

Comune di Fosdinovo

Provincia di Massa Carrara

PIANO DI RECUPERO DEL PODERE CA' MALASPINA

RELAZIONE GENERALE E NORME TECNICHE



Il Progettista

Il Committente

FREYRIEFLORES ARCHITETTURA
Via Melzi d'Eril, 26 – Milano

Milano, 23 gennaio 2015

Localizzazione e riferimenti urbanistici

Il Piano di Recupero del Podere detto Cà Malaspina riguarda l'immobile sito nel Comune di Fosdinovo, località Le Prade, di cui ai riferimenti catastali (foglio 20, mappale 14) e prevede un intervento di riqualificazione, con destinazione residenziale, connessa ai terreni agricoli di proprietà di Podere Malaspina di Ghezzi Maria Cristina, di cui alla mappa allegata (vedi pag. 3) che saranno sottoposti a specifico progetto di miglioramento per recuperarli a coltivazioni adatte e compatibili con la natura dei terreni.

Il progetto ha lo scopo di recuperare e riutilizzare i volumi esistenti valorizzando le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio rurale, per renderlo utilizzabile come residenze al servizio dell'azienda agricola.

Il fabbricato rurale è posto all'interno di una proprietà agricola dell'estensione attualmente di 2.35 ettari che con un Piano di miglioramento agricolo recupererà terreni da tempo abbandonati.

L'immobile di cui al Piano di recupero è censito nella scheda n.22 del rilevamento del patrimonio edilizio esistente e rispetto al Piano Strutturale vigente è così situato:

- Nel sistema delle colline costiere
- In Territorio rurale, in area agricola collegata con gli insediamenti del sistema collinare, al margine di una area boscata
- È catalogato come edificio rurale di valore storico ambientale
- È posto a sud della strada provinciale 9 e dei sentieri escursionistici
- È situato fuori dai confini del Parco delle Alpi Apuane
- Non interferisce con le direttrici e la visuale paesaggistica
- È posto all'interno della zona di vincolo idrogeologico

Planimetria con confine proprietà



COMUNE DI FOSDINOVO
Provincia di Massa

SCHEDA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER LA DISCIPLINA
DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA NELLE ZONE A FUNZIONE AGRICOLA - (L.R. N°6495 E SUCC. MOD.)
A cura Arch. It. Chiara Clamps - Giovanni Giusti

22

OGGETTO:
DATA DEL RILEVAMENTO: 10/7/2003
UBICAZIONE: N° CIVICO:
NUMERO FABBRICATE: 1 N° PIANI(fuori terra): 1-2

INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA DELL'EDIFICIO

INDIVIDUAZIONE AREA

Catasto Leopoldino: Presente Assente N.C.R.U. Foglio Particella

PAESAGGIO CIRCOSTANTE IL FABBRICATO

Ruso Scultorio Coltivazioni legnose agricole
Piani permanenti e parcellati Arboricoltura da legno Altro

POSIZIONE DELLA CASA RISPETTO ALLA VIABILITA' PRINCIPALE

Sulla strada In prossimità Distanti
Isolata

VIABILITA' DI ACCESSO

Libera Atollata Sterzata
Pavimentata Carrabile Non carrabile
Viale alberato Con siepi

SI AZIO ATTIGLIO AL FABBRICATO

Giardini Corte Orto
Uliveto Vigneto Altro(Incolto)

DELIMITAZIONE ATTUALE DI PERTINENZA

Muro di cinta Siepi Rete
Giardini: in parte evoluti, presenti Assenti Altro

TIPOLOGIA DEL FABBRICATO

Unifamiliare Corte Aggregazione complessa

PROCESSO TIPOLOGICO

Edificio in aggregazione disorganica:

Lineare Sopraelevazione Per aggiunta terzilli

Edificio unitario sbarrato

MATERIALI UTILIZZATI PER LE SUPERFICI MURABILI ESTERNE

Celle Pietra Intonaco tradizionale
Intonaco non tradizionale

COBERTURA

Padiglione Capanna Pigna
Marigliacci Coppi-Estirici Pigne

VOLUMI OLTRE LA GRONDA

Catibala Torretta Albero

POSIZIONE E CARATTERI DELLA SCALA

Esterna Interna Vano proprio
Parallela al fronte Ortoparallela al fronte Altro(1)
Di impianto originario Di impianto recente Monumentale

CUCINA

Piano Terra Piano Primo Promontorio del camino

UBICAZIONE DEI SERVIZI IGIENICI

Interni Esterni A zaino

PRESENZA DI ELEMENTI SIGNIFICATIVI

Simoni Edicola Intefinali
Angolari Sotogrande Marcadranale
Mansueto Altro

ANALISI PORTE

Ripartitura Presolomoma
Isodoma
Arbitraria Legno Valtino sovrapposto
Pietra Valtino
Piatibanda Mattoni

ANALISI FINESTRE

Ripartitura Presolomoma
Isodoma
Arbitraria Legno Valtino sovrapposto
Pietra Valtino
Piatibanda Mattoni

STATO DI CONSERVAZIONE STRUTTURALE

Ottimo Buono Medio
Cattivo Pessimo

VALORE ARCHITETTONICO

Rievate Discrete Modeste
Nulle

GRADO DI ALTERAZIONE DEL FABBRICATO

Rievate Medie Nulle
CAUSA DELL'ALTERAZIONE
Molto di spertura Tutata Corpi terzilli
Paramento murario Finestre Intefinali

Terrazzo Altre

ALLACCIAMENTO ACQUEDOTTO PUBBLICO Assente Presente
ALLACCIAMENTO ENERGIA ELETTRICA Assente Presente
PRESENZA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI Idoneo Non idoneo
USO ATTUALE DEL FABBRICATO

Casa unifamiliare Casa plurifamiliare Agriturismo/Albergo/agriturismo
In ristrutturazione Seconda casa di residenza Disabitati

ANNESI

Stalla Cavaio Cantina
Fienile Magazzino Pabulo
Siallo Capanna Altro
GRUPPI PORTILI SOVRAPPORTE ESTERNI
DEGRADO Assente Parziale Rilevato

ELEMENTI SIGNIFICATIVI ESTERNI

Cancello Pozzo-Cisterna Fiume
Lavatoio Immaglie Loggiato
Piscina Pavimentazioni antiche Passaggi coperti

FORME ARBOREE DI PARTICOLARE PREGIO

TIPO DI DEGRADO

1 solo vano crollato, 1 solo degli annessi sono in legge.

VINCOLA

EDIFICIO NOTIFICATO AI SENSI DELLA L.1089/09
EDIFICIO NOTIFICATO AI SENSI DELLA L.4973/05-03/05

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE

Sono consentite tutte le destinazioni previste dallo strumento urbanistico per la zona urbanistica di appartenenza

INTERVENTI CONSENTITI

Restituro e Ristrutturazione edilizia limitata al risanamento igienico sanitario ed alla riorganizzazione funzionale interna degli edifici esistenti, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri tipologici, architettonici e decorativi, nonché gli elementi caratterizzanti storicamente l'organismo edilizio ed il contesto ambientale.

Consistenza dell'immobile

L'immobile è unico ma composto di due fabbricati di epoca differente di due piani , accorpati ad "elle", con corpi di fabbrica semplici di diversa profondità ed altezza, realizzati con tecniche costruttive simili.

L'insieme dei due corpi di fabbrica assomma a 153,92 mq, al piano terreno e 132,46 mq al primo piano per un totale di 286,48 mq.

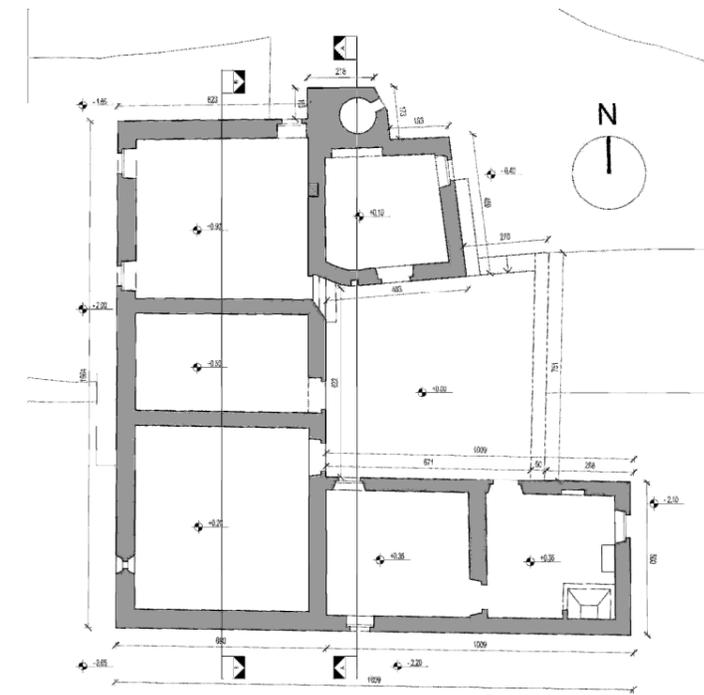
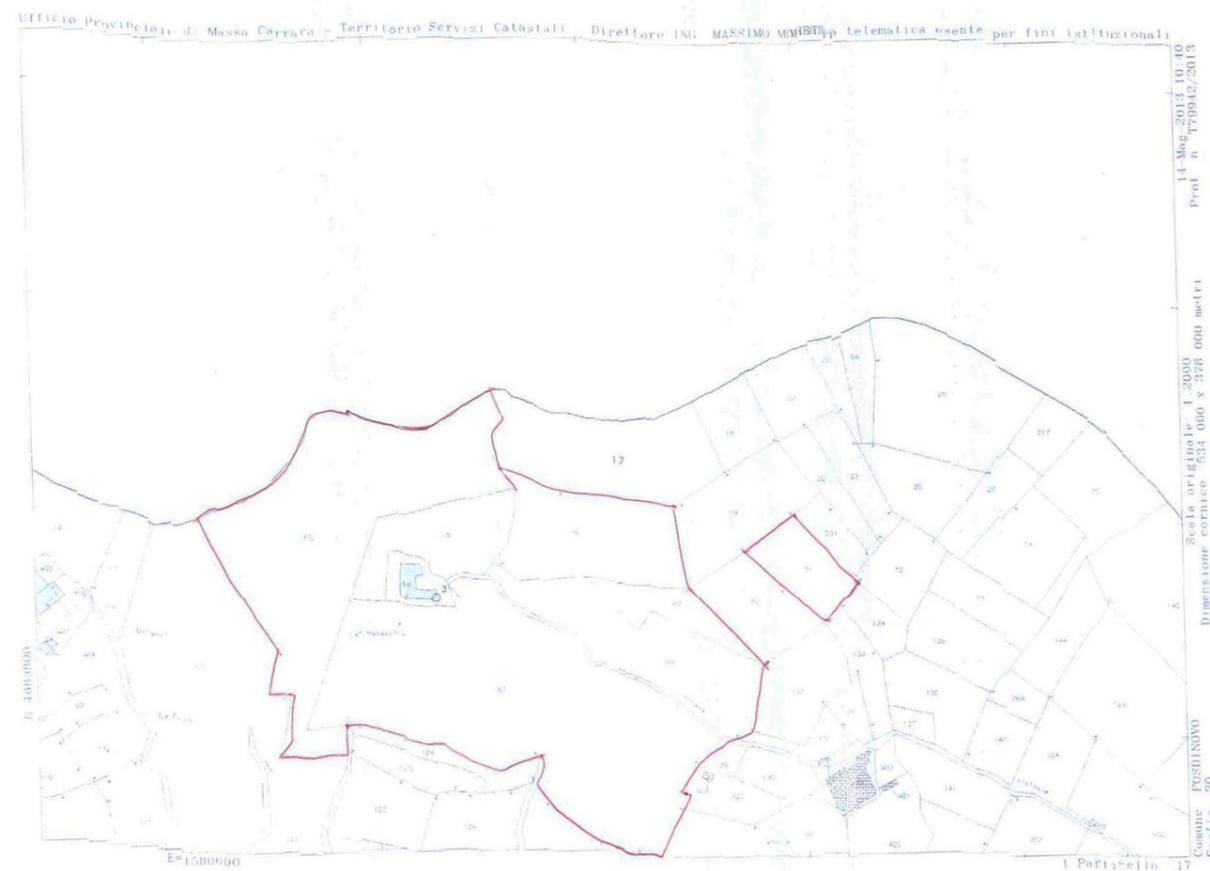
Poiché l'immobile è adagiato su un terreno lievemente terrazzato, con una differenza massima di 2,00 mt, le altezze interne variano a seconda dell'imposta dei solai, accessibili dalle diverse quote esterne. L'altezza massima del colmo del tetto più alto è mt. 8,66, mentre le altezze interne variano tra mt 2,46 e 4,00 mt (media).

Il piano terra è composto di n. 6 vani, di cui uno già interrato (probabilmente un ex magazzino), come il primo piano è composto anch'esso da 6 vani.

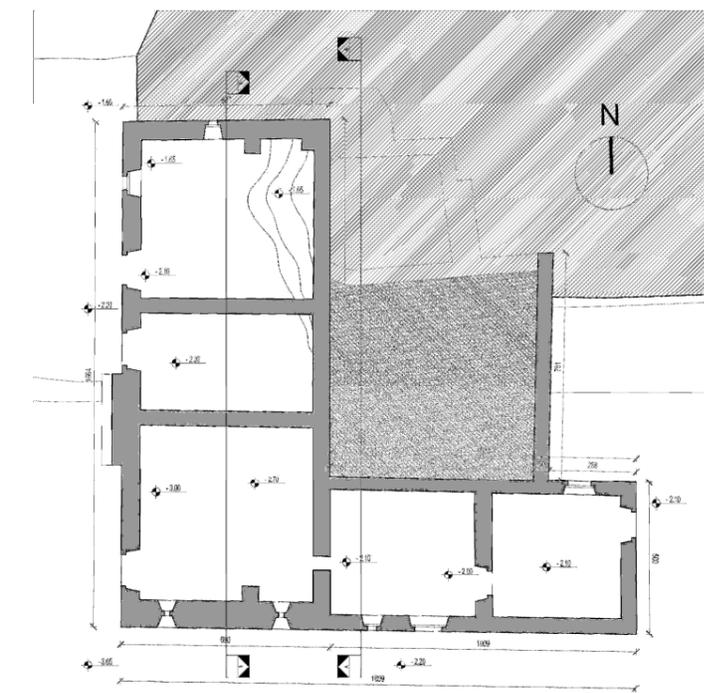
Attualmente l'immobile è censito come fabbricato rurale presso il Catasto terreni al Foglio 20 particella 14 e definito nell'atto notarile di compravendita presso il Notaio Dr. Luigi Pucci , in Sarzana, n. 128.814 di repertorio N° 24.014 del 25/03/2003 come "abitazione colonica"

Data la condizione dell'immobile, in nessuno dei vani è rintracciabile la funzione originaria, né esistono più impianti igienico sanitari o di riscaldamento, salvo un camino al primo piano.

Mappa catastale e piante stato di fatto



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA

Caratteristiche tipologiche e morfologiche

Il fabbricato è composto da un edificio più antico, difficilmente databile, senz'altro al servizio delle attività agricole, con un impianto ad "elle", con due piani fuori terra e tre vani ad ogni piano, più un vano minore ed irregolare al primo piano, che segue la conformazione ascendente del terreno.

Le facce principali dell'edificio sono rivolte a sud ed ovest, garantendo perciò una buona esposizione al sole.

Il corpo principale e rettangolare, ha una profondità di mt. 6,80 per una lunghezza di 16,70, con una struttura perimetrale semplice di spessore variabile in pietra e due contromuri interni che collaborano a sostenere i solai in travi, travetti e impianti di legno che hanno una luce massima inferiore ai sei metri. Un contrafforte in pietra posto sul lato ovest collabora alla statica dell'edificio.

Il tetto a due falde ha una struttura lignea e la copertura in coppi artigianali, che a nord scende fino a coprire il suddetto locale irregolare, che all'esterno ospita un piccolo forno.

La distribuzione ai diversi vani, non comunicanti tra loro, è assicurata solo dall'esterno, anche al primo piano, sfruttando le diverse quote del terreno. Non c'è traccia di pavimenti e vespai.

Le aperture sono verticali, di dimensioni diverse; le più grandi realizzate con piccoli archi di conci di pietra: in alcuni casi sono chiare le riprese e le aggiunte in laterizio.

Il corpo di fabbrica più tardo, parte integrante dell'insieme edificato, realizzato nell'anno 1903 dal proprietario marchese Alfonso Malaspina, come visibile nella targa apposta sul muro, è anch'esso un corpo di fabbrica semplice a due piani, di dimensioni e altezze minori e contiene due vani per piano collegati tra loro.

La muratura perimetrale e quella interna, tutte portanti, sono realizzate in pietra e mattoni pieni su cui appoggiano solai in travi, travetti e impianti di legno; il tetto a due falde ha una struttura lignea e la copertura in coppi artigianali. Non c'è traccia di pavimenti e vespai.

La muratura perimetrale è in parte intonacata.

L'insieme dell'edificio, che non ha alcuna particolare rilevanza architettonica, appare però piacevole e testimonianza dell'architettura rurale locale, segnalando con evidenza, anche grazie alle diverse dimensioni e all'intonacatura, le due diverse epoche di costruzione.



Condizione dell'immobile

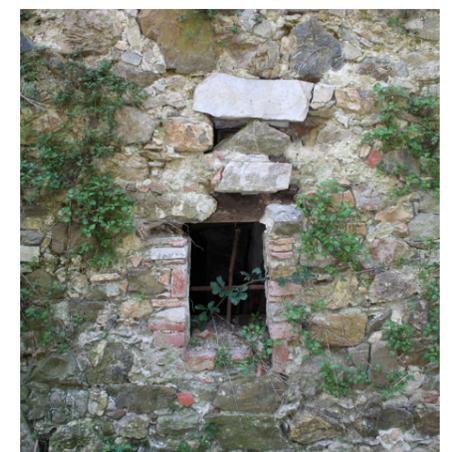
Le condizioni del fabbricato sono pessime, ma nell'insieme le strutture verticali e gran parte del tetto hanno retto all'abbandono e alle intemperie, anche grazie al fatto che i muri sono appoggiati su un letto di arenaria che non ha avuto cedimenti localizzati.

In particolare, lo stato del fabbricato è il seguente:

- Fondazioni: saranno indagate in profondità anche i fini della sicurezza sismica
- Strutture verticali: I muri portanti verticali sono realizzati in pietra di diversa dimensione e qualità, con inserti di mattoni pieni, voltini di mattoni pieni sopra le aperture principali, in legno o pietra nei più stretti. Le murature portanti non mostrano visivamente cedimenti strutturali ma saranno indagate anche ai fini della sicurezza sismica
- Struttura della copertura: realizzata con capriate in legno, è tutt'ora integra ma dovrà essere sostituita, visto lo stato di travi e puntoni e gli appoggi alle murature portanti
- Struttura del solaio interpiano: realizzata con travi, travetti e assiti di legno è parzialmente crollata
- Pavimenti: non rintracciabili al piano primo, in battuto di terra al piano terreno
- Facciate: in pietra su tutte le facciate ad eccetto di quella a sud dell'edificio del 1903, finita ad intonaco a calce in pessime condizioni
- Copertura: realizzata in coppi artigianali, in condizioni mediocri, in finitura alla gronda in sottocoppi artigianali piani in laterizio
- Gronde: non più esistenti
- Impermeabilizzazioni: assenti
- Isolamenti termici: assenti
- Intonaci interni: parziali e ammalorati
- Serramenti: assenti
- Impianto elettrico: assente
- Impianto idraulico: assente

Si ritiene che l'insieme del fabbricato sia comunque recuperabile e sanabile, sia pure con interventi di risanamento radicale.

Allo scopo sarà realizzata una campagna di rilievi geologici, geotecnica, statici e dei materiali per realizzare un adeguato progetto esecutivo.



Interventi ammissibili

L'intervento previsto dal Piano di recupero ricade nelle prescrizioni di cui all'art.5 Interventi sul patrimonio edilizio esistente , comma 3 a) delle NTA che prevedono, per edifici a destinazione residenziale di superficie utile superiore ai 110 mq la possibilità di "ampliamento di 20 mq di superficie utile e comunque fino al raggiungimento della superficie utile massima complessiva di 150 mq.

Inoltre, poiché il recupero e l'ampliamento prevede la realizzazione di una unità immobiliare in più rispetto all'esistente, sempre ai sensi dell'art. 5 comma 3 a) si procede con il presente strumento del Piano di Recupero

Poiché nello stato di fatto le due unità immobiliari n.1 e n.2 poste rispettivamente ai piani terra e primo, misurano rispettivamente:

- Unità immobiliare n.1 mq. 153,92
- Unità immobiliare n.2 mq. 132,46

è ammissibile un aumento di superficie utile al massimo di 20 mq purché ognuna delle due unità immobiliari abbia una superficie utile non superiore ai 150 ,00 mq

Il Piano di recupero prevede la realizzazione in via definitiva di due unità immobiliari della seguente dimensione:

- Unità immobiliare n.1 mq. 149,90
- Unità immobiliare n.2 mq. 149,84

Il Piano realizza inoltre vani accessori non abitabili nell'interrato, al fine di ospitare vani a cantina e impianti

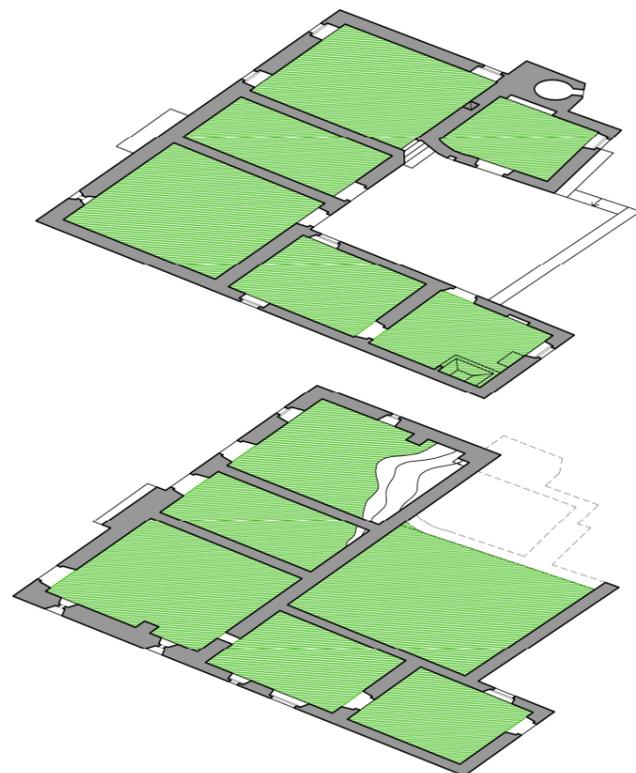
Superficie utile abitabile (DM 10.05.1977)

 sottratta

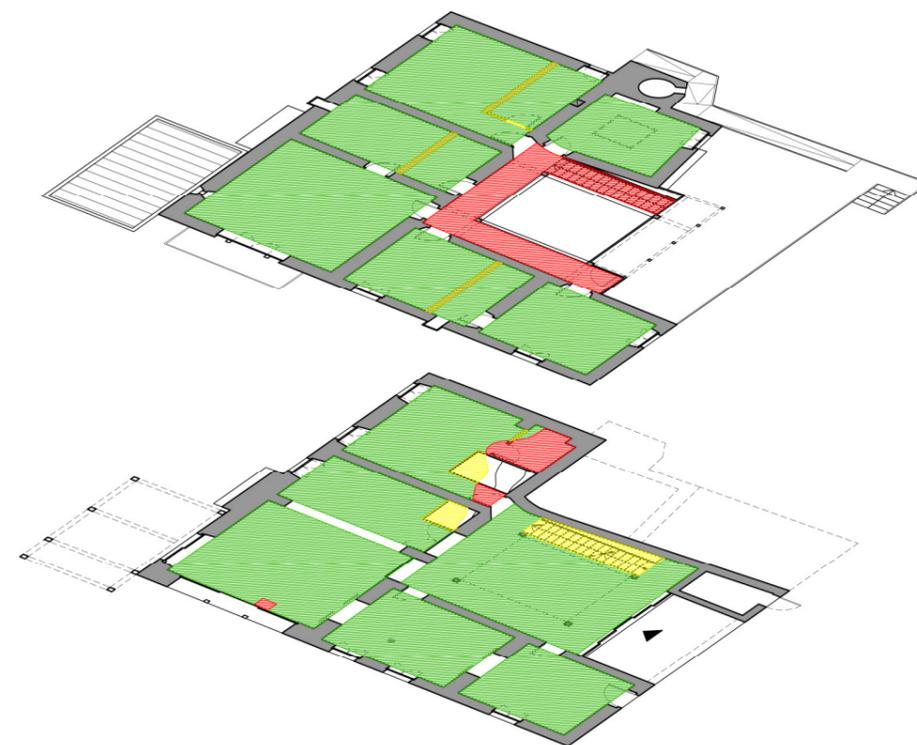
 esistente rimanente

 aggiunta

Schema superficie utile – stato di fatto



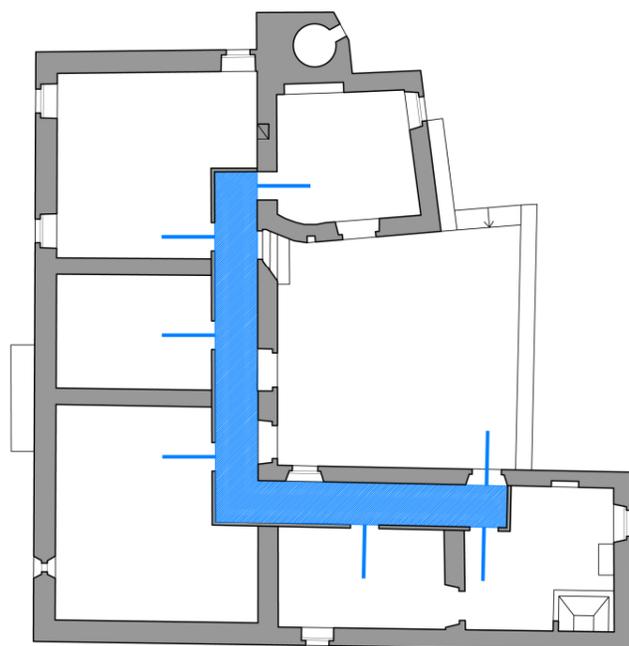
Schema superficie utile - stato di progetto



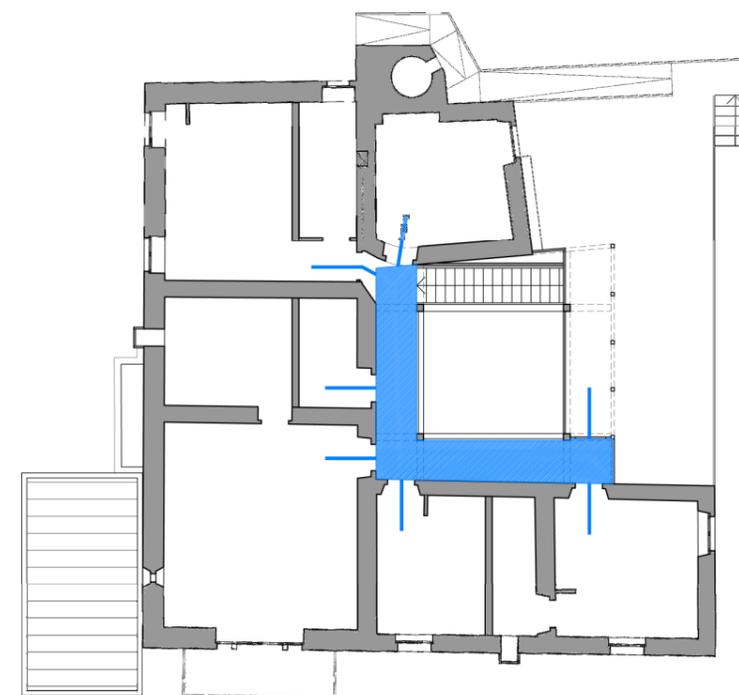
Prescrizioni tecniche

Tenuto conto dei vincoli urbanistici e paesaggistici e del valore storico-ambientale del fabbricato, il Piano di Recupero applica le seguenti prescrizioni:

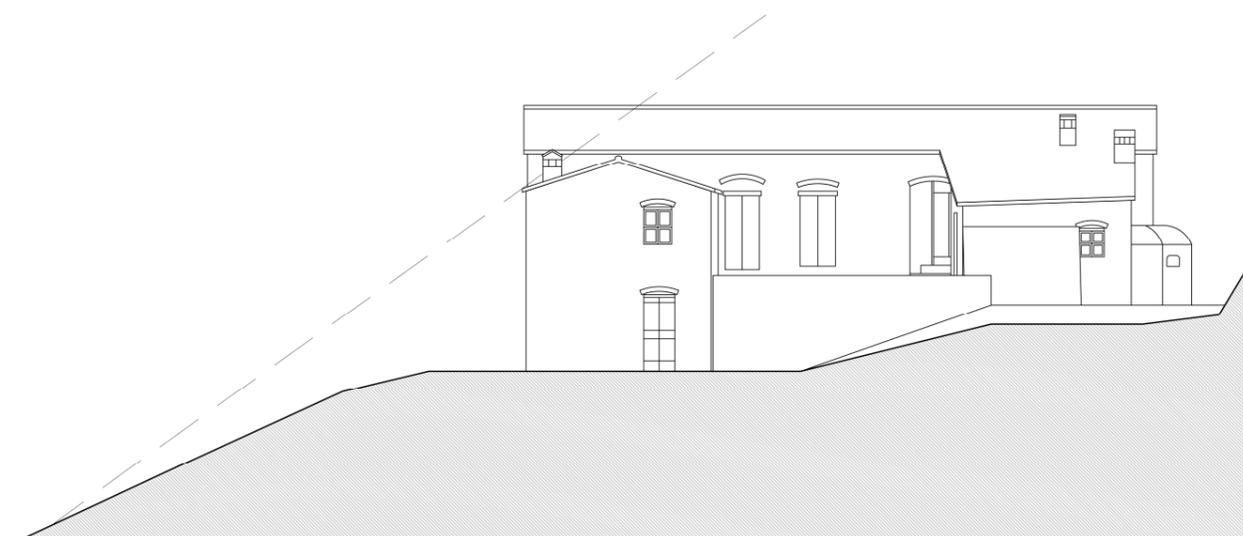
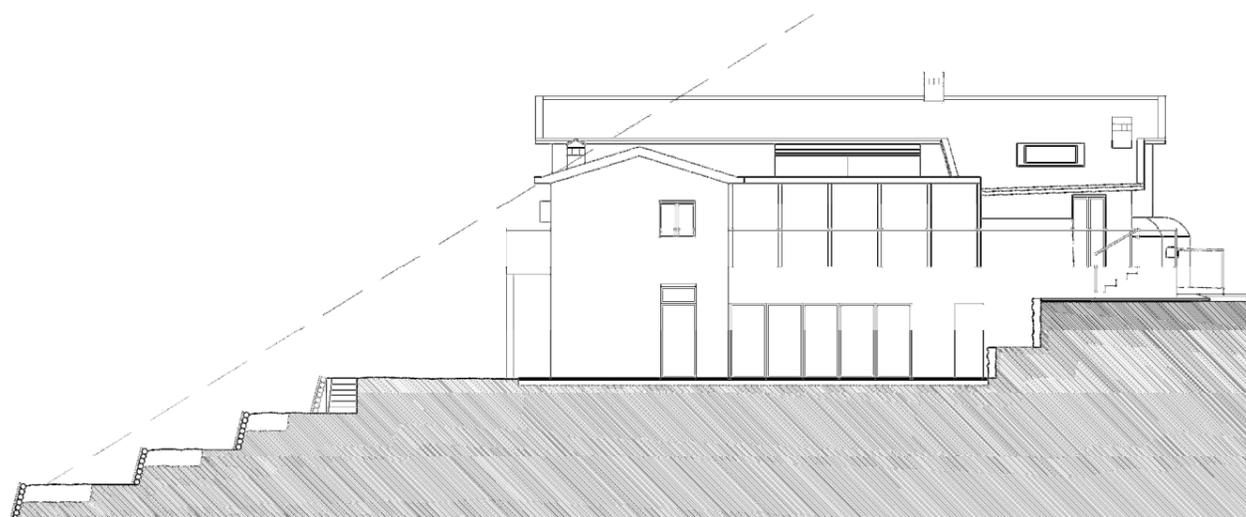
- Il progetto manterrà le caratteristiche tipologiche esistenti, evitando demolizioni massive e salvaguardando il più possibile la dimensione e i volumi esistenti. A questo scopo, per mantenere integre le dimensioni interne dei vani, la distribuzione interna e l'impianto strutturale si realizzerà un corpo di distribuzione esterno, in materiali naturali e leggeri – come legno e vetro – che permetta la ri-funzionalizzazione dell'immobile dando accesso ai diversi locali l'impianto distributivo e funzionale. (Vedi schema a pagina 8)
 - Il corpo di distribuzione aggiunto non supererà la linea di colmo, rendendolo invisibile da valle e le sue dimensioni saranno compatibili con quanto ammesso dal Piano strutturale e dalle vigenti Leggi regionali. (vedi schema a pagina 8)
 - L'intervento sull'esistente dovrà garantire la sicurezza statica e il suo adeguamento alle norme anti sismiche, intervenendo sulle fondazioni, sulla struttura verticale dei muri portanti, sulle strutture orizzontali.
 - La ricostruzione dei solai interpiano e di copertura terrà conto delle caratteristiche costruttive e dei materiali originali, pur re-interpretandole secondo le tecniche contemporanee, anche in adeguamento alle norme antisismiche
 - L'apertura o l'allargamento di finestre in facciata terrà conto della coerenza compositiva del fabbricato esistente e delle necessità di vivibilità dell'immobile. Le nuove aperture segnaleranno compositivamente l'intervento innovativo, così da distinguere le preesistenze
 - I materiali visibili in facciata saranno i medesimi dell'esistente, recuperando il più possibile e integrandolo quanto già c'è. Sarà mantenuta la differenza di materiale di facciata tra l'edificio più antico e quello del 1903, laddove intonacato sarà realizzato con intonaco a calce.
 - I serramenti saranno in legno e le superfici non specchianti, così come l'integrazione dei materiali di copertura sarà in cotto artigianale, con lattonerie in rame
 - Sarà assicurato un adeguato isolamento dall'umidità del terreno e di risalita, per garantire la salubrità dei luoghi
 - Saranno anche realizzati interventi di isolamento termico allo scopo di garantire un adeguato salto di classe energetica, i "cappotti" saranno realizzati all'interno per non alterare radicalmente i profili volumetrici e le caratteristiche formali delle facciate in pietra.
 - Le sistemazioni delle aree esterne adiacenti e funzionali all'edificio, come marciapiedi e piazzali, saranno realizzati con materiali naturali quali legno, pietra o ghiaia
 - La realizzazione di pergolati esterni sarà realizzata mediante strutture semplici e l'uso di materiali quali legno e vetro.
 - Per evitare interferenze con l'uso delle residenze il sentiero pedonale, che rimarrà in uso libero, esistente che connette la strada bianca che dalla Provinciale procede verso ovest fino al fabbricato e poi si riconnette alla Provinciale medesima sarà – per gli usi di terzi – riportato a valle del rustico.
 - La manutenzione ordinaria della viabilità a fondo naturale non comporterà modificazioni dell'ampiezza della sede stradale o la risagomatura andante delle scarpate.
 - La manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità a fondo pavimentato, nonché la sostituzione del manto e gli scavi da effettuarsi nella sede stradale per la posa di tubazioni, non comporterà modificazioni dell'ampiezza della sede stradale o la risagomatura andante delle scarpate e che si tratti comunque di scavi di dimensioni non superiori a 1 metro di larghezza e 1,5 metri di profondità.
 - La rimozione di materiali franati e la relativa risistemazione dei terreni in adiacenza a fabbricati o ad altri manufatti sono ammessi se urgenti e necessari a rendere agibili i manufatti stessi o ad assicurare la pubblica incolumità a seguito di eventi calamitosi.
- Gli interventi sulla morfologia del suolo circostante, laddove necessari e indispensabili per la funzionalità dell'immobile, saranno conformati al disegno dei terrazzamenti già esistenti, con realizzazione di strutture di contenimento naturali quali muretti in pietra, legno e fascine
 - La realizzazione, in terreni non boscati, di pavimentazioni in aree di pertinenza di fabbricati:
 - non comporterà scavi o riporti di terreno superiori a 30 centimetri di profondità;
 - non avrà superficie superiore a 50 metri quadrati o superficie superiore a 100 metri quadrati se realizzata per almeno il 70 per cento con materiali permeabili;
 - sarà assicurata la regimazione delle acque superficiali evitando di alterare i deflussi a carico dei terreni posti a valle ed ogni fenomeno di erosione;
 - non comporteranno eliminazione di piante d'alto fusto o di ceppaie.
 - Gli interventi di recupero e ri-funzionalizzazione delle strade e sentieri di accesso saranno realizzati con materiali naturali quali pietra, ghiaia, ecc
 - Le sistemazioni a verde limitrofe all'edificio saranno realizzate mediante l'utilizzo di specie vegetali indigene
 - Si realizzerà la connessione all'acquedotto comunale e lo scarico dei liquami, in assenza di fognatura comunale accessibile, avverrà ai sensi della Legge Regionale 20/2006 e del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 46/R /2008, mediante Fossa imhoff con fitodepurazione sub superficiale orizzontale
 - Si interverrà comunque nel rispetto delle caratteristiche richieste dal regolamento Forestale di attuazione della LR 39/2000 e LRT 01/2003, DPGR 08/08/2003 n. 48 e ogni altra norma attinente e vigente
 - La produzione di energia sarà realizzata riducendo al massimo l'emissione di CO2 in atmosfera, mediante l'utilizzo di energie alternative e combustibile a legna.



Qualora si fosse realizzata una distribuzione interna al fabbricato esistente si sarebbero dovuto demolire gran parte delle murature portanti in pietra, snaturando la tipologia della casa colonica.



La realizzazione di una distribuzione all'esterno dei muri portanti salvaguarda la tipologia e la struttura in pietra dell'edificio, razionalizzando e rendendo funzionale l'assetto distributivo esistente



L'inserimento del corpo di distribuzione centrale (schema a sx) rispetto allo stato di fatto (schema a dx) non comporta alterazioni della sagoma rispetto al cono visivo da valle

Elenco delle tavole e documenti del Piano di Recupero

- Relazione Generale e NTA, corredate di documentazione grafica e fotografica
- Verifica di assoggettabilità alla VAS, corredata di documentazione grafica e fotografica
- Relazione geologica a firma del Dott. Fausto Amadei
- Tav 01 , inquadramento urbanistico in scala 1/2000
- Tav 02 , planivolumetrico in scala 1/500
- Tav 03 , stato di fatto, piante in scala 1/100
- Tav 04 , stato di fatto, prospetti e sezioni in scala 1/100
- Tav 05 , stato di progetto, piante in scala 1/100
- Tav 06 , stato di progetto, prospetti e sezioni in scala 1/100
- Tav 07 , analisi paesaggistica, quadro con visivi e simulazione progetto
- Tav 08 , demolizioni/costruzioni, piante in scala 1/100
- Tav 09 , demolizioni/costruzioni, prospetti e sezioni in scala 1/100
- Tav 10 , calcolo superficie utile, stato di fatto in scala 1/100
- Tav 11 , calcolo superficie utile, progetto in scala 1/100
- Tav 12 , verifica adattabilità disabili, progetto in scala 1/100, dettagli in scala 1/20