



PI 2025 **COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE**

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 5

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

SCHEDE B



giugno 2026

Elaborato 02

SCHEDE B

Comune di Montecchio Maggiore



COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE
Via Roma, 5 - Montecchio Maggiore (VI)

ADOZIONE

D.C.C. n. ____ del ____

APPROVAZIONE

D.C.C. n. ____ del ____

Il Sindaco

sig. Silvio PARISE

L'assessore all'urbanistica

avv. Andrea PALMA

Il Segretario comunale

avv. Antonella BERGAMIN

La Dirigente Settore III

arch. Sabrina CRIVELLO

Il Responsabile Servizio Urbanistica e Sportelli Unici in Variante

urb. Davide STEFANI

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

urb. Raffaele GEROMETTA

urb. Alberto CAGNATO

Contributi specialistici

pian. terr. Maria Teresa PINNA

Gruppo di Valutazione

ing. Elettra LOWENTHAL

geol. Andrea LOTENI DELLE VEDOVE

Valutazione idraulica

ing. Matteo CELLA

MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)

Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)

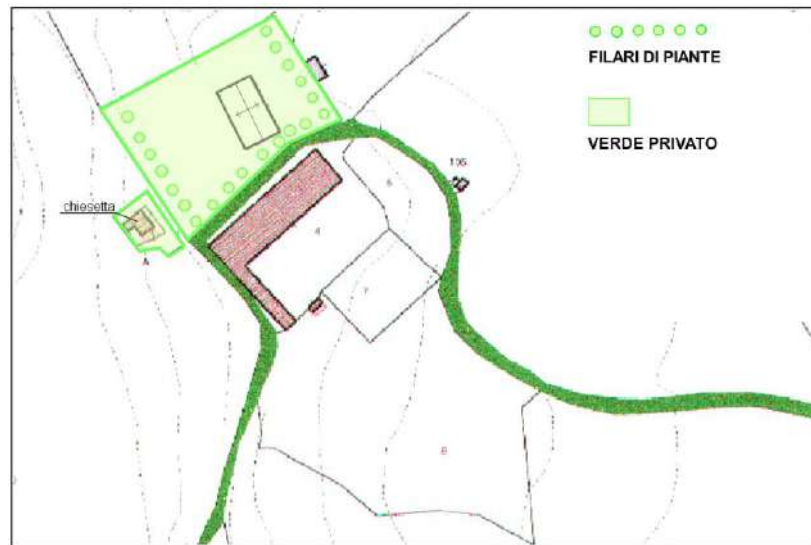
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

Sede operativa: via Carlo Botta 19, 20135 - Milano (MI)

Tel. +39 3386719698

e-mail: mateng@mateng.it

CAR_01



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

PRESCRIZIONI INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E L'AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA

Vanno tutelati integralmente, conservati e ripristinati gli elementi che seguono:

- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto;
- la pavimentazione in ciottolo e ammattonato presente nella corte;
- tutti gli elementi, lapidei o di qualsiasi altro tipo, interni ed esterni che conservano iscrizioni o date;
- tutte le finiture lapidee quali: pilastri, scale interne ed esterne, cornici di porte e finestre;
- i due pilastri in pietra completi di basamento e capitello siti sul lato est del cortile (oltre il complesso). Potranno essere ripristinati alla loro funzione originale di supporto al cancello d'ingresso. Questo cancello dovrà essere in ferro battuto a due ante;
- tutti i pilastri in pietra presenti internamente ed esternamente al complesso;
- tutti gli archi presenti nell'edificio.
- la stradina di accesso pedonale alla chiesetta e il sottostante muro in sasso di contenimento del terreno;

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta al centro del complesso anche in caso di eventuale frazionamento della proprietà.

La pavimentazione esterna, in caso di restauro, dovrà conservare le parti esistenti in ciottolato e ammattonato e essere integrata con il medesimo materiale o adibito a verde. Le zone verdi esistenti vanno conservate.

Non può essere modificata la copertura di nessuno dei corpi soggetti a un grado di protezione, come andamento, come altezza di gronda e di colmo, nei materiali e nella struttura lignea che dovrà conservare la stessa impostazione formale di quella esistente.

Devono essere modificati i due portoni presenti sul prospetto nord, sostituendo le cornici in cemento con delle cornici in pietra di larghezza pari a quella delle forature presenti nel

medesimo prospetto e le tamponature in ferro dovranno essere sostituite con delle chiusure in legno a due ante.

La chiesetta deve essere soggetta esclusivamente a restauro conservativo.

Durante gli eventuali interventi conservativi della chiesetta è ammesso, previo parere degli organi competenti (sovrintendenza) e con documentazione grafico illustrativa apposita il lievo o la demolizione di superfetazioni o elementi impropri accumulatisi sulla fabbrica.

L'area posta a nord dell'edificio principale ed a est della chiesetta in cui ora sorge un volume adibito a stalla va mascherata sia verso est che verso la strada a sud che ad ovest verso la chiesetta tramite filari di piante tipicamente usate nella collina montecchiana. Il volume adibito a stalla posto a nord dell'edificio principale si configura come un elemento di deperimento dell'immagine globale di questo complesso. Per tale ragione si rende auspicabile una riqualificazione formale di questo volume tramite creazione di una copertura a due falde con manto in coppi e una ricomposizione dei prospetti che mitighi l'immagine da capannone industriale attualmente in essere.

Tale riqualificazione si rende obbligatoria, a meno che non se ne preveda la demolizione e ricostruzione, nel caso di ampliamenti.

I prospetti dovranno essere rivestiti in legno. Il rilascio del permesso di costruire la nuova stalla è subordinato al rivestimento in legno di quella esistente.

Tutto il complesso e l'aia sono soggetti ad interventi di restauro provvedendo alla demolizione delle due superfetazioni a sud e ovest.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

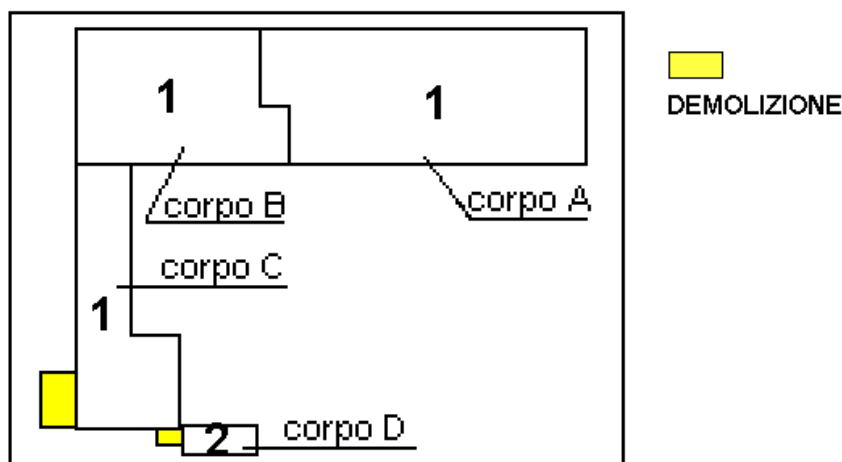
La destinazione ammessa per il corpo A è quella residenziale o ad attività agrituristiche.

Il corpo B deve rimanere annesso rustico o agrituristico.

Il corpo C deve rimanere annesso rustico o portico libero a servizio.

Il corpo D deve rimanere annesso rustico

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 1

Su questo corpo deve avvenire un restauro con eventuali integrazioni della struttura muraria esistente. Il solaio e la copertura, se sostituiti, dovranno rimanere alla medesima quota attuale e dovranno rimanere in legno.

Va conservata l'attuale finestratura ed i balconi andranno rifatti come gli esistenti. E' consentito il restauro attraverso pulitura, stuccatura, consolidamento e protezione superficiale.

La reintonacatura del muro dovrà avvenire conservando le parti migliori dell'esistente ed integrandole con un intonaco della stessa tonalità.

Va in qualsiasi caso tutelata la cantina interrata con la volta a botte posta sotto parte di questo corpo. Essa non può ne essere divisa ne modificata nella copertura e nell'accesso.

In caso di ristrutturazione si deve prevedere a conservare: la cornice di sporto in lastre di pietra, la meridiana, i comignoli, il timpano, l'arco con finiture in ferro battuto della porta d'ingresso e la balaustra in pietra della porta finestra del primo piano della facciata.

Corpo B : Grado protezione 1

L'intero edificio va restaurato e conservato nella struttura muraria e nelle finiture interne ed esterne anche nel caso di cambiamento di destinazione d'uso.

Non possono essere alterati i prospetti.

Devono essere in qualunque caso conservati i pilastri completi di basamento e capitello in pietra presenti sul prospetto sud.

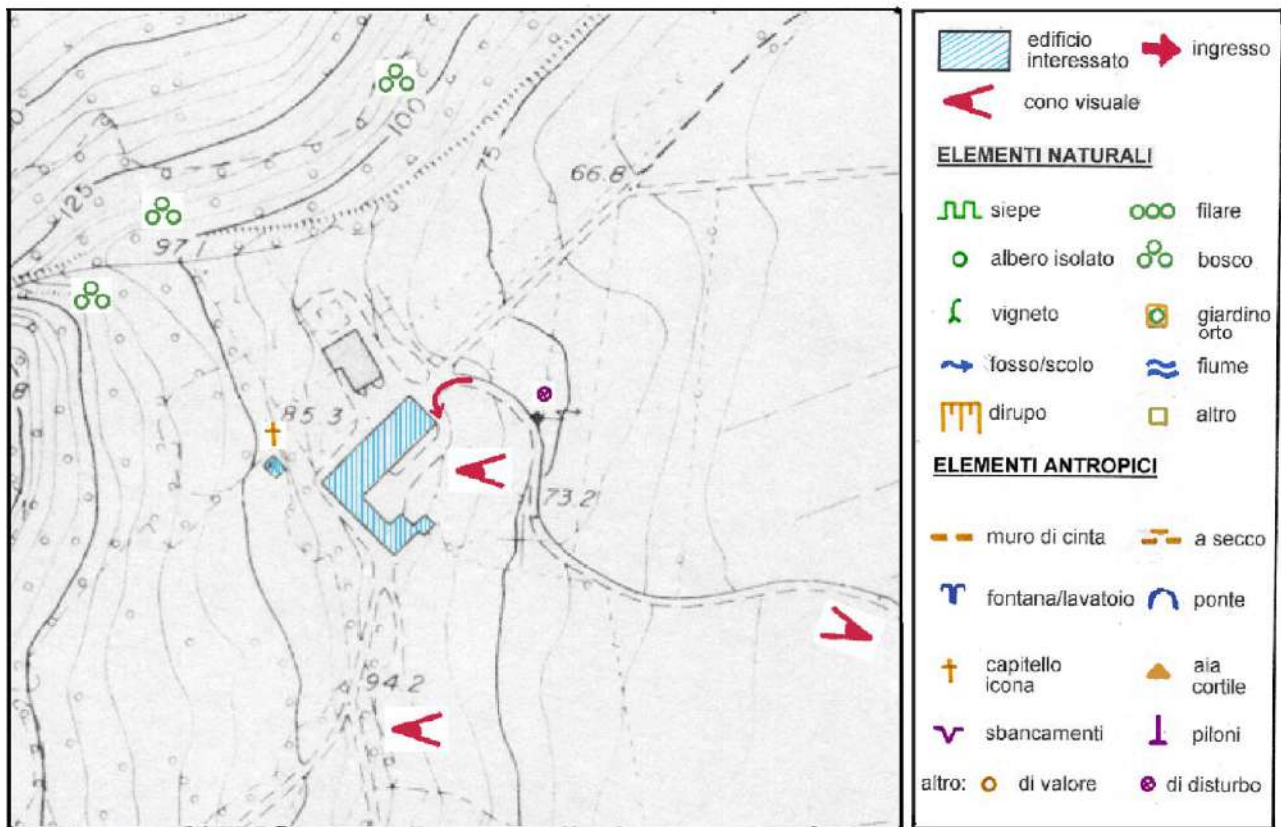
Corpo C : Grado protezione 1

Il portone in ferro sul prospetto nord mascherà un portone ad arco con pilastri in pietra che dovrà essere ripristinato tamponando lo stesso con un portone a due ante in legno rispettando la tipologia dell'arco.

Le coperture in lamiera che si affacciano sulla corte devono essere rimosse.

Corpo D : Grado protezione 2

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO **Sc. 1:2500**



CAR_02



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

PRESCRIZIONI INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E L'AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA

Vanno tutelati integralmente, conservati e ripristinati gli elementi che seguono:

- va mantenuta l'unitarietà della corte del complesso anche in caso di frazionamento della proprietà, la pavimentazione attuale può essere sostituita da ciottolato o mattoni, tipo a mano, sabbiati per pavimenti, sono ammessi inserti di ciottoli e/o biancone e/o trachite;
- tutte le pietre con iscrizioni, date e stemmi presenti nel complesso;
- i pilastri in pietra con relativi basamenti e capitelli;
- la vecchia gronda in pietra e la cornice del sottotetto presenti sul prospetto nord;

Non è ammessa la modifica del sistema degli accessi carrai.

Non può essere modificata la copertura di nessuno dei corpi soggetti a un grado di protezione, come andamento, come altezza di gronda e di colmo, nei materiali e nella struttura lignea che dovrà conservare la stessa impostazione formale di quella esistente.

La concimaia posta a nord del complesso deve essere spostata in una nuova posizione (vedi planimetria sottostante), con ripristino a verde della zona liberata.

Si può prevedere la creazione di un marciapiede a rispetto degli edifici a lato della strada a ovest in lastricato di trachite o in acciottolato.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Qualsiasi nuovo intervento edilizio che richieda il rilascio di concessione è subordinato alla demolizione di tutti i corpi di fabbrica indicati nella sottostante planimetria.

Destinazioni d'uso:

vanno conservate le attuali destinazioni d'uso a residenza con annessi servizi alla residenza ed annessi agricoli.

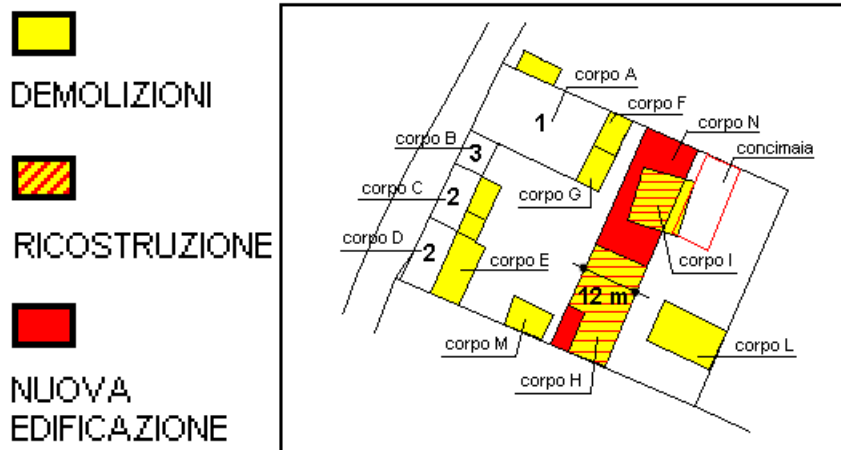
Il corpo A deve rimanere annesso rustico.

Il corpo B deve rimanere annesso servizi alla residenza.

I corpi C, D devono rimanere residenziali.

Il corpo N, la nuova edificazione che sostituisce i corpi F, G, H, I, L, M, potrà essere adibita in parte a residenziale ed il resto ad annesso rustico e servizi alla residenza.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 1

L'intero corpo va restaurato e conservato integralmente sia nella struttura muraria, nelle finiture interne ed esterne che nel suo impianto planimetrico interno.

Un eventuale intervento può prevedere la ricostruzione dell'arco verso la strada. Nello stesso prospetto si deve prevedere o il tamponamento della porta ora con ante in ferro o la sua riproposizione con cornici in pietra e serramento in legno a doppia fodera.

Corpo B : Grado protezione 3

Le forometrie del prospetto ovest e del piano terra del prospetto est non possono essere modificate.

Al primo piano del prospetto est si deve prevedere la demolizione delle due parti di muro che chiudono l'ex fienile e la loro sostituzione con un serramento in legno e/o vetro al fine di recuperare a questo corpo il valore di volume di collegamento tra l'annesso rustico (corpo A) e la residenza (corpo C).

Corpo C : Grado protezione 2

L'intero edificio va restaurato e conservato nella struttura muraria e nelle finiture interne ed esterne.

In questo edificio non possono essere alterati i prospetti est ed ovest.

Si deve prevedere invece la rimozione della canna fumaria visibile esternamente sul prospetto sud.

Corpo D : Grado protezione 2

Questo corpo va conservato integralmente sia nel suo aspetto esterno che nella sua organizzazione di massima interna. Dovranno essere demoliti e rimossi tutte le superfetazioni addossate a questo volume.

Corpo N : Nuova edificazione

La realizzazione di questo corpo è condizionata alla contestuale demolizione dei corpi F, G, H, I, L, M e delle superfetazioni a ridosso dei corpi C e D.

La nuova edificazione potrà essere funzionalmente divisa in due parti: una parte più a nord adibita ad annesso rustico e da una parte più a sud adibita a residenza. La parte residenziale può anche essere adibita ad annesso rustico. La distinzione di destinazioni d'uso non dovrà incidere sull'unitarietà formale di questo nuovo corpo.

Il corpo complessivamente avrà una dimensioni in pianta pari a 12 m x 35 m. La parte utilizzabile a residenza avrà una lunghezza di 9 m circa (due campate) mentre la larghezza sarà pari a quella del corpo cioè 12 m occupando l'intera testata del nuovo edificio.

La copertura deve essere a due falde con colmo disposto lungo l'asse longitudinale dell'edificio ma con la falda verso la corte di dimensione in pianta doppia rispetto alla falda rivolta ad est. L'altezza massima non potrà superare quella della linea di gronda dell'edificio A prospiciente.

Nella parte destinata ad annesso rustico, fatti salvi i diritti di terzi, la tipologia dovrà essere di tipo tradizionale tipica dei fienili con portici aperti sia verso la corte che verso la campagna con soprastanti fienile, deposito e locali di servizio. Al piano terra e superiore, sui prospetti est e ovest fatti salvi diritti di terzi, possibilità di tamponare tra i pilastri con serramenti in legno o tamponature tra i pilastri che mantengano la lettura della struttura dei pilastri e delle campate con possibilità di inserire nelle tamponature delle finestre di tipo tradizionale in modo allineato e ordinato.

Le trasformazioni dovranno in ogni caso essere correttamente inserite nel contesto ambientale dell'insieme, nel rispetto dell'art. 28 delle NTO.

CAR_03



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

PRESCRIZIONI INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E L'AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA

Vanno tutelati integralmente, conservati e ripristinati gli elementi che seguono:

- Va restaurata e conservata la fontana posta ad ovest dell'edificio e la sua cisterna;

Si prevede il restauro conservativo del complesso per il valore storico documentario dell'edificio.

Per le parti intonacate, in caso di tinteggiatura, si prescrivono tinte tradizionali stese a fresco con coloriture diverse che distinguono i singoli corpi di fabbrica.

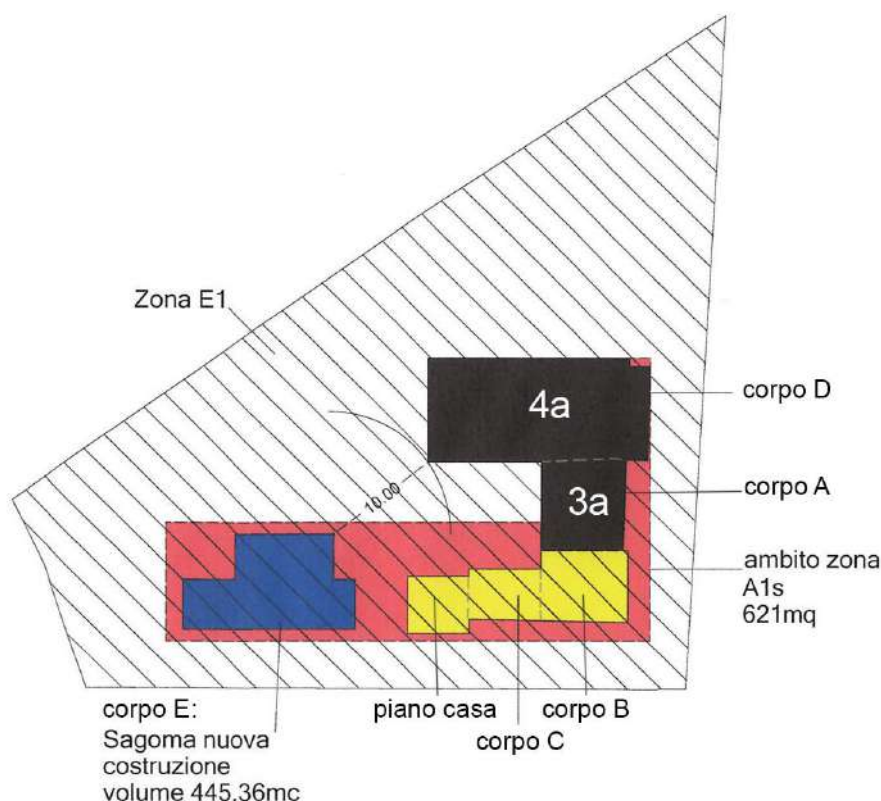
Va mantenuta l'unitarietà della corte posta al centro del complesso anche in caso di ulteriore divisione proprietaria.

La pavimentazione va mantenuta come è adesso in terra battuta e ghiaia o va realizzata una stradina d'accesso in ciottolato e corsie in materiale lapideo nostrano o trachite, il resto della superficie va ripavimentata in acciottolato e parte a verde.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

Tutto deve essere adibito a residenza e servizi della residenza.



Corpo A : Grado protezione 3a

Vanno conservati integralmente senza scassi, riduzioni o altro, i muri di questo corpo al piano terra per il loro inusuale spessore retaggio dell'originaria destinazione d'uso.

Vanno mantenute le forometrie e i prospetti, la composizione e i particolari costruttivi e decorativi, sia murari che lapidei che metallici che lignei.

Vanno conservate e restaurate le cornici in pietra della porta e delle finestre attualmente esistenti.

Non può essere modificata la copertura, come andamento e come altezza di gronda e di colmo, nei materiali e nella struttura lignea.

E' consentito il restauro delle pareti esterne e la ristrutturazione interna.

Corpo B :

E' consentita la demolizione con ricostruzione su altro sedime (planimetria di progetto corpo E).

Corpo C:

In concomitanza con i lavori di risistemazione del corpo B è consentita la demolizione con ricostruzione su altro sedime (planimetria di progetto corpo E).

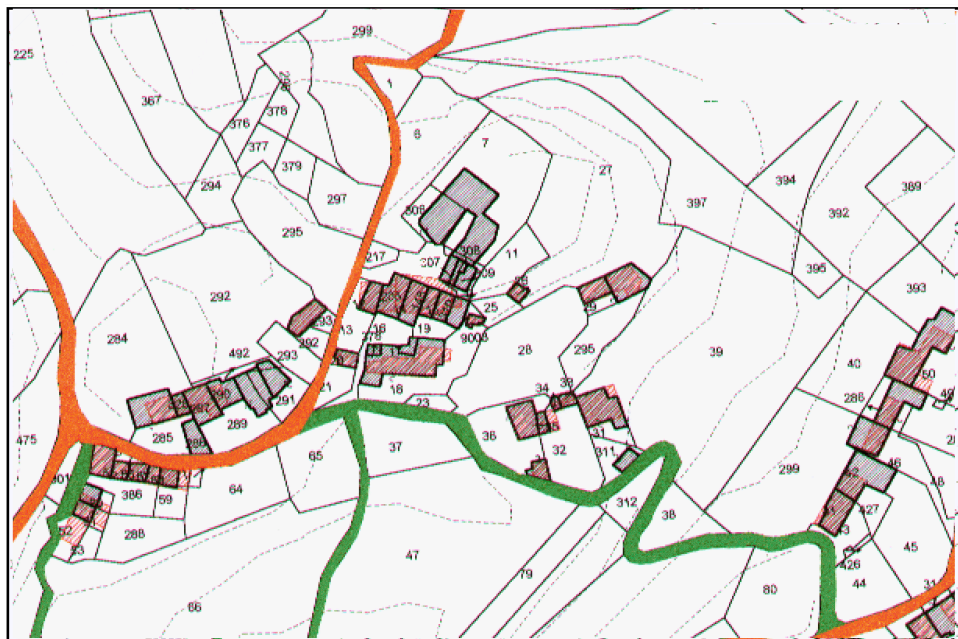
Corpo D : Grado protezione 4A

L'edificio è di recente edificazione.

Corpo E:

E' consentita la realizzazione di un nuovo fabbricato con volumetria pari a 445, 36 mc (leggermente inferiore a quanto derivato dalle demolizioni dei corpi B e C: 486 mc)

COV_01



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

PRESCRIZIONI INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E L'AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA

Vanno tutelati integralmente, conservati e ripristinati gli elementi che seguono:

- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto.

Vanno mantenuti i prospetti in pietra "faccia a vista". E' consentito il restauro attraverso pulitura, stuccatura, consolidamento e protezione superficiale.

Per le parti intonacate, in caso di tinteggiatura, si prescrivono tinte tradizionali.

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta al nord del complesso. La pavimentazione va mantenuta come è adesso in terra battuta e ghiaia.

Nello spazio antistante le abitazioni (sud) va realizzata una stradina d'accesso in ciottolato e corsie in materiale lapideo nostrano o trachite, il resto della superficie va ripavimentata in acciottolato e parte a verde. Esso non potrà essere diviso da recinzioni.

Sono proibiti movimenti di terra quali scassi, scavi o altro che modifichino l'andamento naturale del terreno.

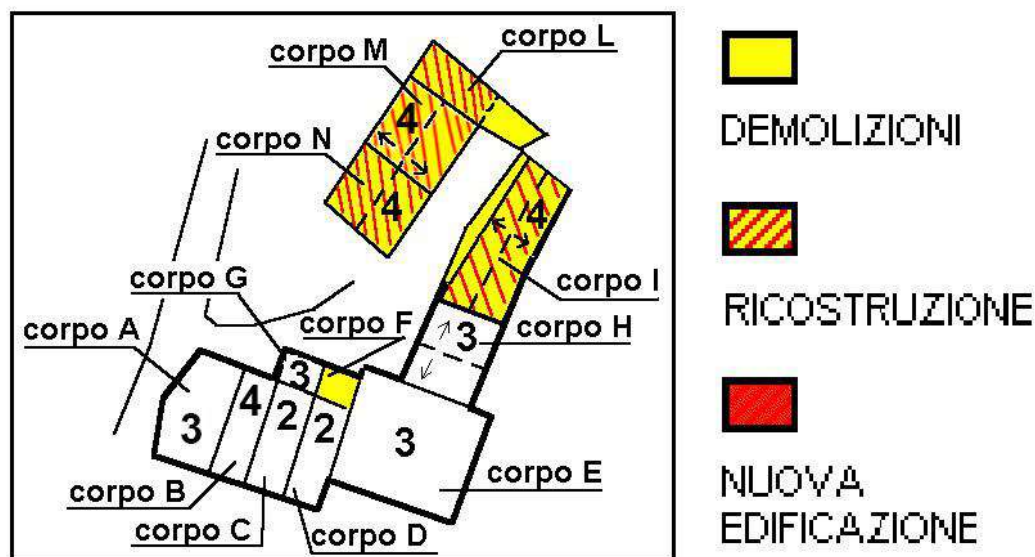
PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

- Il corpo A deve rimanere residenziale.
- Il corpo B deve rimanere residenziale.
- Il corpo C deve rimanere residenziale.
- Il corpo D può essere trasformato in residenziale.
- Il corpo E deve rimanere residenziale.

Il corpo F deve essere demolito.
 Il corpo G deve rimanere residenziale.
 Il corpo H deve rimanere annesso rustico.
 Il corpo I deve essere demolito e può essere in parte ricostruito ed adibito ad annesso rustico.
 Il corpo L deve essere demolito ed in parte sostituito dal prolungamento del corpo M.
 Il corpo M deve rimanere annesso rustico.
 Il corpo N deve essere demolito e ricostruito ed adibito a residenziale.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 3

Sono permesse opere di ristrutturazione parziale atte a recuperare funzionalmente la porzione di immobile in oggetto nel rispetto della tipologia tradizionale.

Corpo B : Grado protezione 4

È permessa la demolizione con ricostruzione totale o parziale del volume esistente per la realizzazione di un posto auto coperto o un garage nel rispetto delle forme e materiali tipici della zona, come riportato nell'art. 28 delle NTO.

Corpo C : Grado protezione 2

Qualsiasi intervento su questo corpo è subordinato alla demolizione del corpo G posto sul retro. Questo corpo può essere sopraelevato fino a far coincidere la linea di gronda con quella di progetto del corpo B. I muri devono essere sopraelevati con la stessa fattura degli esistenti anche attraverso l'uso di pietrame di recupero. Questo corpo dovrà conservare la sua identità formale e non potrà essere omogeneizzato con quelli a fianco. Le finestre al primo piano possono essere fatte slittare verso l'alto ma dovranno conservare le stesse dimensioni e finiture attuali. In prospetto nord, dopo la demolizione della parte a nord dovrà essere ricomposto con una tipologia di facciata analoga all'attuale prospetto verso sud.

Corpo D : Grado protezione 2

Qualsiasi intervento su questo corpo è subordinato alla demolizione del corpo F posto sul retro. Questo corpo può essere sopraelevato fino a far coincidere la linea di gronda con quella di progetto del corpo B. I muri devono essere sopraelevati con la stessa fattura degli esistenti anche attraverso l'uso di pietrame di recupero. Questo corpo dovrà conservare la sua identità formale e non potrà essere omogeneizzato con quelli a fianco. Le finestre al primo piano possono essere fatte slittare verso l'alto ma dovranno conservare le stesse dimensioni e finiture attuali. In prospetto nord, dopo la demolizione della parte a nord dovrà essere ricomposto con una tipologia di facciata analoga all'attuale prospetto verso sud.

Corpo E : Grado protezione 3

Va demolita la superfetazione sporgente al primo piano del prospetto nord. Nella facciata sud deve essere conservata la distinzione cromatica tra le singole cellule residenziali.

Corpo F : Demolizione

Corpo G : Grado protezione 3

Corpo H : Grado protezione 3

Corpo I : Grado protezione 4

Questo corpo può essere demolito e ricostruito conservando l'attuale allineamento ad est ma sul fronte ovest, partendo dallo spigolo nord ovest del corpo H, esso dovrà essere parallelo al prospetto est del corpo M di fronte. La sua lunghezza nord sud può essere al massimo uguale all'attuale. La copertura dovrà essere a due falde con struttura in legno e manto in coppi con l'orientamento indicato nella planimetria soprastante. La linea di gronda dovrà avere altezza uguale a quella del corpo M verso la corte. Il prospetto ovest dovrà essere unitario e con pilastri.

Corpo L : demolizione

Questo insieme di baracche va demolito. Al loro posto nella porzione evidenziata nello schema grafico d'apertura, può essere aggiunta una campata al corpo M che così crescerà linearmente.

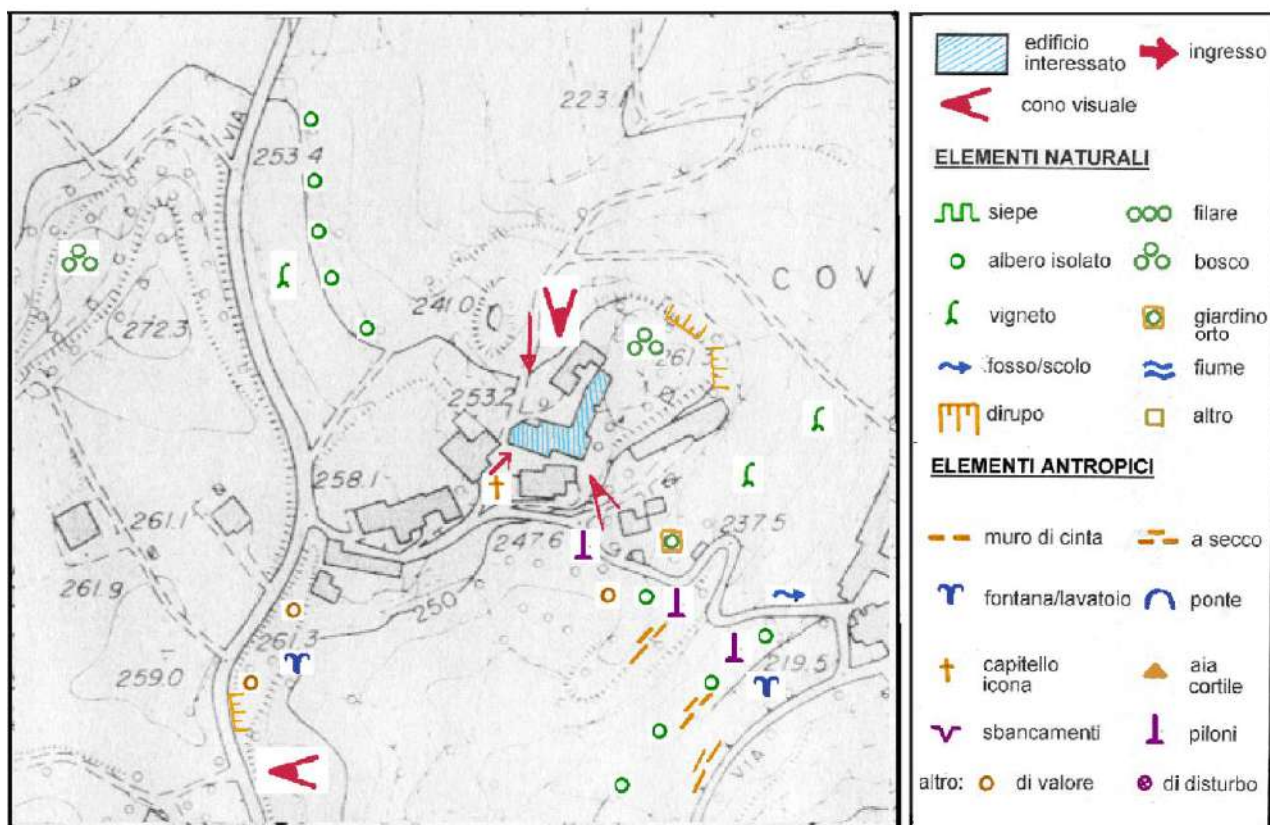
Corpo M : Grado protezione 4

Questo corpo deve essere demolito e ricostruito conservando l'attuale ingombro in pianta, ma con caratteristiche formali uguali a quelle dell'adiacente corpo N. L'intervento dovrà riproporre il portico con pilastri in mattoni analoghi a quelli esistenti.

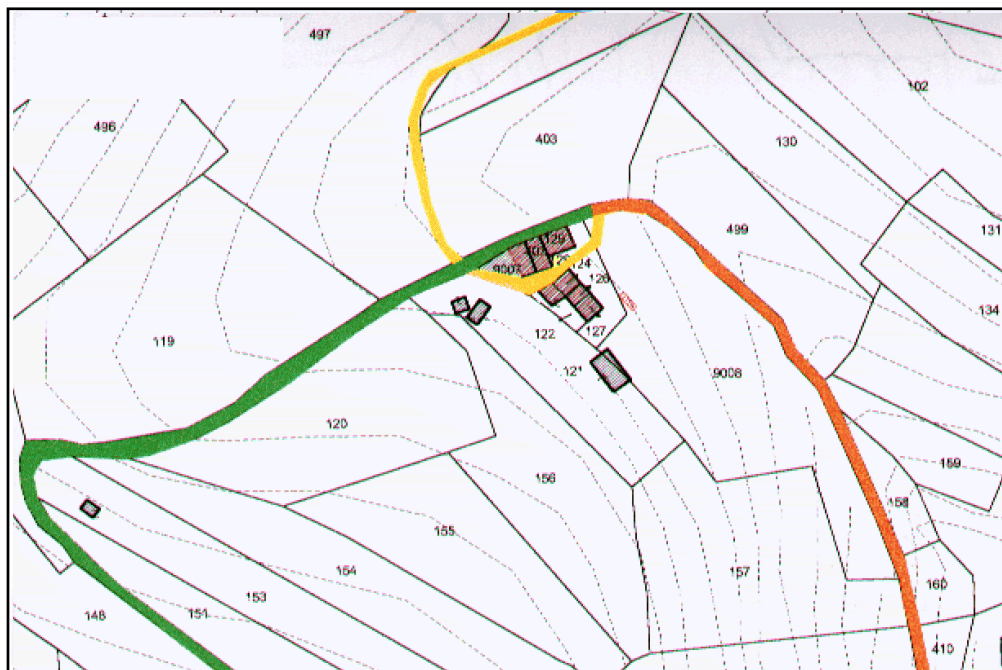
La copertura dovrà rimanere in legno e potrà essere prolungata in colmo ed in gronda per la parte in ampliamento prevista per il corpo L.

Corpo N : Grado protezione 4

Questo corpo deve essere demolito e ricostruito, con possibilità di cambio di destinazione d'uso a residenziale, conservando l'attuale ingombro ma con caratteristiche formali e quote di copertura uguali alla porzione più a sud dello stesso. La porzione a sud costituirà da modello per gli interventi di demolizione e ricostruzione per i corpi M ed L. Tali interventi dovranno riproporre il portico con pilastri in mattoni analoghi a quello esistente. Nel caso di cambio di destinazione d'uso i fori dovranno essere di tipo tradizionale e potranno essere aperti, fatti salvi i diritti dei terzi confinanti. Possono essere ricavati in falda dei lucernari a canile in corrispondenza di ogni campata.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO**Sc. 1:2500**

ES_07



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

PRESCRIZIONI INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E L'AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA

Vanno tutelati integralmente, conservati e ripristinati gli elementi che seguono:

- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto.

Vanno mantenuti i prospetti in pietra faccia a vista. E' consentito il restauro attraverso pulitura, stuccatura, consolidamento e protezione superficiale.

Per le parti intonacate, in caso di tinteggiatura, si prescrivono tinte tradizionali stese a fresco con eventualmente una coloritura diverse che distingua tra loro i corpi di fabbrica.

Va mantenuta l'unitarietà del cortile posto ad est dei corpi H - I - L e la pavimentazione va mantenuta come è adesso in terra battuta e ghiaia. Possono essere realizzati marciapiedi in acciottolato, stradina d'accesso in Macadam e la restante parte adibita a prato.

Lo spazio antistante le facciate sud dei corpi A - B - C - D non può essere diviso da recinzioni e dovrà subire interventi di tipo unitario che salvaguardino, anche formalmente, il vecchio tracciato viario esistente anche tramite la creazione di una stradina in acciottolato e corsie in materiale lapideo nostrano o trachite.

Dovranno essere previste opere di ingegneria naturalistica per la sistemazione e consolidamento del pendio posto a sud-ovest delle abitazioni. La scarpata posta ad ovest del complesso potrà essere divisa in terrazze e si dovrà provvedere al suo inerbimento.

Tutti i muri di contenimento e di perimetro devono essere in pietrame, con particolare cura per quelli che conterranno il terreno circostante la casa, per cui vanno rivestiti o sostituiti i tratti di muro in calcestruzzo o cemento armato.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

Il corpo A deve rimanere destinato a forno.

Il corpo B può essere trasformato in residenziale eccetto il portico che deve rimanere aperto e passante.

Il corpo C deve rimanere residenziale.

Il corpo D può essere trasformato tutto in residenziale eccetto il portico che deve rimanere aperto e passante.

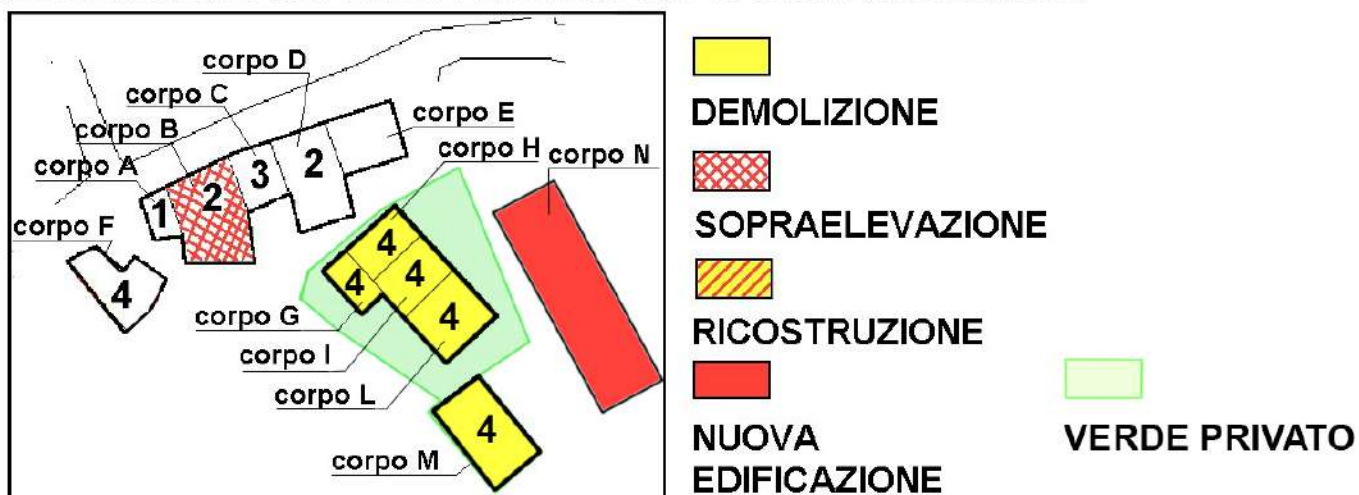
Il corpo E deve rimanere residenziale.

Il corpo F deve essere demolito ed al suo posto può essere realizzata solo una autorimessa.

I corpi G, H, I, L e M possono essere demoliti e ricostruiti su diverso sedime come indicato nella presente scheda, previa rinaturalizzazione dell'area attualmente compromessa.

Il corpo N, può essere edificato, previa rinaturalizzazione dell'area attualmente compromessa con i corpi G, H, I, L e M.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 1

Su questo corpo è possibile solo un restauro conservativo. In caso di rifacimento della copertura dovrà essere riproposta la stessa orditura lignea della struttura, il puntone ligneo di sostegno dello sporto a sud ed il manto in coppi;

Corpo B : Grado protezione 2

In caso di trasformazione in residenziale, al solo fine di adeguare le altezze interne, è permessa la sopraelevazione dell'edificio. Il portico deve rimanere aperto, passante ed a doppia altezza. In caso di rifacimento della copertura dovrà essere riproposta la stessa orditura lignea della struttura, il manto in coppi ed il palo in legno che funziona da puntone rompitratta all'estremità ovest del portico. I pilastri dovranno essere o in pietra, anche in conci purchè non siano mimetici di quelli esistenti sul corpo D, o in legno o in muratura intonacata e tinteggiata. Il nuovo solaio tra piano terra e primo piano dovrà essere in legno. In

caso sia conservata la soletta esistente nella parte più ad ovest essa, sulla testata in vista, va mascherata

Sul prospetto sud affacciato sul portico, al primo piano, dovrà rimanere l'impostazione a fienile aperto con muri in pietra. Il tamponamento delle aperture dovrà essere arretrato di 50 cm rispetto al filo del solaio del primo piano.

Sul prospetto nord, al piano terra, è permesso integrare i fori esistenti ed ingrandirli al fine di soddisfare i rapporti aereoilluminanti. Tutte le finestre del piano terra dovranno essere quadrate e tra loro allineate orizzontalmente ed uguali per dimensioni e finiture. Dovranno avere la cornice in pietra ed eventuali grate metalliche di tipo tradizionale.

Al primo piano, sempre sul prospetto nord, va riproposto il tipo di apertura a taglio orizzontale sotto al trave ligneo di sostegno della copertura, ora esistente. Esso va riquadrato e uniformato di altezza su entrambe le parti costituenti il prospetto verso la strada.

Contestualmente a questo intervento va demolito il corpo F attualmente esistente.

Corpo C : Grado protezione 3

Corpo D : Grado protezione 2

Su questo corpo, anche in caso di cambio di destinazione d'uso in residenziale del primo piano, non possono avvenire trasformazioni dimensionali planivolumetriche. Il portico deve rimanere aperto, passante ed a doppia altezza. In caso di rifacimento della copertura dovrà essere riproposta la stessa orditura lignea della struttura ed il manto in coppi. I pilastri esistenti vanno conservati e ripristinati.

Sul prospetto sud affacciato sul portico, al primo piano, dovrà rimanere l'impostazione a fienile aperto con muri in pietra. Il tamponamento delle aperture dovrà essere arretrato di 50 cm rispetto al filo del solaio del primo piano.

Sul prospetto nord, al piano terra, è permesso aprire fori al fine di soddisfare i rapporti aereoilluminanti. Tutte le finestre del piano terra dovranno essere quadrate e tra loro allineate orizzontalmente ed uguali per dimensioni e finiture. Dovranno avere la cornice in pietra ed eventuali grate metalliche di tipo tradizionale.

Al primo piano, sempre sul prospetto nord, l'illuminazione naturale può essere ottenuta solo tramite apertura di forma rettangolare allungata orizzontalmente posta sotto l'architrave ligneo sorreggi cornice ottenuta con tecniche che non pregiudichino la staticità delle murature.

Corpo E : In costruzione

Corpo F : Grado protezione 4

È consentita la ristrutturazione edilizia mantenendo il volume esistente.

Corpo G : Grado protezione 4

I fori su entrambi i piani del prospetto nord vanno resi identici per dimensione e finiture ed in allineamento verticale tra loro. Le dimensioni dovranno essere quelle tipiche degli edifici residenziali di collina con cornici in pietra e balconi alla vicentina.

E' consentita la demolizione con ricostruzione (così come indicato nella planimetria alla voce Corpo N), previa rinaturalizzazione dell'ambito attualmente compromesso, che dovrà essere trattato a verde privato permeabile.

Corpo H : Grado protezione 4

Va conservato l'accesso attualmente esistente sul prospetto nord. Sul prospetto est va riproposta la finestra mancante (probabilmente tamponata) con forme, dimensioni ed allineamenti analoghi a quelli della finestra esistente al medesimo piano.

E' consentita la demolizione con ricostruzione (così come indicato nella planimetria alla voce Corpo N), previa rinaturalizzazione dell'ambito attualmente compromesso, che dovrà essere trattato a verde privato permeabile.

Corpo I : Grado protezione 4

In caso di ristrutturazione va sostituita la cornice del tetto ora esistente con uno sporto in legno ed il portone esistente al piano terra sul prospetto est va o rimosso, aprendo sullo stesso piano fori di tipologia e di dimensioni tradizionali in allineamento con quelli dei piani superiori, o formalmente ricomposto con cornici in pietra e ante in legno a doppia foderia.

E' consentita la demolizione con ricostruzione (così come indicato nella planimetria alla voce Corpo N), previa rinaturalizzazione dell'ambito attualmente compromesso, che dovrà essere trattato a verde privato permeabile.

Corpo L : Grado protezione 4

I fori attualmente esistenti sul prospetto est vanno ridimensionati in modo da renderli tipologicamente simili a quelli tradizionali.

E' consentita la demolizione con ricostruzione (così come indicato nella planimetria alla voce Corpo N), previa rinaturalizzazione dell'ambito attualmente compromesso, che dovrà essere trattato a verde privato permeabile.

Corpo M : Grado protezione 4

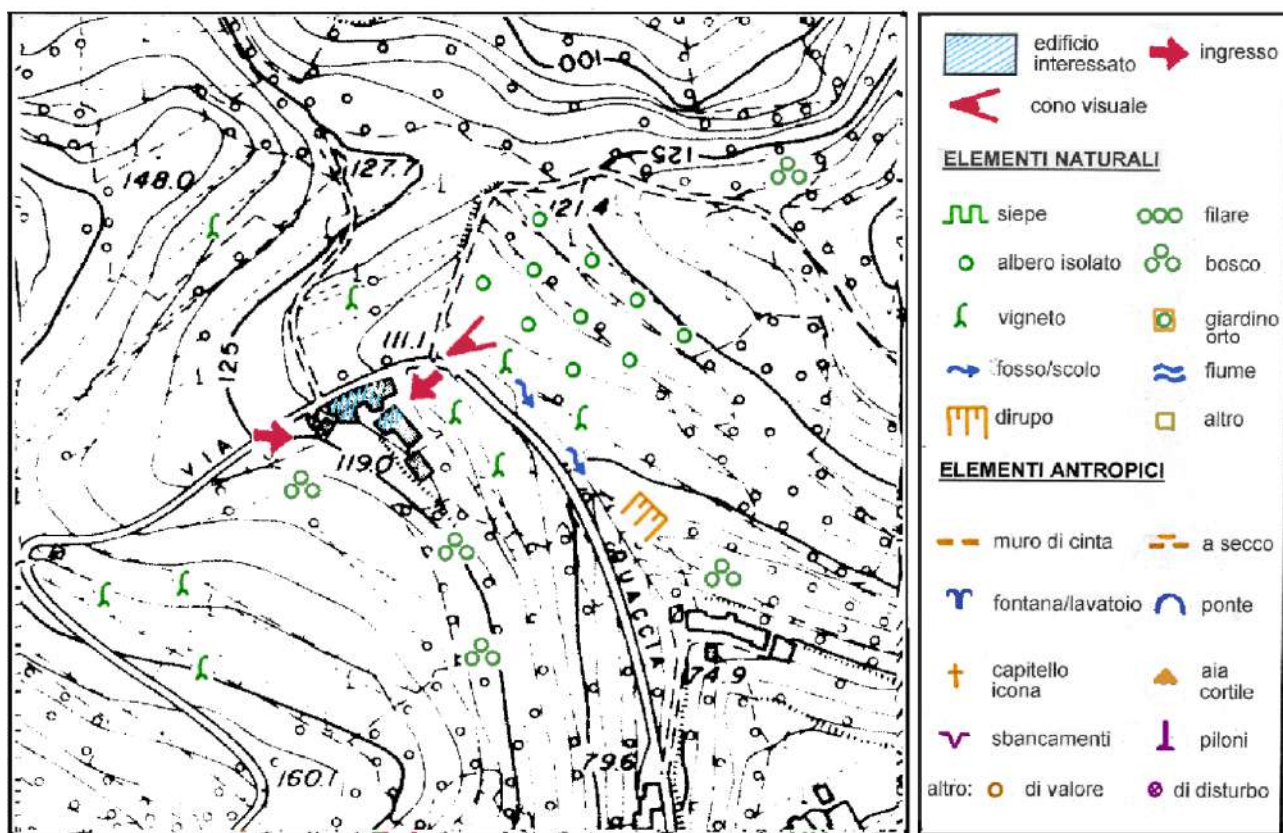
In caso di trasformazione in residenziale, al solo fine di adeguare le altezze interne, è permessa la sopraelevazione dell'edificio al fine di rendere abitabili i due piani. La trasformazione è subordinata alla ricomposizione delle forometrie e della tipologia per armonizzare il nuovo edificio con l'ambiente circostante.

E' consentita la demolizione con ricostruzione (così come indicato nella planimetria alla voce Corpo N), previa rinaturalizzazione dell'ambito attualmente compromesso, che dovrà essere trattato a verde privato permeabile.

Corpo N :

E' consentita la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica previa demolizione dei corpi G, H, I, L e M. Gli ambiti compromessi devono essere rinaturalizzati e trattati a verde privato permeabile. Il nuovo corpo di fabbrica dovrà avere una superficie coperta massima e una volumetria massima pari alle somme dei corpi G, H, I, L e M precedentemente demoliti.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO **Sc. 1:2500**



GH_01



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

PRESCRIZIONI INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E L'AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA

Vanno tutelati integralmente, conservati e ripristinati gli elementi che seguono:

- le murature in pietra esterne e quelle interne presenti nelle cantine e nei piani terra;
- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto.

Va mantenuta l'unitarietà delle corti poste ad ovest del complesso.

Tutti i muri di contenimento e di perimetro devono essere in pietrame, con particolare cura per quello lungo la strada posta ad est del complesso, per cui vanno rivestiti o sostituiti i tratti di muro in calcestruzzo o cemento armato.

Vanno mantenuti i prospetti in pietra faccia a vista. E' consentito il restauro attraverso pulitura, stuccatura, consolidamento e protezione superficiale.

Per le parti intonacate, in caso di tinteggiatura, si prescrivono tinte tradizionali stese a fresco con coloriture diverse che distinguono i singoli corpi di fabbrica.

Vanno eliminate tutte le superfetazioni improprie sul lato est (a monte) del complesso. E' permessa, sullo stesso lato, la creazione di una intercapedine di aereazione lungo tutti i fabbricati vecchi e nuovi che favorisca la bonifica igienica delle parti interrate a monte dei volumi. Il cavedio dovrà essere ventilato, la sua realizzazione dovrà essere effettuata a tratti previa specifica pratica con perizia geologica e geotecnica e calcoli statici. L'opera non deve costituire impatto ambientale e deve essere realizzata in andamento con il terreno. In caso la soluzione non risultasse praticabile possono essere proposti altri tipi di interventi volti alla bonifica dei muri.

Il bombolone del gas posto ad ovest del complesso va o eliminato o interrato a spese del proprietario all'atto di chiedere qualsiasi intervento edilizio sui corpi di sua pertinenza.

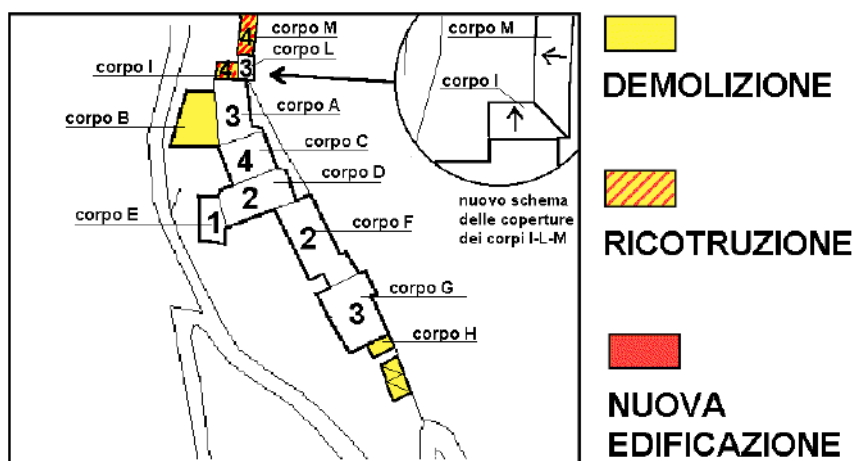
Ad eccezione delle summenzionate opere sono proibiti movimenti di terra quali scassi, scavi o altro che modifichino l'andamento naturale del terreno.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

- Il corpo A può essere trasformato in residenziale.
- Il corpo B può essere trasformato in accessorio residenziale.
- Il corpo C deve rimanere residenziale.
- Il corpo D deve rimanere residenziale.
- Il corpo E può essere trasformato in residenziale al primo piano e servizi alla residenza (autorimessa, cantina, ecc.) al piano terra.
- Il corpo F deve rimanere residenziale.
- Il corpo G può rimanere annesso rustico o può essere trasformato in residenziale.
- Il corpo H deve essere demolito.
- Il corpo I deve rimanere annesso rustico.
- Il corpo L deve rimanere annesso rustico.
- Il corpo M deve rimanere annesso rustico.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 3

Qualsiasi intervento edilizio volto alla trasformazione, in tutto o in parte, della destinazione d'uso di questo corpo dovrà prevedere la contestuale riqualificazione della antistante tettoia denominata corpo B. Se il cambio di destinazione d'uso in residenziale riguarderà solo parte dell'edificio dovrà essere conservata ad annesso rustico la parte posta più a sud attualmente adibita a portico aperto. In qualsiasi caso va riqualificata, con modalità da concordare con l'ufficio tecnico comunale, anche la superfetazione interna ("lavello") di servizio al corpo C visibile in prospetto. In caso di rifacimento della copertura essa dovrà essere ripristinata con lo stesso andamento e con struttura in legno e copertura in coppi di laterizio o assimilabile; la compatibilità del materiale di copertura (se diverso dai coppi laterizi) sarà valutata dall'ufficio tecnico comunale anche in relazione alla visibilità dalla pubblica via e nel rispetto dell'art. 28 delle NTO.

Corpo B : Grado protezione 4

In caso di intervento edilizio deve essere previsto la riqualificazione di tutto il corpo B; contestualmente deve essere demolito anche l'attiguo prefabbricato in lamiera di 18,49 mq; la riduzione di volume del prefabbricato e, se proposto, di parte del corpo B potrà compensare l'eventuale aumento del volume dei corpi I, L ed M.

La riqualificazione, con l'uso di materiali locali o di colori adeguati dovrà comportare un corretto inserimento nel contesto ambientale dell'insieme e nel rispetto dell'art. 28 delle NTO.

Corpo C : Grado protezione 4

In caso di intervento edilizio di ristrutturazione totale o nel caso di parziale demolizione e ricostruzione, deve essere previsto il ripristino di forme compositive prospettiche simili a quelle di tipo tradizionale con la modifica dei fori, l'eliminazione dei serramenti metallici e dei sistemi impropri di oscuramento nonché il rifacimento in legno del tetto, la demolizione della cornice in cemento ed il suo rifacimento con pannelle e legno. In tal caso andrà prevista anche il ridimensionamento della terrazza attualmente esistente e la sua sostituzione con un terrazzino più consona alla tipologia residenziale storica, e la rimozione degli intonaci e delle cornici improprie. È permesso altresì, salvo diritti di terzi, un leggero innalzamento della copertura a 2 falde per ottenere un ampliamento residenziale tramite sottotetto mansardato abitabile.

Corpo D : Grado protezione 2

Corpo E : Grado protezione 1

Il muro esterno va mantenuto nell'aspetto attuale, conservato e restaurato tramite pulizia e rabbocchi eseguiti con malta di calce e sabbia simile all'esistente di alcuni varchi tra pietra e pietra.

Al piano terra possono essere solo conservate e restaurate le due finestre quadrate con le loro cornici e grate poste sul prospetto sud. Va conservata sia internamente che esternamente la feritoia sul prospetto est. Va conservata la cantina a volta ed il relativo arco d'ingresso. L'arco presente in facciata va conservato immutato, a mascherare il ribassamento del solaio dovrà essere prevista una mezzaluna in legno formalmente analoga per materiale e colorazione naturale alle due ante del portone ligneo che eventualmente tamponerà l'apertura del piano alla quota della strada. Al primo piano, sul prospetto sud, potranno essere aperte due finestre analoghe per forma, posizione, finitura e dimensioni a quelle esistenti al piano inferiore. Sullo stesso prospetto l'apertura sottostante alla trave di sostegno della copertura deve essere ridotta ad una altezza più tradizionale (massimo 80 cm di luce netta), il pilastro centrale, se staticamente necessario, va sostituito da uno realizzato con conci in pietra, il trave a vista di sostegno della falda dovrà apparire come un trave ligneo. Sul prospetto est, al primo piano, andrà salvaguardata la finestra esistente sopra la feritoia e ne potranno essere aperte altre due poste entrambe a sud dell'arco e con una allineata a quella esistente al piano terra. La larghezza e le finiture (ad esclusione eventualmente della grata metallica) di tali finestre dovranno essere analoghe a quella esistente sullo stesso prospetto al piano terra mentre l'altezza potrà essere leggermente aumentata al fine di soddisfare i

rapporti aereoilluminanti. Su nessuna delle nuove finestre potranno essere utilizzati balconi di nessun tipo. L'eventuale oscuramento dovrà avvenire all'interno. Sia il portone al piano terra del prospetto est sia quello affacciato sulla corte sul prospetto ovest dovranno essere in legno, di forma tradizionale a doppia foderà con rivestimento superficiale in tavole preferibilmente in castagno o olmo con incastro a battente scorniciato.

Se le quote interne lo consentono il primo piano residenziale potrà essere, in tutto o in parte soppalcato. In questo caso all'ultimo piano potrà essere aperta una ulteriore finestra sul prospetto est allineata a quella esistente al piano terra ed identica per dimensioni a quelle di progetto per il primo piano dello stesso prospetto.

Corpo F : Grado protezione 2

Vanno conservate integralmente le cantine interrate e seminterrate poste nei piani terra di questo corpo. Può essere recuperata la cantina interrata attualmente ostruita. Le finestre del sottotetto sul prospetto est vanno conservate integralmente. Va ricomposto il portone al piano terra e le due ante dovranno essere in legno a doppia foderà.

Corpo G : Grado protezione 3

Questo corpo può essere trasformato, in tutto o in parte, in residenziale ma dovrà conservare l'aspetto di annesso rustico. I pilastri in laterizio vanno conservati e ripristinati nonché riproposti in caso di adeguamento unitario della copertura. Al piano terra, fatti salvi i pilastri, potranno essere realizzati muri perimetrali di tamponamento con finestre tradizionali mentre al primo piano le aperture tra i pilastri vanno tamponate con serramenti in legno e/o vetro o rivestimento esterno in tavolato ligneo. La copertura a due falde dovrà essere unitaria e dovrà essere ripristinata su tutto il corpo la linea di gronda attualmente esistente sulla campata posta più a nord. La copertura va ripristinata con struttura in legno e manto in coppi di laterizio.

Corpo H : Demolizione

Corpo I : Grado protezione 4

Sui corpi I-L-M l'intervento dovrà essere di tipo unitario, anche se eseguito per stralci funzionali. La copertura dovrà essere ad una falda rivolta verso la corte sia sul corpo I che sul corpo M. La linea di gronda dovrà essere pari all'attuale (salvo modesta sopraelevazione giustificabile dalla demolizione di corrispondente volume di cui sopra), la struttura della copertura dovrà essere in legno con orditura analoga a quella ora esistente sul corpo M ed il manto in coppi o materiale assimilabile. L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione ed il corretto inserimento ambientale con l'utilizzo di materiali e finiture nel rispetto dell'art. 28 delle NTO.

Corpo L : Grado protezione 3

La struttura muraria di questo corpo va conservata mentre la copertura va sostituita dal prolungamento delle falde dei corpi I ed M che sopra a questo volume si raccorderanno. Il completamento dei muri al fine di raccordarsi con la

nuova copertura dovrà avvenire con materiali e con una lavorazione analoga a quella esistente.

Corpo M : Grado protezione 4

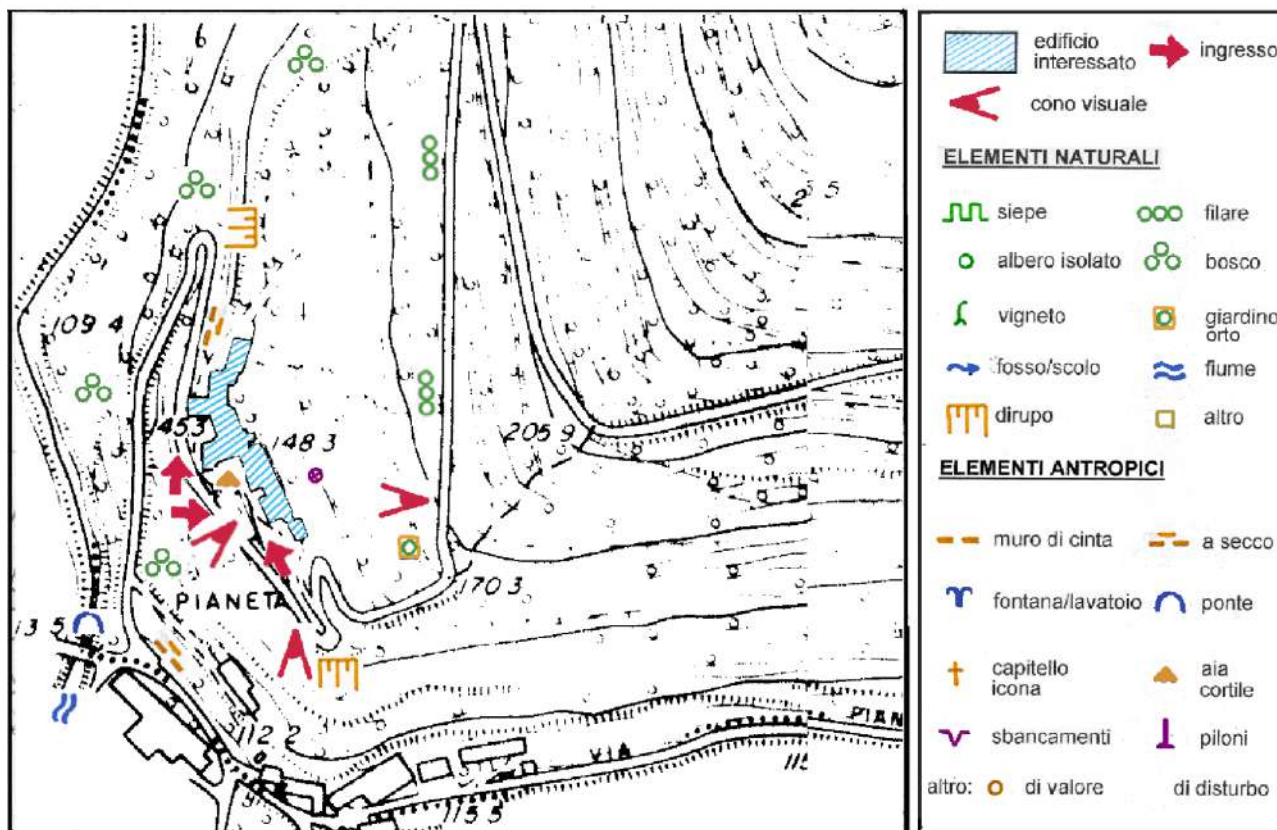
Il tetto attualmente esistente deve essere sostituito. La copertura dovrà essere ad una falda rivolta verso la corte. La linea di gronda dovrà essere pari a quella del corpo I, la struttura della copertura dovrà essere in legno con orditura analoga a quella esistente ed il manto in coppi.

L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione ed il corretto inserimento ambientale con l'utilizzo di materiali e finiture nel rispetto dell'art. 28 delle NTO. L'eventuale ampliamento di questo corpo sarà possibile solo a seguito (o contestualmente) alla sua riqualificazione.

Corpi A, B, I e M :

Per tutti i corpi si da atto che, ai sensi della L 122/1989, è sempre possibile la realizzazione di "parcheggi pertinenziali" internamente al volume esistente; in tal caso le opere dovranno comunque essere realizzate garantendo il corretto inserimento ambientale nel rispetto dell'art. 28 delle NTO.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO **Sc. 1:2500**



PS_08



PLANIMETRIA IN Scala 1:2000

PRESCRIZIONI INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E L'AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA

Vanno tutelati integralmente, conservati e ripristinati gli elementi che seguono:

- tutti gli elementi, lapidei o di qualsiasi altro tipo, interni ed esterni che conservano iscrizioni o date;
- la pavimentazione in ciottolo presente nel corpo D;
- l'aia in ammatonato che deve essere liberata dall'attuale divisione con muretto in cemento e rete metallica;
- l'albero posto all'ingresso da sud della corte.
- il cancello di ingresso da sud alla corte;
- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto.

Vanno mantenuti i prospetti in pietra o in mattone faccia a vista. E' consentito il restauro attraverso pulitura, stuccatura, consolidamento e protezione superficiale.

Per le parti intonacate, in caso di tinteggiatura, si prescrivono tinte tradizionali.

Non può essere modificata la copertura di nessuno dei corpi soggetti a un grado di protezione, come andamento, come altezza di gronda e di colmo, nei materiali e nella struttura lignea che dovrà conservare la stessa impostazione formale di quella esistente o, se essa è stata rimossa, deve essere riproposta.

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta al centro del complesso anche in caso di frazionamento della proprietà. Va conservata la pavimentazione in terra battuta e ghiaia attualmente esistente. Fatta salva l'aia che deve essere valorizzata il resto della pavimentazione della corte può essere solo sostituita da acciottolato o mattoni, tipo a mano, sabbiati per pavimenti; sono ammessi inserti di ciottoli e/o biancone e/o trachite;

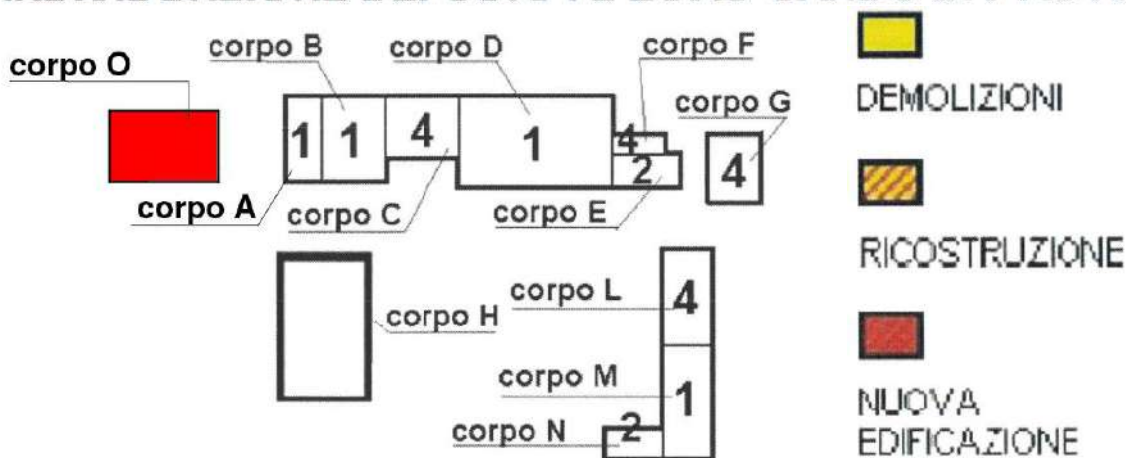
Può essere riproposto nella posizione originale il manufatto del pozzo e relativa copertura mentre per quanto riguarda l'escavazione del foro va richiesto il permesso agli uffici preposti.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

Il corpo A cambia in residenziale
 Il corpo B cambia in residenziale
 Il corpo C deve rimanere residenziale.
 Il corpo D deve rimanere annesso rustico
 Il corpo E deve rimanere residenziale.
 Il corpo F deve rimanere di servizio alla residenza.
 Il corpo G deve rimanere residenziale.
 Il corpo H deve rimanere annesso rustico.
 Il corpo L deve rimanere residenziale.
 Il corpo M deve rimanere annesso rustico.
 Il corpo N deve rimanere annesso rustico.
 Il corpo O nuova edificazione.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 1

Le forometrie e gli elementi decorativi del portone sul prospetto sud devono essere integralmente conservati. E' inoltre ammessa una diversa tipologia del serramento.

Corpo B : Grado protezione 1

Corpo C : Grado protezione 4

In caso di intervento edilizio va ricomposta la forometria del prospetto sud utilizzando finestre di forma e finiture tradizionali. La cornice del tetto in muratura attualmente esistente va demolita e sostituita da una di pari dimensioni in legno e

pianelle o analoga per orditura a quella attualmente esistente sul corpo B a fianco.

Corpo D : Grado protezione 1

Corpo E : Grado protezione 2

In caso di interventi edilizi sul corpo E vedi indicazioni per il corpo F. Va rimossa la canna fumaria esterna sul prospetto nord.

Corpo F : Grado protezione 4

In caso di interventi edilizi sul corpo E o sul corpo F in oggetto va attuata una ricomposizione dei fori ed un rivestimento in pietra oltre che un mascheramento verde.

Corpo G : Grado protezione 4

Corpo H : Grado protezione 4

Corpo L : Grado protezione 4

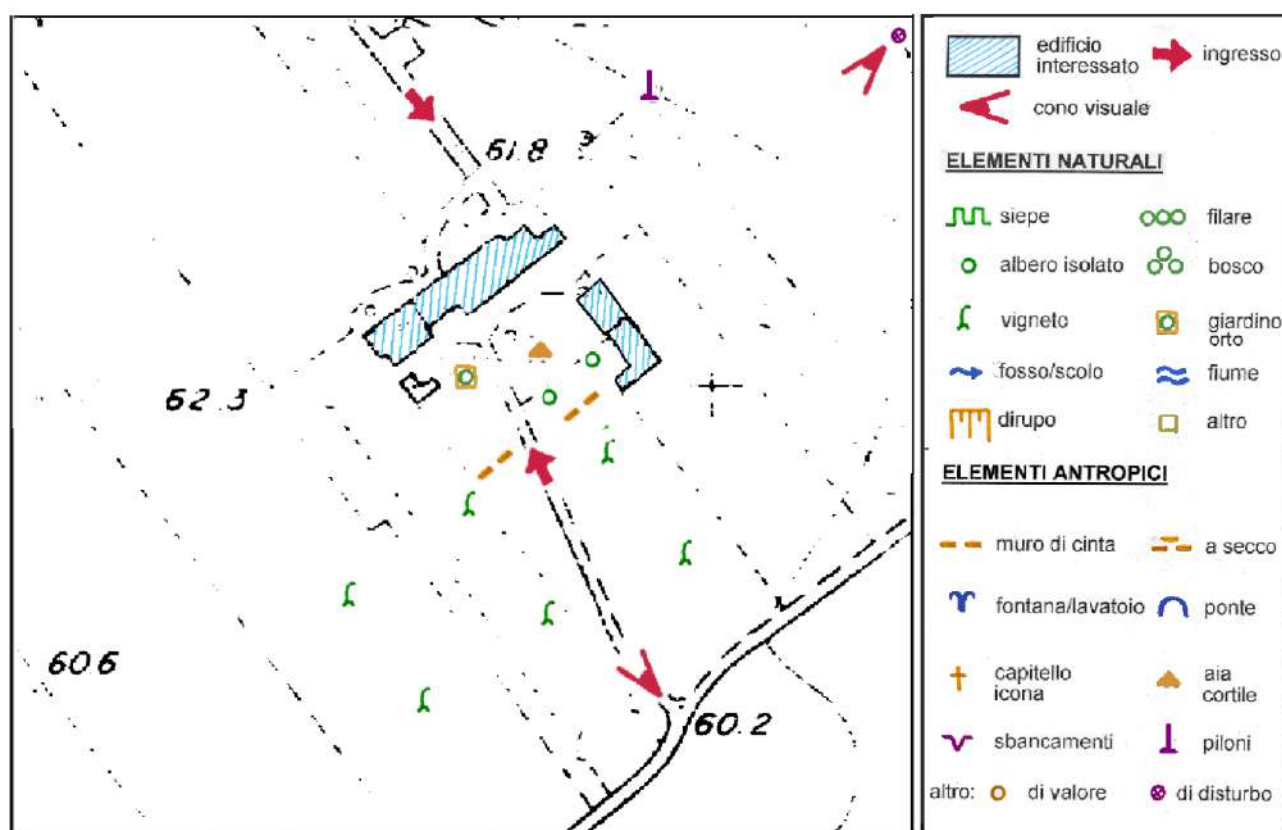
La cornice del tetto in muratura attualmente esistente va demolita e sostituita da una di pari dimensioni in legno e pianelle o analoga per orditura a quella attualmente esistente sul corpo M a fianco.

Corpo M : Grado protezione 1

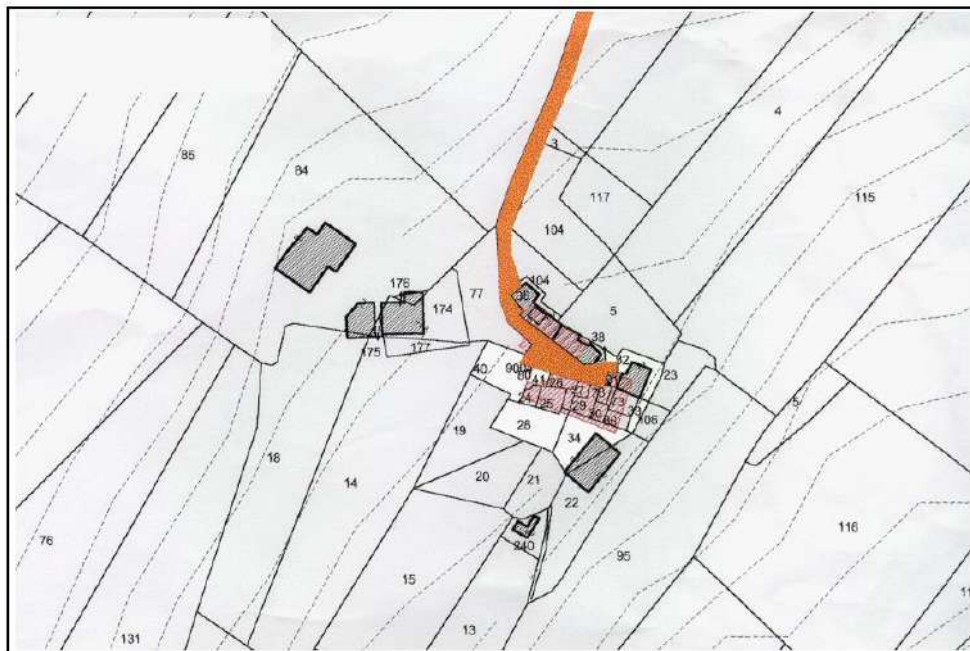
Corpo N : Grado protezione 2

Corpo O : Il nuovo volume a destinazione residenziale potrà essere di massimo 800 mc. Il fronte sud del nuovo volume dovrà essere posizionato in allineamento con il fronte dei vicini edifici esistenti, in continuità con gli stessi.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO **Sc. 1:2500**



SEL_02



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

PRESCRIZIONI INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E L'AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA

Vanno tutelati integralmente, conservati e ripristinati gli elementi che seguono:

- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto.

Vanno mantenuti i prospetti in pietra faccia a vista. E' consentito il restauro attraverso pulitura, stuccatura, consolidamento e protezione superficiale.

Per le parti intonacate, in caso di tinteggiatura, si prescrivono tinte tradizionali stese a fresco con coloriture diverse che distinguono i singoli corpi di fabbrica o le singole cellule.

Pur nella diversità della classificazione in diversi gradi di protezione dei corpi di fabbrica non è ammessa la modifica delle quote di gronda e colmo e la modifica degli andamenti delle falde se ciò non è specificamente indicato nelle prescrizioni dei singoli corpi di fabbrica.

Nello spazio aperto tra le due schiere di edifici la pavimentazione in asfalto ora esistente va rimossa. Può essere realizzata una stradina d'accesso in acciottolato e corsie in materiale lapideo nostrano o trachite, il resto della superficie va ripavimentata, sui marciapiedi in acciottolato, e nella restante parte a verde.

Dovranno essere previste opere di ingegneria naturalistica per la sistemazione e consolidamento del pendio posto ad est dei corpi E-M-N-O. Detta scarpata potrà essere divisa in terrazze e si dovrà provvedere al suo inerbimento.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

Il corpo A può essere trasformato in residenziale e servizi alla residenza (autorimessa, cantina, ecc.).

Il corpo B deve rimanere residenziale.

Il corpo C deve rimanere residenziale.

Il corpo D, se non più funzionale alla conduzione del fondo, può essere trasformato in residenziale al primo piano e servizi alla residenza (autorimessa, cantina, ecc.).

Il corpo E deve rimanere residenziale.

Il corpo F deve rimanere residenziale.

Il corpo G può essere trasformato in residenziale.

Il corpo H può essere trasformato in residenziale.

Il corpo I deve rimanere residenziale.

Il corpo L deve rimanere residenziale.

Il corpo M può essere trasformato in residenziale.

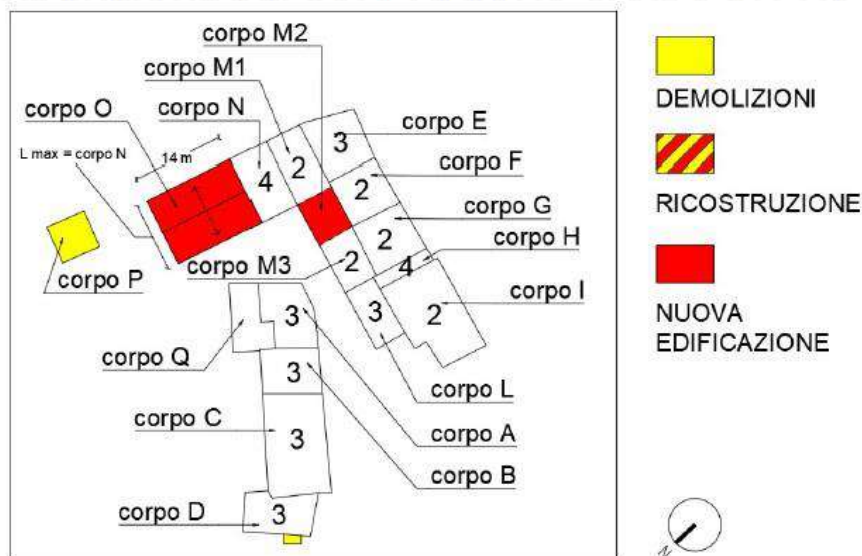
Il corpo N deve rimanere residenziale.

Il corpo O deve essere demolito e ricostruito.

Il corpo P deve essere demolito.

Il corpo Q : oggetto di condono.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 3

La quota del solaio potrà essere adeguata alla quota interna di 2.40 per il piano terra. Su tutti i prospetti le parti di muratura in sasso vanno conservate. Al piano terra, fatti salvi diritti di terzi, può essere eliminato l'attuale portone carraio sul prospetto ovest e può essere sostituito da un accesso carraio ricavato sul prospetto opposto (est). In caso di tamponamento del portone esistente il materiale usato dovrà essere analogo per tipologia e lavorazione a quello che costituisce la muratura circostante. In qualsiasi caso il portone dovrà essere a due ante in legno a doppia fodera. L'ex fienile al primo piano dovrà essere tamponato sul prospetto ovest con un serramento o con un rivestimento in legno e vetro. I pilastri in laterizio vanno conservati e ripristinati. La copertura dovrà

conservare la quota attuale e dovrà essere ripristinata con struttura in legno e copertura in coppi di laterizio.

Sul prospetto est una delle finestre può essere trasformata in porta. Al primo piano le forature dovranno essere in numero tale da soddisfare le esigenze della nuova destinazione residenziale con particolare attenzione alla giustapposizione tra i pilastri.

Immobile oggetto di condono, vedasi pratica di cui al PROT. 46780/2004 del 09/12/2004 e successive integrazioni.

Corpo B : Grado protezione 3

In caso di intervento edilizio è obbligatorio prevedere anche la ricomposizione del marciapiede attualmente esistente e la posa di parapetti in ferro battuto.

Immobile oggetto di condono, vedasi pratica di cui al PROT. 46780/2004 del 09/12/2004 e successive integrazioni.

Corpo C : Grado protezione 3

In caso di intervento edilizio è obbligatorio prevedere anche la ricomposizione del marciapiede attualmente esistente e la posa di parapetti in ferro battuto.

Corpo D : Grado protezione 3

Qualsiasi intervento edilizio è subordinato alla contestuale demolizione delle superfetazioni a ridosso di questo corpo, con particolare riferimento a quella posta a nord-ovest evidenziata anche nella mappa soprastante.

La quota del solaio potrà essere adeguata alla quota interna di 2.40 per il piano terra. Sui prospetti nord-ovest e nord-est le parti di muratura vanno conservate. Sul prospetto nord-est, fatti salvi diritti di terzi, potrà essere aperta 1 finestra per ciascun piano. L'ex fienile al primo piano dovrà essere tamponato con un serramento o con un rivestimento in legno e vetro. I pilastri in laterizio vanno conservati e ripristinati. La copertura dovrà conservare la quota attuale e dovrà essere ripristinata con struttura in legno e copertura in coppi di laterizio.

Corpo E : Grado protezione 3

Corpo F : Grado protezione 2

Corpo G : Grado protezione 2

In caso di trasformazione in residenziale, al solo fine di adeguare le altezze interne, è permessa la sopraelevazione dell'edificio al fine di rendere abitabili due piani di cui il secondo può essere mansardato. La trasformazione è subordinata alla ricomposizione delle forometrie sul prospetto sud. Il portone esistente deve essere trasformato in una porta. Le due finestre poste ad est della facciata costituiranno, su ciascun piano, il modello tipologico e dimensionale per i nuovi fori. La finestra al primo piano può essere traslata verso l'alto ma dovrà essere rifatta della stessa dimensione con le medesime finiture. Al piano terra tra la finestra esistente e la porta di progetto potrà essere aperta un'altra finestra. Anche al primo piano può essere aperta una nuova finestra. Sempre al primo piano le finestre dovranno essere allineate tra loro orizzontalmente ed allineate verticalmente con i fori sottostanti. La copertura dovrà essere ripristinata con struttura in legno e copertura in coppi di laterizio.

Corpo H : Grado protezione 4

In caso di rifacimento della copertura essa dovrà essere ripristinata con lo stesso andamento e con struttura in legno e copertura in coppi di laterizio. La linea di gronda verso sud potrà essere sopraelevata di 50 cm. Il portone attualmente in essere va sostituito da un portone a due ante in legno a doppia fodera.

Corpo I : Grado protezione 2

Questo corpo è costituito da tre cellule residenziali affiancate. L'aspetto esterno delle tre cellule non deve essere omogeneizzato. Le differenze di quote tra i solai delle cellule vanno conservate. Ognuna delle tre parti costituenti il prospetto sud va ricomposta con un riallineamento dei fori e con una loro ricomposizione nelle parti più manomesse. Al fine di soddisfare le esigenze aereoilluminanti sul prospetto sud delle due cellule poste più ad ovest possono essere aperte le finestre che ricompongono il classico schema di facciata con due fori per piano.

Corpo L : Grado protezione 3

Le finestre attualmente esistenti vanno sostituite da altre di dimensioni, di tipologia e di finiture tradizionali con balconi in legno e serramenti in vetro e legno.

Corpo M1 / M3 : Grado protezione 2

In questo corpo vanno salvaguardati e valorizzati gli elementi formali di antica origine ed il contrafforte in muro di sasso con finestrella centrale posto sul prospetto nord (vedi foto 10 del rilievo fotografico). In caso di rifacimento della copertura dovrà essere riproposta la stessa orditura lignea della struttura, il manto in coppi ed il puntone in legno di sostegno dello sporto. Il prospetto ovest può essere ricomposto secondo una tipologia residenziale eventualmente tamponando i fori esistenti e sostituendoli con finestre formalmente e dimensionamento di tipo tradizionale.

La reintonacatura del muro ad est dovrà avvenire conservando le parti migliori dell'esistente ed integrandole con un intonaco e una tinteggiatura della stessa tonalità.

Corpo M/2 :

il fabbricato è stato demolito e si permette la realizzazione di un nuovo volume (a parità di mc e su stesso sedime) ad uso residenziale e servizi alla residenza. L'altezza della linea di gronda dovrà coincidere con quella del corpo adiacente M/3, la copertura sarà ad un'unica falda. Il fronte dovrà essere in continuità con la parete nord del corpo M/3.

Corpo N : Grado protezione 4

Il corpo potrà essere oggetto di intervento di demolizione (parziale o totale) e ricostruzione. La pianta potrà avere diversa sagoma mantenendo quali dimensioni massime l'attuale ingombro e si manterranno le attuali quote di gronda. Il corpo N può essere ricompreso in una unità immobiliare adiacente.

La tipologia edilizia sarà idonea all'uso residenziale ed in coerenza con l'art. 28 delle NTO. L'attuale quota di pavimento potrà essere abbassata conformandola alla quota di accesso alla corte sul lato ovest.

Corpo O : Demolizione e nuova costruzione con ampliamento

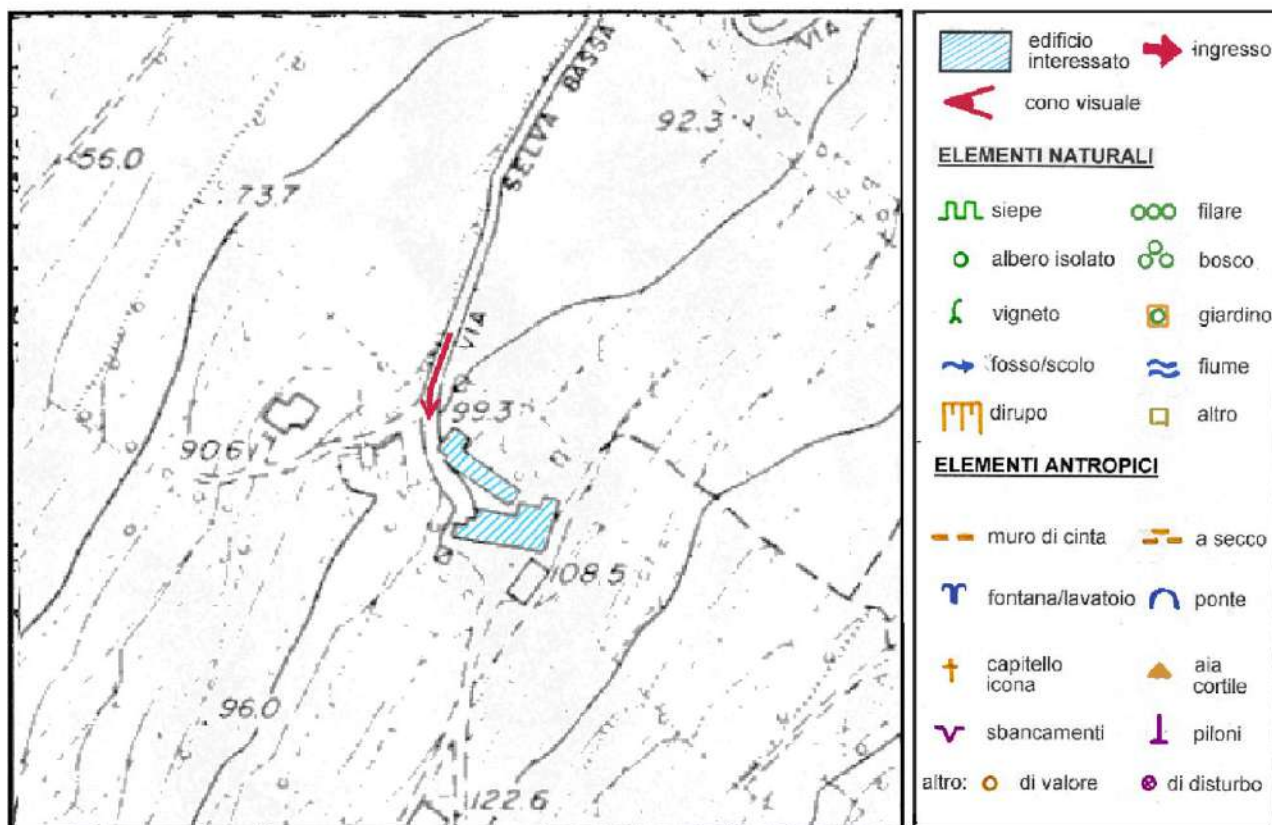
La superfetazione attualmente esistente a nord va demolita. Sul lato nord del corpo N, a condizione che sia attuata la demolizione del corpo P, può essere realizzato un nuovo volume a destinazione residenziale di due piani. Nel nuovo volume la copertura potrà essere a padiglione o a due falde con il colmo orientato sull'asse nord-sud. L'altezza della linea di gronda e di colmo dovrà coincidere con quella del corpo N. Il nuovo volume avrà come larghezza massima la stessa larghezza, sull'asse est ovest, del prospetto nord del corpo N e lunghezza massima pari a 15m. La tipologia edilizia sarà idonea all'uso residenziale ed in coerenza con l'art. 28 delle NTO.

Corpo P : Demolizione

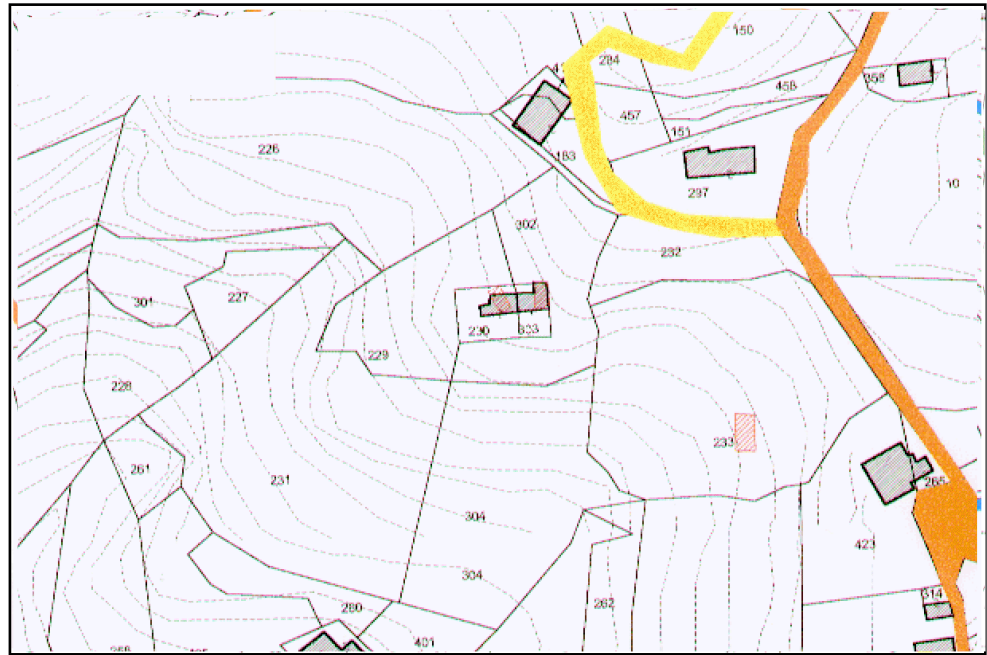
Corpo Q : Portico oggetto di condono.

Vedasi pratica di cui al Prot. 46780/2004 del 09/12/2004 e successive integrazioni. Si potrà realizzare un muro di tamponatura laterale sul lato est quale continuità del fronte finestrato.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO **Sc. 1:2500**



SST_01



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

PRESCRIZIONI INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E L'AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA

Vanno tutelati integralmente, conservati e ripristinati gli elementi che seguono:

- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto,
- il cipresso posto a sud della casa,
- le panchine in pietra poste a sud della facciata,
- il muro di contenimento posto a sud della corte e gli altri muri attorno alla casa.

Al fine di consentire una migliore salubrità dei muri è consentito ricavare una stretta trincea ricoperta da griglia o pavimentazione posta a nord dell'intero complesso.

Ad eccezione della summenzionata trincea e alla creazione del nuovo corpo D sono proibiti movimenti di terra quali scassi, scavi o altro che modifichino l'andamento naturale del terreno.

Qualsiasi intervento edilizio nell'intero complesso è subordinato alla demolizione della superfetazione posta ad ovest del corpo B.

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta al centro del complesso. Può essere realizzata una stradina d'accesso in ciottolato e corsie in materiale lapideo nostrano o trachite, il resto della superficie va ripavimentata, sui marciapiedi in acciottolato, e nella restante parte a verde. In caso sia prevista la realizzazione di una recinzione o di un parapetto, essi non potranno essere in muratura ma in legno di colorazione naturale o ottenuti tramite siepi e cespugli che comunque dovranno avere un aspetto leggero.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

In assenza di norme specifiche l'intervento di ricostruzione dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive, formali ed insediative della edificazione in zona agricola di cui all'art. 43 delle N.T.A.

Destinazioni d'uso:

vanno conservate le attuali destinazioni d'uso a residenza con annessi servizi alla residenza ed annessi agricoli.

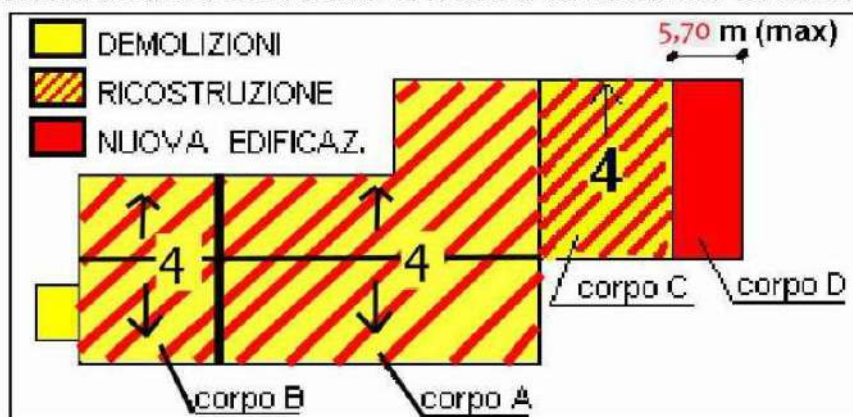
Il corpo A deve rimanere residenziale.

Il corpo B può essere trasformato in residenziale.

Il corpo C può essere trasformato in residenziale.

Il corpo D potrà solo essere utilizzato come annesso alla residenza (autorimessa o magazzino).

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 4

Date le precarie condizioni statiche questo corpo può essere demolito e ricostruito. I solai (completamente crollati) dovranno essere ricostruiti in legno prevedendo l'adeguamento delle altezze interne al fine di soddisfare i requisiti igienico sanitari.

Non potrà essere modificata la quota attuale del tetto che dovrà rimanere invariata nell'intradosso. Quest'ultima, anch'essa crollata, dovrà essere ricostruita in legno come le cornici.

Al fine di soddisfare i rapporti aereoilluminanti, sul prospetto nord potranno essere aperte nuove finestre analoghe per forma e fattura a quelle del prospetto sud.

Sul prospetto sud sarà consentita la realizzazione di una porta finestra dotata di terrazzino munito di ringhiera sporgente non più di 50 cm rispetto alla facciata.

La reintonacatura del muro dovrà avvenire con un intonaco a finitura superficiale tradizionale, preferibilmente con coloritura a fresco, riprendendo le tonalità tipiche della zona.

Sulla facciata principale a sud potranno essere riproposti cantonali in pietra lavorata a facciavista.

Corpo B : Grado protezione 4

Date le precarie condizioni statiche questo corpo può essere demolito e ricostruito.

Le parti attualmente adibite a stalla e fienile possono essere trasformate in residenza.

La quota del solaio potrà essere adeguata allo scopo residenziale mentre sul prospetto sud dovrà essere conservata la tipologia dei fori che indica l'originale organizzazione. La copertura può essere sollevata al fine di ottenere un sottotetto abitabile al primo piano. L'ex fienile, sempre al primo piano, dovrà essere tamponato con un serramento o con un rivestimento in legno e/o vetro. Al fine di soddisfare i rapporti aereoilluminanti, sul prospetto nord potranno essere aperte nuove finestre analoghe per forma e fattura a quelle sul prospetto sud del corpo A. Sul prospetto ovest non potranno essere aperte nuove finestre.

Corpo C : Grado protezione 4

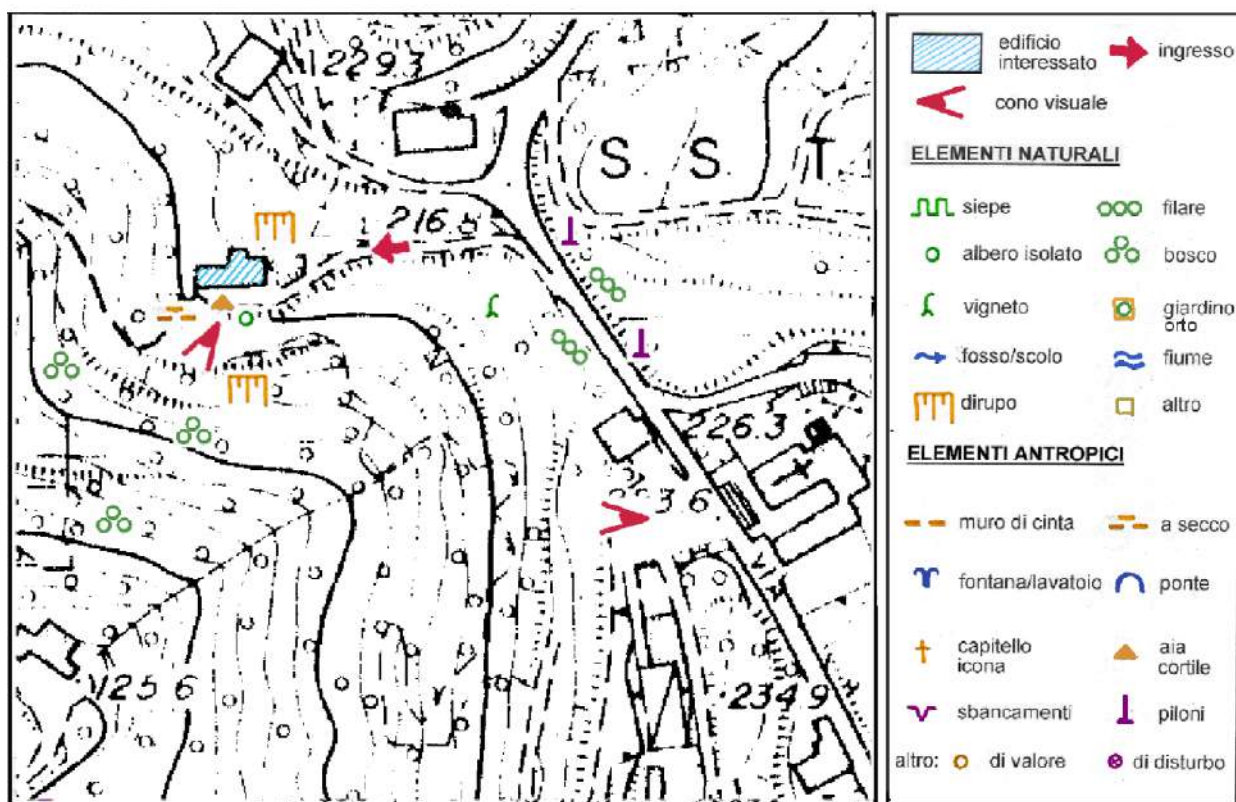
Il corpo, oggi parzialmente crollato, può essere ricostruito delle medesime dimensioni, in pianta, dell'esistente ed alto come il corpo A. L'aspetto complessivo dovrà assomigliare al corpo B, quindi simile ad un annesso rustico ma con destinazione d'uso residenziale, tamponato in legno e /o vetro al piano terra ed aperto a fienile al primo piano. L'apertura al primo piano sul prospetto sud potrà essere tamponata in legno e/o vetro.

Corpo D : Nuova edificazione

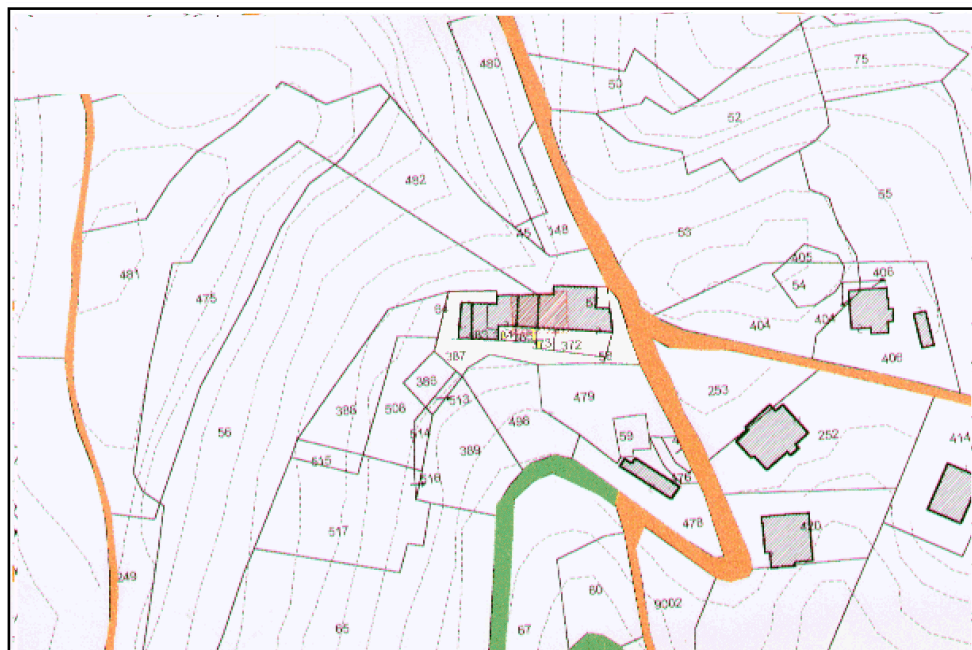
Questo nuovo volume dovrà apparire parzialmente interrato con una copertura "verde" che continua l'andamento naturale del terreno. La chiusura della autorimessa andrà realizzata con serramento ligneo dotato di opportune piccole feritoie per il circolo dell'aria. L'altezza del vano all'intradosso del solaio dovrà essere di 2.40 m. Il prospetto sud, l'unico fuori terra, dovrà essere rivestito in sasso. Ad est la copertura con terreno del nuovo volume dovrà essere completa per cui eventuali forature per soddisfare i rapporti aereo illuminanti andranno previsti sul prospetto sud. Lo spessore massimo del corpo è di mt. 5,70.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



SST_04



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

PRESCRIZIONI INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E L'AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA

Vanno tutelati integralmente, conservati e ripristinati gli elementi che seguono:

- I pilastri di ingresso al cortile privato posti a nord est della corte;
- I cipressi esistenti a sud della corte ed i muri di contenimento in pietrame in special modo quello della rampa di accesso carraio alla corte
- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto.

Pur nella diversità della classificazione in diversi gradi di protezione dei corpi di fabbrica non è ammessa la modifica delle quote di gronda e colmo e la modifica degli andamenti delle falde.

Vanno mantenuti i prospetti in pietra faccia a vista. E' consentito il restauro attraverso pulitura, stuccatura, consolidamento e protezione superficiale.

Per le parti intonacate, in caso di tinteggiatura, si prescrivono tinte tradizionali stese a fresco con coloriture diverse che distinguano i singoli corpi di fabbrica.

Il dirupo a nord va regolarizzato, consolidato e trattato con tecniche di inerbamento.

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta a sud del complesso ad eccezione della divisione già esistente. All'interno della corte la pavimentazione va mantenuta come è adesso in terra battuta e ghiaia. Può essere realizzata una stradina d'accesso in acciottolato e corsie in materiale lapideo nostrano o trachite, il resto della superficie va ripavimentata, sui marciapiedi in acciottolato, e nella restante parte a verde.

I muri di divisione interna della corte non possono essere sopraelevati, essi possono essere lasciati in sasso "faccia a vista" o possono essere reintonacati riproponendo materiali e colore analoghi a quelli visibili nelle parti ancora esistenti.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

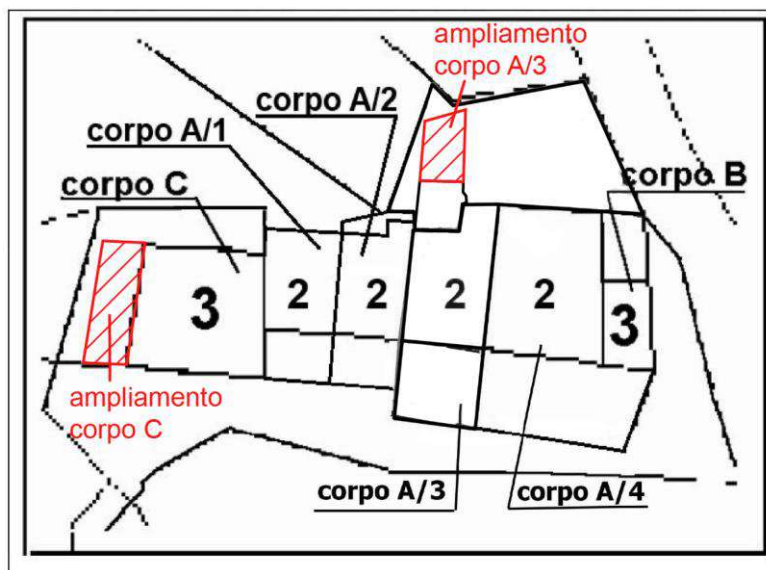
Destinazioni d'uso:

Il corpo A può essere interamente destinato a residenziale.

Il corpo B deve rimanere residenziale.

Il corpo C deve rimanere residenziale.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

L'andamento dei fori del prospetto sud va conservato.

Lungo il prospetto nord è consentita la modifica delle forometrie nella più generale riqualificazione della facciata in coerenza per forma, dimensione e finiture con la tipologia edilizia.

E' consentita la possibilità di alzare la falda di copertura della porzione sul lato nord in continuità a quella principale.

Corpo A/3: è consentito l'ampliamento sul retro dell'edificio per un totale di 100 mc (30 mq) per locali accessori, in aggiunta a quanto già autorizzato con PdC n.24/21 del 03/05/2021. La nuova costruzione ad uso accessorio è prevista in muratura con tetto piano sovrastante ciottolato di ghiaione a secco o terreno vegetale.

Prescrizione: si prescrive il mascheramento con rivestimento in sasso faccia a vista del muro di contenimento o la possibilità di rivestire il muro con essenze arboree perenni sempreverdi.

Nel cortile sul retro è possibile la realizzazione di una pergola in legno a cielo aperto da utilizzare come parcheggio auto.

Corpo B : Grado protezione 3

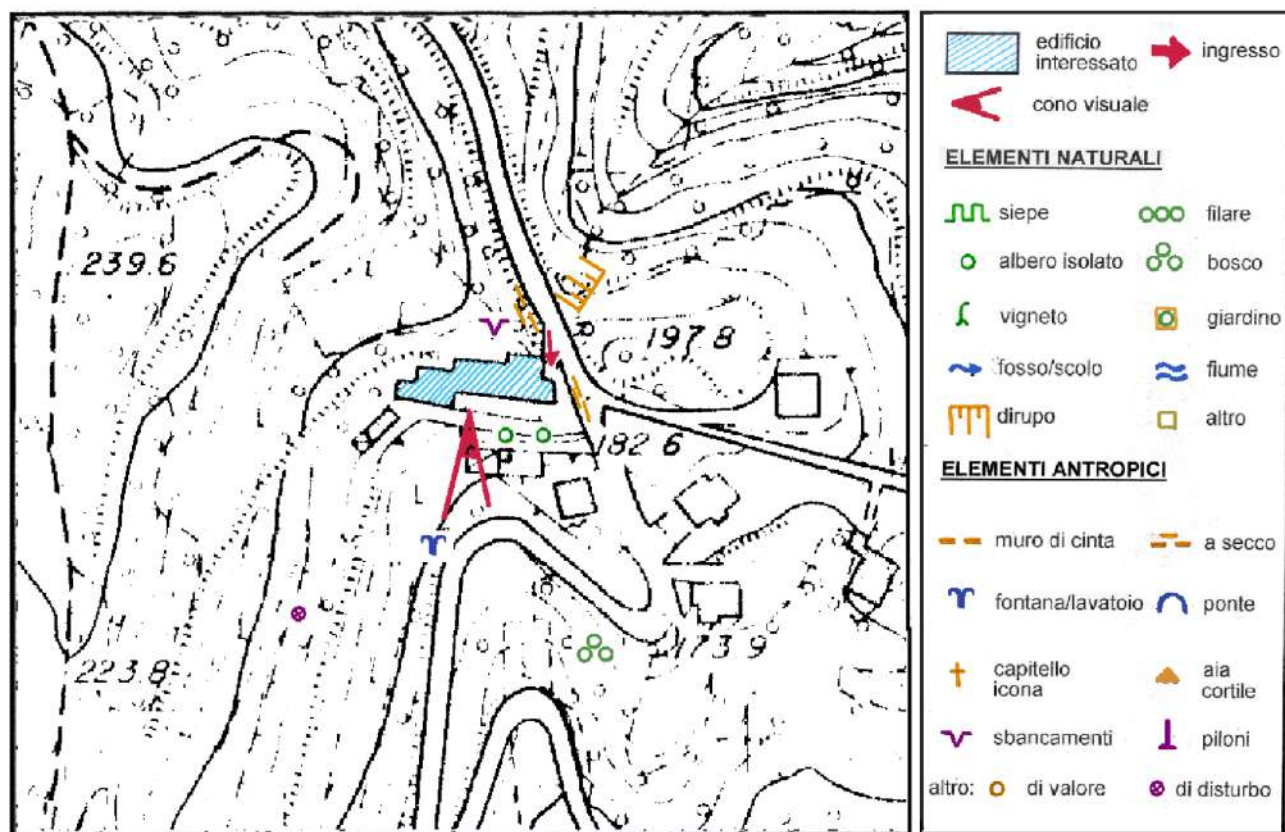
L'andamento dei fori del prospetto sud va conservato. E' permessa la demolizione e la ricostruzione fedele di parte della facciata sud per il risanamento statico dell'arco e della soprastante muratura. L'intervento dovrà permettere la rimozione dall'arco del manufatto in cemento attualmente esistente.

Corpo C : Grado protezione 3

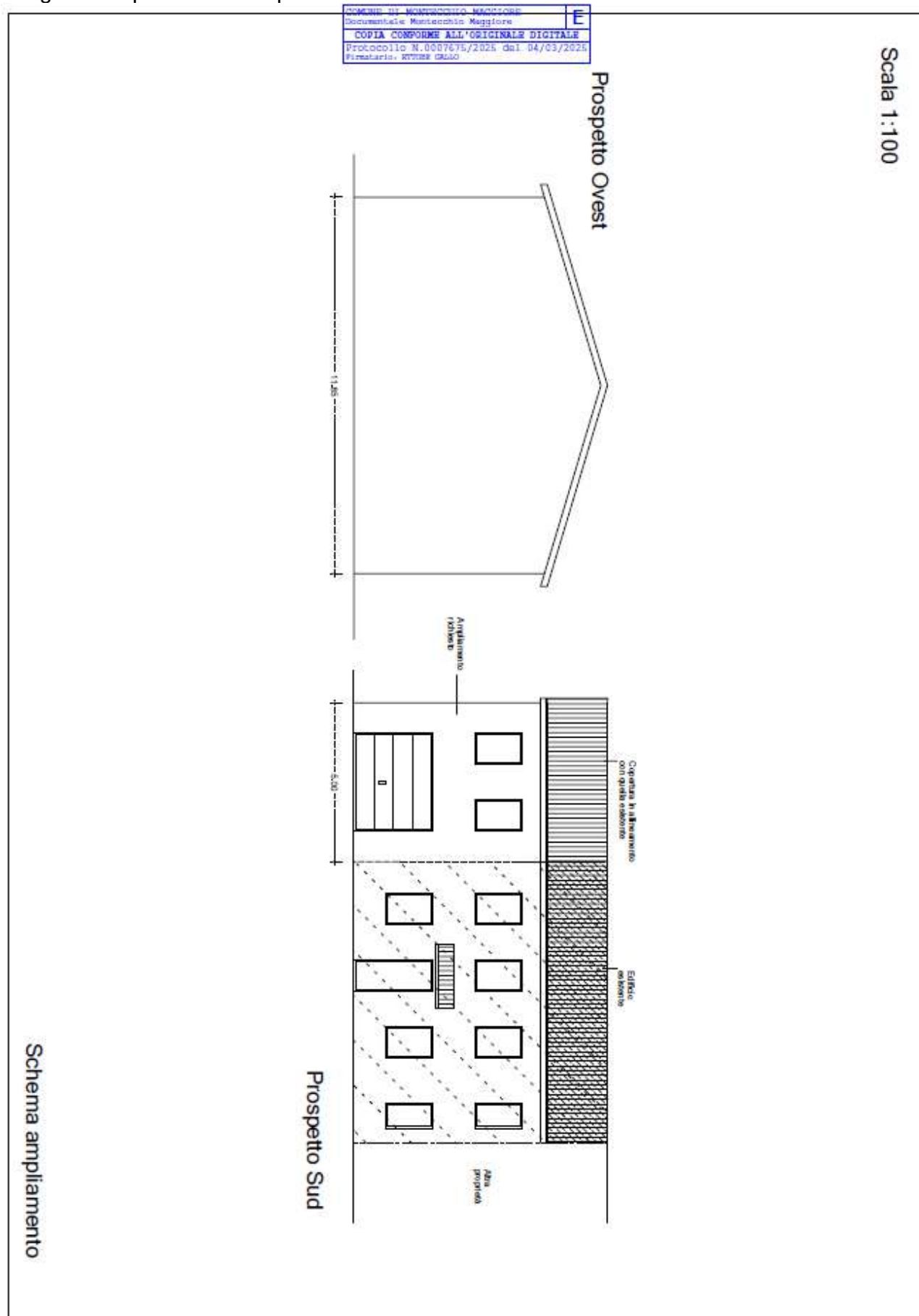
Questo corpo è stato recentemente risistemato per cui rimane solo da completare la tinteggiatura del prospetto principale a sud.
È consentito l'ampliamento sul lato ovest dell'edificio esistente come da scheda planimetrica allegato e in sopraelevazione al piano primo (100 mc), in aggiunta a quanto già autorizzato e realizzato al piano terra con il Piano Casa, in allineamento con l'edificio esistente sia in profondità che in altezza. La destinazione ammessa per l'ampliamento è per locali a destinazione residenziale.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

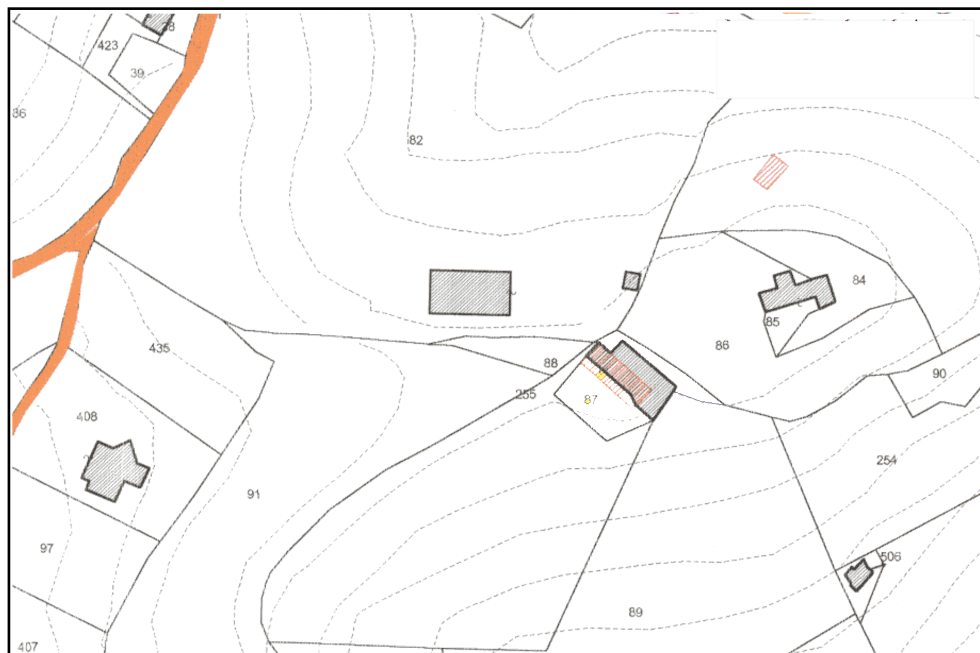
Sc. 1:2500



Allegato: Ampliamento Corpo C



SST_05



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

PRESCRIZIONI INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E L'AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA

Vanno tutelati integralmente, conservati e ripristinati gli elementi che seguono:

- il rapporto con i prati posti a sud ed ovest deve rimanere inalterato senza subire variazioni quali recinzioni, filari o altro elementi di chiusura della visuale;
- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto;
- il muro di contenimento posto a sud della corte ed il muro di contenimento della strada posta a nord. In caso sia prevista la realizzazione di una recinzione o di un parapetto, essi non potranno essere in muratura ma in legno di colorazione naturale.

Al fine di consentire una migliore salubrità dei muri prescritta la ripulitura della stretta trincea posta tra la strada a nord e il prospetto posteriore dell'edificio.

Qualsiasi intervento edilizio nell'intero complesso è subordinato alla demolizione della superfetazione posta ad est del corpo B.

Non può essere modificata la copertura di nessuno dei corpi sia come andamento sia come altezza di gronda e di colmo, nei materiali e nella struttura lignea.

Tutti i muri di contenimento e di perimetro devono essere realizzate in modo tradizionale con pietrame tipico della collina montecchiana.

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta al centro del complesso. All'interno della corte la pavimentazione va mantenuta come è adesso in terra battuta e ghiaia. Può essere realizzata una stradina d'accesso in acciottolato e corsie in materiale lapideo nostrano o trachite, il resto della superficie va ripavimentata, sui marciapiedi in acciottolato, e nella restante parte a verde.

Sono proibiti movimenti di terra quali scassi, scavi o altro che modifichino l'andamento naturale del terreno.

Eventuali espansioni degli annessi rustici vanno previsti a ridosso della stalla di recente edificazione posta a nord, sull'altro lato della strada, ed indicata nella mappa soprastante. Questo volume potrà essere raddoppiato verso nord. Il nuovo ampliamento dovrà avere stilemi formali tipici degli annessi rustici, copertura a falda o falde in coppi. Contestualmente a questo ampliamento andrà previsto un recupero formale anche del volume esistente.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

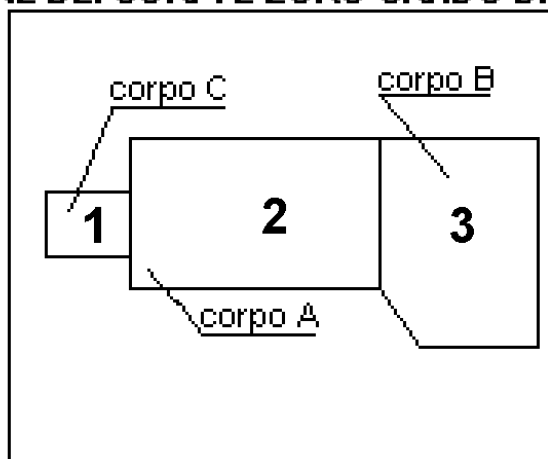
Destinazioni d'uso:

Il corpo A deve rimanere residenziale.

Il corpo B può rimanere annesso rustico o può essere trasformato in residenziale.

Il corpo C deve rimanere forno e annesso alla residenza (ripostiglio).

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

Il prospetto verso la corte deve rimanere immutato. E' ammesso il solo adeguamento dei fori alla minima dimensione necessaria a soddisfare i rapporti aereoilluminanti. I fori non potranno variare ne di numero ne di dimensione e dovranno conservare la posizione, la proporzione e le finiture attualmente in essere. Per le finestre del sottotetto è possibile solo adeguarne la larghezza a quella dei fori allineati sottostanti.

Il prospetto nord ovest deve rimanere inalterato conservando la tipologia del portone e del comignolo.

E' ammessa la ricomposizione delle forature del prospetto est previa presentazione di un rilievo particolareggiato e critico della facciata e salvaguardando e valorizzando gli elementi formali di antica origine.

La reintonacatura del muro dovrà avvenire conservando le parti migliori dell'esistente ed integrandole con un intonaco e tinteggiatura della stessa tonalità.

Corpo B : Grado protezione 3

Vanno mantenuti i prospetti in pietra faccia a vista. E' consentito il restauro attraverso pulitura, stuccatura, consolidamento e protezione superficiale.

Qualsiasi intervento edilizio su questo corpo deve prevedere la contestuale demolizione delle superfetazioni a ridosso del prospetto sud est. In caso di trasformazione in residenziale l'attuale accesso dalla corte potrà solo essere tamponato con un serramento in legno e/o vetro posto 50 cm all'interno della testata in pietra del muro del prospetto sud ovest. Le parti non vetrate dovranno essere rivestite da un tavolato ligneo.

Il prospetto sud ovest deve rimanere inalterato e quindi privo di fori. Sul prospetto sud est può invece essere prevista una nuova organizzazione dei fori e degli accessi purchè questi siano disposti secondo un ordine compositivo o rispecchino stilemi tipici degli annessi rustici.

E' ammessa la ricomposizione delle forature del prospetto est previa presentazione di un rilievo particolareggiato e critico della facciata e salvaguardando e valorizzando gli elementi formali di antica origine.

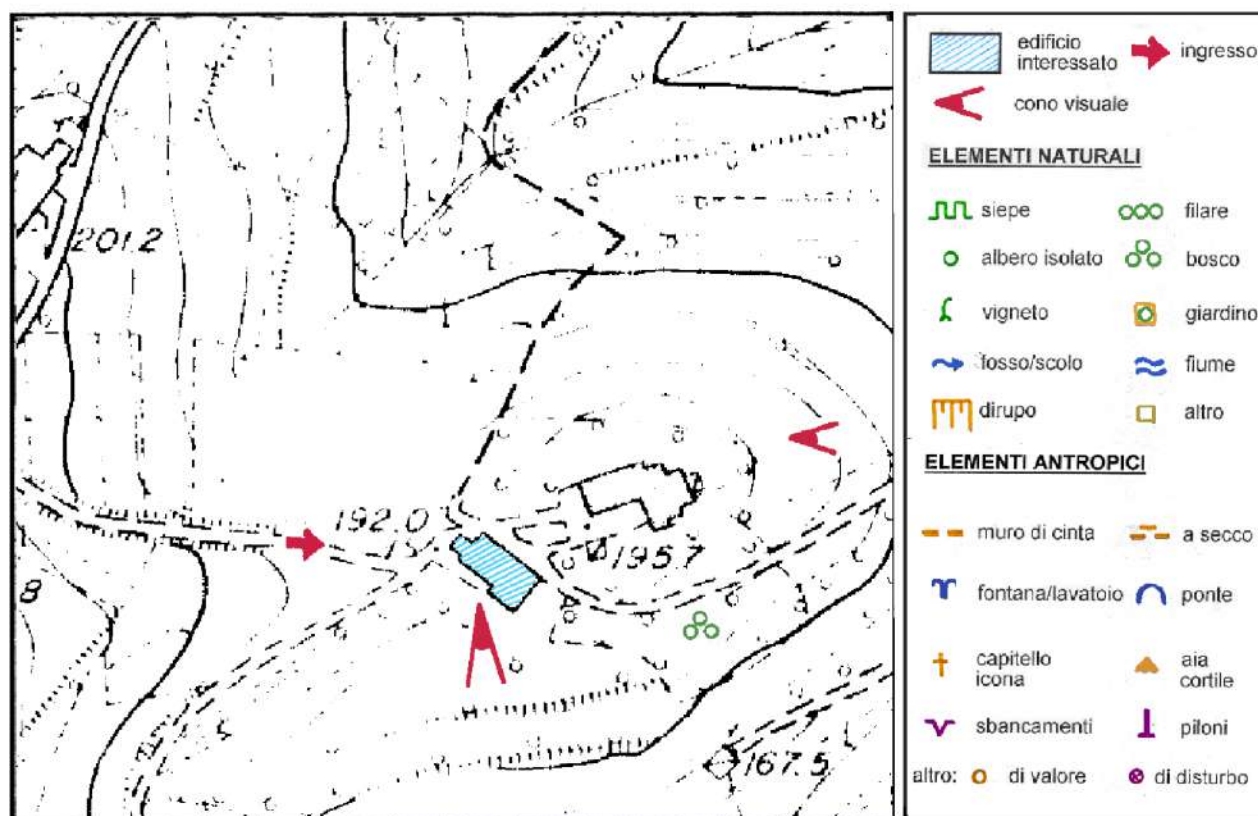
Corpo C : Grado protezione 1

Su questo corpo è possibile solo un restauro conservativo. In caso di rifacimento della copertura dovrà essere riproposta la stessa orditura lignea della struttura, il manto in coppi ed il palo in legno di sostegno della falda che non potrà essere sostituito da pilastri di alcun genere.

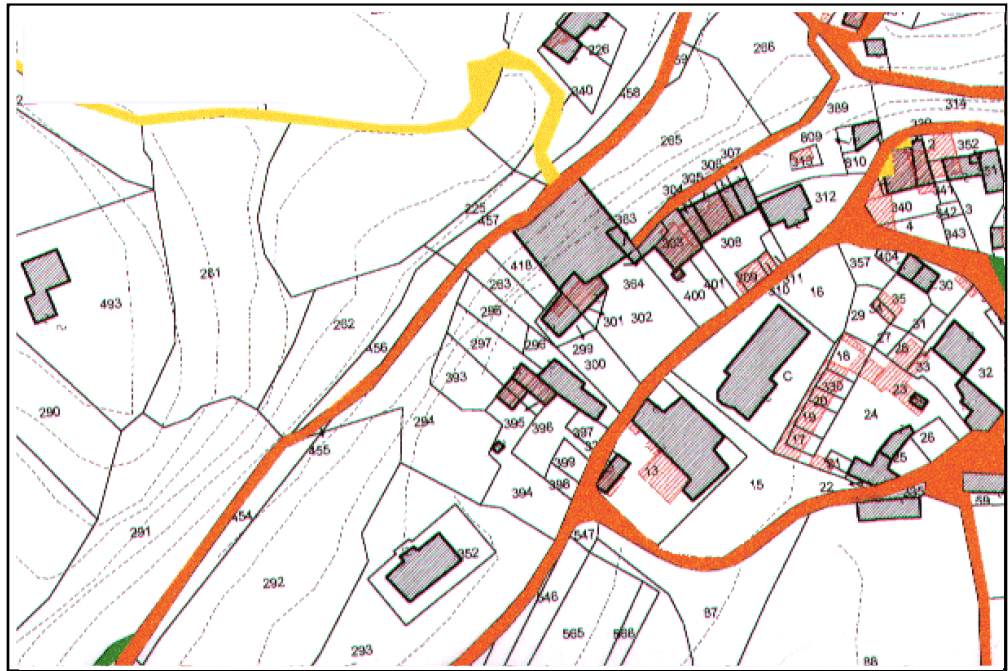
È possibile il cambio d'uso in annesso alla residenza (ripostiglio) preservando la struttura del forno sia internamente che esternamente.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



SU_04



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

PRESCRIZIONI INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E L'AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA

Vanno tutelati integralmente, conservati e ripristinati gli elementi che seguono:

- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto.
- il contrafforte in pietre squadrate posto, sul prospetto sud, a sostegno della terrazza antistante l'ingresso del corpo A, la vicina finestra che illumina l'ingresso del garage interrato, il soprastante cornicione sagomato e la ringhiera in ferro attualmente esistente. In caso quest'ultima sia da sostituire essa dovrà essere rimpiazzata da una analoga.

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta al centro del complesso anche in caso di divisione della proprietà.

La pavimentazione va mantenuta come è adesso in terra battuta e ghiaia o ripavimentata in cotto o acciottolato e parte a verde. Lo stesso discorso relativo ai tipi di pavimentazione è valido anche per la rampa d'accesso all'interrato

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

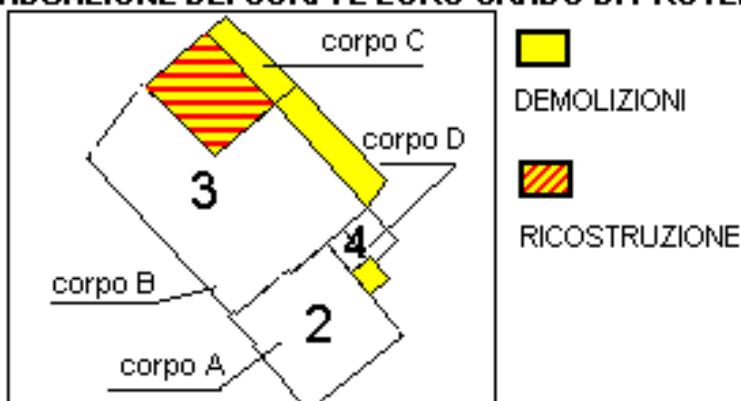
Qualsiasi nuovo intervento edilizio che richieda il rilascio di concessione è subordinato alla demolizione di tutti i corpi di fabbrica indicati nella sottostante planimetria.

Destinazioni d'uso:

vanno conservate le attuali destinazioni d'uso a residenza con annessi rustici.

Qualora non più funzionali alla conduzione del fondo con certificazione dell'agronomo e del proprietario il corpo B ed il corpo C, anche solo in parte, possono essere trasformati in attività di ristorazione di tipo agriturismo o in servizi per la residenza o in artigianato di servizio o in studi professionali.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 3

Va conservata e valorizzata la cantina interrata esistente che non potrà modifiche che alterino l'aspetto attuale. Si potrà modificare la destinazione d'uso in residenziale previa valutazione delle condizioni di agibilità nel rispetto dei parametri igienico-sanitari e urbanistici.

Va conservata e valorizzata la finestratura, anche se tamponata, presente sul prospetto est. Non possono essere rimosse le cornici della finestra a ogiva posta al primo piano e quelle delle finestrelle della cantina.

Va rimossa la canna fumaria esterna ben visibile sul prospetto est nonché gli altri elementi estranei alla facciata, attualmente presenti.

Corpo B : Grado protezione 2

Non può essere modificata la copertura, come andamento e come altezza di gronda e di colmo, nei materiali e nella struttura lignea. Non può essere modificata la cornice sommitale in laterizio attualmente esistente.

Deve essere conservato il prospetto con archi e la struttura puntiforme in laterizio interna. L'eventuale tamponamento del portico può avvenire solo con un rivestimento superficiale in legno e/o vetro. Questo rivestimento, che può strutturarsi anche come un serramento, dovrà essere allineato al filo interno della muratura esistente.

La parte del prospetto est confinante con il corpo C deve essere ricomposta e su di essa possono essere aperte finestre o porte di tipo tradizionale.

È consentita la realizzazione di servizi igienici.

Corpo C : Demolizione e parziale ricostruzione

Il volume attualmente esistente va demolito e ricostruito fino al filo esterno ad est dell'attiguo corpo B.

La nuova costruzione va realizzata con tetto piano ricoperto in pietrisco colorato misto o con la tecnica del tetto verde.

Il muro rivolto verso la strada va tinteggiato a fresco con colorazioni tradizionali. Salvo diritto di terzi possono essere realizzate finestre sul prospetto nord-est (verso la chiesa) e sul prospetto nord-ovest (verso la strada).

Verso nord-est i fori non devono essere identici a quelli, sullo stesso prospetto, del corpo B ma devono comunque offrire una immagine di continuità con questi

ultimi. Sul prospetto nord-ovest le finestre devono essere alte rispetto al piano della strada.

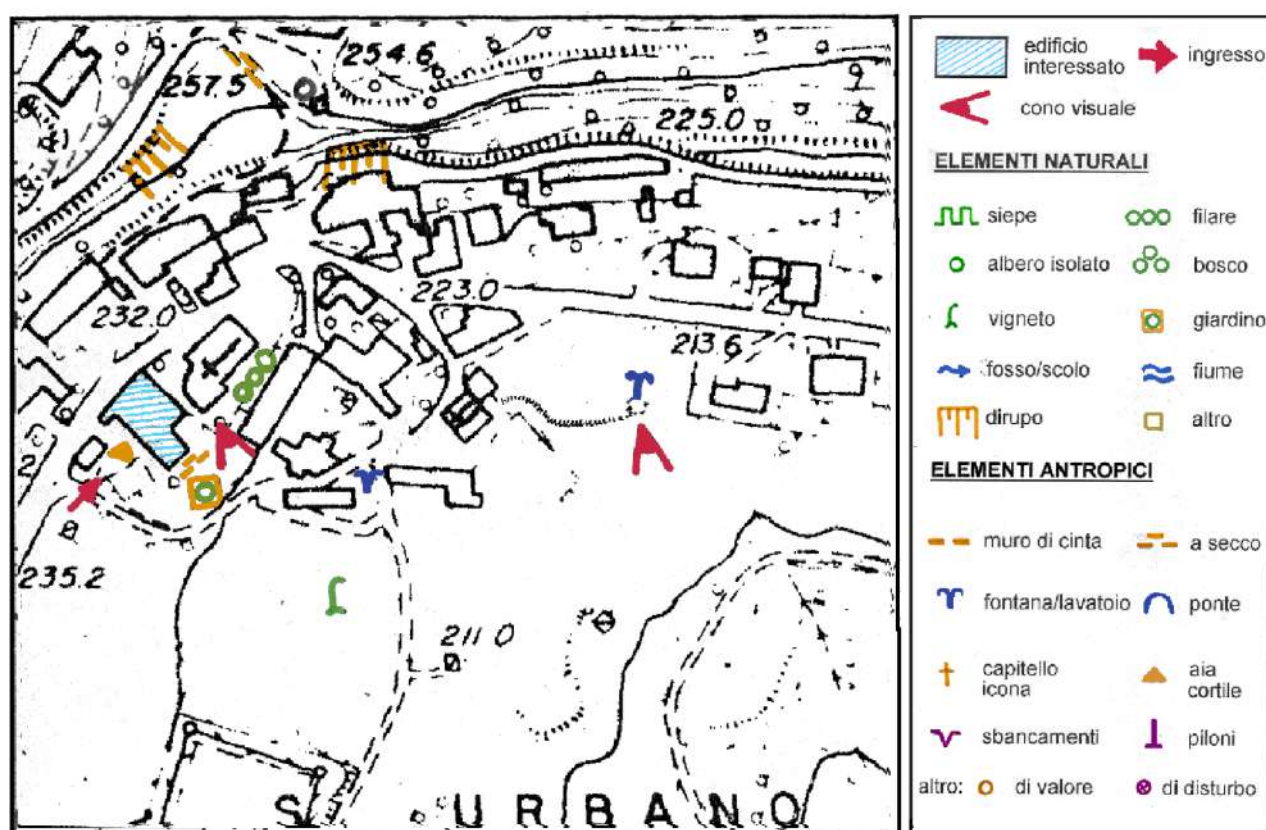
Corpo D : Grado protezione 4

Il bagno pensile posto al primo piano può essere mantenuto previa dimostrata legittimità di detto volume che potrà essere successivamente riqualificato con l'utilizzo di materiali in coerenza con il corpo principale, evidenziando gli elementi originali della facciata est del corpo A.

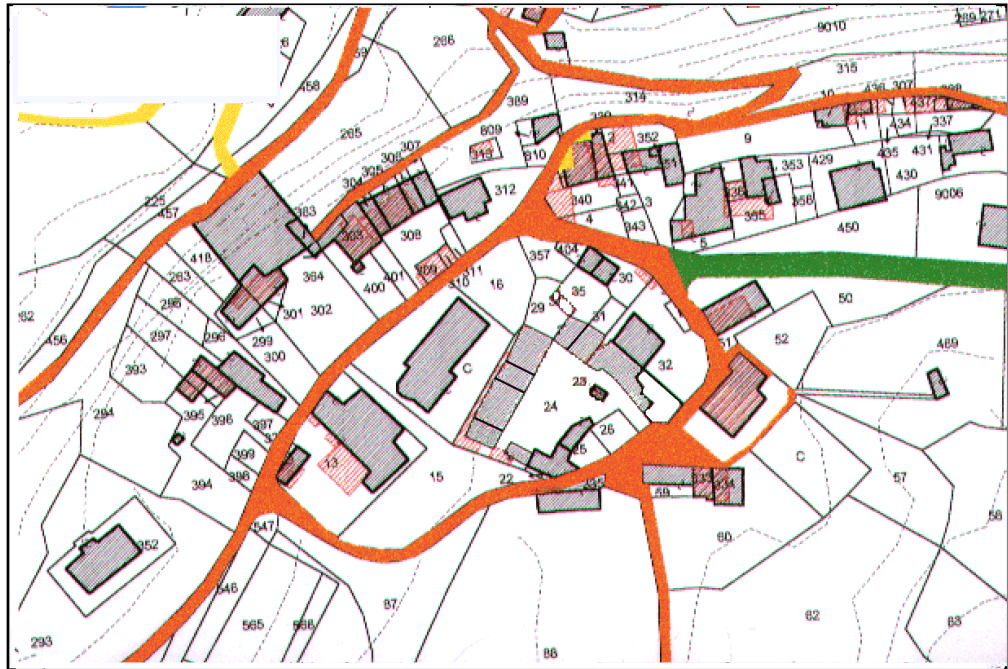
Il pollaio in sacco può essere conservato ma non ne va modificato l'aspetto.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



SU_07



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

PRESCRIZIONI INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E L'AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA

Vanno tutelati integralmente, conservati e ripristinati gli elementi che seguono:

- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto;
- il portone di ingresso da nord ed in particolare i due pilastri in pietra senza rimuovervi le esistenti incisioni;

Il corridoio ineditato posto tra il muro di contenimento del piazzale della chiesa e gli edifici in oggetto va recuperato con pavimentazione in ciotolo o lastrame in pietra in modo da formare un cunettone per lo scolo delle acque.

Tutti i muri di contenimento e di perimetro devono essere in pietrame per cui vanno rivestiti o sostituiti i tratti di muro in calcestruzzo o cemento armato.

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta al centro del complesso anche in caso di frazionamento della proprietà.

E' permessa la realizzazione di parte delle autorimesse in interrato. A tal scopo può essere utilizzata la parte sud-est della corte. L'accesso dovrà avvenire dalla stradina interna e assolutamente non dalla strada. La copertura dell'interrato dovrà essere piana con finitura superficiale a verde.

Vanno demolite tutte le tettoie e le baracche in lamiera poste nella corte e non censite come corpi nella scheda.

La pavimentazione va mantenuta come è adesso in terra battuta e ghiaia o va realizzata una stradina d'accesso in ciotolato e corsie in materiale lapideo nostrano o trachite, il resto della superficie va ripavimentata in acciottolato e parte a verde.

Vanno mantenuti i prospetti in pietra faccia a vista. È consentito il restauro attraverso pulitura, stuccatura, consolidamento e protezione superficiale.

Per le parti intonacate, in caso di tinteggiatura, si prescrivono tinte tradizionali stese a fresco con coloriture diverse che distinguono i singoli corpi di fabbrica.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Qualsiasi nuovo intervento edilizio che richieda il rilascio di concessione è subordinato alla demolizione di tutti i corpi di fabbrica indicati nella sottostante planimetria.

Destinazioni d'uso:

vanno conservate le attuali destinazioni d'uso a residenza con annessi servizi alla residenza ed annessi agricoli.

Qualora non più funzionali alla conduzione del fondo con certificazione dell'agronomo e del proprietario il corpo B2, F, G ed H possono subire un cambio di destinazione d'uso.

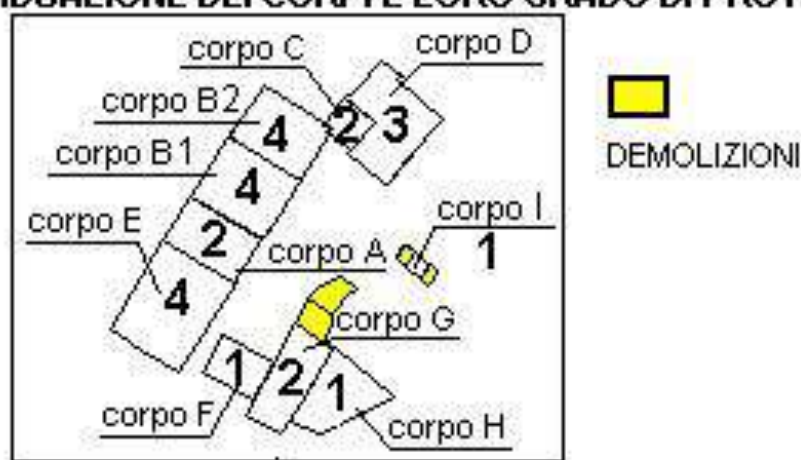
Il corpo B1 e B2 possono diventare o residenziale o di servizio alla residenza o autorimessa.

Il corpo F può diventare o autorimessa o servizi alla residenza.

Il corpo G può diventare o residenziale o di servizio alla residenza.

Il corpo H può diventare o residenziale o di servizio alla residenza; è ammessa anche la trasformazione in commerciale, compatibilmente con la normativa di settore e con le dimensioni.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

Corpo B1 : Grado protezione 4

Il corpo B1 può essere sopraelevato allineando la quota di gronda e di colmo a quella del corpo A posto ad ovest.

La cornice del tetto va realizzata a guisa dell'esistente con travi, correntini e pianelle. La copertura deve essere in coppo di laterizio e nello strato superficiale vanno utilizzati, almeno in parte, coppi di recupero.

Salvo diritto di terzi possono essere realizzate finestre sul prospetto nord (verso la chiesa) a condizione che venga riordinato l'attuale prospetto in questa direzione possibilmente con la valorizzazione delle preesistenze.

Corpo B2 : Grado protezione 4

Il corpo B2 può essere sopraelevato allineando la quota di gronda e di colmo a quella del corpo A posto ad ovest.

In questo corpo va conservato, anche in caso di cambio di destinazione d'uso, il passaggio che permette l'accesso alla corte da nord.

Salvo diritto di terzi, in caso di cambiamento di destinazione d'uso, al primo piano possono essere realizzate finestre tradizionali sul prospetto nord (verso la chiesa) poste in allineamento con quelle sottostanti a condizione che vengano salvaguardate e restaurate quelle del piano terra.

Corpo C : Grado protezione 2

Vanno conservate e restaurate le cornici in pietra della porta e delle finestre attualmente esistenti al piano terra del prospetto ovest. Va restaurata e ripristinata l'attuale pavimentazione interna del piano terra, le pietre che formano la soglia d'ingresso e la pavimentazione in sasso davanti alla suddetta porta d'ingresso.

Corpo D : Grado protezione 3

Corpo E : Grado protezione 4

In caso di intervento è permessa la sopraelevazione con allineamento della gronda a quella del corpo A posto ad est a condizione che vengano ripristinati in facciata elementi formali più consoni all'edilizia tradizionale del luogo, anche per quanto riguarda la dimensione dei fori ed il loro sistema di oscuramento..

Vanno sostituiti i coppi in cemento con quelli in laterizio e nello strato superficiale vanno utilizzati, almeno in parte, coppi di recupero.

Le cornici vanno realizzate in legno con tavelle in coppo.

Corpo F : Grado protezione 1

Vanno conservate in loco e restaurate le mensole in pietra sporgenti verso l'esterno sul prospetto ovest.

Il prospetto est (verso la corte) va ricomposto a guisa di portico. Le campate possono essere tamponate da portoni in legno.

Non può essere modificata la copertura, come andamento e come altezza di gronda e di colmo, nei materiali e nella struttura lignea.

Corpo G : Grado protezione 2

Va conservato l'arco posto sul prospetto est, nonché le spalle in pietra che lo sostengono.

In caso di cambio di destinazione d'uso possono essere tamponati sia l'arco sia l'apertura attualmente esistente in direzione nord. Il tamponamento dovrà essere arretrato di trenta centimetri rispetto al filo esterno della muratura esistente ed il paramento esterno dovrà essere in legno e/o vetro.

Salvo diritto di terzi, in caso di cambiamento di destinazione d'uso, ad ovest possono essere resi più profondi di 30 cm di i tagli ora esistenti posti sotto alla copertura. La finestra attualmente esistente può essere integrata da un'altra,

analoga per forma e dimensione, posta in allineamento e simmetrica rispetto alla mezzeria trasversale (asse con orientamento est ovest) del corpo.
Vanno conservati gli elementi lapidei ora esistenti.
Non può essere modificata la copertura, come andamento e come altezza di gronda e di colmo, nei materiali e nella struttura lignea.

Corpo H : Grado protezione 1

Non può essere modificato il prospetto sud rivolto verso la strada in cui va conservata la muratura faccia a viste e gli elementi architettonici e formali attualmente esistenti. Il consolidamento della muratura dovrà avvenire dall'interno.

In caso di cambiamento di destinazione d'uso al fine di un adeguamento aereo illuminante possono essere ingranditi i fori attualmente esistenti ai piani superiori del prospetto est. Essi dovranno conservare il ritmo ed il disegno d'insieme ora in essere.

Salvo diritto di terzi, in caso di cambiamento di destinazione d'uso, ad ovest, al fine di un adeguamento aereo illuminante, può essere realizzato un taglio a tutta altezza posto a ridosso dell'attiguo corpo G. Questo taglio dovrà essere tamponato con un serramento in legno e vetro posto arretrato rispetto al filo esterno della muratura.

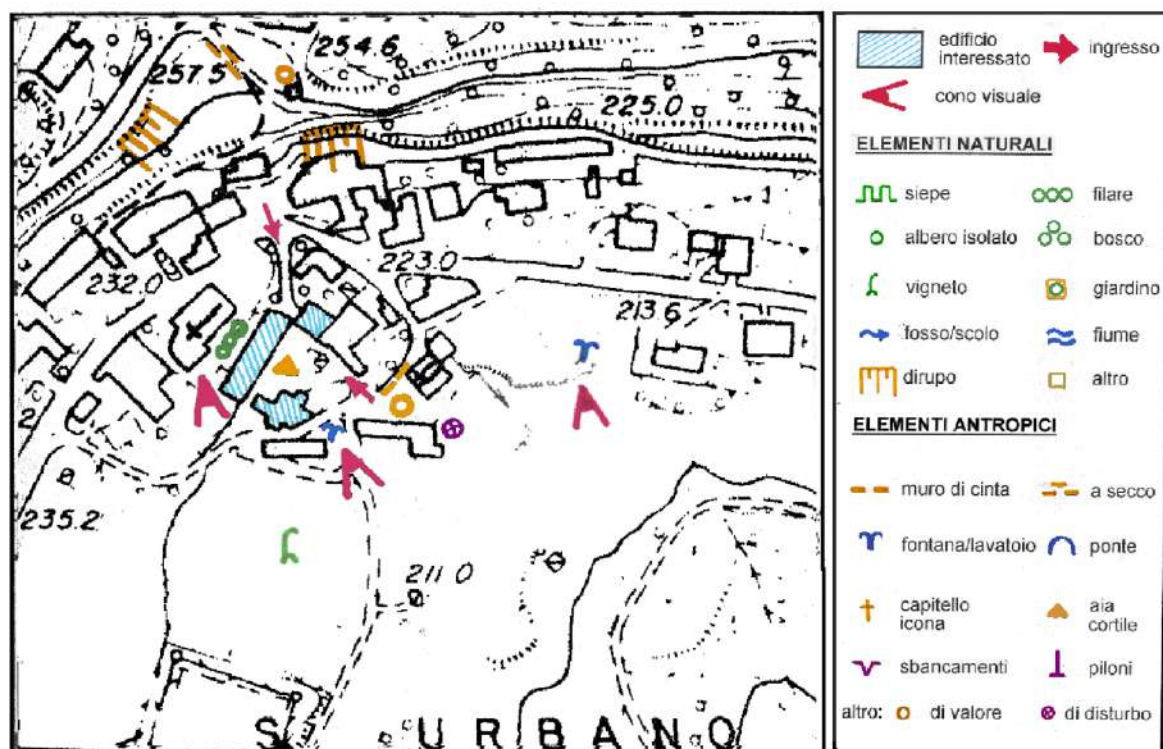
Non può essere modificata la copertura, come andamento e come altezza di gronda e di colmo, nei materiali e nella struttura lignea.

Corpo I : Grado protezione 1

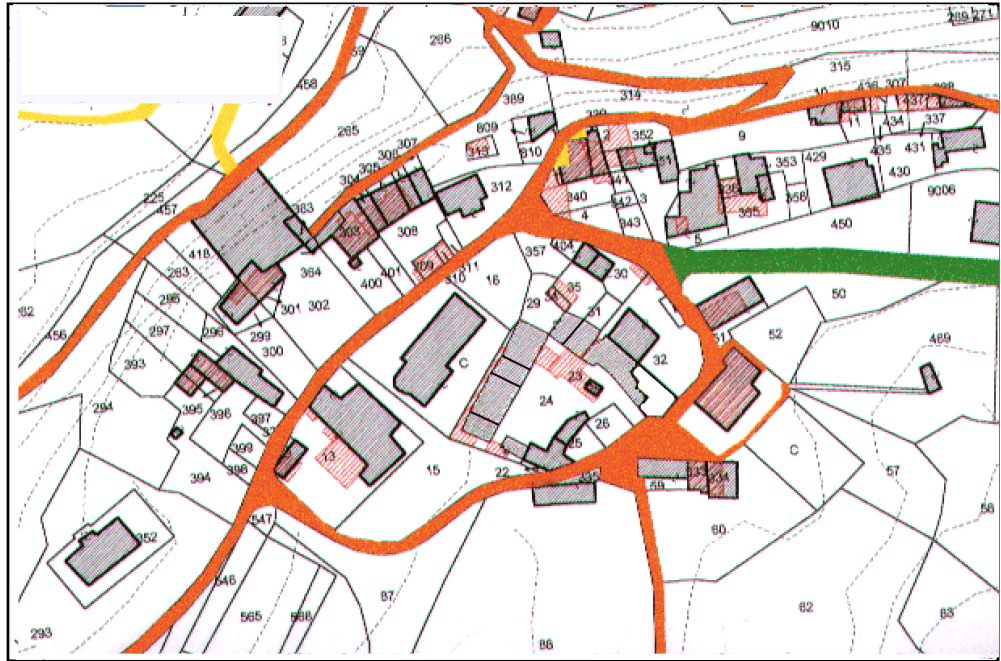
questo volume può essere adibito a deposito o di servizio alla residenza.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



SU_08



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

PRESCRIZIONI INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E L'AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA

Vanno tutelati integralmente, conservati e ripristinati gli elementi che seguono:

- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto.

Va mantenuta l'unitarietà del cortile posto a sud del complesso.

Vanno demolite le baracche in lamiera poste a ridosso del corpo B a sud e sud-est.

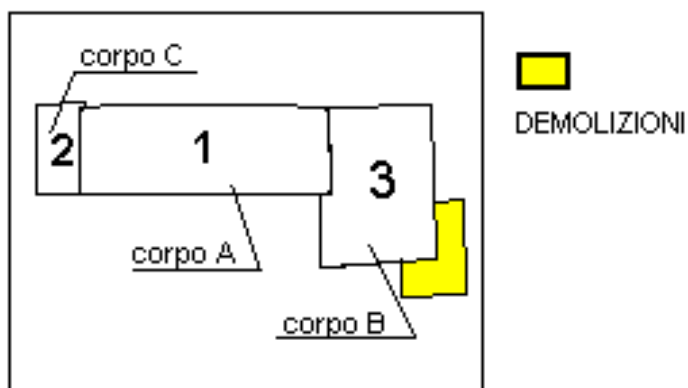
PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Qualsiasi nuovo intervento edilizio che richieda il rilascio di concessione è subordinato alla demolizione di tutti i corpi di fabbrica indicati nella sottostante planimetria.

Destinazioni d'uso:

vanno conservate le attuali destinazioni d'uso a residenza con annessi servizi alla residenza. Per il corpo B oltre che servizi alla residenza quali autorimessa, cantina e magazzino, è ammessa anche la trasformazione in sala riunioni o auditorium o ricreatorio.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

Corpo B : Grado protezione 3

Questo corpo può essere in parte demolito e ricostruito rispettando assolutamente il sedime e le altezze di gronda e di colmo e l'andamento di falda esistente. La parte da salvaguardare è il muro ad est e nord in modo da mantenere il cantonale in pietra e la parte rimasta del portale a nord. Dovrà essere tamponato, almeno in parte, il foro posto sul prospetto nord al primo piano con il portone in ferro basculante. Anche il portone al piano terra va giustapposto rispetto ai montanti del vecchio arco. Può essere riaperta la porta la cui cornice è visibile sul prospetto nord. Il prospetto sud va ricostruito salvaguardando l'aspetto dell'originaria destinazione di annesso rustico.

Corpo C : Grado protezione 2

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500

