



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	Rit	Residenza		Roma
2	Rc	Residenza		Roma
3	Rei	Residenza		Roma
4	Ric	Residenza		Roma
5	Rit	Residenza		Roma
6	Rc	Residenza		Roma
7	Rei	Residenza		Roma
8	Ric	Residenza		Roma
9	Rit	Residenza		Roma
10	Rit	Residenza		Roma
11	Rit	Residenza		Roma
12	Rit	Residenza		Locatelli
13	Rit	Residenza		Locatelli
14	Rit	Residenza		Locatelli
15	Rit	Residenza		Locatelli
16	les 16	P.E. n.2106/04 del 26/02/2004		Locatelli
17	les 17	P.E. n.2160/05 del 25/10/2005		Roma

Spazi Aperti di relazione

Unità	Tipo Intervento	Uso specifico	Uso non ammesso
s1	Msa		
s2	Ria		
s3	Ria		
s4	Ria		

**Annotazioni:**

**Tutti:** ridurre/coprire o meglio eliminare le strutture e gli elementi in cemento, dalle perimetrazioni alle pavimentazioni; mantenere murature esistenti in pietrame o misto pietra/laterizio conservando quelle storiche; evitare divisioni fisse interne all'unità; per pavimentazione si consiglia terra battuta, prato, materiale lapideo (ghiaia, ciottoli, lastricato o misto) e comunque soluzioni attinenti al carattere architettonico e tradizionale del luogo, prendendo anche spunto dalla presenza in situ di pavimentazione di valore materico e storico (ad es. acciottolato o lastre in laterizio o pietra) da conservare nello stato originale.

**Si segnala:**

s1: per presenza di pavimento in acciottolato in parte ristrutturato in recenti interventi, in parte di posatura più antica

**P- Prescrizioni**

**I - Indirizzi**

**R - Raccomandazioni**

**P 3,7:-** 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 2,4,6,8,ies16:** - 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 1,5,9,10,11,12,13,14,15:** - 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 2,3,4,6,7,8:** - 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 1,5,9,10,11,12,13,14,15,ies16:** 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'edificio storico;

**R 3,7:** - 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 e travature originarie.  
 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 1,2,4,8:** - effettuare preliminarmente indagini stratigrafiche sulle strutture storiche esistenti;  
 - 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  
 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.

---

**R 5,6,9,10,11,12,13,14,15,ies16:** 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

---

Appendice edificata a cortina a ridosso dell'antica porta comunale, si attestava sulla sua sommità il complesso del mulino (ora demolito n. 11) e delle case di proprietà Martinengo Colleoni (n.7) e dell'osteria (n. 8). Edifici a corte prevalentemente ad uso abitativo in cui si verificarono aggiunte ed espansioni a partire dall'inizio del Novecento. Sul lato orientale l'unità è delimitata dalla roggia (ora coperta) che fungeva da fossato dell'abitato. Dall'antica porta poteva partire una muraglia divisiva che a tratti potrebbe essere ancora conservata tra i nn. 7,8. Si segnala:

**n. 2** per loggiato interno su pilastri con capitelli, per cortina su via Roma con composizione ordinata degli elementi storici contornati in pietra;

**n. 3** per presenza di strutture storiche (arco in cotto messo in luce in facciata), androne ad arco a botte, conorno portella con cornice;

**n. 4** per vano scala e scala in pietra di collegamento al primo piano del n. 3;

**n. 7** per presenza di murature storiche (siamo in prossimità dell'antica porta del Comune e quindi di murature di delimitazione), locale coperto a volta (arco in cotto messo in luce in facciata), composizione della facciata nei livelli superiori omogenea e da verificare nella stratigrafia degli intonaci e delle strutture.

**n. 8** per presenza di murature storiche nelle parti di delimitazione con nn. 7,ies17 e 9 da valutare (siamo in prossimità dell'antica porta del Comune e quindi di ex-murature comunali);

**n. 11** sito dell'antico mulino dei Martinengo Colleoni conserva in facciata verso la strada provinciale affresco databile al XVIII secolo.

**n. ies16** per composizione della facciata su via Locatelli, per portella contornata in pietra verso il cortile.

---

**1. Carattere paesaggistico**  nn. 1,2,3,7

**Carattere monumentale**

**2. Presenza di valori architettonici**

**Paramenti murari da valorizzare**   
 Configurazione omogenea  n. 7

Rapporto con spazi aperti pavimentati   
 Elementi architettonici caratteristici  n. 2

**Murricci**

**Terrazzamenti**

**Baulature**

**Masse vegetazionali**

**Spazi aperti**

**3. Manufatti oggetto di specifiche prescrizioni**

- Dipinto
- Graffito
- Affresco n. 11
- Edicola sacra
- Fontana - Pozzo - cisterna n. 6
- Stemma
- Iscrizione / lapidi /date
- Meridiana
- Stucchi
- Bassorilievi /ornamenti plastici decorativi e architettonici
- 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 nn. 3,7
- Portale (edicola, contorno e portone) nn. 2,3
- Cornici - Contorni in pietra nn. 2, 3,6,ies16
- Cornici - Contorni in cemento/graniglia n. 3
- Cornici - Contorni in cotto/laterizio
- Elementi in laterizio (mensole, colonne, capitelli, altro) n. 2, 11
- Elementi in pietra (mensole, colonne, capitelli, altro)
- Elementi in cemento / graniglia (mensole, colonne, capitelli, ...)
- Balaustre/ parapetti
- Inferriate e cancelli nn. 3,les16
- Aggetti / Balconi

Repertorio Fotografico



n. 1



n. 2



n. 2 (dettaglio contorni in pietra)



n. 2 (loggia sec. XVIII-XIX)



n. 3



n. 4



n. 5



n. 6



n. 6 (pozzo)



n. 7



n. 7



**n. 8**



**n. 9**



**n. 10**



**n. 11**



**n. 12**



**n. 13**



**n. 14**



**n. 15**



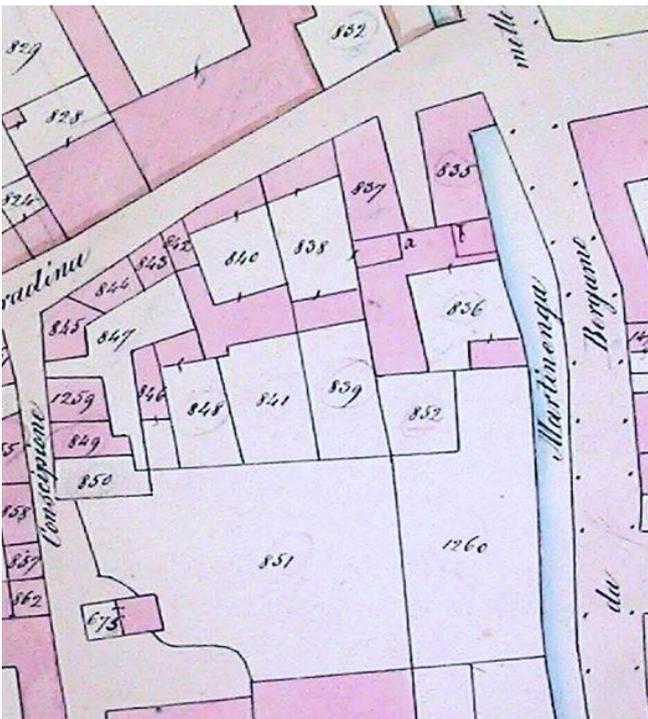
**n. ies17**

Confronto catasti storici



soglia - 1808

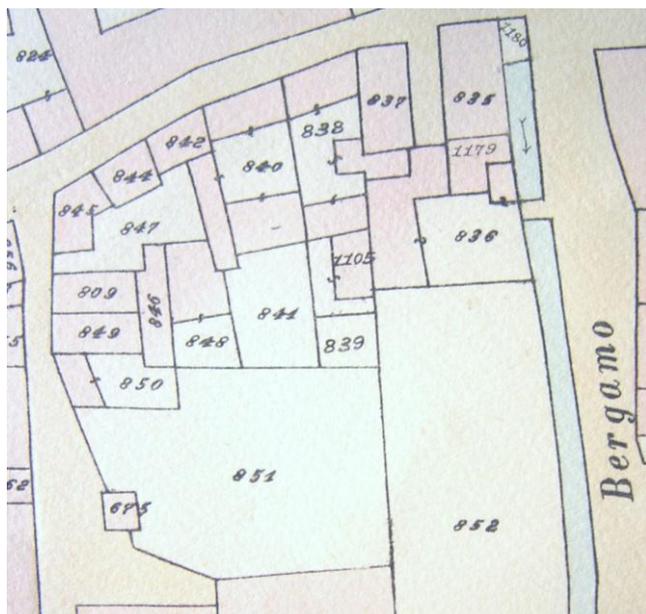
n. uso	toponimi
835 casa e mulino a 2 ruote	
836 osteria	
837 casa affitto e bottega	
838 casa e corte affitto	
839 orto	
840 casa corte abitazione e bottega	
841 orto	
842 casa abitazione	
843 casa e corte abitazione	
844 casa abitazione	
845 casa abitazione	
846 casa abitazione	
847 corte promiscua	
848 casa abitazione	
849 casa affitto e abitazione	
850 orto	
851 orto	
852 orto	
853 orto	



soglia - 1853

n. uso	toponimi
835 mulino da grano con casa	
836 casa	
837 casa	
838 casa	
839 orto	
840 casa	
841 orto	
842 andata e luogo superiore	
843 luoghi terreno, superiore e solaio	
844 casa	
845 casa	
846 luogo terreno con stalla	
847 corte	
848 stalla con portico	
1259 casa	
849 casa	
850 orto	
851 aratorio	
675 casa	
852 aratorio	
1260 aratorio	

1902-1935



**n. uso**

- 1180 area urbana
- 835 fabbricato urbano
- 1179 fabbricato urbano
- 836 fabbricato urbano
- 837 fabbricato urbano
- 838 fabbricato urbano
- 1105 fabbricato urbano
- 839 seminativo arborato
- 840 fabbricato urbano
- 841 seminativo arborato
- 842 fabbricato urbano
- 844 fabbricato urbano
- 845 fabbricato urbano e rurale
- 846 fabbricato urbano
- 847 corte
- 848 fabbricato urbano
- 809 fabbricato urbano
- 849 fabbricato rurale
- 850 fabbricato rurale
- 851 vigneto
- 675 fabbricato urbano
- 852 vigneto