

REGOLAMENTO URBANISTICO

(ai sensi L.R. 1/2005)



Comune di Castellina Marittima (Provincia di Pisa)



Progetto di Regolamento Urbanistico

Urbanistica

Coordinamento

Arch. Mauro Ciampa e Arch. Piero Lazzeroni

(Architetti Associati M.Ciampa - P.Lazzeroni)

Arch. Roberto Agostini

Arch. Giovanni Giusti

Collaboratori:

Arch. Chiara Ciampa

Geogr. Laura Garcés

Geom. Arianna Gorini

Ufficio di Piano

Sindaco e Assessore all'Urbanistica

Responsabile del procedimento

Garante della comunicazione

Geologia

Dott. Geol. Gianfranco Ruffini

Dott. Geol. Graziano Graziani

Collaboratori:

Dott. Geol. Elisabetta Mochi

Dott. Geol. Silvia Bartoletti

Valutazione integrata

Dott. Agr. Francesco Lunardini

Dott. Federico Lucchesi

Arch. Elena Pirrone

Emilio Chini

**Allegato III – Schede degli edifici di valore storico architettonico
testimoniale nel territorio rurale**

Approvazione - Giugno 2012

Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Toponimo

Comparto n. • 364

Viabilità principale di accesso

Edificio n. • 002

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTORNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

• Edificio attestato direttamente su strada , immerso nei boschi, all'interno di una ampia pertinenza, in cui sono stati messi a dimora pini a corona.

Rif. tipologici

• Edificio in aggregazione lineare



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio è costituito da un corpo principale con aggiunte successive sui lati. Aperture allineate sul fronte, cieco il retro. Sui latii corti dell'edificio sono presenti aggiunte recenti , da una parte una torretta con altana al terzo livello che emerge dal corpo di fabbrica, mentre sull'altro lato è stato aggiunto un porticato al piano terra con soprastante terrazza.
- L'edificio è quindi stato oggetto di interventi che hanno alterato i caratteri tipologici e formali. la pertinenza è caratterizzata da una corona di pini in filare e da aree boscate al contorno.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia , mantenimento degli allineamento delle aperture. Contestualizzazione del porticato sul lato e della soprastante terrazza, delle persiane in alluminio, dei paramenti murari., dei comignoli.

Toponimo

Comparto n. • 364

Viabilità principale di accesso

Edificio n. • 013

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTORNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

- Edificio accessibile da viabilità vicinale

Rif. tipologici

- Edificio unitario sincronico isolato



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- Edificio su due piani fuori terra realizzato unitariamente con tetto a padiglione rigirante sui lati; aperture in allineamento sia verticale che orizzontale. Presenza di un servizio igienico esterno a zaino su un prospetto laterale. La gronda è in elementi di laterizio aggettanti uno sull'altro e manto di copertura in coppi ed embrici. Non sono presenti particolari elementi di interesse architettonico o tipologico.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia, mantenimento degli allineamenti delle aperture e della tipologia di gronda. Eliminazione di elementi incongrui quali gli infissi in alluminio al piano terra, contestualizzazione del comignolo e del bagno a zaino.

Toponimo

Comparto n. • 368

Viabilità principale di accesso

Edificio n. • 003

•L'edificio si attesta sulla via del commercio, tramite una diramazione. L'insediamento è formato da più unità aggregate insieme, oltre ad altri edifici ed annessi isolati al contorno. L'insediamento si colloca all'interno di un tornante formato dalla viabilità principale, via del commercio.

Rif. tipologici

- Edificio in ggregazione complessa



ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- Alcune porzioni sono presenti al 1905 risultando al catasto di impianto Leopoldino; l'edificio risulta da un processo evolutivo per crescite successive della profondità del corpo di fabbrica, chiusura e tamponamento di ex scal esterne sul retro, ed incremento in altezza di alcune porzioni; conseguentemente a tale processo si è avuto il frazionamento in più unità immobiliari, condizionando gli alloggi ad affacci su un solo lato. Alcune porzioni sono satte oggetto di interventi di ristrutturazione che hanno mantenuto i caratteri originari salvo le alterazioni sui paramenti murari. Sul retro i livelli di alterazione sono più consistenti, a seguito di ampliamenti successivi in congrui.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi fino alla D1 e D.2.4 per le porzioni originarie. Ammissibilità di interventi di Ristrutturazione edilizia per le porzioni alterate e compromesse finalizzati comunque allla loro contestualizzazione. Gli interventi dovranno essere condotti attraverso una analisi evolutiva sull'intero complesso, in modo da far emergere le varie fasi di crescita dell'edificio che dovranno rimanere leggibili in seguito agli interventi. Contestualizzazione degli elementi incongrui, paramenti murari, balconi a sbalzo e terrazze; mantenimento dell'unitarietà delle pertinenze con riqualificazione delle sistemazioni a verde e mantenimento dell'integrazione con il contesto.
- Ammissibilità di interventi fino al restauro per quanto riguarda l'annesso ad un piano adiacente la viabilità di ingresso, attualmente in stato di forte degrado con crollo parziale della copertura. **Per le relative crescite di tale manufatto più recenti e/o che si configurano quali superfetazioni sono ammissibili interventi di sostituzione edilizia finalizzati alla valorizzazione del volume originario.**

Toponimo

Comparto n. • 368

Viabilità principale di accesso

Edificio n. • 008

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTORNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

•Edificio posto in ambito collinare in una radura a debole pendenza, con formazioni boscate al contorno.

Rif. tipologici

•Edificio unitario sincronico



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio sembrerebbe originato sincronicamente con successive aggiunte sui fronti, una carraia poi tamponata e un porticato più recente. L'edificio è stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione che hanno in parte mantenuto i caratteri di ruralità ed architettonici. Sono parzialmente alterati i paramenti murari ed il manto di copertura. Ed il rapporto tra pieni e vuoti Le sistemazioni delle pertinenze mantengono l'integrazione con il contesto . Presenza di alberature di pregio al contorno

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi fino alla D1 e D.2.4.. Gli interventi dovranno essere condotti attraverso una analisi evolutiva sull'intero edificio, in modo da far emergere le varie fasi di crescita dell'edificio che dovranno rimanere leggibili in seguito agli interventi. Contestualizzazione degli elementi incongrui, paramenti murari, copertura, dei porticato e dell'annesso ex carraia o forno; mantenimento dell'integrazione con il contesto.

Toponimo

Comparto n. • 369

Viabilità principale di accesso

• Via della Lepraia

Edificio n. • 016

• Edificio che si attesta provinciale del Monte Vaso accessibile direttamente dalla strada. La posizione dominante e a forte panoramicità rende l'edificio fortemente visibile. L'edificio si inserisce in un contesto agricolo con oliveti e seminativi scarsamente utilizzati. Presenza di alberature di alto fusto al contorno

Rif. tipologici

- Edificio unitario sincronico



ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio risalente al 1905 è caratterizzato da un impianto sincronico; il tetto a padiglione rigirante solo su tre lati lascerebbe pensare ad un ridimensionamento del suo sviluppo verso valle. Il cornicione e gli allineamenti delle aperture in facciata orienterebbero verso un suo utilizzo come fabbricato padronale. In epoca più recente sono stati aggiunti il balcone sul fronte laterale ed alterata la scala di accesso al primo piano. L'edificio si sviluppa infatti su tra piani.
- All'intorno alberature di alto fusto e filari di schermatura. L'edificio mantiene l'integrazione con il contesto. Sono presenti elementi di incongruità soprattutto riguardo gli interventi recenti di adeguamento del sistema di accesso al piano primo.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi fino alla D1. Contestualizzazione degli elementi incongrui, balconi a sbalzo sistema di accesso al piano primo, cornici delle porte, comignoli, volume sul retro, ecc. Mantenimento degli allineamenti delle aperture; mantenimento dell'unitarietà delle pertinenze con riqualificazione delle sistemazioni a verde e mantenimento dell'integrazione con il contesto. Ammissibilità di interventi sulla copertura prevedendo il padiglione rigirante su tutti e quattro i lati.

Toponimo

Comparto n. • 369

Viabilità principale di accesso

• Via del Monte Vasio

Edificio n. • 017

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

• Edificio che si attesta provinciale del Monte Vaso accessibile una sua diramazione, Via di Lepraia. L'edificio si inserisce in un contesto agricolo con oliveti e seminativi scarsamente utilizzati. Presenza di alberature di alto fusto al contorno

Rif. tipologici

- Edificio in aggregazione lineare



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica che si sviluppa in lunghezza a due piani; verso monte e tre verso valle; è stato oggetto di recenti ristrutturazioni con frazionamento in più unità immobiliari servita da una balconata in aggetto con soprastante tettoia. I paramenti murari sono diversificati, parte intonacati e parte lasciati in pietra a vista. La copertura è a padiglione sul lato a monte. Presenza di recinzioni che chiudono la stratta pertinenza verso monte.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi fino alla D1. Contestualizzazione degli elementi incongrui, balconi a sbalzo comignoli, volume ad un piano verso valle ecc. Mantenimento degli allineamenti delle aperture.

Toponimo

Comparto n. • 374

Viabilità principale di accesso • Strada privata

Edificio n. • 001

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

• Al podere si accede dalla strada provinciale del Commercio, nel tratto tra Castellina e Pomaia. Da qui si stacca una viabilità privata sterrata, che oltre a questo serve altri insediamenti. L'edificio si colloca in un ambito collinare di pregio posto al margine della dorsale collinare principale, prevalentemente boscata; al contorno seminativi e oliveti si alternano fino al contatto con le aree boscate.

• Le sistemazioni delle pertinenze sono adeguatamente integrate con il contesto agricolo; l'ubicazione dell'edificio mantiene un forte grado di panoramicità

Rif. tipologici

- Edificio in aggregazione lineare



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio già presente al 1905, ha avuto ampliamenti successivi sul lato corto a monte, e sul lato corto a valle con porzioni ad unico piano ed un porticato; altre aggiunte sono sul retro con vani ad un piano inizialmente agricoli e poi recuperati a fini abitativi. L'edificio su due piani con copertura a capanna e manto in coppi ed embrici, è stato oggetto di interventi di recupero che hanno complessivamente mantenuto i caratteri di ruralità.
- Anche le sistemazioni delle pertinenze ha conservato l'integrazione con l'intorno rurale con inserimento di poche alberature congrue e di attrezzature pertinenziali che ben si inseriscono senza interagire nei rapporti pertinenziali (pergolati, tettoia per il barbecue, piscina ecc.).
- I paramenti murari prevalentemente lasciati a vista lasciano vedere le tessiture murarie in pietra, anche sulle aggiunte più recenti. L'edificio è attualmente utilizzato come azienda agrituristica.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi fino alla D1; mantenimento dei caratteri di ruralità, della qualità delle sistemazioni pertinenziali e dell'integrazione con il contesto, senza tipologie di recinzione di impatto paesaggistico.

Toponimo • Casa Bianca

Comparto n. • 374

Viabilità principale di accesso

Edificio n. • 003

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

• Al podere si accede dalla strada provinciale del Commercio, nel tratto tra Castellina e Pomaia. Da qui si stacca una viabilità privata sterrata, che oltre a questo serve altri insediamenti. L'edificio si colloca in un ambito collinare di pregio; al contorno seminativi e oliveti si alternano a fasce boscate.

• All'intorno dell'edificio sono stati messi a dimora dei pini ed altre alberature di alto fusto. L'ubicazione dell'edificio mantiene un forte grado di panoramicità

Rif. tipologici

- Edificio unitario sincronico



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio risulta già al 1905; è costituito da un corpo principale a due piani ed aggiunte ad un piano più recenti in parte con copertura a capanna o piana a terrazzo. L'edificio è stato oggetto di ristrutturazioni recenti che hanno modificato i caratteri di ruralità originari. Sono incongrui in particolare incongrui i paramenti murari lasciati a vista.
- La pertinenza è chiusa da recinzione realizzata incongruamente rispetto al contesto paesaggistico.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi di riorganizzazione funzionale D2. Contestualizzazione degli elementi incongrui; Mantenimento degli allineamenti delle aperture.
- Si prescrivono interventi di contestualizzazione del sistema di recinzione

Toponimo

Comparto n. • 374

Viabilità principale di accesso

Edificio n. • 006

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

- Al podere si accede dalla strada provinciale del Commercio, nel tratto tra Castellina e Pomaia. Da qui si stacca una viabilità privata sterrata, che oltre a questo serve altri insediamenti. L'edificio si colloca in un ambito collinare di pregio; al contorno seminativi e oliveti si alternano a fasce boscate.
- All'intorno dell'edificio sono stati messi a dimora dei cipressi ed altre alberature di alto fusto. L'ubicazione dell'edificio mantiene un forte grado di panoramicità

Rif. tipologici

- Edificio rurale in aggregazione



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio di non grandi dimensioni già risulta al 1905; si sviluppa su due piani e presenta aggiunte tergalì ad un piano. È stato oggetto di recenti interventi di recupero che hanno complessivamente mantenuto i caratteri di ruralità originari.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi di riorganizzazione funzionale D1. Mantenimento delle sistemazioni a verde delle pertinenze e delle alberature di pregio presenti.

Toponimo

Comparto n. • 375

Viabilità principale di accesso

• Via provinciale del Commercio

Edificio n. • 001

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

• L'edificio si attesta sulla strada provinciale del Commercio ed è raggiungibile tramite una viabilità privata. L'edificio è collocato nel fondovalle del torrente Marmolaio. All'intorno sono presenti alberature di alto fusto di pregio e sistemazioni a verde nelle pertinenze. Sono inoltre presenti ampi spazi pavimentati all'intorno del fabbricato.

Rif. tipologici

- Edificio in aggregazione



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio è caratterizzato da un corpo di fabbrica compatto a pianta quadrata determinata da due porzioni speculari entrambe con copertura a padiglione rigirante sui lati. Le aperture sono allineate sia verticalmente che orizzontalmente e la facciata principale è impostata su un asse di simmetria. Le facciate sono state trattate unitariamente lasciando la tessitura muraria in pietra a vista. Particolare della gronda lasciata anch'essa a vista in elementi di laterizio aggettanti a formare un cornicione. Sul lato sono presenti corpi aggiunti ad un piano ad unica falda.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi di risanamento conservativo D1. mantenimento degli assetti pertinenziali caratterizzati da sistemazioni a verde di pregio.

Toponimo • Cascina dei cementi

Comparto n. • 375

Viabilità principale di accesso • Via del Commercio

Edificio n. • 004

• L'edificio si attesta sulla strada provinciale del Commercio. L'edificio è collocato nel fondovalle. All'intorno sono presenti alberature di alto fusto di pregio e sistemazioni a verde nelle pertinenze. Le pertinenze mantengono adeguata integrazione con il contesto agricolo circostante.

Rif. tipologici

- Edificio unitario sincronico



- L'edificio è posto a ridosso della strada e parzialmente contro terra. La copertura è a doppia falda con manto in coppi ed embrici originari, e la gronda in elementi di laterizio aggettanti. L'edificio è stato oggetto da interventi di recupero recenti che hanno mantenuto i caratteri di ruralità originari, sia dell'edificio che delle sistemazioni delle pertinenze, che mantengono l'integrazione con il contesto circostante.

- Ammissibilità di interventi di risanamento conservativo D1. mantenimento degli assetti pertinenziali caratterizzati da sistemazioni a verde di pregio, della permeabilità all'intorno dell'edificio con sistemazioni semplicemente in ghiaia sciolta. Mantenimento del rapporto tra pieni e vuoti e dei relativi allineamenti delle aperture.

Toponimo

•Podere Belvedere

Comparto n.

• 386

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 001

•Edificio che si attesta su viabilità vicinale, inserito in un contesto agricolo caratterizzato da seminativi.

Rif. tipologici

•Edificio unitario sincronico



- Il Podere risulta al catasto leopoldino di impianto.
- L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica unitario sviluppato longitudinalmente, con copertura a doppia falda, e scala di accesso al primo piano esterna; il fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione parziali in passato che hanno in parte alterato i caratteri di originarietà, in particolare i paramenti murari ed il rifacimento della copertura con gronda fortemente aggettante in travetti di cemento e tavelle. il ballatoio della scala di accesso è stato prolungato per la realizzazione di un servizio igienico a zaino. Anche sul lato corto a monte è stata realizzata una nuova scala esterna incongrua per l'accesso al piano primo ad un'altra unità immobiliare. Si tratta probabilmente di un edificio ancora con funzione agricola, con diffuse condizioni di degrado.

- Ammissibilità di interventi di riorganizzazione funzionale di tipo D2 e D.2.4 finalizzati al superamento dello stato di degrado, e alla eliminazione delle incongruità, in copertura, per quanto riguarda le scale esterne da contestualizzare con tipologia a profferlo. Dovranno essere previsti interventi di riqualificazione delle pertinenze volti a mantenere l'integrazione con il contesto agricolo circostante eliminando lo stato di degrado presente. Recupero degli annessi presenti con vincolo tipologico

Toponimo

•Podere La Ginepraia

Comparto n.

• 386

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 002

•L'edificio si colloca in posizione non dominante, verso un fodovalle ed è accessibile da viabilità vicinale. Mantiene l'integrazione con il contesto ed è localizzato al margine di aree e fasce boscate.

Rif. tipologici

- Edificio in aggergazione lineare



- Il fabbricato risulta con certezza ai primi del novecento e probalmente è databile verso la fine dell'ottocento.
- L'edificio a forte sviluppo longitudinale ha mantenuto i caratteri di ruralità anche a seguito di interventi di ristrutturazione. È caratterizzato da aperture allineate al piano primo e da trattamenti dei paramenti murari solamente tinteggiati su intonaci preesistenti e comunque non tirati a piombo. La gronda è caratterizzata da laterii in doppia fila appena aggettanti. Adeguata sistemazione a verde delle pertinenze con alberature di pregio, oltre a pavimentazioni limitate alle zone di effettiva necessità.

- Ammissibilità di interventi di risanamento conservativo D1. Mantenimento del rapporto tra pieni e vuoti e dei relativi allineamenti delle aperture della tipologia di paramento murario.
- Mantenimento degli assetti pertinenziali caratterizzati da sistemazioni a verde di pregio, in particolare il filare di cipressi e la ergola di vite sulle aperture della permeabilità all'intorno dell'edificio.

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

Toponimo

•Casina

Comparto n.

• 387

Viabilità principale di accesso

•Viabilità Provinciale di Castellina

Edificio n.

• 005

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

•L'edificio si attesta sottostrada incassato ad una quota più bassa del piano stradale; è inserito all'interno delle aree boscate al contorno

Rif. tipologici

•Edificio in aggregazione



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio risulta al catasto Leopoldino ma i caratteri tipologici lasciano pensare ad una sua demolizione e ricostruzione alla fine dell'ottocento o ai primi del novecento.
- Si tratta di un edificio caratterizzato da asse di simmetria impostato sull'ingresso ed allineamento delle aperture in facciata. Oltre alla porzione simmetrica si ha un ampliamento più recente verso monte che mantiene i medesimi caratteri tipologici ed altri piccoli volumi ad un piano.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi di risanamento conservativo D1. Mantenimento del rapporto tra pieni e vuoti e dei relativi allineamenti delle aperture. Interventi di riorganizzazione funzionale D2 e D.2.4 sulle crescite più recenti. Contestualizzazione degli elementi incongrui quali i comignoli, ecc.
- Contestualizzazione degli assetti pertinenziali.

Toponimo

Comparto n. • 387

Viabilità principale di accesso

• Via Provinciale Castellina/Badie

Edificio n. • 007

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTORNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

• L'edificio si attesta direttamente sulla strada e sul piazzale adibito a parcheggio.

Rif. tipologici

- Edificio in aggergazione



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- Edificio risalente al catasto Leopoldino ma oggetto in epoca recente di interventi di sostituzione. L'attuale conformazione dell'edificio è il risultato di successivi ampliamenti che hanno determinato una scarsa qualità architettonica in contrasto con il territorio rurale in cui si inserisce.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi fino alla sostituzione edilizia ferme restando le attuali superfici. Interventi di sistemazione delle pertinenze e dei piazzali di parcheggio con messa a dimora di alberature di pregio coerente con il contesto.

Toponimo

•L'Aione

Comparto n.

• 387

Viabilità principale di accesso

•Strada provinciale di Castellina

Edificio n.

• 011

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

- L'edificio si attesta sulla strada provinciale da cui si accede tramite un breve tratto di strada privata comune anche ad altri insediamenti recenti.
- L'edificio si colloca sulla sommità di un basso rilievo ed è contornato da schermature di alberi di alto fusto e siepi.

Rif. tipologici

- Edificio unitario sincronico edificio padronale



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica compatto unitario su due piani con un terzo livello mansardato. Il prospetto principale è caratterizzato da aperture simmetriche rispetto al portone di ingresso con allineamenti sia verticali che orizzontali. Inoltre è caratterizzato da un cornicione in elementi di laterizio aggettanti, e da paramenti murari lasciati a vista.
- Le strette pertinenze sono recintate e caratterizzate da alberature di filtro a ridosso in qualche caso incongrue.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi di risanamento conservativo D1. Mantenimento del rapporto tra pieni e vuoti e dei relativi allineamenti delle aperture. Eventuale cointestualizzazione del paramento murario con adeguata intonacatura che valorizzi il pregio delle facciate.
- Contestualizzazione degli assetti pertinenziali e del sistema di recinzione ed eliminazione delle alberature incongrue.

Toponimo

Comparto n. • 387

Viabilità principale di accesso

• Via Provinciale di castellina

Edificio n. • 014

• L'edificio si attesta sulla strada provinciale da cui si accede tramite un breve tratto di strada privata comune anche ad altri insediamenti recenti.

Rif. tipologici

- Edificio in aggregazione



- Edificio risulta con certezza ai primi del novecento probabilmente costruito alla fine dell'ottocento probabilmente quale struttura di supporto dell'adiacente edificio padronale 387 011.
- L'edificio ha subito varie fasi di ampliamento ed attualmente si stanno effettuando interventi di sostituzione edilizia.
- Le pertinenze sono chiuse da recinzione verso la strada mentre risulta integrato verso valle con il contesto.

- Ammissibilità di interventi di riorganizzazione funzionale D2 e D2.4, salvaguardando la permanenza dei caratteri originari tipologici e formali. Contestualizzazione del sistema di recinzione

Toponimo

- Podere Matassina

Comparto n.

• 390

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 002

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

•L'edificio risulta isolato in ambito collinare; è posto sulla sommità del crinale, da cui domina il fondovalle e gode la vista sul paesaggio rurale circostante.

Rif. tipologici

- Edificio unitario



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio abitativo, già presente al 1905, risulta unitario e sincronico; si nota una crescita lineare diacronica (annesso giustapposto); tale intervento risulta improprio per i caratteri formali e tipologici. Nella pertinenza è presente anche il forno esterno che ancora conserva le caratteristiche formali. L'accesso al primo piano abitativo risulta tramite scala esterna, alterata dagli interventi recenti. I lavori di ristrutturazione hanno comportato modifiche relative a: manto di copertura in tegole portoghesi, comignoli, sottogronda, tipologia e rivestimento della scala di accesso, paramenti murari lasciati impropriamente a vista, pavimentazione esterna.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi di riorganizzazione funzionale D2 e D.2.4, mentre per l'annesso giustapposto è ammesso anche l'intervento di ristrutturazione edilizia R.E. e sostituzione sempre ad un piano, ma con tipologia a carraia. Ammissibilità di interventi di restauro dell'annesso isolato (forno). Contestualizzazione degli elementi impropri definite quali alterazioni.

Toponimo

- Mulino di Matassina

Comparto n.

• 390

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 003

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTORNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

- L'edificio risulta isolato, in prossimità del fondovalle, in ambito agricolo/rurale .

Rif. tipologici

- Edificio, ex Mulino di Matassina, presente al Catasto Leopoldino



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio di valore storico testimoniale, già presente al 1821, si presenta in stato di rudere. **L'edificio era costituito da tre piani fuori terra.**

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi di demolizione con fedele ricostruzione, **anche con cambio d'uso a fini residenziali e/o ricettivi, nel rispetto del dimensionamento del RU.**

Toponimo

• Farsiche

Comparto n.

• 392

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 005

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

- La pertinenza dell'edificio si attesta direttamente su via comunale di Aia Vecchia;
- L'edificio risulta isolato in ambito collinare, da cui gode la vista sul territorio rurale circostante.

Rif. tipologici

- Edificio unitario sincronico; crescita lineare diacronica del volume annesso giustapposto.



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio già presente al 1905, risulta alterato dagli interventi che hanno determinato la perdita dei valori testimoniali e architettonici.
- L'accesso al primo piano abitativo risulta tramite scale esterne, anch'esse improprie per tipologia e finiture. In generale i lavori di ristrutturazione hanno comportato alterazioni: manto di copertura, comignoli, le scale, finestre per dimensione tipologia e modalità di oscuramento, infissi in alluminio.
- E' presente un annesso giustapposto realizzato successivamente rispetto all'edificio.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi di riorganizzazione funzionale D2 e D.2.4; mantenimento del vuoto centrale con recupero dei caratteri formali e tipologici propri delle carraie.

Toponimo • Villa Valdiperga

Comparto n. • 394

Viabilità principale di accesso • Via Matassina

Edificio n. • 001

• Il complesso risulta isolato in ambito collinare, sulla sommità del crinale, da cui domina il fondovalle con vista sul territorio rurale circostante e sul mare. L'accesso avviene attraverso percorso alberata da via Matassina.

Rif. tipologici

• Villa; Chiesa, edifici in aggregazione complessa a corte.



L'edificio, sviluppato per fasi successive, anche con crescite lineari e tergalì, è costituito da:

A-Villa; B- Chiesa; C- Edificio tergalè rispetto alla Villa; D-Edificio a corte; E- Annessi esterni isolati.

La Villa, di valore architettonico testimoniale, con pianta e prospetto impostati su impianto simmetrico; ad essa è stato aggiunto un corpo tergalè su due piani di rilevanti dimensioni. La Villa è ubicata in posizione panoramica; è presente il parco-belvedere con recinzione pertinenziale in cls e balaustra prospiciente il mare; la sistemazione a verde è costituita soprattutto da essenze arboree quali Lecci e Cipressi. La Chiesa è di valore architettonico-testimoniale.

L'edificio C presenta elementi di valore quali davanzali, cornici, allineamenti; il degrado è riferibile alla tettoia introdotta, al sistema di oscuramento e a piccole porzioni di paramento murario lasciati impropriamente a vista.

L'edificio D, in aderenza all'edificio C, pur ubicato su un piano di calpestio a quota inferiore, è compromesso dagli interventi subiti: scale esterne, per tipologia e finiture, manto di copertura in tegole portoghesi, comignoli, tettoie, infissi in alluminio, pavimentazioni esterne, terrazzi; diverse tinteggiature. Nella pertinenza vi sono alcuni annessi, uno di valore architettonico testimoniale di grande dimensioni, con tetto a capanna, che presenta elementi di degrado formale quali tettoie improprie di recente introduzione, infissi per tipologia e dimensione non congrui, così come manto di copertura di recente introduzione; l'altro annesso isolato più prossimo alla Chiesa, privo di valore architettonico testimoniale, è in condizioni di degrado tipologico strutturale e formale.

• Ammissibilità di interventi di restauro per la Villa A, per l'edificio C, per la Chiesa e il parco; D1 per l'annesso isolato di valore architettonico testimoniale, denominato E, con contestualizzazione delle parti incongrue. Per l'edificio D si prescrive la ristrutturazione edilizia di tipo D.2.4.

Per l'annesso E privo di valore è ammessa la demolizione con sostituzione, con trasferimento in un unico corpo ad un piano con tipologia a carraia, nel limite di superficie esistente; possibilità di accorpamento di altri volumi esistenti nelle pertinenze che si configurino quali superfetazioni.

Toponimo

- Val di Lupa

Comparto n.

• 396

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 011

•L'edificio risulta isolato in ambito rurale, da cui si gode la vista sul paesaggio rurale circostante e sul mare.

Rif. tipologici

- Edificio unitario sincronico; con annesso giustapposto diacronico



- L'edificio già presente al 1905, conserva molti dei caratteri tipologici e formali che ne dimostrano il valore architettonico-testimoniale quali: manto copertura, cornici in pietra di finestre e porte; cantonali; vuoto centrale della carraia individuabile nel prospetto retro; allineamento delle aperture; dimensioni delle finestre e tipologia degli infissi; tipologia dell'annesso giustapposto. L'accesso al primo piano risulta mediante scala interna.

- Ammissibilità di interventi di risanamento conservativo D1, mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici riconosciuti quali valori; possibilità di ricostruzione del volume giustapposto ad un piano con tipologia a carraia, che risultava sul lato corto dell'edificio.

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTORNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

Toponimo

• Gonnellino

Comparto n.

• 406

Viabilità principale di accesso

• Via del Gonnellino

Edificio n.

• 001

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

- La pertinenza dell'edificio si attesta direttamente su via comunale del Gonnellino.
- L'edificio risulta isolato, ubicato su un pianoro, immerso nel territorio rurale circostante.

Rif. tipologici

- Edificio unitario



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio conserva elementi di valore testimoniale quali: vano carraia interno all'edificio, allineamenti delle aperture, arretramento degli infissi, comignolo, non presenza di pavimentazione perimetrale rispetto all'edificio. L'accesso al primo piano abitativo risulta tramite scala esterna ben proporzionata, con rapporto pieni/vuoti.
- L'annesso isolato è di valore tipologico formale.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi di tipo D1 con contestualizzazione degli elementi di degrado.

Toponimo

- Gonnellino

Comparto n.

• 406

Viabilità principale di accesso

- Via Gonnellino

Edificio n.

• 002

- La pertinenza dell'edificio si attesta in prossimità di via Gonnellino;
- L'edificio risulta isolato.

Rif. tipologici

- Edificio unitario



- L'edificio, pur nella sua semplicità architettonica, presenta elementi di valore testimoniale quali: sottogronda, allineamenti delle aperture, arretramento degli infissi, tipologia e dimensione porte sul fronte.
- Gli annessi esterni sono privi di valore architettonico formale.

- Ammissibilità di interventi di tipo D1 e D.2.4. Ammissibilità di interventi di sostituzione edilizia degli annessi isolati, con riconfigurazione tipologica e formale, nel limite di superficie esistente.

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITÀ
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

Toponimo

- Il Poggetto

Comparto n.

• 409

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 001

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTORNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

- La pertinenza dell'edificio si attesta direttamente su via comunale di Aia Vecchia.
- L'edificio risulta isolato in ambito collinare in leggero declivio, ed è posto sulla sommità del crinale, da cui domina il fondovalle del botro del Gonnellino. Dall'edificio si gode la vista sul territorio rurale circostante in particolare verso sud a margine con la Fattoria del Terriccio.

Rif. tipologici

- Edificio in aggregazione lineare



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio già presente al 1905, si è sviluppato per fasi successive con crescite lineari individuabili anche dalle diverse quote di gronda. Sono presenti anche ampliamenti ad un piano sul retro in parte adibiti a locali accessori. L'accesso al primo piano abitativo risulta tramite scala esterna, in parte alterata dai rifacimenti recenti. Gli interventi di ristrutturazione hanno comportato alterazioni quali: manto di copertura in tegole portoghesi, comignoli, rivestimento della scala di accesso, paramenti murari lasciati impropriamente a vista, persiane in alluminio.
- Sono presenti nella pertinenza alcuni annessi realizzati successivamente rispetto all'edificio e in condizioni di degrado tipologico strutturale e formale.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi di riorganizzazione funzionale D2 e D.2.4, salvo che per la porzione di crescita recente a due piani con corpo di fabbrica a minore profondità, per cui sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia R.E. e sostituzione con trasferimento in un unico corpo ad un piano con tipologia a carraia, sul medesimo lato corto dell'edificio. Ammissibilità di interventi di sostituzione edilizia dell'annesso isolato con riconfigurazione tipologica e formale, mantenendo il sedime, nel limite di superficie esistente; possibilità di accorpamento di altri volumi esistenti nelle pertinenze che si configurino quali superfetazioni.

Toponimo

- Il Poggetto

Comparto n.

• 409

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 002

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

- La pertinenza dell'edificio si attesta direttamente su via comunale di Aia Vecchia.
- L'edificio risulta isolato in ambito collinare in leggero declivio.

Rif. tipologici

- Edificio sincronico unitario



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio già presente al 1905, ha subito interventi recenti che hanno in parte comportato alterazioni in particolare: i paramenti murari lasciati parzialmente ed impropriamente a vista, il volume giustapposto per dimensione e tipologia; i comignoli; porticato sul prospetto principale, nonché la pertinenza, con annesso esterno e recinzione, impropri.
- L'accesso al primo piano abitativo risulta tramite scala esterna.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi di risanamento conservativo D1 con superamento degli elementi di degrado; per la porzione di crescita recente (corpo di fabbrica a minore profondità) sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia R.E. con ampliamento per tutta la lunghezza del lato corto, meglio se con tipologia a carraia.

Toponimo

- Podere San Giovanni

Comparto n.

• 409

Viabilità principale di accesso

- Via del Gonnellino

Edificio n.

• 004

- La pertinenza degli edifici si attesta direttamente su Via del Gonnellino.
- Gli edifici, vicini tra loro, pur isolati, risultano ubicati in ambito collinare; da qui si gode la vista sul paesaggio rurale circostante.

Rif. tipologici

- Edificio unitario in aggregazione lineare (A-nella foto)
- Edificio unitario diacronico (D-cfr foto Allegatoll)



- L'edificio A, di valore tipologico e formale, conserva caratteristiche tipologiche formali quali: allineamenti delle aperture, arretramento degli infissi, non presenza di sistemi di oscuramento esterni; rapporto pieni vuoti; sottogronda; paramento murario. L'accesso, al primo piano abitativo, risulta avviene mediante scala esterna, in parte compromessa dai rifacimenti. L'annesso giustapposto, con tipologia a carraia, è ben conservato. Sono presenti nella pertinenza un annesso esterno (forno) al di là della strada, ben conservato, pur presentando un infisso improprio.
- L'edificio D, di valore testimoniale, ha subito interventi che ne hanno alterato la tipologia: introduzione di scala esterna su lato corto dell'edificio, crescita di volumi in aggregazione lineare, sopraelevazione. Sono conservati gli allineamenti delle aperture verticali e orizzontali, rapporto pieni vuoti; arretramento degli infissi (porte) e loro tipologia e caratteristiche formali. Sono presenti alcuni elementi di degrado quali: tipologia e finitura della scala, non arretramento degli infissi, presenza di sistemi di oscuramento esterni; sottogronda; paramento murario.

- Per l'edificio A e relativo annesso -ammissibilità di interventi di restauro.
- Per l'edificio D – ammissibilità di interventi di tipo D2.4; per l'annesso giustapposto interventi di ristrutturazione edilizia.

Toponimo

- La Dispensa

Comparto n.

• 410

Viabilità principale di accesso

- Via dell'Aia Vecchia

Edificio n.

• 001

- ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA' MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO, RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI
- L'edificio risulta isolato in ambito collinare in leggero declivio. L'accesso è da via dell'Aia Vecchia attraverso strada sterrata; sono presenti cipressi in prossimità della proprietà.
 - La pertinenza dell'edificio è recintata e sono presenti alte siepi.

Rif. tipologici

- Edificio diacronico in aggregazione lineare e tergale



- DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI
- L'edificio già presente al 1905, risulta di valore architettonico testimoniale. L'edificio risulta ben conservato, alcuni elementi di pregio tipologico formale presenti: il paramento murario, manto di copertura, comignoli, scala esterna (anche se di successivo impianto), il rapporto tra pieni e vuoti, gli allineamenti prospettici, infissi arretrati, non presenza di sistemi di oscuramento esterno. Vi sono alcune alterazioni quali tamponamento di aperture, copertura della carraia, l'uso di siepi vive in forma non libera. Nella pertinenza è presente una piscina.

- CATEGORIE DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI
- Ammissibilità di interventi di restauro per l'edificio e carraia giustapposta; per annesso giustapposto su lato opposto carraia D.2.4. Contestualizzazione degli elementi impropri.

Toponimo • Malandrone Alto

Comparto n. • 412

Viabilità principale di accesso

Edificio n. • 002

•L'edificio, isolato, risulta ubicato in posizione collinare, da cui si gode la vista sul territorio rurale circostante; è in prossimità del crossodromo. L'accesso all'edificio è consentito mediante due percorsi: uno dal Malandrone, l'altro da Via del Gonnellino.



Rif. tipologici

•Edificio a corte diacronico in aggregazione complessa

- L'edificio già presente al 1821, si è sviluppato per fasi successive con crescite lineari e terzali. L'accesso al primo piano abitativo risulta tramite scale esterne a preferlo; l'unità abitativa individuabile con tinteggiatura gialla è compromessa dagli interventi di ristrutturazione apportati; quella centrale, solo in parte alterata, conserva la tipologia originaria, quella recuperata di recente individuabile con il colore rosa, risulta alterata per tipologie aperture e finiture in cotto. In generale risultano conservati gli allineamenti verticali ed orizzontali e la maggior parte delle finestre presentano ancora le dimensioni originarie.
- Sono presenti alterazioni di carattere tipologico e formale: rifacimento della torre; manto di copertura in tegole portoghesi, comignoli, tipologia e rivestimento delle scale, paramenti murari impropriamente tinteggiati in modo diverso e in alcuni casi lasciando a vista il paramento murario (archetti, pilastri scala; cantonali); introduzione di infissi in alluminio; presenza di persiane; tettoie improprie per tipologia e caratteristiche formali; recinzione in muratura per porzione dell'edificio con cancello; pavimentazione in corrispondenza dell'edificio. Il forno esterno conserva le caratteristiche tipologiche-testimoniali.
- Sono presenti nella pertinenza alcuni annessi realizzati successivamente rispetto all'edificio e in condizioni di degrado tipologico strutturale e formale.
- Ammissibilità di interventi di riorganizzazione funzionale D1 e D.2.4 con contestualizzazione degli elementi di compromissione individuati precedentemente. Ammissibilità di interventi di recupero del forno; sostituzione edilizia dell'annesso isolato con riconfigurazione tipologica e formale, mantenendo il sedime, nel limite di superficie esistente.

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

Toponimo •

Comparto n. •

412

Viabilità principale di accesso

Edificio n. •

003

•L'edificio non è più presente.

Rif. tipologici

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTORNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

Toponimo

- Podere Zimbrone

Comparto n.

• 414

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 003

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

- L'edificio si trova in prossimità della via comunale 206; fa parte della Fattoria del Terriccio.
- L'edificio risulta isolato in ambito collinare, da cui si gode la vista sul territorio rurale circostante.

Rif. tipologici

- Edificio unitario con aggiunte lineari e tergalì



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio già presente al 1905, conserva caratteristiche tipologiche formali quali: vano carraia interno all'edificio, allineamenti delle aperture, non presenza di sistemi di oscuramento esterni, arretramento degli infissi. L'accesso al primo piano abitativo risulta tramite scala esterna, in parte alterata per tipologia e proporzioni.
- E' presente nella pertinenza un annesso esterno privo di valore; così come le crescite tergalì e lineari degli ampliamenti ad un piano adibiti a locali accessori.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi di riorganizzazione funzionale D1 e D.2.4. E' ammesso anche interventi di ristrutturazione edilizia R.E. per l'annesso isolato, con riconfigurazione tipologica e formale.

Toponimo

- Podere Cerlando

Comparto n.

• 414

Viabilità principale di accesso

- Strada Provinciale 206

Edificio n.

• 004

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

- L'edificio si trova in prossimità della via comunale 206; fa parte della Fattoria del Terriccio.
- L'edificio risulta isolato in ambito collinare, da cui si gode la vista sul territorio rurale circostante.

Rif. tipologici

- Edificio in aggregazione lineare



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio già presente al 1905, conserva caratteristiche tipologiche formali quali: vano carraia interno all'edificio, allineamenti e dimensioni delle aperture, arretramento degli infissi, non presenza di sistemi di oscuramento esterni. L'accesso al primo piano abitativo risulta tramite scala interna.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi di riorganizzazione funzionale D1 e D.2.4.

Toponimo

- Podere Porta Rossa

Comparto n.

• 415

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 001

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

- L'edificio si trova in prossimità della via comunale 206; fa parte della Fattoria del Terriccio.
- L'edificio risulta isolato in ambito collinare, da cui si gode la vista sul territorio rurale circostante.

Rif. tipologici

- Edificio unitario con crescite lineari



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio già presente al 1905, conserva caratteristiche tipologiche formali quali: allineamenti delle aperture, arretramento degli infissi, non presenza di sistemi di oscuramento esterni; non presenza di pavimentazione perimetrale rispetto all'edificio. L'accesso al primo piano abitativo risulta tramite scala interna.
- E' presente nella pertinenza un annesso giustapposto, privo di valore.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi di riorganizzazione funzionale D2 e D.2.4, salvo che per la porzione di crescita recente a due piani con corpo di fabbrica a minore profondità, per cui sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia R.E. e sostituzione con trasferimento in un unico corpo ad un piano con tipologia a carraia, sul medesimo lato corto dell'edificio. Ammissibilità di interventi di sostituzione edilizia dell'annesso isolato con riconfigurazione tipologica e formale, mantenendo il sedime, nel limite di superficie esistente; possibilità di accorpamento di altri volumi esistenti nelle pertinenze che si configurino quali superfetazioni.

Toponimo

- Podere il Capannone

Comparto n.

• 416

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 001

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

- L'edificio all'interno della Fattoria del Terriccio.
- L'edificio risulta isolato in ambito collinare, da cui si gode la vista sul territorio rurale circostante e verso il mare.

Rif. tipologici

- Edificio unitario con aggiunte tergalì



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio già presente al 1905, conserva caratteristiche tipologiche formali quali: allineamenti delle aperture, non presenza di sistemi di oscuramento esterni, arretramento e dimensione degli infissi; porte e relative ghiere. L'accesso al primo piano abitativo risulta tramite scala interna.
- E' presente nella pertinenza un pozzo lavatoio di valore testimoniale. L'annesso esterno, che si configura come crescita tergalè risulta di scarso valore.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi di riorganizzazione funzionale D1 e D.2.4. E' ammesso anche interventi di ristrutturazione edilizia R.E. per l'annesso isolato, con riconfigurazione tipologica e formale.

Toponimo

- Podere Tassinaie

Comparto n.

• 417

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 001

•L'edificio risulta isolato in ambito collinare; è ubicato in posizione panoramica dominante rispetto al territorio rurale circostante.

Rif. tipologici

- Edificio diacronico prevalentemente lineari con aggiunte tergalì



- L'edificio, di valore tipologico testimoniale, si è sviluppato per fasi successive con crescite lineari, tergalì e di sopraelevazione. L'accesso al primo piano abitativo risulta tramite sia scala interna, che esterna. Le caratteristiche tipologiche formali da conservare sono: vano carraia giustapposto all'edificio, cornici e allineamenti sia verticali che orizzontali delle aperture, rapporto pieni e vuoti, arretramento degli infissi, non presenza di sistemi di oscuramento esterni.
- Sono presenti nella pertinenza annessi ad un unico piano realizzati successivamente rispetto all'edificio.

- Ammissibilità di interventi di tipo D1 per l'edificio principale; possibilità di demolizione delle crescite successive non realizzate in coerenza con il processo di aggregazione lineare che caratterizza il corpo originario. Attraverso un Piano di Recupero, esteso all'edificio e al suo contesto paesaggistico, si potrà attuare, nel limite della superficie esistente demolita, il trasferimento in una struttura ipogea, con affacci verso valle in relazione alle NTA generali del presente R.U. per il territorio rurale.

Toponimo

• Saluccio

Comparto n.

• 418

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 001

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

• Il complesso edilizio, costituito da due edifici principali e relativi annessi, è interno alla Fattoria del Terriccio ed è ubicato lungo la strada che si innesta sulla SR 206 in località Meluccio, in posizione di particolare panoramicità.

Rif. tipologici

• Edifici principali unitari riconducibili al tipo della corte rurale con scala esterna.



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- I due edifici rurali principali (Saluccio I e II), di costruzione successiva al 1905, mantengono una significativa integrità dei caratteri tipologici e costruttivi, che costituiscono elementi di valore testimoniale da conservare. Sono presenti modesti fenomeni di degrado del paramento murario e delle finiture dovute al sottoutilizzo. Gli edifici conservano elementi quali: la configurazione tipologica a corte con scala esterna, configurazione, allineamenti e dimensione delle aperture; paramento murario in pietra mista e ricorsi in laterizio; sottogronda.
- Sono presenti annessi e manufatti secondari privi di particolare interesse tipologico e formale.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi di riorganizzazione funzionale D1 per i due edifici principali, con conservazione dei caratteri tipologici e formali; è ammesso il riuso a destinazione turistico ricettiva.
- Per gli annessi ed i manufatti secondari sono consentiti, all'interno di un progetto unitario di recupero e riqualificazione del complesso rurale, interventi di sostituzione edilizia ed accorpamento volumetrico finalizzati alla formazione di un nuovo organismo edilizio a funzione turistico ricettiva. Il nuovo edificio dovrà essere correttamente inserito nel complesso esistente, adottando caratteri tipologici e formali coerenti con l'originaria matrice rurale, prendendo a riferimento esempi della tradizione edilizia locale.

Toponimo

• Terriccio

Comparto n.

• 420

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 001

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

- L'edificio all'interno della Fattoria del Terriccio.
- L'edificio, a destinazione ricettiva, risulta isolato in ambito collinare, da qui si gode una splendida vista verso il mare e il territorio rurale circostante.

Rif. tipologici

- Edificio diacronico in aggregazione lineare



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio, già presente al 1821, risulta di valore sia per le caratteristiche architettonico- testimoniale, sia per la posizione. L'edificio conserva caratteristiche tipologiche formali quali: allineamenti delle aperture, non presenza di sistemi di oscuramento esterni, arretramento degli infissi. L'accesso al primo piano abitativo risulta tramite scala esterna, in parte compromesse dagli interventi recenti. I lavori di ristrutturazione hanno comportato alterazioni quali: volume giustapposto prospiciente la piscina, pavimentazioni pertinenziali, scala esterna modificata nelle proporzioni, dimensione delle aperture, introduzione pannelli solari.
- Sono presenti nella pertinenza elementi di valore: un annesso esterno e un annesso giustapposto rispetto all'edificio, con tipologia a carraia, entrambi con elementi impropri nelle aperture.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi di riorganizzazione funzionale D1 per l'edificio abitativo e D.2.4, per gli annessi, con riconfigurazione tipologica e formale.

Toponimo

- Il Terriccio

Comparto n.

• 421

Viabilità principale di accesso

- Strada vicinale del Terriccio

Edificio n.

• 001

• La Fattoria del Terriccio risulta centrale rispetto alla proprietà del Terriccio. L'ubicazione degli edifici è in ambito collinare, da cui si domina il paesaggio di fondovalle fino al mare.

• La Fattoria è costituita da:

- Villa-fattoria (A);
- Chiesa (B);
- Edificio residenziale in aderenza alla Chiesa (C);
- Edificio Annesso su tre livelli (D);
- Edificio residenziale con scale esterne su due lati (E);
- Annesso isolato (F);
- Cantina seminterrata (G);
- Annesso di recente costruzione (H).

Rif. tipologici

- Villa fattoria con edifici in unità abitative rurali autonome, annessi con diverse caratteristiche tipologiche che formano il borgo rurale del Terriccio



- Il Nucleo del Terriccio ha origini pre ottocentesche, probabilmente risalenti al Seicento.
- L'edificio, A, che rappresenta la struttura di rilevante valore storico architettonico e testimoniale per tipologia e finiture, è costituita dalla Villa e da successive crescite lineari e tergalì.
- La Chiesa B è di rilevante valore storico architettonico e testimoniale.
- Edificio C, originariamente a due piani con soffitte, è stato successivamente rialzato di un piano; anche tale edificio è di rilevante valore storico architettonico e testimoniale per tipologia e finiture, e mantiene i caratteri di originarietà.
- Edificio D, annesso su tre livelli, polifunzionale (cantina, granaio, deposito) caratterizzato da copertura piana con terrazza in sommità; anch'esso di rilevante valore.
- Edificio E, unitario, costituito da un profondo corpo di fabbrica, con ampliamenti verso valle più recenti, caratterizzato da scale di accesso esterne oggetto di interventi che hanno alterato i caratteri.
- Annesso isolato F, di valore testimoniale, con copertura a capanna tradizionale, ampliato verso monte con il prolungamento della falda in parte lasciato aperta.
- Cantina seminterrata G di recente costruzione di cui è percepibile soltanto la facciata a valle rivestita in pietra e copertura a verde; risulta ben contestualizzata. Annesso H privo di valore tipologico e architettonico.

- Ammissibilità di interventi di restauro conservativo per edifici A, B, C, D, F. Qualsiasi intervento anche di manutenzione straordinaria, dovrà essere conseguente ad indagini di dettaglio sul processo evolutivo degli edifici e sulla permanenza di tipologie costruttive e materiali originari eventuali risultanze di valore storico testimoniale dovranno essere restaurati scientificamente.
- Per l'edificio E sono ammessi interventi di tipo D1 e D2.4.
- Per l'annesso H sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, possibilità di demolizione con trasferimento della superficie, al fine di liberare la corte dell'edificio C, realizzando nuovo annesso con tipologia analoga alla cantina G.
- Gli interventi che riguardano gli spazi esterni, dovranno conservare le sistemazioni a verde e gli alberi di pregio, le pavimentazioni originarie; l'eventuale integrazione e/o nuove sistemazioni delle pertinenze dovranno essere coerenti con i valori riconosciuti.

Toponimo

- Il Terriccio

Comparto n.

• 421

Viabilità principale di accesso

- Strada vicinale del Terriccio

Edificio n.

• 002

• L'edificio, parte della Fattoria del Terriccio, risulta isolato in ambito collinare, da cui domina il fondovalle, nonché la vista verso il mare.

Rif. tipologici

- Annesso con crescite lineari



ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio, ad un piano, con caratteristiche di annesso, risulta di scarso valore architettonico formale ed in condizioni di degrado strutturale.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi di sostituzione edilizia, nel limite di superficie esistente, possibilità di accorpamento di altri volumi esistenti nelle pertinenze che si configurino quali superfetazioni.

Toponimo

- Il Terriccio

Comparto n.

• 421

Viabilità principale di accesso

- Strada del Terriccio

Edificio n.

• 003

• L'edificio risulta isolato in ambito collinare, in corrispondenza della strada sterrata vicinale, a margine della Fattoria del Terriccio.

Rif. tipologici

- Edificio unitario



- L'edificio unitario, si è sviluppato per fasi successive con crescita lineari e tergalì, individuabili nei volumi annessi. L'accesso al primo piano abitativo risulta tramite scala interna. L'edificio conserva gli allineamenti e le dimensioni delle aperture, arretramento degli infissi, non presenza di sistemi di oscuramento esterni; non presenza di pavimentazione perimetrale rispetto all'edificio. Gli interventi di ristrutturazione hanno comportato alterazioni tipologiche e formali, in particolare tamponamenti delle aperture del p.t., nonché dell'annesso giustapposto, che risulta in condizioni di degrado tipologico formale; le inferriate risultano improprie per tipologia.

- Ammissibilità di interventi di tipo D1 per l'edificio e per l'annesso giustapposto D.2.4, nonché ristrutturazione edilizia R.E. e sostituzione con tipologia a carraia, sul medesimo lato corto dell'edificio.

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITÀ
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

Toponimo

- Tripesce

Comparto n.

• 421

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 004

•L'edificio risulta isolato in ambito collinare, posto in prossimità della strada e della Fattoria il Terriccio. Dall'edificio si gode la vista sul paesaggio rurale circostante.

Rif. tipologici

- Edificio in aggregazione complessa



ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio, si è sviluppato per fasi successive, con crescite lineari, sopraelevazione e tergalì. Le scale risultano sia interne, che esterne, in particolare una compromessa da interventi recenti, l'altra ancora conserva la tipologia originaria a proferlo. L'edificio presenta elementi di valore architettonico testimoniale quali: vani carraia interni all'edificio, allineamenti e dimensioni delle aperture, arretramento degli infissi, non presenza di sistemi di oscuramento esterni; non presenza di pavimentazione perimetrale rispetto all'edificio; tuttavia gli interventi di ristrutturazione hanno comportato alterazioni di una porzione dell'edificio a due piani con scala esterna con tipologia e rivestimento impropri, e con paramenti murari lasciati impropriamente a vista.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi di riorganizzazione funzionale D1 e D.2.4 per la porzione di edificio alterato.

Toponimo

- La Casa

Comparto n.

• 422

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 003

•INACCESSIBILE

Rif. tipologici

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTORNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

Toponimo

- Caprarecce

Comparto n.

• 422

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 004

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTERNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

• Piccolo annesso ubicato a margine della Fattoria del Terriccio, in particolare prospiciente la pertinenza dell'edificio (cfr scheda 420 004).

Rif. tipologici

- Edificio unitario



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- Edificio annesso che conserva le caratteristiche tipologiche e formali.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi restauro e risanamento conservativo per l'edificio e per pozzo-lavatoio presente nella pertinenza.

Toponimo

- Caprarecce

Comparto n.

• 422

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 005

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTORNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

• Piccolo annesso ubicato a margine della Fattoria del Terriccio, in particolare posizione dominante.

Rif. tipologici

- Edificio unitario



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

Edificio annesso, rappresenta un elemento di testimonianza agricola; conserva le caratteristiche tipologiche e formali.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

Ammissibilità di interventi restauro e risanamento conservativo per l'edificio, mantenimento dei Cipressi.

Toponimo

- Le Cannelle

Comparto n.

• 424

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 001

INACCESSIBILE

Rif. tipologici

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTORNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

Toponimo

- Podere Nicola

Comparto n.

• 425

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 002

INACCESSIBILE

Rif. tipologici



ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTORNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

Toponimo

- Podere Bagnoli

Comparto n.

• 426

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 001

INACCESSIBILE

Rif. tipologici



ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTORNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

Toponimo

- Acqua Buona

Comparto n.

• 429

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 003

INACCESSIBILE

Rif. tipologici



ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTORNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

Toponimo

- Casa L'Aia Vecchia

Comparto n.

• 430

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 001

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTORNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

•L'edificio risulta isolato in ambito collinare in leggero declivio, da qui si domina il territorio rurale circostante dal fondovalle al mare.

Rif. tipologici

- Edificio in aggregazione lineare



DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

- L'edificio, già presente al 1905, è di valore tipologico testimoniale, tuttavia si presenta in degrado strutturale. L'edificio sfrutta l'andamento del terreno per cui presenta un solo piano lato strada, mentre sul lato opposto è su due piani con scala esterna. La scala esterna è impropria per tipologia e finitura. L'edificio conserva caratteristiche tipologiche formali di valore quali: vano carraia interno all'edificio, allineamenti e dimensioni delle aperture, arretramento degli infissi, cornici, non presenza di pavimentazione perimetrale rispetto all'edificio.
- Sono presenti nella pertinenza alcuni annessi che sono in pessime condizioni di degrado strutturale e formale.

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

- Ammissibilità di interventi restauro, con integrazione delle parti crollate e superamento delle condizioni di degrado. Per gli annessi presenti nella pertinenza sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia R.E. e sostituzione con trasferimento in un unico corpo ad un piano con tipologia a carraia, sul medesimo lato corto dell'edificio.

Toponimo

- Podere Verrucola

Comparto n.

• 432

Viabilità principale di accesso

Edificio n.

• 001

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA'
MORFOLOGICHE E PAESAGGISTICHE DEL CONTORNO,
RIFERIMENTI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

•INACCESSIBILE

Rif. tipologici

DESCRIZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI ASSETTI PERTINENZIALI

CATEGORIE DI INTERVENTO E
PRESCRIZIONI

Toponimo

- Le Macchie

Comparto n.

• 433

Viabilità principale di accesso

- Strada vicinale della Macchia

Edificio n.

• 001

• L'edificio risulta isolato in ambito collinare, da cui si gode la vista sul territorio rurale circostante.



Rif. tipologici

- Edificio in aggregazione lineare

- L'edificio, già presente al 1905, conserva elementi di valore tipologico testimoniale. Sono presenti ampliamenti ad un piano, giustapposti rispetto all'edificio, adibiti a locali accessori e sormontati da terrazza. L'accesso al primo piano abitativo risulta tramite scala interna. L'edificio conserva elementi quali: allineamenti e dimensione delle aperture; paramento murario; sottogronda. Gli interventi di ristrutturazione hanno comportato alterazioni terrazza, pavimentazione perimetrale, sistema di oscuramento.
- E' presente nella pertinenza un annesso seminterrato il cui fronte è sovradimensionato e con finiture incongrue.

- Ammissibilità di interventi di riorganizzazione funzionale D1 per l'edificio su due piani, con contestualizzazione degli elementi di degrado individuati; possibilità di ampliamento dell'annesso giustapposto con tipologia a carraia, sul medesimo lato corto dell'edificio, fino a raggiungere la profondità dell'edificio. Ammissibilità di interventi riconfigurazione formale del fronte del volume interrato.