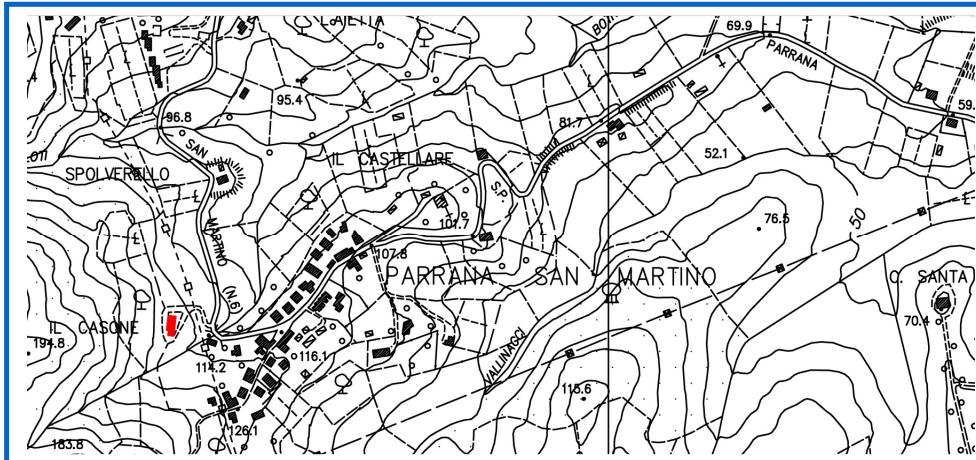




Scheda n. 06 Il Casone

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**, alla periferia occidentale dell'abitato di Parrana San Martino.



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

Descrizione: Il complesso, circondato da una fitta vegetazione arborea, si presenta costituito dal fabbricato padronale, al cui lato meridionale si sono accorpatisi altri edifici connessi alla conduzione dei fondi, e da una piccola cappella isolata, posta in prossimità dello spigolo nord orientale del fabbricato.

Il complesso appare in stato di abbandono ed in scadenti condizioni manutentive; alla luce dei caratteri e delle qualità architettoniche degli edifici che lo compongono emerge l'interesse e la necessità di un recupero integrato ed articolato dell'insieme dei fabbricati.

L'edificio principale, al quale si sono aggiunte altri edifici minori in superfetazione, appare, anche se in stato di abbandono, di notevole valore architettonico — morfologico: si tratta di un edificio a pianta rettangolare dal quale si accede da una scalinata di pochi gradini (5/6), che si sviluppa in altezza su 2 piani di notevole altezza, oltre al piano sottotetto.

La distribuzione dei vuoti e dei pieni è simmetrica, portone di ingresso con arco al centro con una finestra a destra ed una a sinistra al piano terra, allineamento delle tre finestre ap piano primo e stessa cosa per le tre piccole finestre al piano sottotetto, terminano la facciata la cornice con sovrastanti mensoloni a reggere il coronamento sul quale si diparte la copertura a padiglione.

La facciata è intonacata, ma al PT l'intonaco è trattato con incisioni a ricreare il finto bugnato; ogni apertura presenta la propria cornice e che nel caso delle finestre ha un proprio coronamento. Tra il piano terra ed il primo vi è inserita una fascia marcapiano.

I restanti immobili anche perché di epoca successiva non hanno elementi architettonici di pregio, ad esclusione della piccola cappellina distaccata dal corpo principale che presenta caratteristiche tipiche del gotico (arco ogivale).



**Prescrizioni
Fabbricato
Padronale:**

Il fabbricato padronale appare, attualmente in scadenti condizioni di manutenzione.

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.

Coperture:

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, avendo cura che il suo posizionamento incida in maniera minimale nell'alterazione dei prospetti del fabbricato stesso.

I nuovi solai di copertura, se occorrenti, 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, altresì, il ripristino del disegno del bozzato e delle cornici posto al piano terreno.

Si prescrive l'uso di gronde e pluviali in rame, eliminando la loro traslazione trasversale lungo le facciate del fabbricato.

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) 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, se non opportunamente schermate ed armonizzate con le qualità e le caratteristiche dei prospetti.

È consentito il ripristino delle aperture, tamponate nel corso del tempo, sia sul prospetto settentrionale (piano terreno e primo), che su quello occidentale (piano primo e sottotetto).

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 marrone 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).

Al fine di consentire l'effettiva possibilità di recupero funzionale dell'edificio 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.

**Rilievo
fotografico:**



Prospetto principale del fabbricato padronale.



Scorcio del prospetto nord.



Angolo su occidentale e superfetazioni in precario stato manutentivo.



**Prescrizioni
fabbricato
rurale:**

Il fabbricato rurale, attualmente in scadenti condizioni manutentive, si articola in due piani fuori terra, posti in contiguità con l'edificio padronale attraverso una serie di piccoli volumi e superfetazioni addossate sul lato occidentale.

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.

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 progetto unitario per la sistemazione dell'intero complesso immobiliare.

All'interno della prospettiva del piano di Recupero si prescrive la demolizione delle superfetazioni e del capannone posto nel resede del complesso, a sud-est dello stesso, e la contestuale sostituzione delle superfici con un unico fabbricato in muratura, in luogo del capannone esistente, avente altezza massima pari a mt. 6,00.

Coperture:

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.

È ammessa la posa in opera di antenne televisive e paraboliche, avendo cura che il suo posizionamento incida in maniera minimale nell'alterazione dei prospetti del fabbricato stesso.

Relativamente al fabbricato, eventualmente oggetto di sostituzione edilizia, si prescrive l'uso di manto di copertura in laterizio con coppi ed embrici.

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 ed in nessun caso potranno essere collocati sui volumi dei silos.

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) 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.

Gruppi di refrigeramento potranno essere collocati, tanto negli edifici esistenti, quanto nell'eventuale fabbricato di nuova realizzazione, a patto di essere inseriti armonicamente nei prospetti od opportunamente schermati nelle facciate o sulle coperture.

Si consente il ripristino di aperture in facciata tamponate nel corso degli anni, con particolare riferimento all'apertura ad arco, posta sul prospetto meridionale, piano terreno.

Infissi:

Gli infissi dovranno rispettare i caratteri morfologici e geometrici di quelli esistenti; è ammesso esclusivamente l'uso di infissi e in legno, anche con finitura superficiale di colore marrone o bianco 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).

Relativamente ai sistemi di oscuramento è consentito l'uso di persiane e/o portelloni o scuri in legno, con finitura superficiale identica agli infissi. Si prescrive l'uso di infissi in legno per il garage o per altri locali simili.

Al fine di consentire l'effettiva possibilità di recupero funzionale dell'edificio 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.

Relativamente alla scala esterna esistente si prescrive, per quanto possibile il riutilizzo degli elementi dei gradini in cotto, inserendo in maniera alterna e casuale il materiale nuovo in sostituzione di quello ammalorato e non più recuperabile.

Rilievo fotografico:



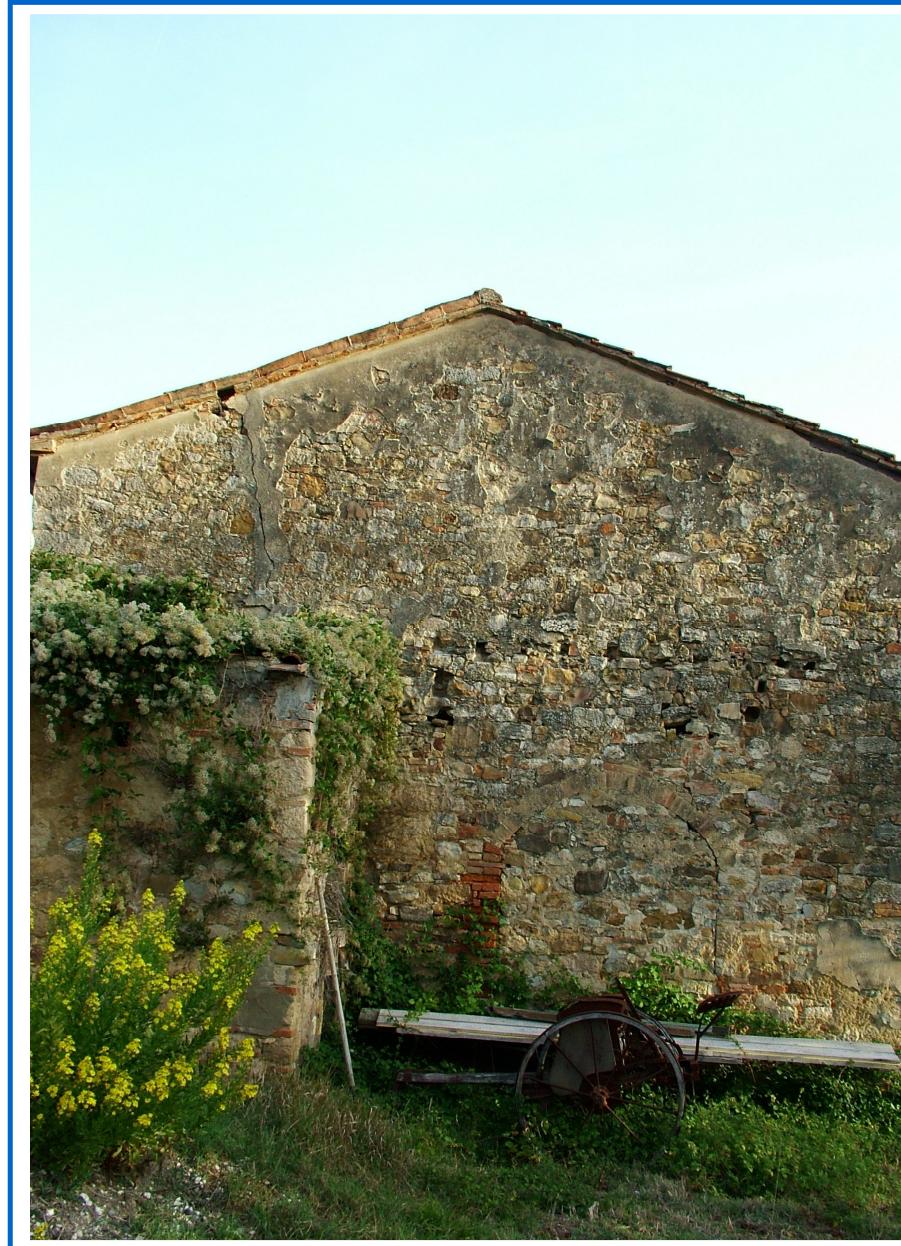
Il capannone eventualmente soggetto a sostituzione edilizia.



Prospetto orientale del fabbricato rurale.



Prospetto occidentale del fabbricato rurale e alcuni dei volumi ad esso addossati.



Prospetto orientale del fabbricato rurale.

**Prescrizioni
Cappellina:**

La cappellina è posta sul terrazzamento in corrispondenza dello spigolo nord occidentale della casa padronale e si presenta in scadenti condizioni di manutenzione.

Sono consentiti interventi di risanamento conservativo e restauro.

Coperture:

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 né la posa in opera di antenne televisive e paraboliche.



Facciate:

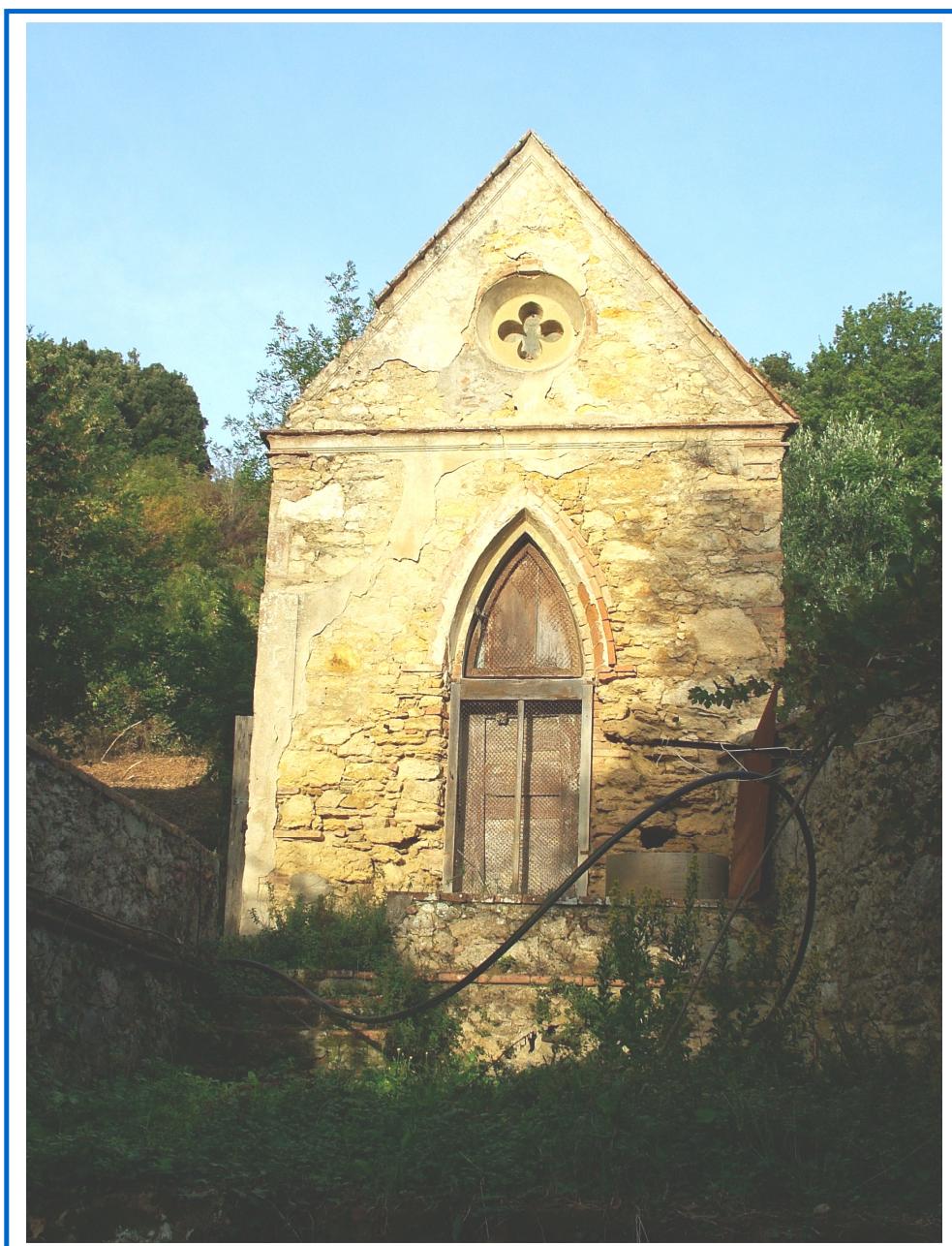
È prescritto l'uso di intonaco a malta di calce, con il recupero delle parti di intonaco ancora solide, ove possibile, desumendone spessori e trattamenti e la tinteggiatura a calce nel colore originario delle facciate e delle cornici.

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

Infissi:

Gli infissi dovranno rispettare i caratteri morfologici e geometrici di quelli esistenti; è ammesso l'uso di infissi e in legno e/o in metallo (ferro o acciaio, e comunque escluso l'uso dell'alluminio), con disegno semplice e vetri trasparenti.

**Rilievo
fotografico:**



Prospetto principale.



Prospetto laterale.

**Prescrizioni
aree aperte:**

Recinzioni:

È consentita la sola conservazione della recinzione esistente e delle murature dei terrazzamenti, ed il ripristino delle porzioni ammalorate in conformità ai caratteri degli elementi esistenti, con particolare cura per il mantenimento della finitura a faccia a vista e delle cimase in laterizio dei i terrazzamenti.

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 risistemazione del vialino di accesso e dell'aia con fondo in ghiaia e/o pietra naturale.

Si prescrivono altresì la risistemazione del pergolato, in legno o metallo, ripristinandone, con identico rapporto di foratura, la copertura vegetale.

Si prescrive una schermatura (siepe o altro) al fine di un inserimento meno impattante dellli cisterna del gas.

Sistemazioni a verde e piantumazioni:

È prescritto il mantenimento od il ripristino delle sistemazioni arboree esistenti congrue con le sistemazioni del paesaggio.

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.



Il muro di cinta esterno, il basamento-terrazza ed il pergolato.



Cancello e vialino di ingresso.



La cisterna del gas posta al lato del cancello di ingresso.