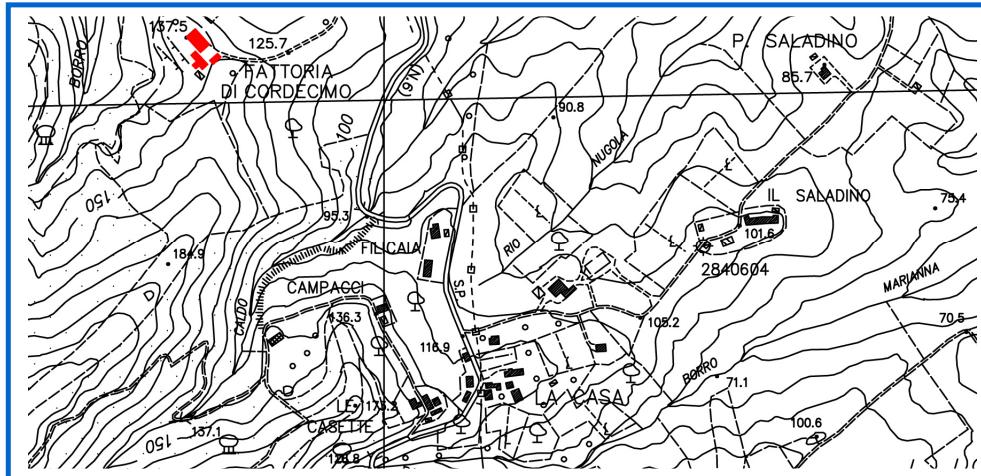




Scheda n. 05 Fattoria di Cordecimo

Ubicazione: I fabbricati sono inseriti, dal Piano Strutturale vigente del Comune di Collesalvetti nel **Sottosistema Rurale con funzione rurale di protezione ambientale, U.T.O.E. n. 14 – Colline livornesi**, a nord-est dell'abitato di Pietreto-La Casa.



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

Descrizione: Posto sulla cima di un leggero rilievo, il complesso si presenta costituito da numerosi fabbricati, disposti a conformare una corte (aia) su cui affacciano i fabbricati rurali e la cappella annessa alla casa padronale che allungandosi sul crinale, attraverso un'ampia terrazza si apre al paesaggio circostante.

La denominazione Cordecimo (che proveniva probabilmente da Quardecimo, località citata in alcuni manoscritti del XIII secolo), fu sostituita con quella di Coldecimo.

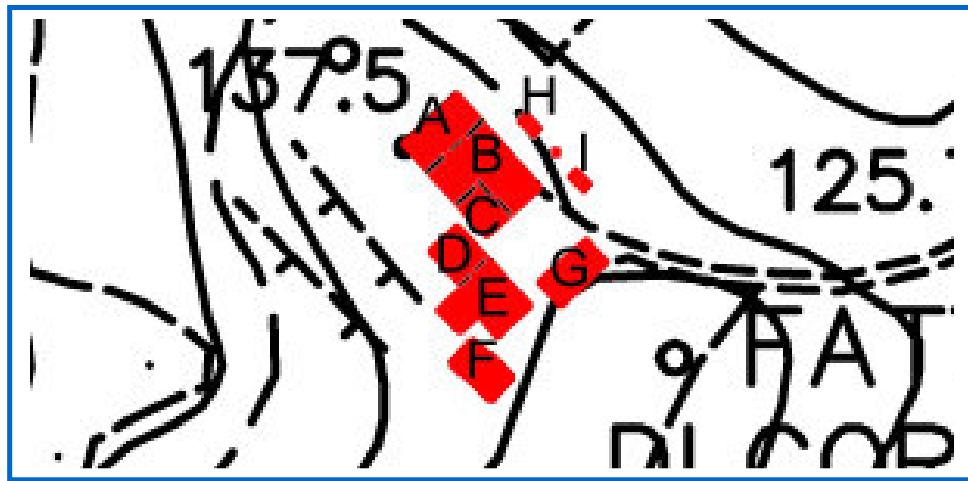
Originariamente le due vicine fattorie vennero accorpate in una unica azienda, creando le "fattorie riunite di Coldecimo e Saladino". Le 2 fattorie riunite erano composte da 14 poderi affidati ad altrettante famiglie di mezzadri.

Si tratta di un notevole e pregevole complesso edilizio con edifici disposti a formare una corte a comune con "fuga visiva" verso la vallata, percorrendo tale corte, una volta usciti dalla cortina dell'edificato, si apre il giardino un tempo sicuramente molto rigoglioso, che termina su una balaustra che si affaccia sulla vista della vallata e da dove si può vedere la fattoria di Acquaviva.

Gli immobili sono di fattura "semplice" edifici di 2 piani con annesso mezzanino per il corpo principale, quest'ultimo di rigorosità prospettica data dal perfetto allineamento sia in orizzontale sia in verticale delle aperture.

All'interno del complesso trovasi anche la piccola chiesa padronale ultimamente adibita ad magazzino.

La qualità architettonica di ogni singolo edificio non è pregevole (finiture in intonaco, assenza di cornici e/o modanature, forma pianoaltrimetrica banale etc) ma riveste una notevole testimonianza sia per la composizione formale che i vari edifici creano sia per l'ubicazione sulla quale si trova.



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 dell'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.

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.

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 identico agli elementi esistenti 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.

Rilievo Fotografico:



Veduta della fattoria dalla strada di accesso a nord-est del complesso

Prescrizioni Fabbr. "A":

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con aumento di S.U.L., ma all'interno dei volumi e dei profili esistenti.

Nel rispetto dei caratteri morfologici e geometrici degli infissi esistenti e delle prescrizioni su indicate, è ammessa la realizzazione di nuove aperture, purché allineate sia orizzontalmente che verticalmente, nella sola facciata sud orientale del fabbricato, ove sia dimostrato che ciò non comporti pregiudizio alla stabilità dello stesso.

Si ammette la riapertura della finestra posta sull'angolo occidentale della facciata nord occidentale o la sua trasformazione in porta per ragioni di simmetria del prospetto.

Coperture:

Non è ammessa la realizzazione di lucernari.

È ammessa la posa in opera di antenne televisive e paraboliche solo in adiacenza alla parete sud-orientale della casa colonica in aderenza al corpo di fabbrica compreso tra quest'ultimo e la cappella, e comunque non emergente la falda occidentale di detto corpo.

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



Comignoli e canne fumarie:

Non potranno essere realizzate canne fumarie in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio se non in aderenza a quella già esistente sulla parete sud orientale e con la medesima profondità, e dovranno essere poste ad una distanza dalla gronda non inferiore all'altezza emergente dal manto di copertura.

Facciate:

Relativamente agli interventi sulle facciate si prescrive il mantenimento della colorazione giallo-ocra originale del manufatto.

Si prescrive la conservazione delle sedute poste sulla facciata nord ovest.

Rilievo fotografico:



Veduta del fabbricato "A" da nord



Veduta del fabbricato "A" da nord



Sopra: scorci del fabbricato "A" da nord-ovest e, sotto, veduta del fabbricato "A" da nord-ovest





Scorcio da nord est del prospetto nord occidentale



**Prescrizioni
Fabbr. "B":**

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con aumento di S.U.L., ma all'interno dei volumi e dei profili esistenti.

Coperture:

È ammessa la realizzazione di lucernari sulla sola falda occidentale del fabbricato.

È ammessa la posa in opera di antenne televisive e paraboliche solo in adiacenza a quelle consentite per il fabbricato "A" cui si rimanda.

Facciate:

Relativamente agli interventi sulle facciate si prescrive il mantenimento della colorazione originale del manufatto.

Infissi:

Si prescrive il mantenimento degli infissi lignei per i locali quali garages, magazzini o similari.

Scale esterne, terrazzi:

Si prescrive la risistemazione della scala esterna e del pianerottolo di arrivo con materiali identici a quelli esistenti, con particolare riferimento alle cimase in laterizio faccia a vista.

**Rilievo
fotografico:**



Angolo sud orientale del fabbricato "B"



Fianco sud occidentale del fabbricato "B"



Fronte sud occidentale del fabbricato "B"



Fronte sud occidentale del fabbricato "B", dettaglio della scala esterna

**Prescrizioni
Fabbr. "C":**

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con aumento di S.U.L., ma all'interno dei volumi e dei profili esistenti.

Coperture:

Non è ammessa la realizzazione di lucernari. Non è ammessa la posa di antenne televisive o satellitari.

Facciate:

Relativamente agli interventi sulle facciate si prescrive il mantenimento della colorazione originale degli intonaci.

Ove possibile si auspica il mantenimento degli elementi vegetali rampicanti in facciata o la loro nuova piantumazione, avendo cura di liberare parzialmente la porzione di ingresso del prospetto.

Si prescrive altresì la conservazione delle cornici e delle lesene esistenti, nonché della croce e della torre campanaria, con la cura del restauro.

**Rilievo
fotografico:**



Il fabbricato "C" in una veduta dal vialino di accesso e suo inserimento sulla corte della fattoria



Angolo sud occidentale della cappella



Dettaglio della facciata e della torre campanaria



**Prescrizioni
Fabbr. "D":**

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con aumento di S.U.L., ma all'interno dei volumi e dei profili esistenti.

Coperture:

Non è ammessa la realizzazione di lucernari.

Facciate:

Relativamente agli interventi sulle facciate si prescrive il mantenimento della colorazione originale degli intonaci.

È ammessa la posa in opera di antenne satellitari nella sola facciata occidentale del fabbricato e comunque in posizione non emergente dalla linea di colmo della copertura.

Infissi:

Si prescrive l'adozione di infissi lignei per i locali quali garages, magazzini o similari, analoghi a quelli esistenti nel complesso.

Scale esterne, terrazzi:

Si prescrive la risistemazione della scala esterna e della terrazza di arrivo al piano primo con materiali identici a quelli esistenti e con particolare cura alla conservazione della ringhiera.



Prospetto orientale del fabbricato "D"

**Prescrizioni
Fabbricati
"E" ed "F":**

Al fine di concorrere alla riqualificazione d'insieme dell'intero complesso, si ammette l'intervento di sostituzione edilizia limitatamente ai volumi aggettanti il corpo di fabbrica principale del fabbricato "E", nonché il 50% del volume della veranda di accesso al piano primo e l'intero corpo di fabbrica "F".

Tale intervento dovrà limitarsi alla realizzazione di un'unica costruzione in muratura, con finitura ad intonaco di colorazione identica a quella del fabbricato "E", con copertura a falde e manto di tegole in laterizio del tipo tegole piane e coppi, situato in luogo del fabbricato "F" ed avente altezza massima pari a mt. 3,50.



Si prescrive la realizzazione di sistemi di mascheramento o schermatura di tutti gli apparati tecnologici ed impiantistici, all'interno della sagoma del fabbricato.

Relativamente al fabbricato "E" sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con aumento di S.U.L., ma all'interno dei volumi e dei profili del fabbricato risultante a seguito della demolizione dei volumi retrostanti e della veranda.

Coperture:

Non è ammessa la realizzazione di lucernari.

Facciate:

Relativamente agli interventi sulle facciate si prescrive il mantenimento della colorazione originale degli intonaci.

Contestualmente alla demolizione della veranda di accesso al piano primo, nonché al recupero del 50% della sua volumetria nel nuovo fabbricato, si ammette la realizzazione di una tettoia, con struttura in legno e copertura in laterizio del tipo a tegole piane e coppi, raccordata alla quota della copertura del volume accessorio attiguo.

È ammessa la posa in opera di antenne satellitari nella sola facciata occidentale del fabbricato e comunque in posizione non emergente dalla linea di colmo della copertura.

Infissi:

Si prescrive l'adozione di infissi lignei per i locali quali garages, magazzini o similari, analoghi a quelli esistenti nel complesso.

Si ammette altresì la riapertura dei vani porta al piano terreno, e la realizzazione di nuove finestre, allineate verticalmente a quelle del piano primo, con infissi aventi caratteri morfologici e geometrici analoghi a quelli esistenti.

Scale esterne, terrazzi:

Si prescrive la risistemazione della scala esterna e della terrazza di arrivo al piano primo con materiali identici a quelli esistenti.

**Rilievo
fotografico:**



Prospetto orientale del fabbricato "E"



Dettaglio della scala esterna posta sul prospetto orientale del fabbricato "E"



Prospetto meridionale del fabbricato "D"



Prospetto occidentale del fabbricato "D" e dettaglio dei volumi soggetti a sostituzione edilizia



Fabbricato "F"



**Prescrizioni
Fabbr. "G":**

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con aumento di S.U.L., ma all'interno dei volumi e dei profili esistenti.

Coperture:

Non è ammessa la realizzazione di lucernari.

Facciate:

Relativamente agli interventi sulle facciate si prescrive il mantenimento della colorazione originale degli intonaci.

È ammessa la posa in opera di antenne satellitari nella sola facciata occidentale del fabbricato e comunque in posizione non emergente dalla linea di colmo della copertura.

**Rilievo
fotografico:**



Fabbricato "G"



**Prescrizioni****Fabbr. "H":**

Si tratta di un fabbricato di più recente costruzione.

Le finalità della presente normativa tendono a qualificare il fabbricato in conformità ai caratteri morfologici dell'insieme del complesso immobiliare.

Coperture:

Non è ammessa la realizzazione di lucernari, né la posa di antenne televisive e/o satellitari.

È prescritta la posa di manto di copertura tradizionale in laterizio con tegole piane e coppi.

Facciate:

Relativamente agli interventi sulle facciate si prescrive la sostituzione della colorazione degli intonaci, con il pigmento rosso analogo agli edifici non padronali del complesso immobiliare.

Rilievo fotografico:

Vista d'insieme del fabbricato "H", del pozzo e del pergolato

Prescrizioni**Fabbr. "I":**

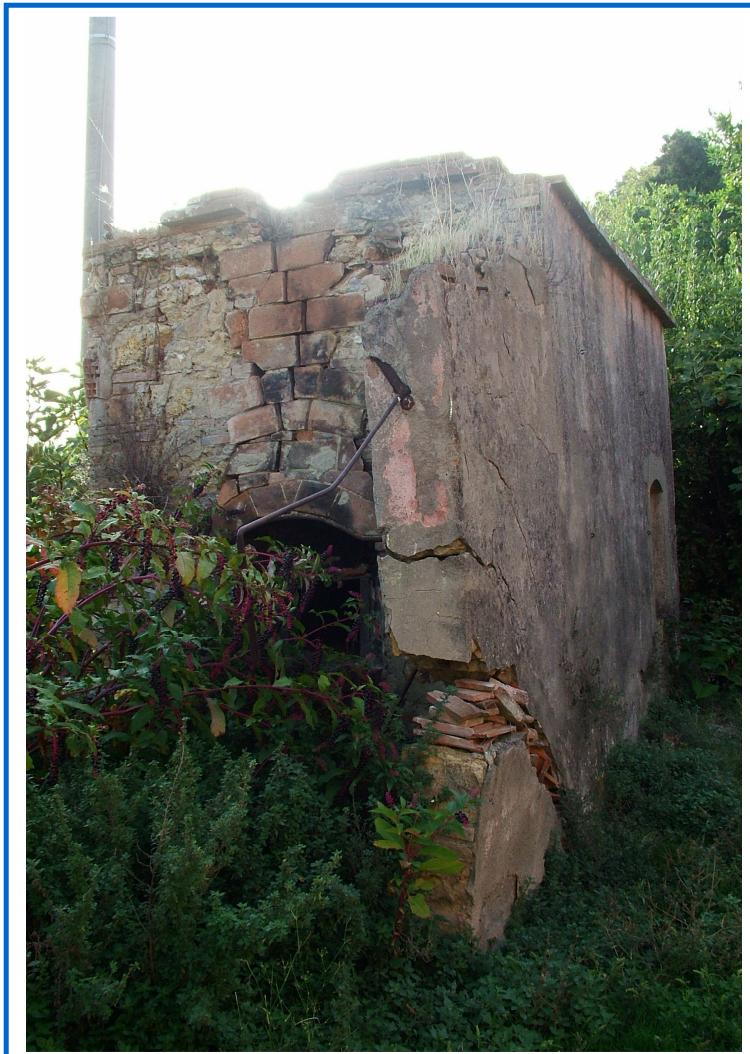
Si tratta di un piccolo manufatto in muratura, oggi parzialmente in rovina, limitatamente alla porzione settentrionale addossata allo stesso, che, originariamente, ospitava il forno.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con aumento di S.U.L., ma all'interno dei volumi e dei profili esistenti.

Si prescrive il restauro del forno, al fine di conservarne il valore storico-documentale.



**Rilievo
fotografico:**



Vista della porzione settentrionale del fabbricato "I", dettaglio del forno



Vista del fabbricato "I" da ovest



**Prescrizioni
aree aperte:**

Recinzioni:
È consentita la sola conservazione della recinzione esistente e delle murature dei terrazzamenti, ed il ripristino delle porzioni ammalate in conformità ai caratteri degli elementi esistenti, con particolare cura per il mantenimento delle cimase in laterizio e per l'omogeneizzazione dei parapetti sulla porzione terrazzata.

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.

Si ammette la sistemazione del vialino di accesso e dell'aia con fondo in ghiaia e la pavimentazione in pietra naturale o in piastrelle di cotto, per una larghezza massima di mt. 2,50, della porzione antistante la cappella.

Si prescrivono altresì la conservazione del pergolato posto sul fronte orientale del complesso, ripristinandone, con identico rapporto di foratura la copertura vegeta, la conservazione con la cura del restauro del pozzo, e della pompa posta sul lato occidentale del complesso immobiliare, al fine di preservarne il valore documentale.

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 (cipressi, etc.) esistenti.

Per eventuali nuovi impianti si dovranno utilizzare essenze arboree autoctone e tipiche sistemazioni tradizionali e si dovrà porre cura alla conservazione delle vedute panoramiche ed alla fruizione paesaggistica del complesso.

**Rilievo
fotografico:**



La pompa posta sul lato occidentale del complesso, e la pavimentazione in cotto della cisterna



Vialino di accesso all'aia



Porzione orientale del giardino



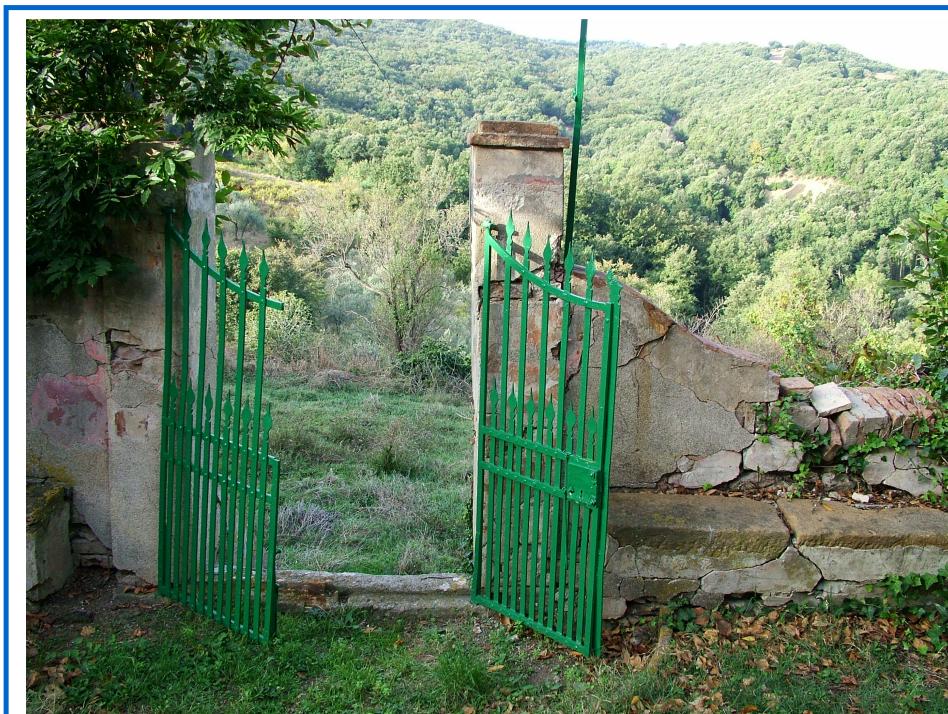
Il fabbricato padronale ed il giardino sulla terrazza antistante



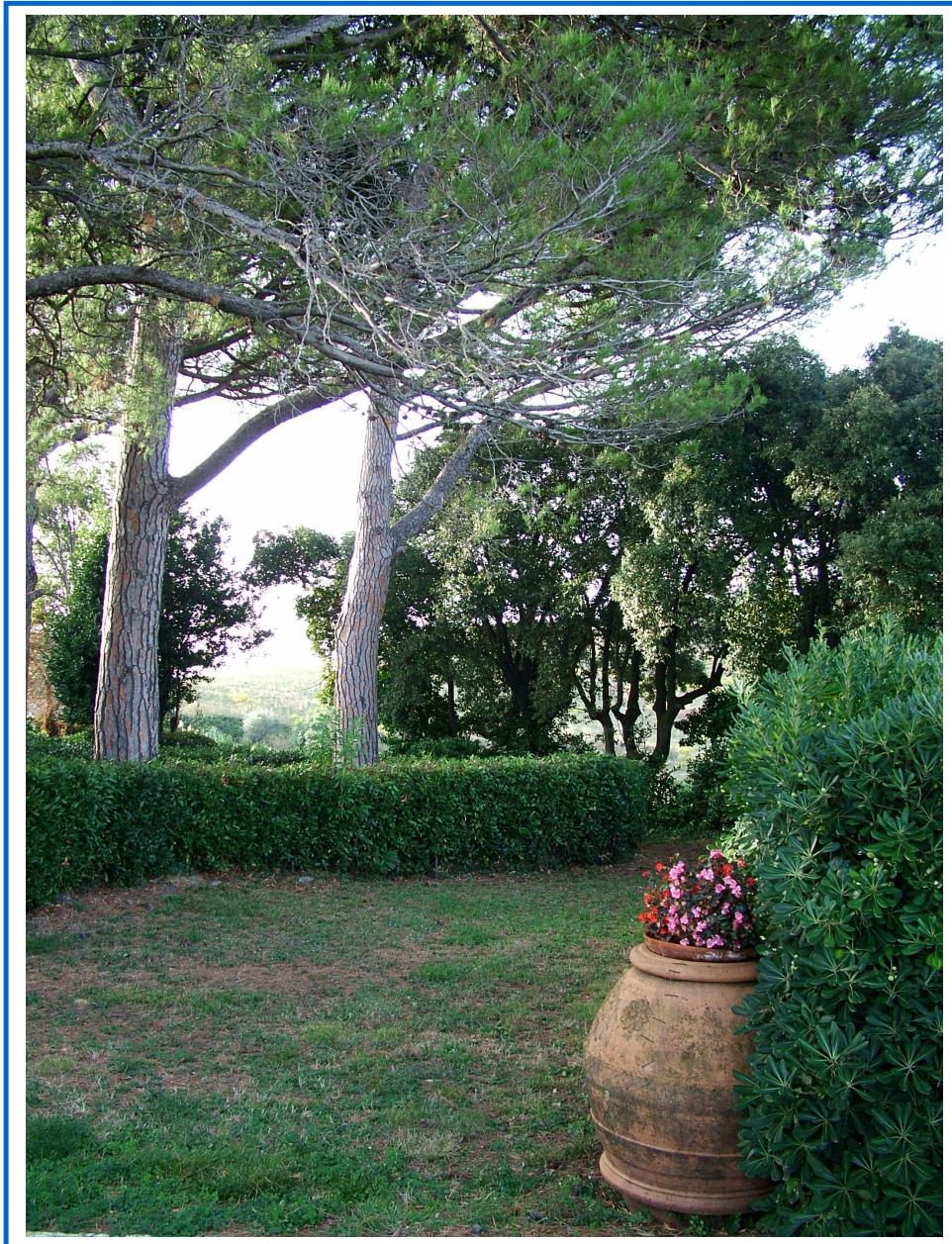
Il giardino ed il prospetto della casa padronale in una veduta da nord



Dettaglio delle murature della terrazza



Cancello e recinzioni lato ovest



Sistemazione del giardino sulla terrazza