

COMUNE DI CRESPINA LORENZANA

PIANO DI RECUPERO RQ 28

PROGETTO DI MESSA IN SICUREZZA

E RECUPERO

DI VILLA SANTERNETTI

VIA SAN ROCCO

E AMPLIAMENTO DI VILLA REY

VIA BUGALLO, 1

## **DISCIPLINA TECNICA**

per il recupero del complesso edilizio e dell'area

Committente:

MASSIMILIANO FABBRO

Progettista:

Dr. Arch. Andrea Martinelli

Collaboratori:

Geom. Stefano Bendinelli

Geom. Nino Caroti

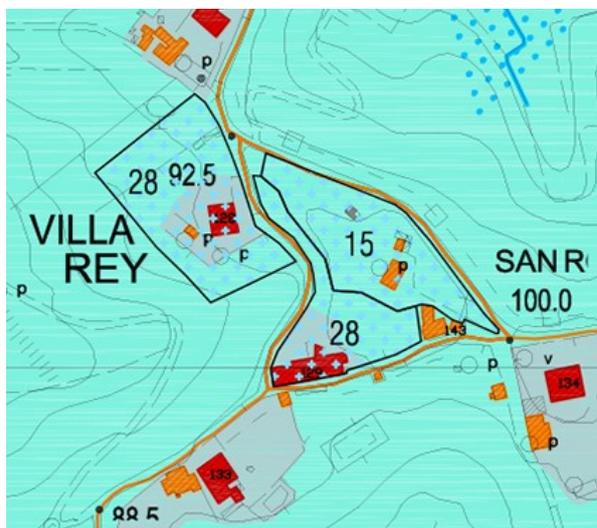
***Indice***

<b>Premessa</b>	<i>PAG. 2</i>
<b>Attività di restauro ammesse</b>	<i>PAG. 2</i>
<b>Condotta dei restauri architettonici</b>	<i>PAG. 3</i>
<b>Modalità per l'esecuzione di restauri pittorici e scultorei</b>	<i>PAG. 4</i>
<b>Gli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia</b>	<i>PAG. 5</i>
<b>Gli spazi esterni</b>	<i>PAG. 6</i>

**Premessa**

La disciplina tecnica del presente Piano di Recupero di iniziativa privata, si applica ai fabbricati che si attestano su via Bugallo numero civico 1 (villa Rey) e su via San Rocco (villa Santernetti) individuati al Catasto Fabbricati del N.C.E.U. del comune di Crespina Lorenzana nel foglio di mappa 26, particelle 60, 61 sub. 2 e 3, particelle 613 e 633 e relative aree in adiacenza ai fabbricati rappresentate al Catasto Terreni rispettivamente alle particelle 501, 611, 59 e 63 per villa Rey e particelle 703, 704 e 705 per villa Santernetti.

L'ambito del Piano di Recupero è individuato cartograficamente con apposita simbologia nello stralcio della Tavola 5 (Sistema di Collina) del RU del comune di Crespina Lorenzana allegato alle presenti norme in riferimento all'art. 74 delle NTA del luglio 2019, R.Q. n. 28.



Estratto della tavola n. 5 del RU del comune di Crespina Lorenzana art. 74 delle NTA del 2019, area soggetta a Piano di Recupero R.Q. n. 28

La specifica disciplina tecnica del Piano di Recupero individua le tipologie d'intervento sugli immobili e sugli spazi aperti.

**Attività di restauro ammesse**

Per l'attività di restauro sono ammesse le seguenti operazioni o reintegrazioni:

- aggiunte di parti accessorie in funzione statica e reintegrazione di piccole parti storicamente accertate, attuate, secondo i casi, o determinando in modo chiaro la periferia delle integrazioni, oppure adottando materiale differenziato seppure accordato, chiaramente distinguibile a occhio nudo, in particolare nei punti di raccordo con le parti antiche;

- puliture che, per le pitture e le sculture policrome, non devono giungere mai allo smalto del colore, rispettando patina e eventuali vernici antiche; per tutte le altre specie di opere non dovranno arrivare alla nuda superficie della materia di cui constano le opere stesse;
- anastilosi sicuramente documentate, ricomposizione di opere andate in frammenti, sistemazione di opere lacunose, ricostituendo gli interstizi di lieve entità con tecnica chiaramente differenziabile a occhio nudo o con zone neutre, accordate a livello diverso dalle parti originarie, o lasciando in vista il supporto originario, comunque mai integrando ex novo zone figurate e inserendo elementi determinanti per la figuratività dell'opera;
- modificazioni e nuove inserzioni a scopo statico e conservativo nella struttura interna o nel sostrato o supporto, purché all'aspetto, dopo compiuta l'operazione, non risulti alterazione né cromatica né per la materia in quanto osservabile in superficie;

### **Condotta dei restauri architettonici**

Le opere di manutenzione vanno eseguite tempestivamente evitando l'aggravarsi dei danni, attraverso la massima cura possibile nella continua sorveglianza dell'immobile anche al fine di evitare interventi di maggiore ampiezza. Tutte le operazioni di restauro vanno eseguite sotto il sostanziale profilo conservativo.

I lavori di adattamento dovranno essere limitati conservando le forme esterne ed evitando sensibili alterazioni alla sequenza dei percorsi interni.

I restauri dovranno essere continuamente vigilati e diretti per assicurarsi della buona esecuzione e per poter subito intervenire qualora si manifestino fatti nuovi, difficoltà o dissesti murari; anche per evitare che scompaiano elementi prima ignorati od eventualmente sfuggiti all'indagine preventiva, ma certamente utili alla conoscenza dell'edificio ed alla condotta del restauro. In particolare prima di raschiare tinteggiature o eventualmente rimuovere intonaci, si deve accertare l'esistenza o meno di qualsiasi traccia di decorazioni, quali fossero le originarie grane e coloriture delle pareti e delle volte previa realizzazione di saggi. Esigenza fondamentale del restauro è quella di rispettare e salvaguardare l'autenticità degli elementi costitutivi. Per esempio, nel caso di murature fuori piombo, anche se perentorie necessità ne suggeriscano la demolizione e la ricostruzione, devono essere salvaguardati preliminarmente. Così la sostituzione delle pietre corrose potrà avvenire soltanto per comprovate gravissime esigenze. Le sostituzioni e le eventuali integrazioni di paramenti murari, ove necessario e sempre nei limiti più ristretti, dovranno essere sempre distinguibili dagli elementi originari, differenziando i materiali o le superfici di nuovo impiego;

preferibilmente operando lungo la periferia dell'integrazione con un chiaro e persistente segno continuo a testimonianza dei limiti dell'intervento.

Le pietre ed altri materiali originali dovranno essere consolidati con tecniche non invasive in modo da lasciare il meno inalterato possibile l'aspetto esterno.

Si possono asportare le materie accumulate sopra le pietre - detriti, polvere, fuliggine, guano di colombi, etc. - usando spazzole vegetali o getti d'aria a pressione moderata. Dovranno perciò essere evitate le spazzole metalliche, i raschietti.

### **Modalità per l'esecuzione di restauri pittorici e scultorei**

La prima operazione da compiere, prima di ogni intervento di restauro su qualsiasi opera d'arte pittorica o scultorea, è un'accurata ricognizione dello stato di conservazione. In tale ricognizione rientra l'accertamento dei vari strati materici di cui l'opera può risultare composta - e se originari o aggiunti - e la determinazione approssimativa delle varie epoche nelle quali le stratificazioni, le modifiche, le aggiunte sono state prodotte.

Per quanto riguarda i dipinti murali, o su pietra, terracotta o altro supporto (immobili), occorrerà assicurarsi delle condizioni del supporto in relazione alla umidità, definire se si tratti di umidità di infiltrazione, per condensazione o per capillarità in modo da poter intervenire con prodotti idonei che non alterino il dipinto.

Le indagini preliminari dovranno orientare l'intervento di restauro, sia che si tratti di pulitura semplice, di fissaggio, di rimozione di ridipinture, di ricomposizione di frammenti.

Circa la pulitura, questa potrà essere eseguita principalmente in due modi: sia con mezzi meccanici, sia con mezzi chimici. I mezzi meccanici (bisturi) dovranno essere usati sempre con precauzione di non danneggiare il dipinto. I mezzi chimici (solventi) devono risultare di natura tale da potere essere immediatamente neutralizzati, inoltre volatili e tali cioè da non fissarsi durevolmente negli strati del dipinto.

Prima di procedere alla pulitura, con qualsiasi mezzo venga eseguita, occorre tuttavia controllare minutamente la statica del dipinto, su qualsiasi supporto risulti, e procedere al fissaggio delle parti sollevate o pericolanti. Tale fissaggio potrà essere eseguito, a seconda dei casi, o localmente o con una soluzione distesa uniformemente, la cui penetrazione possa venire assicurata da una sorgente di calore costante e non pericolosa per la conservazione del dipinto.

Per le pitture murali, eseguite comunque su manufatto o direttamente su marmo, pietra etc., nel caso di dover procedere allo strappo o al distacco, prima dell'applicazione dei veli protettivi a mezzo di un collante solubile, è necessario accertarsi che il diluente non scioglierà o intaccherà la pittura da restaurare. Inoltre, se si tratterà di una tempera, e generalmente per

le parti a tempera degli affreschi, dove certi colori non potevano essere dati a buon fresco, sarà indispensabile un fissaggio preventivo. Talora, quando i colori della pittura murale si presentino allo stato più o meno avanzato di pulverulenza, occorrerà anche una cura speciale per la spolveratura, in modo da asportare la minor parte possibile del colore pulverulento originario. Circa la fissatura del colore, bisogna orientarsi verso un fissativo che non sia di natura organica, forzi il meno possibile i toni originari, non divenga irreversibile col tempo. La polvere andrà esaminata per vedere se contenga formazioni fungine e quali cause si possano attribuire alle formazioni delle stesse. Qualora si possano accertare le cause di queste ultime e si trovi un fungicida adatto, occorrerà assicurarsi che non danneggi la pittura e possa essere facilmente rimosso. Quando si debba necessariamente orientarsi sulla rimozione del dipinto dal supporto, fra i metodi da scegliere, con equivalenti probabilità di riuscita, dovrà scegliersi lo strappo, per la possibilità che offre di recuperare la sinopia preparatoria, in caso di affreschi, ed anche perché libera la pellicola pittorica dai residui di un intonaco fatiscente o ammalato.

### **Gli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia**

Tutte le opere dovranno essere eseguite secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero, in particolare nel rispetto degli articoli 5 – *Modalità attuative e tempi di attuazione* -, 6 - *Individuazione dei fenomeni di degrado* - e 7 - *Norme tecniche per gli interventi a scala edilizia* -.

Gli interventi di nuova edificazione verranno condotti con tecnologie costruttive tradizionali della muratura ordinaria o in alternativa con telaio in cemento armato o acciaio previo rivestimento delle superfici, sia interne che esterne, e delle tamponature con intonaci a base di calce e/o tinteggiature, sia interne che esterne, a latte di calce additivato con pigmenti naturali.

*Strutture Orizzontali:* i solai nella villa Santernetti dovranno perseguire le norme del restauro e nel caso di rifacimento essere realizzati nelle stesse modalità costruttive e negli stessi materiali di quelli esistenti, mentre quelli nuovi di villa Rey sono da prevedersi di tipo tradizionale latero-cementizi o con travature in legno o acciaio, purché quest'ultime risultino rivestite con unica eccezione di quanto possa essere lasciato a vista nella nuova autorimessa.

*Manti di copertura:* per villa Santernetti, nel caso dell'impossibilità del recupero e del restauro dei manti di copertura esistenti, si prevedono elementi di finitura superficiali tradizionali in coppi ed embrici in cotto invecchiati, mentre per villa Rey si prevedono elementi di finitura superficiali tradizionali in tegole marsigliesi come quelli già esistenti con possibilità di

sostituzione con coppi ed embrici tradizionali in cotto solo nel caso di sostituzione di tutti i manti di copertura della villa e dei suoi annessi.

*Infissi interni ed esterni;* premesso che è obbligatorio il recupero e il restauro degli infissi esistenti in villa Santernetti, in generale per gli infissi esterni come del resto per quelli interni, il materiale previsto è il legno con profili e disegni alla toscana. Solo per aperture di grandi dimensioni (vetrate) nel rispetto delle indicazioni di progetto sono ammissibili infissi in ferro verniciato.

*Intonaci e tinteggiature interne ed esterne:* premesso che è obbligatorio il recupero e il restauro degli intonaci esistenti in villa Santernetti, in caso di impossibilità del recupero o in parziale mancanza dell'intonaco, i nuovi intonaci, anche per villa Rey e per i suoi annessi, dovranno essere a base di calce aerea o nella stessa consistenza e modalità di quelli esistenti; le tinteggiature dovranno essere realizzate con il latte di calce additivato con pigmenti naturali nei colori esistenti o in quelli storici ritrovati previo saggi che ne individuino l'originalità; lo stesso vale per gli annessi e le murature previste nelle pertinenze a contenimento del terreno ed in corrispondenza degli accessi o dei terrazzamenti.

*Gronde, pluviali, scossaline etc:* sono da prevedersi in rame.

*Rifiniture esterne:* premesso che è obbligatorio il recupero e il restauro di tutte le rifiniture e modanature di villa Santernetti e che le eventuali mancanze andranno ricostruite nelle stesse modalità di quelle esistenti, per villa Rey è prevista: la realizzazione dei vari elementi decorativi delle facciate come le modanature dei capitelli, le fasce marcapiano, i vasi o le pigne tramite aggetti in muratura o in elementi prefabbricati con sagome che ripetono i motivi decorativi esistenti o comunque in coerenza con lo stile architettonico della villa; la riquadratura delle aperture e delle fasce orizzontali potrà essere effettuata anche tramite bordatura disegnata e tinteggiata; lo stesso vale per le gli annessi e le murature previste nelle pertinenze a contenimento del terreno ed in corrispondenza degli accessi o dei terrazzamenti.

### **Gli spazi esterni**

Per gli spazi aperti quali giardini, parchi e gli ambiti ambientali invariati individuati con apposita simbologia negli elaborati cartografici di Regolamento Urbanistico del comune di Crespina Lorenzana, è prescritta la conservazione delle recinzioni e degli accessi aventi rilevanza di memoria storica; delle sistemazioni planoaltimetriche e delle relative opere (muri, terrazzi, ciglioni); degli impianti arborei coerenti con il disegno originario; dei percorsi, delle sistemazioni al suolo e delle pavimentazioni di valore storico; delle opere e degli elementi decorativi; degli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini; è ammesso la

realizzazione di parcheggi privati in superficie purché realizzati in aree separate rispetto al giardino storico o ai suoi assi visivi o di particolare rilevanza paesaggistica, di percorsi, di accessi, di cancelli, di recinzioni e l'installazione di arredi da giardino, gazebo e pergolati, la dimora di piante autoctone e le sistemazioni a verde in coerenza con l'aspetto paesaggistico e ambientale delle aree di pertinenza di villa Santernetti e di villa Rey nel rispetto delle Norme tecniche di Attuazione.

La riqualificazione ambientale delle aree intorno alle ville dovrà conservare l'integrità percettiva del paesaggio circostante e la leggibilità del complesso architettonico ed ambientale costituito dalla villa di Santernetti e dalla villa Rey, gli annessi e il relativo parco, nel rispetto degli scenari percepiti e delle visuali panoramiche che si attestano sul percorso di collegamento tra le due ville e comunque in coerenza con il territorio e le ville circostanti anche per quanto riguarda possibili piantumazioni vegetazionali di tipo autoctono o delle specie tipiche delle ville storiche presenti nel territorio come per esempio villa Belvedere e villa Valdisoni.