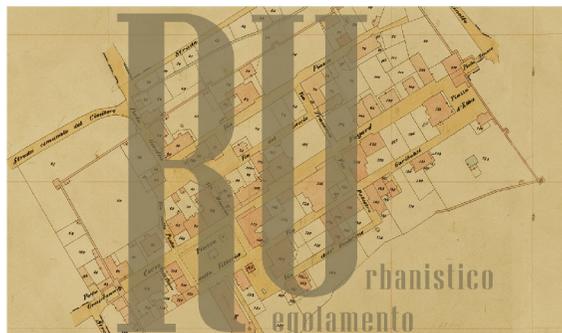




Comune di
Civitella Paganico



Criteria Metodologici relativi alla schedatura del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale Allegato C.3

Il Professionista incaricato:

Arch. Rita Monaci

Collaboratore:

Arch. Giovanna Pessina

Il Sindaco:

Paolo Fratini

Il Responsabile del Procedimento:

Arch. Lara Faenzi

Il Progettista:

Arch. Lorenzo Mugnai

Consulenti:

Indagine geologica:

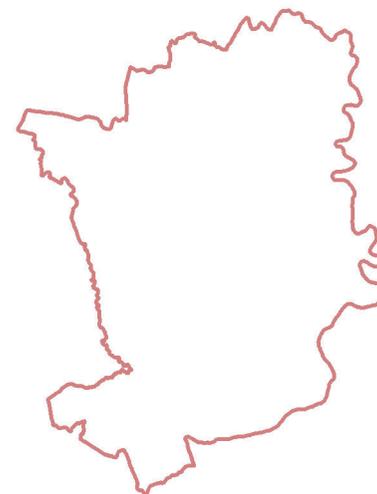
Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale strategica:

Collaboratore:

Geol. Massimo Marrocchesi

Arch. Fabio Mangiavacchi

Arch. Massimo Mangiavacchi



METODOLOGIA DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE

Una delle componenti di rilievo del presente RU, sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo, è la schedatura del patrimonio edilizio esistente estesa all'intero territorio comunale.

In particolare, l'analisi e l'attività di valutazione del "patrimonio edilizio nel territorio rurale", per le caratteristiche stesse del comune di Civitella Paganico, recepisce e affronta uno dei temi di maggior interesse strategico della pianificazione territoriale sovraordinata, quello della tutela dell'ambiente del paesaggio extraurbano, in una logica di sviluppo (sostenibile) delle attività produttive agricole e industriali, degli insediamenti residenziali, delle infrastrutture di servizio.

IL CONCETTO DI PATRIMONIO TERRITORIALE

RIFERIMENTI PIANIFICATORI

Convenzione Europea del Paesaggio, Firenze 20/10/00
Codice dei beni culturali e del paesaggio L. 42/2004
L.R. 1/05
P.I.T.
P.T.C.
P.S.



1.

Il patrimonio territoriale ha un valore di esistenza che riguarda la sua fruizione da parte delle generazioni attuali e future e un valore d'uso in quanto risorsa che riguarda la produzione di ricchezza, a condizione che ne sia garantito il valore di esistenza.

2.

In questa prospettiva, le azioni di trasformazione del territorio dovranno essere valutate e analizzate mediante un bilancio complessivo degli effetti su tutti gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale, in modo che nessuno di questi possa essere ridotto o pregiudicato in modo irreversibile



Un **metodo pianificatorio** che affronta il "**Patrimonio territoriale**" e il "**Patrimonio Edilizio esistente**" quale sua componente essenziale come "**forma**"

l'immagine che ancora ci trasmette molti elementi della qualità accumulata nei secoli precedenti

con l'obiettivo di distinguere le forme :

- che merita (prioritariamente) di conservare,
- da quelle che possono essere opportunamente recuperate,
- da quelle che vanno orientate verso nuove soluzioni;

quindi inteso come:



Spazio Costruito

condizione materiale perseguita e pianificata dall'uomo nel corso dei secoli, secondo relazioni storicamente determinate fra condizioni fisiche e assetti culturali, fra assetti culturali e maglia degli insediamenti;

Valore Economico

fondato sulla bellezza secondo valori strettamente legati alla sua integrità ed unicità.

Valore Sociale e Identità Collettiva

aspetto che coniuga, attraverso la riconoscibilità e l'identificazione, il territorio con i luoghi ed i luoghi con quella dimensione fisica ed antropologica nella quale convergono memoria collettiva, radicamento, percezione dello spazio e delle cose.



IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CONTIENE IL CODICE GENETICO DELLA COMUNITÀ CHE LO ABITA, DEFINITO DA SPECIFICI COMPORTAMENTI CHE HANNO PRODOTTO IL MODO DI ORGANIZZARE I PROPRI AMBIENTI DI VITA E DI LAVORO, LA SCELTA DEI MATERIALI IN RELAZIONE ALLE RISORSE DISPONIBILI, LE TECNICHE USATE PER REALIZZARLI

METODOLOGIA DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE

1

RISPETTO AL **PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE** L'**ANALISI TIPOLOGICA** PERMETTE IL RICONOSCIMENTO E LO STUDIO DEI **TIPI EDILIZI** CHE SI TROVANO RIPETUTI IN UN DETERMINATO TERRITORIO, QUALE SINTESI DI CONSOLIDATE CONOSCENZE COLLETTIVE. L'ARCHITETTURA RURALE STORICA

2

L'**ANALISI TIPOLOGICA**, NELL' IDENTIFICARE LE REGOLE E LA CULTURA MATERIALE CHE HANNO GENERATO UN DETERMINATO PRODOTTO EDILIZIO:

- **OFFRE** ATTRAVERSO INDICAZIONI PARAMETRICHE OGGETTIVE, UN QUADRO PIU' CERTO E COSTANTE DEI VALORI TRATTATI;
- **CONSENTE** DI INTRODURRE IN MODO CONSAPEVOLE GLI ELEMENTI DI TRASFORMAZIONE NECESSARI PER ADEGUARE IL PATRIMONIO EDILIZIO ALLE ESIGENZE CONTEMPORANEE.

3

LA **SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE**, OPERATA DAL PRESENTE REGOLAMENTO URBANISTICO, **USA L'ANALISI TIPOLOGICA** IN MODO CHE:

- DALLA DEFINIZIONE DEI CARATTERI DEGLI IMMOBILI APPARTENENTI ALLE SINGOLE UNITA' PODERALI SI PASSI AL RICONOSCIMENTO DEL TIPO EDILIZIO DI APPARTENENZA, SUL VALORE DEL QUALE SI DEFINIRANNO LE NORME DI INTERVENTO EDILIZIO.
- NORME CHE PUNTANO A CONSERVARE I VALORI EFFETTIVI O A TRASFORMARLI IN MODO CONSAPEVOLE, PERMETTENDO IL RIUSO SECONDO I BISOGNI ATTUALI.

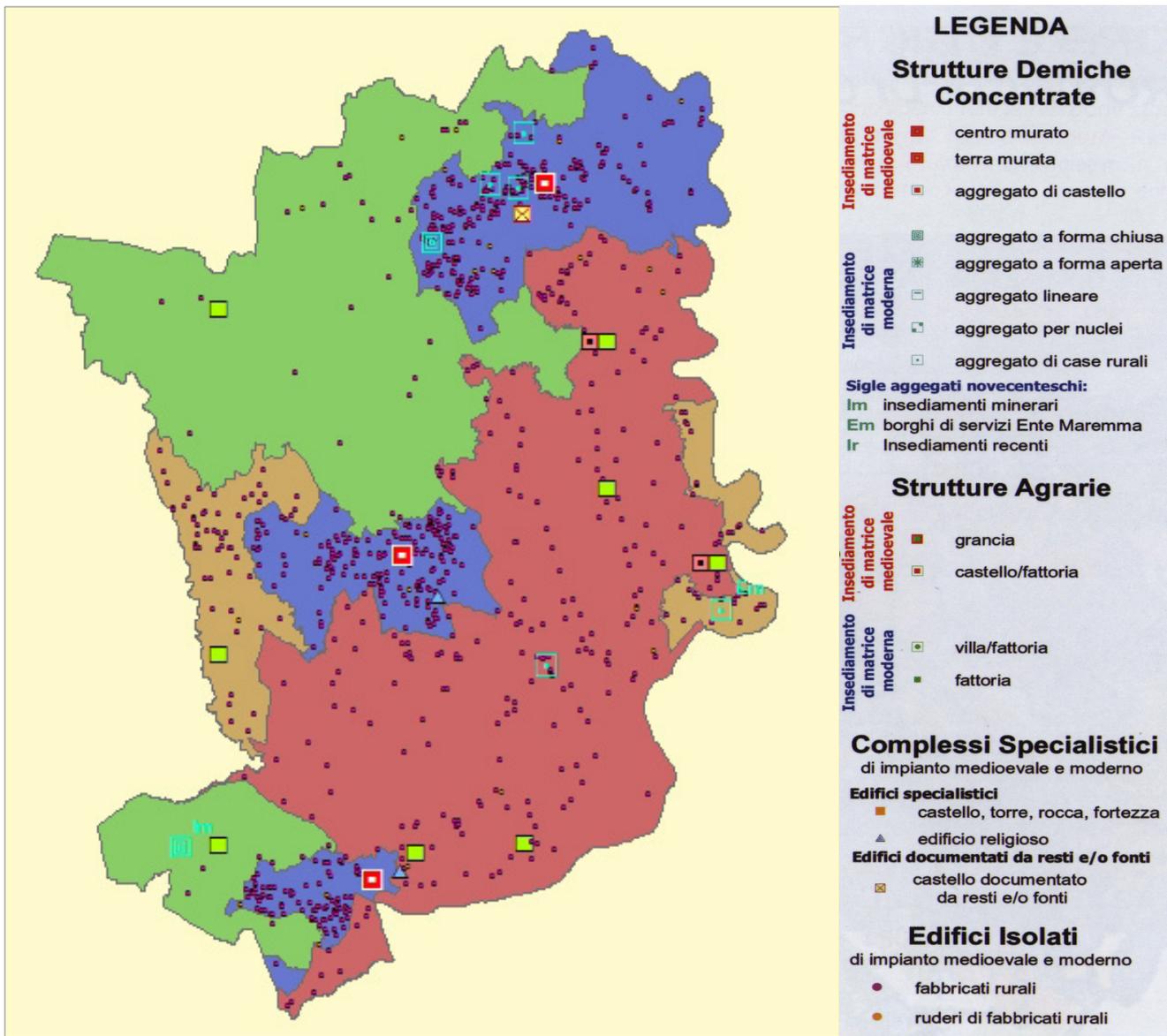
4

SE LA POSSIBILITÀ DI **RICONDURRE OGNI TIPO DI TRASFORMAZIONE** SUL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO RURALE NEL QUADRO DEI VALORI STORICI IN CUI ESSO SI È FORMATO **PUÒ ESSERE IL PARAMETRO RISPETTO AL QUALE VALUTARE LA COMPATIBILITÀ DEI TIPI**, QUALE RISORSA NON RIPRODUCIBILE, **RISPETTO AI MUTAMENTI CHE DEVE SUBIRE LA STRUTTURA INSEDIATIVA** PER ADEGUARSI AL MUTATO TENORE DI VITA E AL CAMBIAMENTO LAVORATIVO DEGLI ABITANTI, LE INDICAZIONI FORNITE DALLA SCHEDATURA SI SONO MOSSE SU DUE FRONTI:

1. LA CASA RURALE QUALE ELEMENTO DI IDENTITÀ, SIMBOLO DI APPARTENENZA AL LUOGO, SEGNO DELLO STRETTO UN LEGAME CHE UNISCE L'ARCHITETTURA RURALE STORICA CON IL SUO CONTESTO TERRITORIALE
2. L'**ANALISI DELL'ARCHITETTURA RURALE COMUNALE** FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE E AL RECUPERO DEI SUOI CARATTERI TIPICI

FORME DELL'INSEDIAMENTO RURALE COMUNALE:

permanenza del legame storicizzato tra sistema insediativo e usi del suolo



Assetti del Bosco:

limitata presenza di insediamento, sia accentrato che sparso, e di coltivi;
prevalenza di formazioni boscate continue o di incolti a carattere arbustivo;
in passato presenza di attività minerarie.

Assetti dell'Insediamento di Impianto Medioevale:

stretto rapporto tra bosco (usi civici), insediamento accentrato affiancato a mosaici agrari complessi a prevalenza dell'olivo, seminativi e/o prati pascoli strutturati secondo il sistema dei "campi chiusi".

Assetti dell'Appoderamento Otto-Novecentesco:

appoderamento mezzadrile secondo il sistema castello-villa-fattoria; radi edifici colonici; ampia maglia poderale associata a bosco (querce); seminativi e/o prati pascoli.

Assetti della Riforma Fondiaria dell'Ente Maremma:

classica sequenza "borghi di servizio" - "appoderamento a nuclei"; associazione di colture arboree a seminativi.

ASSETTI INSEDIATIVI

- BOSCO
- INSEDIAMENTO DI IMPIANTO MEDIOEVALE
- APPODERAMENTO '800-900
- APPODERAMENTO ENTE MAREMMA

FORME TIPOLOGICHE DELL'INSEDIAMENTO COMUNALE

DALLE FORME DELL'INSEDIAMENTO SI RICAVANO NON SOLO GLI ASPETTI GEOGRAFICI CHE CONDIZIONANO IL MODO DI INSEDIARSI MA ANCHE L'ARTICOLAZIONE E LA TIPOLOGIA STESSA DEGLI EDIFICI:

- LA POSIZIONE IN RAPPORTO ALLA STRADA E AL TIPO DI VIABILITÀ CON CUI SI RELAZIONANO GLI EDIFICI
- LA FORMA DEL TERRITORIO E LE CARATTERISTICHE DEI SUOLI, DA TRASFORMARE O MANTENERE SECONDO UN'ESPERIENZA E UNA CULTURA CHE NEL TEMPO È DIVENTATA ARTE DI STARE SU QUESTI LUOGHI



Tipo edilizio

é un esemplare di costruzione avente caratteristiche specifiche relative a

- planimetria, altezza media,
- articolazione distributiva,
- rapporto con la strada,
- modalità di aggregazione con edifici analoghi
- modalità di aggregazione con gli annessi
- caratteri ricorrenti riconducibili alla risoluzione formale dei manufatti,
- alla organizzazione delle funzioni,
- all'impiego di determinati materiali e tecnologie, che concorrono a definire morfologie edilizie la cui prevalenza connota un determinato contesto.

| FORME TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI PRESENTI IN AMBITO COMUNALE | |
|--|--|
| VILLA/CASTELLO/FATTORIA | |
| COMPLESSO DI FATTORIA | |
| VILLA/FATTORIA 8/900 | |
| CASA RURALE | |
| CASA PER ADDETTI AGRICOLI | |
| CASETTA o DIMORA TEMPORANEA | |
| ANNESSO | |
| EX CASA RURALE e/o ANNESSO EX CASETTA o DIMORA TEMPORANEA EX CASA PER ADDETTI AGRICOLI EX ANNESSO | |
| PALAZZINA O PSEUDOLINEA | |
| LINEA e BLOCCHI | |
| VILLA, VILLINO CASA ISOLATA | |
| EDIFICIO e/o LUOGO DI CULTO | |
| EDIFICIO SPECIALISTICO | |
| CONTENITORE PER ATTIVITA' DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA CONTENITORE AD USO INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE DIREZIONALE | |
| EDIFICIO NON SCHEDATO | |

LA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE

1

ANALISI TIPOLOGICA

RIGUARDA LA **RICONOSCIBILITÀ** DEI CARATTERI **TIPO-MORFOLOGICI** E DEI CARATTERI **ARCHITETTONICI-COSTRUTTIVI** PROPRI DELLA TRADIZIONE STORICA. GLI ELEMENTI ESSENZIALI DA TENERE PRESENTI SONO:

- la riconoscibilità delle originarie funzioni (ad es. distinzione fra abitazione, stalla, fienile, carraia, ecc..);
- la geometria dei volumi (con particolare riferimento all'andamento delle coperture) ed i rapporti volumetrici
- la distinzione e i rapporti, fra spazi chiusi, coperti (portici e loggiati) e scoperti;
- l'originaria unitarietà e fruizione degli spazi scoperti;
- le originarie modalità distributive interne e l'assetto strutturale portante (muri, solai, tetti);
- l'unitarietà dei prospetti e dell'originaria cadenza e morfologia delle aperture;
- i materiali originari, o comunque tradizionali, con particolare attenzione alle coperture e alle murature a faccia vista;
- l'orditura delle strutture orizzontali, delle coperture e degli sporti di gronda;
- le emergenze rispetto alla copertura (comignoli originari, torrette, pinnacoli, ecc...);
- gli elementi strutturali di particolare pregio (archi, volte, colonne);
- gli elementi di arredo esterno (alberature storiche, pavimentazioni, recinzioni e accessi).



Casa colonica



Edificio di culto



Annesso

2

RAPPORTO CON IL CONTESTO

RIGUARDA LE MODALITÀ DI UN CORRETTO INSERIMENTO NEL CONTESTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO, PER IL QUALE SI DOVRÀ CONSIDERARE LA **RELAZIONE ESISTENTE TRA IL SINGOLO EDIFICIO ED IL SUO INTORNO**, PER COGLIERE LA PERMANENZA DI QUEI SEGNI CHE RENDONO ANCORA VISIBILE LA RELAZIONE FRA I VARI COMPONENTI DELLA MAGLIA INSEDIATIVA E GLI ASSETTI COLTURALI PRESENTI SUL TERRITORIO.

AD ESEMPIO:

nel caso di un **edificio colonico** esso si definisce nel rapporto esistente tra la casa stessa e la sua area produttiva di riferimento.

Cioè quando le scansioni fondiari delle singole colture (orto, vigneto, oliveto, colture promiscue, seminativi) disegnano in relazione alla distanza dal fabbricato il paesaggio del singolo podere e la colonica risulta essere il fulcro della ripartizione fondiaria intesa come organizzazione produttiva;



ATTRAVERSO LA DEFINIZIONE DEL **"RESEDE RURALE"** SI INDIVIDUANO, LE URBANIZZAZIONI, LE SUPERFICI SCOPERTE DI PERTINENZA, LE ALTERAZIONI RISPETTO AL COMPLESSO ORIGINARIO, LA DESCRIZIONE DELL'INTORNO AMBIENTALE, IL RAPPORTO CON L'ATTIVITÀ AGRICOLA.

FORME TIPOLOGICHE DELL'INSEDIAMENTO COMUNALE

| CATEGORIE TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI | PRESENTE ALLA RIFORMA FONDIARIA ENTE MAREMMA | POSTERIORE ALLA RIFORMA FONDIARIA ENTE MAREMMA |
|---|--|--|
| VILLA/CASTELLO/FATTORIA | Edificio e/o complessi edilizi capisaldi della strutturazione agricolo-mezzadrile del territorio distinguibili per il variare dell'organismo architettonico della struttura villacea (castello trasformato in villa o villa, con edificio separato, o no, di fattoria, cappella, annessi, ecc.) e dei relativi spazi aperti, organizzati nella forma del giardino e/o del parco secondo la tipica sequenza, di origine rinascimentale, di giardino formale/orto/pomario, barco, viale alberato. Presenza di <i>elementi di arredo e finitura</i> quali muri di cinta, cancellate, pergole, ecc.. | |
| COMPLESSO DI FATTORIA | Complessi edilizi originati dalla strutturazione agricolo-mezzadrile del territorio e funzionali alle esigenze lavorative della sede di fattoria. La loro configurazione tipologico-architettonica, pur caratterizzata dall'insieme di più edifici, mantiene unitarietà e autonomia funzionale e congiuntamente alla struttura villacea costituisce componente qualificante del patrimonio edilizio del territorio rurale. | Complessi edilizi, separati dalla struttura villacea, la cui configurazione tipologico-architettonica, pur caratterizzata dall'insieme di più edifici, mantiene unitarietà e autonomia funzionale. Originati dalla strutturazione agricolo-mezzadrile del territorio e funzionali alle esigenze lavorative della sede di fattoria. |
| VILLA/FATTORIA 8/900 | Edifici isolati circondati da giardino riconducibili per caratteristiche tipologiche ad un'unica radice, l'imitazione della villa/fattoria. Progettati con ricca articolazione di portici, torri, logge e spazi di servizio, hanno una organicità d'impianto che quasi sempre si lega ad una caratterizzazione stilistica altrettanto intenzionale | |
| CASA RURALE | Edifici originati dalla strutturazione agricola del territorio (sia del latifondo mezzadrile, sia della proprietà fondiaria diretto coltivatrice, che della Riforma Fondiaria dell'Ente Maremma,) e funzionali alle esigenze lavorative ed abitative del contadino, la cui configurazione tipologica ed architettonica unitamente al proprio resede costituisce componente qualificante del patrimonio urbano e territoriale. | |
| CASA PER ADDETTI AGRICOLI | Edifici e/o complessi edilizi, originati dalla strutturazione agricola del territorio, i cui caratteri morfotipologici sono il risultato di serializzazioni ed adeguamenti conseguenti al processo di accentramento insediativo in piccoli borghi o nuclei rurali. Presentano, generalmente, un rapporto diretto casa - filo strada. | |
| CASETTA o DIMORA TEMPORANEA | Edifici originati dalla strutturazione agricola del territorio dovuta agli usi stagionali della piccola proprietà coltivatrice e/o del latifondo mezzadrile. | |
| ANNESSO | Edifici originati dalla strutturazione agricola del territorio, indicano genericamente una o più costruzioni, accessorie alle case rurali, funzionali all'attività produttiva originaria quali ad esempio porcilaie, fienili, limonaie, rimesse, cantine, ecc.. | Contenitore di servizio all'attività agricola. Capannoni Contenitore ad uso agrituristico |
| EX CASA RURALE e/o ANNESSO EX CASSETTA o DIMORA TEMPORANEA EX CASA PER ADDETTI AGRICOLI EX ANNESSO | | Edifici e/o complessi edilizi originati dalla strutturazione agricola del territorio, i cui caratteri tipologici originari risultano sensibilmente alterati dai processi di trasformazione spaziale degli ultimi decenni. |

| CATEGORIE TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI | PRESENTE ALLA RIFORMA FONDIARIA ENTE MAREMMA | POSTERIORE ALLA RIFORMA FONDIARIA ENTE MAREMMA |
|--|--|---|
| PALAZZINA O PSEUDOLINEA | Tipo edilizio di matrice urbana di impianto otto-novecentesco, nato per accorpamento o rifusione di due case a schiera. Edificio plurifamiliare con un appartamento per piano, a progressiva prevalenza della dimensione frontale rispetto alla profondità, in genere di tre piani abitativi sovrapposti, che possono diventare quattro quando il piano terreno sia ad uso specialistico, rapporto diretto casa - filo strada. | Si definisce "palazzina" l'organismo edilizio residenziale isolato, con pertinenze a giardino orti e sosta auto sui quattro lati, costituito da due o tre piani abitabili soprastanti eventuali interrato, seminterrato o piano terreno riservati ad accessori degli alloggi (cantine, garages, impianti, ecc.). Il piano terreno può essere destinato, talvolta, anche ad usi residenziali, commerciali e artigianali di servizio. Comprende, in genere, quattro o più alloggi disimpegnati da un unico corpo scala |
| LINEA e BLOCCHI | Tipo edilizio di matrice urbana di impianto otto-novecentesco la linea è riconducibile ad uno schema compositivo costituito da due alloggi per piano serviti da un solo vano scala; vani principali sul fronte e quelli di servizio prevalentemente sul retro; quantità di piani sovrapposti a seconda del tipo di struttura impiegata (comunque non inferiore a 3); rapporto diretto casa - filo strada. Il tipo a blocchi presenta, rispetto alla linea, planimetrie complesse spesso proiettate, con varia forma, all'interno del lotto; più di un corpo scala e più di due appartamenti per piano. | |
| VILLA, VILLINO CASA ISOLATA | | Nella tipologia degli edifici isolati dello sviluppo urbano recente rientrano tutti quegli edifici residenziali a due, tre piani aventi alloggi con ingressi indipendenti e pertinenze a giardino sui quattro lati. Sono ricomprese in questo novero anche le abitazioni rurali recenti. La Villa è un organismo edilizio residenziale costituito da non più di due piani abitabili soprastanti eventuali interrato o seminterrato, riservati a locali accessori dell'alloggio, cantina, garage, impianti, ecc.. La villa comprende un solo alloggio , oltre gli eventuali locali per l'alloggio del personale di servizio e/o di custodia. Il Villino è un edificio residenziale isolato con pertinenza a giardino sui quattro lati, di due piani abitabili, eventuale seminterrato o piano terreno non abitabile di limitata altezza per accessori degli alloggi (garage, cantinola, ecc.), costituito normalmente da uno o due alloggi con accessi separati. |
| EDIFICIO E/O LUOGO DI CULTO | Gli edifici e/o luoghi di culto sono manufatti attualmente o comunque originariamente destinati ad assolvere funzioni legate alla religione il cui organismo architettonico pur non rivestendo caratteri monumentali, presenta caratteristiche storiche riconoscibili. | |
| EDIFICIO SPECIALISTICO | Sono edifici specialistici di interesse storico quelli originariamente destinati a funzioni particolari quali mulini, bagni termali, ospedali, ecc. | Gli edifici specialistici sono contenitori a destinazione pubblica che ospitano funzioni diverse legate all'istruzione, alla ricreazione, allo sport, agli impianti, etc. |
| CONTENITORE PER ATTIVITA' DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA | | Questa categoria raggruppa edifici recenti, con tipologie miste e non riconducibili ad una morfologia prevalente; hanno in comune usi esclusivamente o prevalentemente produttivi o terziari funzionali allo sviluppo dell'attività agricola. |
| CONTENITORE AD USO INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE DIREZIONALE | | Questa categoria raggruppa edifici recenti, con tipologie miste e non riconducibili ad una morfologia prevalente; hanno in comune usi esclusivamente o prevalentemente produttivi o terziari. Rispetto all'originaria funzione possono comportare anche destinazioni di tipo misto (direzionale, commerciale, artigianale). Sono talvolta collocati nell'aggregato urbano o al suo esterno, ma sono prevalentemente realizzati in zone dedicate all'attività artigianale e industriale. |
| EDIFICIO NON SCHEDATO | Sono gli edifici in cui non è stato possibile effettuare il rilievo | |

SCEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE

Definizione Valore degli Edifici

| | |
|---------------------------------|--|
| Valore architettonico | Ar è assegnato agli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 Parte Seconda (ex legge 1089/1939) o a quegli edifici storici ai quali, per rilevanza tipologica ed architettonica, si riconosce un particolare valore di testimonianza di cultura materiale. Essi costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e/o capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici. Tali edifici possono presentare anche piccole alterazioni frutto di interventi recenti incongrui che comunque si configurano come reversibili. Obiettivi degli interventi ammessi devono essere la conservazione e il ripristino filologico dei valori tipologici, formali e strutturali. (Restauro e Risanamento conservativo). |
| Valore ambientale | Am è assegnato a quegli edifici storici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come elementi caratterizzanti della morfologia urbana e territoriale. Obiettivi degli interventi ammessi devono essere la conservazione dei valori tipologici, formali e strutturali e la riqualificazione dei caratteri alterati. (Ristrutturazione edilizia r1). |
| Valore ambientale scarso | Ams è assegnato sia ad edifici storici caratterizzati da una minore rilevanza morfotipologica o da una parziale alterazione dei caratteri originari dovuta a trasformazioni successive, sia ad edifici costruiti dopo il 1940 contraddistinti da elementi di interesse architettonico e morfotipologico, che risultino coerenti o quantomeno mantengano un rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Obiettivi degli interventi ammessi devono essere la riqualificazione dei valori tipologici e formali delle parti inalterate e la ricomposizione architettonica coerente dei caratteri alterati. (Ristrutturazione edilizia r2). |
| Valore ridotto | R è assegnato a quegli edifici costruiti dopo gli anni '50/60 privi di interesse sotto il valore storico-architettonico e/o morfologico e di relazioni strutturate con il contesto urbano o rurale di riferimento ovvero, seppure di impianto storico, che hanno completamente perduto i caratteri originari a seguito di successivi e molteplici interventi con profonde e gravi alterazioni della configurazione originaria (Ristrutturazione edilizia r3). |

Definizione Valore del Rapporto con il Contesto

QUALITA' PAESAGGISTICHE

- INTEGRITA':** permanenza dei caratteri tipo-morfologici/architettonico costruttivi e delle relazioni funzionali, spaziali e visive fra l'edificio, il proprio resede e gli assetti colturali circostanti
- DIVERSITA':** riconoscibilità di parte dei caratteri/elementi peculiari e distintivi, naturali e/o antropici, storici, culturali, simbolici, ecc. esistenti tra casa, annessi e resede
- QUALITA' VISIVA :** presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche, ecc. (Da e Verso Punti Panoramici)
- DEGRADO:** perdita da parte del CONTESTO PAESAGGISTICO di riferimento dei suoi connotati distintivi per :
- Riconversione degli assetti agrari
 - Forme di densificazione edilizia
 - Presenza di impianti puntuali di elevato impatto ambientale
 - Abbandono colturale ed insediativo

| INTEGRITA' / DIVERSITA' | | RICONOSCIBILITA' RELAZIONI SPAZIALI | | |
|---|---------------------|--|--|--|
| | | Resede: Alterazioni assenti | Resede: Alterazioni leggere | Resede: Alterazioni gravi |
| RICONOSCIBILITA' CARATTERI INSEDIATIVI | Edificio Ar | RV | RV | B |
| | Edificio Am | RV | B | B |
| | Edificio Ams | B | B | C |
| | Edificio R | C | C | CR |
| VALORE: | | RV: Rilevante; | B: Buono; | C: Compatibile; CR: Contrastante |

SCEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE

SCHEDA INSEDIAMENTO SPARSO

La scheda è costituita da una prima pagina dove sono riportati i seguenti dati:

- individuazione degli oggetti schedati (località, toponimo, viabilità)
- individuazione degli oggetti sulla CTR e sull'ortofoto 2010
- tipo di insediamento: isolato o a nuclei
- classificazione dell'edificio/i ed del suo rapporto con il contesto in base ad una scala differenziata di valori
- categoria tipologica degli oggetti
- sviluppo diacronico dell'edificio/i con immagini relative al catasto leopoldino anno 1825, catasto all'impianto anno 1946 e al catasto attuale anno 2010

Nella seconda pagina della scheda sono riportati:

- verifica della condizione dei vincoli (vincolo paesaggistico ex L. 1497/39; vincolo storico architettonico ex L. 1089/39; vincolo idrogeologico, ecc.)
- datazione storica
- stato d'uso attuale
- descrizione tipologica degli oggetti e la loro modalità di accrescimento e/o aggregazione storica
- analisi dell'alterazioni tipologiche
- caratteri costruttivi dell'edificio

Nella terza pagina della scheda sono riportati:

- analisi dell'alterazioni architettoniche
- stato di conservazione
- contesto paesaggistico attraverso la descrizione della morfologia naturale e degli assetti agrari del sito dove è ubicato l'edificio/i
- viabilità d'accesso
- descrizione degli spazi di resede
- analisi dell'alterazioni del resede
- visibilità ovvero assenza/presenza di qualità sceniche e panoramiche dell'edificio/i
- grado di qualità paesaggistico - ambientale

NB: le schede riportano con *lettera alfabetica maiuscola* gli edifici, mentre con *sigla alfabetica minuscola* le consistenze edilizie individuate come ruderi, manufatti testimoniali della cultura contadina, manufatti precari e strutture pertinenziali

COMUNE DI CIVITELLA PAGANICO - REGOLAMENTO URBANISTICO - QUADRO CONOSCITIVO

Analisi del Patrimonio Edilizio nel Territorio Rurale

| | | |
|---|------------------------|------------------|
| <i>Responsabile del progetto:</i> arch. RITA MONACI | UP2.2 SCHEDA N. | IS001_001 |
| <i>Collaboratori:</i> arch. GIOVANNA PESSINA | | |

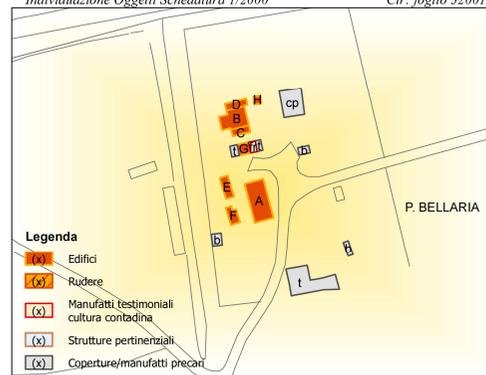
| | |
|---|---|
| Località: Indirizzo: Via Bellaria-Magenta, 21 - 22 CTR 1/10.000 | Toponimo: Bellaria (Pod.) Codice Via: 001_ Albergo (del) Ortofoto 2010 1/5.000 |
|---|---|



foglio n. 320010 foglio n. 320010

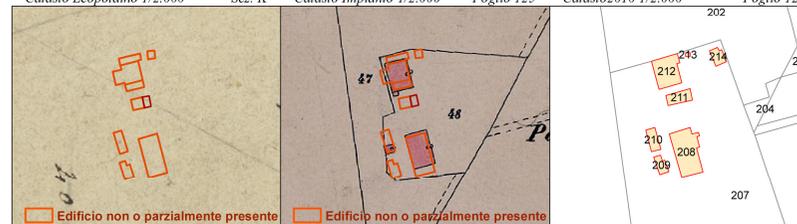
| | |
|--|---------------------|
| TIPOLOGIA INSEDIAMENTO | Insediamento sparso |
| RAPPORTO DELL' INSEDIAMENTO CON IL CONTESTO (1) | B |

Individuazione Oggetti Schedatura 1/2000 *Cr: foglio 320010*



| | OGGETTO (2) | |
|----|---------------------|-----|
| A | Casa rurale | Ams |
| B | Casetta | Ams |
| C | Annesso | Ams |
| D | Annesso | Ams |
| E | Porcilaia/stalretti | Ams |
| F | Porcilaia/stalretti | R |
| G | Annesso | R |
| H | Annesso | R |
| fr | Forno | |
| b | Baracca | |
| cp | Copertura | |
| t | Tettoia | |

Catasto Leopoldino 1/2.000 *Sez. K* *Catasto Impianto 1/2.000* *Foglio 125* *Catasto 2010 1/2.000* *Foglio 125*



| RILIEVO SCHEDA | RAPPORTO CONTESTO (1) | VALORE OGGETTO (2) | |
|------------------|-----------------------------|--------------------------------------|--|
| DATA: 06/08/2012 | RV = Rilevante B = Buono | C = Compatibile CR = Contrastante | Ar = Valore Architettonico Am = Valore Ambientale Ams = Valore Ambientale Scarso R = Valore Ridotto |

SCHEMATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE

SCHEDE NUCLEO RURALE

Pagina introduttiva dove sono riportati i dati riguardanti il nucleo nel suo complesso:

- individuazione del nucleo rurale (località, toponimo, viabilità)
- individuazione del nucleo rurale sulla CTR e sull'ortofoto 2010
- tipo di insediamento: isolato o a nuclei
- classificazione del rapporto fra il nucleo rurale ed il contesto circostante in base ad una scala differenziata di valori
- modalità di aggregazione storica del nucleo rurale
- viabilità d'accesso
- descrizione morfologica e degli assetti agrari del sito dove è ubicato il nucleo rurale
- visibilità ovvero assenza/presenza di qualità sceniche e panoramiche del nucleo
- grado di qualità paesaggistica - ambientale

Nella prima pagina della scheda sono riportati:

- individuazione degli oggetti schedati (località, toponimo, viabilità)
- individuazione degli oggetti schedati sulla CTR
- sviluppo diacronico dell'edificio/i con immagini relative al catasto leopardino anno 1825, catasto all'impianto anno 1946 e al catasto attuale anno 2010
- classificazione dell'edificio in base ad una scala differenziata di valori
- verifica della condizione dei vincoli (vincolo paesaggistico ex L. 1497/39; vincolo storico architettonico ex L. 1089/39; vincolo idrogeologico, ecc.)
- datazione storica
- stato d'uso attuale

Nella seconda pagina della scheda sono riportati:

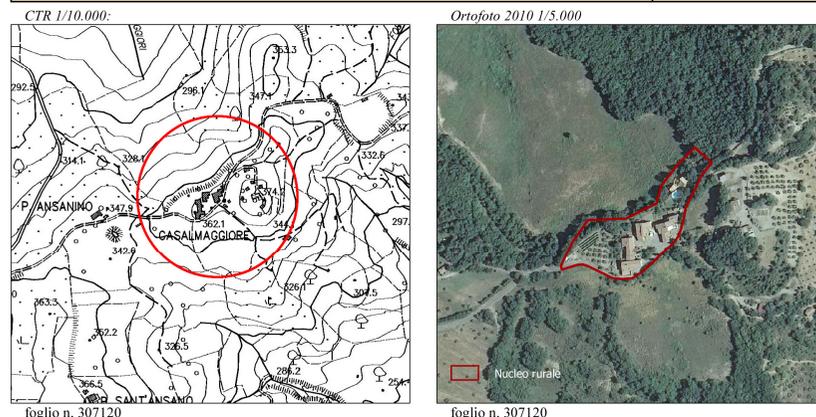
- descrizione tipologica degli oggetti
- analisi dell'alterazioni tipologiche
- caratteri costruttivi dell'edificio
- analisi dell'alterazioni architettoniche
- stato di conservazione
- descrizione degli spazi di resede se presenti

NB: le schede riportano con *lettera alfabetica maiuscola* gli edifici, mentre con *sigla alfabetica minuscola* le consistenze edilizie individuate come ruderi, manufatti testimoniali della cultura contadina, manufatti precari e strutture pertinenziali

COMUNE DI CIVITELLA PAGANICO - REGOLAMENTO URBANISTICO - QUADRO CONOSCITIVO

Analisi del Patrimonio Edilizio nel Territorio Rurale

| | | |
|---|--------------------|--|
| <i>Responsabile del progetto: arch. RITA MONACI</i> | SCHEDE UPL1 | Nucleo Rurale Case Maggiori |
| <i>Collaboratori: arch. GIOVANNA PESSINA</i> | | |



| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|-------------------------|--------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---------------|------|
| TIPOLOGIA INSEDIAMENTO | | Nucleo rurale | | | | | | | | | | | | |
| RAPPORTO DELL' INSEDIAMENTO CON IL CONTESTO (1) | | B | | | | | | | | | | | | |
| MORFOLOGIA DELL'INSEDIAMENTO | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"><i>Forma di aggregazione:</i></td> <td style="width: 50%;"><i>Elementi morfologici di accentramento:</i></td> </tr> <tr> <td>Chiusa ad agr. compatta</td> <td>Piazza</td> </tr> <tr> <td>Aperta ad agr. irregolare compatta</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Aperta ad agr. per nuclei</td> <td><i>Limiti edificato:</i></td> </tr> <tr> <td>Aperta ad agr. di case rurali</td> <td>Percorso di bordo</td> </tr> <tr> <td>Aperta ad agr. lineare lungo strada</td> <td>Pendio ripido</td> </tr> </table> | | <i>Forma di aggregazione:</i> | <i>Elementi morfologici di accentramento:</i> | Chiusa ad agr. compatta | Piazza | Aperta ad agr. irregolare compatta | <input checked="" type="checkbox"/> | Aperta ad agr. per nuclei | <i>Limiti edificato:</i> | Aperta ad agr. di case rurali | Percorso di bordo | Aperta ad agr. lineare lungo strada | Pendio ripido | Note |
| <i>Forma di aggregazione:</i> | <i>Elementi morfologici di accentramento:</i> | | | | | | | | | | | | | |
| Chiusa ad agr. compatta | Piazza | | | | | | | | | | | | | |
| Aperta ad agr. irregolare compatta | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | |
| Aperta ad agr. per nuclei | <i>Limiti edificato:</i> | | | | | | | | | | | | | |
| Aperta ad agr. di case rurali | Percorso di bordo | | | | | | | | | | | | | |
| Aperta ad agr. lineare lungo strada | Pendio ripido | | | | | | | | | | | | | |
| VIABILITA' DI ACCESSO | | Note | | | | | | | | | | | | |
| <i>Tipo viabilità:</i> | <i>Caratteristiche viabilità:</i> | | | | | | | | | | | | | |
| Strada vicinale | Asfaltata | | | | | | | | | | | | | |
| MORFOLOGIA NATURALE ED AGRARIA | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Caratteri morfologici naturali:</i> | | | | | | | | | | | | | | |
| Cacumine | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | |
| Crinale | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | |
| Mezzacosta | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | |
| Pedecolle | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | |
| Planura di fondovalle | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Assetti agrari:</i> | | | | | | | | | | | | | | |
| Bosco | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | |
| Oliveto | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | |
| Vigneto | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | |
| Seminativo | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | |
| Prati-pascoli | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | |
| VISIBILITA' | | | | | | | | | | | | | | |
| Solo locale | <input type="checkbox"/> | Riconoscibilità caratteri morfologici insed. <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | |
| Dalla rete stradale | <input type="checkbox"/> | Riconoscibilità relazioni spaziali storiche <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | |
| "Da" e "verso" punti panoramici | <input checked="" type="checkbox"/> | tra caratteri naturali, agrari ed insediativi <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | |

PARAMETRI QUALITA' PAESAGGISTICHE

| | | | | | |
|-------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------|--|
| <i>Integrità:</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <i>Qualità visiva:</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <i>Degrado:</i> | |
|-------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------|--|

REPERTORIO FOTOGRAFICO



| | | | | |
|-----------------------|------------------------------|-----------|-----------------|-------------------|
| RILIEVO NUCLEO | RAPPORTO CONTESTO (1) | | | |
| DATA: 11/09/2012 | RV = Rilevante | B = Buono | C = Compatibile | CR = Contrastante |

LE TIPOLOGIE DELLE CASE RURALI

MODELLI EDILIZI DELLE CASE RURALI STORICHE COMUNALI

| UNITA' TIPOLOGICA | VARIANTE TIPOLOGICA | |
|--|---|---------------------|
| <p>CASETTA: l'edificazione di questo tipo è legata o alla piccola proprietà contadina residente nei paesi per svolgere le proprie attività agricole nei fondi più lontani in determinati periodi dell'anno, o alla grande proprietà per dare ricovero ai lavoratori stagionali o "avventizi". Edificio a due piani fuori terra, pianta rettangolare, tetto a due spioventi e accesso al piano superiore attraverso una scala che in genere è esterna (posta in aderenza alla muratura indifferentemente su lato lungo o corto, con asse parallelo alla muratura a cui si appoggia)</p> | | |
| <p>CASA ELEMENTARE: laddove le necessità di spazi produttivi sono alquanto modeste, come in un tessuto aziendale di piccola proprietà, o al contrario quando l'assetto edilizio è determinato dall'obiettivo della massima efficienza di investimento come nelle case di bonifica, edificate nella prima metà dell'800 da alcuni grandi proprietari terrieri, si assiste allo sviluppo di questo tipo edilizio. Esso mantiene la forma strutturale della "casetta", ma se ne differenzia per avere, oltre ad una maggiore consistenza volumetrica, una maggiore un'articolazione interna ed il fronte principale più lungo. Può presentare due o tre piani e si differenzia dai processi di accrescimento della "casetta" per la sua unitarietà, con fronti definiti da aperture regolari e ben distribuite</p> | <p>CASA IN LINEA Edificio in cui il collegamento tra il piano terra e il primo piano è assicurato da una scala interna appoggiata ad uno dei muri maestri</p> | |
| | <p>CASA DI PENDIO Edificio la cui collocazione in pendio consente l'accesso anche al primo piano direttamente dal terreno. La scarsa pendenza dei rilievi collinari comunali ha fatto sì che, anche in questo caso, fosse necessaria la presenza di un piccolo corpo scala</p> | |
| | <p>CASA A SCALA ESTERNA</p> | |
| | <p>CASA DI BONIFICA CASA A CRESCITA CONTINUA Edificio nato dall'accostamento successivo di cellule diverse ad una stessa unità originaria</p> | |
| <p>CASA A TORRE: modello di origine medioevale la casa rurale a torre è nata dalla giustapposizione di un volume parallelepipedo a due piani coperto a capanna con colmo parallelo al nucleo preesistente, un'edificio turriforme a tre piani, pianta quadrata e distribuzione verticale dei vani</p> | | |
| <p>CASA A QUATTRO SPIOVENTI: edificio a pianta pressoché quadrata e tetto a quattro falde di matrice sette/ottocentesca. Presenta due o tre piani fuori terra collegati da una scala interna e da un corridoio centrale. Prospetti definiti da aperture disposte sulle facciate in modo regolare e simmetrico. L'ingresso si trova quasi sempre al centro del fronte</p> | | |
| <p>CASA A CORPI GIUSTAPPOSTI: edificio nato dalla combinazione lineare di due unità distinte (<i>casa + stalla/fienile</i>) fra loro giustapposti, che possono avere copertura con strutture indipendenti accostate tra loro, o essere poste sotto lo stesso tetto, in ogni caso sempre ben distinte e riconoscibili</p> | | |
| <p>INSEDIAMENTO A CORTE: si tratta di una combinazione di fabbricati con usi diversi e specializzati (una o più abitazioni contadine, la stalla ed altri ricoveri per animali, rimesse, magazzini, locali di servizio, ecc.), in forma ordinata e gravitante attorno ad un cortile centrale, solitamente racchiuso da muri o recinzioni</p> | <p>CASA CON CHIOSTRO L'allineamento a squadra, attraverso un'aggregazione a corpi contigui, della casa rurale con la pecorareccia/ovile crea uno spazio, "chiostro", per un recinto chiuso funzionale all'allevamento</p> | |
| | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="1305 1145 1713 1209">CASA A CORTE</td> <td data-bbox="1713 1145 2098 1209">CASA A CORTE APERTA CASA A CORTE CHIUSA</td> </tr> </table> | CASA A CORTE |
| CASA A CORTE | CASA A CORTE APERTA CASA A CORTE CHIUSA | |
| <p>CASA AMMODERNATA DALL'ENTE MAREMMA: la presenza, nel territorio comunale, di vecchi edifici ha fatto sì che, nell'ambito del nuovo appoderamento, molti fossero riadattati: alcuni sono stati ampliati o accorpando un nuovo volume, o sopraelevandoli; altri sono stati sistemati nelle loro strutture più danneggiate, sistematico il rifacimento del tetto con manto di copertura in tegole marsigliesi; gli edifici più grandi, poi, sono stati divisi in due o tre unità</p> | | |
| <p>CASA ENTE MAREMMA: modelli edilizi usati nell'ambito della riforma fondiaria operata dall'Ente Maremma nei territori della Maremma Toscana e Laziale tra gli anni '50 e '60 del XX. Di solito edifici a due piani con corpo scala esterno</p> | | |

MODELLI EDILIZI DELLE CASE RURALI STORICHE

LE TIPOLOGIE EDILIZIE DELLE CASE RURALI NEL CONTESTO DEL TERRITORIO COMUNALE DI CIVITELLA PAGANICO

All'interno del presente Regolamento Urbanistico, l'obiettivo di individuare i modelli edilizi tipici dei **CASE RURALI STORICHE** del comune di Civitella-Paganico è stato assunto nella schedatura del patrimonio edilizio esistente del territorio rurale come centrale per l'importanza che il riconoscimento di tali modelli assume quale guida a corretti metodi di intervento.

A tale scopo l'analisi e la comprensione degli assetti edilizi non si è solo basata sull'ordinata catalogazione dell'esistente, così come oggi ci appare, ma ha cercato anche di riscoprire, con un processo a ritroso e per quanto possibile, il processo evolutivo che ha generato gli attuali modelli, nella convinzione che tale conoscenza non solo meglio giustifica la stessa classificazione tipologica, ma offre anche una migliore consapevolezza del valore e del significato dell'oggetto su cui si vuole intervenire.

L'utilizzazione dell'analisi tipologica in senso diacronico è servita per identificare la regola costruttiva che non si legge tanto nell'aspetto attuale dell'edificio, quanto nelle modalità di accrescimento e di sviluppo nel corso del tempo, in una continua evoluzione da forme elementari e semplici a forme più complesse ed evolute.

Il risultato è uno schema classificatorio che si sviluppa a partire da alcuni archetipi fondamentali e tramite processi di "accrescimento" e di "aggregazione" ne segue il percorso evolutivo fino alla costituzione di tipi edilizi più complessi.

Nelle **Schede** al punto "Caratteri Tipologici", per ogni casa rurale, è riportata la descrizione del modello edilizio di appartenenza, nonché quella dei suoi possibili accrescimenti e/o aggregazioni con altri edifici. Si sono, così, distinti i modelli *diacronici* da quelli *sincronici*, cioè quegli edifici originati in una sola fase, sulla base di un "progetto" definito ed integrale.

Alcuni esempi di questa modalità di lettura sono di seguito riportati in appositi abachi descrittivi che inquadrano le principali tipologie diffuse nel territorio di Civitella Paganico

ACCRESIMENTO

Per "**accrescimento**" si intende un ampliamento dell'unità originaria ottenuto per semplice aumento delle dimensioni iniziali o per aggiunta di corpi ridotti, tali però da non stravolgere l'organismo di partenza, ma di lasciare integra e ben riconoscibile l'unitarietà morfologica e funzionale del primitivo. A livello planimetrico l'accrescimento può avvenire sia in senso unidirezionale che bidirezionale, inoltre si possono avere crescite in senso verticale con un sopralzo delle murature perimetrali.

AGGREGAZIONE

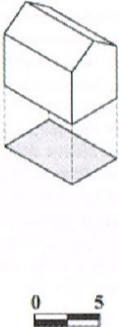
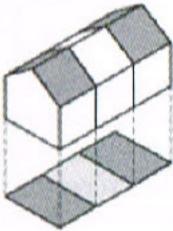
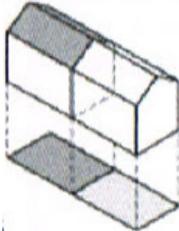
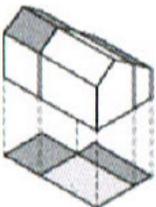
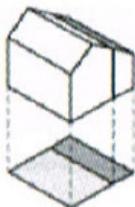
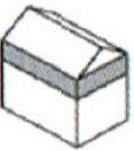
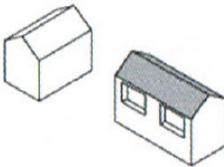
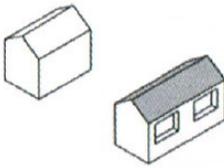
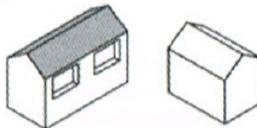
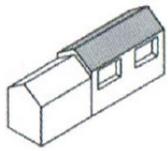
Il processo di "**aggregazione**", indica invece l'aggiunta, al tipo primitivo o di base, di uno o più corpi di fabbrica, o di interi edifici, in forme che possono essere sia separate che giustapposte e che lasciano comunque ben visibile la differente connotazione tipologica delle diverse unità componenti. Le modalità di aggregazione sono sostanzialmente di due tipi: a corpi separati o a corpi contigui

1. Aggregazione "**a corpi separati**": con questo termine si intendono tutti quegli insediamenti la cui unità originaria di riferimento è costituita da un edificio isolato. Si possono distinguere nella disposizione planimetrica:

- una **disposizione non ordinata e casuale**: quando i corpi di fabbrica si dispongono sul territorio in ordine sparso senza un preciso criterio ordinatore. Questa modalità di organizzazione è tipica, ad esempio, degli insediamenti su terreni di pendio, dove i fabbricati si dispongono seguendo l'andamento delle curve di livello;
- una **disposizione ordinata**, quando i corpi di fabbrica si dispongono in posizioni tra loro ortogonali (*allineamento a squadra*), o parallele (*allineamento frontale*), o *allineati secondo un asse preferenziale* oppure rivolte verso un cortile centrale (*a corte*). In generale questo tipo di organizzazione planimetrica è dettato dalla presenza di elementi direzionali ben precisi quali possono essere una strada, un corso d'acqua ecc.;

2. Aggregazione "**a corpi contigui**": questo termine si intendono gli insediamenti in cui i diversi corpi di fabbrica sono giustapposti, con una parete divisoria in comune, e di conseguenza, con fronte compatto. L'allineamento dipende in questo caso dalla presenza di elementi direzionali ben precisi. Si possono distinguere nella disposizione planimetrica:

- **lineare**, quando al tipo originario si aggregano fabbricati in aderenza allineati secondo un solo asse preferenziale;
- **a corte**, quando la giustapposizione dei fabbricati si sviluppa attorno ad un cortile centrale.

| TIPO | ACCRESCIMENTI | | | AGGREGAZIONI | |
|---|---|--|--|--|--|
|  <p>Area di Diffusione Tipo diffuso intorno ai centri storici di Civitella, Pari e Casale, dove era diffusa la piccola proprietà particellare, o nei poderi del grande latifondo mezzadrile per ospitare i lavoratori stagionali: braccianti o pastori</p> <p>Presenta: rustici al piano terra, abitazione al primo piano, pianta rettangolare, con dimensioni massime 4-6 x 7-8 mt., tetto a due spioventi e aperture poco numerose. La scala può essere sia interna che esterna</p> | <p>1. ITERAZIONE</p>  <p>2. GIUSTAPPOSIZIONE</p>  | <p>3. AGGLOMERAZIONE</p>  <p>4. AMPLIAMENTO</p>  | <p>5. SOPRAELEVAZIONE</p>  | <p>A CORPI SEPARATI</p> <p>1. AGGREGAZIONE NON ORDINATA</p>  <p>2. AGGREGAZIONE ORDINATA FRONTALE</p>  <p>3. AGGREGAZIONE ORDINATA ORTOGONALE</p>  | <p>A CORPI CONTIGUI</p> <p>1. AGGREGAZIONE LINEARE</p>  |

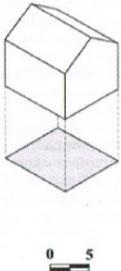
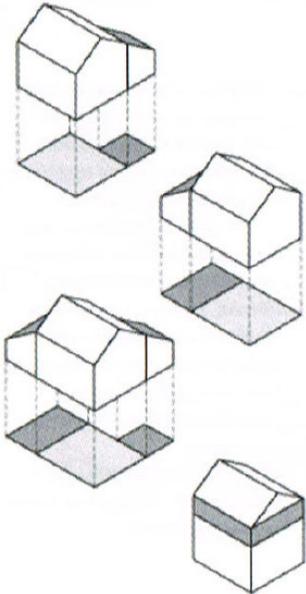
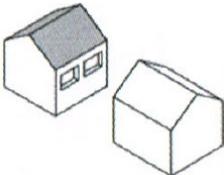
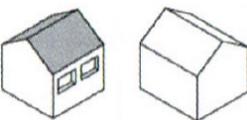
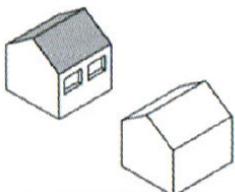
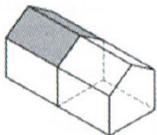
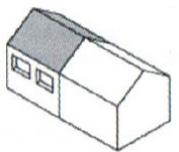
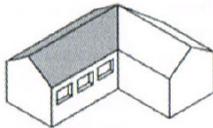
Tipo della piccola proprietà contadina

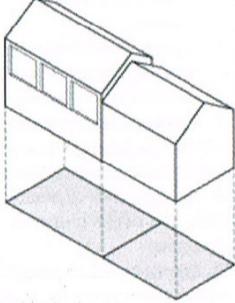
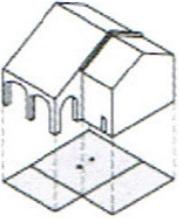
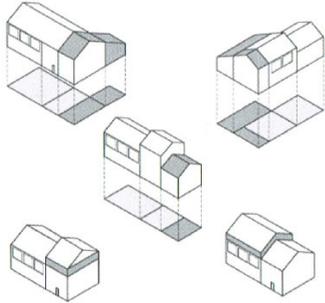
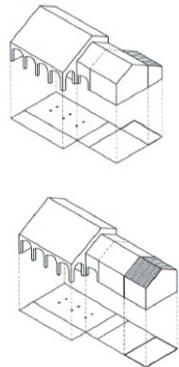
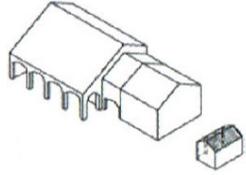
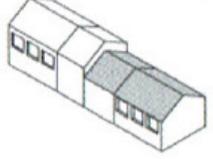
Tipo del latifondo mezzadrile associato a rustici minori giustapposti

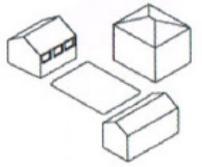
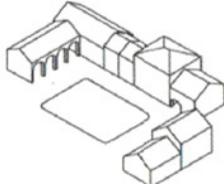
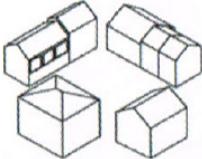
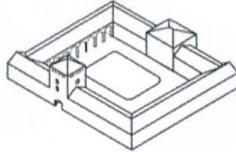
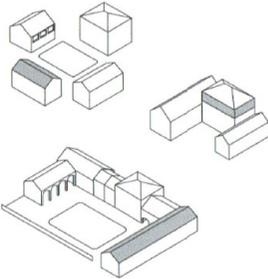
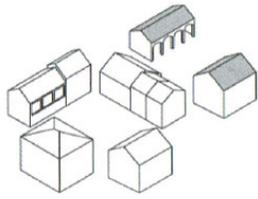
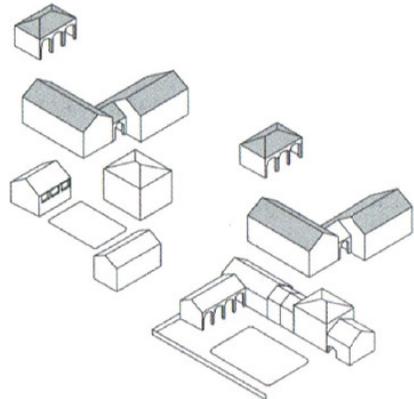
Aggregazione lineare con sopraelevazione

Aggregazione per agglomerazione

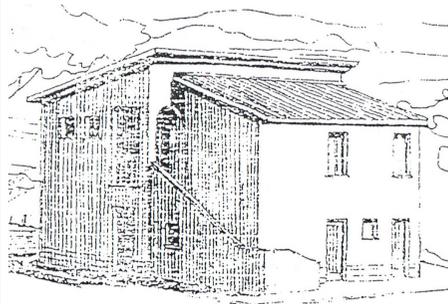


| | | TIPO | | ACCRESCEMENTI | | AGGREGAZIONI | |
|------------------------|---|--|--|---|---|--------------|--|
| CASA ELEMENTARE |  <p>Area di Diffusione</p> <p>E' diffusa su tutto il territorio comunale nelle sue quattro varianti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.CASA IN LINEA con scala interna 2.CASA DI PENDIO con accesso al primo piano sul lato verso monte 3.CASA A SCALA ESTERNA 4.CASA DI BONIFICA con scala esterna, tipica degli appoderamenti primo '900 delle grandi proprietà, su modello dell'Opera Nazionale Combattenti <p>Presenta: rustici al piano terra, abitazione al primo piano, pianta rettangolare, con dimensioni massime 7-8 x 9-10 mt., tetto, generalmente, a due spioventi. Aperture organizzate in modo ordinato, spesso in doppio ordine</p> |  <p>La casa elementare generalmente non presenta accrescimenti planimetrici salvo piccole aggiunte di vani a servizio dell'abitazione; presenti talvolta sopraelevazioni di un piano</p> | <p>A CORPI SEPARATI</p> <p>1. AGGREGAZIONE NON ORDINATA</p>  <p>2. AGGREGAZIONE ORDINATA ORTOGONALE</p>  <p>3. AGGREGAZIONE ORDINATA FRONTALE</p>  | | <p>A CORPI CONTIGUI</p> <p>1. AGGREGAZIONE LINEARE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ duplicazione per iterazione  <ul style="list-style-type: none"> ▪ aggregazione con stalla/fienile  <p>2. AGGREGAZIONE A SQUADRA</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aggregazione con stalla/fienile  | | |
| | <p>CASA IN LINEA aggregata linearmente con "casetta" sopraelevata</p>  | <p>CASA DI PENDIO</p>  | <p>CASA A SCALA ESTERNA con corpo scala perpendicolare al fronte e verone</p>  | <p>CASA DI BONIFICA</p>  | | | |

| TIPO | | ACCRESCIMENTI | AGGREGAZIONI | |
|---|---|---|---|--|
| <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">CASA A CORPI GIUSTAPPOSTI</p> <p>1. GIUSTAPPOSIZIONE SEMPLICE</p>  <p>Area di Diffusione E' diffuso soprattutto nell'area collinare del comune</p> <p>Presenta: pianta composta da un corpo abitativo e da uno produttivo. Abitazione a 2 piani. Corpo produttivo un piano stalla ed un piano fienile. Spesso salti di quota tra i due corpi, che hanno accessi indipendenti dall'esterno</p> | <p>2. GIUSTAPPOSIZIONE CON PORTICO</p>  <p>Area di Diffusione E' diffuso nel fondovalle dell'Ombrone, nei piani sotto Monte Antico</p> <p>Presenta: pianta composta da un corpo abitativo, da uno produttivo e da un porticato esterno sul lato maggiore della stalla/fienile. Abitazione a 2 piani. Corpo produttivo un piano stalla ed un piano fienile. Spesso salti di quota tra i due corpi, che hanno accessi indipendenti dall'esterno</p> | <p>1.</p>  <p>2.</p>  | <p>A CORPI SEPARATI</p> <p>1. AGGREGAZIONE ORDINATA</p>  | <p>A CORPI CONTIGUI</p> <p>1. AGGREGAZIONE LINEARE</p>  |
| | <p>CASA A GIUSTAPPOSIZIONE SEMPLICE</p>  | <p>CASA A GIUSTAPPOSIZIONE SEMPLICE CON PORTICO</p>  |  | |

| TIPO | | ACCRESCIMENTI | AGGREGAZIONI | |
|--------------|---|---|--|--|
| CASA A CORTE | <p>1. A CORTE APERTA</p>  <p>a corpi separati</p>  <p>a corpi contigui</p> <p>Area di Diffusione e' diffusa nelle zone di più antico appoderamento come quelle della Tenute di Casenovole e di Monte Antico</p> <p>Presenta: complesso di edifici organizzato attorno ad un cortile centrale chiuso solo su tre lati con un versante aperto verso i campi delimitato da muri o siepi</p> | <p>2. A CORTE CHIUSA</p>  <p>a corpi separati</p>  <p>a corpi contigui</p> <p>Area di Diffusione e' diffusa nelle zone di più antico appoderamento come quelle della Tenute di Casenovole e di Monte Antico</p> <p>Presenta: un cortile centrale, adibito ad aia, completamente racchiuso su quattro lati da una pluralità di edifici funzionalmente distinti.</p> | <p>1.</p>  <p>L'accrescimento della corte aperta, sia essa a corpi separati o contigui, può essere inteso aggiunta di un fabbricato che chiude il cortile centrale, oppure si verifica un accrescimento verticale di alcuni corpi di fabbrica costituenti la corte</p> <p>2.</p>  <p>L'accrescimento della corte chiusa, avviene mediante l'aggiunta all'esterno di corpi di fabbrica con funzioni produttiva, tendenti a formare un nuovo cortile, oppure si verifica un accrescimento verticale di alcuni corpi di fabbrica costituenti la corte</p> |  <p>Difficile poter parlare di aggregazione riguardo alle corti, sia chiuse che aperte, in quanto sono esse stesse insieme di fabbricati a diversa funzione. Pertanto le aggiunte di corpi di fabbrica sono da intendersi più come accrescimenti. L'unico caso di aggregazione è quello in cui la corte diventa il nucleo dal quale si sviluppa un piccolo borgo rurale</p> |
| | CASE A CORTE CHIUSA | |    | |

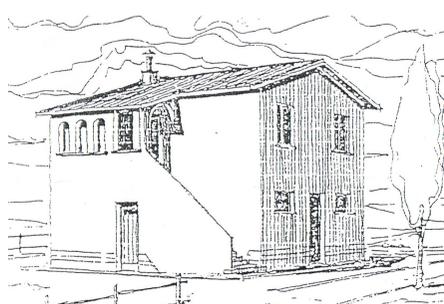
Rispescia - Sabatina



Edificio a due piani con tetto a due falde leggermente sfalsate, pianta rettangolare e una volumetria parallelepipedica caratterizzata da una risega laterale che accoglie un corpo scala esterno affiancato ai due fronti dell'edificio



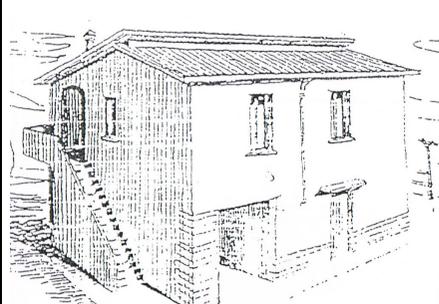
Sabatina



Edificio a due piani con tetto a capanna, pianta rettangolare e corpo scala esterno che termina in un balzolo coperto dal prolungamento di una delle due falde del tetto



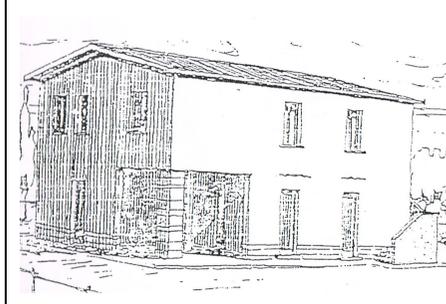
Strillaie



Edificio a due piani con tetto a due falde leggermente sfalsate (spesso anche a capanna), pianta rettangolare e una volumetria parallelepipedica dove si apre un piccolo portico affiancato da un corpo scala esterno



Marsiliana Ampliata



Edificio a due piani con tetto a capanna, pianta rettangolare, volumetria parallelepipedica articolata da un portico interno e corpo scala esterno che si sviluppa lungo due fronti

