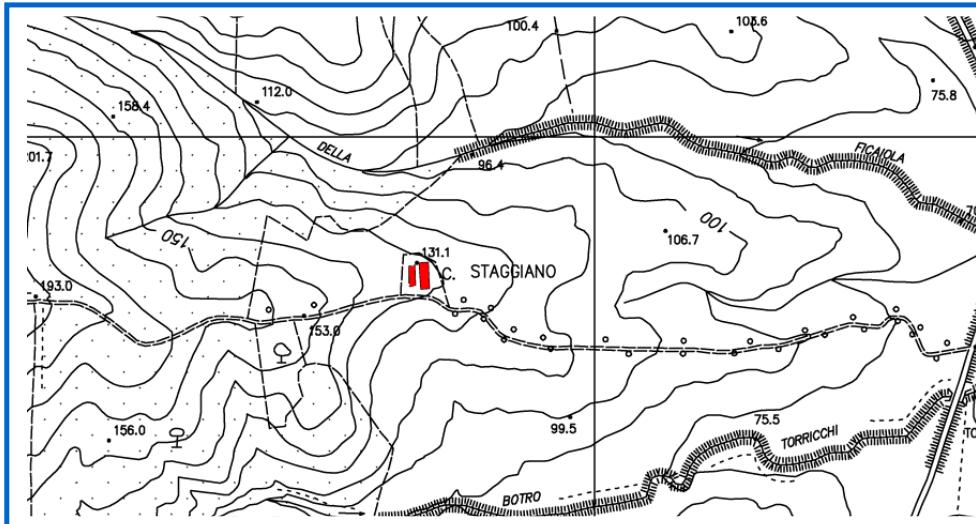




**Scheda n. 09
Podere Staggiano**

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 sud del territorio comunale, in prossimità del confine con il comune di Rosignano.



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

Descrizione: Si tratta di due fabbricati rurali a pianta pressoché rettangolare posti parallelamente uno all'altro, con copertura a capanna e padiglione; attualmente, pur in evidente stato di crollo avanzato, 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.

La casa colonica, presenta, verso il viale di accesso un prospetto ottocentesco, a due piani, con aperture e portoni archi voltati e disposti in perfetta simmetria.

I prospetti terminano con cornicione aggettante sorretto da mensole in mattoni. Il corpo più piccolo di dimensioni ridotte in origine era una stalla, ad un solo piano fuori terra, con grandi arcate a tutto sesto sui prospetti longitudinali.

L'edificio pur nel suo pessimo stato di conservazione, mostra ancora leggibili alcuni elementi formali ed architettonici di notevole pregio.

Il prospetto della casa colonica, come richiamato di chiara fattura ottocentesca, con le sue cornici intorno alle aperture, e le arcate al piano terra, le mensole a coronamento delle facciate dal quale diparte la copertura, la rigorosa simmetria tra la facciata e le aperture, ancora leggibile.

Altro elemento da preservare, di notevole valore paesaggistico ambientale sono: la posizione dominante dei due edifici, tale che fa sì che si possa dominare visivamente, a 360° l'intera vallata (gran parte del territorio comunale) ed il lungo viale alberato (cipressi) che dalla strada statale 206 "Emilia" conduce fino all'ingresso dell'immobile.



Prescrizioni edificato:

L'edificio risulta notificato ai sensi della L. 1089/39 da parte del Ministero dei Beni Culturali (SBAAS sezione di Pisa).

Ogni intervento sarà soggetto all'acquisizione del parere di tale organo cui prescrizioni avranno carattere sovraordinato rispetto alla presente scheda, che risulta vincolante, per tutto quanto non disciplinato e/o non prescritto dal vincolo di cui sopra.

Ogni intervento, teso al recupero dell'edificio 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 compreso la viabilità di accesso che partendo dalla via Emilia raggiunge gli immobili.

Coperture:

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

Sono vietati gli elementi di copertura colorati e/o sfumati.

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.

Particolare cura dovrà essere usato nella composizione del sottogronda, che dovrà riprendere e proseguire il vecchio disegno originario con mensolature in cotto.

Non è assolutamente ammessa la realizzazione di lucernari.

È ammessa la posa in opera di antenne televisive e paraboliche nel numero max di una centralizzata solo in copertura, sulla falda opposta alla via Emilia (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 scempio 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 maniera non invasiva e/o occultati in particolari posizioni dell'edificio. .



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. coloritura identica alle facciate.

Dovranno essere mantenute le cornici delle aperture e riproposte nella ricostruzione del prospetto.

Tutte le curvature delle aperture dovranno essere mantenute ed ogni nuova apertura dovrà essere fatta riproponendo l'arcatura identica a quella esistente

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 È fatto divieto di posizionare gruppi di refrigeramento sulle facciate.

Le colorature dovranno essere di tipo tenue, i colori da usare dovranno essere scalature di colori tipici toscani (terre di siena, ocra o similari) cui dovrà essere fornito campione in sede di PdR.

Dovranno essere mantenute tutte le facciate o porzioni di esse, esistenti, 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 similari.

Si prescrive l'uso di infissi in metallo brunito per le arcate dell'edificio minore.

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 né quella di terrazzi a sbalzo.

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 pianoalimettriche e delle relative opere (muri a secco, ciglionamenti), gli impianti arborei dovranno essere 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, dovranno essere oggetto di apposito studio che li tuteli e li riconfermi nei suoi elementi fondamentali.



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 in cipresso esistenti.

Per eventuali nuovi impianti si dovranno utilizzare essenze arboree autoctone e tipiche sistemazioni tradizionali, cui analisi, progettazione e conseguente impianto dovranno essere oggetto di studio del PdR.

Rilievo fotografico:



Veduta da sud-est



Particolare tessitura muraria



Gli edifici visti da dietro



Particolare delle cornici alle aperture



Particolari delle arcature



Veduta da nord-est



Il viale di accesso visto dall'edificio



Veduta particolare viale di accesso



Veduta da altro promontorio



Il panorama visto dall'edificio