



Planimetria Unità Organica



Iconografia



Cono di ripresa n. 1



Cono di ripresa n. 2



Cono di ripresa n.3

**Disciplina**

**Spazi Edificati**

Unità	Tipo Intervento	Uso specifico	Mappale	Via
1	Rc	Residenza		Roma
2	Rit	Residenza		Roma
3	Rit	Residenza		Roma
4	Rit	Residenza		Roma
5	Rit	Residenza		Roma
6	Rei	Residenza		Roma
7	Rit	Residenza		Roma
8	Rc	Residenza		Roma
9	Re	Residenza		Roma
10	Rit	Residenza		Francesca
11	Rit	Residenza		Francesca
12	Rit	Residenza		Francesca
13	les 13	P.E. n.2172/06 del 24/01/2006		Roma

**Spazi Aperti di relazione**

Unità	Tipo Intervento	Uso specifico	Uso non ammesso
s1	Ria		
s2	Ria		
s3	Msa		

**Annotazioni:**

**Tutti:** si consiglia di ridurre o eliminare le strutture e gli elementi in cemento sia nelle perimetrazioni e sia nella pavimentazione; mantenere murature esistenti in pietrame o misto pietra/laterizio e conservare quelle storiche; evitare ulteriori divisioni fisse; per pavimentazione si consiglia terra battuta, materiale lapideo (ghiaia, ciottoli, lastricato o misto); in presenza di pavimentazione di valore materico e storico, ad es. acciottolato o lastre in laterizio o pietra, conservare lo stato originale.

**Si segnala:**

**s1:** presenza di trottatoie sotto androne carrale

**s3:** pavimentazione in acciottolata e presenza arborea al centro della corte

**P- Prescrizioni****I - Indirizzi****R - Raccomandazioni**

**P 6,9:-** predisporre rilievo geometrico recante la proiezione delle volte esistenti e rilievo materico con individuazione di parti e degli elementi architettonici, strutturali e di finitura (intonaci, tinte, rivestimenti) originali,  
- predisporre una lettura sulle specificità e sulle relazioni di valore urbano e paesistico;  
- predisporre relazione storica sull'evoluzione architettonica del complesso supportata da documentazione iconografica e da schema ricostruttivo sintetico delle fasi (cabrei, disegni, mappe catastali, foto, altro);  
- presentazione di documentazione fotografica di tutti i prospetti (ortofoto), degli ambienti e delle parti strutturali storicamente più significativi (es.: portici, sistemi di copertura, strutture murarie, altro), di apparati fissi e di manufatti caratteristici (pozzi, camini, nicchie, comignoli, balaustre, cornici, capitelli, altro) di elementi decorativi o figurativi (cornici e finestre dipinte, edicole, motivi decorativi, tracciature su intonaco, ecc.), di semplici intonaci di interesse storico e loro localizzazione;

**P 1,2,3,8,11,ies13:-** predisporre rilievo geometrico recante la proiezione delle volte esistenti con individuazione di parti e degli elementi architettonici, strutturali e di finitura (intonaci, tinte, rivestimenti) storicamente originali ancora esistenti;  
- predisporre documentazione fotografica dell'immobile,  
- predisporre una valutazione delle relazioni planivolumetriche e paesistiche del contesto storico e urbano in cui è collocato;

**P 4,5,7,10,12:-** predisporre rilievo geometrico,  
- predisporre documentazione fotografica dell'immobile,  
- predisporre una lettura delle relazioni planivolumetriche e paesistiche del contesto storico e urbano in cui è collocato;

**I 1,2,3,6,ies13,8,9:-** mantenimento/recupero conservativo dello stato di fatto con salvaguardia dell'edificio negli elementi e/o nelle porzioni di strutture, materiali e finiture di interesse storico e architettonico;  
- correzione dei segni architettonici, ambientali e degli elementi che interferiscono con il contesto storico e urbano in cui è inserito  
- ripristino dell'originale unitarietà architettonica ancora leggibile di complessi e di prospetti successivamente frazionati e differenziati nelle finiture e negli elementi architettonici aggiunti;  
- l'inserimento di nuovi segni e di manufatti, anche se espressione del gusto contemporaneo, si deve armonizzare architettonicamente e volumetricamente senza prevalere sul contesto attraverso un attento uso di materiali e di colori; evitare ricostruzioni "in stile", in caso contrario debbono essere simili ma riconoscibili dagli originali;

**I 4,5,7,10,11,12:** rispetto e conservazione delle connotazioni specifiche del luogo con possibili soluzioni di riqualificazione, evitando interventi di chiusura o di prevalicazione (volumi, tinte forti) sull'impianto urbanistico e sull'edificato storico;

**R 6,9, ies13:-** avvalersi di una consulenza specializzata in storia dell'architettura e/o in restauro;  
- provvedere alla ricognizione preliminare dell'U.T. prima del rilascio delle autorizzazioni;  
- effettuare in fase progettuale, sia all'esterno, sia nei locali interni, indagini stratigrafiche per individuare fasi decorative, intonaci e tinte originali;  
- nella demolizione di intonaci cementizi o di quelli particolarmente deteriorati mantenere i supporti sottostanti di valore storico e/o decorati;  
- mantenere nella collocazione originaria decorazioni e affreschi figurativi di interesse storico, salvo grave rischio di perdita dell'apparato murario.  
- conservazione degli elementi architettonici e dei manufatti d'interesse storico architettonico anche in presenza di usure del tempo (contorni in pietra/cotto di aperture, pavimenti, camini, cornici, porte interne, scale, basi, capitelli, ecc.);  
- nel caso di inevitabili nuove aperture e/o passaggi sulle strutture storiche privilegiare la scelta su parti di muratura meno significativa, già compromesse da interventi precedenti, o riaprire antichi affacci o porte che presentino tamponature posteriori, mantenendo spalle archetti  
Facciate: mantenere la composizione architettonica omogenea e stratificata. Conservare/consolidare intonaci originari e nel caso di nuovi rivestimenti si consigliano malte a calce idraulica naturale e calce aerea e comunque non cementizie; evitare soluzioni a "macchia di leopardo" per scoprire porzioni sparse di muratura in pietra o in cotto a vista. Per finitura si consigliano soprattutto scialbi, in alternativa intonachini e tinte traspiranti. Utilizzare colori rilevati dall'indagine stratigrafica o da ricerche iconografico-archivistiche e in mancanza di dati usare tinte adeguate all'architettura e al contesto evitando tinte forti. In presenza di frazionamenti di un edificio unitario concordare preliminarmente, con le modalità sopra descritte, una colorazione comune. Conservare elementi decorativi (affreschi, graffiti, tempere, altro).

**R 1,2,3,8:-** conservazione di strutture (murature, volte, ecc.), elementi architettonici e i manufatti d'interesse storico architettonico anche in presenza di usure del tempo (portici, contorni in pietra/cotto di aperture, pavimenti, camini, cornici, porte interne, scale, basi, capitelli, ecc.); in caso di già avvenuta alterazione, per inserimenti successivi diversificati e aggiunte recenti, recuperare e correggere/attenuare se possibile quelli che sono incongruenti con il disegno architettonico. Concordare preliminarmente, in caso di frazionamenti di un complesso omogeneo, soluzioni architettoniche e di finitura che nel tempo recuperino il carattere unitario del complesso architettonico. Nel caso di inevitabili nuove aperture sulle strutture storiche, privilegiare le parti meno significative, già compromesse da interventi precedenti o di recente costruzione, eventualmente riaprire antichi vuoti aventi tamponature posteriori.  
- nella demolizione di intonaci cementizi o deteriorati, conservare gli strati sottostanti di valore storico;  
- mantenere nella collocazione originaria decorazione e affreschi figurativi, salvo grave rischio di perdita dell'apparato murario.

---

**LOCALITA' "GHISALBA"**

Facciate: mantenere la composizione architettonica omogenea e stratificata. Conservare/consolidare intonaci originari e nel caso di nuovi rivestimenti si consigliano malte a calce idraulica naturale e calce aerea e comunque non cementizie; evitare soluzioni a "macchia di leopardo" per scoprire porzioni sparse di muratura in pietrame o in cotto a vista. Per finitura si consigliano soprattutto scialbi, in alternativa intonachini e tinte traspiranti. Utilizzare colori rilevati dall'indagine stratigrafica o da ricerche iconografico-archivistiche e in mancanza di dati usare tinte adeguate all'architettura e al contesto evitando tinte forti. In presenza di frazionamenti di un edificio unitario concordare preliminarmente, con le modalità sopra descritte, una colorazione comune. Conservare elementi decorativi (affreschi, graffiti, tempere, altro).

---

**R 4,5,7,10,11,12:** in caso di situazione degradata riqualificare l'architettura in relazione al suo contesto; in situazione consolidata attenuare eventuali le incongruenze volumetriche ed estetiche (colore, materiali .... );

Facciate: conservare la composizione e gli elementi architettonici di interesse storico evitando la sostituzione degli stessi. Utilizzare colori adeguati all'architettura e al contesto evitando tinte forti.

---

**Altre Annotazioni**

---

Dislocata a delimitazione del lato nord est del centro, prospettante sullo spalto e forse in linea con le mura storiche e all'attacco della porta dell'abitato sua via Roma, l'unità è caratterizzata dalla presenza monumentale del Palazzo Ghidini-Stampa: un grande complesso a corte di gusto neoclassico filtrato dalla strada provinciale da un giardino (mappa 1902-1935). A monte, nell'area ricavata sullo spalto e ampliata con la rettifica della via Francesca, insisteva una grande fornace di mattoni (1808). Attestato sull'angolo tra il vicolo S. Martino e via Roma si trovava un complesso abitativo con botteghe a corte ad elementi contrapposti ; un secondo rurale delimitava la fascia delle ortaglie dello spalto (n. 8). Il grande spalto a nord vedrà la chiusura verso la fine del XIX secolo con la formazione di un grande complesso rurale che delinea il fronte sulla via Francesca. Il processo recente di modificazione/occupazione del segno urbano della cinta porterà alla demolizione del grande complesso rurale e la formazione di un edificio abitativo (nn. 10,12). Si segnala:

**n. 1** per androne carrale affiancato da murature di interesse storico, per cantina sotterranea e porzioni di murature da valutare

**nn. 6, ies13** in quanto preserva ancora il carattere di dimora con portico trabeato sorretto da colonne doriche in arenaria con base e capitelli, logge superiore con pilastri e capitelli, strutture murarie, scala laterale in pietra, contorni di aperture in pietra, ambienti a volta e aperture ad arco interne, propetto nord con segni di presenze storiche da valutare.

**n. 8** in quanto preserva segni di interesse storico come il barbacane sul fronte sud.

**n. 12** per la presenza e la conservazione di pilastri in pietra (Zandobbio) lavorata con base e capitello riferibile probabilmente al grande rustico precedentemente esistente;

---

**1. Carattere paesaggistico**  n. 9

**Carattere monumentale**  n. 9

**2. Presenza di valori architettonici**

**Paramenti murari da valorizzare**

Configurazione omogenea  nn. 6,9

Rapporto con spazi aperti pavimentati  n. 9

Elementi architettonici caratteristici  nn. 6,9

**Murricci**

**Terrazzamenti**

**Baulature**

**Masse vegetazionali**

**Spazi aperti**

**3. Manufatti oggetto di specifiche prescrizioni**

- Dipinto
- Graffito
- Affresco
- Edicola sacra
- Fontana - Pozzo - cisterna
- Stemma
- Iscrizione / lapidi /date
- Meridiana
- Stucchi
- Bassorilievi /ornamenti plastici decorativi e architettonici n. 9
- Nicchia
- Decorazioni pittoriche e graffiti storicamente documentati
- Decorazioni pittoriche e graffiti a palinsesto
- Ordinamento architettonico dipinto conservato integralmente
- Ordinamento architettonico dipinto conservato parzialmente
- Tracce di decorazioni pittoriche
- Intonaci antichi
- Portale (edicola, contorno e portone) n. 9
- Cornici - Contorni in pietra nn. 6,9
- Cornici - Contorni in cemento/graniglia
- Cornici - Contorni in cotto/laterizio
- Elementi in laterizio (mensole, colonne, capitelli, altro) n. 2, 11
- Elementi in pietra (mensole, colonne, capitelli, altro) nn. 6,9,12
- Elementi in cemento / graniglia (mensole, colonne, capitelli, ...)
- Balaustre/ parapetti n. 9
- Inferriate e cancelli nn. 6,9
- Aggetti / Balconi n. 9

**Repertorio Fotografico**



n. 1



n. 1 (trottoie androne)



n. 2



n. 3



n. 4



n. 5



n. 6



n. 6 (ordine architettonico)



n. 6 (scala in pietra)



n. 7



n. 8



n. 8

**Repertorio Fotografico**



n. 9



n. 9



n. 9 (portale balconcino sec. XIX)



n. 9



n. 9 (fronte scuderia sec. XIX)



n. 10

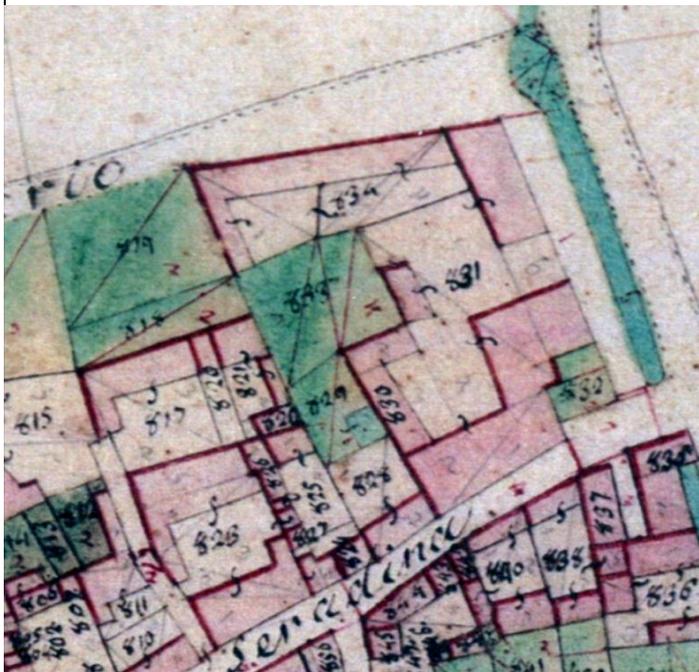


n. 11



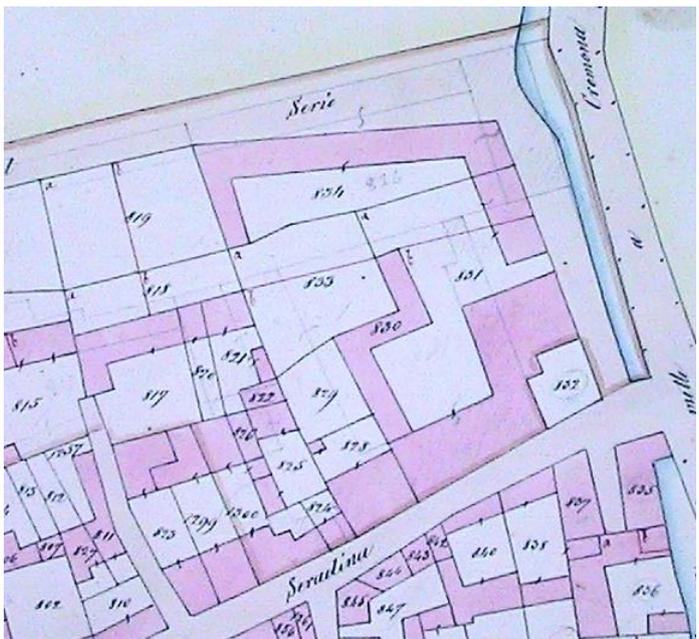
n. 12

Confronto catasti storici



soglia - 1808

n. uso	toponimi
817	casa e corte massaro
818	orto
819	orto
820	casa e corte abitazione
821	casa abitazione
822	casa affitto
823	casa abitazione e affitto e 4 botteghe
824	casa abitazione
825	casa e corte abitazione
826	casa affitto e abitazione
827	casa abitazione
828	casa e corte affitto
829	orto
830	filanda di seta
831	casa e corte abitazione e bottega
832	orto
833	orto
834	casa e fornace mattoni



soglia - 1853

n. uso	toponimi
817	casa colonica
818	orto
819	orto
820	luogo terreno e superiore
821	casa
822	luogo terreno e solaio
823	casa
1299	casa
1300	casa
824	casa
825	casa
828	casa
829	orto
830	portico per filanda
831	casa
832	orto
833	orto
834	portico con tinaia

