





Punti di ripresa fotografica



Foto n. 41



Foto n. 42



Foto n. 43



Foto n. 46



Foto n. 47



Foto n. 48



Foto n. 49



Foto n. 51



Foto n. 62



Foto n. 63



Foto n. 40



Foto n. 59





Foto n. 58



Foto n. 60



Foto n. 54



Foto n. 55



Foto n. 56



Foto n. 61



Foto n. 53



Foto n. 35



Foto n. 79

**SEZIONE 2 – CONDIZIONE GIURIDICA****2.1. – Condizione giuridica****Proprietà di:**

- ente e privato (proprietà mista)  
 ente locale (torre)  
 privato (residenze)  
 ente ecclesiastico

**2.2. – Vincoli****Decreti di vincolo ministeriali:**

- sì La torre di Niviano è vincolata ai sensi del  
 D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1089/1939)  
 no

**Vincoli di altre amministrazioni:**

- sì  
 no

**SEZIONE 3 – ANALISI TIPOLOGICA****3.1. – Qualificazione**

- borgo medievale  
 castello e borgo medievale  
 nucleo rurale  
 torre e borgo  
 chiesa e borgo  
 altro

**3.2. – Caratteristiche dell'edificio****3.2.1. – Tipologia edilizia**

- casa padronale
- casa a balchio
- casa-torre
- torre
- edificio/i medievale/i
- edificio/i rinascimentale/i
- castello
- casa rurale
- stalla/fienile
- ricovero attrezzi/magazzino
- pollaio
- forno
- lavatoio
- mulino
- fornace

- ponte
- chiesa
- oratorio

Annotazioni:

Il borgo di Niviano, funzionalmente legato alla fortificazione di Lavacchio, conserva ancora i ruderi dell'antica torre (mapp. 289). Accanto alla torre esiste la canonica della scomparsa chiesa di S. Maria Assunta, di cui rimane l'architrave scolpito, inserito nella costruzione ottocentesca (mapp. 290).

A valle rimane una notevole casa-torre con balchio ribassata, che conserva murato lo stemma dei Montecuccoli (mapp. 171). Presso la torre sorge un edificio con porticato sorretto da colonne in arenaria adibito a fienile, anche se in precarie condizioni statiche (mapp. 285). All'ingresso del borgo, circondato da un caseificio, rimane il seicentesco oratorio di S. Rocco, ristrutturato nel sec. XIX.

La parte più interessante dell'insediamento è tuttora soggetta ad un intenso inquinamento acustico ed atmosferico, provocato dalla vicina cava, causa di degrado per l'intero borgo.

**3.2.2. – Caratteri significativi delle strutture****Tipologia delle strutture verticali:**

- in mattoni
- in cemento armato
- in mattoni facciavista
- in pietra
- intonacate
- altro

**Pianta:**

- quadrata (la torre)
- rettangolare
- ellittica
- poligonale
- circolare
- irregolare (mapp. 174/171/265/290/292/293)
- ad H
- a C
- a U
- a L
- a T

**Copertura:**

- originale (oratorio)
- sostituita

**Tipologia:**

- piana
- a tetto a 1 falda
- a tetto a 2 falde
- a tetto a 3 falde
- a tetto a 4 falde (mapp. 174/171)

**Manto di copertura:**

- coppi
- altro

**3.2.3. – Caratteristiche architettoniche significative****Caratteristiche architettoniche e decorative:**

- scale
- porticati
- architravi scolpiti
- portali
- volte
- decorazioni di sottogronda
- affreschi
- bifore, trifore ecc...
- altri elementi di pregio: finestre riquadrate in arenaria

**Elementi artificiali di pregio.****Permanenza di elementi di arredo storici:**

- aia lastricata
- muro di recinzione
- portale di recinzione
- pozzi
- concimaie
- altro:

**3.2.4. – Caratteristiche degli spazi esterni e di relazione****Giudizio sintetico sulle qualità complessive degli spazi esterni:**

- di grande valore ambientale
- di significativo valore ambientale
- di valore ambientale compromesso

**Elementi vegetazionali di pregio:**

- siepi di recinzione
- alberi in filare
- sistemazione a giardino
- altro

**SEZIONE 4. – STATO DI CONSERVAZIONE****Giudizio sintetico sullo stato di conservazione generale:**

- ottimo
- buono
- mediocre
- pessimo (oratorio)
- rudere (torre)

**Recenti interventi edilizi:**

- di manutenzione
- di restauro/ risanamento conservativo
- di ristrutturazione

**SEZIONE 5. – DESTINAZIONE D'USO****Originaria:**

- residenza (mapp. 171/290/292/293174)
- residenza stagionale
- servizi (mapp. 285)
- oratorio (A)
- torre (mapp. 289)

**Attuale:**

- residenza (mapp. 171/290/292/293174)
- residenza stagionale
- servizi (mapp. 285)
- in abbandono (A, 289)
- in disuso
- servizi pubblici

**Usi compatibili:**

- residenza
- servizi
- oratorio

**Elementi di pregio da salvaguardare:**

Coperture, portali, finestre riquadrate in arenaria

**5.1. – Definizione degli interventi urbanistici (ai sensi della L.R. 2002/31)****Interventi di:**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro scientifico (Mp. 289(torre), A(oratorio))
- restauro e risanamento conservativo (mapp. 171/282/290)
- ripristino tipologico
- ristrutturazione edilizia (mapp. 174/285/292/293)
- ristrutturazione urbanistica
- demolizione
- recupero e risanamento delle aree libere