

Comune di Fosdinovo
Località Porredo
"Cascina il Mirto"

PIANO DI RECUPERO

Ai sensi della L.N. N°457/78 e suc. modifiche

ELENCO ELABORATI

Committente/Proprietà: *Giulia Minucciani*

il Progettista: *Federico Bernabò Architetto
Via Crispi 65, 19124 La Spezia*

ELENCO DEGLI ELABORATI TECNICI COSTITUENTI IL PIANO DI ECUPERO:

- **tavola grafica 01**__*estratti di mappa, rilievo planoaltimetrico, elenco mappali ricadenti nel piano di recupero;*
- **tavola grafica 02**__*planimetrie stato di fatto, sezione trasversale terreno, piante prospetti edificio;*
- **tavola grafica 03**__*planimetrie, sezioni e prospetti stato di progetto;*
- **tavola grafica 04**__*stato di raffronto*
- **allegato 01**__*relazione tecnica illustrativa, analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata dall'intervento;*
- **allegato 02**__*norme tecniche d'attuazione;*
- **allegato 03**__*documentazione fotografica;*

Comune di Fosdinovo
Località Porredo
"Cascina il Mirto"

PIANO DI RECUPERO

Ai sensi della L.N. N°457/78 e suc. Modifiche

allegato_01

RELAZIONE TECNICA

Committente/Proprietà: *Giulia Minucciani*

il Progettista: *Federico Bernabò Architetto
Via Crispi 65, 19124 La Spezia*

01_ ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI STORICHE DEL TESSUTO URBANISTICO DELLA ZONA INTERESSATA ALL'INTERVENTO

L'immobile oggetto d'intervento è situato in comune di Fosdinovo, località Porredo in Via Montevecchia dalla quale ha diretto accesso tramite strada privata.

Il terreno di pertinenza all'edificio ha un andamento moderatamente scosceso ed è coltivato ad oliveto. E' sistemato a terrazzamenti con piane e poggi in taluni casi sostenuti con muretti a secco. L'esposizione del versante è sud-ovest.

L'edificio ormai in disuso, originariamente era utilizzato a stalla con soprastante fienile. Le mutate condizioni di vita della zona, hanno fatto sì che certe pratiche agricole e di allevamento fossero soppiantate da diverse metodologie e tipologie di agricoltura, portando quindi ad un progressivo abbandono dei vecchi manufatti. Anche in questo caso, l'edificio è stato abbandonato e si presenta in pessimo stato conservazione a tal punto da non essere più recuperabile. L'immobile ha una struttura in muratura di pietra e mattoni intonacata, con solai in legno e copertura in tegole marsigliesi.

Dal punto di vista architettonico, non vi sono particolari di pregio o di testimonianza storica.

L'immobile oggetto di piano di recupero, è ricompreso all'interno del Piano Strutturale Comunale in una "invariante strutturale" in quanto facente parte di un "terrazzamento- ciglionamento". Ai sensi dell'articolo 23 del predetto piano, relativo alle salvaguardia, si rende possibile e necessario intervenire mediante Piano di Recupero.

02_ OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Il piano è volto quindi alla riqualificazione a fini residenziali dell'edificio da tempo non utilizzato per gli scopi agricoli originari. Detto immobile non è individuato quale fabbricato di rilevanza architettonica-ambientale in nessuna mappa di piano regolatore nonchè di piano strutturale.

E' indicato nella tavola invarianti strutturali del piano per un "percorso di interesse

funzionale-paesaggistico” che passa davanti all'edificio. Si fa presente però che detto percorso non è oggettivamente rinvenibile a meno che non si voglia considerare, come tale tracciato, la via carrabile di accesso al terreno dalla strada Statale.

03_ CARATTERE DEGLI INTERVENTI

Come previsto nelle norme di salvaguardia del vigente Piano Strutturale all'art.23 delle NTA e come specificato nella normativa sulle zone aventi prevalente funzione agricola di cui alla variante di PRG, l'intervento sulla struttura, mira principalmente al *ripristino tipologico, nel rispetto dei valori tipologici e testimoniali esistenti.*

Come previsto dall'art.5 della normativa sopra citata, per gli edifici privi di valore documentario, tipologico o architettonico, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione purchè la ricostruzione avvenga secondo regole coerenti con i caratteri dell'architettura rurale locale. Dato che il manufatto oggetto d'intervento non presenta elementi architettonici tali da poter essere ritenuto opportuno una sua ristrutturazione edilizia e date le sue precarie condizioni di conservazione strutturale, l'intervento prevede una sostituzione edilizia mediante demolizione totale e ricostruzione dell'edificio.

Le caratteristiche architettoniche del nuovo edificio, si rifaranno a quelle tipiche delle residenze rurali della zona. Particolare attenzione sarà data alla sostenibilità dell'intervento, oltre che alla efficienza energetica della struttura, senza che ciò possa entrare in conflitto con le caratteristiche tipologiche-architettoniche dei manufatti della zona.

I materiali utilizzati saranno prettamente naturali, con bassa impronta ecologica calcolata dalla produzione fino all'eventuale smaltimento della materie prime che compongono i materiali edili (valutazione ciclo di vita).

I caratteri estetici dell'immobile prevedono per le finiture delle murature, l'utilizzo di intonaci in calce naturale contenente pigmenti colorati che riprendono i cromatismi tipici della zona. Le bucatore avranno dimensionamento ridotto, come tradizione, con serramenti in legno soddisfacenti le attuali normative

energetiche. La copertura dell'edificio sarà realizzata con struttura lignea principale, isolante termico e manto formato da coppi ed embrici in cotto toscano. La gronda sarà in rame di dimensioni ridotte con profilo semi circolare. I gradini e i davanzali saranno realizzati in ardesia.

In linea con quanto previsto dalla Legge Regionale 1/2005 all'articolo 37 comma 2 lettera f) per garantire una qualità edilizia sostenibile, verranno adottate sul nuovo fabbricato, particolari sistemi costruttivi e accorgimenti tecnologici che renderanno l'edificio "passivo". A questo scopo, di particolare importanza sarà la realizzazione di una serra bio-climatica, prevista sul lato sud del fabbricato, in legno e vetro atta a conferire un riscaldamento passivo per i mesi invernali. Tale manufatto, composto principalmente da vetrate, ben si affiancherà ai caratteri tipologiche dell'edificio. Le caratteristiche tecnico-dimensionali, seguiranno le linee guida previste dal D.G.R. n.322/2005, allegato A scheda 2.2. e gli apporti energetici derivanti da tale struttura, calcolati secondo le norme UNI 10344 e 10349.

06_ DESCRIZIONE DELLE OPERE E DEI MATERIALI PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO.

Come già detto, l'intervento prevede la demolizione dell'attuale edificio e la successiva ricostruzione. Il sedime del nuovo edificio ricalcherà, in parte, la superficie corrispondente all'attuale. Sarà però traslato di 50 cm verso sud-ovest. Questo perchè ad oggi l'edificio sorge quasi in aderenza con un terrazzamento del terreno. Per motivi di salubrità della nuova struttura e per la volontà di non alterare l'attuali caratteristiche morfologiche del terreno, per altro sottoposto a vincolo di salvaguardia, si prevede quindi un modesto spostamento della struttura.

Saranno dunque realizzati nuovi corpi di fondazione in cemento armato, presumibilmente a trave rovescia, con relativi materiali per isolarsi dal terreno (per esempio vetro cellulare). La struttura portante del nuovo edificio, sarà realizzata con travi e pilastri in legno certificato e le strutture dei solai saranno anch'esse in materiale ligneo autoportante tutti elementi opportunamente dimensionati per rispondere alle normative antisismiche. Per le murature perimetrali di tamponamento, saranno utilizzate invece presse parallelepipedo di paglia (balle di paglia) intonacate a calce. Questo tipo di tecnica costruttiva, già impiegata in

diverse zone d'Italia e da tempo in tutta Europa, ha dimostrato ottime caratteristiche su più fronti;

l'alta capacità coibente, la trasmittanza della paglia in una balla varia da 0,09 a 0,13 W/m²K; un muro tipico con uno spessore di 450 mm + lo spessore dell'intonaco ha un valore U di circa 0,08 W/m²K ed uno sfasamento termico estivo intorno alle 12-13 ore.;

ottima capacità di assecondare le azioni sismiche;

alta capacità fonoisolante e un basso rischio di incendio. Al contrario di quanto si possa pensare la paglia pressata ed intonacata, come diversi test hanno dimostrato, resiste alla temperatura di 1.010 °C per tre ore. Infine tale materiale, considerato di scarto nella lavorazione dei cereali, ha un bassissimo impatto ambientale.

Sul lato sud-ovest della costruzione, è prevista la realizzazione di una serra solare. Avrà solamente la funzione di catalizzare e distribuire all'interno dell'edificio, il calore dell'irraggiamento solare invernale. Sarà realizzata con elementi lignei e vetro stratificato, con inclinazione ottimizzata per il massimo guadagno termico. Per la fase estiva, la superficie vetrata sarà schermata da elementi tipo canniccio e piante arrampicanti caducifoglie. In oltre ai lati della serra si prevedono aperture per la circolazione dell'aria. Anche le querce esistenti, prospicienti la costruzione, che si trovano sul lato sud proietteranno ombra su gran parte della facciata dell'edificio nelle ore più calde delle giornate del periodo estivo.

Per creare un basamento per la messa in opera della serra, verrà realizzata una sorta di aia pavimentata in piastrelle in cotto antistante il lato sud, sud-ovest dell'edificio. Anche questo elemento concorrerà in maniera indiretta ad accumulare calore nella fase invernale e riproporrà un tipico elemento dell'architettura rurale.

Per quel che riguarda gli impianti, quello elettrico sarà realizzato in linea con la normativa CEI 64-8 D.M. 37/08. Per il sistema di riscaldamento, sarà installato un generatore a biomasse di bassa potenza che verrà utilizzato solo nel caso in cui la temperatura interna dell'abitazione lo richieda. L'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria sarà garantita da apposito impianto a pannelli solari, collegati ad un accumulatore. Tutti gli impianti saranno comunque realizzati a norma di legge sulla base di apposita progettazione.

I locali della residenza saranno conformi a quanto previsto per l'edilizia privata dalla Legge 13/1989, prevedendo la caratteristica di adattabilità delle strutture.

07_MODALITA' PROCEDURALI E DI INTERVENTO

Le opere relative al presente Piano di Recupero, sono sottoposte a SCIA, ai sensi di quanto previsto al comma 1, lettera a) dell'articolo 79 L.R. 1/2005 e modificata secondo L.R. 40/2011 e ciò in quanto il piano di recupero contiene specifiche disposizioni planimetriche, tipologiche, formali-costruttive, la cui sussistenza dovrà essere esplicitamente dichiarata e attestata dal Comune ai sensi del comma 3, articolo 79, della citata legge.

Ai sensi dell'articolo 36 del PIT, comma 1 lettera b), poiché il Comune di Fosdinovo ha approvato il piano strutturale precedentemente alla presentazione di questo piano attuativo, il Comune dovrà verificare ed accettare, con delibera del competente organo comunale, la coerenza del Piano di Recupero in oggetto ai principi, agli obiettivi e alle prescrizioni del Piano Strutturale vigente nonché alle direttive e alle prescrizioni del Piano di indirizzo territoriale.

Per quanto non esposto nella presente relazione, si rimanda alle tavole grafiche di progetto.

08_ELENCO DELLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE.

- **tavola grafica 01**__*estratti di mappa, rilievo planoaltimetrico, elenco mappali ricadenti nel piano di recupero;*
- **tavola grafica 02**__*planimetrie, sezione, prospetti stato di fatto, foto prospetti edificio;*
- **tavola grafica 03**__*planimetrie, sezioni e prospetti stato di progetto;*
- **tavola grafica 04**__*stato di raffronto, sezione andamento del terreno.*

Fosdinovo, giugno 2014

Il proprietario
Giulia Minucciani

il progettista
Federico Bernabò Architetto

Comune di Fosdinovo
Località Porredo
"Cascina il Mirto"

PIANO DI RECUPERO

Ai sensi della L.N. N°457/78 e suc. modifiche

allegato_02

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Committente/Proprietà: *Giulia Minucciani*

il Progettista: *Federico Bernabò Architetto
Via Crispi 65, 19124 La Spezia*

ART.1 *_AMBITO DI APPLICAZIONE*

Le presenti norme tecniche di attuazione si applicano all'area compresa nel progetto di un Piano di Recupero, ai sensi della L.n. 457/78 e successive modificazioni, da realizzarsi in Comune di Fosdinovo, località Porredo, relativo ad un piccolo fabbricato denominato "Cascina il Mirto".

ART. 2 *_OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO*

Si rimanda all'art. 4 della Relazione tecnica del piano di recupero che deve intendersi formare parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

ART. 3 *_DESCRIZIONE DELLE OPERE E DEI MATERIALI PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO*

Si rimanda all'art. 6 della Relazione Tecnica sopra detta.

ART. 4 *_MODALITA' D'INTERVENTO*

Le opere di cui al presente piano di recupero, sono sottoposte a SCIA ai sensi di quanto previsto dall'art. 14 comma 1 lettera a) L.R. 40/2011 ex L.R. 1/2005 e ciò in quanto il piano di recupero contiene precise disposizioni planimetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza dovrà essere esplicitamente dichiarata e attestata dal Comune ai sensi del comma 4, articolo 79 della citata legge regionale.

ART. 5 *_TIPOLOGIA D'INTERVENTO*

Poichè il fabbricato in oggetto, non ha particolare rilevanza architettonica-ambientale, come risulta dalla relazione tecnica allegata, ai sensi del vigente piano strutturale così come modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni ed in particolare come previsto dall'art.23, comma 2 delle NTA del P.S. stesso, tramite Piano di Recupero sono consentiti ed ammessi tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia individuati nell'art. 78, comma 1, della L.R. 1/2005 e modifiche della L.R. 40/2011 e ciò anche in considerazione delle precarie condizioni dell'immobile. Le opere in ogni caso dovranno essere eseguite in conformità di quanto previsto da già citato art. 6 della relazione tecnica del piano regolatore.

ART. 6_AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO

Il parcheggio privato, individuato nelle tavole grafiche allegate, verrà realizzato con materiale stabilizzante permeabile. Tale materiale assicurerà la stabilità del piano, ma lascerà invariata la naturale capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche. Saranno comunque predisposte canaline atte a convogliare e regimare il deflusso delle acque stesse.

ART. 7_LIMITI DIMENSIONALI

Ferma restante la superficie utile lorda prevista dal Piano all'art. 5 – interventi sul patrimonio edilizio esistente – il presente Piano di Recupero propone in variante alla normativa attuale all'art. 5 un ampliamento della superficie esistente fino al raggiungimento di una superficie utile massima di 110 mq, purchè finalizzato alla realizzazione di residenza a titolo principale (prima casa). Potranno essere ammesse con pratica SCIA in variante, modeste modifiche sia del perimetro che delle altezze previste dal piano, nonché ogni altra opera o intervento previsto all'articolo 14 della L.R. 40/2011.

In recepimento di quanto disposto dalla predetta legge, per quel che concerne le norme per l'edilizia sostenibile, all'art. 146 – incentivi economici ed urbanistici – al comma 2 le serre solari e gli spessori dei muri e dei solai necessari al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, non sono da computare ai fini degli indici di fabbricabilità o delle superfici massime stabilite.

ART. 8_CONVENZIONE

Per l'attuazione del progetto non è prevista alcuna convenzione con l'Amministrazione Comunale, stante le modeste dimensioni dell'intervento. Si allega comunque bozza di eventuale convenzione.

Fosdinovo, giugno 2014

il progettista

il proprietario

Comune di Fosdinovo
Località Porredo
"Cascina il Mirto"

PIANO DI RECUPERO

Ai sensi della L.N. N°457/78 e suc. modifiche

Allegato_03

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Committente/Proprietà: *Giulia Minucciani*

il Progettista: *Federico Bernabò Architetto*
Via Crispi 65, 19124 La Spezia

PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICI

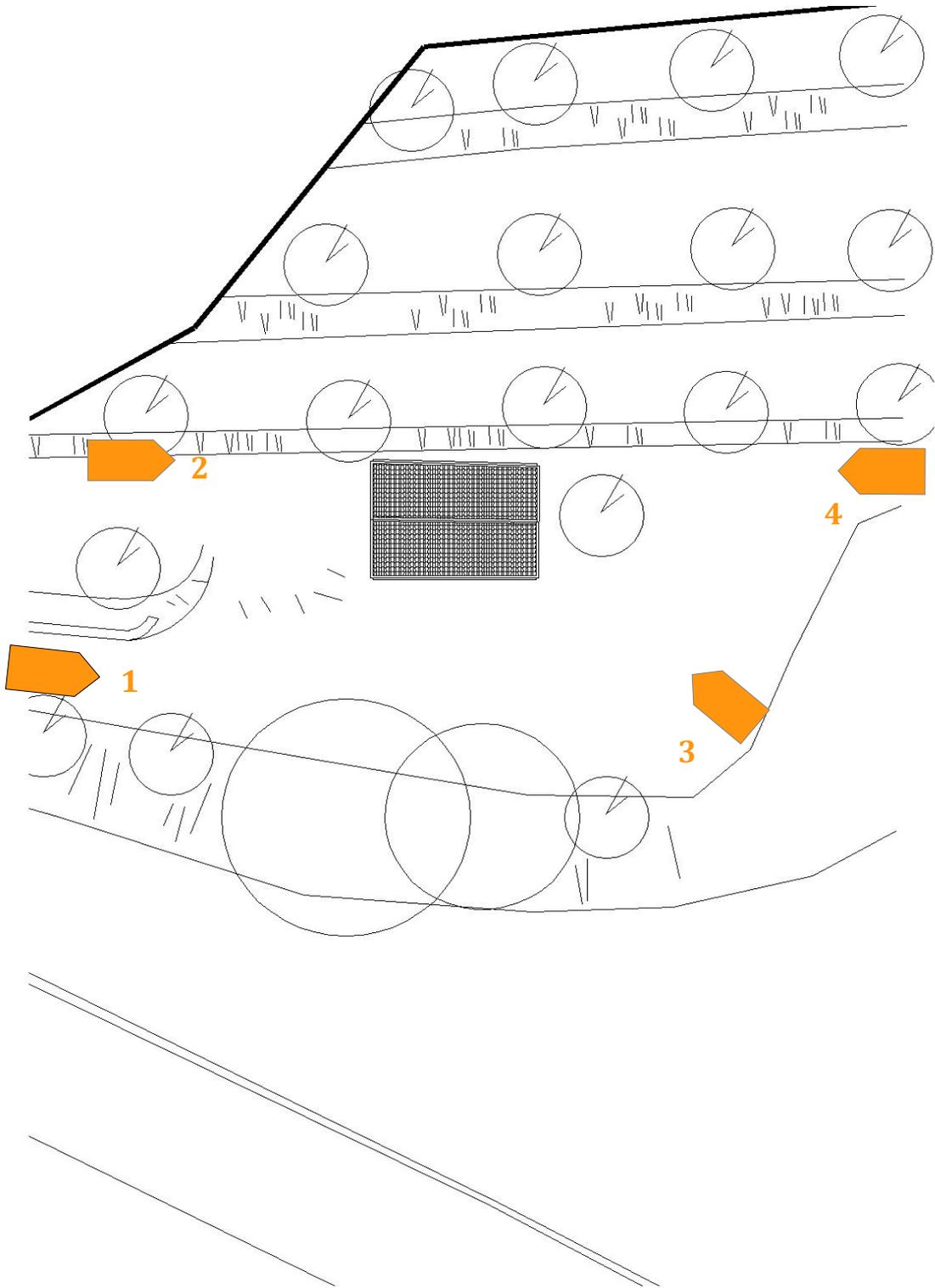


FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4





Foto inserimento di progetto

Comune di Fosdinovo
Località Porredo
"Cascina il Mirto"

PIANO DI RECUPERO

Ai sensi della L.N. N°457/78 e suc. Modifiche

ELENCO PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DAL PIANO

Committente/Proprietà: *Giulia Minucciani*

il Progettista: *Federico Bernabò Architetto
Via Crispi 65, 19124 La Spezia*