

COMUNE DI FOSDINOVO
Località “POSTICCIO”

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, 3 e 11**
- 2) Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata dall'intervento; **In Relazione**
- 3) Planimetrie della situazione esistente in scala 1:500 ed 1:200 nelle quali risultano indicati :
 - orientamento;
 - viabilità esistente;
 - vegetazione esistente;
 - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
 - quote rilevate con lo strumento;
 - punti di ripresa fotografica;**Tav. 3, 6 e 7**
- 4) Estratto di planimetrie catastali relative alle particelle direttamente interessate dall'intervento nonché alle particelle circostanti; **Tav. 1, 3 e 11**
- 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. 6, 7, 8, 9 e 10**
- 6) Documentazione fotografica; **Tav. 4 e 5**
- 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 1:200 degli edifici interessati dal Piano di Recupero con planimetrie piante, sezioni e prospetti nonché sovrapposizione con la situazione esistente; | Tav. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24 |
| 10) Tabelle contenenti il dimensionamento degli elementi urbanistico – edilizi caratterizzanti il progetto; | Tav. 2 |
| 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

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 Sig.ra Maria Ada Piazzalunga, così come le particelle confinanti se non costituite da strade pubbliche o torrenti

Le particelle catastali sono tutte comprese nel foglio catastale n. 46 del Comune di Fosdinovo ed il loro elenco e consistenza è il seguente:

Mapp. 109/parte mq. 3.850, mapp. 110 mq. 3.249, mapp. 111 mq. 586, mapp. 192 mq. 536 , mapp. 328/parte mq. 7079 e così per un totale di mq. 15.300.

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

I due edifici oggetto del Piano di Recupero sono di poco separati l'uno dall'altro e si trovano in località "Posticcio" a metà collina tra Caniparola e Fosdinovo posti in posizione dominante sulla vallata con affaccio verso il mare e situati al centro di un vasto podere malaspiniano.

L'edificio principale, il più antico, era il "casino di caccia" dei Marchesi Malaspina di Fosdinovo.

Di pianta pressoché quadrata con una piccola torretta pensile di guardia posta in angolo nord-ovest, è stato successivamente ampliato in aderenza alle scale mediante la costruzione di una casa colonica con sottostante stalla.

Secondo le notizie raccolte dai vecchi mezzadri era provvisto di merli lungo tutto il perimetro e di un piccolo terrazzo sul fronte lato nord. Dei merli non esiste alcuna traccia mentre del terrazzo esistono ancora i fori per le mensole e una porta-finestra murata.

Sul portone di ingresso, con stipiti ed arco in pietra ancora oggi esiste una lapide in marmo datata 1595 che recita:

AERIS AMENITATE SOLI FERACI
TATE ALLECTI IOSEPH MALASP.
VINEAM SER. AND. F. HORTOS IN
STI ET DOMU VULGARIU LUXU
RIAE ET AMBIT PARVAM SED SU
AE AMICORQ INGENUITATI SA
TIS AMPLA AEDIF. C.A.S. ANNO
CIO. IO. XCV

e che si può così tradurre

PER L'AMENITA' DEL CLIMA E PER LA FECONDITA'
DEL SUOLO PRESCELTO, GIUSEPPE MALASPINA
LEGO' LA VIGNA, FECE I VIALETTI MURATI,
IMPIANTO' IL GIARDINO E COSTRUI' UNA CASA PICCOLA
PER LA SMANIA DI LUSO E PER L'AMBIZIONE DEL VOLGO
MA SUFFICIENTEMENTE AMPIA PER LA NOBILTA'
DEL SUO ANIMO E DI QUELLO DEI SUOI AMICI
ANNO 1595

La lapide sul portone è probabilmente posteriore alla data di costruzione della casa da ritenersi eseguita intorno al 1540 da Giuseppe Malaspina.

Giuseppe Malaspina sposò Luigia Doria di Genova, nipote del Principe Andrea e sorella di Giannettino, il prediletto del Principe. Con la protezione dei Doria aiutò e nascose in Fosdinovo il cognato Giulio Cybo, marito di Peretta Doria e figlio di Ricciarda Malaspina, Marchesa di Massa, nelle lotte di questo con il fratello minore e la madre. Giulio Cybo, alla fine, fu catturato a Pontremoli e decapitato a Milano per ordine di Carlo V. Per questi ed altri motivi Giuseppe Malaspina si inimicò l'imperatore Carlo V dal quale non ebbe mai l'investitura feudale che ottenne solo nel 1559 dall'Imperatore Ferdinando. Al Marchese piaceva festeggiare al Posticcio in compagnia di amici e parenti lunigianesi, massesi e genovesi. Governò trent'anni, dal 1535 al 1565, anno della sua morte.

Le uniche tracce della nobiltà dell'edificio sono ancora testimoniate all'esterno da alcune finestre circondate da stipiti, architrave e davanzali in pietra, dalle bozze in pietra poste sull'angolo di nord ovest e dalle mensole sempre in pietra che sorreggono la torretta. All'interno, per altro ormai in condizioni fatiscenti, dalla spaziosità degli ambienti e da un importante e grande camino con cornice in ardesia (rubata circa quindici anni fa) sormontato da una decorazione a stucco raffigurante tre vasi e stemma nobiliare. Il prospetto del fabbricato verso mare e che si affaccia su un probabile giardino è caratterizzato da due grandi arcate successivamente tamponate che probabilmente lo collegavano con un'altra porzione di immobile oggi completamente distrutta della quale restano tracce della fondazione nonché la sua individuazione anche nel recente catasto.

L'edificio principale, la cui muratura è realizzata in pietra spaccata posta in opera in modo complesso con inzeppature di diversa natura e molto frequenti, ha da tempo perso ogni sua originale caratteristica ed è stato successivamente utilizzato come casa colonica con nuove tramezzature e mutamenti di distribuzione interna.

Oltre all'edificio principale, come detto costituito da due corpi, sorge a poca distanza un agglomerato rurale con case coloniche, cantine, stalle e magazzini, realizzato con murature in sasso attualmente molto mal ridotte, coperture e solai con travature in legno e mezzane in cotto.

Questi ultimi edifici, di carattere rurale, erano destinati alla coltivazione del fondo nonché alla trasformazione dei prodotti. Essi sono da tempo in stato di abbandono e parzialmente diroccati a causa dei mutati sistemi di coltivazione e allevamento e quindi di utilizzo degli stessi.

All'esterno e sul retro del fabbricato principale esiste una notevole quantità di muri a sasso che individuano un "orto-giardino murato" così come si legge anche sulla

lapide posta sul portone d'ingresso. Lungo il muro del giardino, sul lato di levante esistono i pilastri diroccati di un'altra struttura parallela allo stesso. La muratura del giardino è molto alta; l'angolo mare-ponente è completamente diroccato.

Tutto il terreno circostante i fabbricati è costituito da ampie zone pianeggianti con modesti dislivelli e piantumate con olivi mentre, allontanandosi dalle costruzioni, verso i margini del podere il terreno diviene più scosceso e boscato.

Non si è trovata alcuna traccia dell'impianto per la caccia ai piccoli uccelli silvani, la così detta "ragnara", senz'altro esistente visto lo scopo del luogo.

4) OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Il presente Piano di Recupero è previsto 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. I lavori, stante lo stato dei luoghi, sono ormai necessari ed improrogabili.

Il piano ha come scopo la riqualificazione ad uso abitativo dell'intero complesso.

Per i fabbricati rurali non più utilizzati per scopi agricoli ed in condizioni di dissesto e di pericolo si prevede, ove non risolvibile in altro modo, la demolizione e ricostruzione nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e decorativi degli edifici stessi, nonché degli elementi caratterizzanti storicamente l'organismo edilizio e il contesto ambientale rispettando tutte le normative vigenti.

Per l'edificio principale denominato "casino di caccia" si prevede il recupero a mezzo di restauro dell'originale distribuzione del piano terreno, del salone con il suo grande camino nonché della scala che in origine serviva il piano superiore.

In base alla schedatura annessa alla variante di PRG approvata con delibera di CC del 30.11.2004 n. 81 e relativa al territorio rurale, gli edifici sono definiti di valore architettonico "discreto" e per gli stessi, come risulta dal C.d.U. allegato, sono consentiti i seguenti interventi:

"Restauro conservativo per il fabbricato principale; sugli annessi sono consentiti interventi rivolti al recupero ed alla riorganizzazione funzionale interna" ed inoltre, qualora gli interventi consentiti comportino "l'aumento di più di una unità immobiliare rispetto alla situazione attuale, sono subordinati a Piano di Recupero esteso a tutto il complesso esistente".

Il Piano mantiene, sostanzialmente, le sagome esistenti e quanto realizzato si inserisce correttamente, per materiali, caratteri architettonici e distributivi, nel contesto paesaggistico come dettagliatamente illustrato nelle tavole di progetto. Il

tutto verrà realizzato senza alcuna alterazione delle quote delle coperture e, tanto meno, di quelle dei solai ai piani.

I volumi demoliti ed in parte non più esistenti ma risultanti dal catasto, dai ruderi sul terreno ovvero da testimonianze dei vecchi coloni, così come precisamente individuati nella situazione esistente di progetto, vengono recuperati in piano interrato o seminterrato e ciò principalmente nelle porzioni di edificio non soggette a restauro che potranno essere demolite e fedelmente ricostruite.

Il grande orto-giardino interamente murato e posto a monte dell'edificio principale, verso ponente, verrà interamente ristrutturato recuperando le murature in gran parte ancora esistenti. In particolare verrà ricostruito il pergolato lungo la viabilità sottostante e ricostruito il piccolo annesso agricolo del quale si ha traccia nell'impianto catastale e nelle memorie storiche.

L'orto-giardino, dal punto di vista più strettamente botanico, verrà successivamente realizzato sulla base di un progetto che terrà conto delle presumibili caratteristiche originali dello stesso e su di un impianto già abbozzato nel piano.

La viabilità prevista ricalca in gran parte l'attuale viabilità di servizio al podere.

Sotto la quota del giardino annesso al fabbricato principale verrà realizzato un grande garage completamente interrato e contenuto nelle murature in pietra esistenti e che verranno integrate ricostruendo le porzioni crollate verso valle.

I parcheggi esterni verranno realizzati nella quantità minima e indispensabile e, come tutte le viabilità saranno costituiti da vari strati di pietrisco e ghiaia opportunamente drenati e livellati.

5) 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 e laterizio
- 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
- 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 (metodo cuci e scuci) quando le murature siano da intonacare.

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.

La demolizione e fedele ricostruzione verrà utilizzata solo quando indispensabile e ciò ad esclusivo giudizio della Direzione Lavori (D.L.).

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 distributivo.

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.

1.6 - REALIZZAZIONE DI APERTURE ESTERNE

E' ammessa la realizzazione di nuove aperture esterne purché 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 purché realizzate in pietra naturale sostenuta da mensole in ferro o in pietra e con ringhiera in ferro.

2.STRUTTURE ORIZZONTALI

2.1. - SOLAI IN LEGNO A VISTA E LATERIZIO

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 purché 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.

Il consolidamento di questi solai, per evitare anche vibrazioni e rumori, potrà avvenire – dopo la rimozione del pavimento e della caldana – 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 nei casi 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.

Nel caso non sia possibile l'utilizzo dei coppi ed embrici per comprovati problemi tecnici si prescrive l'uso di tegole portoghesi.

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 allorché le catene non diano sufficienti garanzie, possono essere rafforzate o sostituite con tiranti metallici.

E' ammessa anche l'integrale sostituzione dell'orditura in legno; per la struttura principale è ammesso l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti con sezioni tradizionali di castagno (o abete conguagliato tramite mordente a castagno), segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli. E' permesso l'uso delle travi e correnti a spigolo vivo ove preesistenti.

3.3. - GRONDE

Le gronde dovranno mantenere la forma, configurazione e oggetto 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.

In ogni caso questi impianti debbono essere collocati nelle parti di scarso interesse architettonico o in vani di carattere marginale per non alterare le caratteristiche dell'impianto distributivo originario e tenendo presenti i criteri indicati nei punti precedenti del presente allegato.

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.

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 le pietre a vista.

Le zone intonacate ove previste dovranno realizzarsi con 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.

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.

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 piemontese, caratterizzata dalle traverse) ed elementi oscuranti in legno.

I serramenti esterni potranno essere in legno di cipresso, castagno o mogano, 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.

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 in legno), seppur originariamente non presenti, in casi in cui facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica.

5.6 - PORTE ESTERNE

Per quanto riguarda i portoni di accesso al piano terra da realizzarsi interamente in quanto non presenti o comunque non recuperabili, si prescrive l'utilizzo 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 igienico-funzionali (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, alberi a filari, alberi a gruppi, siepi, etc..

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

Per il grande giardino-orto murato verrà, come detto, predisposto successivamente apposito progetto e potranno anche essere utilizzate essenze esotiche al fine dell'eventuale realizzazione di un piccolo orto botanico.

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 purché 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

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.

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

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 (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 recupero del giardino-orto murato con 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.

6.10 - PISCINE

Potranno essere realizzate purché con colorazioni opportune che non costituiscano impatto ambientale e non disturbino la migrazione aviaria.

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**.

Nelle tavole di progetto i fabbricati sono rappresentati tutti con facciate in pietra a vista seppure, originariamente, fossero in buona parte intonacati. In sede esecutiva, anche per motivi igienici e/o umidità risalente, i prospetti esterni potranno anche essere intonacati in parte o del tutto e ciò a insindacabile giudizio della D.L..

Sarà pure cura della D.L. individuare le porzioni strutturali di immobile che potranno essere recuperate senza opere di demolizione e ricostruzione estese ad intere porzioni di edifici (demolizione e fedele ricostruzione) e quindi utilizzando il così detto sistema “cuci e scuci”.

6) CENNI DI TOPONOMASTICA

Dal testo di Enrico Calzolari, “Studi di Lunigiana” Editrice Mediaevo, Novembre 2004 si legge: “ Posticio-Postizzo, toponimo molto importante derivante dalle cerimonie liturgiche descritte nelle tavole di Gubbio. Si trova nei documento antichi di Lunigiana e deriva dalla dizione trascritta come “pars postica arae”, cioè la parte che sta dietro l’altare dei sacrifici cruenti ove venivano gettate le ceneri e le ossa dei sacrifici. Spesso il toponimo viene trovato accanto ad una sorgente o ad un corso d’acqua.

Solo molteplici le citazioni antiche del luogo a far capo da un atto del Codice Pelavicino del 15 novembre 1232 (n. 121) dove si parla di “Bonafide et Ventura germanis q. Molinarii de Posticio” con espresso riferimento ad un mulino ancora oggi esistente sul fiume Isolone e sottostante questa località.

7) ELENCO DELLE TAVOLE DI PROGETTO

- Tav. 1** SITUAZIONE ESISTENTE E DI PROGETTO. Planimetrie catastali con curve di livello. Elenco mappali interessati. Scala 1:2000.
- Tav. 2** SITUAZIONE ESISTENTE E DI PROGETTO. Calcolo superfici e volumi. Verifiche e raffronti. Scala 1:500.
- Tav. 3** SITUAZIONE ESISTENTE CORPO PRINCIPALE E ORTOGIARDINO MURATO. Planimetria estesa all'intero perimetro con punti di ripresa fotografica. Scala 1:500.
- Tav. 4** SITUAZIONE ESISTENTE. Documentazione fotografica.
- Tav. 5** SITUAZIONE ESISTENTE. Documentazione fotografica.
- Tav. 6** SITUAZIONE ESISTENTE CORPO PRINCIPALE E RELATIVI ANNESSI. Pianta piano strada e pianta piano sotto strada. Scala 1:200.
- Tav. 7** SITUAZIONE ESISTENTE CORPO PRINCIPALE E RELATIVI ANNESSI. Pianta delle coperture e pianta piano primo. Scala 1:200.
- Tav. 8** SITUAZIONE ESISTENTE CORPO PRINCIPALE E RELATIVI ANNESSI. Sezione E-E prospetto lato est; Sezione F-F prospetto lato est; Sezione A-A prospetto lato ovest; Sezione B-B. Scala 1:200.
- Tav. 9** SITUAZIONE ESISTENTE CORPO PRINCIPALE E RELATIVI ANNESSI. Sezione C-C; Sezione D-D; Sezione N-N; Sezione M-M. Scala 1:200
- Tav. 10** SITUAZIONE ESISTENTE CORPO PRINCIPALE E RELATIVI ANNESSI. Sezione L-L prospetto lato sud; Sezione I-I prospetto lato sud; Sezione G-G prospetto lato nord; Sezione H-H. Scala 1:200.
- Tav. 11** SITUAZIONE DI PROGETTO CORPO PRINCIPALE E ORTOGIARDINO MURATO. Planimetria estesa all'intero perimetro. Scala 1:500.
- Tav. 12** SITUAZIONE DI PROGETTO CORPO PRINCIPALE E RELATIVI ANNESSI. Pianta piano sottostrada e pianta piano seminterrato. Scala 1:200.
- Tav. 13** SITUAZIONE DI PROGETTO CORPO PRINCIPALE E RELATIVI ANNESSI. Pianta piano strada e pianta piano primo. Scala 1:200.
- Tav. 14** SITUAZIONE DI PROGETTO CORPO PRINCIPALE E RELATIVI ANNESSI. Sezione E-E prospetto lato est; Sezione F-F- prospetto lato est; Sezione A-A prospetto lato ovest; Sezione B-B. Scala 1:200.
- Tav. 15** SITUAZIONE DI PROGETTO CORPO PRINCIPALE E RELATIVI ANNESSI. Sezione C-C ; Sezione D-D; Sezione N-N-; Sezione M-M. Scala 1:200.
- Tav. 16** SITUAZIONE DI PROGETTO CORPO PRINCIPALE E RELATIVI ANNESSI. Sezione L-L prospetto lato sud; Sezione I-I prospetto lato sud; Sezione G-G prospetto lato nord; Sezione H-H. Scala 1:200.

- Tav. 17** SITUAZIONE DI PROGETTO CORPO PRINCIPALE E ORTO-GIARDINO MURATO. Planimetria. Scala 1:270.
- Tav. 18** SITUAZIONE DI PROGETTO CORPO PRINCIPALE E ORTO-GIARDINO MURATO. Sezione I.I. prospetto sud; Sezione L-L prospetto sud; Sezione A1-A1. Scala 1:270.
- Tav. 19** SITUAZIONE DI PROGETTO ORTO-GIARDINO MURATO E RELATIVO ANNESSO. Piante, sezione e prospetti. Scala 1:200.
- Tav. 20** SITUAZIONE DI PROGETTO CORPO PRINCIPALE E RELATIVI ANNESSI. Pianta piano sottostrada e seminterrato con sovrapposizioni. Scala 1:200.
- Tav. 21** SITUAZIONE DI PROGETTO CORPO PRINCIPALE E RELATIVI ANNESSI. Pianta piano strada e primo con sovrapposizioni. Scala 1:200.
- Tav. 22** SITUAZIONE DI PROGETTO CORPO PRINCIPALE E RELATIVI ANNESSI. Prospetti e sezioni con sovrapposizioni della situazione esistente. Scala 1:200.
- Tav. 23** SITUAZIONE DI PROGETTO CORPO PRINCIPALE E RELATIVI ANNESSI. Prospetti e sezioni con sovrapposizioni della situazione esistente. Scala 1:200.
- Tav. 24** SITUAZIONE DI PROGETTO CORPO PRINCIPALE E RELATIVI ANNESSI. Prospetti e sezioni con sovrapposizioni della situazione esistente. Scala 1:200.

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