

**COMUNE DI AMEGLIA**  
Via Pretura snc

Azienda agricola  
**S.A.M. srl unipersonale**

Progetto:

***SVILUPPO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO AGRICOLO E AGRITURISTICO IN VIA PRETURA***



La Spezia, 04/03/2021

**Rappresentante dell'Impresa**  
Sig.re Andrea Franzoni

**Il tecnico**  
Arch. Francesco Battistini

## 1. PREMESSA

L'Italia è ricca di esempi di architetture tipiche regionali che possono essere ripristinate a scopo abitativo: masserie, trulli, dammusi, stazzi e i più comuni masi, casali e cascine.

Nel nostro Paese, la maggior parte degli edifici a destinazione agricola da ristrutturare, fa parte del patrimonio immobiliare costruito nella seconda metà del Novecento; ci sono però molti altri fabbricati che sono più antichi e legati alle nostre origini, che potrebbero essere recuperati e valorizzati perché rappresentano la storia architettonica, e non solo, dell'Italia.

Si tratta di tipologie edilizie locali, diverse quindi da regione a regione, spesso con un passato rurale e fortemente legate all'identità del territorio che le ospita.

Ristrutturare una casa di campagna è un intervento complesso che richiede di conoscere a fondo la normativa che disciplina questo tipo di intervento ed un'attenta valutazione di fattori tecnici ed estetici.

E' stato necessario pertanto informarsi bene, prima di partire con il progetto di ristrutturazione, cercando di recuperare quante più informazioni possibili sulla sua identità, fotografie , planimetrie, documentazioni all'Ufficio del Catasto, racconti e notizie bibliografiche.

***Foto dal viale XXV Aprile***



Dettagli che potrebbero contribuire a definire l'ambiente e l'atmosfera dell'intervento, e a mantenere al meglio l'autenticità della struttura sia in fase di ristrutturazione della casa di campagna che nella realizzazione del nuovo "corpo di fabbrica".

La tenuta agricola si pone come uno dei pilastri portanti, della rivitalizzazione turistica della piana lunense, in quanto caratterizza il quadro paesaggistico della Valle del Magra, perché capace di collegarsi e di sfruttare le tre realtà storico culturali già esistenti: il Piano collinare, il Parco fluviale ed il Parco archeologico.

Al tempo parte di una tenuta agricola di 250 ettari, i casali in oggetto, erano corpi edilizi importanti, che comprendevano stalle, fienili, granai, pozzi e fontane. Oggi questo patrimonio edilizio è in stato di abbandono.

Occorre quindi avere una concezione nuova dell'azienda agricola, dove la tenuta assume il duplice ruolo di tessuto connettivo delle nuove strutture produttive e di garante del mantenimento dell'ambiente, dove l'azienda agricola sarà il centro di complesse e differenziate sinergie, collegando porzioni di territorio storicamente legate, ma oggi drammaticamente fratturate come Luni antica, Marinella e il litorale a mare.

***Foto dalla Via Pretura (lato interno)***



L'agriturismo è considerato come la principale innovazione nell'agricoltura italiana degli ultimi 50 anni. Diffuso in tutte le regioni, in particolare Toscana e Trentino alto Adige, cessata la mezzadria, ha rappresentato un' aiuto economico considerevole alle aziende agricole, specie quelle minori; consentendo di raggiungere un'economia di scala non più basata sulla dimensione del terreno, ma su un'economia di obiettivi.

L'attività agricola va vista in un aspetto di multifunzionalità. Il termine multifunzionalità è riferito al fatto che una attività economica può dare origine a più produzioni congiunte, ed in virtù di esso può contribuire ad agganciare simultaneamente vari obiettivi economici e sociali: alimentare ( produzione organica biologica-trasformazione prodotti) – ambientale - mantenimento idrogeologico del suolo – paesaggistico – ricreativo (agriturismo) - educativo e pedagogico – terapeutico e di inclusione sociale – educativo e didattico (asili nido) ecc...

In questa prospettiva, a seguito di una legislazione consolidata, l'azienda agrituristica è diventata un esempio di "Made in Italy".

***Foto dall' interno dell' area coltivata***



L'incremento delle aziende di agriturismo è passato dalle 16765 nell'anno 2006 alle 22661 nel 2016.

Oggi vanta una presenza di 12 milioni di persone e la dotazione di 250.000,00 posti letto.

Tutto questo è dovuto ad una nuova maniera di pensare l'agricoltura, che dovrà essere sempre l'attività prevalente ed il punto di riferimento per le funzioni che dovrà svolgere, sociali, ambientali, turistiche, terapeutiche, ecc...

Un buon intervento di recupero dovrà comunque esaltare tutti i dettagli che rendono tanto amati i casali – calore, contesto naturale, storia – e, al contempo, rispettare gli standard moderni di comfort, sicurezza, consumo energetico e resistenza antisismica.

## **2. INQUADRAMENTO NORMATIVO**

Il progetto di sviluppo prevede la realizzazione dei seguenti interventi:

***-arriamento dell'attività agrituristica di ospitalità utilizzando un fabbricato rurale esistente attraverso l' utilizzo della L.R. 37/07;***

***-la costruzione di un nuovo fabbricato strumentale all'attività agricola ed alloggio per un operaio agricolo al piano primo ai sensi della L.R. 10/12 art.12;***

In conformità con la norma sopra citata, il progetto di sviluppo :

*a-consentirà di ammodernare gli impianti tecnologici esistenti e di migliorare la qualità degli ambienti di lavoro ;*

*b-risulterà conforme alle destinazioni d' uso previste dalla pianificazione comunale;*

*c-rispetterà le tipologie edilizie dei fabbricati esistenti e varranno salvaguardate tutte le alberature di pregio esistenti;*

*d-risulterà conforme ai parametri sulle distanze dai confini e tra le abitazioni e il nuovo edificio presenterà una altezza massima minore rispetto al fabbricato principale presente nell'insediamento;*

L' istanza prevede inoltre:

-la costruzione di una piscina a servizio degli ospiti dell'agriturismo;

-la realizzazione di un frutteto di circa 1.000 mq e di un orto di 500 mq;

-l'ampliamento dell'oliveto esistente per una superficie pari a circa 13.000 mq;

-la realizzazione di un pollaio per l'allevamento di galline ovaiole;

***Foto dall'interno dell'area recintata***



Il progetto sarà realizzato nel compendio agricolo di via Pretura e con la realizzazione del piano di sviluppo su descritto il titolare intende strutturare l'azienda attraverso la realizzazione di un organizzato centro aziendale dove sarà svolto l'intero ciclo di lavorazione delle olive, il magazzinaggio dei prodotti freschi (ortaggi e frutta), il ricovero dei mezzi agricoli, la vendita diretta.

La finalità è quella di incrementare il reddito d'impresa mediante la trasformazione dei prodotti agricoli aziendali ed una organizzata ed efficace commercializzazione degli stessi nonché attraverso lo svolgimento dell'attività agrituristica di ospitalità.

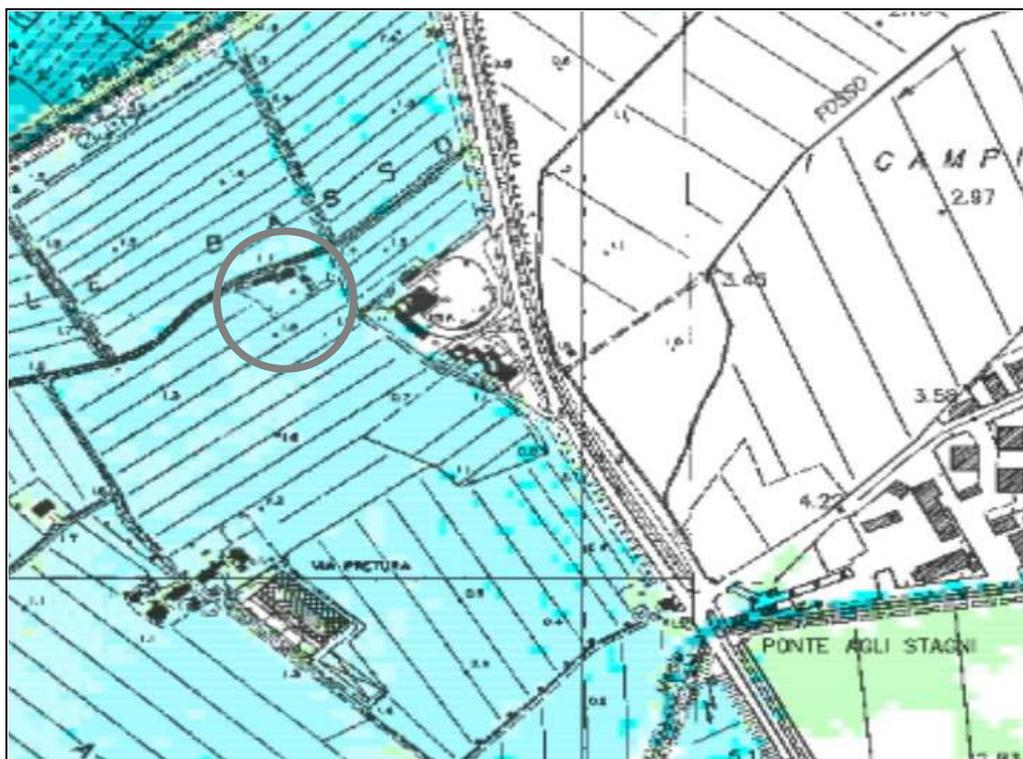
Il progetto permetterà di soddisfare le esigenze di sviluppo dell'impresa in funzione delle dimensioni dell'azienda e delle produzioni attese.

### **3. Verifica della conformità con la normativa dell' Autorità di bacino dell' Appennino settentrionale.**

L'area interessata dal progetto ricade in area normata dall' Autorità di bacino in parte in zona **PI3A** ed in parte in area **PI3B**.

In ogni modo un esame approfondito ha messo in evidenza la presenza di battenti idrici modesti (dai 40 ai 60 cm ) e sia nell'edificio in ristrutturazione che in quello in nuova costruzione, la quota del piano terra sarà innalzata di circa 40 cm rispetto al piano di campagna al fine di diminuire la vulnerabilità idraulica dei fabbricati.

#### ***Carta dei battenti***



L'innalzamento previsto risulta il massimo realizzabile nell'edificio oggetto di cambio d' suo in relazione alle altezze interne esistenti mentre il nuovo fabbricato presenta il piano terra

completamente adibito ad uso agricolo e pertanto dovrà essere accessibile dai mezzi meccanici necessari alle varie lavorazioni.

**Stralcio ADB:zona PI3A e PI3B**



Gli impianti elettrici saranno collocati alla quota di +1,50 dal pavimento in modo da risultare ampiamente in sicurezza rispetto ai battenti idrici massimi previsti.

Nell' edificio oggetto di cambio d' uso da agricolo ad agriturismo non si verificherà comunque un aumento del carico insediativo al piano terra in quanto i locali destinati alla permanenza notturna (camere agriturismo) risultano tutti collocati al piano primo.

**4. La ristrutturazione del manufatto agricolo.**

Sul manufatto esistente a destinazione agricola, dal punto di vista operativo, e' stato necessario intervenire sia sulla copertura che con opere di consolidamento statico, anche sulla muratura.

Quest'ultima è anche interessata da problemi di umidità di risalita, che sono stati risolti alla radice con la formazione di un vespaio areato costituito da elementi in plastica che permettono l' areazione del solaio di terra.

Anche gli interni andranno adattati per essere [trasformati in spazi domestici](#) e saranno dotati di tutti gli impianti necessari.

L'intervento in oggetto teso al recupero di rustico esistente, può essere classificato come intervento di *restauro e di risanamento conservativo*.

Si e' infatti puntato al mantenimento e alla valorizzazione degli elementi strutturali tipici dell'architettura locale, primo tra tutti l'utilizzo del mattone pieno, probabilmente proveniente dalle industrie locali (Ceramica Vaccari), dei marmi delle soglie e davanzali e del legno di castagno delle strutture di copertura.

All'interno del casale, saranno applicati manualmente, e con le tradizionali spatole e spugne, intonaci a base di calce naturale che evidenziano la struttura irregolare delle pareti, previa rimozione delle parti ammalorate .

Il recupero tramite sabbiatura delle travi e delle tavelle sarà un esplicito richiamo alla tradizionale architettura degli interni, attualizzata mediante la sbiancatura dei soffitti.

L'esterno dell'immobile sarà modificato solo nelle bucatore verso il lato interno della proprietà e non visibile dalla viabilità pubblica , al fine di adeguarlo alla nuova funzione senza però alterarne le caratteristiche volumetriche o la tipologia.

Inoltre le nuove aperture presenteranno dimensioni forme e materiali tipiche delle costruzioni esistenti in sito e negli edifici limitrofi (come meglio indicato nella tavola n. 6 ).

Parte del piano terra ospiterà vani tecnici a servizio della attività agricola mentre la restante parte ed il piano primo saranno destinate all' agriturismo.

Per contro le esigenze funzionali di collegamento ed il nuovo dimensionamento degli spazi interni rispondenti alla normativa vigente hanno richiesto alcune necessarie modifiche alla distribuzione degli ambienti con conseguente installazione di idonei impianti (impianto

elettrico, idraulico, produzione ACS e condizionamento estivo ed invernale) e nella ricerca della migliore adattabilità dei locali e delle strutture ai nuovi usi.

#### **4. La nuova costruzione agricola.**

La realizzazione del nuovo fabbricato per quanto riguarda gli aspetti morfologici e tipologici, tiene conto in modo determinante del contesto in cui si trovano i manufatti esistenti (si veda approfondimenti in tal senso - Tav. 6); dove prevalgono in una realtà tipologicamente diversificata alcuni caratteri prevalenti, riconfermati anche in alcune progettazioni in corso di realizzazione, in questa zona (tipo altezza dei fabbricati, copertura a capanna, intonaco, ecc...).

##### **Fotoinserimento dalla Via Pretura (Lato interno)**



Pertanto anche dal punto di vista compositivo, l'inserimento del nuovo fabbricato segue fedelmente non solo l'altimetria del terreno, ma anche il rispetto dei rapporti in termini di volumetria, altezza, distanza, rapporto con le aree verdi, puntando su un risultato estetico d'insieme ed su una composizione prospettica che vada oltre il singolo edificio, nel tentativo

di attenersi per quanto possibile agli schemi esistenti, presenti nel contesto, della vecchia azienda agricola.

Da qui l' inserimento di elementi tipici della tradizione che hanno l'obiettivo di rendere i prospetti bene inseriti nel contesto generale.

Il piano terra sarà completamente adibito alla funzione agricola il cui dimensionamento e' meglio indicato in seguito e che e' risultanza del " Piano di sviluppo agricolo" redatto dal Dott. Agronomo Alessandro Bracco.

La quota di imposta e' stata portata a circa +40 cm rispetto al piano di campagna al fine di soddisfare la richiesta di diminuzione di rischio idraulico della Autorità di Bacino dell' Appennino Settentrionale.

Nonostante le esigenze produttive le aperture sono state dimensionate nel rispetto della tipologia edilizia da perseguire e i materiali utilizzati saranno gli stessi di quelli degli altri due corpi di fabbrica presenti nell' insediamento.

Il dimensionamento volumetrico ,in parte anche a scapito dell'ottimizzazione delle esigenze aziendali, ha tenuto conto del rapporto con il contesto e si e' cercato di contenere l' altezza massima al fine di ottimizzare l' inserimento paesaggistico del fabbricato.

Il posizionamento del nuovo corpo di fabbrica e' stato determinato al fine di contenere l' impatto del nuovo volume sulla percezione del piano di campagna dalle principali visuali prospettiche e garantire che la trasformazione edilizia del sito non alteri in maniera sostanziale il rapporto visivo tra le aree agricole e le aree edificate.



**Fotoinserimento lato interno (area recintata)**



**Fotoinserimento dal viale XXV Aprile**

A tal fine si presentano alcuni foto inserimenti che illustrano l' inserimento del nuovo fabbricato nel paesaggio agricolo e che attestano come lo stesso presentando caratteristiche del tutto analoghe alle tipologie esistenti (come la grande semplicità formale dei prospetti) non alteri in maniera significativa la percezione del contesto .



**Fotoinserimento dall' area agricola su Via Pretura**



**Fotoinserimento lato interno (area coltivata)**

L'impianto planimetrico in progetto garantisce inoltre di minimizzare l' utilizzo di suolo da sottrarre alla coltivazione e ripropone una disposizione tra gli edifici (inteso come alternanza

di spazi vuoti e pieni) che si ritrova (come messo in evidenza nella Tav. 6 ) nelle aggregazioni di fabbricati presenti nell' intorno.



Le superfici da rendere impermeabili saranno limitate alla formazione di un marciapiede a bordo degli edifici da pavimentare in mattoni di laterizio mentre sarà recuperata l' aia pavimentata in pietra a spacco presente sul fronte dell'edificio residenziale.

Tutte le altre aree saranno riportati a verde ad eccezione delle zone di servizio e di accesso al fabbricato agricolo che saranno mantenuti con finitura in ghiaia rullata dal colore chiaro.

*Sarzana 03-03-21*