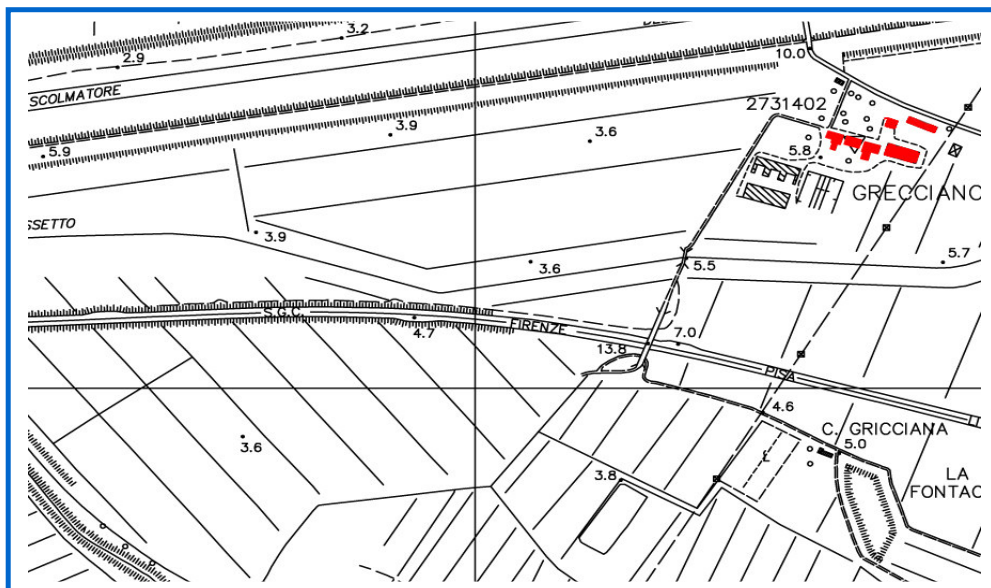


Scheda n. 02 Grecciano

Ubicazione: I fabbricati sono inseriti, dal Piano Strutturale vigente del Comune di Collesalveti nel **Sottosistema Rurale con prevalente funzione rurale, U.T.O.E. n. 9 – Grecciano**, al limite nord orientale del territorio comunale.



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

Descrizione: Si tratta di un complesso edilizio rurale, costituito da più corpi di fabbrica di differente datazione, destinazione d'uso e qualità architettonica e documentale.

Nel complesso, il centro aziendale appare meritevole di tutela e di recupero delle porzioni incongrue.

Il Dizionario geografico storico, "Repetti", pone Grecciano in Comune di Fauglia, forse a causa delle divisioni delle diocesi.

L'ubicazione lo vede situato in pianura, tra il fiume Isola a Ponente, il Fosso reale a Tramontana, il fiume Orcina a Levante e la tenuta di valtriano a Mezzogiorno.

I primi dati scritti che si hanno su Grecciano risalgono all'Agosto del 755 dove si trova citata una donazione che *Rotcando di Grecciano* fa alla chiesa di San Frediano, ivi eretta, di alcuni terreni posti parte in Delica e parte nel Luogo.

Il catasto originale più antico è quello del 1622 insieme a quello di Nugola.

Come si vede trattasi di edificio storico di notevole interesse, il corpo principale, simmetrico costa di un blocco principale, posto su 3 piani e di 2 ali laterali che si sviluppano su 2 piani leggermente staccate dal blocco principale ma collegate a questo da un percorso aereo al quale si accede dal primo piano.

Le ali laterali presentano una facciata che termina con una quinta muraria con motivo curvilineo, fatto da 2 semiarchi concavi raccordati da uno convesso, in uno dei quali trova alloggio la campana della chiesetta annessa.



Il blocco principale presenta un rigore formale dato dall'allineamento dei 3 ordini di aperture, dal coronamento posto subito sotto gronda, dalle paraste agli angoli e dalle cornici poste intorno alle aperture.

Contribuisce a tale rigore l'uso di intonaco e colorimetrie bicromatiche che evidenziano gli elementi decorativi.

Anche la distribuzione planimetrica, con ingresso originario posto in asse del fabbricato principale e giardini laterali contribuiscono a dare l'immagine dell'importanza dell'edificio.

Concludo l'area alcuni immobili di sicuramente di epoca ed importanza minore.

Tra questi da sottolineare il fabbricato "B" costituito da 2 silos di pregevole fattura e il fabbricato "C" originariamente adibito a stalle con sovrastante fienile e tettoia creata con il prolungamento della copertura a capanna sorretta da una serie di pilastri in mattoni a faccia a vista.



Individuazione dei fabbricati.

Prescrizioni generali sui fabbricati:

Eventuali interventi che comportino l'aumento di unità immobiliari, saranno soggetti a preliminare approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di apposito Piano di Recupero e studio di un progetto unitario 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.

Eventuali 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.

Analogha 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.

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, e vetri trasparenti; è ammessa, altresì, la posa in opera di inferriate alle finestre purché in ferro battuto "brunito" o similari.

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 e/o a tasca.

Prescrizioni Fabbr. "A":

Il fabbricato "A" si configura come l'originaria casa mezzadrile e appare, attualmente in scadenti condizioni di manutenzione.

Pur avendo pregio architettonico limitato, se ne prescrive il recupero al fine di conservare la rilevanza documentale dell'impianto planimetrico e spaziale dell'originaria aia definita, oltre che dal fabbricato in esame, dall'ala orientale del complesso padronale, dal fabbricato settentrionale ("B") che comprende i silos e dalle vecchie stalle ("C").

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con aumento di S.U.L. e modifica della quota di imposta degli orizzontamenti.

E' data facoltà di operare una sostituzione edilizia di tale immobile purché l'ubicazione della nuova volumetria sia tale da ricreare un impianto planimetrico consono con l'assetto dell'originale struttura immobiliare.

Coperture:

Non è ammessa la realizzazione di lucernari.

È ammessa la posa in opera di antenne televisive e paraboliche solo in aderenza alle pareti dell'abbaino esistente, in maniera tale da realizzare il minor grado di alterazione del prospetto del fabbricato.

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

Facciate:

Nella posa, risistemazione e riordino degli impianti tecnologici e dei cavi



in facciata, si dovrà procedere alla predisposizione di condotti sottotraccia, o qualora non sia possibile (impedimenti statici) 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.

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 e vetri trasparenti.

Rilievo fotografico:



Prescrizioni Fabbr. "B":

Il fabbricato "B" si configura come un edificio pluriuso chiuso in testata dai volumi cilindrici dei silos, attualmente in modeste condizioni manutentive.

La singolarità tipologica dell'edificio, lo rende di elevato valore documentale, e quindi meritevole di conservazione.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con aumento della S.U.L. e della quota di imposta degli orizzontamenti, senza alterazione dei profili del fabbricato ed ampliamenti volumetrici.

Coperture:

È ammessa la realizzazione di lucernari con infissi in legno nel solo corpo longitudinale più basso.

Non è ammessa la posa in opera di antenne televisive e paraboliche.

Facciate:

Gruppi di refrigeramento potranno essere unicamente collocati sulla copertura della porzione più bassa del fabbricato, in prossimità dell'attacco con i volumi cilindrici, in maniera tale da quanto più nascosti alla vista.

Infissi:

È ammesso esclusivamente l'uso di infissi e in legno, con finitura superficiale di colore verde e vetri trasparenti; le inferriate alle finestre purché in ferro battuto "brunito" o similari potranno avere finitura a tinteggiatura verde o rossa.

Relativamente ai sistemi di oscuramento è consentito l'uso di avvolgibili in PVC (dello stesso colore degli intonaci) per la porzione di fabbricato

più bassa e di portelloni o scuri in legno per gli infissi e le aperture dei silos (anche con finitura a tinteggiatura verde o rossa).

Si prescrive l'uso di infissi in legno per il garage o per altri locali simili.

Scale esterne, terrazzi:

Relativamente ai soli silos si ammette la trasformazione dei terrazzini esistenti in balconi, dotati di parapetto in ferro di disegno semplice in linea e in armonia con la natura e l'aspetto del fabbricato.

Rilievo fotografico:



Il fabbricato "B" in una veduta dall'aia.

Prescrizioni Fabbr. "C":

Il fabbricato "C" è costituito dal volume delle stalle e da un fabbricato più alto posto in adiacenza ad esse, sulla testata orientale della costruzione.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con aumento della S.U.L. e della quota di imposta degli orizzontamenti, senza alterazione dei profili del fabbricato ed ampliamenti volumetrici.

Coperture:

È ammessa la realizzazione di lucernari con infissi in legno.

La posa in opera di antenne televisive e paraboliche è ammessa solo in aderenza alla parete esterna occidentale del volume emergente.

Facciate:

Gruppi di refrigeramento potranno essere unicamente collocati in maniera tale da risultare invisibili tanto dalla strada di accesso al complesso rurale, tanto dall'aia antistante il fabbricato stesso.

Infissi:

È ammesso esclusivamente l'uso di infissi e in legno, con finitura superficiale di colore verde e vetri trasparenti; è ammessa, altresì, la posa in opera di inferriate alle finestre purché in ferro battuto "brunito" o similari (anche con finitura a tinteggiatura bianca o rossa).

Relativamente ai sistemi di oscuramento è consentito l'uso di persiane e/o di portelloni o scuri in legno (anche con finitura a tinteggiatura verde o rossa).



Rilievo fotografico:



Il fabbricato "C" in una veduta dall'aia.

Prescrizioni Fabbr. "D":

Il fabbricato "D" costituisce con la villa e con il fabbricato simmetrico ad ovest di quest'ultima, il centro aziendale ed il nucleo di maggior pregio e valore di immagine ambientale dell'intero complesso.

I solai di copertura sono parzialmente crollati e lo stato manutentivo risulta, nel suo complesso piuttosto carente.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con aumento della S.U.L. e della quota di imposta degli orizzontamenti, senza alterazione dei profili del fabbricato ed ampliamenti volumetrici.

Nell'ambito di un Piano di recupero, si prescrive la demolizione delle superfetazioni retrostanti al fine di ricomporre l'aspetto originario del complesso.

Coperture:

È ammessa la realizzazione di lucernari con infissi in legno.

La posa in opera di antenne televisive e paraboliche è ammessa solo in aderenza alla parete esterna settentrionale emergente rispetto al profilo della falda.

Facciate:

I sistemi e le tipologie di illuminazione da esterno dovranno essere oggetto di studio progettuale unitario di dettaglio che si armonizzino con le qualità architettoniche ed ambientali del complesso e ne valorizzino il pregio.

Gruppi di refrigeramento potranno essere unicamente collocati in maniera tale da risultare invisibili tanto dalla strada di accesso al complesso rurale, tanto dall'aia antistante il fabbricato stesso.

Infissi:

È ammesso esclusivamente l'uso di infissi e in legno, con finitura superficiale di colore verde o grigio e comunque identico a quello del corpo simmetrico occidentale, e vetri trasparenti; le inferriate potranno avere finitura a tinteggiatura bianca o grigia.

Relativamente ai sistemi di oscuramento è consentito l'uso di persiane in legno (anche con finitura a tinteggiatura verde o grigia).

Si prescrive l'uso di infissi in legno per il garage o per altri locali simili.



**Rilievo
fotografico:**



Il fabbricato "D" in una veduta dall'aia.



Il fabbricato "D" , il prospetto orientale in una veduta dall'aia.



Il fabbricato "D", particolare delle cornici e dello stato di degrado del fabbricato.



Il fabbricato "D", particolare della cappella.

**Prescrizioni
 Fabbr. "E":**

Il fabbricato "E", costituisce l'edificio padronale, e rappresenta il fulcro dell'intero complesso.

Lo stato manutentivo risulta, nel suo complesso piuttosto carente, in relazione, principalmente agli infissi, alle strutture di gronda e alla copertura.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con aumento della S.U.L. e della quota di imposta degli orizzontamenti, senza alterazione dei profili e del prospetto del fabbricato né ampliamenti volumetrici.

Coperture:

È ammessa la realizzazione di lucernari con infissi in legno.

L'eventuale posa in opera di antenne televisive e paraboliche è ammessa solo in aderenza alla loggia emergente dal solaio di copertura.

Facciate:

I sistemi e le tipologie di illuminazione da esterno dovranno essere oggetto di studio progettuale unitario di dettaglio che li armonizzi con le qualità architettoniche ed ambientali del complesso e ne valorizzino il pregio.

Gruppi di refrigeramento potranno essere unicamente collocati in maniera tale da risultare invisibili tanto dalla strada di accesso al complesso rurale e dall'aia antistante il fabbricato, quanto dal giardino retrostante l'edificio.

Infissi:

È ammesso esclusivamente l'uso di infissi e in legno, con finitura superficiale di colore verde, e vetri trasparenti; è ammessa, altresì, la posa in opera di inferriate alle finestre del solo piano terreno purché in ferro battuto "brunito" o similari (anche con finitura a tinteggiatura grigia o verde).

Relativamente ai sistemi di oscuramento è consentito l'uso di persiane in legno con finitura a tinteggiatura verde.

**Rilievo
 fotografico:**



Il fabbricato "E", fronte settentrionale, in una veduta dalla strada di accesso al complesso edilizio.



Il fabbricato "E", scorcio del prospetto principale dal vialino antistante il complesso.



Il fabbricato "E", struttura di collegamento con il fabbricato "D".



Il fabbricato "E", prospetto meridionale, sul giardino.



Il fabbricato "E", struttura di collegamento con il fabbricato "F".



Il fabbricato "E", prospetto meridionale e collegamento con il fabbricato "F".



Il fabbricato "E", particolare della loggia di copertura.



**Prescrizioni
Fabbr. "D":**

Il fabbricato "F" costituisce con la villa e con il fabbricato simmetrico ad est di quest'ultima, il centro aziendale ed il nucleo di maggior pregio e valore di immagine ambientale dell'intero complesso.

Ospita diversi locali accessori, funzionali alla conduzione dell'azienda.

I solai di copertura sono parzialmente crollati e lo stato manutentivo risulta, nel suo complesso piuttosto carente.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con aumento della S.U.L. e della quota di imposta degli orizzontamenti, senza alterazione dei profili e del prospetto del fabbricato, né ampliamenti volumetrici.

Nell'ambito si prescrive la demolizione delle superfetazioni retrostanti, addossate al fronte meridionale del fabbricato, al fine di ricomporne l'aspetto originario.

Coperture:

È ammessa la realizzazione di lucernari con infissi in legno.

La posa in opera di antenne televisive e paraboliche è ammessa solo in aderenza alla parete esterna settentrionale emergente rispetto al profilo della falda.

Facciate:

Gruppi di refrigeramento potranno essere unicamente collocati in maniera tale da risultare invisibili tanto dalla strada di accesso al complesso rurale e dall'aia antistante il fabbricato, quanto dal giardino retrostante l'edificio.

Infissi:

È ammesso esclusivamente l'uso di infissi e in legno, con finitura superficiale di colore verde, e vetri trasparenti; è ammessa, altresì, la posa in opera di inferriate alle finestre del solo piano terreno purché in ferro battuto "brunito" o similari (anche con finitura a tinteggiatura grigia o verde).

Relativamente ai sistemi di oscuramento è consentito l'uso di persiane in legno con finitura a tinteggiatura verde.

**Rilievo
fotografico:**



Il fabbricato "F", prospetto settentrionale e collegamento con il fabbricato "E", in una veduta dalla strada di accesso al complesso edilizio rurale.



Il fabbricato "F", scorcio del prospetto principale dal vialino antistante il complesso.



Il fabbricato "F", particolare del prospetto e dello stato di degrado dell'edificio.



Il fabbricato "F", particolare delle inferriate in ferro battuto.



Il fabbricato "F", prospetto sudoccidentale e superfetazioni.

**Prescrizioni
aree aperte:**

Recinzioni:

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

Relativamente alla recinzione del giardino retrostante la villa, è ammessa la demolizione ed in ogni caso si prescrive la rimozione della recinzione in pali metallici e rete a maglia sciolta.

Sistemazioni esterne e pavimentazioni:

Ogni intervento dovrà garantire il mantenimento delle sistemazioni piano altimetriche 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.

Si prescrive il ripristino del vialino di accesso antistante la villa con pavimentazioni in pietra naturale, cotto o ghiaia, nonché la sistemazione delle aiuole laterali con delimitazione in cordonati di pietra.

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 e cotto on 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.

Nelle aree aperte la realizzazione di piscine, è soggetta a preliminare approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di apposito Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale redatto a cura di tecnico abilitato su richiesta di imprenditore agricolo professionale come definito dalla normativa vigente in materia, e comunque solo a seguito di comprovata sostenibilità dell'intervento dal punto di vista delle infrastrutture, dei servizi, delle risorse idriche ed energetiche.

Sistemazioni a verde e piantumazioni:

È prescritto il mantenimento od il ripristino delle sistemazioni arboree esistenti congrue con le sistemazioni del paesaggio e per eventuali nuovi impianti si dovranno utilizzare essenze arboree autoctone e tipiche sistemazioni tradizionali.



**Rilievo
fotografico:**



Il giardino antistante il complesso edilizio.



Il vialino di accesso al complesso in una veduta verso nord.