

Comune di Bibbiena -AR-

Piano di recupero  
per realizzazione di ampliamento una tantum  
edificio residenziale  
posto in loc. Coppioni - Bibbiena (AR)

OGGETTO:

Relazioni  
N.T.A.

ELABORATO: *doc. 01*

SCALA: 1:100

DATA: *maggio 2020*

AGGIORNAMENTI:

ARCHIVIO: *Arch. 07/19*

COMMITTENTE:

*Gabriele Del Corto*

PROGETTO DIREZIONE LAVORI  
ARCHITETTO FORTUNATO FOGNANI

\*\*\*\*\*

STUDIO DI ARCHITETTURA

Via Poccianti, 7 - Bibbiena -

## ELABORATI DI ANALISI

Il presente Piano di Recupero è finalizzato a conseguire:

- a) la riqualificazione di un'area per le sue caratteristiche, architettoniche e paesaggistiche;
- b) la valorizzazione delle realtà esistenti anche se attualmente in un buono stato di uso residenziale;
- c) le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri dell'immobile;
- d) il soddisfacimento delle esigenze residenziali.

## ELABORATI DI ANALISI

### LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE PATRIMONIALE DELL'EDIFICATO INTERESSATO

L'edificio oggetto di Piano di Recupero, situato in loc. Coppioni, è un fabbricato di remota costruzione, che si presenta attualmente in condizioni generali buone.

L'edificio ha una forma regolare con un corpo principale quadrangolare ed uno secondario accorpato di forma più allungata rettangolare. L'intero corpo di fabbrica è stato edificato nella forma e nello stesso tempo tramite una muratura portante in pietrame, presenta prospetti con pietra stuccata faccia vista ed elementi lapidei che incorniciano le aperture; sia i solai interpiano che quelli di inclinati di copertura sono in legno, con manto di copertura in laterizio.

## CATASTO

### INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETA'

L'area oggetto d'intervento, catastalmente individuata nel foglio n. 68 p.lla 16 di proprietà del Sig. Gabriele Del Corto, è costituita da un edificio a destinazione residenziale e dal circostante *resede*. Benché i limiti della proprietà del Corto siano molto più estesi, si può **circoscrivere l'area di pertinenza dell'edificio alla p.lla 16.**

## REGOLAMENTO URBANISTICO

Nel Regolamento Urbanistico, l'area è individuata come Zona E1 "Fondovalle molto stretti" (art. 43 NTA)

## VINCOLI AMBIENTALI

L'area non ricade in zona vincolata dal punto di vista paesaggistico, né ricade in area boscata.

L'edificio è individuato con il n. 120 nella Schedatura del patrimonio edilizio sparso del Comune di Bibbiena, con attribuzione di valore V (= *Valore*), con presenza di alterazioni *leggere* e stato di conservazione *buono*.

## RELAZIONE

Il fabbricato presenta caratteri tipici dell'edilizia tradizionale, con struttura portante in muratura di pietrame stuccata faccia vista, con piccole porzioni intonacate; è composto da due piani, per una parte coperti a padiglione, mentre l'altra porzione di fabbricato ha copertura a falde, costituite da struttura portante in legno e manto di copertura in laterizio di tipo tradizionale. Le aperture di facciate sono incorniciate da elementi lapidei in pietra serena, gli infissi sono di tipo tradizionale in legno. Dall'esame della cartografia storica del catasto, l'edificio aveva già l'attuale sviluppo planimetrico.

Il presente Piano di recupero si pone l'obiettivo di valorizzare l'architettura del fabbricato oggetto di studio e di incrementare le sue possibilità di utilizzo per finalità residenziali.

Si prevede pertanto la realizzazione di un volume su di un piano, che permetta di ampliare per circa 25mq utili le dimensioni del soggiorno esistente sul fronte sud-ovest, rendendo maggiormente fruibile la zona giorno che, pur essendo ben orientata e panoramica, è attualmente dotata di aperture piccole che non permettono di godere della sua felice esposizione.

Il soggiorno attualmente non ha infatti un rapporto areo-illuminante soddisfacente, mentre considerando l'ampliamento proposto, tale rapporto sarebbe abbondantemente verificato ed inoltre, valutando la possibilità di rimuovere gli infissi esistenti sul lato sud del soggiorno, anche la sola parte esistente beneficerebbe di un aumento di areazione e di illuminazione naturale.

Nel dettaglio il corpo in ampliamento sarà caratterizzato in parte da setti di muratura con pietra faccia vista stuccata ed una copertura avente struttura portante in legno, con manto in laterizio tipo coppo e tegola, in analogia con il fabbricato esistente. Per mitigare l'impatto del corpo in ampliamento, e minimizzare la sua presenza, esso sarà dotato di grandi aperture vetrate, in gran parte apribili con infissi scorrevoli, in modo da rendere questo volume molto permeabile, come un collegamento coperto tra il resede e il fabbricato.

L'intervento prevede la contestuale chiusura con infisso vetrato del passaggio voltato attualmente adibito a legnaia; l'infisso verrà messo in opera in posizione arretrata rispetto al filo esterno della facciata, in modo che sia più protetto e risulti comunque evidente la presenza di questo passaggio che caratterizza il fabbricato. Si prevede inoltre l'apertura di una porta interna che dia accesso anche da questo locale legnaia alla cantina, altrimenti accessibile solo dal locale centrale termica.

Oltre al livellamento e rifacimento del piano di calpestio, attualmente in discreta pendenza

L'apertura di questo varco su muratura portante comporterà la redazione di una pratica, che verrà

presentata all'Ufficio tecnico del Genio Civile, contestualmente a quella per la realizzazione dell'ampliamento.

I lavori necessari per il pieno recupero del fabbricato ricadono in gran parte nella categoria dei lavori di ristrutturazione in ampliamento per le motivazioni di seguito specificate:

- 1) La struttura in ampliamento è facilmente realizzabile senza interferire con lo stato attuale delle strutture del fabbricato esistente; tramite la separazione da questo con un giunto tecnico.
- 2) Si rende necessario, per un coerente, funzionale e razionale utilizzo della nuova struttura in ampliamento dover realizzare un nuovo solaio esterno al corpo di fabbrica ma complanare con quello interno oltre a provvedere ad eseguire tutte quelle opere di fondazione e in elevazione necessarie al soddisfacimento della salubrità e illuminazione degli ambienti.
- 3) Il recupero del locale legnaia, attualmente aperto su due fronti e con il piano di calpestio in pendenza servirà a migliorare l'utilizzo ed accessibilità dei locali di servizio al piano terra.
- 4) Le opere di ampliamento e riqualificazione del fabbricato serviranno anche a migliorare l'area circostante, in cui son stati già autorizzati altri interventi di sistemazione esterna a garanzia del mantenimento degli attuali assetti idrogeologici; in quanto si interverrà sul miglioramento del sistema di smaltimento delle acque chiare e nere, allontanando le fosse biologiche tri-camerale e le condutture fognanti esistenti poste in vicinanza ed in alcuni casi adiacenza con le strutture murarie.

## **Articolo. 43 E 1 - Fondovalle molto stretti**

### **43.1 Definizione**

Tali aree rurali comprendono porzioni di fondovalle prevalentemente destinate ad agricoltura estensiva, come specificamente individuate nella cartografia di piano.

### **43.2 Obiettivi**

Per tali aree rurali il regolamento urbanistico prevede il mantenimento in efficienza delle sistemazioni della bonifica, della viabilità campestre, dell'orientamento monodirezionale dei campi, delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della vegetazione di ripa.

### **43.3 Interventi ammessi e prescrizioni**

È ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 4 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R solo in contiguità dei complessi rurali esistenti e a non meno di 50 metri dal bordo del terrazzo fluviale, in forma rettangolare, con copertura a capanna e pareti intonacate, o secondo altre forme consolidate nella cultura locale.

Non è ammessa la costruzione:

- di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, dato il carattere di stretta pertinenza fluviale e il rischio di esondabilità;
- di manufatti precari, di cui all' art. 7 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R, da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli;
- di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie o eccedente le capacità del fondo nelle condizioni di cui all'art. 5 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R;
- di annessi di cui all'art. 6 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R (annessi agricoli per imprenditori non professionali);
- di serre temporanee e stagionali di cui all'art. 8 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R.

Non è consentita la conversione a colture da legno (pioppete, noceti, ecc.), che potrà essere ammessa soltanto per corpi contigui non superiori a 1 Ha e fatto salvo comunque il regime idraulico del fondovalle.

Gli interventi disciplinati dal presente articolo sono subordinati alla sottoscrizione dei seguenti impegni da parte del richiedente:

- mantenimento dell'efficienza delle sistemazioni della bonifica, della viabilità campestre, dell'orientamento monodirezionale dei campi, delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filare, a gruppi ed isolate, della vegetazione della ripa;
- restauro e manutenzione della rete scolante;

### **43.4 Prescrizioni per particolari ambiti**

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con seguenti norme speciali:

#### **43.4.1 Campi (N 26E)**

Per tali ambiti, individuati con perimetrazione in cartografia in Loc. Campi, comprendenti aree soggette ad autorizzazione per la coltivazione di inerti, è possibile collocare terre e rocce da scavo in regime di sottoprodotto (art. 186 D.lgs 152/2006) fino alle concentrazioni della colonna B, tabella 1, titolo 5, parte IV del D.lgs 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni. Tale attività aggiuntiva deve prevedere prioritariamente il recupero ambientale, morfologico e vegetazionale delle aree estrattive.

#### **43.4.2 Coppioni (N 35E)**

Per l'ambito individuato in cartografia è ammessa la costruzione di due annessi agricoli di cui all'art. 6 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R (annessi agricoli per imprenditori non professionali) di superficie max pari a 30 mq l'uno e secondo le caratteristiche indicate nella norma generale.

## CATEGORIE DI DEGRADO

Elenchiamo secondo una norma generale le seguenti categorie di degrado:

- a) *Degrado urbanistico: ove vi sia carenza della funzionalità dell'impianto urbano dovuta ad insufficienza degli standard di cui al DM 02.04.1968 n. 1444 o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- b) *Degrado fisico: ove le condizioni d'uso dei singoli edifici o dei complessi edilizi siano a causa delle precarie condizioni di staticità connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive rispetto alla funzione dell'immobile, ovvero a causa della fatiscenza delle strutture e delle finiture, della inadeguatezza tipologica rispetto alle esigenze funzionali, della carenza o inadeguatezza degli impianti tecnologici;*
- c) *Degrado igienico: ove vi sia la mancanza o insufficienza degli impianti igienico sanitari sia come dotazioni che come organizzazione funzionale, o insufficiente aerazione e illuminazione diurna, nonché ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione all'impianto plani volumetrico o alla presenza di condizioni generali di umidità;*
- d) *Degrado socio-economico: ove sussistono condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistono strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate;*
- e) *Degrado geofisico: in presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di consolidamento dei substrati dell'abitato, di aree libere impropriamente utilizzate o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di superfetazioni che alterino la morfologia e l'impianto storico-architettonico dell'immobile, del complesso edilizio o dell'impianto urbano, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere ed extraurbane.*

Possiamo definire con la scheda di seguito riportata che documenta la situazione attuale:

## RILEVAMENTO EDIFICATO

Epoca di costruzione:

<input checked="" type="checkbox"/>	ANTECEDENTE AL 1800	<input type="checkbox"/>	DAL 1800 AI 1945	<input type="checkbox"/>	POSTERIORE AL 1945
-------------------------------------	---------------------	--------------------------	------------------	--------------------------	-----------------------

Nel catasto Leopoldino:

<input checked="" type="checkbox"/>	NELLA FORMA ATTUALE	<input type="checkbox"/>	DISSIMILE DALL'ATTUALE	<input type="checkbox"/>	NON RAPPRESENTATO
-------------------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------	----------------------

Destinazione attuale:

<input checked="" type="checkbox"/>	RESIDENZA	<input type="checkbox"/>	AGRICOLO	<input type="checkbox"/>	NON UTILIZZATO/DIRUTO
-------------------------------------	-----------	--------------------------	----------	--------------------------	-----------------------

Destinazione precedente:

<input checked="" type="checkbox"/>	EDIFICIO COLONICO	<input type="checkbox"/>	EDIFICIO PADRONALE	<input type="checkbox"/>	AGRICOLO
-------------------------------------	-------------------	--------------------------	--------------------	--------------------------	----------

<input checked="" type="checkbox"/>	ISOLATO	<input type="checkbox"/>	AGGREGATO	<input type="checkbox"/>	
-------------------------------------	---------	--------------------------	-----------	--------------------------	--

Numero piani:

<input type="checkbox"/>	UNO	<input checked="" type="checkbox"/>	DUE	<input type="checkbox"/>	PIU' DI DUE
--------------------------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------	-------------

Strutture verticali:

<input checked="" type="checkbox"/>	PIETRA SQUADRATA (cantonate)	<input checked="" type="checkbox"/>	PIETrame GROSSOLANO	<input type="checkbox"/>	LATERIZIO
-------------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	------------------------	--------------------------	-----------

Strutture orizzontali:

<input checked="" type="checkbox"/>	LEGNO	<input type="checkbox"/>	VOLTE	<input type="checkbox"/>	CEMENTO ARMATO
-------------------------------------	-------	--------------------------	-------	--------------------------	----------------

Manto di copertura:

<input checked="" type="checkbox"/>	COPPI E TEGOLE	<input type="checkbox"/>	MARSIGLIESI	<input type="checkbox"/>	LASTRE DI PIETRA
-------------------------------------	----------------	--------------------------	-------------	--------------------------	------------------



Aggetti di gronda:

<input checked="" type="checkbox"/>	LATERIZIO	<input type="checkbox"/>	LEGNO	<input type="checkbox"/>	LASTRE DI PIETRA
-------------------------------------	-----------	--------------------------	-------	--------------------------	------------------

Infissi:

<input checked="" type="checkbox"/>	TRADIZIONALI	<input type="checkbox"/>	MODERNI
-------------------------------------	--------------	--------------------------	---------

<input checked="" type="checkbox"/>	RIQUADRATI IN PIETRA	<input type="checkbox"/>	NON RIQUADRATI IN PIETRA
-------------------------------------	----------------------	--------------------------	--------------------------

Finitura delle facciate:

<input checked="" type="checkbox"/>	PIETRA STUCCATA	<input type="checkbox"/>	INTONACO
-------------------------------------	-----------------	--------------------------	----------

#### GIUDIZIO SULLE CONDIZIONI IGIENICO-SANITARIE DELL'EDIFICIO

1) RISCALDAMENTO

<input type="checkbox"/>	ASSENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	PRESENTE	<input type="checkbox"/>	
--------------------------	---------	-------------------------------------	----------	--------------------------	--

2) ACQUA POTABILE all'interno dell'abitazione

<input type="checkbox"/>	ASSENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	PRESENTE	<input type="checkbox"/>	
--------------------------	---------	-------------------------------------	----------	--------------------------	--

3) SERVIZIO IGIENICO

<input type="checkbox"/>	ASSENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	PRESENTE	<input type="checkbox"/>	
--------------------------	---------	-------------------------------------	----------	--------------------------	--

4) UMIDITA'

<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	<input type="checkbox"/>	PRESENTE	<input type="checkbox"/>	
-------------------------------------	---------	--------------------------	----------	--------------------------	--

5) SCARICHI ACQUE REFLUE

<input type="checkbox"/>	ASSENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	PRESENTE ( a dispersione)
--------------------------	---------	-------------------------------------	---------------------------

6) DIMENS. PLANIVOLUMETRICA DEI LOCALI (DM 05.07.1975)

<input checked="" type="checkbox"/>	A NORMA	<input type="checkbox"/>	SOTTO NORMA	<input type="checkbox"/>	
-------------------------------------	---------	--------------------------	----------------	--------------------------	--

## DEGRADO IGIENICO

STATO DI CONSERVAZIONE:

x	BUONO		SUFFICIENTE		MEDIOCRE		PESSIMO
---	-------	--	-------------	--	----------	--	---------

Buono: 6 su 6

Sufficiente: quando è carente un punto

Mediocre: quando sono carenti almeno 2 punti

Pessimo: quando sono carenti almeno 3 punti

## GIUDIZIO SULLE CONDIZIONI STATICHE E DI MANUTENZIONE DELL'EDIFICIO E SULL'INADEGUATEZZA TIPOLOGICO-FUNZIONALE

STATICO

x	NON PRESENTA LESIONI SUI MURI PERIMETRALI		PRESENTA LESIONI SUI MURI PERIMETRALI
---	--	--	--

MANUTENZIONE

INFISSI	x	IN BUONO STATO		DEGRADATI/ASSENTI
INTONACI	x	IN BUONO STATO		DEGRADATI/ASSENTI
TINTEGGIATURE	x	IN BUONO STATO		DEGRADATI/ASSENTI

## DEGRADO FISICO

STATO:

x	BUONO		SUFFICIENTE		MEDIOCRE		DEGRADATO
---	-------	--	-------------	--	----------	--	-----------

Buono: tutto positivo

Sufficiente: almeno due voci della manutenzione

Mediocre: insufficiente tutta la manutenzione

Pessimo: gravi dissesti statici/inadeguatezza della tipologia rispetto alle esigenze funzionali

## GIUDIZIO VALORE ARCHITETTONICO DELL'EDIFICIO

RILEVANTE VALORE	x	VALORE		CON ELEMENTI DA CONSERVARE
---------------------	---	--------	--	-------------------------------

DI VALORE RIDOTTO		DA SOSTITUIRE			
----------------------	--	---------------	--	--	--

ELEMENTI EDILIZI PARTICOLARI DA CONSERVARE

	LOGGE		TORRI		CAMPANILI	
--	-------	--	-------	--	-----------	--

SUPERFETAZIONI: Non riscontrabili

GIUDIZIO DI VALORE AMBIENTALE TRA L'EDIFICIO E L'INTORNO NATURALE E/O ANTROPICO

	RAPP. PREMINENZA	X	RAPP.NEUTRALITA'		RAPP. NEGATIVO	
--	---------------------	---	------------------	--	-------------------	--

DEGRADO URBANISTICO

	SI	X	NO		
--	----	---	----	--	--

Insufficienza degli standard urbanistici (DM 1444-68) e/o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

DEGRADO SOCIO ECONOMICO

ABBANDONATO		SOTTOUTILIZZATO	X	SOVRAFFOLLATO	
-------------	--	-----------------	---	---------------	--

DEGRADO GEOFISICO

PRESENZA DI FENOMENI DI DISSESTO IDROGEOLOGICO		Non sono presenti	
PRESENZA DI SUPERFETAZIONI CHE ALTERANO LA MORFOLOGIA E L'IMPIANTO STORICO-ARCHITETTONICO DELL'IMMOBILE		Non sono presenti	

## DEFINIZIONE DELLE MODALITA' DI INTERVENTO

L'intervento potrà essere attuato attraverso le seguenti categorie:

- Manutenzione ordinaria ed opere per il superamento delle barriere architettoniche;
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia conservativa escluso:
  - o Modifiche agli elementi orizzontali strutturali, che non siano esclusivamente finalizzate all'adeguamento sismico degli stessi;
  - o Modifiche agli elementi verticali strutturali ad eccezione di limitate aperture interne o su fronti secondari in rapporto a nuove esigenze di funzionalità interna o di areazione/illuminazione nel rispetto del carattere architettonico dei fronti interessati;
  - o Trasformazioni del sistema distributivo verticale fatte salve limitate trasformazioni per esigenze di miglioramento della fruibilità e di distribuzione interna

Previa redazione di Piano di Recupero, per edifici esistenti con destinazione non agricola sono altresì consentiti, ai sensi dell'art. 52.2.2 del RU, gli interventi di cui all'art.79 co. 1 e 2 L.R. 65/2014 con le limitazioni generali sopraindicate alla ristrutturazione edilizia conservativa I; le addizioni di cui all'art. 134 co. 1 lett. g) LR 65/2014 sono consentite UNA TANTUM per un massimo di 100mc per la residenza e un massimo di 80mc per ampliamenti non residenziali.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
STATO MODIFICATO

NORME SPECIALI PER IL RECUPERO DEL FABBRICATO POSTO IN COPPIONI

Oltre alle norme comuni alla zona E I ed all'edificato ERS, all'immobile posto in Coppioni si applicano le seguenti NORME TECNICHE di ATTUAZIONE ad esso specificatamente riferite:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
PIANO DI RECUPERO

Art. 1

Il Piano di Recupero del fabbricato posto in loc. Coppioni ha durata di 10 anni.

Le tipologie edilizie di cui agli elaborati trasmessi sono solo indicative e saranno approfondite in dettaglio nel successivo permesso di costruire.

Art. 2 – Interventi ammessi:

Per il fabbricato residenziale posto in località Coppioni sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- ✓ Manutenzione ordinaria ed opere per il superamento delle barriere architettoniche;
- ✓ Manutenzione straordinaria
- ✓ Restauro e risanamento conservativo
- ✓ Ristrutturazione edilizia conservativa escluso:
  - Modifiche agli elementi orizzontali strutturali, che non siano esclusivamente finalizzate all'adeguamento sismico degli stessi;
  - Modifiche agli elementi verticali strutturali ad eccezione di limitate aperture interne o su fronti secondari in rapporto a nuove esigenze di funzionalità interna o di areazione/illuminazione nel rispetto del carattere architettonico dei fronti interessati;
  - Trasformazioni del sistema distributivo verticale fatte salve limitate trasformazioni per esigenze di miglioramento della fruibilità e di distribuzione interna

### **Art. 3 – Interventi ammessi previa redazione di Piano di Recupero:**

Previo redazione di P.diR., le addizioni di cui all'art. 134 co.1 lett. g) LR 65/2014 sono consentite UNA TANTUM per un massimo di 100mc per la residenza e un massimo di 80mc per ampliamenti non residenziali, ai sensi dell'art. 52.2.2 del RU. Gli ampliamenti, in conformità a quanto indicato all'art. 54.6.1 delle NTA del RU per gli edifici di valore V e SV, devono essere realizzati tenendo conto di criteri di crescita e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio principale.

### **Art.4 – Modalità d'intervento**

Per ogni intervento è previsto l'impiego di materiali tradizionali e coerenti con la preesistenza per gli esterni degli edifici e per le aree di pertinenza, in conformità a quanto riportato negli elaborati grafici e relative descrizioni sui materiali e tipologie di intervento

### **Art. 5 – Caratteristiche materiche e tipologiche**

Per l'intervento sull'edificio esistente si osservano le seguenti prescrizioni:

- le grandi aperture dei finili, delle carraie e delle parate non possono essere chiuse; è ammessa l'introduzione di un serramento vetrato allineato al filo interno della muratura;
- l'abbassamento del piano di calpestio della loggia è consentito al fine di poter ottenere un'altezza netta di passaggio compatibile con le attuali esigenze anche sul fronte est;
- l'area verrà pavimentata con l'impiego degli stessi materiali già presenti nell'area, della tradizione locale.

Per quanto non meglio sopra riportato si fa riferimento agli elaborati grafici allegati in progetto e alle relative descrizioni sui materiali e le tipologie di intervento previste dagli stessi elaborati.

Per l'ampliamento in oggetto sono ammessi materiali da costruzione caratteristici dei luoghi, con l'introduzione di alcune soluzioni tecnologicamente migliorative, sempre però rispettando le caratteristiche tipologiche locali. Le fondazioni dovranno essere realizzate in calcestruzzo armato avendo cura di impermeabilizzare lo stacco della muratura. Le strutture portanti in elevazione dovranno essere rivestite in muratura di pietrame di tipo locale, stuccata in modo da ottenere tonalità di colore molto chiare nella gamma dell'arenaria, e messa in opera con sistema di posa omogeneo a quello presente nell'edificio esistente.

Il solaio inclinato di copertura dovrà avere struttura portante in legno, con sovrastanti mezzane/campigiane oppure tavolato in legno, le gronde dovranno ripetere tipologie tradizionali. Il manto di copertura dovrà essere formato da elementi in laterizio "tegola e coppo" staccati. Eventuali comignoli dovranno essere in muratura di pietrame e/o di mattoni invecchiati. I pluviali per lo scolo delle acque meteoriche dalla copertura devono seguire il percorso più breve possibile; gli elementi di lattoneria impiegati dovranno essere in rame.

Gli intonaci interni eseguiti con malta bastarda o premiscelato sempre a base calce , dovranno avere tonalità di colore chiaro con finitura a calce spatolata del tipo invecchiata; gli infissi esterni potranno essere in legno o acciaio cor-ten e se necessario essere dotati di schermature solo interne; gli infissi interni saranno realizzati in legno. Per la loggia-legnaia è prevista la stuccatura in calce della parete in pietra solo ripulita e lasciata a vista.

I pavimenti dovranno essere in cotto/laterizio e/o gres-porcellanato, con la possibilità di utilizzare relativamente al soggiorno il legno (parquet a listoni) ed anche in resina epossidica tricomponente antiumido.

### DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO

Per il fabbricato in oggetto è ammissibile la destinazione residenziale.

L'intervento di ampliamento residenziale avrà la destinazione funzionale di soggiorno, mentre quello non residenziale comporterà la trasformazione della loggia esistente in legnaia.

### PROGRAMMA DI ATTUAZIONE E COORDINAMENTO DEGLI INTERVENTI NECESSARI

Si prevede di attuare il Piano di recupero nel periodo dal 2020 al 2022.