

COMUNE DI ARCIDOSO

Provincia di Grosseto

Piazza Indipendenza,30

58031 - Arcidosso (GR)

PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DEL CENTRO STORICO DI ARCIDOSO



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Marzo 2018



Arch. Alessandra Carlesi

Arch. Maristella Pafundi

INDICE DEGLI ELABORATI

1. Relazione tecnica illustrativa

- 1.1 Cenni territoriali e storici
- 1.2 Obiettivi della politica di recupero

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

1. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1.1 Cenni territoriali e storici

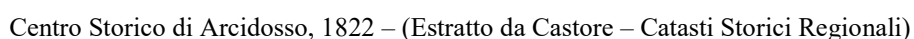
Arcidosso è un comune con 4.319 abitanti della provincia di Grosseto, che sorge alle pendici del versante occidentale dal monte Amiata, ai margini dei grandi boschi che salgono sino alla vetta del monte, arroccato su di un'altura a 679 m.s.l., dalla quale domina i sottostanti territori, offrendo la vista di montagne, colline e del mare.

Per la sua vastità, il territorio comunale appare caratterizzato da aree molto varie tra di loro: si va dalla parte alta della montagna (1600 metri circa) alle vallate che gradualmente scendono verso la Maremma. Il territorio è per gran parte coperto da foreste di faggi e di castagni, questi ultimi in particolare svolgono da sempre un ruolo importante per l'economia e la gastronomia del paese. Mano a mano che scendiamo di altezza possiamo incontrare anche vaste aree coperte da olivi e vigneti. Proprio dai vigneti di questa area si ricava il vino DOCG Montecucco.

Parte del territorio è occupata dai rilievi pietrosi che salgono tutto intorno al Monte Labbro che costituisce un punto panoramico di grande bellezza dal quale nelle giornate più limpide è possibile osservare: ad est la catena dell'Appennino centrale, a sud il Lago di Bolsena e gran parte del Lazio, ad ovest la costa maremmana, l'Isola del Giglio, l'Isola d'Elba e talvolta la Corsica, a nord tutta la Val d'Orcia, le Crete senesi con la città di Siena e l'Appennino Tosco-Emiliano.

Il nome di Arcidosso viene menzionato per la prima volta in un documento del 4 marzo 860. Il nome deriva probabilmente dai sostantivi latini *arx* e *dossum*, che significano rispettivamente *fortezza* e *dosso*. A partire dal XII secolo si trovò a far parte dei possedimenti della famiglia degli Aldobrandeschi, i quali la fortificarono, iniziando la costruzione del Castello e la Torre Maestra. Nel 1331, dopo uno dei più lunghi assedi condotti dall'esercito senese, il castello ed il borgo di Arcidosso entrarono a far parte della Repubblica senese, alla quale restarono fedeli sino alla sua dissoluzione. Tale fedeltà rimase rappresentata anche dalla presenza nello stemma comunale arcidossino della Balzana bianca e nera, simbolo della città di Siena. L'assedio da parte delle truppe senesi condotte da Guidoriccio da Fogliano è rappresentato in un affresco situato nella sala del mappamondo del palazzo comunale di Siena. Durante il periodo del Granducato di Toscana, fino a pochi anni prima dell'unità d'Italia, Arcidosso arrivò a contare oltre 12.000 abitanti: il quadruplo di quelli che risiedevano a Grosseto, non ancora all'epoca capoluogo di provincia. Arcidosso, in seguito alla costituzione dello Stato unitario italiano venne eletto al ruolo di "prefettura" e a partire dal 1776 assunse la sua attuale fisionomia territoriale inglobando le frazioni di Montelaterone e Stribugliano.

In origine il piano terra delle abitazioni era adibito ad uso cantina mentre i piani superiori avevano funzione di vera e propria abitazione. Attualmente la destinazione d'uso è rimasta per così dire invariata. Molti edifici risultano recuperati ma spesso in modo e con materiali incongrui rispetto a quelli caratteristici del luogo, di qui l'esigenza di un Piano di Recupero che stabilisca delle regole precise e delle buone pratiche per valorizzare il borgo stesso.



1.2 Obiettivi della politica di recupero

Il territorio di Arcidosso si colloca per posizione geografica all'interno del gruppo delle Comunità montane della "bassa toscana" che, caratterizzate da un'economia basata su povere risorse agricole, hanno finito per soccombere ad una marginalizzazione non solo fisica ma anche politica e sociale. Questo perché nell'area grossetana si è imposta una gerarchizzazione economica attorno ai centri forti, più facilmente raggiungibili, per cui gli abitanti delle zone montane hanno progressivamente abbandonato i luoghi di origine riversandosi in queste aree capaci di assorbire la loro forza lavoro. Tale situazione, se da un lato ha portato allo spopolamento di vaste zone, dall'altro ha però preservato il territorio dagli sconvolgimenti provocati da uno sviluppo turistico incontrollato che in alcuni casi ha provocato danni irreparabili all'ambiente, inteso sia sotto l'aspetto naturale che culturale. Questo stato di cose suggerisce senza ombra di dubbio un cambiamento di rotta nelle direttive di sviluppo del territorio puntando proprio sulla valorizzazione delle risorse ambientali e tralasciando ogni improbabile ipotesi di rilancio economico indotto da qual si voglia intervento nel settore industriale. Sfruttare quindi questo patrimonio è anche il modo per valorizzare la stessa presenza umana che per secoli, con sacrifici, è vissuta in questi luoghi.

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 sull'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.

Si tratterà di definire quali siano le condizioni minime che possano garantire, ad un nucleo urbano, una vita di relazione ed un complesso di attività economiche e sociali che lo rendano fruibile alla popolazione residente e che garantiscano, anche nel tempo, la permanenza e possibilmente l'incremento dei residenti e delle attività.

È per questo che si deve operare da un lato all'interno della dimensione urbana potenziando standard, servizi, infrastrutture, nel rispetto dell'immagine complessiva del borgo, dall'altro consolidando le relazioni esterne al nucleo con gli altri poli residenziali e produttivi, riallacciando rapporti economici col proprio intorno agricolo, produttivo e culturale, individuando in sintesi la specifica funzione che ogni realtà deve assumere nel contesto territoriale.

La scelta di intervenire sul Centro Storico di Arcidosso, attraverso lo strumento del Piano di Recupero, tiene quindi conto di molti elementi:

- Il valore proprio del patrimonio edilizio;
- L'enorme valenza ambientale e paesaggistica dell'intorno;
- L'importanza urbana del nucleo storico in relazione al tessuto complessivo ed alla formazione dell'insediamento;
- L'incongruità di molte ristrutturazioni con i caratteri tipologici originari;
- L'effettiva disponibilità dei proprietari all'intervento;
- La possibilità che l'intervento di Recupero, promosso dall'Amministrazione Comunale aggreghi energie culturali e risorse economiche private, e produca insieme un organismo urbano ricco di funzioni e di relazioni ed un concreto modello per gli operatori dell'applicazione delle norme e delle tecniche di recupero edilizio.

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 comprendere solo una parte di un mappale o più mappali. 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 e pertanto alcuni dati non sono risultati rilevabili.

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. Sono classificati come seminterrati anche i piani che, a causa del dislivello del terreno, presentino l'affaccio su una sola facciata.

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 pertinenziali e connessi: si tratta di pertinenze accatastate o spazi funzionali privi di copertura (es. cortili) oppure di tamponamenti laterali (es. portici) oppure entrambi (es. giardini).

Interventi rilevanti: 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 ed altri elementi di degrado: vengono segnalati elementi incongrui presenti sulla facciata e che devono essere rimossi o modificati. In ogni caso valgono sempre le prescrizioni di cui 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 comunque più significativa; 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, valido per tutte le U.M.I., 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

La proposta di questo Piano mira a favorire il recupero della funzionalità nonché dell'immagine complessiva del borgo mediante la realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

1. l'interramento delle reti tecnologiche attualmente aeree e sostenute da pali o appese alle facciate degli edifici;
2. la pavimentazione di alcuni percorsi interni al borgo per renderli uniformi a quelli già esistenti ed in buono stato di conservazione
3. la sistemazione della Piazzetta del Poggiolo

4. il potenziamento dell'impianto di illuminazione pubblica con punti luce in armonia con i caratteri del borgo;

Le opere private consistono in interventi mirati al ripristino o al miglioramento della funzionalità dell'edificio nonché alla riqualificazione dell'immagine complessiva del borgo mediante l'eliminazione di superfetazioni e la demolizione di strutture in contrasto con i caratteri dell'insediamento.

3.2 Quantificazione delle spese per le opere di urbanizzazione

Descrizione delle opere	Unità di misura	Quantità	Costo unitario	Importo
Interramento delle reti tecnologiche compreso scavo e rinterro e contestuale rinnovo della rete telefonica	ml	2520	€ 90,00	€ 226.800,00
Realizzazione di pavimentazione in pietra posate su malta di allettamento, compreso la demolizione della pavimentazione o asfalto esistente e realizzazione di sottofondo dello spessore minimo di 10 cm.	mq	1100	€ 210,00	€ 231.000,00
Fornitura e messa in opera di materiale necessario per il potenziamento dell'impianto di illuminazione pubblica a lampioni, posto in opera completo di armatura e corpi luminosi, comprese le tubazioni ed i cavi di illuminazione interrati	Cad.	86	€ 1.800	€ 154.800,00
Sistemazione della piazza compresa la realizzazione di pavimentazione (come al punto 2) e l'arredo urbano (fornitura di panchine, cestini e totem esplicativo)	A corpo			€ 100.000,00
TOTALE IMPORTO DELLE OPERE				€ 712.600,00

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 **€ 712.600,00** salvo quanto verrà quantificato dalla progettazione esecutiva, in base alle norme di attuazione del Piano.

5. PROGRAMMA DI ATTUAZIONE E PIANO FINANZIARIO

Si prevede la realizzazione dell'intervento teso a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente della frazione di Arcidosso 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 L.R. 57/85, anche in attuazione dell'art.29 della Legge 457/78.

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. 57/85, mediante compilazione e firma di apposita convenzione.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Veduta panoramica del borgo



Ingresso al borgo antico



Rocca aldobrandesca



Piazzetta del Poggiolo



Alcuni interventi incongrui e stato attuale di alcuni tratti della pavimentazione stradale