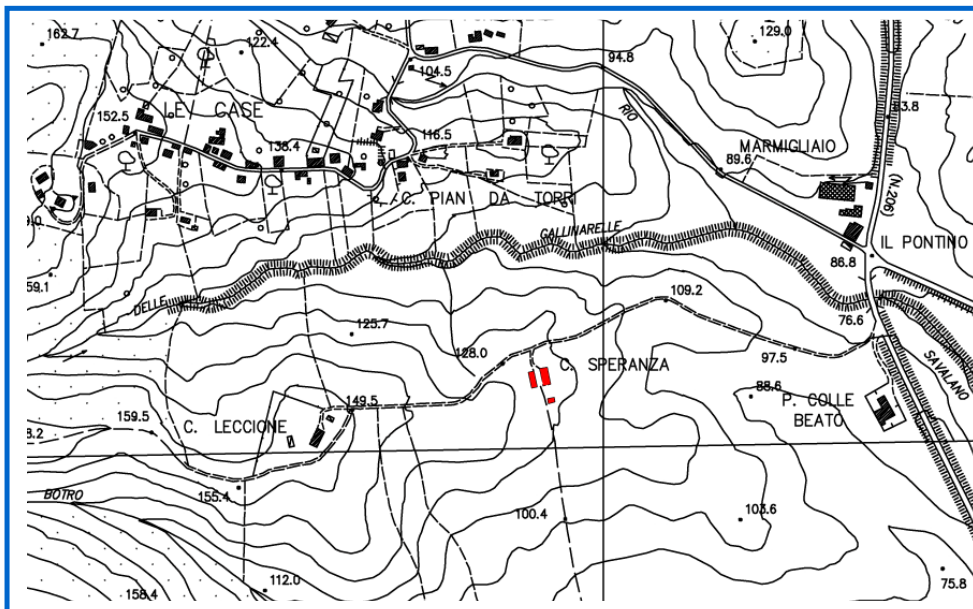


## Scheda n. 10 **Casa Speranza**

**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. 14 — Colline Livornesi**, al limite sud del territorio comunale, a monte della S.R.T. n. 206 Emilia in località Marmigliaio.



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

**Descrizione:** Si tratta di tre fabbricati rurali a pianta pressoché rettangolare due dei quali posti parallelamente uno all'altro, con copertura a padiglione per quanto riguarda l'edificio principale ed a unica falda per quanto riguarda l'edificio secondario che in origine svolgeva la funzione di annesso a supporto dell'abitazione; attualmente, pur essendo non abitato in modo permanente, l'edificio principale si presenta in un discreto stato di conservazione con interventi di manutenzione straordinaria che stanno compromettendo le caratteristiche originarie dell'edificio.

Il complesso, costituisce, insieme alle pertinenze dell'intorno un insieme organico meritevole di interventi mirati al fine di conservarne il valore testimoniale e architettonico paesaggistico, anche in funzione della posizione dominante nei confronti delle colline circostanti, che ricopre.

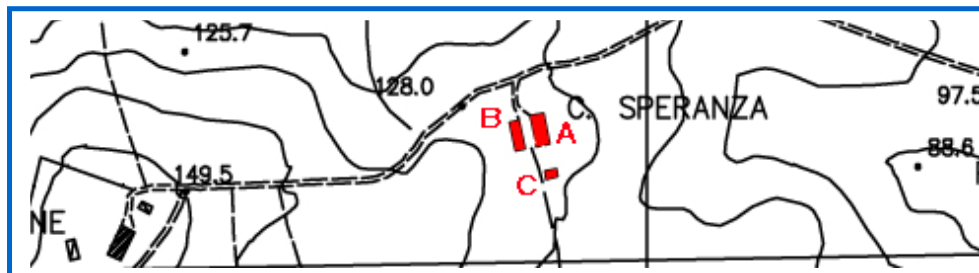
Tipico esempio di edificio rurale di pregevole fattura, un immobile a pianta rettangolare che si sviluppa su 2 piani, con aperture simmetriche ed allineate sia in verticale sia in orizzontale; tutt'intorno tra il piano terra ed il piano primo una cornice marcapiano in mattoni, come pure degne di attenzione sono le mensole che sorreggono la copertura.

La facciata in pietrame, originariamente ricoperta da intonaco, mostra agli angoli un bell'esempio di muratura mista in blocchi di pietra (verrucano) intervallati da ricorsi in mattoni.

La posizione come tutti gli edifici di un certo pregio è dominante rispetto alla vallata, ed i cipressi affiancati contribuiscono a dare un'immagine imponente all'immobile.



Sul retro si trova quello che originariamente era il ricovero dei mezzi rurali, un edificio basso, ad un piano ed a copertura con unica pendenza, cui caratteristica principale è quella di avere la facciata principale, che guarda la casa padronale, costituita da 4 aperture arcate.



Estratto Planimetrico con ubicazione

### **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, la dove ne rimane traccia, 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).

Sono vietati gli elementi di copertura con colorazioni anche solo in parte Colorate e/o sfumate

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

Non sono ammessi infissi metallici di nessun genere né saracinesche per i locali di ricovero mezzi.

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 sono ammessi inserimenti di elementi esterni siano scale siano terrazzi in aggetto e/o a tasca che possono "sporcare" la rigorosità formale delle facciate.

#### **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 planoaltimetriche 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.

È vietato tagliare i cipressi presenti.

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.



Il fabbricato in una veduta dalla S.R.T. n. 206.

**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 ed presenta una rigorosità formale data dalla fascia marcapiano e dalla regolarità della disposizione delle aperture.

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

**Coperture:**

Non è ammessa la realizzazione di lucernari sulla falda di copertura che guarda la via Emilia, sono tollerati, sulla falda opposta, purché con infissi in legno.

È ammessa la posa in opera di antenne televisive e paraboliche nella falda interna che guarda l'edificio minore 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.

**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.

Non è ammesso eliminare la fascia marcapiano.

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

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)

**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 un edificio di importanza minore rispetto all'altro, in origine era adibito al ricovero di attrezzi e/o animali ed insieme al fabbricato "A" costituivano il complesso rurale.

La singolarità tipologica dell'edificio, sia in modo autonomo, ma soprattutto congiuntamente al complesso dell'area lo rende di elevato valore documentale, e quindi meritevole di conservazione.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, senza 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.

In occasione del primo intervento alla copertura il manto dovrà essere sostituito con coppi ed embrici di colorazione naturale (è vietato l'uso di materiale colorato artificialmente)

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

È vietato alterare la pendenza della falda di copertura ed è altresì vietato effettuare cordonature in aggiunta anche se giustificate ai fini statici in quest'ultimo caso potranno essere fatte mantenendo l'altezza in colmo ed in gronda identica a quella esistente).

Non è ammesso l'aggetto di gronda in facciata.

**Facciate:**

Dovrà essere tassativamente trattata ad intonaco, con colorature identiche con quelle del fabbricato principale.

È vietato modificare le aperture ad arco poste nella facciata principale, così come è altresì vietato effettuare nuove aperture (sia finestre sia porte) su tutto l'edificio.

Gruppi di refrigeramento potranno essere unicamente collocati sulla copertura della porzione più bassa del fabbricato, in maniera tale da renderli 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; sono ammesse le inferriate alle finestre purché in ferro battuto "brunito" o similari.

Dovranno essere rimossi tutti gli infissi attualmente presenti in metallo.

Relativamente ai sistemi di oscuramento è vietato l'uso di avvolgibili in PVC è ammesso l'uso di portelloni o scuri in legno per gli infissi.

**Scale esterne, terrazzi:**

È vietata la realizzazione di nuove scale esterne così come è vietata la realizzazione di terrazzi sia in aggetto sia a tasca.

**Prescrizioni  
Fabbr. "C":**

**Il fabbricato "C"** si configura come un piccolo edificio di importanza secondaria sia per dimensioni sia per ubicazione, in origine era sicuramente adibito al ricovero di attrezzi e/o animali ed costituiva pertinenza ai due fabbricati "A" e "B".

Un intervento di recupero dell'intero complesso non può prescindere dal recupero anche di questo locale accessorio.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento della S.U.L. con possibilità di rialzamento della quota di imposta della copertura, per esigenze di esclusiva funzione statica, senza che questa possa creare un nuovo piano.



### **Coperture:**

È ammessa la realizzazione di lucernari.

In occasione del primo intervento alla copertura il manto dovrà essere sostituito con coppi ed embrici di colorazione naturale (è vietato l'uso di materiale colorato artificialmente)

E' ammessa la posa in opera di antenne televisive e paraboliche.

E' vietato alterare la pendenza della falda di copertura.

Il solaio di copertura dovrà essere in struttura lignea e mezzane.

### **Facciate:**

Dovrà essere tassativamente trattata ad intonaco, con colorature identiche con quelle del fabbricato principale.

E' possibile creare nuove aperture su tutto l'edificio, purchè queste abbiano caratteristiche analoghe all'intero complesso sia nella forma, sia nella dimensione sia come allineamenti.

Gruppi di refrigeramento potranno essere unicamente collocati sulla copertura.

### **Infissi:**

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

Dovranno essere rimossi tutti gli infissi attualmente presenti in metallo.

Relativamente ai sistemi di oscuramento è vietato l'uso di avvolgibili in PVC è ammesso l'uso di portelloni o scuri in legno per gli infissi.

### **Scale esterne, terrazzi:**

È vietata la realizzazione di nuove scale esterne così come è vietata la realizzazione di terrazzi sia in aggetto sia a tasca.

### **Rilievo fotografico:**



Il fabbricato "A" in una veduta dalla strada di accesso.





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



I due fabbricati in una veduta dalla strada di accesso a monte.



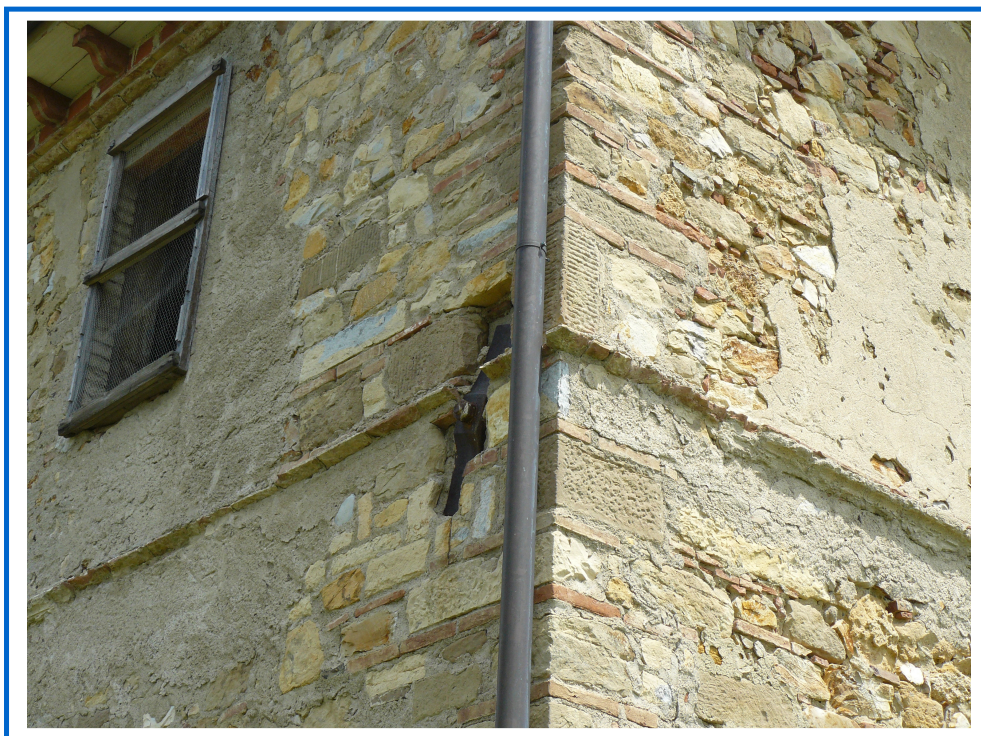


Fabbricato "A" particolare di apertura tamponata.



Fabbricato "A" particolare di apertura.





Fabbricato "A" particolare della struttura muraria



Fabbricato "B" prospetto principale





Fabbricato "C" particolare visto dalla corte degli altri due edifici