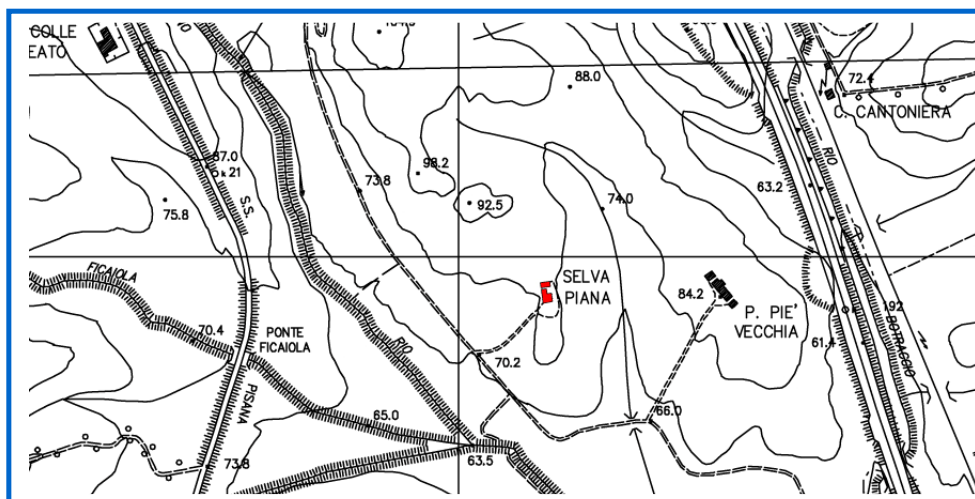


## Scheda n. 12 Selva Piana

**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, tra la strada Emilia (S.R.T. n. 206) ed l'autostrada Genova Rosignano (A12) nei pressi del Rio Savolano.



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

**Descrizione:** Si tratta di un grosso fabbricato rurale a pianta pressoché quadrata, con copertura a padiglione di impostazione stile ottocentesca; attualmente abitato; si presenta in un discreto stato di conservazione anche se interventi di manutenzione straordinaria ed di incrementi volumetrici, stanno compromettendo le caratteristiche originarie dell'edificio.

Il "podere" si articola altresì con un annesso agricolo in pessimo stato conservativo.

Il complesso, costituisce, insieme alle pertinenze dell'intorno, ma in particolare per le caratteristiche architettoniche dell'immobile principale, un insieme organico meritevole di interventi mirati al fine di conservarne il valore testimoniale e architettonico paesaggistico.

Fin dal cancello d'ingresso, dove si trova la targa in marmo con il nome dell'edificio, si può capire dell'"importanza" dell'immobile, sensazione che diventa certezza, appena varcato il cancello e ci si trova di fronte con vista d'angolo all'immobile principale, posto ad una quota leggermente sopraelevata (5/6 gradoni in pietra) e oscurato in parte dalla vegetazione del giardino.

In effetti l'edificio principale presenta come già richiamato un impianto ottocentesco: pianta quadrata che si sviluppa su 2 piani, simmetria della facciata con 3 aperture al piano terra (di cui quella centrale voltata) e finestre perfettamente in asse al piano primo; la facciata è trattata ad ad intonaco che lascia scoperte le pietre angolari.

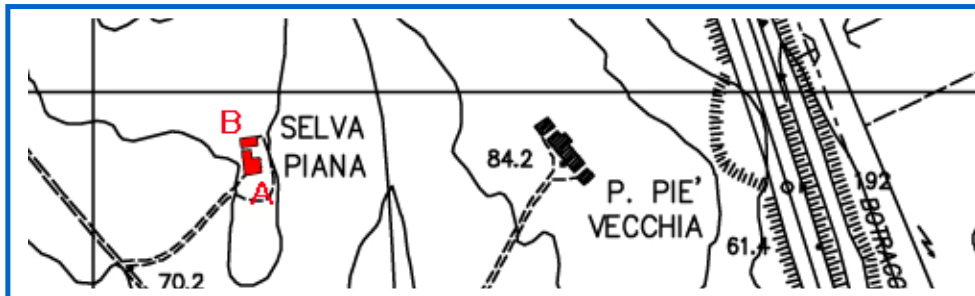
Il tetto, sorretto da mensole con sottostante cornicione è a padiglione con sovrastante torrino smerlato.

Le porte, ma in passato anche le finestre sono bordate da cornici.

Il giardino presenta il vecchio impianto (ora disordinato) di un giardino di



pregio con bordure, aiuole geometriche e siepi che originariamente doveva essere ricco e rigoglioso.



Inquadramento Planimetrico

### **Prescrizioni generali sui fabbricati:**

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 compreso la viabilità di accesso e la corte comune.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria 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.

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 elementi in laterizio del tipo tegole piane e coppi, e dovranno essere mantenute le pendenze della falda.

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 sfumate.

È ammessa la posa in opera di antenne televisive (come da indicazione per ogni singolo immobile) nel numero max di una centralizzata solo in copertura, in maniera tale da realizzare il minor grado di alterazione visiva del prospetto del fabbricato.

Non è ammesso l'uso di antenne paraboliche sopra la copertura.

#### **Comignoli e canne fumarie:**

Nel restauro e nella realizzazione di nuovi comignoli è prescritto l'uso di forme e materiali tradizionali, con finitura a faccia a vista.

Analogha 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:**

Per le coloriture ed il trattamento delle facciate si dovrà fare riferimento alle indicazioni di ogni singolo edificio.

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. Nell'uso dei leganti si avrà cura di usare sistemi di stuccatura che non si distacchino per colore da quelli originari.

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 ligneo deve esser realizzata in forma e coloritura identica a quelle di facciata.

In particolar modo 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 mimetizzati usando colori e/o materiali dello stesso colore della facciata.

È fatto divieto di posizionare gruppi di refrigeramento sulle facciate.

Numerazione civica, cassette postali ed altre apposizione in facciata dovranno essere omogenee per tipologia, colore ed allineamento.

Dovranno essere mantenute tutte le cornici esterne delle aperture, che risultano essere delle superfetazioni rispetto all'originario impianto.

Dovranno essere "mascherati" ed armonizzati con il resto della facciata (intonaco e/o pietra faccia vista) tutti gli interventi di superfetazione attualmente già fatti che si discostano in maniera vistosa da un'armonizzazione unitaria dell'edificio.

#### **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 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.

Tutti gli infissi non conformi a quanto sopra dovranno essere rimossi.

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

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

#### **Recinzioni:**

È ammessa la recinzione delle aree di pertinenza dei singoli immobili con staccionate in legno opportunamente schermate con essenze arboree locali o con muretti in pietra a faccia vista.

#### **Prescrizioni aree aperte:**



### **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 le alberature "importanti" presenti nell'intorno dell'immobile. Il progetto della piantumazione dovrà essere parte integrante del piano di recupero.

Qualora l'intervento non prevedesse il ricorso ad un piano attuativo il progetto di sistemazione esterno per quanto riguarda le essenze da utilizzare dovrà essere sottoposto all'acquisizione di un parere di competenza da parte del Servizio Ambiente comunale.

Il cancello d'ingresso dovrà essere mantenuto in ferro battuto è ammessa la sua colorazione perché si usino colori che vanno dal brunito all'antracite.

I pilastri a sostegno del cancello dovranno essere intonacati con colorazioni identiche a quelle scelte per gli edifici.

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 pavimentazione 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 ammesso asfaltare né cementificare le strade di accesso, non è altresì ammesso realizzare marciapiedi e piazzali in masselli autobloccanti, cemento o bitume.

### **Prescrizioni Fabbr. "A":**

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

Ha una forma quadrata che si articola su due piani, sul di un lato è stato costruito un volume accessorio in superfetazione con dimensioni plano altimetriche inferiori rispetto all'immobile principale.

L'edificio è caratterizzato da un rigore architettonico formale nei prospetti, scandito dalla regolarità delle aperture e dal cornicione finale.

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

La superfetazione, pur essendo un volume "importante" potrà essere eliminata 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.

La posa in opera di antenne televisive e paraboliche è consentita solo



sulla copertura della superfetazioni (nel caso si optasse per l'eliminazione di questa sarà consentita 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, in alternativa dovrà essere mimetizzata sul torrino presente).

Il sottogronda dovrà essere mantenuto con i mensoloni che sorreggono la copertura. 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 con altri elementi architettonici (superfetazioni etc) 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.

La facciata dovrà essere intonacata, nell'intonacatura è ammesso lasciare in vista le cornici delle aperture, le pietre angolari e i riquadri delle buche portaie.

Le coloriture da usare saranno quelle tipiche toscane ocra terre di Siena gialli beige etc e tutte le loro sfumature; non saranno consentiti coloriture che si discostino da quanto sopra ed un campione della coloritura dovrà essere sottoposto all'acquisizione di parere da parte dei competenti uffici comunali.

Il volume secondario creato in epoca successiva ed annesso all'edificio principale dovrà essere trattato con le stesse prescrizioni (tipo di infissi, coloriture, forma delle aperture, tipo di manto di copertura etc) date per l'edificio principale.

Il torrino posto sopra la copertura potrà essere lasciato in mattoni faccia a vista, non è ammessa la sua copertura con elementi che sporgano dal suo profilo e che possano essere visti nei prospetti; non è altresì ammessa la modifica di conformazione così come dovranno essere mantenute le merlature.

Non è ammesso chiudere i vani finestra esistenti, è ammessa la riapertura di nuove porte e/o finestre nei punti attualmente presenti ma tamponate, l'intervento dovrà essere fatto avendo cura che siano rispettate le 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 fascia marcapiano e mensole a sostegno della copertura).

#### **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 aventi caratteristiche non consone con il tipo di fabbricato (es. serrande, lamiera etc).



Particolare del cancello di ingresso.

**Prescrizioni  
Fabbr. "B":**

**Il fabbricato "B"** si configura come l'annesso di servizio all'edificio principale, attualmente in pessime condizioni di manutenzione.

Ha una forma rettangolare che si articola su di un piano, e si dispone a lato dell'edificio principale formando con questo uno spazio aperto che funge da corte.

L'edificio pur non avendo le caratteristiche architettonico-strutturali dell'edificio principale merita di essere recuperato, proprio in funzione della sua contribuzione alla creazione degli spazi aperti a comune.

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

**Coperture:**

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

Particolare cura dovrà essere usata nella composizione del sottogronda, che dovrà essere recuperato e riportato ad un rigore coerente con l'edificio principale

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).

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.

**Prescrizioni  
Fabbr. "B":**

**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 con altri elementi architettonici 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.

La facciata dovrà essere intonacata, nell'intonacatura è ammesso lasciare in vista le cornici delle aperture.

Le coloriture da usare saranno quelle tipiche toscane ocra terre di Siena (gialli beige etc e tutte le loro sfumature) e dovrà essere dello stesso colore usato per l'edificio principale; non saranno consentiti coloriture che si discostino da quanto sopra ed un campione della coloritura dovrà essere sottoposto all'acquisizione di parere da parte dei competenti uffici comunali.

E' ammesso il riordino dei vani porta e finestra, pertanto questi potranno essere chiusi e/o riaperti, con la prescrizione che l'intervento dovrà essere fatto avendo cura che siano rispettate le caratteristiche per forma dimensione e posizione a quelle dell'edificio principale, avendo cura altresì di creare gli allineamenti orizzontali e/o verticali che regolano l'edificio principale.

**Infissi:**

Gli infissi dovranno rispettare i caratteri morfologici e geometrici di quelli usati dall'edificio principale; 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).



Particolare del torrino che sovrasta la copertura





**Rilievo  
fotografico:**



L'immobile visto dalla strada di arrivo.



Particolari delle sistemazioni esterne





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



Il fabbricato "A", il prospetto principale.





Particolare del viale di accesso.



Il fabbricato "A" in un particolare della copertura





Il fabbricato "A", particolare della muratura e del sottogronda



Il fabbricato "A", con a lato la superfetazione recentemente aggiunta.





Il fabbricato "A", prospetto posteriore e collegamento con l'annesso aggiunto.



Il fabbricato "B", particolare dell'esterno.





Sistemazione esterna (dietro si intravede il fabbricato "B").



Il panorama visto dall'edificio.



Il panorama visto dall'edificio.