturale della cresta montagnosa su cui sorge Pievefavera ha imposto una precisa configurazione all'assetto urbano, così come lo sviluppo storico dell'edificato e le diverse funzioni che nel tempo si sono succedute hanno portato un susseguirsi di trasformazioni di cui è necessario tener conto per individuare le ulteriori trasformazioni possibili e compatibili, agli effetti del recupero e della rivitalizzazione.

La costruzione del lago artificiale di Pievefavera (o di Caccamo o Borgiano) ^{ha} caratterizzato ulteriormente il paesaggio naturale, così come il percorso attuale della SS 77 fornisce i punti di vista privilegiati rispetto ai quali eventuali trasformazioni dovranno essere considerate con estrema attenzione.

Il C.S. è stato suddiviso in 4 contesti, intendendo per contesto un insieme con caratteristiche morfologiche e tipologico-funzionali dis

stinte.

I contesti sono individuati nella allegata tav.1.2.1

1) Viabilità, accessibilità, parcheggi

Il C.S. di Pievefavera è raggiungibile tramite due strade carrabili, la prima che entrando dall'estremità Nord attraversa la parte bassa del paese e raggiunge le ultime case del versante ovest del colle; la seconda che costeggia il Castello ad Est e Nord, proseguendo poi per Croce-Vestignano e per la montagna sovrastante Pievefavera.

Nella tav. 32 (Proposta di assetto) sono indicate la viabilità carrabile di accesso e di attraversamento e la viabilità carrabile interna.

Nel contesto 1° - Castello si propone la pedonalizzazione completa, per ovvi motivi funzionali e di salvaguardia ambientale ed è evidente la necessità di non consentire la apertura di garages o di passi carrabili, oltre a quelli esistenti, e di escludere l'accesso alle auto se non per motivi di emergenza o di servizio (carico e scarico merci, trasporto di cose, servizi pubblici).

Per le auto dei residenti si propone la realizzazione di un fabbricato per garages, opportunamente studiato ed inserito, nella posizione indicata nella tavola, collegato con una rampa pedonale e raggiungibile con una percorrenza massima di 100m.

Tale fabbricato sarà realizzato in regime convenzionato, legato con apposite clausole alla proprietà dei fabbricati compresi nel perimetro del Contesto 1°.

I percorsi pedonali principali (vedi tav. 32..) fanno capo ai 3 punti di accesso al Castello, nelle immediate vicinanze dei quali sono collocate le attrezzature pubbliche esistenti:

a) scuola

b) centro sociale

c) chiesa Santa Maria Assunta ed annessi parrocchiali

e dove si propone di realizzare consistenti aree di parcheggio ed i garages di cui sopra.

Per il contesto 2° - (espansione esterna aggregata) si propone a supporto della viabilità esistente, la creazione di un parcheggio a valle, sul versante Ovest della dorsale, a lato della strada

esistente, la sistemazione delle due strette strade comunali, esistenti, ma in stato di abbandono, le quali avranno anche funzione di collegamento pedonale con il lago, il campeggio e le aree di verde attrezzato da realizzare in futuro.

Per i garages a servizio dei residenti si ravvisa la possibilità di realizzarne un numero sufficiente lungo la strada esistente (vedi tav. 32/33) sia in regime privato che convenzionato.

Sarà però necessario verificare e studiare in dettaglio il loro inserimento ambientale salvaguardando la caratteristica vista panoramica che si ha da questo versante del Centro Storico, dal lago e dalla SS 77.

Tale soluzione ha lo scopo, anche nel contesto 2°, di evitare l'apertura di altri garages nei fabbricati esistenti che, oltre ad essere in contrasto con i caratteri architettonici sono di difficile accesso, e sottraggono volumi e superfici a possibili destinazioni abitative.

Per il contesto 3°, costituito in prevalenza da case isolate, non si presentano problemi di accessibilità, ed è possibile realizzare, ove non ci sono, garages negli stessi fabbricati senza alterarne le caratteristiche architettoniche.

2) Attrezzature di uso pubblico, verde, servizi

E' opportuno accennare brevemente al ruolo rilevante che hanno gli interventi sulle strutture di uso pubblico sia per la individuazione di nuove forme di uso, che incentivano, come fenomeno indotto, il recupero abitativo privato, sia come esempio di metodo e di tecnica edilizia.

Altrettanto importante è l'intervento sulle urbanizzazioni primarie esistenti, sia per dotare l'abitato dei servizi tecnologici moderni, sia come indispensabile complemento della caratterizzazione ambientale (riutilizzo di pavimentazioni stradali tradizionali, eliminazione di fili aerei, convogliamento delle acque piovane, arredo urbano in generale).

Esistono oggi 3 strutture di uso pubblico, con le seguenti caratteristiche quantitative e qualitative:

a) Scuola Elementare

Superficie fondiaria Mq. 2.240 - Superficie utile totale Mq. 170
Volume Mc. 850.

La scuola, di proprietà comunale, è stata costruita nell'ultimo dopoguerra. Non è più utilizzata come scuola dal 1964. L'edificio pur in buone condizioni statiche e funzionali, necessita di interventi di manutenzione ordinaria. Il Comune di Calderola, con Delibera Consiliare n.44 del 30/3/1981, ha deciso di recuperare i locali dall'attuale locatario per destinarli a recapito del Distretto Sanitario ed assistenza medica in genere.

b) Centro Sociale

Superficie fondiaria Mq.440 - Superficie utile totale Mq.120 - Volume totale Mc.720. L'edificio, costruito nel 1939 circa è passato in proprietà della parrocchia, che lo ha affidato in gestione ad un privato. Per la sua migliore utilizzazione sono necessari lavori di manutenzione straordinaria, ed il passaggio in affitto od in proprietà del Comune. La destinazione d'uso più appropriata data la sua posizione centrale, è quella di ospitare tutte le possibili attività collettive di carattere culturale. e ricreativo.

c) Chiesa di Santa Maria Assunta ed annessi parrocchiali

Superficie fondiaria Mq.680 - Superficie utile totale Mq.1.030

Volume totale Mc. 4.140.

Il complesso degli edifici, restaurati a più riprese ed in buone condizioni statiche, non è utilizzato in tutta la sua potenzialità.

Sono possibili attività ricettive temporanee, manifestazioni quali convegni e congressi, in analogia a quanto viene fatto in altri complessi religiosi.

Per tali strutture pubbliche, oggi utilizzate solo in parte ed al di sotto delle loro possibilità, è opportuno prevedere subito delle destinazioni d'uso appropriate, ed in prospettiva operare interventi edilizi di recupero e rifunzionalizzazione.

Nelle immediate vicinanze di ciascuna di tali strutture è prevista la realizzazione di parcheggi, a servizio dell'intero abitato, ma anche con la funzione di migliorarne la fruibilità. La presenza del Campeggio e di impianti sportivi a bordo del lago ha suggerito la opportunità di migliorare le relazioni funzionali di questi con il Centro Storico, attraverso il ripristino e l'ammodernamento della viabilità pedonale e carrabile esistente e la creazione di una zona di verde pubblico attrezzato, in armonia con la vocazione turistico-residenziale che si intende incrementare.

Tale zona di verde pubblico attrezzato dovrà essere realizzata utilizzando preferibilmente aree marginali ed incolte, che potranno essere attrezzate soprattutto attraverso il rimboschimento, arricchendo così il profilo paesaggistico.

Per le aree indicate nel P. di F. come A3 - zone verdi di rispetto, verranno proposte delle definizioni più precise in sede di progetto definitivo.

La zona F, prevista per uso pubblico, si suggerisce invece di ricondurla ad usi agricoli in considerazione della dimensione già notevole di edifici di uso pubblico di cui sopra esistenti e da recuperare.

Le proposte che riguardano aree e fabbricati posti all'esterno del perimetro del C.S. definitivo della Delibera Consiliare n. 25 del 22/7/1972 potranno essere rese esecutive con la strumentazione urbanistica di cui si parla successivamente.

3) Possibilità di incremento della popolazione residente o stagionale

Nel Centro Storico di Pievefavera risiedono oggi permanentemente circa 78 abitanti, suddivisi in 28 nuclei familiari. Dei 78 abitanti 37 circa (il 48%) sono pensionati, ed 8 sono in età scolare.

Il dato sull'invecchiamento della popolazione (48% pensionati) mette in luce la precarietà del tessuto sociale permanente.

Gli abitanti stagionali sono invece stimati a circa 114, suddivisi in 34 nuclei familiari.

In totale risultano pertanto 192 abitanti e 62 nuclei familiari.

Nelle tabelle dei singoli isolati di indagine sono riportati i dati di dettaglio fabbricato per fabbricato.

Il patrimonio edilizio residenziale esistente è oggi utilizzato in n. 59 alloggi, per una superficie residenziale totale di mq. 9.851, con una taglia media di mq. 150 per alloggio (escluso dal calcolo della media il fabbricato particelle 80-82 85-81-87).

Le potenzialità offerte dall'edificato esistente, attraverso il recupero degli alloggi non utilizzati, la riutilizzazione abitativa di edifici ora con altra destinazione, gli ampliamenti e le ristrutturazioni possono portare al reperimento di altri 39 alloggi, per n. 117 abitanti di nuovo insediamento.

Alla luce dei dati sopra elencati è opportuno quindi discutere delle opportunità di utilizzare alcune aree libere a ridosso dell'edificato, per la realizzazione di nuovi edifici residenziali, allo scopo di incrementare, in tempi brevi, la popolazione residente in permanenza e l'insediamento stagionale innescando così un processo di rivitalizzazione che accresca l'interesse privato al recupero dell'esistente.

Si dovrà stabilire con quali strumenti operare, se in regime convenzionato o libero, e in quale maniera controllare che la nuova edificazione richiami sia residenti permanenti che stagionali.

Nella nostra proposta vengono indicate 4 aree in cui è possibi-

le realizzare nuovi edifici, sfruttando in pieno le urbanizzazioni esistenti da migliorare ed ammodernare a beneficio tuttavia dello intero abitato.

I tipi edilizi proposti, così come il loro inserimento ambientale, sono stati studiati in modo da ripetere le sagome caratteristiche dell'esistente.

La nuova edificazione, di cui verranno indicati nel piano definitivo le sagome planivolumetriche, gli allineamenti e le caratteristiche quantitative e qualitative, dovrebbe consentire la realizzazione di 4 gruppi di 5 alloggi di circa 80 mq. ciascuno.

Riepilogo dati quantitativi delle abitazioni

	n.alloggi	n.abitanti	Sup.resid.
A abitazioni esistenti, occupate da residenti	28	78	Mq. 5.343
B abitazioni esistenti occupate stagionalmente	31	114	Mq. 4.508
TOTALE ESISTENTE A + B	59	192	Mq. 9.851
C abitazioni recuperabili attraverso trasformazioni dell'esistente	39	117	Mq. 5.282
D abitazioni di nuova edificazione	20	60	Mq. 1.600
Totale recupero e nuova edificazione C + D	59	117	Mq. 6.882
TOTALE GENERALE A + B + C + D	118	369	Mq. 16.733

4) Strumenti di intervento e previsioni finanziarie

Per il conseguimento degli obiettivi fin qui enunciati, accanto agli strumenti di carattere generale, riconducibili al quadro della pianificazione territoriale a scala comprensoriale, ed al quadro di un sempre più efficiente ed "operativo" intervento dell'Amministrazione Comunale, la recente legislazione urbanistica consente di utilizzare strumenti attuativi nuovi, quali i Programmi Poliennali di Attuazione ed i Piani di Recupero, per passare dalla fase "propositiva-vincolistica" del Piano Particolareggiato alla fase "operativa".

In sintesi:

- Piani di recupero di iniziativa privata, o di iniziativa pubblica, in caso di inerzia, per le trasformazioni previste nell'isolato 24, e per le 4 aree di nuova edificazione; di questi bisognerà definire le caratteristiche degli operatori, i costi di attuazione a carico dei privati o del Comune, i tempi massimi di attuazione.

Costo presumibile delle urbanizzazioni £ 40.000.000

- Progetti esecutivi per la trasformazione e l'adeguamento della viabilità, dei parcheggi, degli impianti tecnologici, da attuare per stralci, in raccordo con le iniziative di recupero privato.

Costo presumibile £ 50.000.000

- Programmi di utilizzazione per gli edifici esistenti destinati ad attrezzature pubbliche
- Progetti esecutivi per le aree a verde pubblico di rimboscimento od attrezzato a contorno del Centro Storico.

Costo presumibile £ 20.000.000

E' opportuno precisare che le previsioni e le proposte contenute negli elaborati comprendono anche aree esterne alla delimitazione del Centro Storico, definita nella variante al P. di F. approvata con decreto R.M. n.22639 del 15/5/1980.

E' evidente pertanto che le proposte del presente PPCS, mentre sono immediatamente esecutive per le aree interne, per le aree esterne lo possono divenire solo attraverso la approvazione di una variante al P. di F..

Il caratteristico rapporto fra l'edificato ed il territorio circostante privo di costruzioni, ancora ben evidente per l'osservatore esterno, è stato protetto nel P.d. F. vincolando alla inedificabilità gran parte delle pendici del colle su cui sorge Pievefava. (A3 Zone verdi di rispetto).

E' evidente il rapporto di complementarità che si instaura fra il Centro Storico e le aree immediatamente limitrofe, e la opportunità che l'Amministrazione Comunale predisponga gli strumenti attuativi per la realizzazione del verde pubblico attrezzato, che dovrebbe sostituire il verde di rispetto previsto.

Nella realizzazione di tali verdi sarà possibile dare completezza al presente Piano Particolareggiato del Centro Storico per quanto riguarda:

- dotazione di verde pubblico attrezzato, irreperibile in misura sufficiente all'interno del perimetro del C.S.; anche rispetto ai minimi previsti dal D.M. 2/4/1968 n.1444;
- dotazione di aree per parcheggi e costruzione di garages, a stretto servizio dei residenti, al fine di consentire la completa pedonalizzazione all'interno del Castello.
- normative di salvaguardia più appropriate per gli edifici limitrofi al C.S., che hanno con questo relazioni funzionali e paesaggistiche
- studio di una sistemazione paesaggistica delle pendici del colle, per la valorizzazione del Centro Storico.

La cartografia di base e la parte normativa del presente Piano è stata predisposta per agevolare la redazione di tale piano.

5) Interventi edilizi - Normative

La normativa proposta per gli interventi edilizi risulta dalla tav. n.33, cui fa riferimento il Capo III° delle N.T.A. e le tavole dal n.34 al n.60 dei singoli isolati.

E' stata eseguita in linea di massima una classificazione degli interventi derivante dall'Art.31 della L.457/1978, con opportune precisazioni ed adattamenti.

I criteri adottati per giungere alla definizione degli interventi sono stati i seguenti:

- edifici di interesse storico-artistico formalmente tutelati ai sensi della legge 1/6/1939 n.1089
- edifici di interesse storico-artistico non tutelati
- edifici significativi, del tessuto storico del Castello
- edifici con particolari caratteri architettonici, tipici per impianto tipologico, per collocazione nel tessuto urbano, per materiali architettonici e costruttivi
- edifici senza particolari caratteristiche tipologiche, la cui modifica di volumi e altezza non comporta significative trasformazioni ambientali
- edifici di edificazione recente, senza relazioni particolari con l'ambiente circostante.

E' stata sempre tenuta presente, ove possibile, la esigenza di ridare funzionalità agli edifici attraverso ampliamenti planivolumetrici e modifica delle altezze.

Sarà predisposta una particolare normativa ambientale che definisca, per ogni classe di edifici, i particolari accorgimenti da adottare nella ristrutturazione, in relazione ai materiali costruttivi delle murature, l'ordine delle aperture ed i materiali di finitura, le scale esterne, le logge, i cornicioni, i corpi chiusi aggentanti, i camini, le tubazioni esterne, le fontane i marciapiedi e le pavimentazioni, le recinzioni, i muretti ed i parapetti ecc.

Tale normativa ha lo scopo di fornire suggerimenti alla progettazione esecutiva, senza essere vincolante.

SCHEMA DELLA RELAZIONE DEFINITIVA

- 1) L'inserimento ambientale del C.S. di Pievefavera nel contesto della Valle del Chienti
- 2) Elementi di storia dello sviluppo urbano
- 3) Le previsioni del P. di F. ed il ruolo del Centro Storico rispetto al territorio circostante
- 4) Metodo seguito per lo svolgimento delle indagini
- 5) Analisi dello stato attuale
- 5.1) Problemi di assetto generale del Centro Storico
- 5.2) Problemi di riqualificazione edilizia
- 5.3) Dati significativi e considerazioni generali sulla situazione sociale ed abitativa del centro storico
 - caratteristiche della popolazione
 - patrimonio edilizio
 - caratteristiche degli alloggi
- 6) Obiettivi del Piano
- 7) Strumenti di intervento
- 8) Sintesi dei dati di proporzionamento del piano

Allegati:

- 9) Specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico
- 10) Relazione finanziaria
- 11) Tempi di attuazione

ELENCO ELABORATI DEL PIANO DEFINITIVO

1 - <u>Relazione Illustrativa ed allegati</u>	fascicolo	1
1.1 - Relazione		
1.2 - Analisi e ricerche		
1.2.1 - Inquadramento generale. Contesti storici Individuazione isolati di indagine		
1.2.2 - Stato di conservazione dei fabbricati		
1.2.3 - Utilizzazione degli edifici		
1.2.4 - Analisi dei tipi edilizi		
1.2.5 - Struttura delle proprietà		
1.2.6 - Utilizzazione aree libere pubbliche e private. Pavimentazioni stradali		
1.2.7 - Elenco edifici di interesse storico-artistico tutelati ai sensi della legge n.1080 del 1939		
1.2.8 - Proposta di vincolo paesaggistico		
1.2.9 - Utilizzazione edifici di abitazione. Stato attuale e previsioni		
1.3 - Specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico		
1.4 - Relazione finanziaria		
1.5 - Tempi di attuazione		
1.6 - Cartografia di base. Rilievo stato attuale		
1.6.1 - Pianta dei piani terreni dei fabbricati scala 1/200	tavola	2
1.6.2 - Planimetrie catastali scala 1/1000 e 1/2000	tavola	3
1.6.3 - Piante, prospetti, fotografie dei singoli isolati di indagine scala 1/200	tavole da	4
		a 30
2 - <u>Estratto del P. di F. e della Normativa</u>	tavola	31
3 - <u>Planimetrie di progetto</u>		
3.1 - Assetto. Destinazioni d'uso del suolo e degli edifici - scala 1/2000 e 1/1000	tavola	32
3.2 - Normativa edilizia. Interventi consentiti - scala 1/200	tavola	33
3.3 - Normativa per i singoli isolati - scala 1/200	tavole da	34
		a 60
4 - <u>Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti</u> (omesso in quanto coincide con l'esistente)		
5 - <u>Eventuale progetto planivolumetrico degli interventi previsti</u> (omesso in quanto già compreso nei precedenti elaborati)		
6 - <u>Elenco catastale delle Proprietà ricadenti nel territorio interessato dal Piano con indicazioni di quelle soggette eventualmente ad esproprio</u>	fascicolo	61
7 - <u>Norme tecniche di attuazione del Piano</u>	fascicolo	62
8 - <u>Riepilogo informativo statistico</u>	fascicolo	63

1.2.7 - Elenco degli edifici di interesse storico artistico tutelati ai sensi della Legge 1089/1939

- Tutti gli edifici di interesse storico-artistico di proprietà di Enti sono soggetti alla tutela come previsto dall'articolo 4 comma 3 della Legge citata.

- Resti Castello secolo XIII
Loc. Pievefavera in Via Flaminia
Notificato il 29/12/1914 alla Parrocchia di Pievefavera

- Chiesa S. Maria Assunta
Loc. Pievefavera Strada Comunale
N.C.E.U. F.5 lettera A
Notificato l'8.8.1974 alla Parrocchia

1.2.8 - Proposta di vincolo paesaggistico



REGIONE MARCHE

ASSESSORATO
ALL'URBANISTICA E AMBIENTE

CLASSE MC 6-1497/1

Ancona,

cl. n. 553

All.

AL SINDACO DEL COMUNE DI

CALDAROLA

sposta alla nota n.

OGGETTO: Legge 29.6.1939 n. 1497 - Comune di CALDAROLA (MC) - Tutela paesaggistica del Lago di Caccamo -.

La Commissione per la Tutela delle Bellezze Naturali e Panoramiche della Provincia di Macerata, nella riunione del 6 maggio 1980 con verbale n. 54 ha incluso formalmente nell'elenco delle BB.NN. del Comune di Caldarella la località del lago di Caccamo.

Pertanto, in relazione a quanto previsto dall'art. 2 della legge 29.6.1939 n. 1497 ha compilato l'allegato elenco di bellezze d'insieme che, in applicazione della legge stessa, si trasmette unitamente alla planimetria della località per la pubblicazione all'Albo Pretorio e deposito presso la segreteria di codesto Comune a disposizione degli interessati per il periodo di mesi tre.

Al termine di detto periodo gli eventuali reclami ed opposizioni che venissero presentate contro l'imposizione del vincolo, dovranno essere inviati a questo Assessorato.

Si prega di accusare ricevuta e successivamente comunicare le date dell'avvenuta pubblicazione.

L'ASSESSORE

(Avv. Patrizio Venarucci)

Estratto del Verbale n.54 della seduta del 6 maggio 1980 della Commissione per la tutela delle BB.NN e Panoramiche della Provincia di Macerata.

SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DELLE MARCHE

- tutela paesaggistica del Lago di Caccamo nei Comuni di Caldarola e Serrapetrona - definizione dei confini

Il Presidente riferisce che la Commissione in una precedente riunione ha riconosciuto l'interesse paesaggistico dell'insieme costituito dallo specchio del Lago di Caccamo, dal nucleo dell'antico abitato di Pievefavera e dai contrafforti delle colline sul versante opposto, insieme pubblicamente godibile come quadro naturale lungo il percorso della strada statale che costeggia un lato del Lago.

Non essendo stata perfezionata la procedura per la carenza della confinazione, la proposta di tutela viene nuovamente presentata all'esame della Commissione.

Terminata la esposizione del Presidente i membri della Commissione a perfetta personale conoscenza dei luoghi, esaminata una planimetria della località, mentre confermano i concetti espressi nella precedente riunione, deliberano alla unanimità di sottoporre alla tutela della legge 29 giugno 1939 n.1497 ai fini e per gli effetti dell'art.1 n.ri 1 e 2 la zona del "Lago di Caccamo" compresa nel territorio dei Comuni di Serrapetrona e Caldarola secondo i seguenti confini:

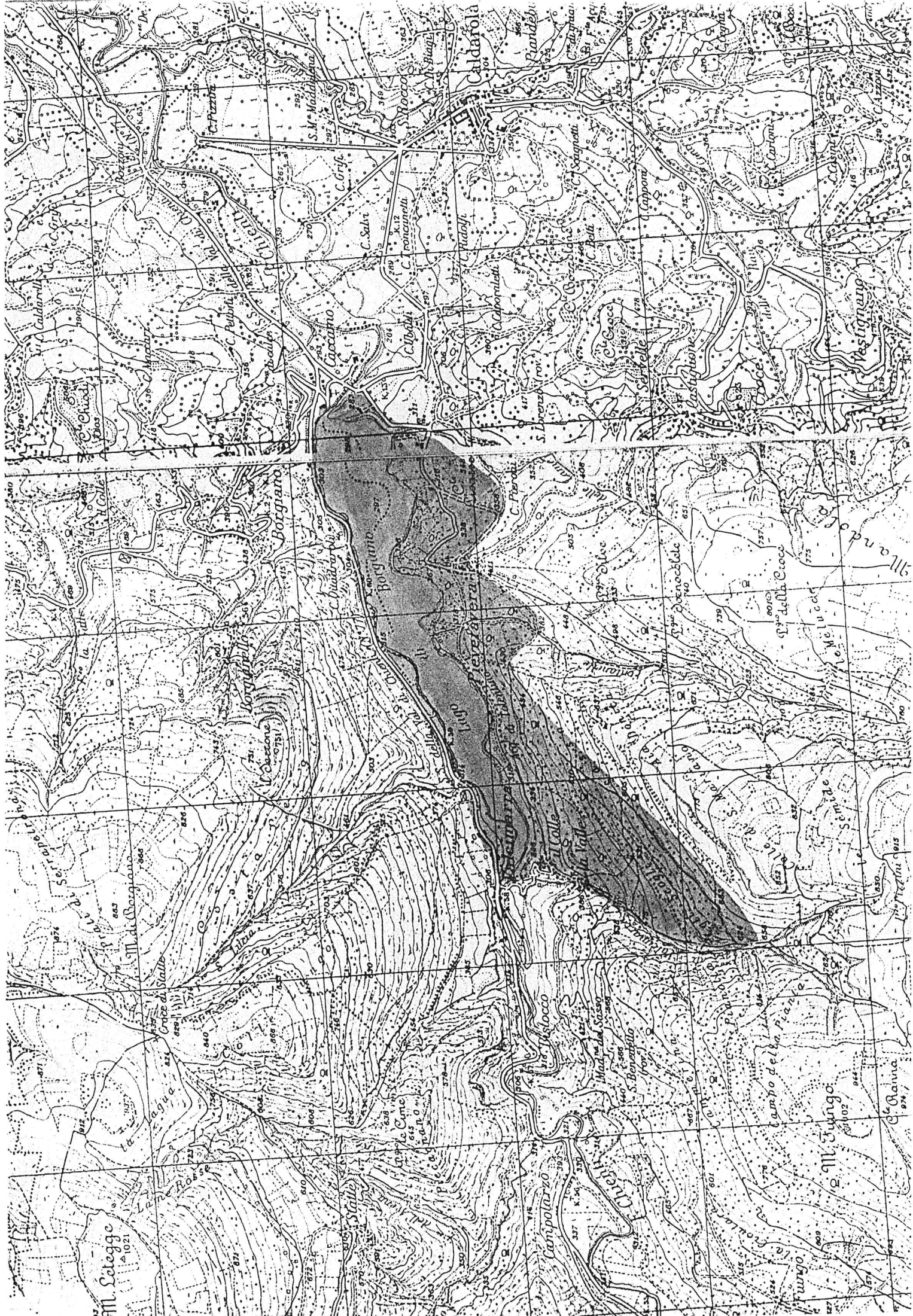
- Caccamo - bivio SS.77 con la statale 502 - strada comunale Caccamo-Pievefavera fino al bivio nei pressi della quota 316 si prosegue lungo la nuova provinciale sino al centro di Pievefavera compreso - caraseccia alla quota 411 fino all'incrocio con la mulattiera a quota 430 - detta mulattiera fino all'incrocio con la mulattiera a quota 624 - mulattiera lungo il torrente Valcimarra fino all'incrocio con la strada comunale in località la Valle - detta strada che congiunge le frazioni di Colle di Valcimarra fino all'incrocio con la strada

statale 77 - strada statale della Val di Chienti n.77 fino a Caccamo.

- Motivazione:

lo specchio d'acqua denominato 'Lago di Caccamo' determina un paesaggio di particolare interesse con la cornice delle colline retrostanti ove primeggia l'antico abitato di Pievefavera. L'insieme costituisce un complesso avente cospicui caratteri di bellezza naturale unitamente all'aspetto di valore estetico e tradizionale. Il tutto quadro naturale pubblicamente godibile lungo la SS.77

Non essendovi altro da deliberare la seduta viene tolta alle ore 14,30



Riepilogo.

ISOLATI	A) RESIDENTI PERMANENTI			B) RESIDENTI STAGIONALI			C) ALLOGGI RECUPERABILI	D) ALLOGGI DI NUOVA EDIFICAZIONE	
	NUMERO ALLOGGI	N. NUCLEI FAMILIARI	N. ABITANTI	N. ALLOGGI	N. NUCLEI FAMILIARI	N. ABITANTI			
1				2	4	10	3		
2				1	1		2		
3	4	4	9				1		
4	4	4	12	13	13	52	2		
5	1	1	5	1	1	3	2		
6				2	2	6			
7	3	3	12	1	2	5			
8	1	1	3				1		
9	2	2	7	1	1	3	1		
10							5		
11	2	2	5	3	2	8	1		
12	1	1	4						
13	5	5	10	3	3	9	3		
14				1	1	4	1		
15							1		
16							3		
17	2	2	4				1		
18	1	1	2				3		
19							1		
20				1	1	4	1		
21							3		
22	1	1	2	1	2	5			
23				1	1	5			
24							2		
25	1	1	3				2		
26									
27									
28	22	22	78	31	34	114	39		TOTALI
	Mq. 5.343			Mq. 4.508	Mq. 5.282	1.600			Sup.abitative Total

N. TOTALE ALLOGGI : A+B = 59 A+B+C+D = 118

SUPERFICIE ABITATIVE TOTALI: A+B = Mq. 9.851 A+B+C+D = Mq. 16.733

TAGLIA MEDIA ALLOGGI A e B = Mq. 8.751; 58 = 150 Mq/alloggio (escluso alloggio part.11e

80-81-82)

TAGLIA MEDIA ALLOGGI C = Mq. 5.282 : 39 = 135 Mq/alloggio

UTILIZZAZIONE EDIFICI DI ABITAZIONE - SITUAZIONE ATTUALE

PARTIC.	RESIDENTI PERMANENTI					RESIDENTI STAGIONALI				SUP. ABIT. TOT.
	N. ALLOGGI	NUCLEI FAMILIAR	COMPONENTI	OCCUPAZIONE	ETA' SCOLARE	N. ALLOGGI	NUCLEI FAMILIAR	ABITAN.	Mq.	
Isolato n.1 B	120					1	1		Mq.	72
E	121 p								Mq.	144
C	122								Mq.	110
B	123					1	3	10	Mq.	84
C	125								Mq.	180
Isolato n.2 B	116 a					1			Mq.	101
C	116 b									
C	118								Mq.	110
Isolato n.3 A	109	1	3	2 pensionati						
A	110	1	1	1 impiegato						
A	112 p	1	3	1 pensionato						
A	112 p.	1	2	1 pensionato					Mq.	148

PARTIC.	RESIDENTI PERMANENTI				RESIDENTI STAGIONALI				SUP. ABIT. TOT.
	N. ALLOGGI	NUCLEI FAMILIAR.	COMPON.	OCCUPAZIONE	ETA' SCOLARE	N. ALLOGGI	NUCLEI FAMILIAR.	ABIT.	
Isolato n.3				1 casalinga					Mq. 45
C 114									
Isolato n.4									
B 89						2	2	6	Mq. 180
B 90						3	3	12	Mq. 108
A 91	2	2	6	2 pensionati					
92				1 operaio					
93 P				1 casalinga					Mq. 465
A 94	1	1	2	2 pensionati					Mq. 216
B 95						1	1	4	Mq. 90
C 96						4	4	16	Mq. 330
B 97						1	1	4	Mq. 300
B 98						1	1	4	Mq. 591
B 99						1	1	6	Mq. 240
C 100						1	1	6	Mq. 224
B 152						1	1	4	Mq. 96
A 93 P.	1	1	4	1 artigiano					

PARTIC. N.	RESIDENTI PERMANENTI					RESIDENTI STAGIONALI				SUP. ABIT. TOT.
	ALLOGGI	NUCLEI FAMILLIA	COMPONEN	OCCUPAZIONE	ETA' SCOLARE	N. ALLOGGI	NUCLEI FAMILLIAR	ABIT.		
Isolato N.7 A	72	2	10	2 operai 2 casalinghe 1 pensionato	5					Mq. 205
A	74 p.	1	2	2 pensionati						Mq. 260
B	74 p.					4	2	5		Mq. 80
Isolato n.8 A	53	1	3							Mq. 140
Isolato n.9 A	45	1	1							Mq. 240
B	47							1	1	Mq. 30
A	55	1	6	2 pensionati 2 mezzadri 1 operaia 1 ragioniere						Mq. 420

PARTIC.	RESIDENTI PERMANENTI					RESIDENTI STAGIONALI					SUP. ABIT. TOT	
	N. ALLOGGI	NUCLEI FAMILIAR	COMPON	OCCUPAZIONE	ETA' SCOLARE	N. ALLOGGI	NUCLEI FAMILIA	ABITANTI				
Isolato n.10												
62						1	1	4	Mq.	170		
63						1			Mq.	80		
65 P						1	1	4	Mq.	200		
65 p		1	3	3 pensionati					Mq.	200		
67		1	2	2 pensionati					Mq.	100		
Isolato n.12 A	17											
A	19	1	4	2 pensionati 1 casalinga			1		Mq.	684		
Isolato n.13 A	23	1	1	1 insegnante					Mq.	80		
A	25	1	1	1 pensionato					Mq.	210		

PARTIC.	RESIDENTI PERMANENTI					RESIDENTI STAGIONALI				SUP.ABIT.TOT
	N. ALLOGGI	NUCLEI FAMIL	COMPON	OCCUPAZIONE	ETA' SCOLARE	N. ALLOGGI	NUCLEI FAMIL.	ABITANTI		
Isolato n.21										
Isolato n.22 A	10 p	1	2	2 pensionati		1	2	5	Mq. 98	
B	10 p								Mq. 100	
Isolato n.23 B	33					1	1	5	Mq. 108	
Isolato n.24										
Isolato n.25 A	101									
A	102									
A	103	1	3	3 pensionati					Mq. 420	

UTILIZZAZIONE EDIFICI DI ABITAZIONE - PREVISIONI

PARTIC	Alloggi esistenti occupati da residenti permanenti		Alloggi esistenti occupati da residenti stagionali		Alloggi esistenti occupati da re-		Alloggi recuperabili	superfic. abitativ. totale
	n.alloggi	nuclei familiari	n.alloggi	nuclei familiari	n.alloggi	abitanti		
Isolato n.1 B	120		1	1				Mq. 72
C	121 p						1	Mq. 144
C	122						1	Mq. 110
B	123		1	3		10		Mq. 84
C	125						1	Mq. 180
Isolato n.2 B	116 a							Mq. 101
C	116 b							
C	118						1	Mq. 110
C	117						1	Mq. 100
Isolato n.3 A	109	1	1	3				Mq. 148
A	110	1	1	1				
A	112 p	1	1	3				
A	112 p	1	1	2				
C	114						1	Mq. 45
Isolato n.4 B	89				2	6		Mq. 180
B	90				3	12		Mq. 108
A	91	2	2	6				

PARTIC	Alloggi esistenti occupati da residenti permanenti		Alloggi esistenti occupati da residenti stagionali		Alloggi esistenti occupati da re-occupabili		superficie abitativa totale
	n. alloggi	nuclei familiari	n. alloggi	nuclei familiari	n. alloggi	n. alloggi	
Isolato n. 6 B	77		2	2	6		Mq. 215
Isolato n. 7 A	72	2	10				Mq. 205
A	74 p	1	2				Mq. 260
B	74 p			1	5		Mq. 80
Isolato n. 8 A	53	1	3				Mq. 140
C	52					1	Mq. 100
Isolato n. 9 A	45	1	1				Mq. 240
B	47			1	3		Mq. 30
A	55	1	6				Mq. 420
C	46					1	Mq. 112
Isolato n. 10 C	57					1	Mq. 128
C	58					1	Mq. 84
C	59					1	Mq. 112
C	60					1	Mq. 106
C	61					1	Mq. 106

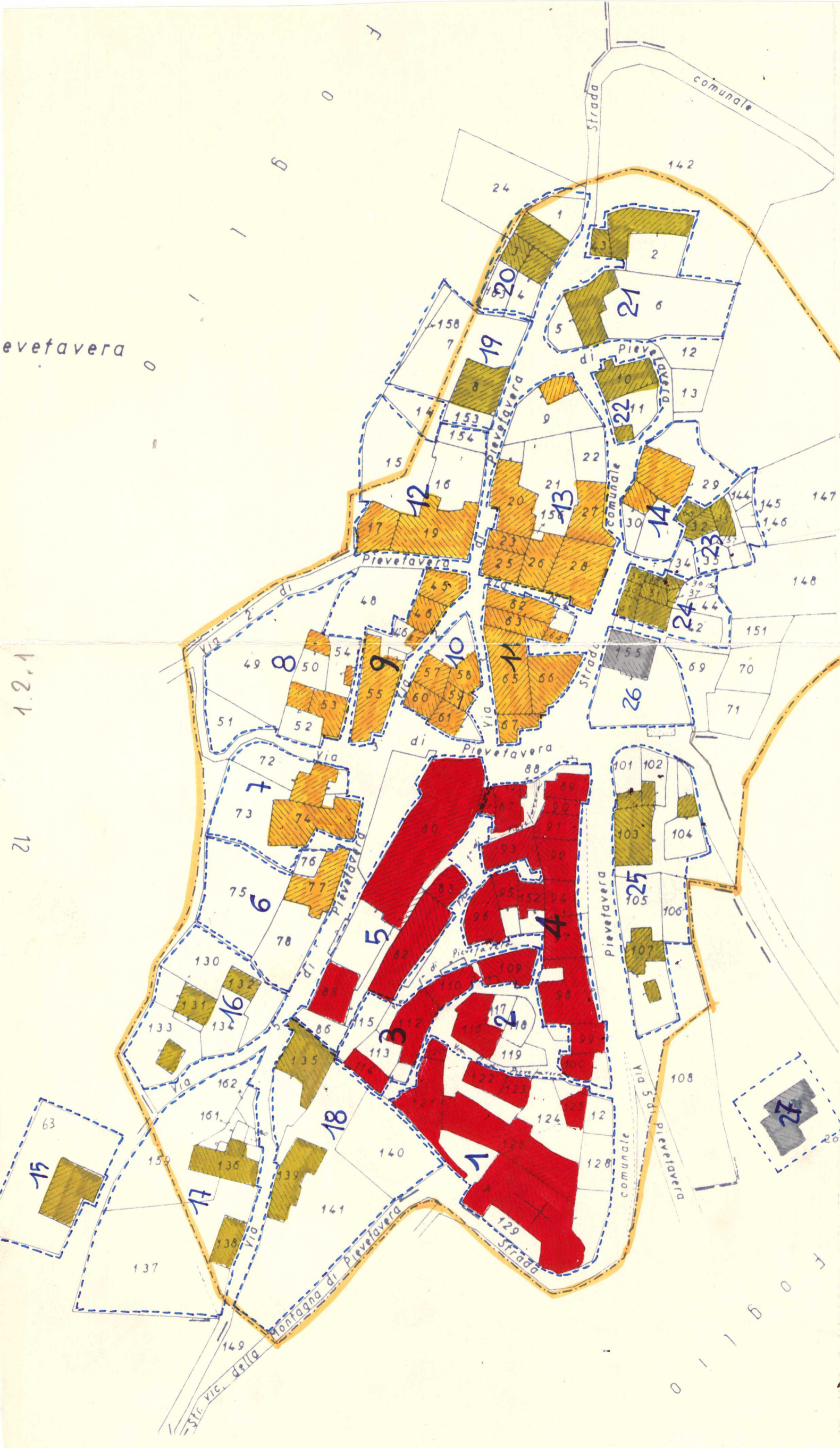
PARTIC	Alloggi esistenti occupati da residenti permanenti		Alloggi esistenti occupati da residenti stagionali		Alloggi esistenti occupati da re-occupabili		superfic. abitativa totale
	n.alloggi	nuclei familiari	n.alloggi	nuclei familiari	n.alloggi	n.alloggi	
Isolato n.11 B			1	1			Mq. 170
B			1				Mq. 80
B 65 P			1	1			Mq. 200
A	1	1					Mq. 200
A	1	1					Mq. 100
C						1	Mq. 98
Isolato n.12 A	1	1					Mq. 684
Isolato n.13 A	1	1					Mq. 80
A	1	1					Mq. 210
C						2	Mq. 288
C						1	Mq. 100
B							Mq. 273
A	2	2					Mq. 240
A	1	1					Mq. 356
Isolato n.14 B			1	1			Mq. 130
C						1	Mq. 98

PARTIC	Alloggi esistenti occupati da residenti permanenti		Alloggi esistenti occupati da residenti stagionali		Alloggi re- cuperabili	superfic. abitativ. totale
	n.alloggi nuclei familiari	componenti	n.alloggi nuclei familiari	abitanti		
Isolato n.15 C 63					1	Mq. 200
Isolato n.16 C 132					1	Mq. 88
C 131					1	Mq. 168
C 133					1	Mq. 70
Isolato n.17 A 136	2	4				Mq. 236
C 138					1	Mq. 152
Isolato n.18 A 139 p	1	2				Mq. 280
C 139 p					1	Mq. 280
C 135					2	Mq. 300
Isolato n.19 C 8					1	Mq. 120
Isolato n.20 B 3			1	4		Mq. 140
C 1					1	Mq. 156

PARTIC	Alloggi esistenti occupati da residenti permanenti		Alloggi esistenti occupati da residenti stagionali		Alloggi esistenti occupati da re-superabili		superfic. abitativ. totale
	n.alloggi	nuclei familiari	n.alloggi	nuclei familiari	n.alloggi	n.alloggi	
Isolato n.21 C	2-43					2	Mq. 300
C	5-6					1	Mq. 130
Isolato n.22 A	10 P	1	1	2			Mq. 98
B	10 P				1	2	Mq. 100
Isolato n.23 B	33				1	1	Mq. 108
Isolato n.24 C	36-37- 38-39- 40-41- 42-31						
Isolato n.25 A	101					2	Mq. 320
A	102						
A	103	1	1	3		1	Mq. 420
C	104.						
C	107					1	Mq. 240
Isolato n.26							

evefavera

12
1.2.1



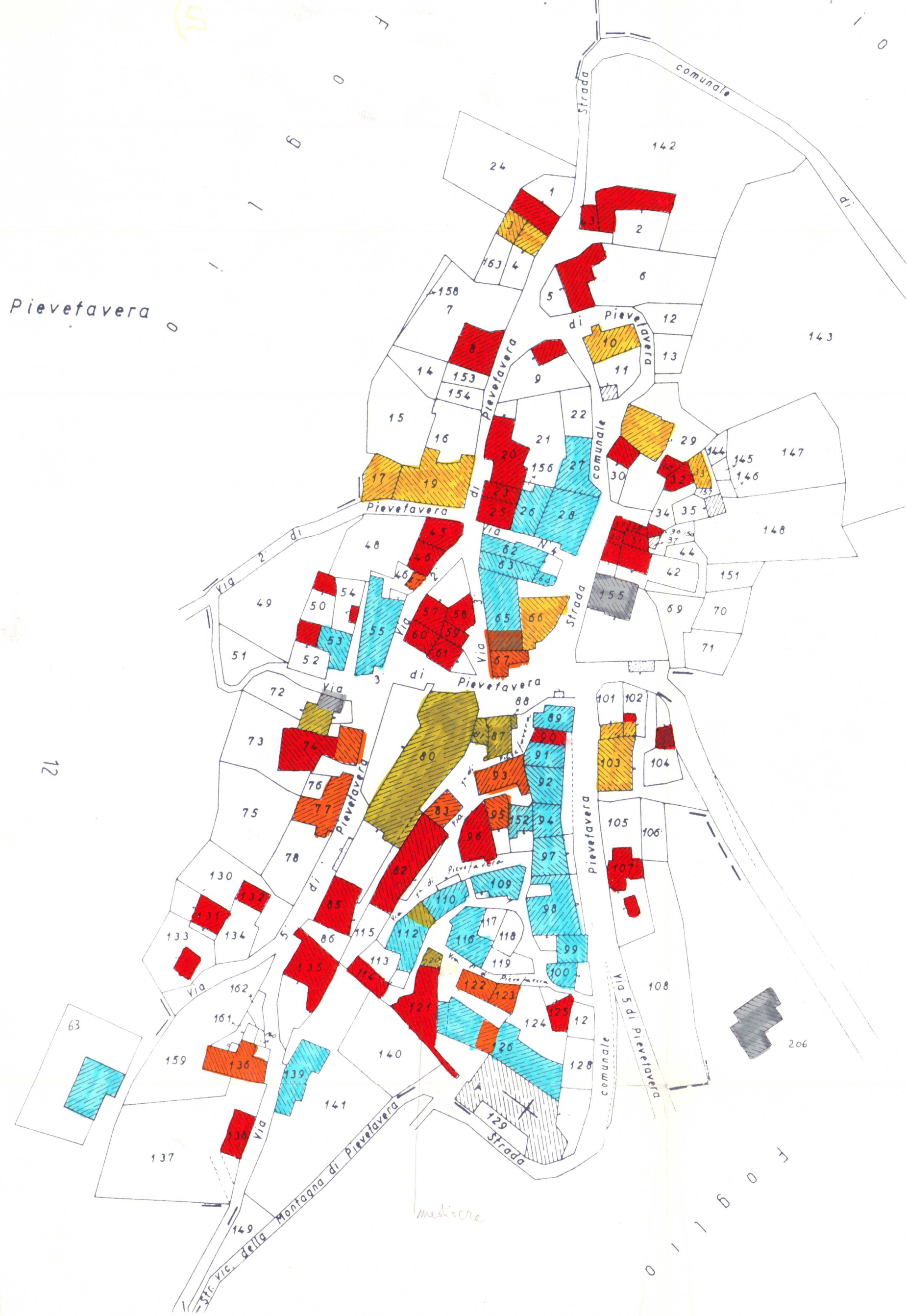
INQUADRAMENTO GENERALE: CONTESTI STORICI - INDIVIDUAZIONE DEGLI ISOLATI DI INDAGINE

CONTESTO 1°- Castello	CONTESTO 2° - Espansione esterna al castello in tipologia edilizia aggregata.	CONTESTO 3°- Edifici isolati con le caratteristiche della casa colonica.	CONTESTO 4°- Edifici singoli
Comprende gli ISOLATI: 1	Comprende gli ISOLATI: 6	Comprende gli ISOLATI: 15	Comprende gli ISOLATI: 26
2	7	16	22
3	8	17	23
4	9	18	24
5	10	19	25
		20	27

1.2.1




Pievefavera

12






FABBRICATI IN STATO ORIGINARIO

Fabbricati che presentano le caratteristiche, tipologiche, costruttive ed i materiali propri dell'epoca di costruzione, o dell'epoca di una remota ristrutturazione globale.

-  BEN CONSERVATO - (Recenti opere di manutenzione ordinaria o di restauro conservativo con adeguamento di impianti tecnologici ed igienici).
-  MEDIOCRE - (L'edificio è in condizioni da essere abitato, senza presentare i requisiti igienici e tecnologici necessari).
-  FATISCENTE - (In precarie condizioni statiche, igieniche, privo di ogni impianto tecnologico e non più abitato).

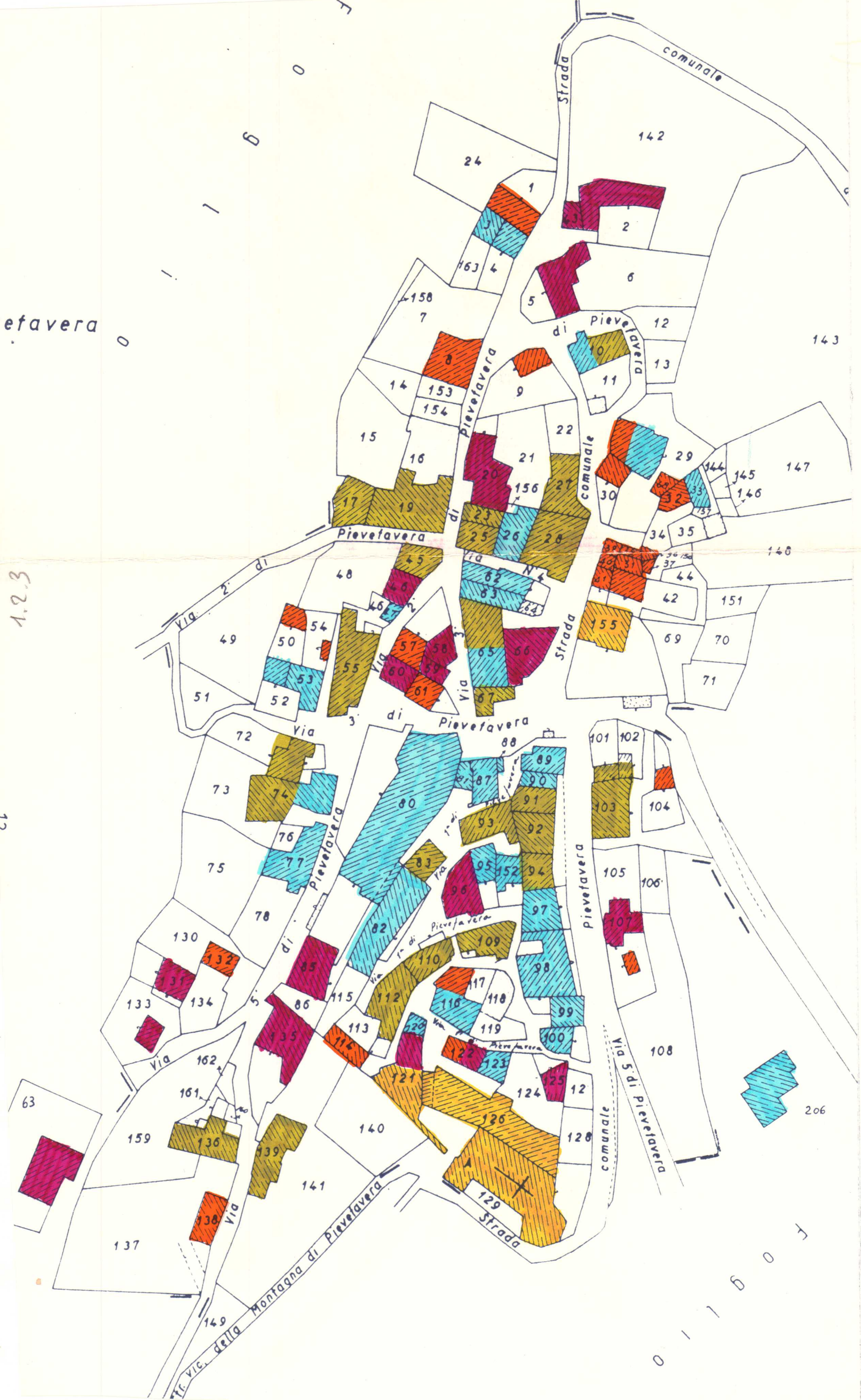
FABBRICATI SOGGETTI AD INTERVENTI RECENTI (NEL DOPOGUERRA)

-  MANUTENZIONE STRAORDINARIA - (Sostituzione di elementi strutturali ed inserimento di impianti igienici e tecnologici, senza modificazioni tipologiche).
-  RISTRUTTURAZIONE GLOBALE - (Modifica delle caratteristiche tipologiche, pur nell'ambito dei volumi esistenti, con sostituzione di elementi strutturali, inserimento di impianti, od anche accorpamento di più unità tipologiche).
-  NUOVE COSTRUZIONI - Edifici demoliti e ricostruiti nel dopoguerra, con caratteristiche tipologiche e costruttive, ed uso di materiali diversi da quelli tradizionali.

1.2.3

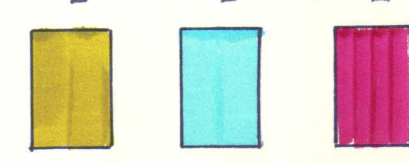
12

Pievefava



3) 1.2.3

UTILIZZAZIONE EDIFICI DI ABITAZIONE

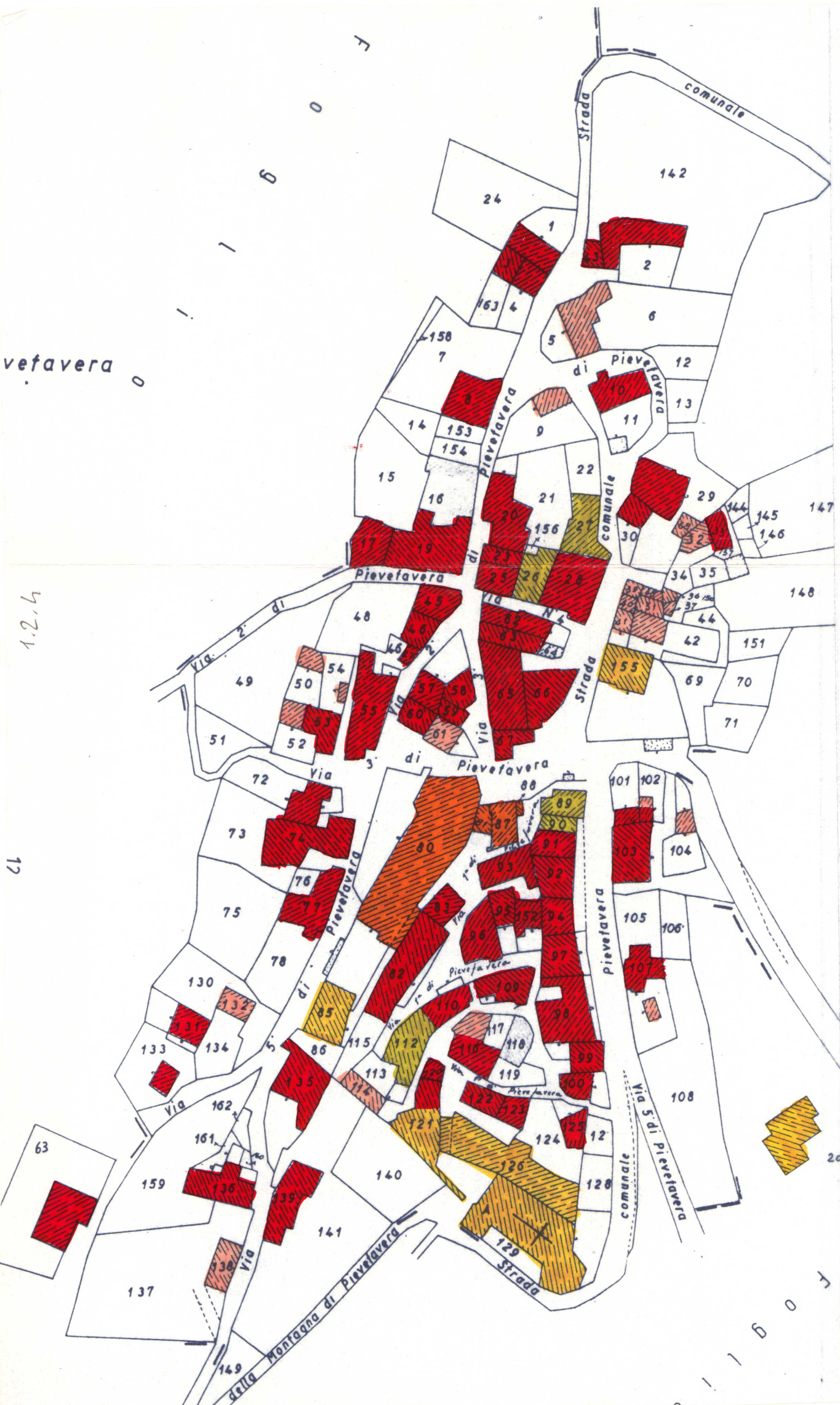


- UTILIZZATI PERMANENTEMENTE
- UTILIZZATI STAGIONALMENTE
- NON UTILIZZATI
- EDIFICI PER ATTREZZATURE E SERVIZI
- EDIFICI NON ABITATIVI (garages, accessori agricoli)
- EDIFICI NON ABITATIVI (garages, accessori agricoli)
- a) Scuola
- b) Centro Sociale
- c) Chiesa ed attrezzature connesse

vefavera

1.2.4






12



1.2.4

4

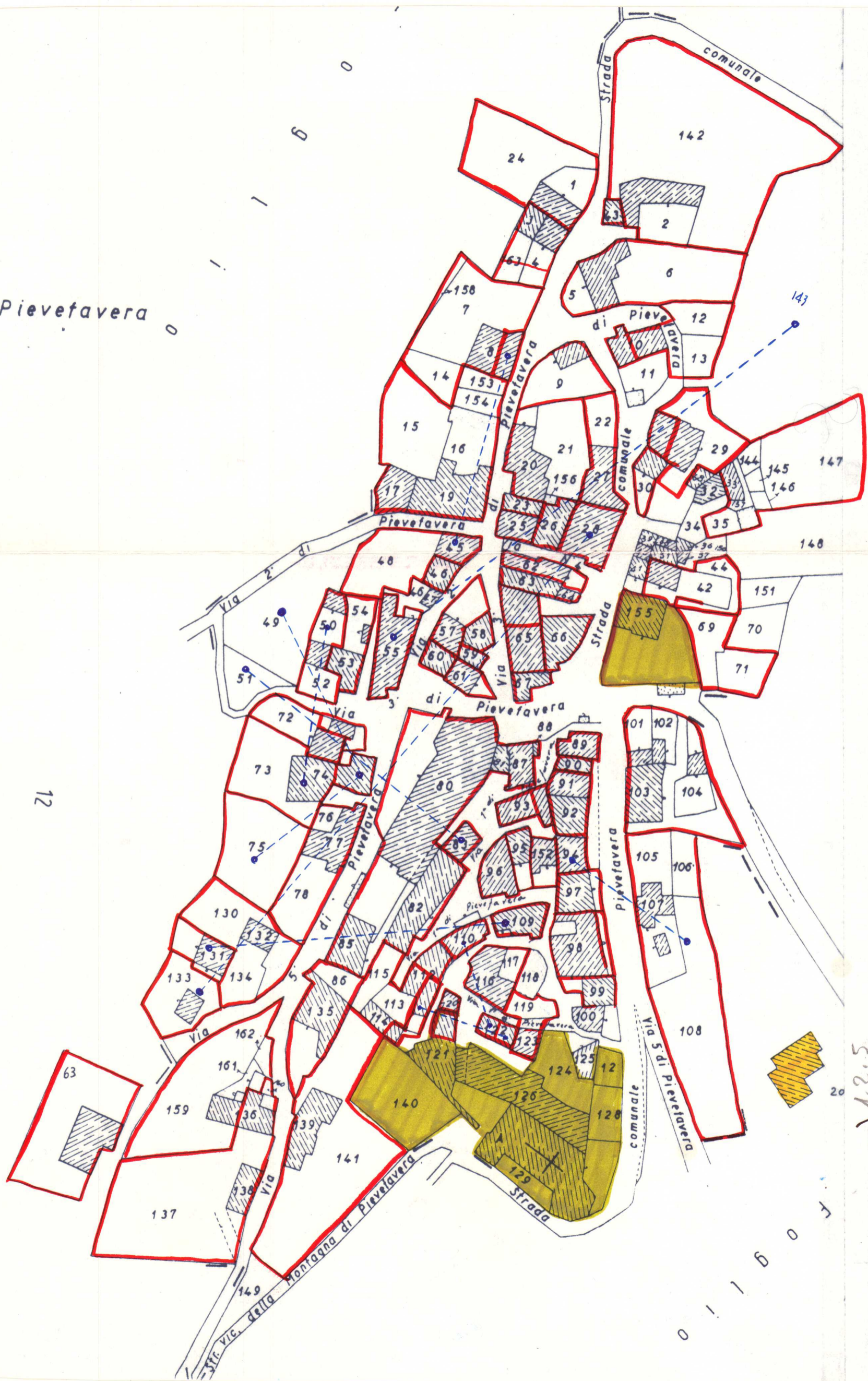
ANALISI DEI TIPI EDILIZI

EDIFICI A TIPOLOGIA NON RESIDENZIALE	EDIFICI CON DESTINAZIONI RESIDENZIALI
<p data-bbox="1893 678 1939 1210">Edifici specialistici unici</p> 	<p data-bbox="1905 1396 1950 2380">Unico alloggio (da terra a cielo, a schiera e sim.)</p> 
<p data-bbox="2029 505 2075 1210">Garages, accessori agricoli, fienili</p> 	<p data-bbox="2029 1635 2075 2380">Edifici con appartamenti ai vari piani</p> 
	<p data-bbox="2165 1423 2211 2380">Edifici con caratteristiche di palazzo gentilizio</p> 

Pievefavera

1.2.5

12



5) STRUTTURA DELLA PROPRIETA'

1.2.5

PROPRIETA' DI ENTI MORALI



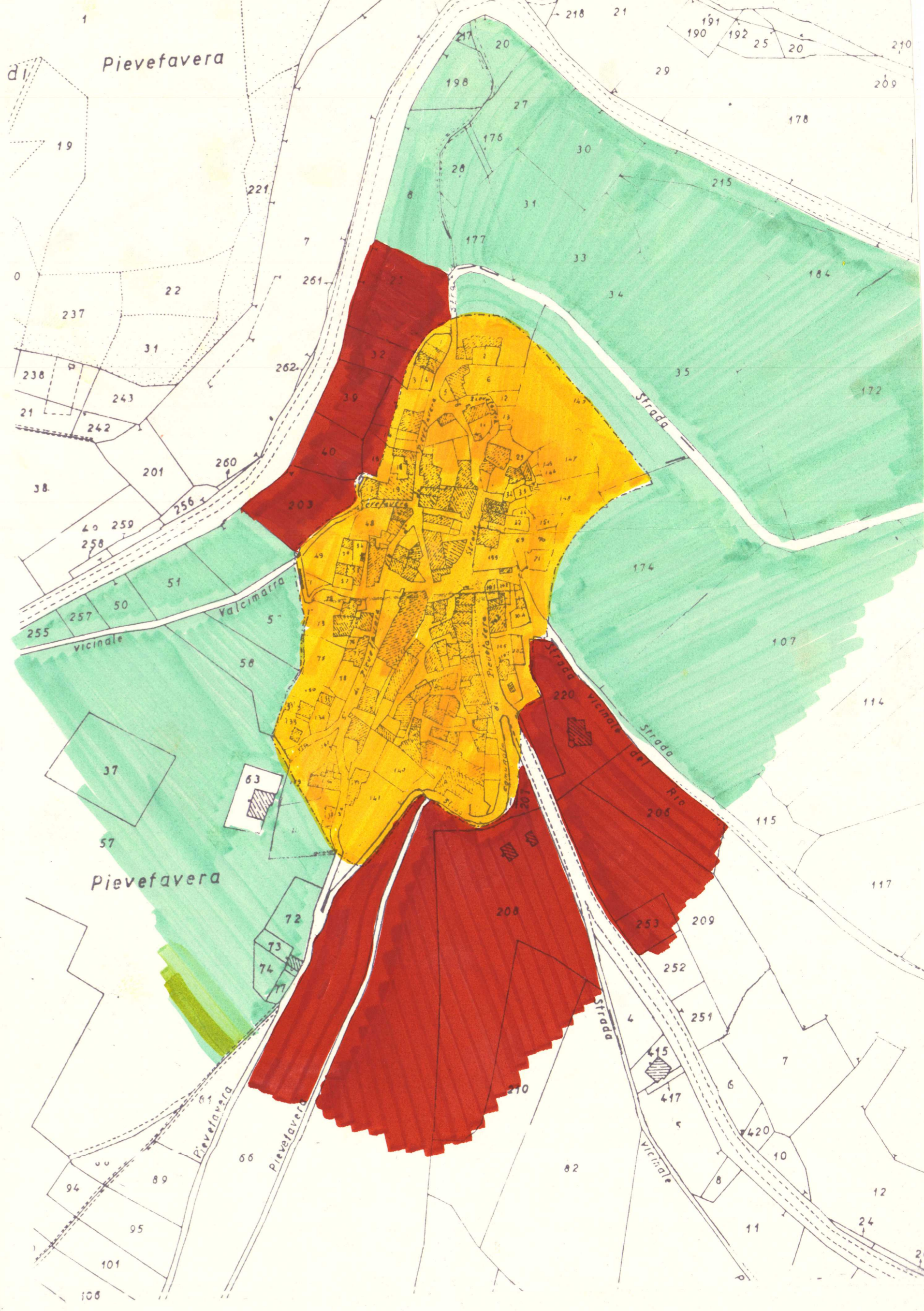
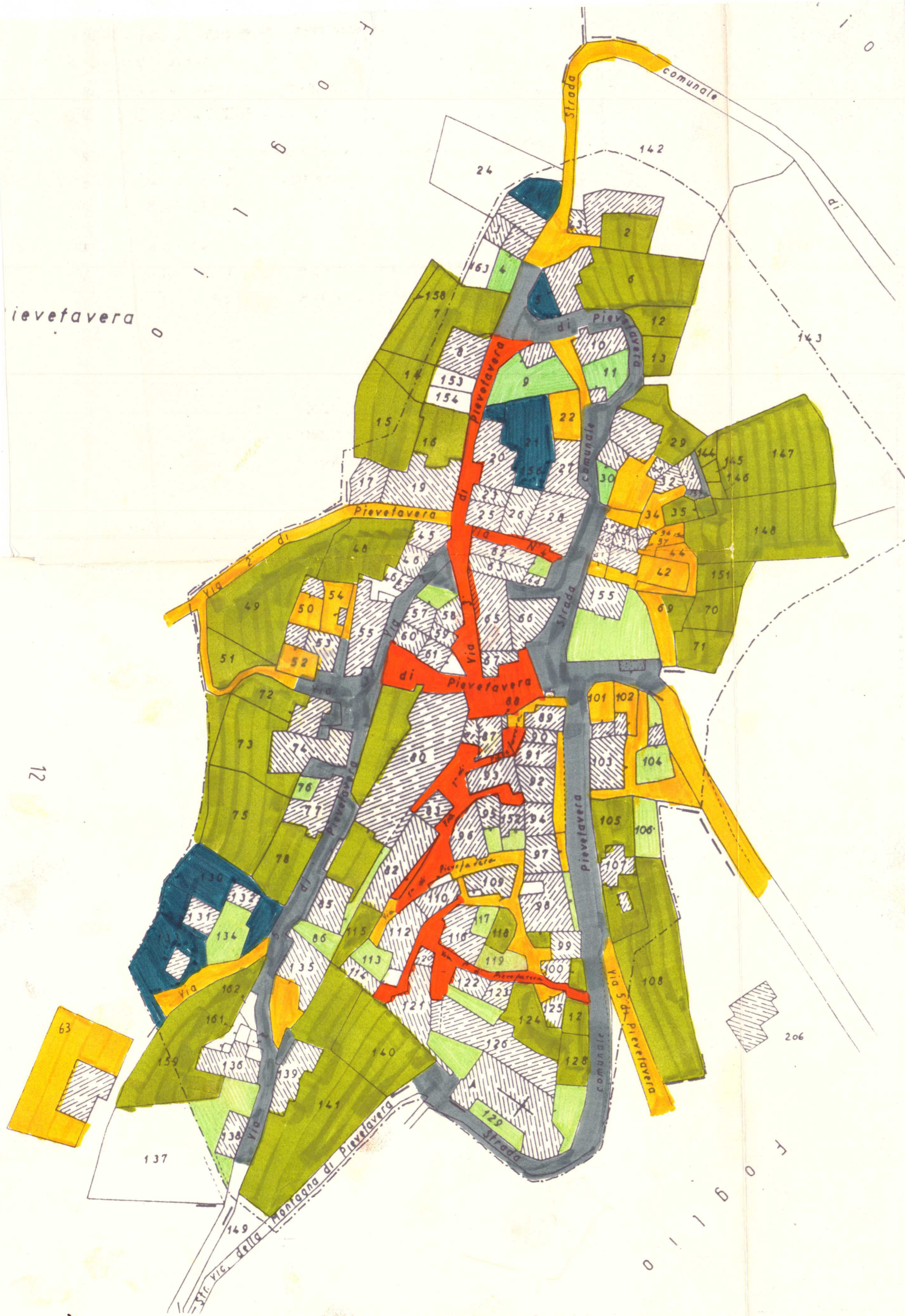
PROPRIETA' COMUNALE



PROPRIETA' PRIVATA



Pievetavera



6) 1.2.6

UTILIZZAZIONE AREE LIBERE PUBBLICHE E PRIVATE PAVIMENTAZIONI STRADALI ALL'INTERNO DEL C.S.

AREE LIBERE DI USO PUBBLICO		AREE LIBERE PRIVATE	
SELCIATO	VERDE PUBBLICO ORGANIZZATO	ORTI E GIARDINI	
ASFALTO E BATTUTO DI CEMENTO	INCOLTO E AREE MARGINALI	CORTILI	
BRECCIATO			

CLASSIFICAZIONI DEELE AREE MARGINALI AL PERIMETRO DEL C.S.

AREE PRIVATE COLTIVATE
AREE NON COLTIVATE