

COMUNE DI FOSDINOVO
FABBRICATO “CUCCO”
Località LA VAGINA

PIANO DI RECUPERO

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

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 con individuazione delle zone di recupero ; **Tav. 1 e 6**
- 2) Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata dall'intervento ; **In Relazione**
- 3) Planimetrie dello situazione esistente in scala 1:500 ed 1:100 nelle quali risultano indicati :
 - orientamento ;
 - viabilità esistente ;
 - vegetazione esistente ;
 - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati ;
 - punti rilevati con lo strumento ;
 - punti di ripresa fotografica ;**Tav. 1, 2, 3 e 4**
- 4) Estratto di planimetrie catastali relative alle particelle direttamente interessate dall' intervento nonché alle particelle circostanti ; **Tav. 1 e 6**
- 5) Descrizione di ciascun fabbricato esistente con rilievo di tutti i piani degli edifici e dei principali prospetti e sezioni in scala 1:100 nonché caratteristiche costruttive dei fabbricati ed individuazione delle singole destinazioni e unità immobiliari ; **Tav. 2, 3 e 4**
- 6) Documentazione fotografica ; **Tav. 5 e in Relazione**
- 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 e 1:200 degli edifici interessati dal Piano di Recupero con piante, sezioni e prospetti nonché sovrapposizione con la situazione esistente ; | Tav. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 |
| 10) Tabelle contenenti il dimensionamento degli elementi urbanistico – edilizi caratterizzanti il progetto ; | Tav. 1, 6 e 7 |
| 11) Elenco delle particelle catastali interessate dall'intervento e relativi proprietari ; | In Relazione |
| 12) Certificazioni catastali ; | Allegate |
| 13) Certificato di destinazione urbanistica ; | Allegato |
| 14) Relazione geologica ; | Allegata |
| 15) Norme tecniche di attuazione ; | Allegate |
| 16) Bozza di convenzione urbanistica . | Allegata |

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

Comune di Fosdinovo, foglio catastale n. 21, con riferimento alle tavole n. 1 e 6 di progetto :

- **Fattoria di Caniparola** – Società agricola di A.M. Zuccarino & C. s.a.s. con sede in Caniparola di Fosdinovo (MS) in Via Caniparola n. 5 : mappali 148, 133 sub 3, 133 sub 4 e 150 parte
- **Arfanotti Enrico**, nato a Fosdinovo il 20/02/62 e **Ricci Silvana**, nata in Svizzera il 04/12/64, entrambi residenti in Ortonovo Via Pistello n. 1 : mappali 335 e 133 sub 2
- **Caleo Giglia**, nata a Fosdinovo il 27/12/31, residente in Fosdinovo Via Prade n. 9 : mappali 313 e 308 parte

3) ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI STORICHE DEL TESSUTO URBANISTICO DELLA ZONA INTERESSATA DALL'INTERVENTO

Gli edifici in oggetto costituiscono la parte terminale verso Sud di un piccolo borgo di crinale posto nelle immediate vicinanze della Via Provinciale di Carignano, su di un antico tracciato che collegava, mantenendosi in quota alta, Fosdinovo con Sarzana.

Già di origine agricola, collegata alla coltivazione del circostante terreno lavorato a piane e sufficientemente poco scosceso, attualmente il borghetto è quasi disabitato e, nella porzione finale oggetto di piano, completamente abbandonato in quanto dissestato e inagibile.

Da un esame del tessuto edilizio si rileva come l'edificio verso Sud – Est, in pietra, sia di costruzione abbastanza recente e di cattiva qualità seppure costruito su strutture preesistenti, mentre l'edificio verso Sud – Ovest ha caratteristiche più antiche ed è ridotto in condizione praticamente di rudere.

Gli edifici hanno carattere rurale, come già detto ed erano destinati principalmente ad abitazione e magazzini. La cessata attività agricola, a causa dell'abbandono delle coltivazioni a seguito della emigrazione verso valle per motivi economici, ha contribuito al loro rapido degrado ed ha ridotto il complesso in condizioni di non possibile recuperabilità se non per mezzo di un piano che preveda la loro demolizione e ricostruzione.

4) OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Il presente Piano di Recupero, previsto e necessario in esecuzione della 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, ha come scopo la riqualificazione della porzione finale del piccolo borgo mediante la realizzazione di una migliore viabilità, di una piccola piazzetta pubblica e di parcheggi privati nonché, ovviamente, il recupero abitativo di volumi oggi del tutto inutilizzabili.

Si fa risultare come gli edifici oggetto di piano, come risulta dal C.D.U. allegato, “ non rientrano tra quelli schedati come fabbricati di rilevanza architettonica – ambientale “ ai sensi della sopracitata Variante di P.R.G.C. e come il complesso sia compreso in “ aree di collina – alta collina, inserite nel sistema regionale delle aree protette (zona “ A “) e quindi di valore paesistico e ambientale di insieme “.

Il Piano mantiene, sostanzialmente, le sagome ed i volumi esistenti e quanto realizzato si inserisce per materiali, caratteri architettonici e distributivi nel contesto esistente come verrà di seguito meglio illustrato.

5) DESCRIZIONE DELLE OPERE E DEI MATERIALI PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO

Il progetto, come anticipato, è realizzabile solo mediante la completa demolizione di quanto esistente e le opere verranno eseguite come segue:

- a) Demolizione delle strutture fatiscenti e recupero in loco dei materiali riutilizzabili quali pietrame, coppi ed embrici in cotto, pianelle e mezzane.
- b) Costruzione della struttura portante verticale in cemento armato con particolare riguardo ai giunti sismici nei confronti degli edifici adiacenti.
- c) Realizzazione delle murature esterne di tamponamento in laterizio con paramento in pietra a vista ove previsto in progetto e utilizzando, per questo scopo, il pietrame recuperato. Con particolare riguardo verrà curato l'isolamento termico delle strutture di tamponamento esterne mediante la realizzazione, ove necessario, di spessori superiori ai 30 cm (aumenti di spessore non computabili ai fini degli indici di fabbricabilità come previsto dall'articolo 146 della L.R. 03/01/2005 n. 1).
- d) Costruzione delle strutture portanti orizzontali in solaio di laterizio e C.A. ovvero, ove possibile compatibilmente con i requisiti antisismici dell'intera opera, in travi e travicelli di legno con soprastante scempiato di mezzane possibilmente di recupero e soletta in C.A. armata con rete elettrosaldata.
- e) Costruzione delle struttura portante del tetto in solaio di laterizio e C.A. ovvero, ove possibile compatibilmente con i requisiti antisismici dell'intera opera, in travi e travicelli di legno con soprastante scempiato di mezzane possibilmente di recupero, soletta in C.A. armata con rete elettrosaldata, pannelli di isolamento termico e guaina ardesiata.
- f) Realizzazione del manto di copertura in tegole alla toscana costituite da coppi ed embrici possibilmente di recupero.
- g) Realizzazione di tramezzature interne in laterizi forati.
- h) Formazione di intonaci interni ed esterni con malta di calce a basso tenore di cemento e finitura a civile con malta di calce e sabbia fine.
- i) Pitturazioni interne a tempera.
- j) Pitturazione esterne a calce nei colori e nelle rifiniture di progetto.
- k) Pavimentazioni interne in cotto, ceramica o legno.

- l) Rivestimenti dei bagni in ceramica.
- m) Davanzali e scale esterne in ardesia o marmo bianco di Carrara.
- n) Infissi interni in legno.
- o) Infissi esterni come da progetto in legno ovvero in alluminio ad elettrocolore.
- p) Canali di gronda e pluviali in rame.
- q) Impianti di riscaldamento singoli con caldaia a gas da eseguirsi a norma.
- r) Impianto sanitario da eseguirsi a norma.
- s) Impianto elettrico da eseguirsi a norma.
- t) Marciapiede esterno, ove previsto, in mattoni di cotto di recupero.
- u) Parcheggi privati in ghiaia con sottostante massicciata e opportuna cordolatura. Con particolare cura verrà studiata e predisposta la regimentazione delle acque meteoriche mediante la costruzione di canalette alla francese e condotte interrato per le acque bianche con apposite griglie e caditoie.

Gli IMPIANTI E LE OPERE STRUTTURALI verranno realizzati a norma di legge, sulla base di specifici progetti.

Per quanto riguarda le BARRIERE ARCHITETTONICHE si fa risultare come, essendo il fabbricato formato da unità abitative singole con accessi privati diretti al piano terra ed ai piani superiori, le normative sull'eliminazione delle barriere architettoniche, di cui alla Legge 13/1989, prevedono la caratteristica di adeguabilità o adattabilità delle strutture. Le unità del fabbricato, avendo accesso al piano terra e, dove previsto, scala privata per l'accesso ai piani superiori di dimensioni adeguate a ricevere un servoscala, possono essere dichiarate adeguabili o adattabili.

Particolare attenzione verrà posta nella realizzazione delle tamponature esterne e del tetto nonché nella costruzione degli infissi esterni al fine di contenere al massimo i CONSUMI ENERGETICI.

Le opere esterne quali PIAZZETTA E STRADA DA CEDERE AL COMUNE verranno realizzate come da prescrizioni dello stesso e nei tempi e nei modi previsti in una eventuale convenzione od atto d'obbligo da stipularsi con il Comune al momento del rilascio del Permesso a costruire.

6) ELENCO DELLE TAVOLE DI PROGETTO

- Tav. 1** SITUAZIONE ESISTENTE. Planimetrie catastali e calcolo delle superfici e dei volumi. Scala 1:500.
- Tav. 2** SITUAZIONE ESISTENTE. Pianta piano terra con individuazione dei punti di ripresa fotografica e delle alberature esistenti. Scala 1:100.
- Tav. 3** SITUAZIONE ESISTENTE. Pianta dei piani primo e secondo. Scala 1:100.
- Tav. 4** SITUAZIONE ESISTENTE. Prospetti e sezioni. Scala 1:100.
- Tav. 5** SITUAZIONE ESISTENTE. Documentazione fotografica.
- Tav. 6** SITUAZIONE DI PROGETTO. Planimetrie catastali e calcolo delle superfici e dei volumi. Scala 1:500.
- Tav. 7** SITUAZIONE DI PROGETTO. Planimetria. Scala 1:200. Tabella superfici aeroilluminanti, verifiche e confronti.
- Tav. 8** SITUAZIONE DI PROGETTO. Pianta piano terra. Scala 1:100.
- Tav. 9** SITUAZIONE DI PROGETTO. Pianta dei piani primo e secondo. Scala 1:100.
- Tav. 10** SITUAZIONE DI PROGETTO. Pianta copertura, sezioni A-A e B-B. Scala 1:100.
- Tav. 11** SITUAZIONE DI PROGETTO. Prospetti e sezione C-C. Scala 1:100.
- Tav. 12** SITUAZIONE DI PROGETTO. Pianta piano terra e sezioni A-A e B-B con sovrapposizione della situazione esistente. Scala 1:100.
- Tav. 13** SITUAZIONE DI PROGETTO. Pianta dei piani primo e secondo con sovrapposizione della situazione esistente. Scala 1:100.
- Tav. 14** SITUAZIONE DI PROGETTO. Prospetti e sezione C-C con sovrapposizione della situazione esistente. Scala 1:100.

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