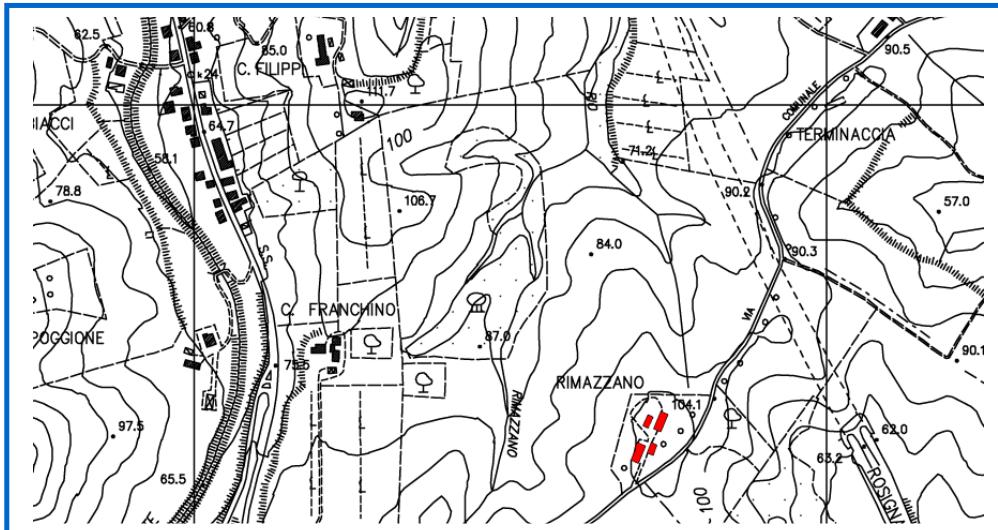




Scheda n. 08 Podere Rimazzano

Ubicazione: I fabbricati sono inseriti, dal Piano Strutturale vigente del Comune di Collesalvetti nel **Sottosistema Rurale con prevalente funzione rurale, U.T.O.E. n. 14 – Colline Livornesi**, al limite Est del territorio comunale, posta tra dell'autostrada A12 (Genova Rosignano) e la S.R.T. n. 206 Emilia.



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

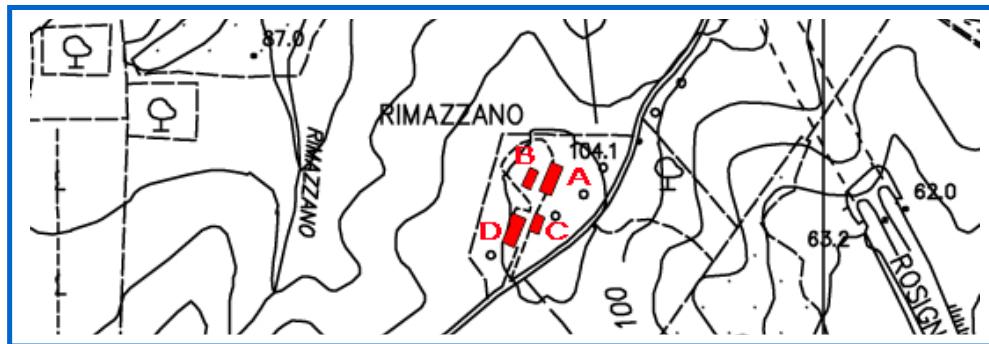
Descrizione: Si tratta di un complesso di quattro fabbricati rurali a pianta pressoché rettangolare posti parallelamente uno all'altro, a formare una corte rurale, aventi per lo più copertura a capanna; attualmente, pur essendo in parte abitati si presentano in un cattivo stato di manutenzione, dovuto al passare del tempo ed alla mancanza di interventi di conservazione; oggi costituiscono, insieme alla viabilità di accesso, un complesso organico e meritevole di interventi mirati, al fine di conservarne il valore testimoniale e architettonico paesaggistico, anche in funzione del sito su cui sorgono gli immobili.

L'edificio principale si presenta come un immobile a pianta rettangolare fortemente allungata, con copertura a capanna posta in senso longitudinale.

La facciata intonacata presenta la tipica morfologia delle case rurali, con la scalinata esterna e sovrastante piccola tettoia a protezione della porta di ingresso, in legno e copertura in tegole toscane, che conduce al piano primo.

Le pareti esterne sono trattate ad intonaco nei tipici colori (ocra e terra di Siena) delle campagne Livornesi.

Gli altri edifici secondari, un tempo adibiti a fienili, ricovero mezzi agricoli, pur non presentando elementi formali di particolare pregio, hanno aperture con sovrastante volta, che se recuperate nell'intero complesso ricreeranno un dinamismo formale tra spazi pieni e spazi vuoti, ricreando l'originaria corte racchiusa tra i 4 edifici.



Estratto planimetrico.

Prescrizioni Generali edificato:

Ogni intervento, teso al recupero dell'edificio così come eventuali interventi che comportino l'aumento di unità immobiliari è soggetto 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 ivi comprese la viabilità di accesso e la corte comune.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione diretti (senza piano di recupero) per i soli interventi che interessano gli edifici senza creare nuove unità immobiliari, e senza intervenire su parti strutturali e/o creazione di nuove aperture e/o modifica di quelle presenti, purché siano rispettate le prescrizioni di ogni singolo edificio di seguito riportati.

Eventuali posti auto coperti dovranno essere ricompresi nelle sagome degli edifici. È assolutamente vietato posizionare nuovi volumi anche per il solo uso di rimessa auto.

Coperture:

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

È obbligatorio, per quanto possibile il riutilizzo degli elementi del manto di copertura preesistente (quando questi sono della tipologia di cui sopra), inserendo in maniera alterna e casuale il materiale nuovo in sostituzione di quello ammalorato e non più recuperabile.

Particolare cura dovrà essere usato nella composizione del sottogronda.

È ammessa la posa in opera di antenne televisive e paraboliche nel numero max di una centralizzata solo in copertura, 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 assolutamente inseriti.

In particolar modo si dovrà procedere alla predisposizione di condotti sottottraccia, 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 dello stesso colore della facciata stessa.

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.

I colori da usare dovranno essere scalature di colori tipici toscani (terre di siena, ocra o simili) cui dovrà essere fornito campione in sede di PdR.

Dovranno essere mantenute tutte le aperture di facciata, (salvo diversa prescrizione per ogni singolo edificio), così come dovranno essere mantenute le arcature degli infissi.

Infissi:

Gli infissi dovranno rispettare i caratteri morfologici e geometrici di quelli esistenti nelle zone limitrofe; 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 simili.

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 purché tali interventi non risultino peggiorativi della situazione esistente.

Scale esterne, terrazzi:

Non è consentita la realizzazione di scale esterne in aggiunta di quella presente, né la realizzazione di terrazzi a sbalzo e/o a tasca.



Edificio D particolare scala esterna



**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.

Sistemazioni esterne e pavimentazioni:

Ogni intervento dovrà garantire il mantenimento delle sistemazioni pianoaltimetriche e delle relative opere (muri a secco, ciglionamenti), gli impianti arborei disposti coerentemente 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. Non è ammessa l'utilizzazione di pavimentazioni impermeabili in calcestruzzo o materiali bituminosi, né quella in masselli di cemento (autobloccanti).

La nuova viabilità dovrà essere di tipo "naturale" con materiale inerte opportunamente compattato.

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 l'integrazione ed il mantenimento delle alberature presenti.

E' ammessa l'eliminazione delle essenze arboree che crescono a ridosso degli edifici, ma dovrà essere effettuata la ripiantumazione di essenze arboree autoctone in numero uguale e/o maggiore di quelle abbattute.



Edificio "D" Vista dall'esterno



**Prescrizioni
Fabbr. "A":**

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

Ha una forma rettangolare che si articola su 2 piani, sul lato lungo secondario si trovano alcuni annessi in superfetazione con dimensioni piano altimetriche inferiori rispetto all'immobile principale.

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

Le superfetazioni potranno essere eliminate senza che queste diano luogo al trasferimento di detta volumetria o S.U.L.

Coperture:

Non è ammessa la realizzazione di lucernari sulle falde di copertura.

È ammessa la posa in opera di antenne televisive e paraboliche nella falda posteriore (quella sul lato delle superfetazioni) solo nella parte bassa della copertura senza che queste superino l'altezza di colmo in maniera tale da realizzare il minor grado di alterazione del prospetto del fabbricato. Il sottogronda dovrà essere realizzato in travicelli lignei e mezzane.

Sono vietati gli elementi di copertura che presentano una qualunque colorazione anche se trattasi di sole sfumature.

Non è ammesso variare l'aggetto di gronda.

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 (angolari) e ove possibile nascoste dai pluviali, o con tratti orizzontali in corrispondenza dei punti di cambio di facciata e tinteggiate dello stesso colore dell'intero immobile.

Non è ammesso eliminare i contrafforti presenti.

Nell'intonacatura è ammesso lasciare in vista i mattoni degli architravi previo opportuno restauro di questi.

Gli architravi metallici dovranno essere opportunamente posti sottotraccia.

Non è ammesso chiudere i vani finestra esistenti, è ammessa l'apertura di nuove porte e/o finestre purché di caratteristiche identiche per forma dimensione e posizione a quelle esistenti, al fine di mantenere gli allineamenti orizzontali e/o verticali che regolano tutto l'edificio.

La parte terminale di coronamento prima della gronda dovrà essere conservata e riproposta in tutta la sua completezza (con travicelli in legno e mezzane in cotto).

Le aperture "arcate" non potranno essere variate.

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.

Dovranno essere rimossi tutti gli infissi avente caratteristiche non consone con il tipo di fabbricato (es. serrande, lamiere etc)



Prescrizioni
Fabbr. "B":

Il fabbricato "B" si configura come la rimessa degli annessi agricoli. Ha una forma rettangolare che si articola su 1 solo piano. Presenta una struttura semplice con copertura a capanna e facciata intonacata scandita dalle grosse aperture. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento di S.U.L. e senza modifica della quota di imposta del solaio di copertura. È ammesso solo la realizzazione del cordolo ai fini statici nella misura max di 30 cm di altezza.

Coperture:

E' ammessa la realizzazione di lucernari sulla falda di copertura nella misura max di n° 2.

Nella risistemazione del manto di copertura è obbligatorio l'utilizzo di coppi ed embrici in cotto.

Sono vietati gli elementi di copertura che presentano una qualunque colorazione anche se trattasi di sole sfumature.

È ammessa la posa in opera di antenne televisive e paraboliche.

Il sottogronda dovrà essere realizzato in travicelli lignei e mezzane, così come l'intera orditura di copertura.

Non è ammesso variare l'aggetto di gronda.

Facciate:

Nella posa, risistemazione e riordino degli impianti tecnologici e dei cavi in facciata, si dovrà procedere alla predisposizione di condotti sottottraccia, 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 di punti nascosti delle facciate.

Nell'intonacatura non è ammesso lasciare in vista le pietre angolari

E' ammesso chiudere e/o ridimensionare i vani finestra esistenti, è ammessa l'apertura di nuove porte e/o finestre, purché sia effettuato uno studio complessivo dell'intero immobile che coinvolga i 4 prospetti al fine di creare caratteristiche identiche per forma dimensione e posizione a quelle esistenti, ed ricreare gli allineamenti orizzontali e/o verticali che regolano l'intero complesso immobiliare.

La parte terminale di coronamento prima della gronda dovrà essere conservata e riproposta in tutta la sua completezza (con travicelli in legno e mezzane in cotto).

Gli architravi in elementi metallici dovranno essere posti sottottraccia.

Infissi:

Gli infissi dovranno rispettare i caratteri morfologici e geometrici dell'intero complesso immobiliare; è ammesso esclusivamente l'uso di infissi e persiane in legno, con finitura superficiale di colore verde e vetri trasparenti.

Dovranno essere rimossi tutti gli infissi avente caratteristiche non consone con il tipo di fabbricato (es. serrande, lamiere etc)



**Prescrizioni
Fabbr. "C":**

Il fabbricato "C" si configura come la casa padronale dell'intero complesso rurale.

Anche questo edificio ha una forma rettangolare che si articola su 2 piani con copertura ad due falde contrapposte.

Presenta una scala esterna lineare.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento di S.U.L. e senza modifica della quota di imposta dei solai compreso quello di copertura.

È vietata la modifica altresì delle quote di imposta dei solai compreso quello di copertura.

Coperture:

Non è ammessa la realizzazione di lucernari sulla falda di copertura.

Nella risistemazione del manto di copertura è obbligatorio l'utilizzo di coppi ed embrici in cotto.

Sono vietati gli elementi di copertura che presentano una qualunque colorazione anche se trattasi di sole sfumature.

È ammessa la posa in opera di antenne televisive e paraboliche nel numero max di una su l'intera falda di copertura.

Il sottogronda dovrà essere realizzato in travicelli lignei e mezzane, così come l'intera orditura di copertura.

Non è ammesso variare l'aggetto di gronda.

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 di punti nascosti delle facciate (paraste marcapiani etc).

Tutti prospetti dovranno essere trattati ad intonaco nei colori di cui alla parte generale, ed non è ammesso lasciare in vista le pietre o porzioni di mattoni, è ammessa la diversa coloritura esclusivamente per le paraste e per le cornici degli infissi ed l'imbotte degli stessi.

Dovranno essere mantenute tutte le paraste e le cornici delle aperture

Non è ammesso chiudere e/o ridimensionare vani finestra esistenti, non è ammessa l'apertura di nuove porte e/o finestre.

Dovrà essere mantenuta l'inferriata del sopraluce del portone di accesso.

La parte terminale di coronamento prima della gronda dovrà essere conservata e riproposta in tutta la sua completezza (con travicelli in legno e mezzane in cotto).

Gli architravi in elementi metallici dovranno essere posti sottotraccia.

Infissi:

Gli infissi dovranno rispettare i caratteri morfologici e geometrici dell'intero complesso immobiliare; è ammesso esclusivamente l'uso di infissi e persiane in legno, con finitura superficiale di colore verde e vetri trasparenti, potranno essere posti in opera infissi con vetri all'inglese purché se ne preveda l'uso su tutto il fabbricato.

Scale esterne, terrazzi:

Il corrimano in cotto del paraetto della scala esterna dovrà essere sostituito con un semplice intonaco o con mezzane accostate tra di loro



La copertura a tettoia del vano di ingresso potrà essere ampliata fino al limite del parapetto ed sorretta su questo con 2 piccoli pilastri in muratura intonacati e tinteggiati dello stesso colore dell'intero edificio.
La struttura portante dovrà essere in legno (travi e travicelli) e mezzane.



Edificio A prospetto frontale



Edificio A prospetto laterale



**Prescrizioni
Fabbr. "D":**

Il fabbricato "D" si configura allo stesso modo del fabbricato "B" come la rimessa degli annessi agricoli.

Ha una forma rettangolare che si articola su 2 piani con accorpato annesso di un solo piano e con copertura ad unica falda.

L'edificio principale presenta una struttura semplice con copertura a capanna e facciata intonacata scandita dalle grosse aperture voltate.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento di S.U.L. e senza modifica della quota di imposta dei solai compreso quello di copertura.

È vietata la modifica altresì delle quote di imposta del solaio di copertura dell'annesso ad un piano di cui sopra.

E' ammesso eliminare la superfetazione posta in aggetto al piano primo senza che questa dia diritto ad un riutilizzo della volumetria demolita.

Coperture:

Non è ammessa la realizzazione di lucernari sulla falda di copertura.

Nella risistemazione del manto di copertura è obbligatorio l'utilizzo di coppi ed embrici in cotto.

Sono vietati gli elementi di copertura che presentano una qualunque colorazione anche se trattasi di sole sfumature.

È ammessa la posa in opera di antenne televisive e paraboliche nel numero max di una su l'intera falda di copertura.

Il sottogronda dovrà essere realizzato in travicelli lignei e mezzane, così come l'intera orditura di copertura.

Non è ammesso variare l'aggetto di gronda.

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 di punti nascosti delle facciate.

Tutti prospetti dovranno essere trattati ad intonaco nei colori di cui alla parte generale, ed non è ammesso lasciare in vista le pietre o porzioni di mattoni.

E' ammesso chiudere e/o ridimensionare vani finestra esistenti, è altresì ammessa l'apertura di nuove porte e/o finestre; da questi interventi è escluso il prospetto dove si affaccia l'annesso laterale (cui prescrizioni si rimanda al prossimo comma), gli interventi sulle aperture sono ammessi purché sia effettuato uno studio complessivo dell'intero immobile che coinvolga tutti i prospetti al fine di creare caratteristiche identiche per forma dimensione e posizione a quelle esistenti, e ricreare gli allineamenti orizzontali e/o verticali che regolano l'intero complesso immobiliare.

Il prospetto dove si affaccia l'annesso laterale dovrà essere recuperato nello stato in cui si presenta senza possibilità di creare nuove aperture, mantenendo i due portoni archi voltati ed mantenendo altresì l'ampiezza dell'apertura dell'annesso laterale.



La parte terminale di coronamento prima della gronda dovrà essere conservata e riproposta in tutta la sua completezza (con travicelli in legno e mezzane in cotto).

Gli architravi in elementi metallici dovranno essere posti sottotraccia.

Infissi:

Gli infissi dovranno rispettare i caratteri morfologici e geometrici dell'intero complesso immobiliare; è ammesso esclusivamente l'uso di infissi e persiane in legno, con finitura superficiale di colore verde e vetri trasparenti.

Dovranno essere rimossi tutti gli infissi avente caratteristiche non consone con il tipo di fabbricato (es. serrande, lamiere etc).



Edificio A: le superfetazioni



Edificio A prospetto laterale



Edificio B la carraia



Edificio C facciata principale



Edificio C prospetto laterale



La carraia in una veduta del prospetto con spazio esterno



Fabbricato D particolare portone ingresso