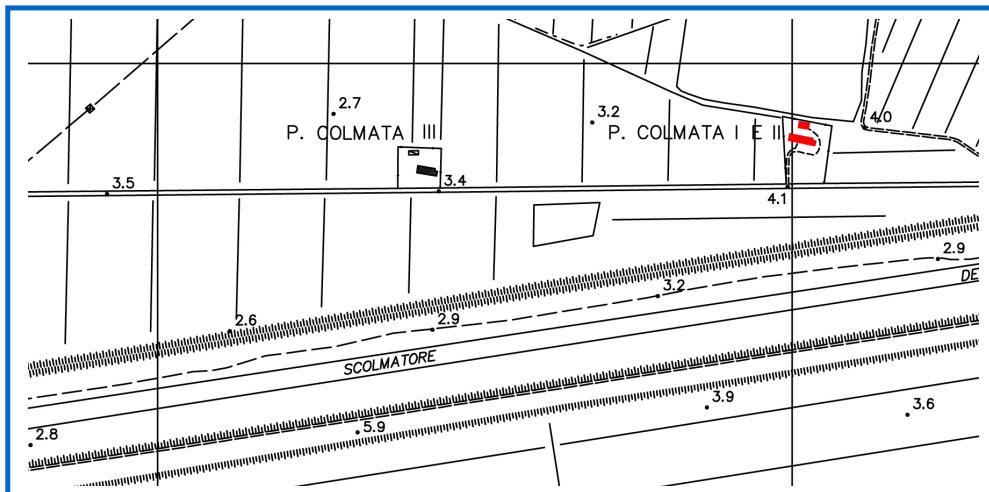




Scheda n. 01 Podere Colmata

Ubicazione: I fabbricati sono inseriti, dal Piano Strutturale vigente del Comune di Collesalvetti nel **Sottosistema Rurale con esclusiva funzione rurale, U.T.O.E. n. 3 — Case Rosse**, al limite nord orientale del territorio comunale, a nord del Canale Scolmatore dell'Arno.



Estratto di C.T.R., scala 1:10.000.

Descrizione: Si tratta di una casa colonica costituita da un corpo centrale di due piani fuori terra, e da due volumi laterali più bassi, che attualmente, pur nell'ambito di condizioni di manutenzione piuttosto precarie, costituiscono un insieme organico e meritevole di interventi mirati al fine di conservarne il valore testimoniale e architettonico paesaggistico. Il complesso edilizio è completato dall'annessa carraia che si intende quale parte integrante del fabbricato principale. L'impianto tipicamente della ruralità Toscana, ma se vogliamo soprattutto della tradizione delle colline Livornesi, è uno dei pochi manufatti che ha mantenuto, senza subire stravolgimenti, nel corso degli anni, le proprie caratteristiche di impianto originario, di complessa casa rurale. Si tratta di un complesso principale a forma rettangolare, che si sviluppa su 2 livelli, con copertura a padiglione, e piccolo volume sovrastante. Adiacente a tale corpo si sono sviluppati altri volumi secondari di dimensioni ed importanza minore, utilizzati come annessi agricoli per il ricovero di mezzi ed animali. Esternamente le facciate presentano una rifinitura ad intonaco, con partizione di aperture simmetrica.



Prescrizioni edificato:

Si prescrive il mantenimento della volumetria e della sagoma esistente, ivi compresi il volume occidentale e i volumi adiacenti la carraia, i cui solai di copertura risultano attualmente parzialmente crollati.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento di S.U.L..

Eventuali interventi che comportino l'aumento di unità immobiliari, saranno soggetti a preliminare approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di apposito Piano di Recupero di iniziativa privata ed alla redazione di un progetto unitario di studio esteso all'intero complesso edilizio.

Coperture:

Nel rifacimento del manto di copertura, dovranno essere impiegate esclusivamente tegole in laterizio del tipo tegole piane e coppi.

È obbligatorio, per quanto possibile il riutilizzo degli elementi del manto di copertura preesistente, inserendo in maniera alterna e casuale il materiale nuovo in sostituzione di quello ammalorato e non più recuperabile.

Non è ammessa la realizzazione di lucernari.

È ammessa la posa in opera di antenne televisive e paraboliche solo sulla copertura del volume aggettante il fabbricato principale posto lungo il prospetto posteriore dell'edificio, in maniera tale da realizzare il minor grado di alterazione del prospetto del fabbricato.

I nuovi solai di copertura dovranno essere realizzati con la tradizionale orditura in legno e con scempiato in laterizio (mezzane).

Comignoli e canne fumarie:

Nel restauro e nella realizzazione di nuovi comignoli è prescritto l'uso di forme e materiali tradizionali, con finitura ad intonaco.

Analoga prescrizione vale per il restauro e la realizzazione di torrini esalatori.

Non potranno essere realizzate canne fumarie in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio, e dovranno essere poste ad una distanza dalla gronda non inferiore all'altezza emergente dal manto di copertura.

Facciate:

È prescritto l'uso di intonaco a malta di calce, con il recupero delle parti di intonaco ancora solide, ove possibile, desumendone spessori e trattamenti e la tinteggiatura a calce nel colore originario

Si prescrive l'uso di gronde e pluviali in rame.

In occasione dell'esecuzione dei lavori si dovranno adottare tutti gli accorgimenti possibili perché gli impianti tecnologici in facciata vengano riordinati e non rechino pregiudizio alla qualità architettonica dei prospetti.

In particolar modo si dovrà procedere alla predisposizione di condotti sottotraccia, o qualora non sia possibile (impedimenti statici; facciate faccia a vista, etc.) si dovrà procedere con il posizionamento di discese verticali in corrispondenza dei confini dell'unità edilizia e ove possibile nascoste dai pluviali, o con tratti orizzontali in corrispondenza delle fasce marcapiano e tinteggiate.



I contatori di gas ed acqua potabile, qualora dovessero essere necessariamente poste in facciata, dovranno essere alloggiati in nicchie, la cui chiusura in metallo o materiali plastici deve esser tinteggiata con coloritura identica alle facciate.

È fatto divieto di posizionare gruppi di refrigeramento sulle facciate.

Infissi:

Gli infissi dovranno rispettare i caratteri morfologici e geometrici di quelli esistenti; è ammesso esclusivamente l'uso di infissi e persiane in legno, con finitura superficiale di colore verde o marrone e vetri trasparenti; è ammessa, altresì, la posa in opera di inferriate alle finestre purché in ferro battuto "brunito" o similari.

Si prescrive l'uso di infissi in legno per i garage o per altri locali simili, quali ad esempio la carraia esistente.

Al fine di consentire l'effettiva possibilità di recupero funzionale degli edifici in esame, è ammessa deroga ai requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. 5 luglio 1975, in riferimento ai rapporti aeroilluminanti ed all'altezza dei locali degli ambienti purché tali interventi non risultino peggiorativi della situazione esistente.

Scale esterne, terrazzi:

Non è consentita la realizzazione di scale esterne né quella di terrazzi a sbalzo.

Prescrizioni arie aperte:

Recinzioni:

È ammessa la recinzione delle aree di pertinenza dei singoli immobili con staccionate in legno opportunamente schermate con essenze arboree locali.

Sistemazioni esterne e pavimentazioni:

Ogni intervento dovrà garantire il mantenimento delle sistemazioni pianoaltimetriche e delle relative opere (muri a secco, ciglionamenti), gli impianti arborei coerenti con il disegno originario, i percorsi, le sistemazioni al suolo e le pavimentazioni di valore storico, le opere e gli elementi decorativi nonché gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni agrarie e paesaggistiche.

Nella costruzione di scannafossi non sarà consentito alterare i rapporti tra edificio e terreno di pertinenza; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante basolato in pietra tradizionale con dimensione interna massima dello stesso scannafosso pari a ml. 0,80.

A seguito di comprovata necessità potrà essere ammesso l'adeguamento della viabilità di accesso ai fabbricati esistenti, purché gli interventi proposti siano compatibili con l'assetto geomorfologico ed idraulico, nonché con le sistemazioni architettoniche e paesaggistiche preesistenti e non prevedano l'utilizzazione di pavimentazioni impermeabili in calcestruzzo o materiali bituminosi.

Sistemazioni a verde e piantumazioni:

È prescritto il mantenimento od il ripristino delle sistemazioni arboree esistenti congrue con le sistemazioni del paesaggio, nel dettaglio si prescrive il mantenimento delle siepi e degli alberi (salice, cipressi, etc.) esistenti.

Per eventuali nuovi impianti si dovranno utilizzare essenze arboree autoctone e tipiche sistemazioni tradizionali.



**Rilievo
fotografico:**



Veduta da sud-ovest



Veduta da sud-est



Veduta da sud-est del fronte principale e delle sistemazioni arboree dell'area di accesso



Comune di Collesalvetti
REGOLAMENTO URBANISTICO

Schedatura interventi sugli edifici esistenti in ambito rurale - Allegato F



Prospetto principale e vialino di accesso



Prospetto posteriore



Veduta da nord-est



La carraia in una veduta da sud est



La carraia in una veduta da ovest