

# COMUNE DI FOSDINOVO

Località CANIPAROLA  
“CASA ALBACHIARA”

## PIANO DI RECUPERO

ai sensi della L.N. n. 457/78 e sue successive modificazioni

### 2a SOLUZIONE

modificata in accoglimento dei suggerimenti  
contenuti nella nota della “Area Lavori Pubblici e  
Paesaggio” in data 17/06/2013 prot. n. 3831

## RELAZIONE TECNICA

## **1) ELENCO DEGLI ELABORATI TECNICI COSTITUENTI IL PIANO DI RECUPERO**

Ai sensi dell'articolo 13 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. , gli elaborati ed i documenti costituenti il Piano di Recupero sono i seguenti :

- 1) Stralci di planimetrie catastali e di P.R.G. con individuazione delle zone di recupero ; **Tav. 1**
- 2) Analisi storico – culturale – stilistica degli edifici e del tessuto esistente; **In Relazione**
- 3) Planimetrie della situazione esistente e di progetto in scala 1:500 ed 1:200 nelle quali risultano indicati : **Tav. 6**
  - orientamento ;
  - viabilità esistente;
  - vegetazione esistente ;
  - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati ;
  - quote rilevate con lo strumento ;
  - punti di ripresa fotografica ;
- 4) Estratto di planimetrie catastali relative alle particelle direttamente interessate dall' intervento nonché alle particelle circostanti ; **Tav. 1**
- 5) Descrizione di ciascun fabbricato esistente con rilievo di tutti i piani degli edifici e dei principali prospetti e sezioni in scala 1:200 nonché caratteristiche costruttive dei fabbricati ed individuazione delle singole destinazioni ed unità immobiliari ; **Tav. 2, 3, 4 e 5**
- 6) Documentazione fotografica ; **Tav. 7 e 8**
- 7) Relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del Piano di Recupero ; **In Relazione**
- 8) Descrizione delle opere e dei materiali per l'attuazione del progetto ; **In Relazione**

- |   |  |
|---|--|
| 9) Progetto in scala 1:100 degli edifici interessati dal Piano di Recupero con piante, sezioni e prospetti nonché sovrapposizione con la situazione esistente ; | <b>TAV. 8,9,10,11,12,13<br/>14,15 e 16</b> |
| 10) Tabelle contenenti il dimensionamento degli elementi urbanistico – edilizi caratterizzanti il progetto ;  | <b>Tav. 1</b>                              |
| 11) Elenco delle particelle catastali interessate dall'intervento e relativi proprietari ;  | <b>In Relazione</b>                        |
| 12) Certificazioni catastali ;  | <b>Allegate</b>                            |
| 13) Relazione geologica ;   | <b>Allegata</b>                            |
| 14) Norme tecniche di attuazione;   | <b>Allegate</b>                            |
| 15) Bozza di convenzione urbanistica;   | <b>Allegata</b>                            |

## **2) ELENCO DELLE PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL' INTERVENTO E RELATIVI PROPRIETARI**

Con riferimento alla tavola n. 1 di progetto si fa risultare come tutte le particelle e/o porzioni di particella catastale formanti oggetto del Piano di recupero sono di proprietà della Fattoria di Caniparola s.a.s., così come le particelle confinanti se non costituite da strade pubbliche o torrenti.

Le particelle catastali sono tutte comprese nel foglio catastale n. 55 del Comune di Fosdinovo ed il loro elenco e consistenza è il seguente:

Mapp.1642 Mq 1442; Mapp. 1639 Mq 1382; Mapp. 183 Mq 1170; Mapp. 781 Mq 670; Mapp. 65/parte Mq 340; Mapp. 96/parte Mq 141; Mapp. 780/parte Mq 60 e così per un totale di Mq 5205.

### 3) ANALISI STORICO – CULTURALE – STILISTICA DEGLI EDIFICI E DEI TESSUTI ESISTENTI

Il Piano di Recupero interessa due edifici adiacenti posti nella piana di Fosdinovo, lungo la Via Provinciale nel tratto che congiunge la Via Aurelia al centro storico di Caniparola, sul lato sinistro della stessa procedendo verso monti, in località Albachiara.

Dalla planimetria di epoca napoleonica sotto rappresentata si desume che mentre l'edificio principale oggi destinato ad abitazioni era già esistente, non vi era traccia alcuna dell'adiacente edificio attualmente con caratteristiche di stalla con soprastante fienile.



*Sectione E 2a – dicte de Caniparola – Commune de Sarzana Levée en un fouille par M.r Gnom geom.e de 1re classe – terminé sur le terrain le 12 mai 1813*

La proprietà degli immobili nonché dell'intera Fattoria di Caniparola fu, “ab immemorabili”, dei Marchesi Malaspina di Fosdinovo, ed in particolare, dall'anno 1898 del Marchese Alfonso Malaspina, lo stesso che dette corso in quell'epoca ai restauri del Castello, da poco riacquistato dalla antica famiglia successivamente alla Unità di Italia, lavori effettuati secondo il gusto neogotico del tempo e che hanno reso il Castello come oggi ci appare con tutti i suoi merli e torrette.

Dei restauri di Alfonso Malaspina resta traccia in quasi tutti i fabbricati da lui presi in considerazione in quanto era solito apporre sugli stessi una piccola lapide di marmo a memoria delle opere compiute. In questo caso particolare non è presente alcuna memoria di Alfonso Malaspina ma soltanto una lapide del Marchese Torrigiani posta sulla stalla magazzino e datata 1912.

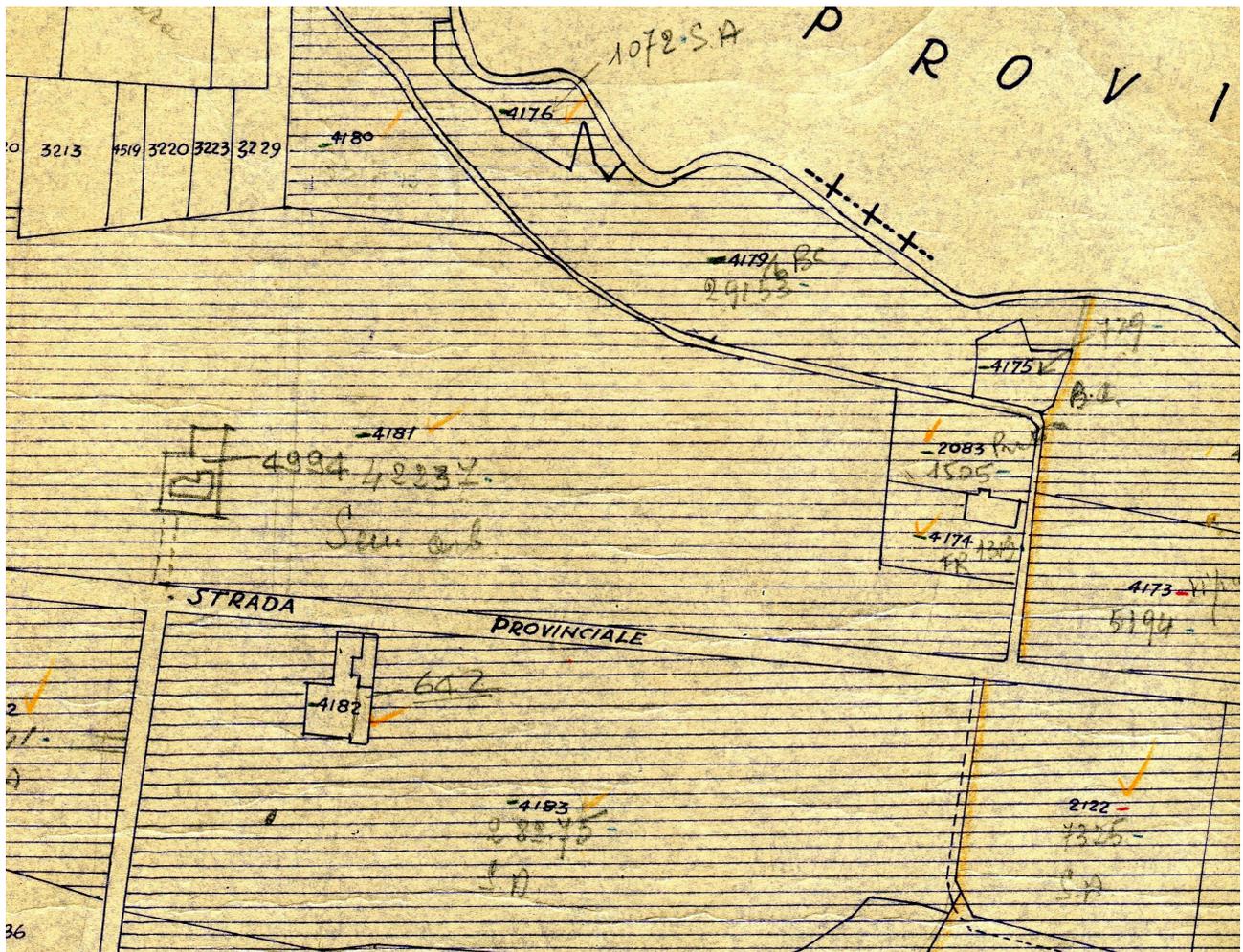
Nel 1911 era infatti morto il Marchese Alfonso e aveva lasciato erede il nipote Marchese Alessandro Torrigiani di Firenze il quale il 21 luglio 1911 assume anche il cognome Malaspina come si può desumere dalla copia sotto riportata di un documento autentico tratto dal registro "Spese particolari del Marchese Alfonso Malaspina" facente parte dell'archivio privato della Fattoria di Caniparola.

Luglio 21	Vettura gita a Sarnana per attestazione giurata per assumersi il cognome Malaspina. il Pin. 4	1 70
	Salut Alessandro Torrigiani	
" 28	A Moruzzo per 3 settimane per Principale e fattore con mancia	6 90
" 31	Vitto per il mese, come da bacchetta	18 85
" "	Elemosine fatte nel mese	6 80
" "	Pagato il mese al servitore Orsini Cesare	1 10
" "	A Devotto Annetta per una giornata al bucato	1 50

#### *Il Marchese Alessandro Torrigiani assume anche il cognome Malaspina*

Nonostante la lapide sulla stalla fienile adiacente il fabbricato principale si riferisca al Marchese Torrigiani Malaspina, si deve ritenere che lo stesso sia stato costruito in epoca più tarda, verosimilmente negli anni immediatamente seguenti la seconda guerra mondiale, dagli allora fattori Sala o Nebioli, utilizzando materiale di recupero.

Questa ipotesi è verosimile sia per le memorie raccolte, sia per la necessità di ricoverare le cospicue quantità di bestiame allora allevate, sia per il fatto che nella mappa della Fattoria di Caniparola ai tempi del Marchese Alessandro Torrigiani Malaspina (1911 - 1927 quando l'intera proprietà fu venduta alla società F.lli Deslex di Torino, pare per debiti di gioco) la parte aggiunta già destinata a stalla fienile non è rappresentata, come si evince dalla copia della mappa stessa di seguito riportata.



*Mappa Fattoria di Caniparola ai tempi del Marchese Torregiani Malaspina*

L'inventario della Fattoria di Caniparola risalente al primo gennaio 1962, per il podere in oggetto allora chiamato "casa rossa", descrive per il fabbricato la consistenza attuale, per cui si può datare la ex stalla fienile in un'epoca a cavallo degli anni cinquanta. Vedi copia dell'inventario alla pagina seguente.

Comunque, a far capo dagli anni ottanta per entrambi gli edifici è cessata l'utilizzazione per scopi agricoli e ciò precisamente da quando, per vari motivi, non è stata più praticata in zona l'attività agricola collegata all'allevamento del bestiame e l'adiacente territorio della piana di Caniparola verso la Via Aurelia si è del tutto urbanizzato.

Adiacente al magazzino è ancora in essere una tettoia di costruzione relativamente recente che verrà completamente rimossa in esecuzione del presente Piano di Recupero.

Pod. CASA ROSSA

FAMIGLIA COLONICA. Unità lavorative: 2, 5.

FABBRICATO COLONICO. Al piano terreno, si ha la stalla, costituita da due vani, cantina, parata, fienile, cucina in mediocre stato. Gli impianti sono in cemento, la cucina a mattoni, soffitti in mediocre stato. ; Al primo piano si hanno No. 5 vani ampi non soffittati, gli impianti sono a mattoni, in mediocri condizioni di stabilità. Gli infissi sono in cattivo stato. Il gabinetto è esterno. Il fondo è dotato di concimaja a muratura in buono stato, e di forno con piano sconnesso. L'approvvigionamento idrico è assicurato da un pozzo. Il fondo è dotato di impianto di irrigazione fisso, in buono stato.

SCORTE VIVE.

- No. 1 vacca, meticcias et  16 anni, peso vivo Ql. 4,20, in buono stato di nutrizione e sanguificazione, vuota.
- No. 1 vacca meticcias, et  5 anni, peso vivo Ql. 4,5, in buono stato di nutrizione e sanguificazione, pregna.
- No. 1 vacca di razza "Olandese" et  5 anni, peso vivo Ql. 4,35, in mediocre stato di nutrizione e sanguificazione, vuota.
- No. 1 vacca meticcias et  5-6 anni, peso vivo Ql. 4,5, in buono stato di nutrizione e sanguificazione, pregna.
- No. 1 vacca "Olandese", et  11-12 anni, peso vivo Ql. 3,5, in cattivo stato di nutrizione e sanguificazione, pregna.

SCORTE MORTE.

- No. 1 aratro in ferro, con avantreno, tipo tedesco, fuori uso.
- No. 1 solforatrice a spalla, in cattivo stato.
- No. 2 irroratrici a spalla, in cattivo stato.
- No. 1 carro agricolo, in mediocre stato.

#### **4) VALORI TIPOLOGICI E TESTIMONIALI ESISTENTI E LORO COMPARAZIONE CRITICA CON I MANUFATTI CIRCOSTANTI**

Per quanto riguarda le caratteristiche architettoniche e stilistiche degli edifici in oggetto occorre far riferimento agli edifici rurali o a questi assimilabili esistenti in zona, con particolare attenzione ai manufatti facenti parte, ovvero già appartenuti, alla tenuta Malaspiniana di Caniparola, dei quali si allegano in calce al presente punto n. 3 fotografie di restauri eseguiti negli ultimi anni sotto il controllo della Soprintendenza trattandosi di immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39.

La tipologia di questi edifici è costante ed identifica il tessuto rurale circostante; le caratteristiche principali possono essere sintetizzate come segue.

Il corpo di fabbrica è lineare, sempre su due piani sia per la parte abitativa con cantina, magazzino e scala spesso esterna, sia per la parte prettamente agricola costituita da stalla con soprastante fienile; le due parti sono talvolta fra loro separate.

Le parti esterne di questi edifici, ove non rimaste o ritornate in pietra faccia a vista, sono intonacate e dipinte di rosa, con le finestre riquadrate da cornici bianche, aperture piuttosto piccole e sovente provviste di persiane di colore bianco-grigiastro.

Il tetto è in cotto alla toscana formato da coppi ed embrici e la gronda, ove esistente, è di modeste dimensioni con profilo semicircolare. La copertura in tegole marsigliesi è sempre da attribuirsi a rimaneggiamenti o ricostruzioni di epoca recente.

Come pietra per scale e davanzali è utilizzata principalmente l'ardesia; è questa un'altra caratteristica ligure di questi edifici unitamente alla colorazione rosa presente, per inciso, anche nella Villa di Caniparola.

Oltre a scale esterne e porticati coperti a terrazza, sono talvolta presenti piccoli balconi in pietra sorretti da mensole di ferro, il tutto come esemplificato nelle fotografie di seguito allegate che si riferiscono ad edifici del tipo descritto, sottoposti al vincolo della Legge 1089 del 1939 e restaurati negli ultimi anni.

Gli elementi significativi e stilistici esistenti nei due edifici in oggetto, in parziale accordo con la schedatura dell'Architetto Ciampa che, "ad abundantiam", e senza alcuna distinzione fra i due li definisce di valore architettonico "discreto", sono piuttosto modesti e si ritiene corretto elencarli separatamente.

- Per l'edificio principale destinato ad abitazione si rileva un sottogronda in mattonelle di cotto di epoca diremo liberty, la copertura in cotto alla toscana formata da embrici e coppi, la struttura portante in pietra, l'aia in mattoni ed un forno di epoca tarda. E' inoltre presente la coloritura delle facciate in colore rosa con aperture riquadrate in bianco , costante di tutti i restauri di Alfonso Malaspina.
- Per l'edificio già stalla e fienile, nel quale come già detto è presente una lapide probabilmente non spettante, si può rilevare in senso negativo la copertura in tegole marsigliesi, la struttura in materiali di recupero fra i quali oltre i mattoni anche blocchetti in calcestruzzo ed una tettoia decisamente moderna sul retro. Questo edificio inoltre pare costruito in più riprese collegando una parte preesistente all'edificio principale.

In ogni caso gli elementi significativi caratterizzanti positivamente gli edifici verranno mantenuti e ove necessario restaurati, il tutto come evidenziato negli elaborati di progetto, sia graficamente che con appositi richiami.







## **5) VALUTAZIONE DELLO STATO DI DEGRADO**

Come al punto precedente, per quanto riguarda lo stato di degrado dell'edificio ed in particolare lo stato di conservazione strutturale dello stesso, occorre distinguere fra i due corpi di fabbrica.

- Per l'edificio principale destinato ad abitazione si fa rilevare quanto segue: copertura in cattive condizioni, altrettanto dicasi per tutti gli impianti ove esistenti, completa mancanza di servizi igienici ad eccezione di un unico modesto impianto, pavimenti in cattive condizioni, struttura in pietra in discrete condizioni ad eccezione della porzione in angolo Nord Ovest che presenta un tratto di muratura di rinforzo a scarpa, solai in legno e laterizio in discrete condizioni, infissi in cattive condizioni.  
Complessivamente si ritiene che la struttura verticale sia recuperabile con opportune opere di ristrutturazione ed altrettanto i solai che dovranno essere comunque completamente smontati ed integrati.

- Per l'edificio già stalla e fienile si fa rilevare come lo stesso sia attualmente in condizioni di accertata criticità statico-strutturale in quanto costruito come detto con materiali di recupero, senza alcun criterio di sicurezza antisismico, con larghe porzioni di struttura portante in elementi in cotto traforati di modesto spessore, senza cordoli all'imposta dei solai e probabilmente senza adeguate fondazioni.  
Sullo stesso sarà necessario intervenire con opere di sottofondazione e di ispessimento della muratura esistente nonché con parziali interventi di demolizione e ricostruzione con il metodo cuci e scuci al fine di eliminare le porzioni fatiscenti o ammalorate.

## **6) OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO**

Il presente Piano di Recupero è previsto e necessario sia per la normativa sulle zone aventi prevalente funzione agricola del Comune di Fosdinovo di cui alla Variante di P.R.G.C. approvata con delibera di C.C. n. 81 del 30/11/2004 (Variante Arch. Ciampa) in quanto, fra l'altro, si aumenta il numero delle unità abitative, sia per le salvaguardie introdotte dal vigente Piano Strutturale.

Il Piano ha come scopo la riqualificazione ad uso abitativo di due fabbricati, come detto al punto precedente non più utilizzati per scopi agricolo a far capo dagli anni ottanta, ed attualmente non più utilizzabili in quanto parzialmente in condizioni di dissesto o privi di servizi.

Si prevede che gli alloggi resteranno in proprietà della società proponente il Piano e verranno principalmente adibiti ad uso residenziale ovvero, ove possibile, destinati ad attività di tipo Bed & Breakfast o agriturismo.

Gli edifici oggetto di Piano rientrano fra quelli schedati come fabbricati di rilevanza architettonica – ambientale “ ai sensi della sopracitata Variante di P.R.G.C. e più precisamente per gli stessi sono consentiti interventi di “Restauro e Ristrutturazione edilizia limitata al risanamento igienico sanitario ed alla riorganizzazione funzionale interna dell’edificio esistente e dell’annesso, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri tipologici, architettonici e decorativi, nonchè gli elementi caratterizzanti storicamente l’organismo edilizio ed il contesto ambientale”.

Gli edifici oggetto di Piano, sebbene nella fascia di rispetto di ml. 150 dal Torrente Albachiara, come emerge dalla Tav. 1, Beni Paesaggistici del Quadro Conoscitivo del vigente Piano Strutturale Comunale, non sono ricompresi in “Zona Galasso” in quanto già facenti parte delle zone A e B come delimitate dagli strumenti urbanistici precedente al 06/09/1985.

Ai sensi dell’art. 36 comma 1 lettera b) del PIT sarà necessaria, contestualmente alla adozione del presente Piano di Recupero, delibera comunale, che “verifichi ed accerti la coerenza delle previsioni in parola ai principi, agli obiettivi e alle prescrizioni del Piano Strutturale, vigente o adottato, nonchè alle direttive e alle prescrizioni del presente Piano di indirizzo Territoriale”.

Gli edifici oggetto di Piano, nel P.S. Comunale approvato con Delibera di C.C. n. 3 del 21.02.2011 fanno parte di una “invariante strutturale” in quanto facenti parte di una “area ad alta connotazione paesaggistica ed ambientale” per cui, ai sensi dell’art. 23 del richiamato P.S. relativo alle salvaguardie così come modificato dall’accoglimento delle osservazioni, è necessario, come già detto, intervenire a mezzo di Piano di Recupero.

Il Piano mantiene, sostanzialmente, le sagome ed i volumi esistenti e quanto proposto si inserisce correttamente, per materiali, caratteri architettonici e distributivi, nel contesto paesaggistico come dettagliatamente illustrato nelle tavole di progetto. Il modesto aumento di circa 40 mq di superficie e conseguentemente di volume previsti nella seconda soluzione di piano presentata, è dovuto esclusivamente ai modesti interventi di risanamento igienico-sanitario per la realizzazione di tre nuovi servizi in ampliamento contro altri sette nuovi servizi realizzati internamente, nonchè al maggiore spessore di alcune murature necessario per migliorare l’isolamento termico e le caratteristiche sismiche della struttura.

Rimandando alla descrizione delle opere di seguito riportata, si fa risultare come le sistemazioni esterne dovranno essere realizzate con particolare attenzione per quanto riguarda materiali e tipologie di percorsi, pavimentazioni, arredi vegetazionali, piccola piscina, parcheggio e quant’altro.

Tutto il terreno oggetto di Piano sarà mantenuto coltivato a prato come oggi si presenta. E' fatto divieto espresso, come meglio precisato di seguito nella descrizione dei lavori di mettere a dimora essenze non autoctone quali cipressi americani e alberi di natale.

## **7) CARATTERE DEGLI INTERVENTI E LORO CONFORMITA' CON LA VIGENTE NORMATIVA URBANISTICA**

Il vigente PRG del Comune di Fosdinovo definisce al titolo III delle NTA e precisamente agli articoli 18 e seguenti le “categorie di intervento a seconda del valore architettonico ed ambientale degli edifici” ed a queste categorie, per altro esattamente conformi a quelle previste dalla LR 59/80 allora in vigore, fanno riferimento gli interventi consentiti dalle schede sul patrimonio edilizio esistente, ivi comprese quelle prodotte dall'Architetto Ciampa in quanto la sua variante per il territorio rurale, come chiarito nelle relative NTA all'articolo 1) comma 2, non modifica il PRG vigente bensì sostituisce “integralmente” il solo “capo IV delle NTA di PRG” per altro già interamente cassato in sede di approvazione del PRG.

Le categorie di intervento definite all'articolo 18 e seguenti delle NTA di PRG sono esattamente:

- a) Manutenzione ordinaria,
- b) Manutenzione straordinaria,
- c) Restauro e risanamento conservativo,
- d) Ristrutturazione edilizia (D1, D2, D3),
- e) Ristrutturazione urbanistica (E1, E2) .

Dalla scheda relativa al Piano di Recupero “Albachiara” emerge come gli interventi consentiti sull'edificio sono oltre a quelli di “restauro e risanamento conservativo”, anche quelli di “ristrutturazione edilizia limitata al risanamento igienico sanitario ed alla riorganizzazione funzionale interna dell'edificio esistente e dell'annesso, con modifiche agli elementi verticali non strutturali”.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia consentiti coincidono esattamente, seppure con dizione perifrastica, con quelli definiti all'articolo 22 delle NTA di PRG e relativi alla categoria D2 della ristrutturazione edilizia che qui sono individuati quali opere che “comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico sanitario con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali e/o orizzontali strutturali” .

L'art. 5 delle NTA della variante Arch. Ciampa avente per oggetto gli “Interventi sul Patrimonio Edilizio esistente” al comma 4 recita, testualmente ed in grassetto, che “Costituisce parte integrante del presente strumento l'aggiornamento delle schede relative al patrimonio edilizio classificato dal vigente PRG di rilevante

valore storico - ambientale o di valore storico-ambientale e con elementi di valore storico - ambientale. Le prescrizioni contenute nelle singole schede prevalgono sulla normativa tecnica della presente variante urbanistica”

Quanto sopra previsto è ribadito in vari punti delle NTA della variante di PRG e significa che ogni normativa contenuta nelle NTA ed in particolare all’art. 5 delle stesse che ha per oggetto proprio le categorie di interventi ammissibili è da considerarsi nulla se contrasta con quanto previsto dalle singole schede. Le schede infatti entrano nel dettaglio del singolo edificio valutando il valore dello stesso nell’ambito di precise categorie quali “rilevante”, “discreto”, “modesto” o “nullo” e quindi è logico che per gli edifici schedati non possono valere le prescrizioni imposte a titolo di salvaguardia per gli edifici non censiti negli elenchi ma genericamente individuabili, ai sensi delle NTA, di valore storico, architettonico o testimoniale in quanto compresi in antichi catasti ovvero legati alla cultura rurale, al culto o quant’altro.

L’art. 23 delle NTA del Piano Strutturale relativo alle salvaguardie, “a mezzo di Piano di Recupero con le modalità previste dall’art. 36, comma 1, del PIT” consente “interventi fino al ripristino tipologico, nel rispetto dei valori tipologici e testimoniali esistenti, purchè conformi al vigente PRG e sua variante ai sensi della LR 64/95 e succ. mod. relativa al territorio rurale”. Questo tipo di interventi sul patrimonio edilizio esistente è ampiamente illustrato all’art. 5 delle NTA della variante architetto Ciampa relativa al territorio rurale e gli stessi non prevedono assolutamente il divieto di aumenti di superfici e volume bensì li consentono e, in alcuni casi, anche in maniera cospicua.

Conseguentemente a quanto sopra esposto si ritiene che per l’edificio in oggetto oltre ad interventi di “restauro e risanamento conservativo” siano ammessi, ovviamente nel rispetto dei valori tipologici e testimoniali esistenti come prescrivono sia le schede che le norme di salvaguardia, anche interventi di “ristrutturazione edilizia fino alla categoria d/2 compresa, categoria dettagliatamente descritta all’art. 22 delle NTA del vigente PRG, mai contraddetto o modificato dalla variante per il territorio rurale.

Come previsto dall’art. 5 delle NTA della variante di PRG per il territorio rurale, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti “nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti” quali “paramento murale in pietra, coperture in cotto o in lastre lapidee, gerarchia, dimensioni e distribuzione delle aperture, gronda in elementi sagomati in cotto, presenza di elementi caratterizzanti quali fregi, cornici, marcapiani, grigliati in laterizio, soglie e architravi in pietra o legno, ecc.” e i modesti ampliamenti unatantum ammessi, dovranno essere finalizzati “alla riqualificazione tipologica e formale dell’edificio oggetto di ampliamento da attuarsi secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio”.

Per le porzioni di edificio in gravi condizioni di dissesto e di pericolo si prevede, ove non risolvibile in altro modo, la parziale demolizione e ricostruzione con il metodo cuci e scuci sempre nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e decorativi dell'edificio stesso nonché degli elementi caratterizzanti storicamente l'organismo edilizio e il contesto ambientale.

## **8) DESCRIZIONE DELLE OPERE E DEI MATERIALI PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO**

### **1. STRUTTURE VERTICALI**

- 1.1 - Deumidificazione
- 1.2 - Consolidamento fondazione
- 1.3 - Muri maestri
- 1.4 - Muri divisorii
- 1.5 - Realizzazione di aperture e chiusure interne
- 1.6 - Realizzazione di aperture esterne
- 1.7 - Scale
- 1.8 - Terrazze a sbalzo

### **2. STRUTTURE ORIZZONTALI**

- 2.1 - Solai in legno a vista
- 2.2 - Volte ed archi

### **3. COPERTURE**

- 3.1 - Manto di copertura e comignoli
- 3.2 - Orditure in legno
- 3.3 - Gronde
- 3.4 - Controsoffitti

### **4. ADEGUAMENTO DEI SERVIZI TECNOLOGICI**

### **5. FINITURE E RELATIVI MATERIALI**

- 5.1 - Elementi architettonici interni ed esterni
- 5.2 - Facciate intonacate
- 5.3 - Facciate in pietra e paramenti a vista
- 5.4 - Infissi esterni
- 5.5 - Dispositivi di oscuramento
- 5.6 - Porte esterne
- 5.7 - Pavimenti e rivestimenti interni
- 5.8 - Canali di gronda e pluviali

### **6. SISTEMAZIONI ESTERNE**

- 6.1 - Marciapiedi
- 6.2 - Pavimentazioni esterne (aree private, comuni e/o pubbliche)
- 6.3 - Arredi vegetazionali
- 6.4 - Recinzioni
- 6.5 - Inferriate e ringhiere
- 6.6 - Sistemazioni del terreno e parcheggi

- 6.7 - Orti e giardini
  - 6.8 - Spazi privati e pavimentati
  - 6.9 - Logge e porticati
  - 6.10-Piscine
- 7. VARIE E FINALI**

## **1.STRUTTURE VERTICALI**

### **1.1 - DEUMIDIFICAZIONE**

Per la presenza di umidità ai piani terreni e interrati dovrà essere accertato se le cause siano dovute a capillarità per risalita dal suolo. In linea generale, allo scopo di eliminare l'umidità nelle murature dei piani terreni e seminterrati verrà predisposta la formazione di scannafossi purché realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante e coperti mediante formazione di sovrastante lastronata in pietra locale e/o cotto.

Oltre alla formazione di solai gattaiolati, aerati trasversalmente, potranno essere impiegati metodi di imbibizione di sostanze speciali mediante foratura delle strutture murarie esistenti oppure intonaci di sostanze impermeabilizzanti, ed infine pareti leggere adiacenti ai muri, formanti camera d'aria di intercapedine provvista di prese d'aria esterne e di relative uscite.

### **1.2 - CONSOLIDAMENTO FONDAZIONI**

Ove necessario e possibile il consolidamento delle strutture verticali, in caso di cedimento di fondazioni, verrà effettuato senza demolire le murature in elevazione, mediante sottofondazioni o in mattoni o con getti di conglomerato cementizio o in cemento armato.

L'intervento più tradizionale è quello dei cordoli affiancati e parzialmente, o in tutto, sottoposti alla vecchia base fondale, con passanti che li colleghino tra loro.

E' opportuno, nelle opere di fondazione, usare calcestruzzo relativamente magro per ridurre la possibilità che si verifichino fenomeni di umidità salente nelle murature sovrastanti, indotti dal calcestruzzo.

Va inoltre evitato di porre strati nettamente divisori, cartone catramato in particolare, tra la fondazione e le murature, in quanto ciò può consentire nella eventualità sismica, l'indebolimento del collegamento tra muratura e struttura di fondazione, ciò soprattutto se la risega formata dal cordolo è relativamente prossima al livello del terreno. A questo fine potranno essere più convenientemente usate resine impermeabilizzanti.

### **1.3 - MURI MAESTRI**

Il consolidamento di porzioni di tali strutture, quali riprese di parti degradate e sconnesse, chiusure di porte e finestre, sarà effettuato utilizzando mattoni pieni o pietre (metodo cucì e scuci) quando le murature siano da intonacare. Alcune porzioni di edificio, ove non recuperabili, potranno essere demolite e fedelmente ricostruite.

Nelle riprese da effettuarsi su murature a faccia a vista, è ammesso lo smontaggio e il rimontaggio con metodo del cuci e scuci degli elementi esistenti, eventuali porzioni di muro mancante sono anch'esse da integrare con impiego di materiali dello stesso tipo murati e stuccati nei giunti con malta di calce chiara. Si prenderà in considerazione, a seconda dei casi, se è opportuno ricostruire la nuova muratura leggermente arretrata rispetto a quella originaria, oppure ancora usare una pezzatura o una stuccatura diversa sempre nell'intento di mantenere leggibile l'intervento.

In presenza di rotazioni, di fessurazioni o di modeste gonfiature e strapiombi che non richiedono ingenti operazioni di sostituzione di parti di murature, si potranno effettuare legamenti con catene in ferro secondo la normale prassi.

In ogni caso dovrà essere posta particolare attenzione alla ripartizione sulle murature delle pressioni di contatto delle piastre di ancoraggio per non superare la resistenza delle murature e per assicurare la distribuzione al suo interno dell'effetto di ancoraggio.

La posizione e l'evidenza o meno di tali strutture, ivi compresa quella delle piastre di ancoraggio, sarà determinata dalle caratteristiche degli ambienti interni interessati e dall'architettura delle facciate esterne.

I cordoli di coronamento, in cemento armato, da effettuarsi dovranno essere realizzati all'interno del muro di facciata senza interessare le cornici di gronda e lasciando verso l'esterno una cassaforma della muratura di adeguato spessore. Ai fini del consolidamento tra l'orditura del tetto, in genere in legno, e il nuovo cordolo in cemento armato, è opportuno prevedere un collegamento tra i due elementi strutturali; tale collegamento può essere realizzato mediante inserimento nel getto del cordolo perimetrale di apposite "zanche" metalliche che verranno successivamente chiodate sugli elementi lignei dell'orditura principale.

In linea generale non verrà effettuata l'intonacatura dei muri a faccia a vista esistenti.

In casi particolari possono essere lasciate a vista porzioni consistenti di muratura, originariamente intonacate, qualora consentano la possibilità di rileggere le varie stratificazioni edilizie.

#### **1.4 - MURI DIVISORI**

I muri divisorii verranno realizzati in laterizio negli spessori occorrenti.

#### **1.5 - REALIZZAZIONE DI APERTURE E CHIUSURE INTERNE**

Sono ammesse purché non alterino irreversibilmente lo schema statico.

La loro realizzazione all'interno dei vani distributori principali e specie se questi sono caratterizzati dalla presenza di porte dotate di mostra in pietra, è ammessa a condizione che queste siano eseguite a filo muro, con trattamento della superficie a finto intonaco e senza formazione di contro telaio sporgente.

Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte con mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista, arretrando leggermente la tamponatura.

#### **1.6 - REALIZZAZIONE DI APERTURE ESTERNE**

E' ammessa la realizzazione di nuove aperture esterne purchè le stesse non alterino l'armonia delle facciate e la consistenza strutturale.

### **1.7- SCALE**

Per le scale i materiali prescritti sono l'ardesia, il marmo, il cotto nelle forme e dimensioni tradizionali, sono escluse pietre non locali.

Nuove scale parziali di collegamento tra piani terreni e piani primi non potranno essere eseguite quando ciò comporti il taglio di volte, di travature portanti o di soffitti lignei di pregio.

I soppalchi e le relative scale, previsti nei casi ammessi, come pure altre soluzioni simili che possono essere ammissibili all'interno di singoli appartamenti, potranno essere realizzate solo con strutture leggere in ferro e legno, utilizzando un disegno moderno ed evitando improprie soluzioni "finto antico".

E' fatto obbligo restaurare le scale esterne in macigno originarie, utilizzando tecnologie che consentano il rispetto delle colorazioni originarie, laddove siano state sostituite è fatto obbligo il ripristino con materiali originari.

La struttura dovrà essere realizzata in pietra, le pedate in lastre di macigno di spessore adeguato in modo da rispettare le consuetudini costruttive, la balaustra potrà essere in pietra con corrimano in macigno oppure si potrà utilizzare una ringhiera in ferro battuto.

### **1.8 - TERRAZZE A SBALZO**

E' ammessa la realizzazione di terrazze a sbalzo purchè realizzate in pietra naturale sostenuta da mensole in pietra o in ferro e con ringhiera in ferro.

## **2.STRUTTURE ORIZZONTALI**

### **2.1. - SOLAI IN LEGNO A VISTA**

E' ammessa la sostituzione con solai misti o solai con travature di ferro.

Per il restauro ed il ripristino di tali strutture a faccia vista, ove possibile, è previsto un esame delle condizioni delle strutture lignee (travi, correnti, tavolati etc.) e di quelle in cotto pannelle, formelle, etc., la sostituzione degli elementi deteriorati, il lavaggio del legname con solventi, il trattamento della parte che rimarrà alloggiata nella muratura con prodotti protettivi, la applicazione di sostanze antitarlo, la conguagliatura dei colori con mordenti e la verniciatura finale con resine reversibili e successivo trattamento a cera.

La pulitura delle strutture potrà avvenire anche mediante sabbiatura.

Nei casi di solai gravemente deteriorati si può sostituire integralmente l'orditura principale e secondaria purchè si ricorra all'impiego di pari materiali con sezioni e lavorazioni uguali a quelle originarie; le sezioni e lavorazioni possono essere maggiorate per ragioni statiche.

Nel caso sia necessario la sostituzione delle scempiato, debbono essere usate pannelle nelle misure originarie, non è ammesso l'uso di tavelle.

Il consolidamento di questi solai, per evitare anche vibrazioni e rumori, potrà avvenire – dopo la rimozione del pavimento e della caldaia – mediante la posa in

opera di un tavolato aggiuntivo di opportuno spessore ad orditura incrociata con, eventualmente, interposto foglio isolante, fra loro chiodati.

In sostituzione del suddetto tavolato, la formazione di una soletta di irrigidimento (di spessore variabile da 4 a 6 cm) alleggerita, formata da argilla espansa o altro materiale isolante ed armata con rete elettrosaldata dovrà essere dettata da particolari condizioni statiche.

Entrambi i procedimenti possono essere preventivamente integrati con il miglioramento degli ammorsamenti, nel muro e con l'inserimento, a seconda dei carichi e delle luci dei solai, di eventuali profilati metallici, ferri a "T", dall'estradosso nelle travature lignee principali.

## **2.2 - VOLTE ED ARCHI**

Queste strutture dovranno essere conservate e lasciate completamente in vista, anche nel caso di suddivisione dei vani.

Il ripristino ed il consolidamento di tali strutture, a seconda del grado di dissesto e di deterioramento, avverrà mediante opere di rinforzo nell'estradosso con strutture armate, con sostituzione di elementi sconnessi e deteriorati, con tiranti metallici, etc.

Sono ammesse, all'imposta dell'arco o della volta, tiranti o catene per l'eliminazione delle spinte orizzontali.

## **3.COPERTURE**

Le coperture degli edifici saranno realizzate sia tramite le tecniche costruttive che materiali originari, comprese le cornici di gronda e gli elementi sovrapposti (abbaini, comignoli, logge, etc.).

E' ammessa l'utilizzazione di materiali per l'isolamento termico e per l'isolamento da umidità.

E' ammessa sopra lo scempiato la formazione di massetto alleggerito armato con rete elettrosaldata.

E' ammessa la sostituzione dello scempiato di campigiane sopra i correnti con materiali dello stesso tipo per le porzioni non recuperabili.

### **3.1. - MANTO DI COPERTURA E COMIGNOLI**

E' prescritto l'uso di coppi ed embrici tradizionali.

L'eventuale sostituzione dovrà avvenire con pezzi di recupero o con elementi nuovi formati a mano.

Non è ammesso in nessun caso l'uso di fibro-cemento, coppi in cemento colorato.

Sono escluse, anche dagli edifici di valore nullo, coperture totali o parziali in fibro-cemento, coppi in cemento colorato, tegole marsigliesi.

E' ammessa la formazione di nuovi abbaini, l'installazione di lucernai complanari sul tetto se indispensabili.

E' consentito l'utilizzo di pannelli solari sul tetto, il pannello solare dovrà essere complanare al manto di copertura e non dovrà alterare la pendenza del tetto.

I comignoli saranno ripristinati o costruiti nelle forme originali.

Per gli sfiati dei tubi di aerazione forzata è ammesso l'uso di piccoli comignoli in cotto prefabbricati o in rame.

Sono esclusi i comignoli in fibro-cemento e in plastica.

### **3.2 - ORDITURE IN LEGNO**

Per le opere di ripristino e consolidamento delle strutture lignee si dovranno usare gli stessi legnami, trattando i materiali recuperati e quelli sostitutivi con sostanze ignifughe ed antiparassitarie.

Gli elementi costitutivi la struttura lignea, i correnti e lo scempiato di campigiane possono essere reintegrati limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia a una loro integrale sostituzione anche se nelle forme tradizionali.

Dove esistono capriate in legno allorchè le catene non diano sufficienti garanzie, possono essere rafforzate o sostituite con tiranti metallici.

### **3.3. - GRONDE**

Le gronde dovranno mantenere la forma, configurazione e aggetto di quelle preesistenti e saranno realizzate in mattoni pieni e ardesia con canala in rame.

### **3.4. - CONTROSOFFITTI**

I vani a "tetto" potranno essere controsoffittati.

## **4.ADEGUAMENTO DEI SERVIZI TECNOLOGICI**

In tutti gli edifici è consentita la installazione di impianti igienico-sanitari, di cucine, di impianti di riscaldamento, di impianto idrico e di impianto elettrico.

Nel caso in cui la cucina tradizionale venga riutilizzata come vano soggiorno è ammessa la formazione di una nuova cucina in altro vano adiacente.

E' ammessa l'introduzione di più servizi igienici per ogni unità abitativa.

Sono permesse installazione di cucine e di servizi igienici anche in blocchi unificati con impianto di aerazione forzata.

Le colonne degli scarichi per l'aerazione forzata non dovranno tagliare le volte e le travi maestre dei solai lignei, né tanto meno dovranno essere eseguite tracce nelle murature portanti.

Si suggerisce di far passare tali colonne negli angoli dei valli e comunque in appropriati cavedi eseguiti nel rispetto dei criteri di cui sopra.

Per la installazione degli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento e delle relative tubazioni, si dovrà cercare di evitare le tracce sui muri, collocando le canalizzazioni necessarie nel massetto sottostante le pavimentazioni o sotto intonaco.

Sono ammessi impianti di ascensore o montacarichi in casi limitati di accertata necessità: la loro localizzazione dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario.

## **5.FINITURE E RELATIVI MATERIALI**

Le finiture e i materiali originari dell'edificio dovranno essere salvaguardati con attenzione pari a quella da usare per gli elementi strutturali, quindi dovranno essere restaurati e recuperati

### **5.1.- ELEMENTI ARCHITETTONICI INTERNI ED ESTERNI**

Questi elementi architettonici (cornici di gronda, zoccolature, portali, cornici e davanzali delle finestre, terrazze e ringhiere, loggiati e quindi di scale, porte interne, capitelli, cornici e tabernacoli, camini etc.), ove esistono dovranno essere restaurati e restituiti al loro stato originale mediante operazione di lavaggio, di raschiatura e di trattamenti con sostanze ignifughe trasparenti o con sostanze protettive.

Nel restauro delle facciate è prevista l'eliminazione di materiali impropri.

Dovranno essere stabiliti i metodi per il restauro degli elementi architettonici, per il loro consolidamento, per la sostituzione delle parti deteriorate, per la protezione degli agenti atmosferici con coperture di rame o piombo, per il trattamento protettivo con resine trasparenti, etc.

### **5.2 - FACCIATE INTONACATE**

L'intervento di risanamento dei fronti edilizi dovrà privilegiare la conservazione degli intonaci esistenti di malta di calce, le eventuali integrazioni andranno realizzate con interventi in analogia a quelle degli intonaci conservati.

Nel caso di sostituzione totale degli intonaci dovranno realizzarsi intonaci a finitura superficiale fratazzata fine comunque in grado di conservare una buona traspirabilità alle murature; non è ammesso l'uso di intonaci plastici, di coloriture sintetiche e lavabili, né l'uso di materiali con grana di marmo a basi plastiche o resinose da stendere a spatola (granigliati, graffiati o simili).

Si potranno impiegare intonaci colorati in massa, purchè rispondenti ai colori tradizionali della zona e a base di calce o di puri silicati.

Quando la rimozione dell'intonaco evidenzia la presenza di elementi strutturali o decorativi di pregio formale e di interesse storico, il progetto di riassetto della facciata ne prevedrà la conservazione a vista in modo da rendere leggibile l'evoluzione strutturale subita dall'edificio.

Non sono ammessi intonaci plastici né lisci né a rilievo, né l'uso di materiali con grana di marmo a basi plastiche e resinose da stendere a spatola (granigliati, graffiti e simili).

La coloritura degli intonaci delle facciate esterne è da ottenersi o con la velatura finale in malta di calce colorata con terre naturali o con tinteggiatura a latte di calce sempre colorata con terre naturali per ottenere tre diverse gamme di colori tradizionali della zona.

Sono quindi ammesse: pitture tradizionali a calce colorata con terre naturali, pitture a base di calce e modificanti reologici, pitture ai silicati minerali rispondenti alla norma DIN 18363, pitture acriliche a velatura.

Non sono ammesse pitture plastiche, al quarzo o acriliche a toni piatti ed uniformi.

Le pitture da impiegare dovranno essere opache, di aspetto non uniforme, con effetti morbidi e patinati ed in grado di assicurare una buona permeabilità al vapore acqueo del supporto.

La gamma di colori consentita è quella tradizionale della zona.

Nelle facciate intonacate è possibile realizzare uno zoccolo, nella parte inferiore, in pietra locale oppure intonacato con sbruffatura grossolana in cemento grigio.

Non sono consentite zoccolature in marmo, granito o travertino con finitura sia lucida che levigata o bocciardata.

### **5.3 - FACCIATE IN PIETRA E PARAMENTI A VISTA**

Le superfici in pietra andranno pulite mediante sabbiature qualora non presentino lavorazioni superficiali che possono essere compromesse dall'azione meccanica del processo di sabbiatura, oppure con acqua nebulizzata a pressione con l'aggiunta di specifici detergenti chimici (non corrosivi), qualora sia necessaria un'azione che non modifichi le superfici.

Sulle pietre ripulite sarà possibile la protezione mediante l'impregnatura con prodotti a base di silossano, purchè trasparenti, non ingiallenti e non formanti pellicole superficiali ed in grado di mantenere inalterata la permeabilità al vapore acqueo del supporto.

E' altresì vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terrecotte e le parti in cemento costituenti le decorazioni di facciata, ad esclusione dei casi di ripristino documentato.

### **5.4 - INFISSI ESTERNI**

In linea generale si prescrive l'utilizzo di serramenti (tipologia alla toscana, caratterizzata dalle traverse) ed elementi oscuranti in legno.

I serramenti esterni potranno essere in legno di cipresso, castagno, o altro, nelle sezioni, sagome e partiture tradizionali, con ferratura-cardini a "biella" o "a squadra", "torcello" esterno con biette con fermo centrale superiore e inferiore – simili a quelle preesistenti.

Potranno essere trattati al naturale con opportune resine trasparenti oppure verniciate a corpo.

Potrà essere utilizzato:

- a) l'uso di legno abete sempre nelle sezioni, sagome, partiture e con ferrature tradizionali e comunque verniciato a corpo o conguagliato con mordenti a cipresso o castagno prima della verniciatura finale trasparente;
- b) l'uso del ferro con profilati in ferro finestra verniciati o bruniti.

E' ammesso anche l'uso di infissi in alluminio purché di adeguata tipologia e colore.

### **5.5 - DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO**

I dispositivi di oscuramento dovranno essere realizzati per mezzo di "scuretti" interni.

Sono consentiti anche dispositivi di oscuramento quali persiane alla fiorentina, seppur originariamente non presenti, in casi in cui facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica.

## **5.6 - PORTE ESTERNE**

Si raccomanda la conservazione dei portoni di accesso al piano terreno quando questi impieghino essenze tradizionali e se ne prescrive la pulizia e la protezione. Qualora questi non siano restaurabili, si prescrive l'utilizzo di nuovi portoni nelle forme tradizionali in legno verniciato; non sono consentiti inserti in vetro decorato o altre soluzioni che non rispettino le consuetudini formali dell'area.

In linea generale, per gli edifici è ammessa la realizzazione di pensilina a protezione della porta di ingresso realizzata con struttura in legno o ferro (di semplice e schematico disegno) e manto di copertura in tegole laterizie o formata da tegole aggettanti, incastrate direttamente nel muro, a protezione della porta di ingresso o di elementi architettonici esistenti, quando di pregio.

## **5.7 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI**

I pavimenti devono essere realizzati, per quanto possibile, con materiali originari con eventuale sostituzione o integrazione con materiali simili.

## **5.8 - CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

Grondaia e pluviali saranno realizzati in rame naturale, configuranti secondo la sagoma tradizionale, in generale rotonda; qualora si impieghino altri materiali verranno verniciati con colorazioni scure opache, è categoricamente escluso l'utilizzo dei materiali plastici.

Sono esclusi canali e pluviali in plastica o in fibro-cemento.

E' consentito realizzare la parte bassa dei pluviali in ghisa.

I punti di calata dei pluviali devono essere scelti con attenzione in modo da non disturbare la composizione della facciata.

## **6.SISTEMAZIONI ESTERNE**

Comprendono un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro, sia di disposizione ambientale, costruiti o vegetazionali, che devono per le loro caratteristiche essere conservati o ripristinati nelle forme tradizionali.

### **6.1- MARCIAPIEDI**

Quando sono presenti devono essere restaurati o ripristinati con tecniche, materiali e dimensioni identici o strettamente affini a quelli originari.

Quando non sono presenti è ammessa la loro realizzazione se indispensabili per motivi igienicofunzionali (come per la formazione e ispezionabilità di scannafossi) e potranno essere eseguiti in lastre di pietra locale (con esclusione di pietre irregolari montate ad "opus incertum"), in cotto o in battuto di cemento.

Particolare cura dovrà essere tenuta nel raccordo con la parete evitando zoccolature o battiscopa pretenziosi o incongrui.

### **6.2 - PAVIMENTAZIONI ESTERNE (AREE PRIVATE, COMUNI e/o PUBBLICHE)**

La pavimentazione di cortili, piazze o altre superfici esterne esistenti dovrà essere restaurata o ricostruita per mezzo di tecniche, materiali e configurazioni identiche o strettamente affini a quelle originarie.

Nuove pavimentazioni sono ammesse su superfici unitarie e regolari in lastronate tradizionali di pietra locale (con esclusione di pietre di pezzatura irregolare montate ad “opus incertum”), oppure in cotto.

Potranno essere rifinite con cordonatura o raccogli acqua di dimensioni e a disegno semplice.

### **6.3 - ARREDI VEGETAZIONALI**

E' prescritto il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti: percorsi alberati, viali e piazze alberate, alberi a filari, alberi a gruppi, siepi, etc..

E' ammessa la piantagione di sole essenze arboree e arbustive locali (ad esempio: acero, cipresso, gelso, leccio, noce, quercia, etc., con esclusione delle essenze arboree estranee all'ambiente storico lunigianese, come il cipresso argentato dell'Arizona).

E' favorito il reinserimento ed il recupero della vegetazione riferita alla biodiversità locale.

### **6.4 - RECINZIONI**

E' ammessa la recinzione della resede privata, purché non crei frazionamenti all'interno dello stesso.

Tali recinzioni non dovranno compromettere la fruibilità di percorsi pedonali o tracciati pubblici esistenti.

L'eventuale nuova recinzione dovrà essere realizzata in muratura di sasso (muratura a secco) sovrastata o meno da parte in ferro, di forma e disegno semplice.

Sono suggerite chiusure con siepi vive nelle essenze tradizionali.

### **6.5 - INFERRIATE E RINGHIERE**

Inferriate e grate dovranno essere realizzate in ferro battuto, verniciati con finiture riproducenti l'effetto del ferro forgiato o arrugginito, sono consentite tutte le pitturazioni goffrate a polvere purchè ruvide e l'utilizzo di ferro-micacei.

Non sono ammesse introduzioni di grate, recinzioni, parapetti in alluminio o conglomerato cementiti e metallo plastificato.

### **6.6 - SISTEMAZIONE DEL TERRENO E PARCHEGGI**

Dovranno essere mantenute, per quanto non in contrasto con il Piano di Recupero le sistemazioni esistenti, per quanto riguarda le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originarie. Dovrà essere mantenuta a prato la coltivazione di tutto il terreno compresa nel presente Piano.

Particolare attenzione dovrà essere tenuta per il mantenimento dei muri e muretti a secco e per il loro ripristino con materiali tradizionali.

Le aree scoperte, anche di proprietà pubblica attualmente a verde o comunque sterrate non potranno essere completamente lastricate o cementate, ma dovranno mantenere il loro carattere di permeabilità idrica.

In fase di realizzazione di parcheggi pubblici o privati dovranno essere adottati sistemi di realizzazione della pavimentazione tali, che siano garantiti la permeabilità idrica del terreno e ove possibile la continuità del manto erboso (sono comunque escluse pavimentazioni in conglomerato bituminoso o simili).

## **6.7 - ORTI E GIARDINI**

E' prescritto l'uso di essenze di carattere locale, del giardino o dell'orto tipico della Lunigiana.

Dovranno essere mantenute, per quanto possibili, le sistemazioni esistenti, sia per quanto riguarda le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originarie.

Particolare attenzione dovrà essere tenuta per il mantenimento dei muri e muretti a secco e per il loro ripristino con materiali tradizionali.

## **6.8 - SPAZI PRIVATI PAVIMENTATI**

E' prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria; nel caso che questa sia stata sostituita con materiali inadeguati dovrà essere ripristinata con l'uso di materiali tradizionali (sono escluse le monocotture e i biscotti smaltati).

## **6.9 - LOGGE E PORTICATI**

Nella composizione architettonica dell'edificio è consentito l'uso di logge ricavate all'interno della sagoma e del profilo del fabbricato.

Limitati porticati sono ammessi a condizione che siano posti su di un solo lato dell'edificio e che non superino i 2/3 della lunghezza della facciata per una profondità massima di ml. 2,50 misurati dal muro all'interno dei pilastri; la copertura dovrà essere a falda inclinata o a terrazzo.

## **6.10 - PISCINE**

Potranno essere realizzate purché con colorazioni opportune che non costituiscano impatto ambientale e non disturbino la migrazione aviaria. Colori chiari, sabbia o verde chiaro e comunque graditi.

## **7. -VARIE E FINALI**

Per quanto riguarda le BARRIERE ARCHITETTONICHE, qualora il fabbricato sia formato da unità abitative singole con accessi privati diretti al piano terra ed ai piani superiori, le normative sulla eliminazione della barriere architettoniche, di cui alla legge 13/1989, dovranno prevedere la caratteristica di adeguabilità o adattabilità delle strutture. Le scale private per gli accessi ai piani superiori dovranno avere dimensioni adeguate a ricevere un servo scala.

GLI IMPIANTI E LE OPERE STRUTTURALI dovranno essere realizzate a norma di legge, sulla base di specifici progetti.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione delle nuove murature esterne e delle coperture nonché nella costruzione degli infissi esterni al fine di contenere al massimo i CONSUMI ENERGETICI.

## **9) MODALITA' PROCEDURALI E DI INTERVENTO**

Le opere relative al presente Piano di Recupero sono sottoposte a denuncia di inizio attività ai sensi di quanto previsto al comma 1, lettera a) dell' articolo 79 della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1 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 3, articolo 79, della citata L.R. .

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 accertare, con delibera del competente organo comunale, la coerenza delle previsioni 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.



*Il Viale Malaspina e sullo sfondo la Casa Albachiara*

## 10) ELENCO DELLE TAVOLE DI PROGETTO

- Tav 1** Stralcio di planimetria catastale; Stralcio di planimetri di P.R.G.; Stralcio di planimetria di P.S. con vincoli; Foto aerea dei luoghi; Verifiche e conteggi.
- Tav 2** SITUAZIONE ESISTENTE: Pianta Piano Terreno.
- Tav 3** SITUAZIONE ESISTENTE: Pianta Piano Primo e Sottotetto.
- Tav 4** SITUAZIONE ESISTENTE: Prospetti lato levante e lato ponente; Sezioni B-B e C-C.
- Tav 5** SITUAZIONE ESISTENTE: Prospetti lato mare e lato monti; Sezioni A-A e D-D.
- Tav. 6** SITUAZIONE ESISTENTE E DI PROGETTO: Planimetria di progetto con pianta della copertura, punti di ripresa fotografica, alberature esistenti e di progetto, elenco mappali interessati dal Piano, tabella delle superfici areoilluminanti.
- Tav. 7** SITUAZIONE ESISTENTE: Documentazione fotografica.
- Tav. 8** SITUAZIONE ESISTENTE: Documentazione fotografica.
- Tav. 9** SITUAZIONE DI PROGETTO: Pianta piano terreno.
- Tav. 10** SITUAZIONE DI PROGETTO: Pianta piano primo e sottotetto.
- Tav. 11** SITUAZIONE DI PROGETTO: Prospetti lato levante e lato ponente.
- Tav. 12** SITUAZIONE DI PROGETTO: Sezioni A-A; B-B; C-C;D-D e Prospetti lato mare e lato monti.
- Tav. 13** SITUAZIONE DI PROGETTO: Pianta piano terreno con sovrapposizioni.
- Tav. 14** SITUAZIONE DI PROGETTO: Pianta piano primo e sottotetto con sovrapposizioni.
- Tav. 15** SITUAZIONE DI PROGETTO: Prospetti lato levante e lato ponente con sovrapposizioni.
- Tav. 16** SITUAZIONE DI PROGETTO: Prospetti lato mare e lato monti; Sezioni A-A; B-B; C-C e D-D con sovrapposizioni.

Per quanto non esposto nella presente relazione, si rimanda alle tavole di progetto esaurienti e dettagliate.

Fosdinovo, 24 settembre 2013