

COMUNE di AREZZO

VILLA CARNIANI
LOCALITA' BIVIO DI OLMO, 22 – 52100 AREZZO

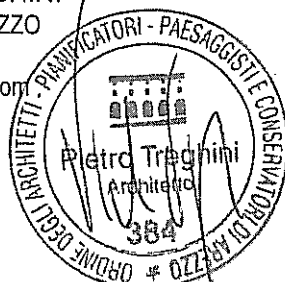
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
IN RELAZIONE ALLA SCHEDA DI RILIEVO N°38

PROPRIETA'

CARNIANI LUCIO e PARRONI MIRELLA

SCHEDA DI RILIEVO N°38

ARCHITETTO PIETRO TREGHINI
Via Montetini n.16 – 52100 AREZZO
tel fax 0039.0575.403089
e-mail pietro.treghini@eutelia.com



CARNIANI LUCIO

PARRONI MIRELLA

Comune di Arezzo

Nuclei e case sparse: scheda di rilievo

Scheda n° 38

Toponimo: Villa Carniani

Indirizzo: Loc. Bivio di Olmo, 22

Data di rilievo e foto: 03/10/2011



INFORMAZIONI GENERALI

| | | |
|--------------------------------------|----------------------|---------|
| Tipo: | villa/casa padronale | |
| Posizione: | mezza costa | |
| Rapporto con la viabilità: | tangente | |
| Accessibilità | Tipo strada: | asfalto |
| | Qualità: | buona |
| Reti: | Acqua potabile: | si |
| | Luce: | si |
| | Riscaldamento: | si |
| | Fognatura: | si |
| | TV: | antenna |
| | Telefono: | si |
| Destinazione d'uso prevalente | civile abitazione | |
| Numero edifici rilevati | 3 | |

SEZIONE 1- DESCRIZIONE MORFOLOGICA E TIPOLOGICA

1.1 Articolazione volumetrica:

Il complesso è costituito da una villa e due annessi a servizio dell'edificio principale.

La villa presenta un corpo di fabbrica di tre piani e a pianta rettangolare, al quale, in epoca successiva, è stato addossato ad un' estremità del prospetto fronte un volume con portico e cantina a piano terra e locali abitabili al piano superiore. A tale volume è stato a sua volta addossato un annesso di più recente costruzione (edificio 2) a pianta rettangolare, a due piani con garage a piano terra e locale accessorio a servizio dell'abitazione principale a piano primo. In prossimità del prospetto laterale nord è presente un ulteriore annesso di antica formazione (edificio 3), un volume a pianta rettangolare su un unico piano.

1.2 Spazi aperti di pertinenza:

L'area di pertinenza all'edificio è terrazzata ed ha forma irregolare; è delimitata da un muro di cinta con ringhiera in ferro; gli accessi sono 6 (4 carrabili e 2 pedonali), due dalla strada denominata Località il Bivio e quattro dalla strada vicinale del Cicaleto.

Tutta l'area è adibita a giardino con parti pavimentate in cotto o con ghiaia intorno all'edificio principale e agli annessi e percorsi carrabili e pedonali in ghiaia.

1.3 Individuazione dei fabbricati e degli usi

| Edificio n° | Tipo |
|-------------|--------------------------------|
| 1 | EDIFICIO PRINCIPALE |
| 2 | ANNESSO – EDIFICIO DI SERVIZIO |
| 3 | ANNESSO – EDIFICIO DI SERVIZIO |

Edificio n°1

Edificio a volumetria compatta con pianta rettangolare

Orientamento del fronte principale: ovest

Numero piani: 3

Destinazione d'uso attuale a piano terra: cantine, nei piani superiori: residenza

Destinazione d'uso originaria: residenza

Numero delle unità abitative: 5

Edificio n°2

Edificio di servizio addossato all'ampliamento sul fronte dell'edificio principale

Numero piani: 2

Destinazione d'uso attuale a piano terra: garage, a piano primo: locale accessorio alla residenza

Destinazione d'uso originaria: deposito

Edificio n°3

Annesso in prossimità dell'edificio principale

Numero piani: 1

Destinazione d'uso attuale a piano terra: accessorio alla residenza plurifunzionale

Destinazione d'uso originaria: limonaia

SEZIONE 2- DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE DEGLI EDIFICI

EDIFICIO n°1

2.1 Condizioni generali: ottimo

2.2 Sistema degli accessi ai piani superiori:

Ubicazione: interni ed esterni

Tipologia e materiali: Dall'ingresso principale sul fronte si accede alla scala interna che porta ai due piani superiori costituita da gradini formati da elementi lisci in pietra con la pedata modanata a toro ; sul retro è presente un secondo ingresso dal quale si accede alla seconda scala interna pavimentata in cotto; addossata al prospetto laterale a sud è presente una rampa di scale esterne, per accedere ad un'altra unità immobiliare, la cui struttura è in muratura di pietra ordinaria a vista, con parapetto intonacato con cimasa in cotto e gradini in travertino.

Alterazioni: no

2.3 Coperture:

Tipo: a padiglione

Materiali manto: coppi e tegole

Materiali gronda: travetti in legno e mezzane

Alterazioni: no

2.4 Scatola muraria:

Materiali: pietra ordinaria

Intonaco: si

Alterazioni: no

2.5 Aperture:

Tipo di distribuzione: Regolare nel prospetto fronte e nel prospetto laterale nord, non molto regolare nel prospetto retro e nel prospetto laterale sud.

Tipo di apertura: Tutte le aperture sono architravate ad eccezione dei due ingressi nel fronte e nel retro che sono arcati. Le finestre ed i finestrone a piano primo e secondo sono perimetrate da mostre in pietra liscia che contornano il vano negli stipiti e sull'architrave mentre il davanzale, di spessore più ridotto, è modanato all'esterno.

Alterazioni: tamponatura con muratura in mattoni pieni di un'arcata a piano terra.

Note: Le aperture nel prospetto laterale sud sono prive di mostre e due finestre sono arcate.

2.6 Infissi:

Tipo e materiali: infissi a due ante in legno e vetro; portoni in legno a due ante

Oscuramento prevalente: persiane in legno e scuri interni

Note: Le finestre a piano terra, con altezza ridotta, hanno inferriate a spartiti semplici.

2.7 Elementi di articolazione dei volumi e delle facciate:

Tipo: balcone nel prospetto fronte, copertura a terrazza a piano secondo, portico nel volume addossato al prospetto fronte.

Note:

2.8 Superfettezioni:

Tipo: assenti

EDIFICIO n°2

2.1 Condizioni generali: buone

2.2 Sistema degli accessi ai piani superiori:

Ubicazione: interno

Tipologia e materiali: internamente il locale a piano primo è in comunicazione con parte del volume addossato all'edificio principale.

Alterazioni: no

2.3 Coperture:

Tipo: a padiglione e piana (terrazza a copertura)

Materiali manto: coppi e tegole – pavimento in cotto

Materiali gronda: mezzane

Alterazioni: no

2.4 Scatola muraria:

Materiali: pietra ordinaria – cemento armato e mattoni pieni

Intonaco: sì

Alterazioni: no

2.5 Aperture:

Tipo di distribuzione: Regolare.

Tipo di apertura: Le aperture sono architravate

Alterazioni: gli ingressi ai garage sono stati modificati rispetto allo stato originario

2.6 Infissi:

Tipo e materiali: basculanti in metallo e infissi in metallo con vetrate colorate riquadrate.

Oscuramento prevalente: no

2.7 Elementi di articolazione dei volumi e delle facciate:

Tipo: assenti

2.8 Superfettazioni:

Tipo: assenti

EDIFICIO n°3

2.1 Condizioni generali: buone

2.2 Sistema degli accessi ai piani superiori:

Ubicazione: assente

Tipologia e materiali:

Alterazioni:

2.3 Coperture:

Tipo: a capanna

Materiali manto: coppi e tegole

Materiali gronda: travetti in legno e mezzane
Alterazioni: no

2.4 Scatola muraria:

Materiali: pietra ordinaria
Intonaco: sì
Alterazioni: no

2.5 Aperture:

Tipo di distribuzione: Regolare.
Tipo di apertura: le finestre sono architravate con davanzale in pietra liscia mentre i tre accessi sono arcati.
Alterazioni: l'apertura tra le due arcate, suddivisa in tre parti da stipiti in pietra liscia, è di recente realizzazione.

2.6 Infissi:

Tipo e materiali: infissi a due ante in legno e vetro con inferriate a spartiti semplici; portone in legno a due ante; infissi in metallo con vetrate colorate riquadrate.
Oscuramento prevalente: assente

2.7 Elementi di articolazione dei volumi e delle facciate:

Tipo: assenti

2.8 Superfettazioni:

Tipo: assenti

SEZIONE 3- DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI RILEVANTI E DELLE COMPATIBILITA'

3.1 Elementi da conservare e tutelare

L'articolazione planivolumetrica della villa e l'impaginato delle aperture che hanno mantenuto l'allineamento verticale. La villa è stata ristrutturata in epoca recente e presenta una tipologia architettonica ormai definita che, sebbene abbia probabilmente in minima parte modificato l'aspetto originario, ad oggi appare compiuta.

3.2 Elementi da rimuovere e/o trasformare

Gli infissi metallici con vetri trasparenti e vetri colorati, non sono compatibili con la tipologia del fabbricato.

SEZIONE 6- REPORT FOTOGRAFICO



Foto n°1 (edificio 1)



Foto n°2 (edificio 1)



Foto n°3 (edificio 1)



Foto n°4 (edificio 1)



Foto n°5 (edificio 1)



Foto n°6 (edificio 1)



Foto n°7 (edificio 1)



Foto n°8 (edificio 1)



Foto n°9 (edificio 1)



Foto n°10 (edificio 1)



Foto n°11 (edificio 1)



Foto n°13 (edificio 1)



Foto n°15 (edificio 1)



Foto n°12 (edificio 1)



Foto n°14 (edificio 1)



Foto n°16 (edificio 1)



Foto n°17 (edificio 1)



Foto n°19 (edificio 2)



Foto n°21 (edificio 2)



Foto n°23 (edificio 2)



Foto n°18 (edificio 2)



Foto n°20 (edificio 2)



Foto n°22 (edificio 2)



Foto n°24 (edificio 2)



Foto n°25 (edificio 3)



Foto n°27 (edificio 3)



Foto n°29 (edificio 3)



Foto n°31 (edificio 3)



Foto n°26 (edificio 3)



Foto n°28 (edificio 3)



Foto n°30 (edificio 3)



Foto n°32 (edificio 3)



Foto n°33 (resede)



Foto n°34 (resede)



Foto n°35 (resede)



Foto n°36 (resede)



Foto n°37 (resede)



Foto n°38 (resede)



Foto n°39 (resede)



Foto n°40 (resede)



Foto n°41 (resede)



Foto n°42 (resede)



Foto n°43 (resede)



Foto n°44 (resede)

