FATTORIA UCCELLIERA
- Azienda Agricola Fauno Forestale -

Via Pontita 26 – Fauglia - Pisa

_ di Maria Elena Poggianti

Vista Satellitare

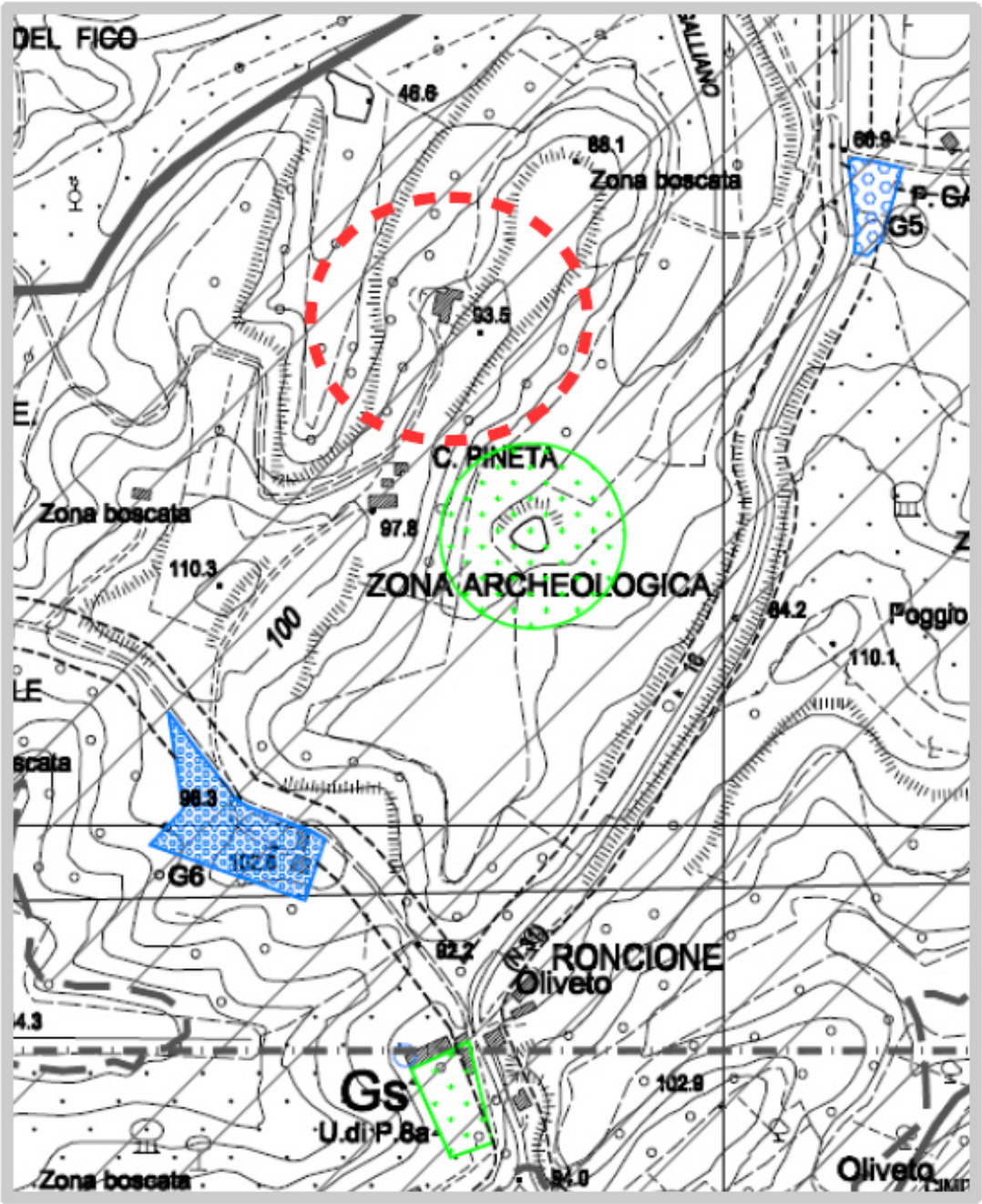
SCHEDA DI RILEVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Scheda N. ……44……

Comune di CrespinaLorenzana Estratto R.U.

Zone Agricole Vincolo Idrogeologico

Cantina Ginepraia



Sistema Insediativo Collinare

Comune Ex Lorenzana sezione B Area a Prevalente Funzione Agricole "Ep"
Vincolo Idrogeologico

Scheda di rilevamento del patrimonio edilizio esistente

Località – Toponimo LA GINEPRAIA CANTINA

Individuazione cartografica :

Edificio n° 1

Individuazione catastale:
Comune Crespina Lorenzana sez. Lorenzana
Foglio 3 Particella 147

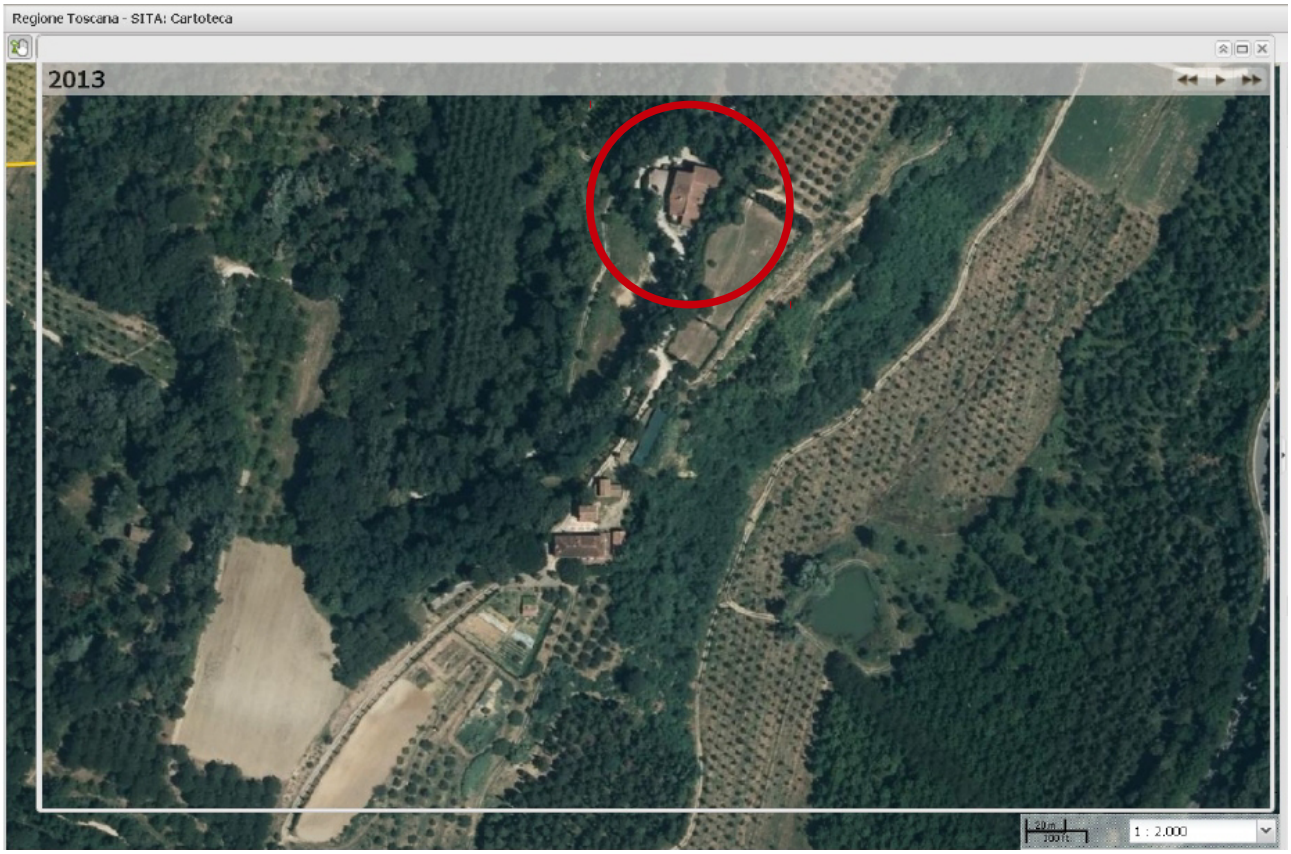
Indirizzo e n. civico: Via Lupinaio Edificio La Ginepraia

Data di rilevamento: ottobre 2016

C.T.R. 1:2.000

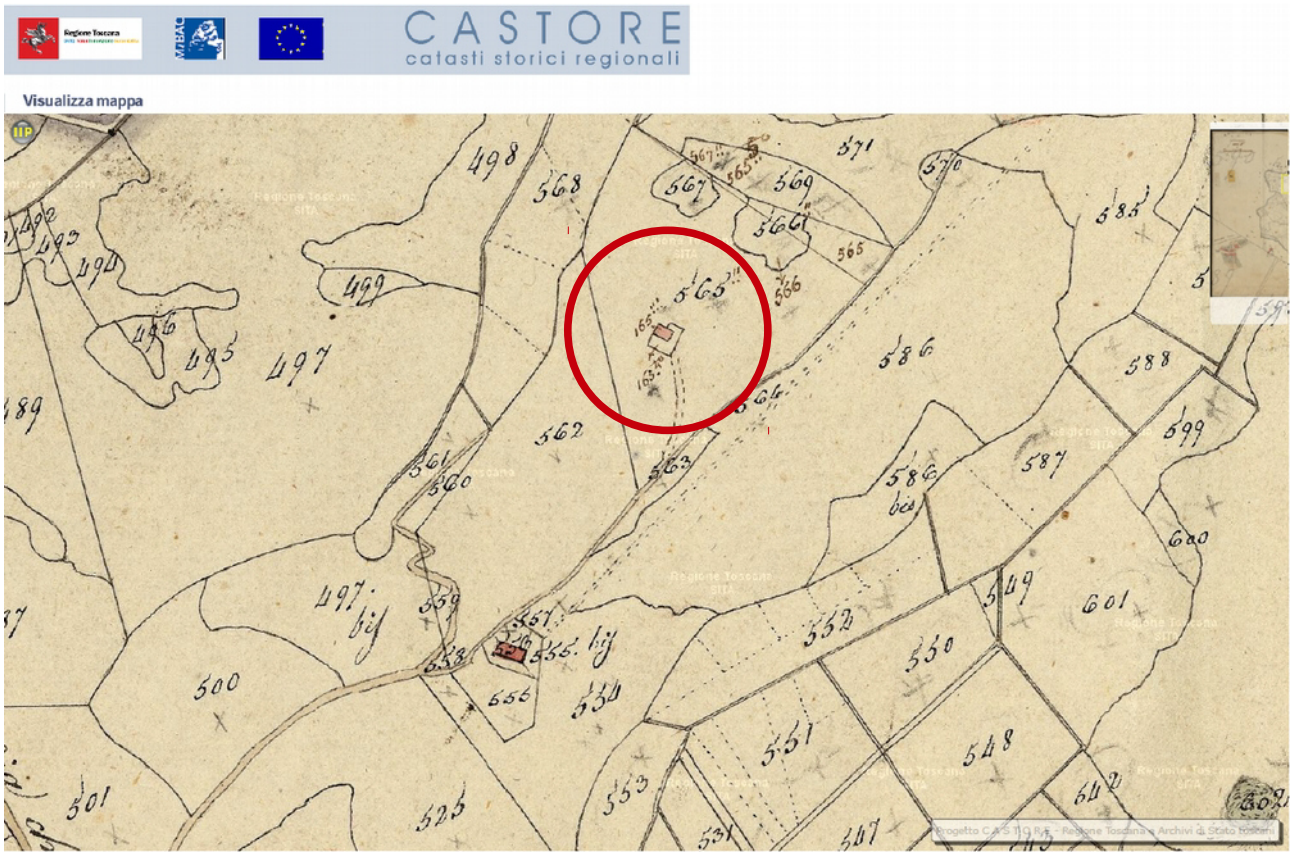
Aerofoto Da Geoscopio:

Epoca Situazione Attuale: **Anno 2013**



Aerofoto Da Geoscopio:
Areofoto Storica 1954 Presenza Corpo di Fabbrica Cantina:

Catasto Storico Regionale Risalente al secolo XIX:
‘800 Presenza Corpo di Fabbrica Cantina:



Sub-Sistema – Piano Strutturale

1. Nuclei urbani storici

2. Nuclei rurali

3. Edifici isolati **(complesso)** ……..……. **X**

4. Edificazione sparsa estensiva

Unità di spazio – Piano Strutturale

1. Edifici esistenti al 1883 e relative aree di pertinenza …….…….…….. X

2. Edifici realizzati fra il 1883 ed il 1954 e relative aree di pertinenza

3. Edificio esistente nel catasto Leopoldino 1830

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO

Vincoli sull'area e sull'edificio

1. Vincolo legge 1089/39 (diretto o Art.4 L.1089/39)

2. Vincolo idrogeologico ……..…….. **X**

3. Pericolosità geomorfologica e/o idraulica elevata – 4

4. Altri vincoli: …….…… **Nessuno**

Tipologia del terreno

1. Terreno in piano – fondovalle

2. Terreno in pendenza con sfalsamento dei piani di fabbrica

3. Terreno in pendenza senza sfalsamento dei piani di fabbrica …….. **X**

4. Posizione orografica dominante: su poggio o crinale

5. Vicinanza a corsi d'acqua

4. Altro:

Impianto morfologico e tipo edilizio

Edificio singolo isolato (eventualmente con annessi) Casa colonica

Edificio singolo parte di nucleo composto da edifici e/o annessi

Villa e/o annessi

Edificio parte di aggregazione lineare di edifici Chiesa, torre, convento

Edificio parte di aggregazione complessa di edifici Palazzo

Altro: Casa medioevale

Residenziale in linea o a schiera

Altri specialistici non residenziali **Cantina Aziendale** …….…….. **X**

Infrastrutture pubbliche primarie a rete

Rifornimento idrico autonomo

Rete fognaria pubblica

Rete idrica pubblica X **Rete telefonica pubblica X**

Rete elettrica pubblica X Rete pubblica gas metano

Altro: **edificio aziendale Specialistico Aziendale e soprastante Piano Abitativo**

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

N. di piani edificati fuori terra N. 3 di piani edificati seminterati/Terra/Primo

1. Residenza/agriturismo e Spazi per Eventi Piano Primo ……...XX

2. Vendita Stoccaggio Vino Prodotti / Uffici / Piano terra ……..XX

3. Uso agricolo Cantina Piano Seminterrato ……..XX

Destinazione d'uso Piani sfalsati

4. Mezzanino fra piano seminterrato e terra uso degustazione ……..XX

6. **Mezzanino fra piano terra e primo uso ufficio amministrazione……... XX**

7. Attrezzature e servizi pubblici: Piano terra Piani superiori

8. Attrezzature e servizi privati: Piano terra Piani superiori

9. **NOTA: Ogni piano ha accesso diretto dall'esterno essendo un edificio sfalsato Quindi seminterrato/terra e primo hanno accesso diretto dalla strada aziendale inclinata**

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO PRINCIPALE

Copertura

1. A falde di tipo tradizionale: capanna ……..…….. **X**

2. A falde di tipo tradizionale: padiglione ……..…….. **X**

3. Piana **una parte di ingresso al piano terra tramite terrazza su terrapieno e al piano primo da terrazza**

4. Altro:

Gronda

1. Sporgente in materiali tradizionali ……..…….. **X**

2. Sporgente in materiali non tradizionali

3. Non sporgente

4. Senza gronda

Stato di conservazione della copertura

1. Senza rilevanti deterioramenti …….……..…….. **X**

2. Con rilevanti lesioni o cedimenti

3. Parzialmente crollata

4. Completamente crollata

Superfici murarie esterne

1. Con muratura a vista in materiali tradizionali e/o tipici locali ……..…….. **X**

2. Rivestite con intonaco di tipo tradizionale ……..…….. **X**

3. Rivestite con intonaco di tipo non tradizionale

4. In C.A. a vista oppure rivestito o con materiali di tipo non tradizionale

Stato di conservazione delle superfici murarie esterne

1. Senza rilevanti deterioramenti ……..…….. **X**

2. Con parti d'intonaco mancante e/o deteriorato

3. Con rilevanti lesioni o cedimenti

4. Parzialmente crollata

Infissi

1. Di tipo tradizionale ……..…….. **X**

2. Di tipo non tradizionale

3. Assenti

Stato di conservazione degli infissi

1. Senza rilevanti deterioramenti ……...……..…….. **X**

2. Deteriorati o inadeguati

3. Prevalentemente mancanti

Presenza di elementi architettonici e decorativi esterni di valore

1. Cornici marcapiano, zoccolature, angolari

2. Riquadrature di aperture in pietra o decorate

3. Decorazioni di sottogronda

4. Porticato, sottopasso

5. Abbaino, torretta, loggia, colombaia

6. Altro: **presenta di alcune decorazioni stemmi sulla facciata principale**

Solai

1. Con orditura in legno, tavolato in legno o scempiato in cotto ……..…….. **X**

2. A volta in laterizio ……..…….. **X**

3. Con struttura in ferro

4. A putrelle e voltine

5. In laterizio armato ……..…….. **X**

6. Altro: **Diverse tipologia relativamente alla cantina di tipo più industriale alla parte amministrativa e residenziale di tipo più tradizionale**

Presenza di elementi architettonici e decorativi interni di valore

1. Scale in pietra originarie e/o tradizionali ……..…….. **X**

2. Pavimenti originari e/o tradizionali in pietra, cotto …..….. **X**

3. Decorazioni, affreschi, pitture murali, cornici ed altri motivi murali

4. Logge e porticati

5. Elementi in ferro battuto: grate, ringhiere etc.

5. Infissi di particolare fattura

6. Altro:

Superfetazioni in aderenza all'edificio principale 1. Si 2. **No X**

Descrizione: **il tutto appare di buon pregio architettonico**

Manomissioni e/o alterazioni della immagine esterna 1. Si 2. **No X**

Descrizione: **edificio produttivo agricolo di buon pregio**

Manomissioni e/o alterazioni della immagine interna 1. Si 2. **No X**

Descrizione:

CARATTERISTICHE DELL'AREA DI PERTINENZA

Descrizione dell'area di pertinenza

1. Giardino

2. Parco

3. Cortile o aia

4. Chiostra **Piazzale Carico e scarico Pavimentato in cotto** …….. **X**

5. Orto

6. Incolto o abbandonato

7. Usi arborati non di azienda agricola: alberi da frutto, uliveti, vigneti

8. Altro:

9. Terreno agricolo (vedi Usiagricoli) **Azienda Agricola esistente sin dal 1960 presenza di PMAA**

Presenza di elementi caratteristici nell'area di pertinenza

1. Manufatti storici e tradizionali: muretti, tabernacoli, scale etc.

2. Elementi di arredo

3. Piantumazioni o vegetazione caratteristica

4. Pavimentazioni originarie e/o tradizionali: pietra, cotto etc. …….…….. **X**

5. Altro: **Elementi tipici del tradizionale manufatto produttivo agricolo**

Annessi nell'area scoperta storici e/o di tipo tradizionale 1. Si 2. **No X**

Descrizione:

Annessi nell'area scoperta privi di valore 1. Si **2. No X**

Descrizione:

FUNZIONI AGRICOLE

1. L'edificio non fa parte di azienda agricola

2. L'edificio fa parte di azienda agricola

3. L'edificio fa parte di azienda agricola insieme ad altri edifici ……..…….. **X**

Ordinamento produttivo principale

1. Seminativo semplice asciutto

2. Seminativo semplice irriguo

3. Oliveto ……..…….. **X**

4. Vigneto ……..…….. **X**

5. Frutteto

6. Pascolo

7. Pioppeto ……..…….. **X**

8. Bosco ……..…….. **X**

9. Formazione arborea di ripa e di golena

Utilizzo degli annessi

1. Stalla

2. Deposito

3. Frantoio

4. Tinaia e/o cantina ……..…….. **X**

5. Trasformazione dei prodotti

6. non utilizzato

7. Altro:

UNITÀ DI SPAZIO 1 - EDIFICIO ESISTENTE AL 1883 **……..…….. X**

UNITÀ DI SPAZIO 2 - EDIFICIO REALIZZATO FRA IL 1883 ED IL 1954

EDIFICIO DI PARTICOLARE VALORE STORICO-ARCHITETTONICO

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE - N.T.A. art. 10

B Manutenzione ordinaria e straordinaria ……..…….. **X**
C Restauro e risanamento conservativo ……..…….. **X**
D Ristrutturazione edilizia limitata ……..…….. **X**
E Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche

ALTRI INTERVENTI AMMESSI - N.T.A. art. 10

1 Addizioni per realizzare servizi igienici
2 Addizioni per realizzare volumi tecnici
3 Rialzamento del sottotetto
4 Demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto
5 Sostituzione degli elementi strutturali orizzontali con altri con analoghe caratteristiche …….…….. **X**
6 Sostituzione degli elementi strutturali orizzontali con altri con diverse caratteristiche
7 Sostituzione degli elementi strutturali orizzontali con diverso posizionamento
8 Modifiche prospettiche limitate con vincolo tipologico ……..……..….. **X**
9 Modifiche prospettiche
10 Demolizione con fedele ricostruzione
11 Frazionamenti e accorpamenti
12 Ristrutturazione fino allo svuotamento dell'involucro edilizio
13 Ampliamenti eventualmente consentiti dall'ambito di appartenenza interessanti esclusivamente parti secondarie prive di valore (non compresi nella Ristrutturazione edilizia)

14 Ampliamenti eventualmente consentiti dall'ambito di appartenenza …...……...…….. **X**
(non compresi nella Ristrutturazione edilizia)

15 Ristrutturazione urbanistica di parti di modeste dimensioni e prive di valore
(non compresi nella Ristrutturazione edilizia, con Prescrizioni)

ANNESSI E SUPERFETAZIONI
n° Descrizione Interventi ammessi

PRESCRIZIONI

La presente Scheda di Rilevamento, fermo restando il rispetto delle prescrizioni tipologiche e ambientali nel rispetto di quanto descritto dalle norme Vigenti, Comunali, Regionali e Nazionali, fa salvo qualsiasi tipo di intervento derivante dalle necessità produttive del fondo agricolo eventualmente presentato tramite approvazione di PMAA ed in virtù di quanto predisposto dalla normativa regionale e decreti attuativi sulle zone agricole.

ULTERIORI PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'UFFICIO

Comune di CrespinaLorenzana

Cantina Ginepraia

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE scala 1:5000

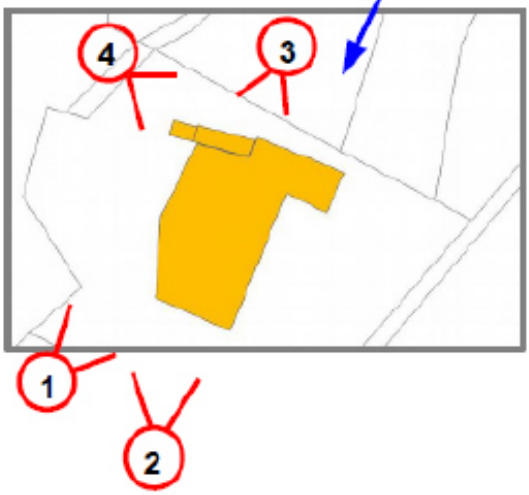
Foglio 3 mappali 147

Documentazione Fotografica Punti di Scatto

Località *La Ginepraia*

Immobile n° 1 – La Cantina

Comune di Crespina Lorenzana, foglio 3 part. 20



Scatti fotografici

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Tettoie in Oggetto

Foto 4