

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
CATASTO
ESTRATTO STRUMENTI
URBANISTICI**

Comune di Fiumalbo

CILA PER MANUTENZIONE
STRAORDINARIA CON INSERIMENTO
DI LINEA VITA E LUCERNARIO DI
ACCESSO AL TETTO IN IMMOBILE
CON DESTINAZIONE D/2
DENOMINATO CA' SILVESTRO,
VIA GIARDINI 2/A, FIUMALBO (MO)

foglio 10, mappale 397

Committente:

ENTE DI GESTIONE PER I
PARCHI E LA
BIODIVERSITA' EMILIA
CENTRALE
PI 94164020367

Progetto:

Dott. Ing. Flor Zanchetta

Titolo

RELAZIONE
ILLUSTRATIVA

Luglio 2026

Tavola n°

REL. 01

COMMITTENTE:

CILA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN IMMOBILE CON DESTINAZIONE D/2 DENOMINATO
CA' SILVESTRO

INDICE

1. <u>PREMESSA</u>	2
2. <u>STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA</u>	4
INQUADRAMENTO URBANISTICO ED ESTRATTO TAVOLA DEL PRG _____	4
3. <u>ESTRATTO CATASTALE</u>	8
4. <u>CONTENUTI DEL PROGETTO</u>	10
5. <u>ELENCO DELLE AUTORIZZAZIONI PREVISTE DALLE NORME VIGENTI IN RELAZIONE ALLA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO</u>	13

COMMITTENTE:

CILA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN IMMOBILE CON DESTINAZIONE D/2 DENOMINATO CA' SILVESTRO

Oggetto:

RELAZIONE DESCRITTIVA CILA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA con interventi di manutenzione straordinaria delle facciate e del tetto di edificio sito in via Giardini Sud n°2/a a Fiumalbo (Modena), individuato al foglio 10 mappale 397

1. PREMESSA

La presente relazione descrittiva si riferisce al progetto per interventi di manutenzione straordinaria delle facciate e sistemazione del tetto dell'immobile ad uso rifugio denominato Cà Silvestro sito via Giardini Sud n°2/a a Fiumalbo (Modena), catastalmente individuato al foglio 10 mappale 397.

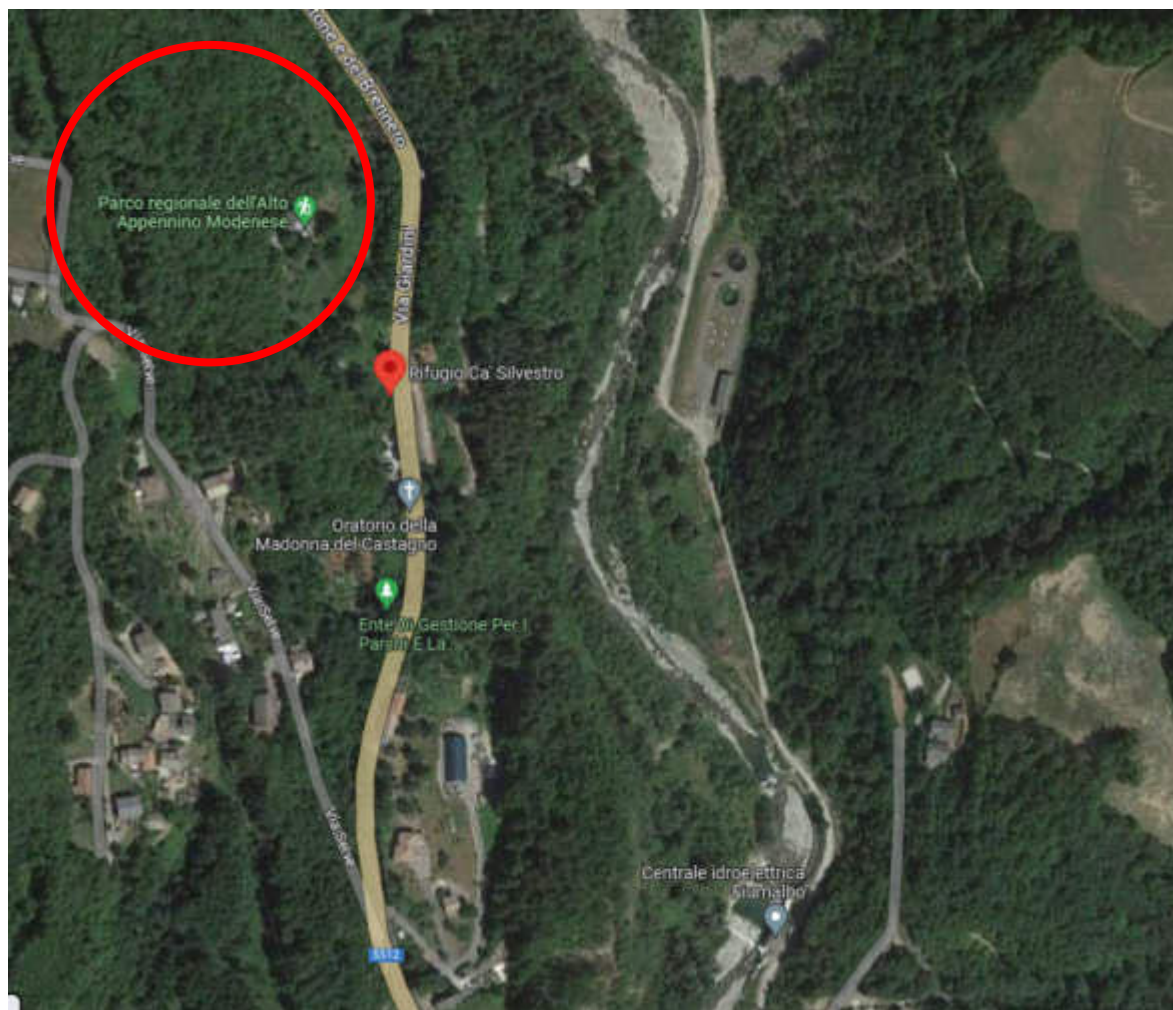


Immagine 01 - Fotografia satellitare con individuazione dell'aerea

CILA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN IMMOBILE CON DESTINAZIONE D/2 DENOMINATO CA' SILVESTRO

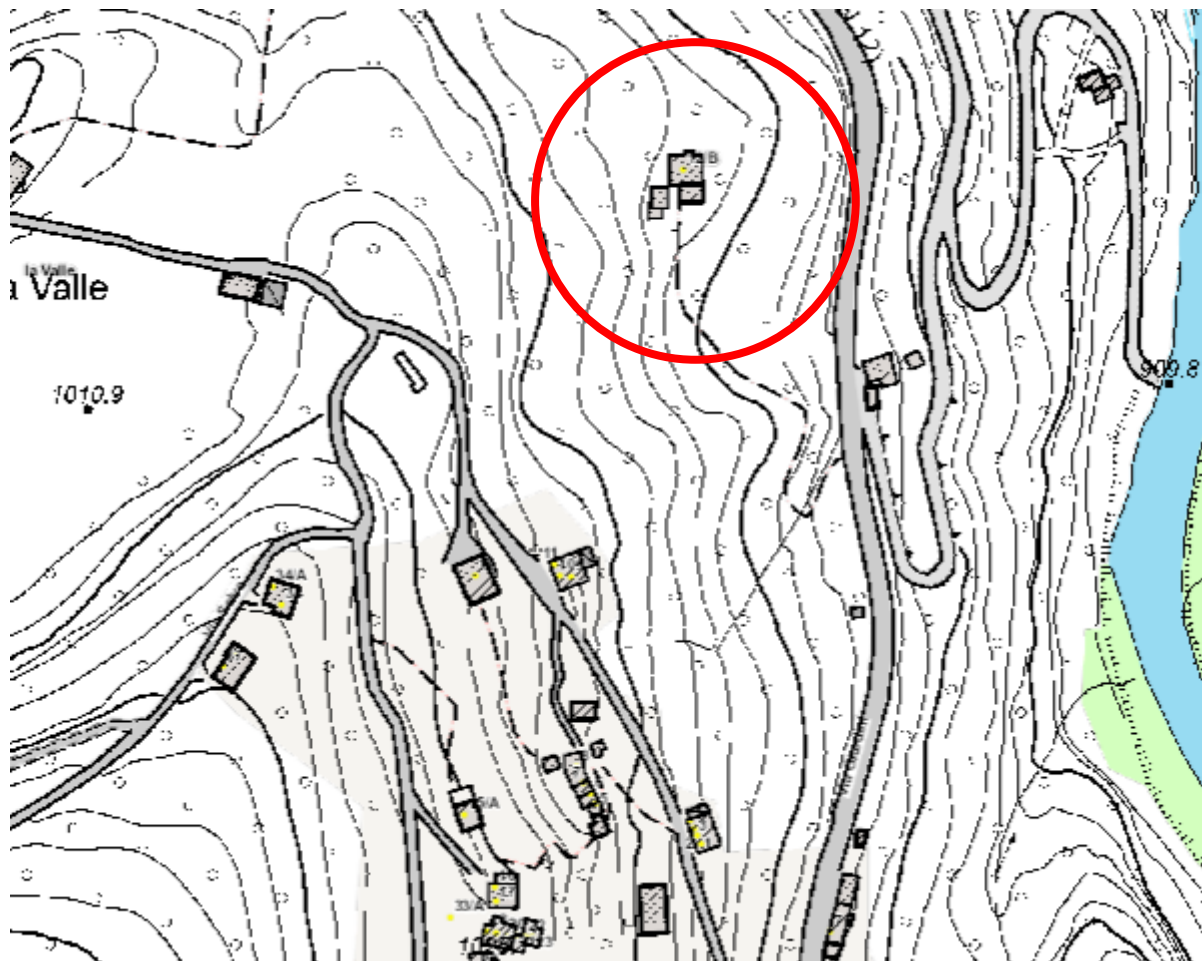


Immagine 02 - Inquadramento del fabbricato oggetto di progetto su CTR regionale

Il rifugio Cà Silvestro si colloca all'interno del territorio comunale di Fiumalbo (MO), nel più ampio contesto del Parco regionale dell'Alto Appennino Modenese, a pochi chilometri dal confine con la Regione Toscana.

L'edificio è di proprietà dell'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità Emilia Centrale, committente del progetto.

Il suo recupero è finalizzato a riattivare la sua funzione di struttura ricettiva di Centro Visite per stimolare e favorire la frequentazione del Parco dell'Alto Appennino Modenese.

CILA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN IMMOBILE CON DESTINAZIONE D/2 DENOMINATO CA' SILVESTRO

L'analisi degli strumenti urbanistici comunali ha rilevato che il progetto è coerente con i criteri e gli obiettivi del PRG.

L'immobile, analizzando la tavola 6.4 del PRG del Comune di Fiumalbo, appartiene alle Zone omogenee, ricade in Zone omogenee tipo "G" zone per attrezzature pubbliche di servizio e costituisce il Centro Parco Alto Appennino, con una parte di tipo B ricadente all'interno del territorio del Parco dell'Alto Appennino Modenese, individuata come "zone di particolare interesse paesaggistico ambientale".

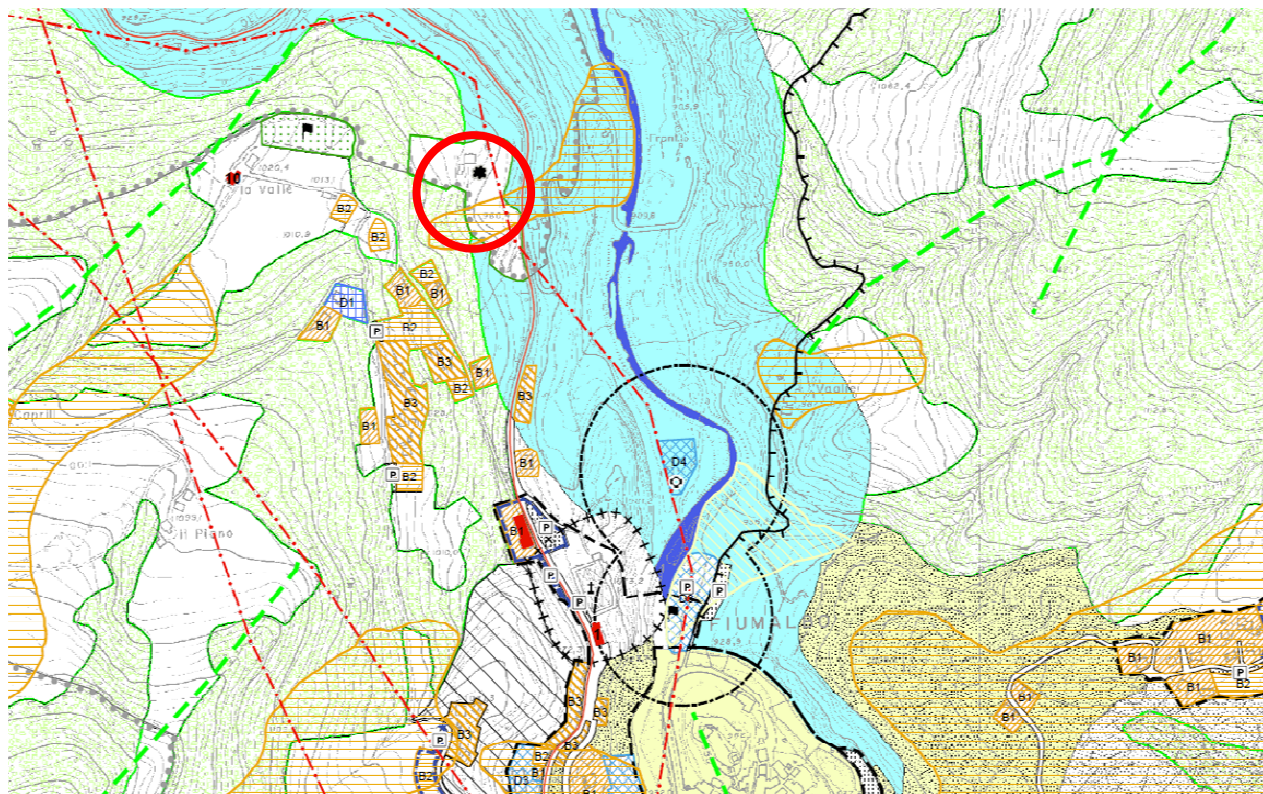
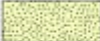
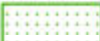
2. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA**INQUADRAMENTO URBANISTICO ED ESTRATTO Tavola del PRG**

Immagine 03 – Estratto tavola 6.2 del PRG

COMMITTENTE:

CILA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN IMMOBILE CON DESTINAZIONE D/2 DENOMINATO CA' SILVESTRO

ZONE OMOGENEE G E			
	Zone agricole normali "E.1"		da 25 a 30 e 12
	Zone agricole di rispetto ai beni culturali e zone di risulif. ambientale "E.3.4"		da 25 a 30 e 12
	Zone omogenee tipo "G" zone a verde pubblico		32
	Zone omogenee tipo "G" zone per attrezzature pubbliche di servizio		33
	Zone destinate alla viabilità		31
	Parcheggi		11
SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE			
	Cimitero	33	 Verde pubblico attrezzato 32
	Attrezzature per maneggio	33	 Attrezzature civiche - sociali - comuni 33
	Attrezzature per lo sport	33	 Depuratore fogne 33
	Centro Parco Alto Appennino	33	 Parcheggi / autorimesse 33
	Acquedotto	33	 Attrezzature religiose 33
	Centrale elettrica	33	 Attrezzature scolastiche 33
	Attrezzature per la pesca	33	 Distributore carburante 33
	Impianti sci	33	
TUTELA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE			
	Zone agricole di tutela dei bacini e corsi d'acqua		da 25 a 30 e 12
	Sorgenti e relative aree di rispetto		12
ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-PAESAGGISTICO AMBIENTALE			
	Zone boscate	da 25 a 30 e 12	 Zone agricole di valore paesaggistico-ambientale da 25 a 30 e 12
	Crinale spartiacque principale / secondario		
	Elettrodotti		12

PROGETTISTA: DOTT. ING. FLOR ZANCHETTA, via G. Falloppia, 15 – 41121 Modena (MO)

tel. 335-8356757 mail flor.zanchetta.ing@gmail.com pec flor.zanchetta@ingpec.eu

pag. 5

CILA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN IMMOBILE CON DESTINAZIONE D/2 DENOMINATO CA' SILVESTRO

 Area di rispetto ai centri abitati	da 25 a 30 e 12		
• • • Limiti amministrativi		 Viabilità Panoramica	
 Zone ricadenti nel Parco Regionale	12		
 Zone ricadenti nel Parco Regionale: Prepaoso	12		
DISSESTO			
 Zone instabili per frane attive	da PTCP art. 26	 Zona 1 rischio idrogeologico molto elevato	
 Zone instabili per frane quiescenti	da PTCP art. 26	 Zona 2 rischio idrogeologico molto elevato	
 Zone caratterizzate da potenziale instabilità	da PTCP art. 27		

L'area ricade all'interno del Parco Regionale dell'Alto Appennino modenese.

Il progetto è coerente con le prescrizioni del PRG e si riporta di seguito un estratto delle norme del PRG:

E.3.3)- ZONE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE: caratterizzate da condizioni ambientali meritevoli di particolare tutela e nelle quali sono auspicabili interventi, anche sperimentali, di riqualificazione paesaggistica dell'ambiente rurale. Sono considerate tali le aree di tipo B ricadenti all'interno del territorio del Parco dell'Alto Appennino Modenese e le aree individuate come "zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" dal P.T.P.R. al di fuori di tale territorio ed infine le aree individuate espressamente dal P.R.G. a tutela di particolari ambiti territoriali.

Sono altresì tutelati, nel loro insieme, i nuclei e borghi rurali di antico impianto che, pur non rivestendo carattere di B.C., concorrono tuttavia alla caratterizzazione ambientale.

7) Zone di tutela naturalistica.

Le suddette zone ricadono tutte all'interno del Parco Regionale dell'Alto Appennino Modenese ed al loro interno valgono pertanto le prescrizioni del Piano Territoriale del Parco.

8) Vincolo paesistico

Tale vincolo ricade su aree di particolare valore ambientale individuate dal P.T.P.R. in attuazione delle Leggi n° 1497/1939, 431/1985 e L.R. 47/1978 e successive modifiche.

**CILA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN IMMOBILE CON DESTINAZIONE D/2 DENOMINATO
CA' SILVESTRO**

Nelle suddette aree si interviene secondo i disposti dell'art. 19 del P.T.P.R. o del Piano Territoriale del Parco dell'Alto Appennino Modenese, nel caso in cui le stesse ricadano all'interno del medesimo. La V.G. al P.R.G. individua inoltre altre aree di particolare valore paesaggistico, all'interno delle quali si interviene secondo le prescrizioni di cui al successivo CAPO III°.

21) Zone ricadenti all'interno del Parco Regionale dell'Alto Appennino Modenese. All'interno del perimetro del Parco Regionale dell'Alto Appennino Modenese individuato da apposita simbologia nelle tavole del P.R.G., si applicano le norme, le prescrizioni e le previsioni contenute nel "PIANO TERRITORIALE DEL PARCO".

All'interno dell'area di preparco trovano applicazione le norme del Piano Territoriale del Parco riguardanti il sistema forestale (art. 10.2), i biotopi umidi (art. 10.3), le risorse idriche (art. 10.4), le paleoforme (art. 10.6), i crinali punti panoramici e con visivi (art. 10.7), opere di difesa dal dissesto idrogeologico (art. 10.8), attività non compatibili (art. 11.2), che prevalgono, ove più restrittive, sulle presenti norme.

CILA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN IMMOBILE CON DESTINAZIONE D/2 DENOMINATO CA' SILVESTRO

3. ESTRATTO CATASTALE

L'edificio oggetto dell'intervento (edificio A) è accatastato al catasto fabbricati al foglio 10 mappale 397, come si evince da immagine di seguito riportata, ed è all'interno di un insieme di fabbricati tipici del Parco Regionale dell'Alto Appennino Modenese.

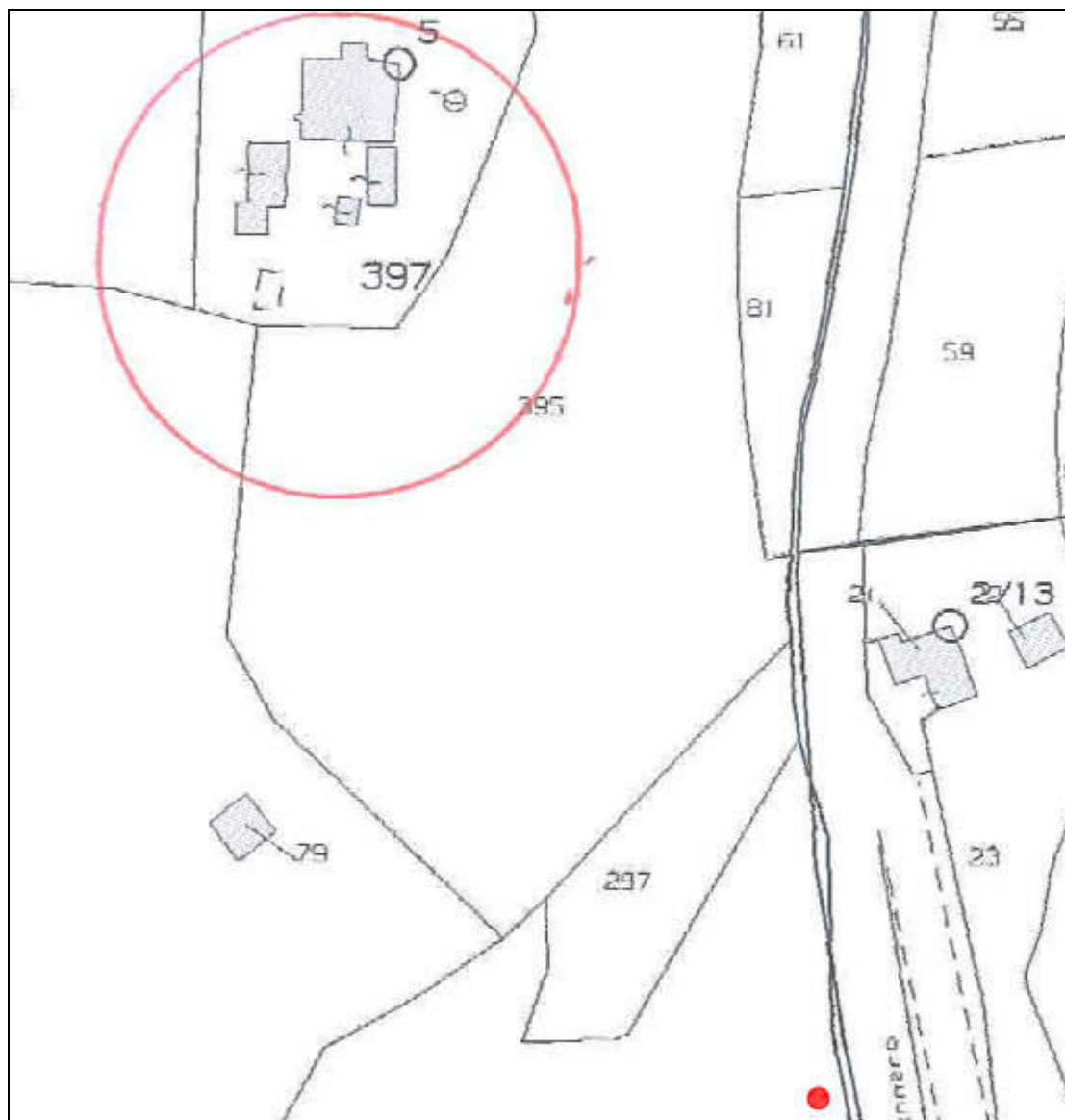


Immagine 04 – Estratto di mappa – foglio 10 mappale 397

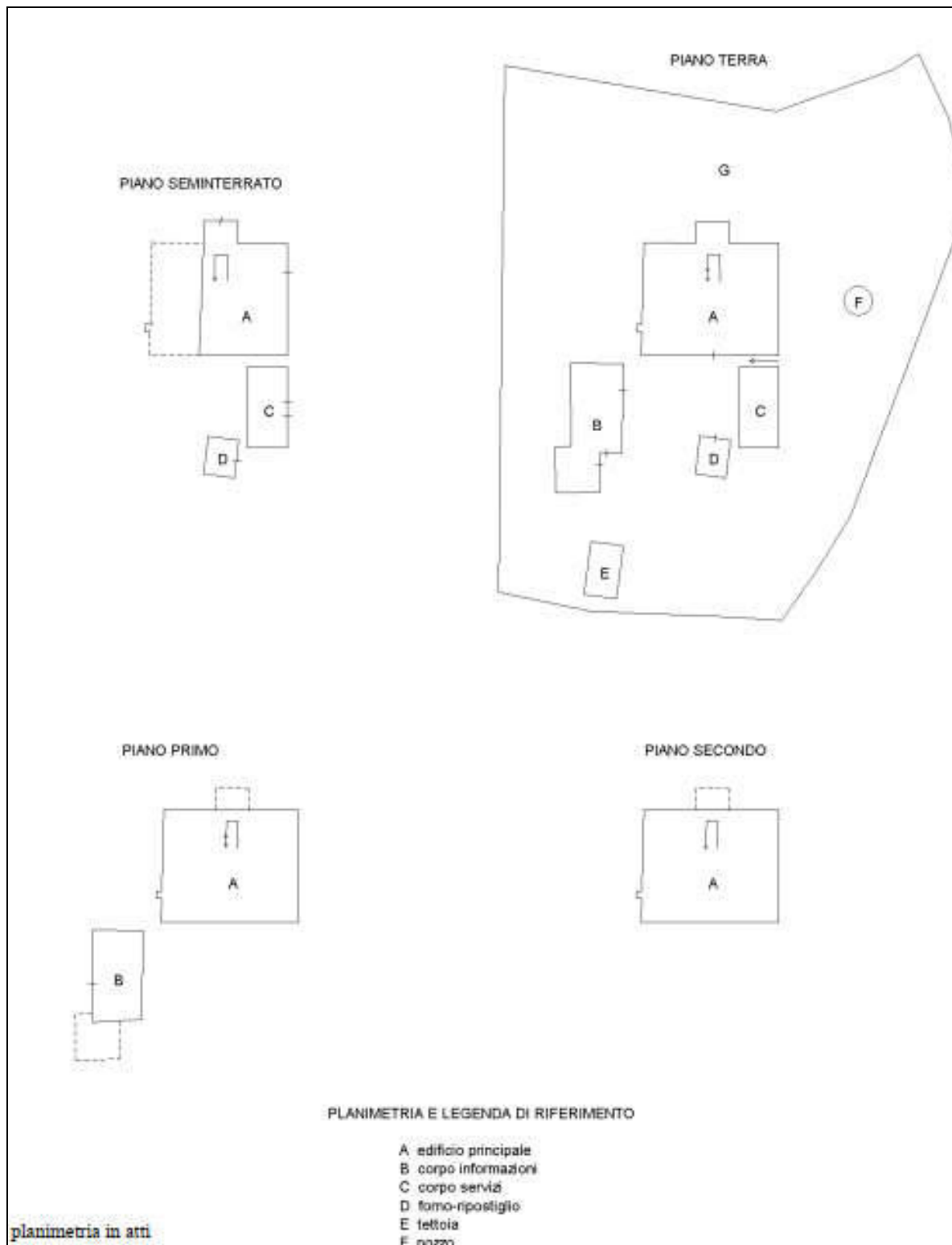


Immagine 05 – Estratto planimetria catastale– foglio 10 mappale 397

CILA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN IMMOBILE CON DESTINAZIONE D/2 DENOMINATO CA' SILVESTRO

4. CONTENUTI DEL PROGETTO

L'edificio interessato dal futuro intervento edilizio di rifacimento delle facciate esterne e sistemazione del tetto è ubicato nel Parco del Frignano all'interno dell'Alto Appennino Modenese, a pochi minuti dall'abitato di Fiumalbo.

La struttura, immersa nel verde, è centro visite del Parco del Frignano e svolge attività di punto informativo del Parco stesso. Il gestore organizza eventi dedicati al parco e alla natura e mette a disposizione vario materiale promozionale e descrittivo del territorio e degli eventi.

Gli immobili della struttura sono tipici del territorio dell'Appennino tosco-emiliano e presentano elementi tipologici caratteristici del territorio rurale in cui sono collocati.



Immagine 06 – Foto edificio A principale (intonacato), pertinenza B e forno D in sasso

COMMITTENTE:

**CILA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN IMMOBILE CON DESTINAZIONE D/2 DENOMINATO
CA' SILVESTRO**



Immagine 07 – Foto area esterna con pozzo F in sasso



Immagine 08 – Foto area esterna con forno D in sasso

CILA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN IMMOBILE CON DESTINAZIONE D/2 DENOMINATO CA' SILVESTRO**Immagine 09 – Foto edificio A oggetto di intervento e pertinenza B in sasso**

La superficie muraria esterna dell'edificio A, oggetto di intervento, ha una superficie muraria di circa 50 cm in sasso e presenta un intonaco con tinteggio giallo, cantonali in pietra locale e cornici di porte e finestre sempre in pietra.

Il tetto a padiglione è composto da travi in legno con capriate metalliche, tavolato di chiusura in legno, al di sopra del quale è presente un isolante tipo polistirene attualmente ammalorato poiché al suo interno hanno nidificato varie famiglie di ghiri che con gli anni hanno mangiato e staccato l'isolante.

Sia intonaco che tinteggiatura sono in pessimo stato di conservazione, si sono recentemente staccate porzioni di intonaco soprattutto nel prospetto Est, pericolosi per la popolazione e per l'utilizzo della struttura stessa.

Inoltre nell'edificio piove dentro in vari punti, poiché per la presenza di ghiri sono stati compromessi la guaina impermeabilizzante e l'isolante: non è quindi possibile utilizzare la sala polifunzionale a secondo piano per l'organizzazione di eventi culturali.

CILA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN IMMOBILE CON DESTINAZIONE D/2 DENOMINATO CA' SILVESTRO

L'estradosso del tetto è in lastre di ardesia, chiamate "pianne" e tipiche della tradizione locale e sono presenti dei vecchi pannelli fotovoltaici non più prestazionanti che andranno smaltiti.

L'intervento di progetto prevede la rimozione di porzioni di intonaco esistente e l'esecuzione di un intonaco naturale risanante, idoneo per restauri di edifici storici, e sarà ripristinato il tinteggio sulle tonalità di quello attuale.

Inoltre si propone di risanare il tetto rimuovendo la parte estradosale al di sopra del tavolato, smaltendo il vecchio isolante sgretolato ed intriso di nidi di ghio, inserendo un isolante in lana di roccia con una rete metallica a maglia fitta (tipo rete da conigli) sia al di sopra che al di sotto dell'isolante per evitare l'intrusione degli animali.

Saranno rimosse e poi riposizionate le "pianne" di copertura, sarà installata sul tetto la linea vita obbligatoria per legge nel caso di interventi sulla copertura.

Le lattonerie saranno conservate ove possibile e ripristinate nelle porzioni ammalorate con il medesimo materiale.

Sarà inoltre inserito un lucernario per l'accesso al tetto ed alcuni pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e solari termici per la produzione di acqua calda, per creare una maggiore efficienza energetica della struttura che potrà quindi utilizzare le fonti rinnovabili.

5. Elenco delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti in relazione alla tipologia dell'intervento

L'art. 142, comma 1, lettera f) del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) stabilisce che sono dichiarati per legge di interesse paesaggistico (e dunque sottoposti a specifica tutela) i parchi e le riserve, sia nazionali che regionali. Sono inclusi in questo vincolo anche i territori di protezione esterna dei parchi.

Ai sensi dell'Allegato B (di cui all'art. 3, comma 1) gli interventi della presente pratica rientrano tra **gli interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato**:

B.2. realizzazione o modifica di aperture esterne o finestre a tetto riguardanti beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici,

COMMITTENTE:

**CILA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN IMMOBILE CON DESTINAZIONE D/2 DENOMINATO
CA' SILVESTRO**

*purche' tali interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche,
morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti;*

Si allega alla presente idonea documentazione per paesaggistica semplificata.

Seppure il progetto insista su un'area della Rete Natura 2000 non è assoggettato alla
procedura di valutazione d'incidenza ambientale di cui all'art.2 della L.R. 7/2004 e
successive modificazioni poiché non comporta interventi strutturali, bensì solo di
manutenzione straordinaria.

Fiumalbo, luglio 2026

IL PROGETTISTA

Dott. Ing. Flor Zanchetta

Flor Zanchetta



PROGETTISTA: DOTT. ING. FLOR ZANCHETTA, via G. Falloppia, 15 – 41121 Modena (MO)

tel. 335-8356757 mail flor.zanchetta.ing@gmail.com pec flor.zanchetta@ingpec.eu

pag. 14