

**COMUNE DI FOSDINOVO**

**Località CANIPAROLA**

**“MAGAZZINO GEPPA”**

**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**
- 2) Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata dall'intervento ; **In Relazione**
- 3) Planimetrie dello situazione esistente e di progetto in scala 1:100, 1:500 ed 1:2000 nelle quali risultano indicati : **Tav. 1, e 2**
  - orientamento ;
  - viabilità esistente ;
  - vegetazione esistente ;
  - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati ;
  - quote rilevate con lo strumento ;
- 4) Estratto di planimetrie catastali relative alle particelle direttamente interessate dall'intervento nonché alle particelle circostanti, nonché estratto vigente PRGC, scala 1:2000 ; **Tav. 1**
- 5) Descrizione del fabbricato esistente con rilievo di tutti i piani dell' edificio e dei principali prospetti e sezioni in scala 1:100 nonché caratteristiche costruttive del fabbricato ed individuazione delle singole destinazioni e unità immobiliari ; **Tav. 2**
- 6) Documentazione fotografica ; **Tav. 3**
- 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 dell'edificio interessato dal Piano di Recupero con piante, sezioni e prospetti nonché sovrapposizione con la situazione esistente ; | <b>Tav. 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10</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**

Comune di Fosdinovo, foglio catastale n. 54, con riferimento alla tavola n. 1 di progetto :

- **Zuccarino Anna Maria** residente in Caniparola di Fosdinovo (MS) in Viale Malaspina n. 32 :  
mappale 227 di mq 37, mappale 226 parte per mq 1990 e mappale 232 parte per mq 73 e così per un totale di mq 2100.

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

L'edificio in oggetto si trova in località Caniparola di Fosdinovo non lontano dal nucleo antico dell' "Arco di Caniparola" lungo una Via privata che dal borghetto porta al torrente Isolone.

L'edificio, già di origine agricola, era una volta destinato a stalla con soprastante fienile collegata alla coltivazione del circostante terreno lavorato a piane e sufficientemente poco scosceso.

A far capo dagli anni '50 non ha più destinazione d'uso agricola stante le sue condizioni statiche e di parziale dissesto.

Il suo cessato utilizzo per scopi agricoli discende sia da motivi di prudenza per la vicinanza di abitazioni, sia dalla mutata situazione dei luoghi circostanti sempre più urbanizzati, per cui negli ultimi tempi prima del completo abbandono era stato destinato a magazzino.

L'edificio ha muratura in pietra, come emerge dalle fotografie allegate, nonché un qualche pregio estetico e più anticamente, a detta dei vecchi contadini dei luoghi, pare fosse un piano più alto.

Comunque la cessata attività agricola a causa dell'abbandono, in zona, di un certo tipo di coltivazioni e di allevamento del bestiame a favore di nuove metodologie e tipologie di agricoltura, ha contribuito al rapido degrado dell'edificio e lo ha ridotto in condizioni di non possibile recuperabilità per fini agricoli o di allevamento.

#### **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 (Variante Ciampa), ha come scopo la riqualificazione a fini residenziali di un piccolo edificio come detto da tempo non più utilizzate per scopi agricoli in quanto in condizioni di dissesto e di pericolo.

L'edificio oggetto di piano, sebbene da sempre regolarmente rappresentato nel Catasto Terreni, non è indicato in nessuna mappa di Piano Regolatore nonché di Piano Strutturale, e quindi “ non rientra tra quelli schedati come fabbricati di rilevanza architettonica – ambientale “ ai sensi della sopracitata Variante di P.R.G.C..

L'edificio, nel Piano Strutturale Comunale approvato con delibera di C.C. n. 3 del 21.02.2011, è comunque compreso in una “invariante strutturale” in quanto facente 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 di apposita osservazione, si rende possibile e necessario intervenire a mezzo di Piano di Recupero.

Il Piano mantiene, le caratteristiche dei fabbricati locali circostanti e si inserisce per materiali, caratteri architettonici e distributivi nel contesto esistente come verrà di seguito meglio illustrato; in particolare si evidenzierà con muratura intonacata la parte costruita ex novo rispetto alla porzione preesistente che rimarrà in pietra a faccia a vista.

## **5) CARATTERE DEGLI INTERVENTI**

Gli interventi previsti sono finalizzati al “ripristino tipologico, nel rispetto dei valori tipologici e testimoniali esistenti” così come consentito nelle norme di salvaguardia del vigente Piano Strutturale all’art. 23 delle NTA e come specificato nella normativa sulle zone aventi prevalente funzione agricola del Comune di Fosdinovo di cui alla Variante di PRG approvata con delibera di C.C. n. 81 del 30.11.2004.

Come previsto dall’art. 5 della normativa di cui sopra, 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 gli ampliamenti una-tantum 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”.

Tutto il terreno oggetto di Piano sarà mantenuto coltivato a prato come oggi si presenta.

Per quanto riguarda le caratteristiche architettoniche di riferimento, il presente progetto si conforma a quelle degli edifici rurali o a questi assimilabili esistenti in zona, con particolare attenzione ai manufatti facenti parte, ovvero già appartenuti, alla tenuta Malaspiniana di Caniparola.

Questi edifici sono stati quasi tutti ristrutturati e sovente ampliati negli anni compresi fra la fine dell’ottocento ed i primi del novecento dall’ultimo Marchese Malaspina di Fosdinovo, Alfonso, lo stesso che ha dato corso, in questa epoca, ai restauri del Castello da poco riacquistato dalla antica famiglia successivamente alla Unità di Italia.

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. 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.

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

Il progetto, stante lo scarso valore dell'immobile nonché le pessime condizioni strutturali dello stesso, è realizzabile solo mediante la completa demolizione di quanto esistente e le opere verranno eseguite come segue:

- a) Ristrutturazione della porzione di edificio esistente mantenendo la struttura in pietra ed avendo particolare cura alla soluzione sia dei problemi statici sia di quelli di carattere igienico-abitativo collegabili alla muratura da non intonacarsi.
- b) Costruzione delle porzioni in ampliamento con struttura portante verticale in cemento armato ovvero in laterizio portante, risolvendo con appositi giunti eventuali problemi di carattere antisismico.
- c) Realizzazione delle murature esterne in laterizio curando l'isolamento termico delle stesse anche 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) Pulitura e stuccatura della muratura esterna in pietra a faccia a vista con appositi materiali che ne garantiscano l'impermeabilità alle acque meteoriche.
- i) 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.
- j) Pitturazioni interne a tempera.
- k) Pitturazione esterne a calce nei colori e nelle rifiniture di progetto.

- l) Pavimentazioni interne in cotto, ceramica o legno.
- m) Rivestimenti dei bagni in ceramica.
- n) Davanzali e scale esterne in ardesia o marmo bianco di Carrara.
- o) Infissi interni in legno.
- p) Infissi esterni come da progetto in legno ovvero in alluminio ad elettrocolore.
- q) Canali di gronda e pluviali in rame.
- r) Impianti di riscaldamento singoli con caldaia a gas da eseguirsi a norma.
- s) Impianto sanitario da eseguirsi a norma.
- t) Impianto elettrico da eseguirsi a norma.
- u) Marciapiede esterno, ove previsto, in mattoni di cotto di recupero.
- v) 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 abitativa singola 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. Il fabbricato, avendo accesso al piano terra e, dove previsto, scala privata per l'accesso al piano superiore di dimensioni adeguate a ricevere un servoscala, può essere dichiarato adeguabile o adattabile.

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.



## **7) 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.

## **8) ELENCO DELLE TAVOLE DI PROGETTO**

- Tav. 1** SITUAZIONE ESISTENTE. Stralcio di planimetria catastale e stralcio vigente PRGC scala 1:2000; calcolo delle superfici e dei volumi..  
SITUAZIONE DI PROGETTO. Planimetria generale, calcolo delle superfici e dei volumi, verifiche e raffronti. Scala 1:500.
- Tav. 2** SITUAZIONE ATTUALE. Piante, prospetti e sezioni. Scala 1:100.
- Tav. 3** SITUAZIONE ATTUALE. Documentazione fotografica e planimetria scala 1:500 con indicazione dei punti di vista fotografica.
- Tav. 4** SITUAZIONE DI PROGETTO. Piante piano terra e seminterrato; Tabella superfici areoilluminanti. Scala 1:100.
- Tav. 5** SITUAZIONE DI PROGETTO. Pianta piano primo. Scala 1:100.
- Tav. 6** SITUAZIONE DI PROGETTO. Pianta piano copertura e sezioni AA e BB. Scala 1:100.
- Tav. 7** SITUAZIONE DI PROGETTO. Prospetti e sezione CC. Scala 1:100.
- Tav. 8** SITUAZIONE DI PROGETTO. Piante piano terra e seminterrato con Sovrapposizione della situazione esistente. Scala 1:100
- Tav. 9** SITUAZIONE DI PROGETTO. Pianta piano primo e sezioni AA e BB con Sovrapposizione della situazione esistente. Scala 1:100
- Tav. 10** SITUAZIONE DI PROGETTO. Prospetti e sezione CC con Sovrapposizione della situazione esistente. Scala 1:100.

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

Fosdinovo, 7 luglio 2011