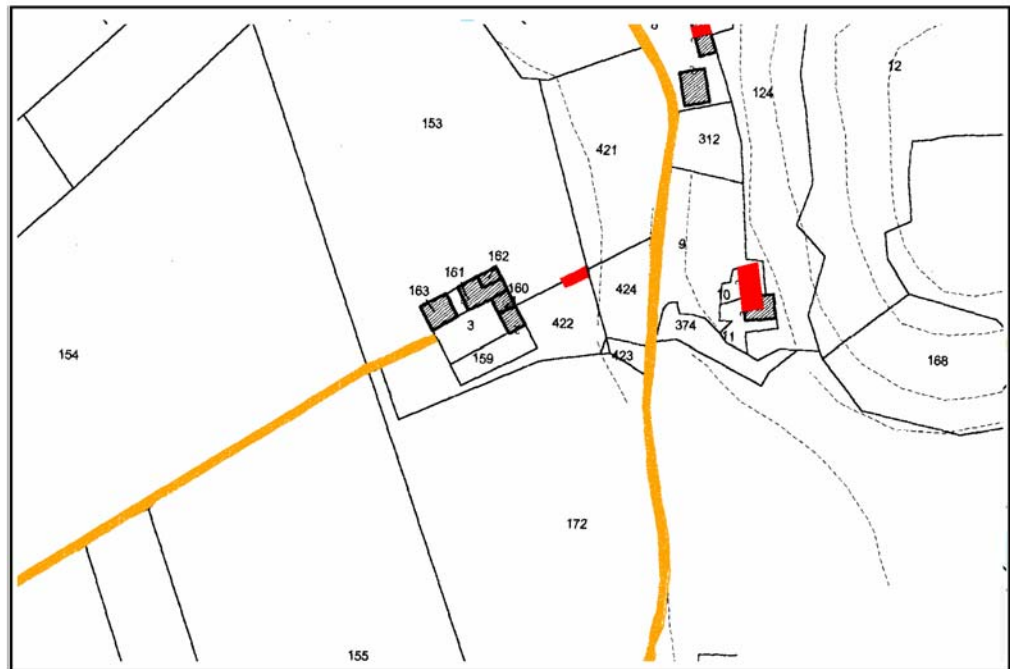


PS_01



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:

- il rapporto con i prati posti a sud, nord ed ovest deve rimanere inalterato senza subire variazioni quali recinzioni, filari o altro elementi di chiusura della visuale;
- il cipresso posto a sud della casa ed i filari di piante esistenti in prossimità della corte;
- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto.

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta ad ovest del complesso anche in caso di frazionamento della proprietà. La pavimentazione in terra battuta attualmente esistente può essere sostituita da ciottolato o mattoni, tipo a mano, sabbati per pavimenti; sono ammessi inserti di ciottoli e/o biancone e/o trachite;

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

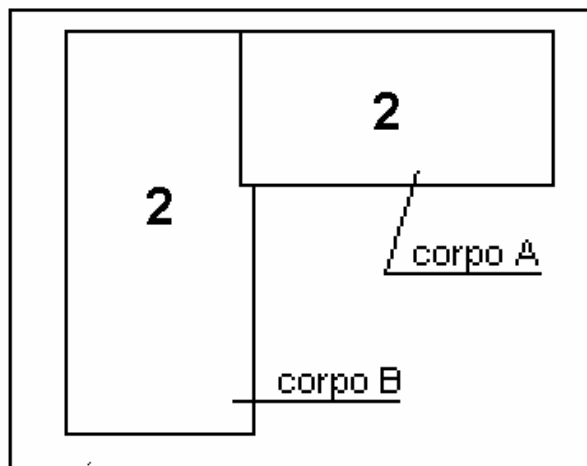
Destinazioni d'uso:

Il corpo A deve rimanere residenziale.

Il corpo B, se non più funzionale alla conduzione del fondo, può essere trasformato in servizi alla residenza al piano terra e in residenziale o in direzionale (studio professionale o ufficio) al primo piano.

Oltre alle destinazioni d'uso sopraindicate è permessa la trasformazione dell'intero complesso in un agriturismo o in un ristorante.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

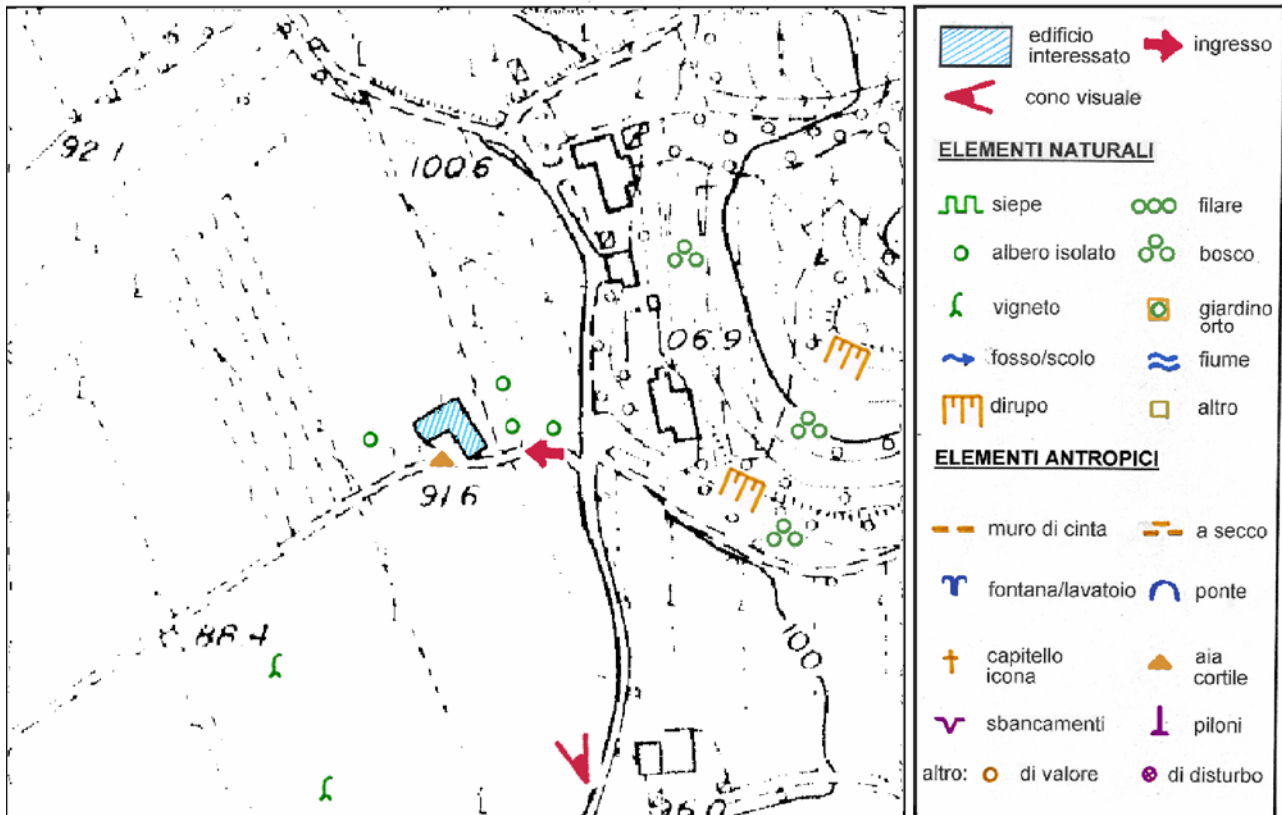
In caso di intervento i solai interni devono rimanere alla quota attuale ed in legno. La copertura può essere leggermente sopraelevata in modo tale che, all'interno, si possa ottenere un sottotetto abitabile con una quota interna da pavimento finito all'intradosso del tetto di 1,8 m. La struttura della copertura dovrà essere in legno ed il manto superiore in coppi.

Corpo B : Grado protezione 2

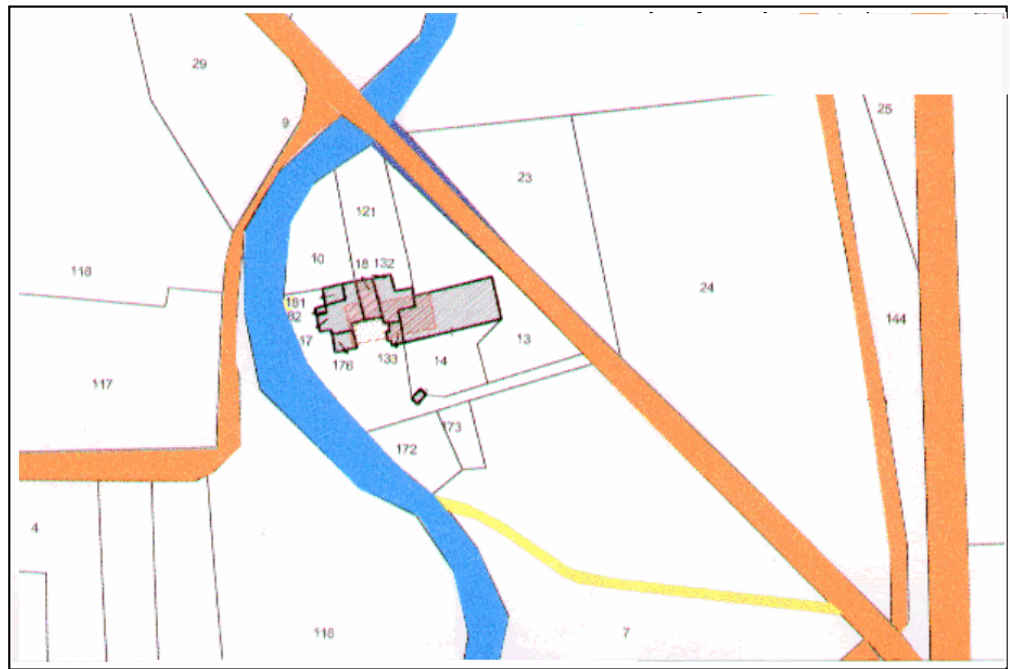
Devono essere rimosse le superfetazioni e i tamponamenti impropri realizzati a sud est del corpo. La copertura deve conservare le attuali altezze e l'attuale posizione del colmo e può conservare le attuali dimensioni della falda ovest. Deve essere restaurata, conservata e riutilizzata la struttura lignea del tetto, i coppi e la soluzione strutturale portante della copertura ed in particolare il pilastro centrale con i due puntoni e la trave a mensola di sostegno. Il coperto nella sua faccia inferiore dovrà essere finito con morali in legno e piastrelle in laterizio faccia a vista. In caso di cambio di destinazione d'uso l'attuale solaio del fienile può essere sopraelevato fino a farlo coincidere per quota con quello esistente tra piano terra e primo piano del corpo A. Il solaio, che dovrà essere in legno, può essere prolungato verso ovest fino a coprire, anche solo in parte, l'attuale portico a doppia altezza. I tamponamenti verso sud e verso ovest delle aperture tra i pilastri possono solo essere tamponati con un serramento in legno e/o vetro e sulle parti cieche può essere riproposto esternamente un tavolato in legno di colore naturale analogo a quello attualmente esistente (vedi rilievo fotografico).

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



PS_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:

- il corso d'acqua posto ad ovest che va regolarmente pulito e mantenuto;
- 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.

Va mantenuta l'unitarietà delle corti poste a sud del complesso che dovranno rimanere in terra battuta e prato.

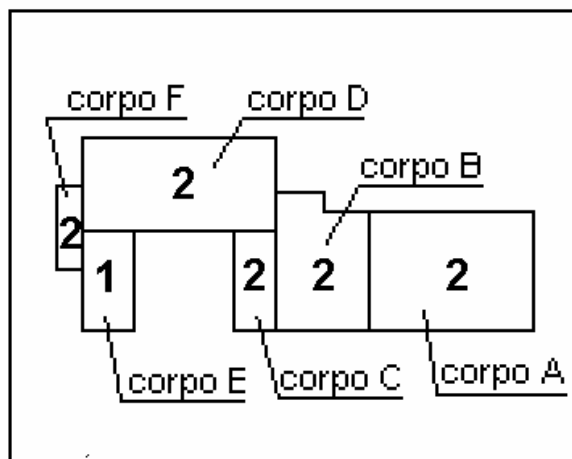
Qualsiasi intervento edilizio sui corpi costituenti il complesso dovrà prevedere un progetto per l'arredo esterno con risistemazione della corte di pertinenza, che non potrà in alcun caso essere ulteriormente frazionata, e degli spazi aperti posti a nord del complesso.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

- Il corpo A deve rimanere annesso rustico.
- 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 rimanere residenziale.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

Il portone in ferro rivolto verso la strada va sostituito da uno in legno a doppia fodera con rivestimento superficiale in tavole preferibilmente in castagno o olmo con incastro a battente scorniciato. Va salvaguardata e valorizzata la serie di colonne in pietra con relativi basamenti e capitelli. Sopra al colonnato come tamponamento esterno, può essere proposto o un grigliato in mattone faccia a vista a orditura semplice o in alternativa può essere proposto un tavolato ligneo.

Corpo B : Grado protezione 2

Va conservata integralmente la cantina interrata e relativo accesso. La bocca di lupo che inluma la cantina va conservata e valorizzata; essa non può in alcun modo essere ostruita.

Corpo C : Grado protezione 2

Corpo D : Grado protezione 2

In caso di rifacimento della copertura la struttura dovrà essere in legno e andrà riproposta la stessa orditura dei travi attualmente esistente con pilastri di sostegno e relative travi rompitratta a sbalzo. Il portone scorrevole in ferro sul prospetto ovest va sostituito da un portone in legno. La copertura in ondulato davanti al summenzionato portone va rimossa. In caso di trasformazione in residenziale della parte posta ad ovest, sul prospetto nord, al primo piano potranno essere aperte al massimo quattro finestre analoghe per forma e dimensione a quelle già esistenti allo stesso piano nella parte est dello stesso prospetto.

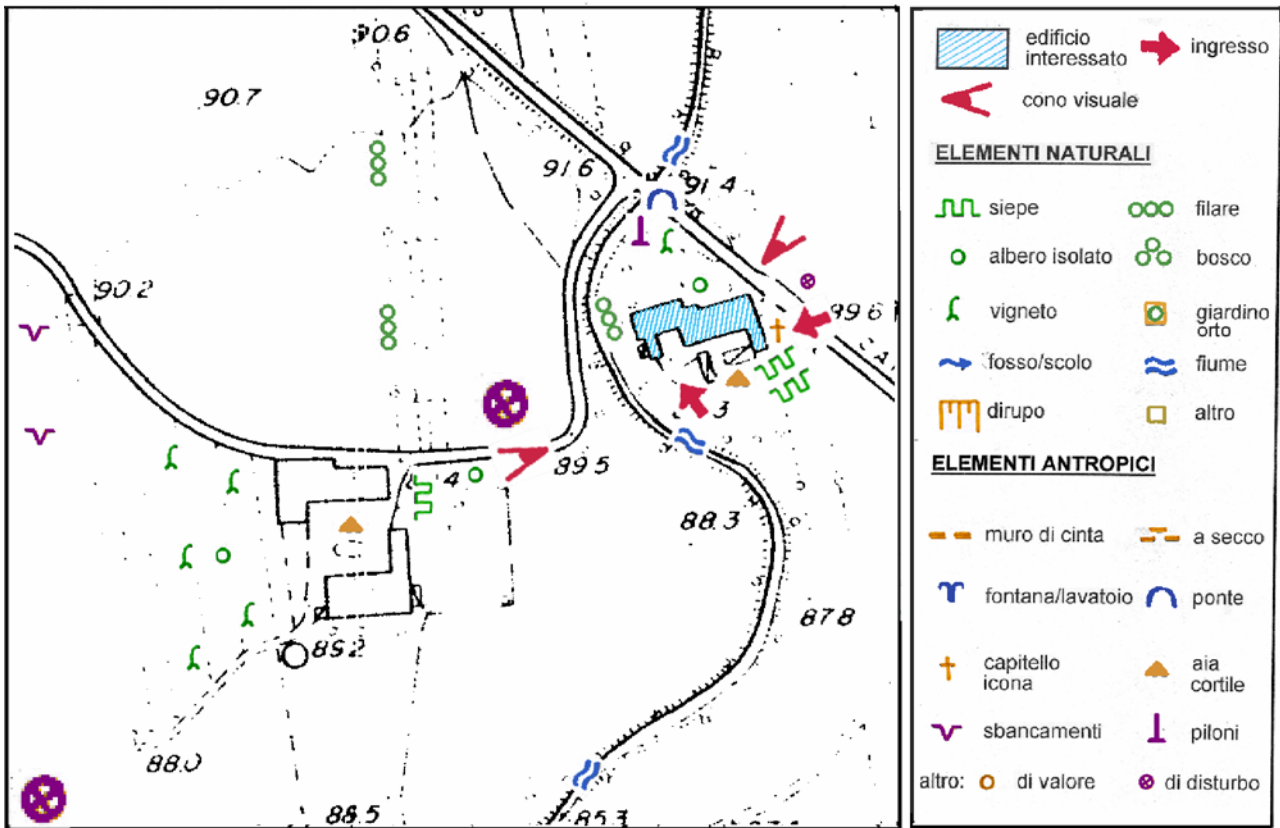
Corpo E : Grado protezione 1

In caso di ritinteggiatura del prospetto sud dovrà essere conservato in facciata l'attuale bicromatismo.

Corpo F : Grado protezione 2

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



PS_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:

- il corpo B in tutte le sue componenti e finiture interne ed esterne compresa la mensola in legno a sbalzo del fienile.
- con i visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto.

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.

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

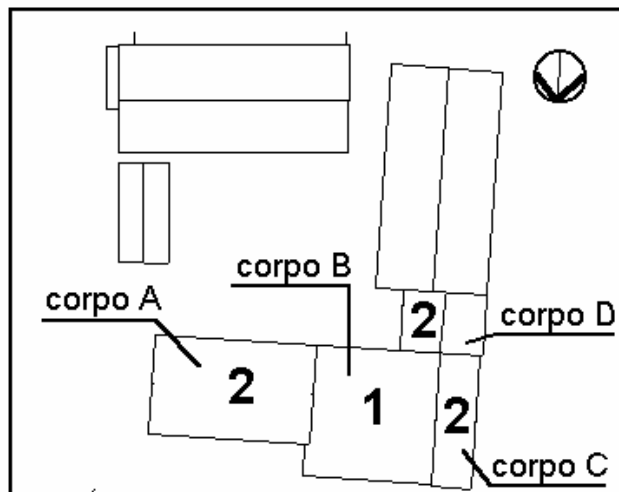
Va mantenuta l'unitarietà della corte posta al centro del complesso anche in caso di frazionamento della proprietà. Va conservata la pavimentazione in terra battuta e ghiaia attualmente esistente. La pavimentazione della corte può essere solo sostituita da acciottolato o mattoni, tipo a mano, sabbati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

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

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

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

Corpo B : Grado protezione 1

Corpo C : Grado protezione 2

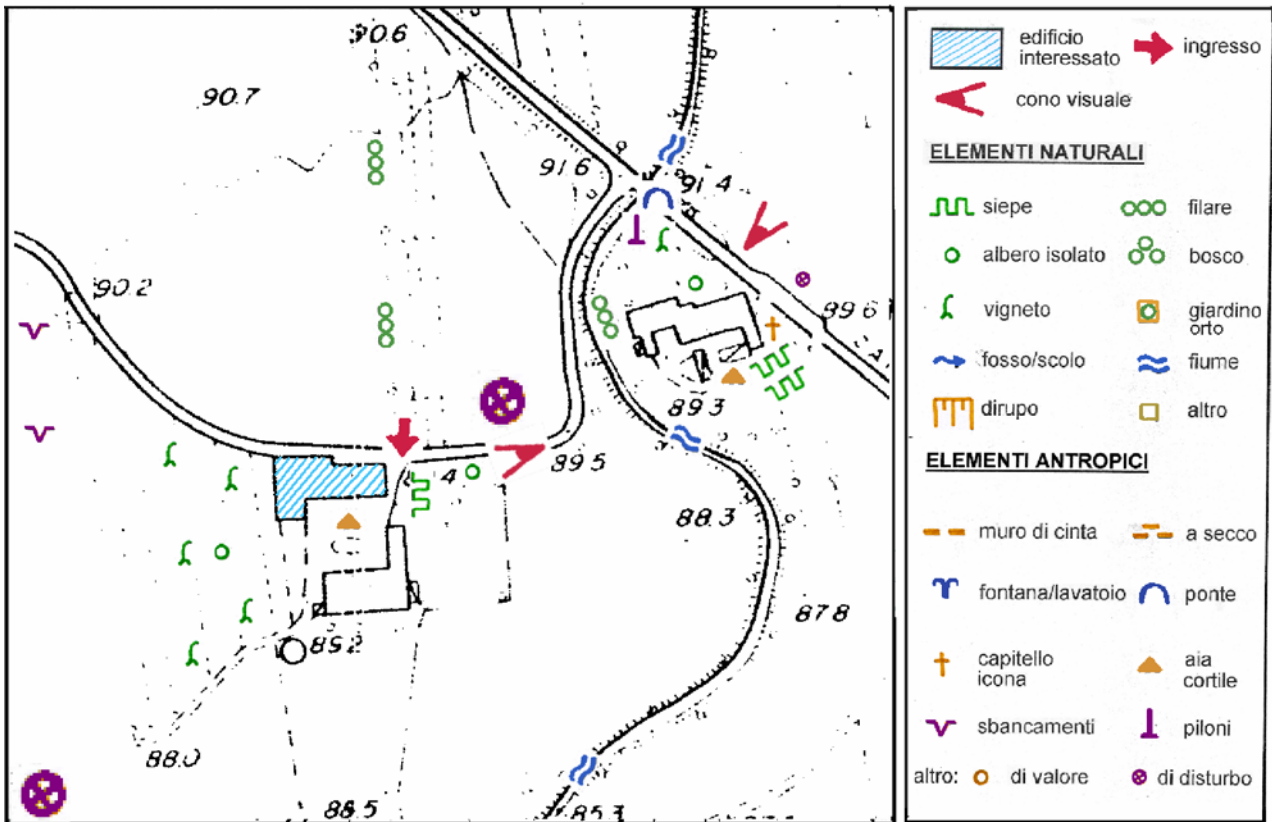
E' ammessa la ricomposizione delle forature del prospetto est previa presentazione di un rilievo particolareggiato e critico della facciata e salvaguardando e valorizzando gli elementi formali di antica origine.

Corpo D : Grado protezione 2

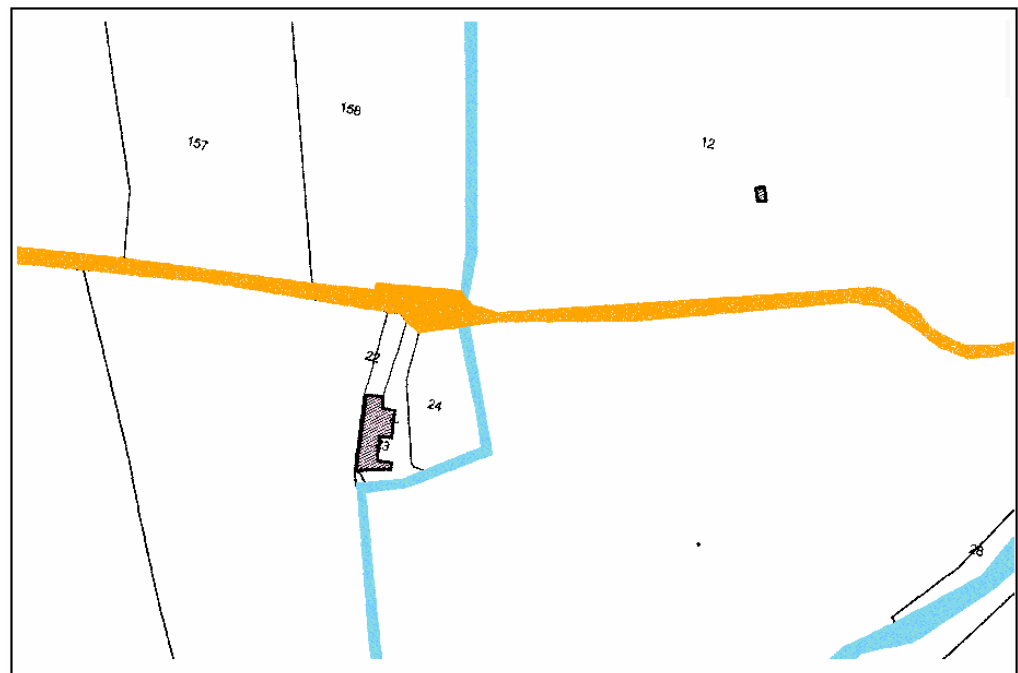
E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale. Il prospetto est, verso la corte, dovrà conservare l'aspetto attuale. Il portico potrà essere tamponato con un serramento in legno e/o vetro adottando per le eventuali parti cieche un tavolato analogo per aspetto a quello in essere. Sul prospetto ovest è ammessa la ricomposizione delle forature anche tramite aperture ex novo previa presentazione di un rilievo ecc. (vedi sopra)

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



PS_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:

- le pietre che ospitavano gli alberi delle ruote da mulino;
- tutte le pietre con iscrizioni presenti nel complesso con particolare riferimento a quella sul prospetto nord del corpo B e alla sovrastante piccola scultura;
- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto.

Vanno mantenuti i prospetti in pietra faccia a vista, con particolare riferimento ai prospetti sud, ovest e nord dell'intero complesso. E' consentito il loro restauro attraverso pulitura, stuccatura, consolidamento e protezione superficiale.

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

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta ad est del complesso. Essa non deve essere ridotta ulteriormente di larghezza. Eventuali aree mattonate adibite ad aia ed eventuali marciapiedi in pietra vanno recuperati al loro aspetto originario. Il resto della pavimentazione può essere o in terra battuta, o in ghiaino, o parte in acciottolato e parte a verde. La stradina d'accesso va realizzata in Macadam.

Va conservata e regolarmente pulita l'alberatura posta a nord del complesso. La creazione di ulteriori filari arborei anche in funzione del soleggiamento è subordinata alla presentazione di un progetto per la sistemazione organica degli spazi aperti attorno agli edifici.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

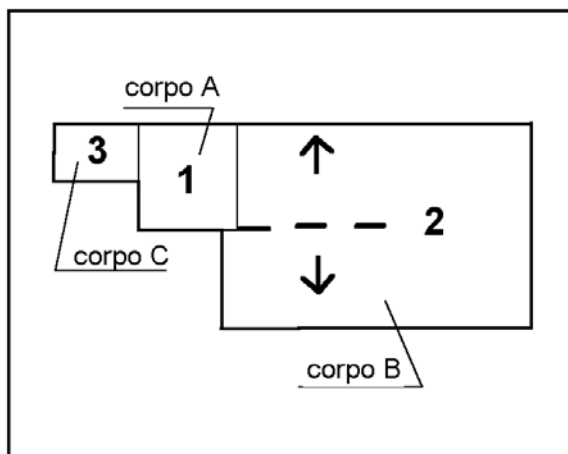
Destinazioni d'uso:

Il corpo A deve rimanere residenziale.

Il corpo B può essere trasformato in servizi alla residenza al piano terra e residenziale o direzionale al primo piano.

Il corpo C deve rimanere annesso rustico.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 1

La copertura di questo corpo può conservare l'attuale conformazione o può essere ricondotta alla probabile tipologia originale a quattro falde tipica delle torri colombaie. In questo caso devono essere ripristinate sul prospetto sud e nord le mensole in pietra per il sostegno della cornice del tetto identiche a quelle esistenti sui prospetti est ed ovest. La copertura in qualsiasi caso dovrà avere la struttura in legno ed il manto in coppi. Al piano sottotetto possono essere riaperte le finestre ora chiuse da mattoni, in caso contrario va lasciato a vista l'attuale bel tamponamento.

Corpo B : Grado protezione 2

Va demolita la sopraelevazione di parte della copertura sulla parte sud-ovest del corpo ricostituendo l'unità della falda ovest. In caso di rifacimento della copertura la struttura dovrà essere riproposta in legno con orditura identica all'attuale con i pilastri in corrispondenza del colmo e con i relativi travi rompitratta. Va riproposto anche il puntone ligneo visibile sul prospetto nord. In caso di cambio di destinazione d'uso il portico dovrà rimanere aperto e a tutta altezza. Esso dovrà essere pavimentato o in acciottolato o in ammatonato. Il solaio tra piano terra e primo piano potrà essere leggermente sollevato ma dovrà essere riproposto con la stessa struttura lignea dell'attuale conservando, se possibile, gli attuali travi o sostituendoli con altri di forma e di dimensioni analoghe. Il prospetto della attuale stalla e dell'attuale fienile rivolti verso il portico devono conservare l'attuale impostazione con un tamponamento in muratura al piano terra e con i pilastri di sostegno della copertura a vista al primo piano. Su questo prospetto interno potrà essere modificata la posizione e le dimensioni dei fori al piano terra mentre

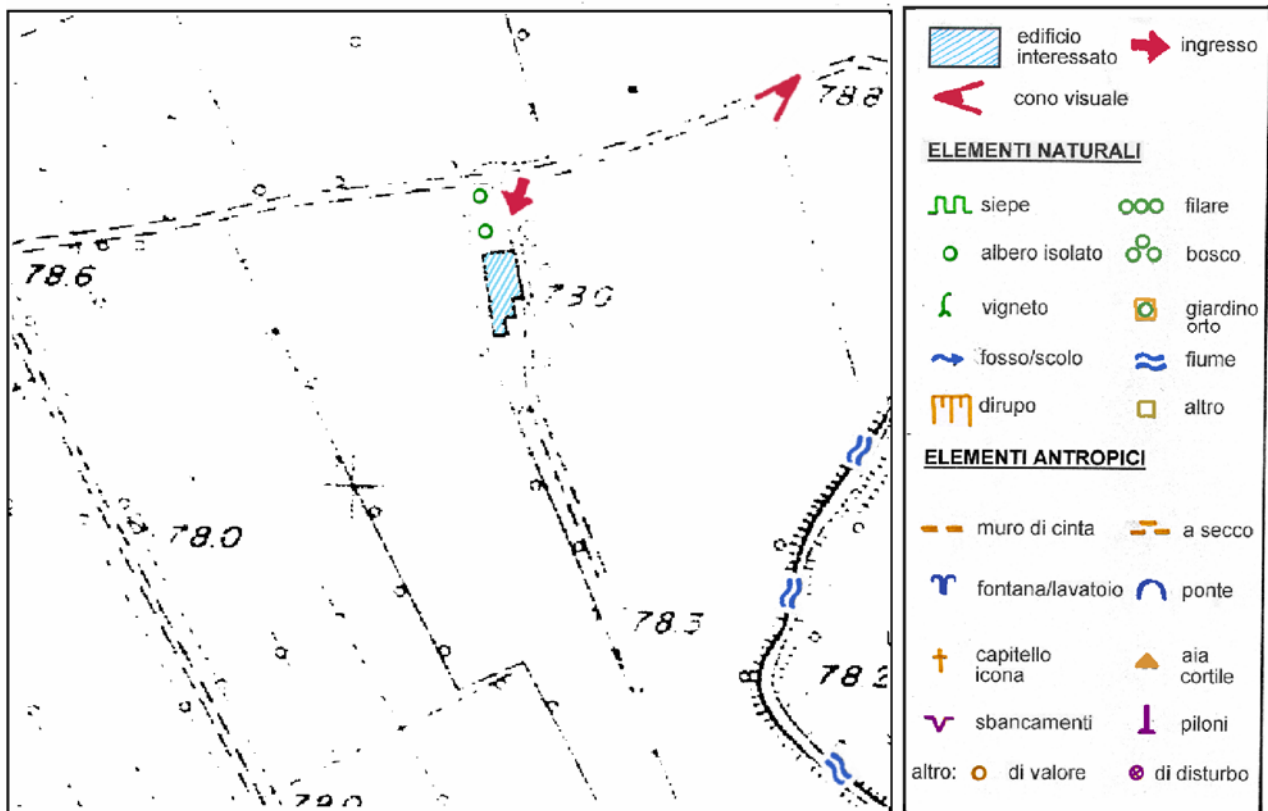
il primo piano potrà essere tamponato solo con un serramento in legno e/o vetro posto sull'asse di mezz'ora dei pilastri. Al fine di soddisfare i rapporti aereoilluminanti è possibile prevedere la creazione di un cavedio o di lucernari, in misura contenuta, disposti ordinatamente sulla falda ovest della copertura.

Corpo C : Grado protezione 3

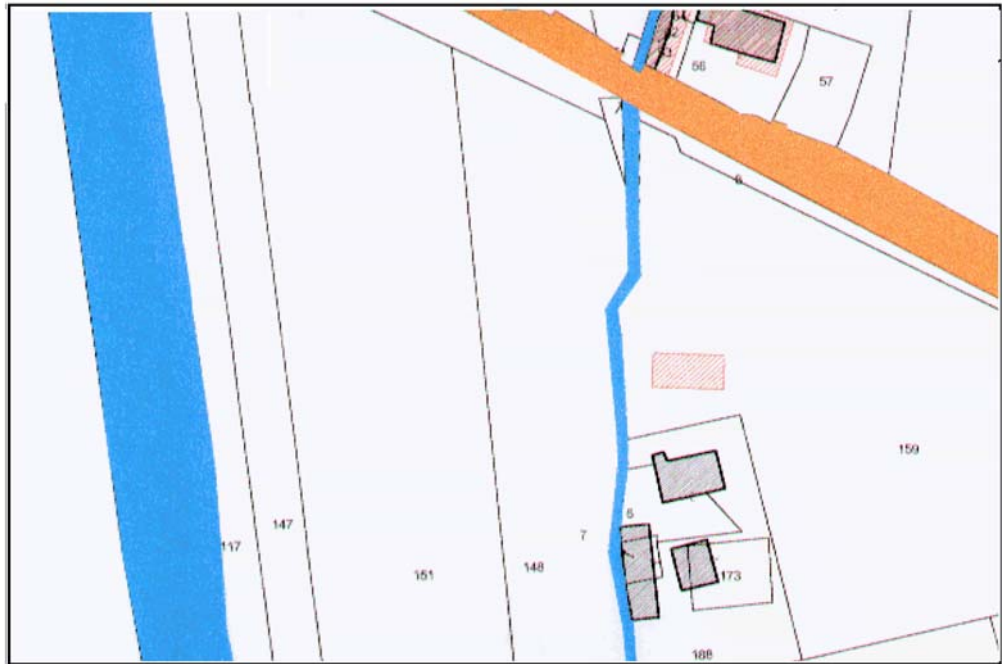
La facciata ad est può essere ricomposta.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



PS_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:

- i muri di sostegno del cancello posto lungo la strada Arzignanese;
- Il terrapieno su cui insiste la stradina d'accesso e i pendii su entrambi i lati con particolare cura per l'alberatura esistente;
- Il pozzo posto all'accesso da nord alla corte;
- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto.

Non è ammessa la modifica delle quote di gronda e colmo e la modifica degli andamenti delle falde.

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta al centro del complesso. Eventuali aree mattonate adibite ad aia ed eventuali marciapiedi in pietra vanno recuperati al loro aspetto originario. Il resto della pavimentazione deve essere o in terra battuta e ghiaio o parte in acciottolato e parte a verde.

Il filare di viti posto a ridosso della facciata sud del complesso può essere conservato ed è possibile prevedere la creazione di una struttura lignea di modesta sezione per il suo sostegno.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

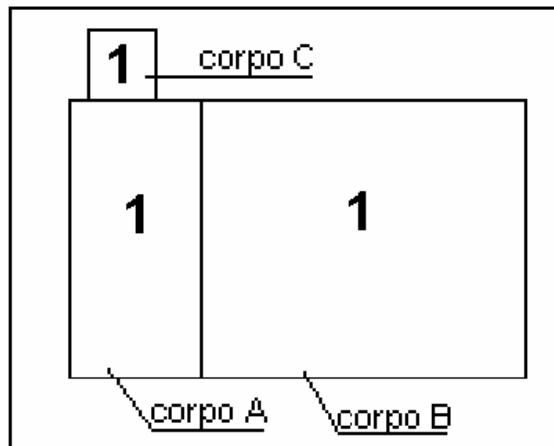
Destinazioni d'uso:

Il corpo A deve rimanere residenziale.

Il corpo B deve rimanere annesso rustico.

Il corpo C deve rimanere annesso rustico.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 1

La reintonacatura del prospetto sud dovrà avvenire conservando le parti migliori dell'esistente ed integrandole con un intonaco della stessa tonalità. La facciata va conservata con particolare attenzione in tutte le sue finiture. Non possono essere variate le quote interne dei solai che dovranno rimanere in legno.

Corpo B : Grado protezione 1

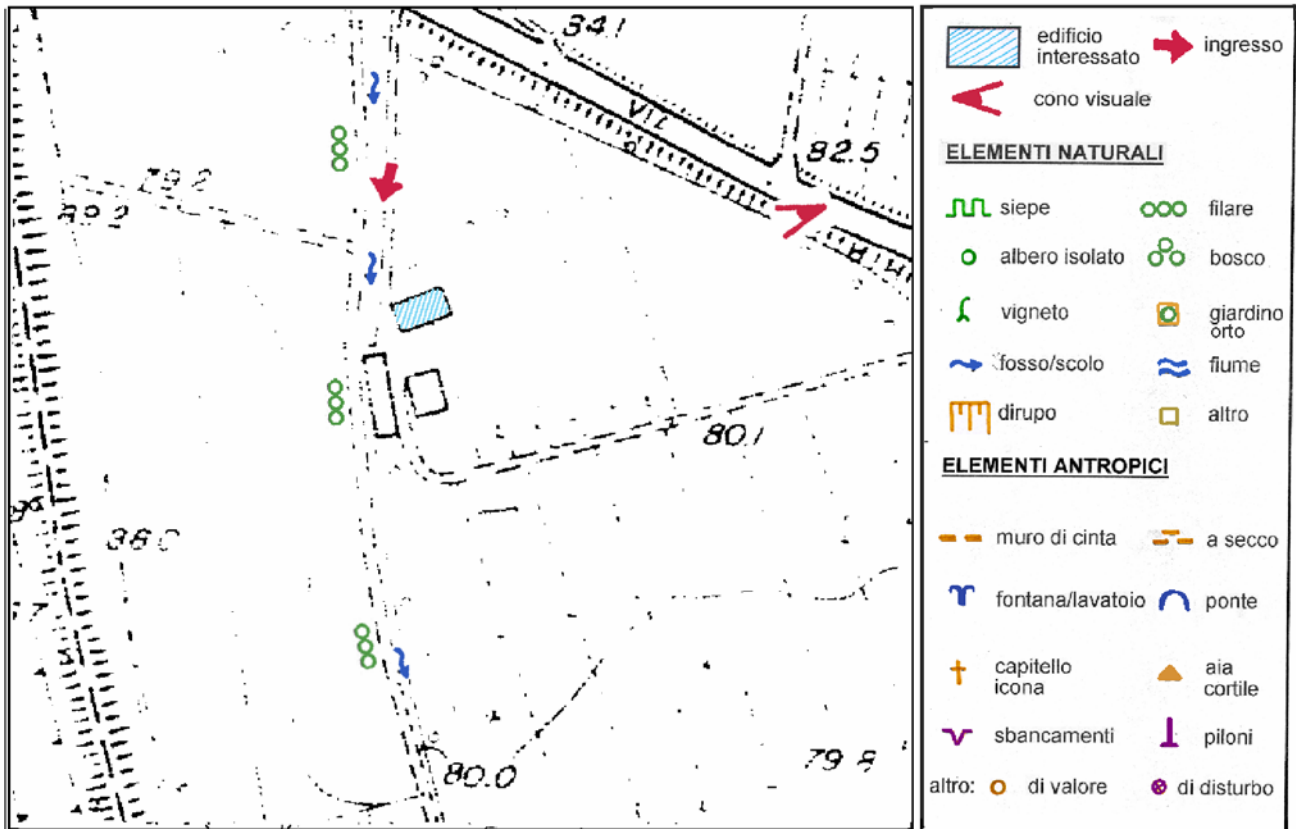
Vanno mantenuti i prospetti in pietra faccia a vista. E' consentito il loro restauro attraverso pulitura, stuccatura, consolidamento e protezione superficiale.

Corpo C : Grado protezione 1

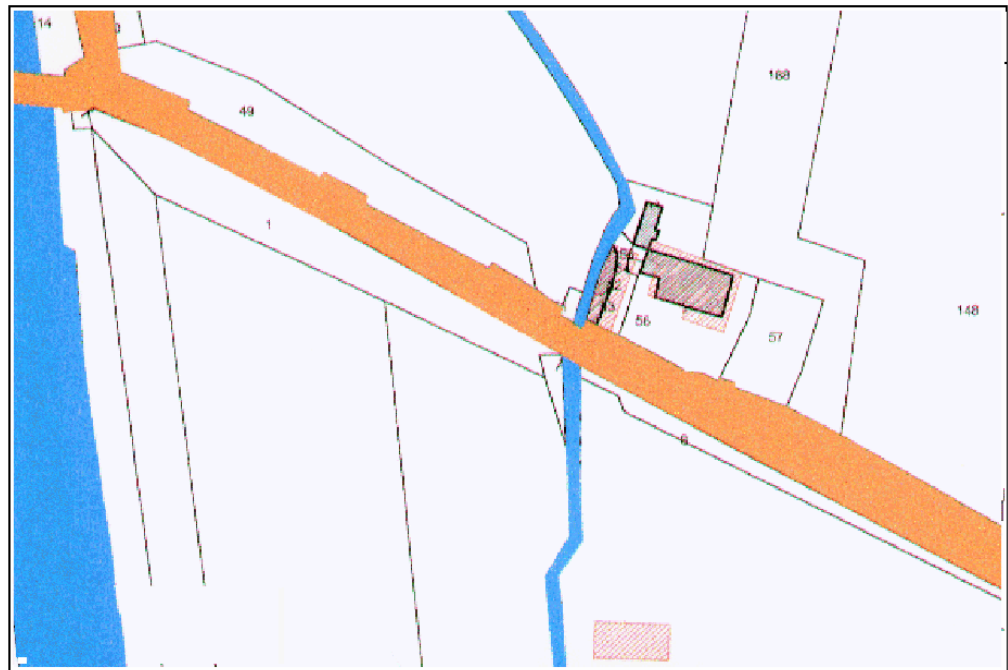
Vanno mantenuti i prospetti in pietra faccia a vista. E' consentito il loro restauro attraverso pulitura, stuccatura, consolidamento e protezione superficiale.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



PS_06



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 pozzo e i pilastri a fianco che vanno restaurati;
- apparati idraulici, quali canali e saracinesche, interrati e fuori terra relativi al passato funzionamento del mulino;
- le pietre che ospitavano gli alberi delle ruote da mulino e quelle che formavano un marciapiede a ridosso del prospetto ovest del corpo A
- tutte le pietre con iscrizioni presenti nel complesso;
- 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.

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta ad est dei corpi oggetto della scheda. Va ricomposta l'area a nord dei corpi oggetto della scheda attualmente in stato di abbandono valorizzando gli elementi storici ed eliminando le murature più recenti.

La vegetazione lungo le scarpate e nelle parti verdi dovrà essere di tipo tradizionale evitando l'eccessivo uso di piante da giardino

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

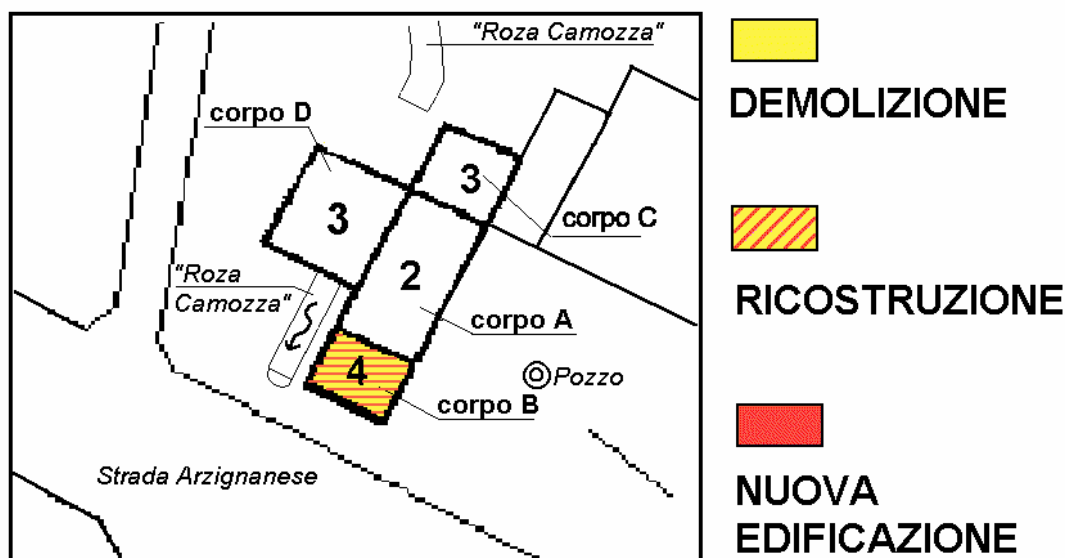
Il corpo A deve rimanere residenziale.

Il corpo B può essere ricostruito ed adibito a residenza o a servizi alla residenza.

Il corpo C può essere adibito al piano terra a servizi per la residenza ed al primo piano ad uso residenziale.

Il corpo D può essere trasformato in residenziale.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

Va conservata l'attuale quota del solaio tra piano terra e primo piano mentre la copertura può essere leggermente sopraelevata con muratura uguale all'esistente al fine di garantire un miglior uso del primo piano che dovrà essere mansardato. Il prospetto est va conservato nel suo aspetto attuale.

Corpo B : Grado protezione 4

Può essere ricostruito ad un solo piano. La copertura dovrà essere a due falde identiche per inclinazione a quelle esistenti sul corpo A a fianco. Anche la linea di colmo del tetto dovrà essere allineata sull'asse nord-sud a quella del corpo A. I fori su questo corpo dovranno essere identici per forma, dimensione e finitura a quelli esistenti sul corpo A.

Corpo C : Grado protezione 3

Questo corpo può subire un cambio di destinazione d'uso ma dovrà conservare l'impostazione formale attuale ad annesso rustico. I paramenti murari dovranno rimanere con i materiali attuali lasciati a vista. Al piano terra esso potrà essere adibito a servizio per la residenza (autorimessa, cantina, ecc.) mentre il primo

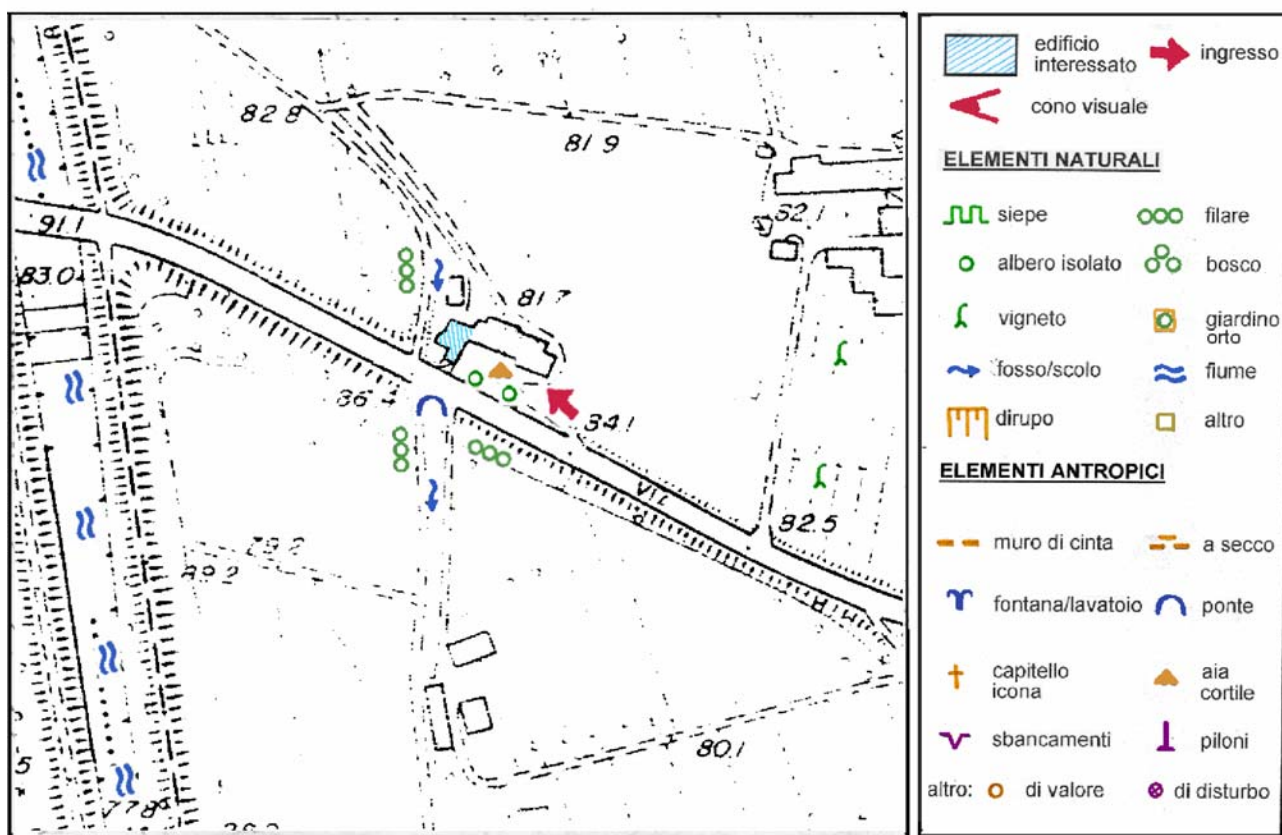
piano può essere adibito ad uso residenziale. I tamponamenti verso i lati attualmente aperti dovranno essere realizzati su entrambi i piani con serramenti in legno e/o vetro arretrati di 20 cm rispetto al filo esterno delle murature esistenti.

Corpo D: Grado protezione 3

Può essere trasformato in residenza conservando la medesima forma e le dimensioni attuali. La copertura dovrà essere ripristinata con struttura in legno e manto in coppi di laterizio proseguendo la falda ovest del corpo A. Sul prospetto sud (rivolto verso la strada arzignanese) il paramento murario non deve addossarsi al muro del corpo A ma deve interrompersi in corrispondenza dell'originale canale acqueo sottostante creando una finestra a sviluppo verticale a tutta altezza larga come il canale. Su questo prospetto non possono essere aperti altri fori. Fatti salvi diritti di terzi, gli altri prospetti possono essere modificati creando finestre tra loro allineate di forma tradizionale. L'attacco al muro del corpo A del pavimento di questo volume dovrà essere sollevato in modo da liberare la antica pietra risalente al mulino, che andrà restaurata, (vedi foto 11 del rilievo fotografico) ed andrà posta particolare cura nella salvaguardia dei manufatti sottostanti (vedi foto 10 e 12 del rilievo fotografico).

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



PS_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:

- l'aia con i suoi cordoli perimetrali e la pompa per l'acqua antistante il corpo B;
- 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. Tutte le strutture dei tetti dovranno rimanere in legno e dovrà essere riproposta l'orditura esistente in particolar modo per quanto riguarda le capriate del corpo B.

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.

Qualsiasi intervento edilizio sui corpi costituenti il complesso dovrà prevedere un progetto per l'arredo esterno con risistemazione dell'aia, della corte e della piantumazione contestuale.

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, sabbati per pavimenti; sono ammessi inserti di ciotoli e/o biancone e/o trachite;

A ridosso del muro di confine tra la corte e la strada posta ad ovest può essere creata una fascia verde atta ad ospitare un filare di piante autoctone o siepi.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Oss.

Il corpo A deve rimanere residenziale.

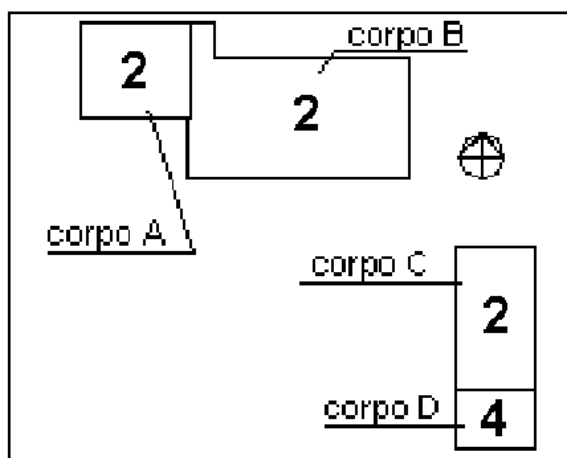
Il corpo B, se non più funzionale alla conduzione del fondo, ad esclusione del portico a tutta altezza, può essere trasformato in residenziale o in direzionale (studi professionali o uffici).

Il corpo C, se non più funzionale alla conduzione del fondo, può essere trasformato in servizi alla residenza.

Il corpo D deve rimanere annesso rustico.

Oltre alle destinazioni d'uso sopraindicate è permessa la trasformazione dell'intero complesso (corpo A, corpo B e corpo C) in un ristorante; esso può anche ospitare una sede bancaria ed in questo caso vanno adibiti a tale scopo il corpo A ed il corpo B mentre il corpo C potrà ospitare servizi di supporto.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

La forometria con relative cornici e finiture quali balconi ed inferiate e la composizione dei prospetti sud, est e nord non può essere modificata. Al solo fine di adeguare i vani ai rapporti aereoilluminanti è permessa, sul prospetto ovest rivolto verso la strada, l'apertura di finestre identiche per dimensione, forma e finiture alle esistenti su ciascun piano del prospetto sud. Il prospetto dovrà apparire compositivamente ordinato. La reintonacatura del prospetto verso la corte dovrà avvenire conservando le parti migliori dell'esistente ed integrandole con un intonaco della stessa tonalità.

Corpo B : Grado protezione 2

Il portico rivolto a sud deve rimanere a doppia altezza. Esso può essere tamponato con un serramento in legno e/o vetro solo in caso di cambio di destinazione d'uso in ristorante o agenzia bancaria; in tutti gli altri casi esso dovrà rimanere aperto. Devono essere rimossi tutti i portoni in ferro, con particolare riguardo per quello sul prospetto est. Essi possono essere solo sostituiti da portoni a doppia anta in legno realizzati a doppia fodera. Il prospetto della attuale stalla e dell'attuale fienile rivolti verso il portico devono conservare l'attuale impostazione con un tamponamento in muratura al piano terra e con i pilastri di sostegno della copertura a vista al primo piano. Su questo prospetto interno potrà essere modificata la posizione e le dimensioni dei fori al piano terra mentre il primo piano potrà essere tamponato solo con un serramento in legno

e/o vetro posto sull'asse di mezzeria dei pilastri. In caso di cambio di destinazione d'uso possono essere aperte nuove finestre al primo piano sul prospetto nord. Esse dovranno essere in numero massimo di sei e dovranno essere allineate verticalmente con le finestre esistenti al piano terra in modo che ve ne siano due a ciascuna delle estremità e due allineate con quelle poste al centro. Le nuove finestre dovranno avere la stessa larghezza e la stessa finitura di quelle esistenti al piano terra ma l'altezza dovrà essere analoga a quella esistente sul prospetto ovest del corpo A a fianco.

Corpo C : Grado protezione 2

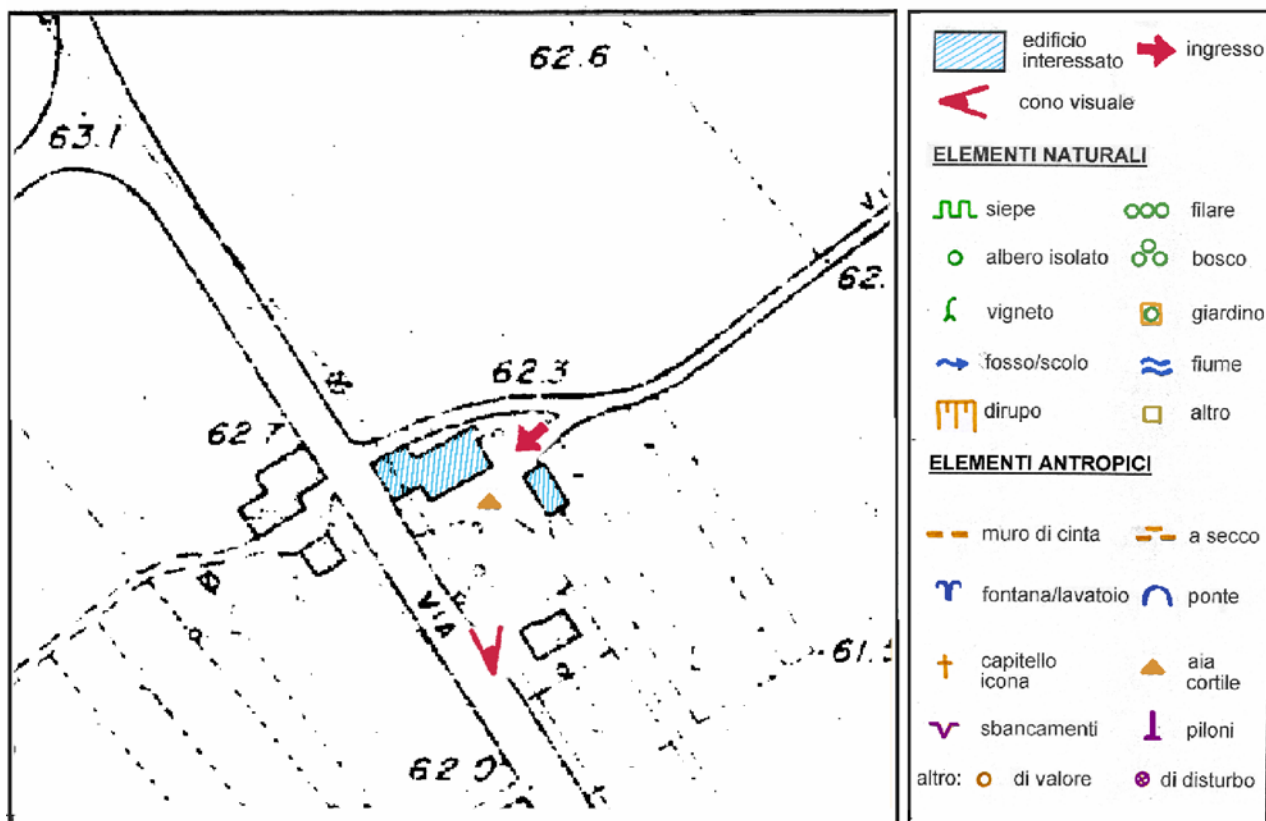
Non possono in alcun modo essere modificati i prospetti. Il portico rivolto ad ovest può essere tamponato solo con un serramento in legno e/o vetro e nelle parti cieche da un tavolato ligneo.

Corpo D : Grado protezione 4

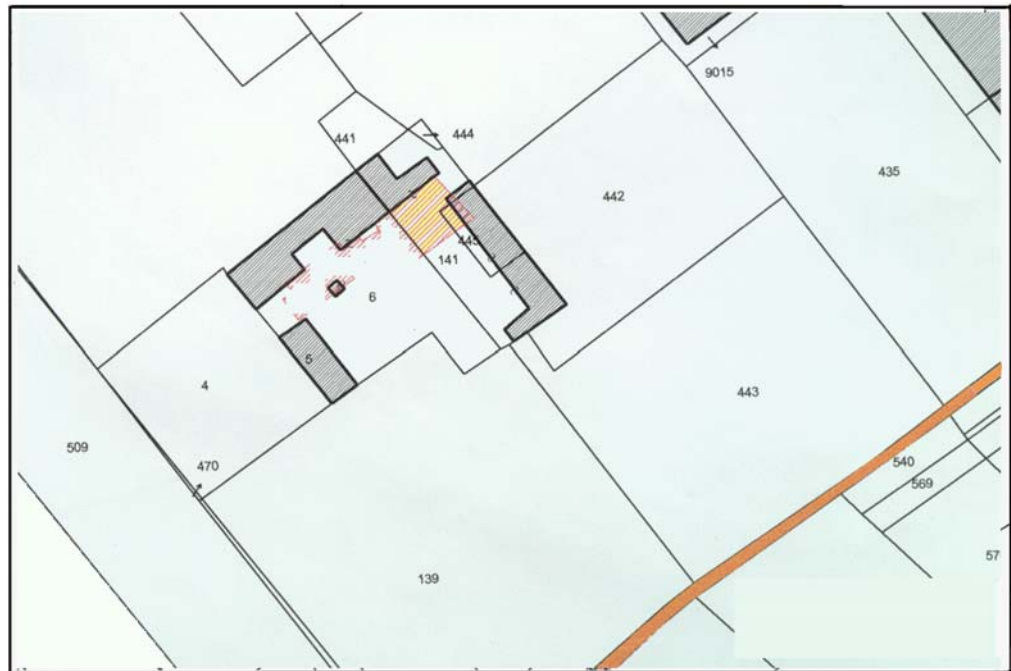
Tutti i muri perimetrali di questo corpo vanno sostituiti. I nuovi muri dovranno apparire o in mattoni o in pietra evitando le commistioni tra i due materiali. In caso venga riproposto, nel prospetto ovest, il portone d'accesso esso dovrà essere centrato rispetto alla facciata. Sul prospetto est potranno essere aperte due finestre, tra loro allineate orizzontalmente, identiche per dimensioni a quelle esistenti sul prospetto nord del corpo B.

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 liberate 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 ciotoli e/o biancone e/o trachite;

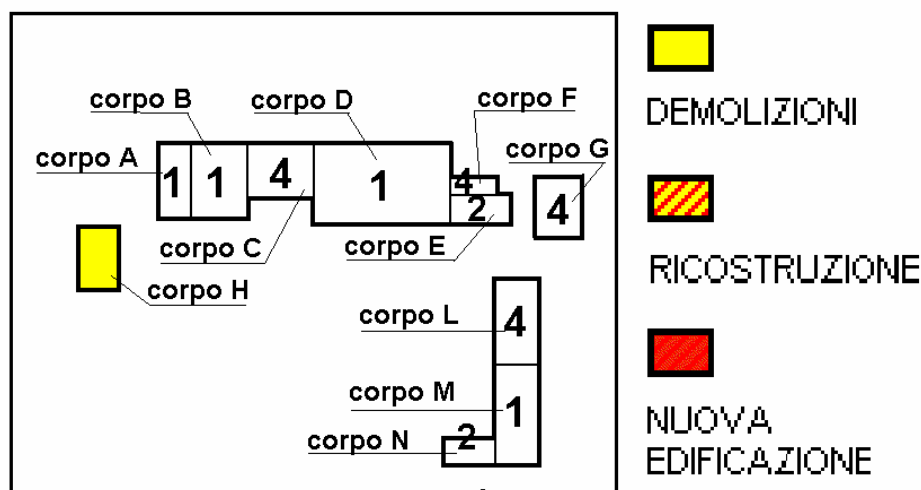
Può essere riproposto nella posizione originale il manufatto del pozzo e relativa copertura mentre per quanto riguarda l'escavazione del foro va richiesto il permesso agli uffici preposti.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

- Il corpo A deve rimanere annesso rustico.
- Il corpo B deve rimanere annesso rustico.
- 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 essere demolito.
- Il corpo L deve rimanere residenziale.
- Il corpo M deve rimanere annesso rustico.
- Il corpo N deve rimanere annesso rustico.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 1

Il portone sul prospetto sud con le sue attuali ante deve essere integralmente conservato.

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 pannelle 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 : Demolizione

Corpo L : Grado protezione 4

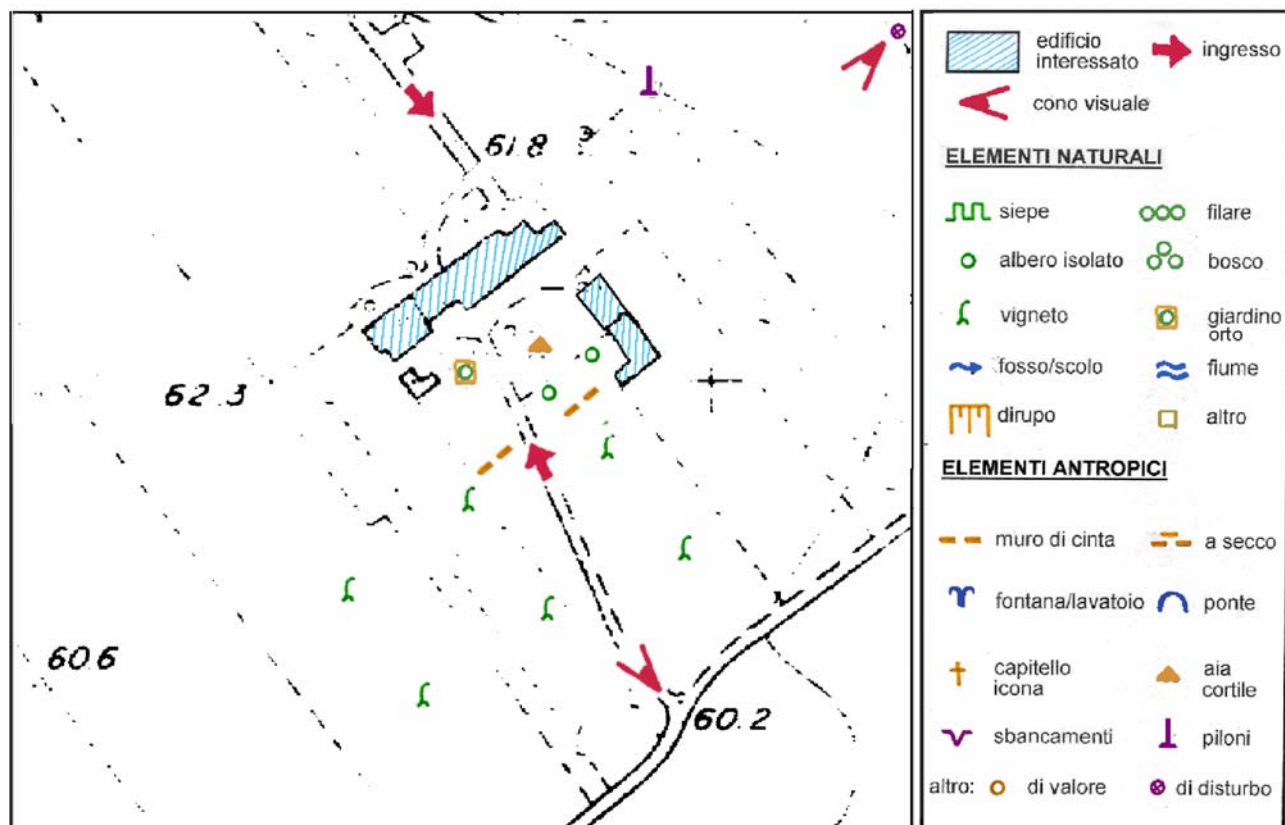
La cornice del tetto in muratura attualmente esistente va demolita e sostituita da una di pari dimensioni in legno e piastrelle o analoga per orditura a quella attualmente esistente sul corpo M a fianco.

Corpo M : Grado protezione 1

Corpo N : Grado protezione 2

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



PS_09



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:

- elementi lapidei di pregio nonché eventuali iscrizioni o date che dovessero emergere dall'opera di recupero del complesso;
- 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. Tutte le strutture dei tetti dovranno rimanere in legno e dovrà essere riproposta l'orditura esistente in particolar modo per quanto riguarda il corpo B ed il corpo D.

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. Sul corpo A andranno previste coloriture diverse che distinguano le singole cellule.

Qualsiasi intervento edilizio sui corpi costituenti il complesso dovrà prevedere un progetto per l'arredo esterno con risistemazione della corte, che non potrà in alcun caso essere frazionata, dei volumi posti a sud adibiti ad annessi rustici e della piantumazione contestuale nonché, se ne esistono ancora tracce, dell'aia e del pozzo.

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 ciotoli e/o biancone e/o trachite.

A ridosso del confine tra la corte ad est e la strada può essere creata una fascia verde atta ad ospitare un filare di piante autoctone o siepi.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

Il corpo A deve rimanere residenziale.

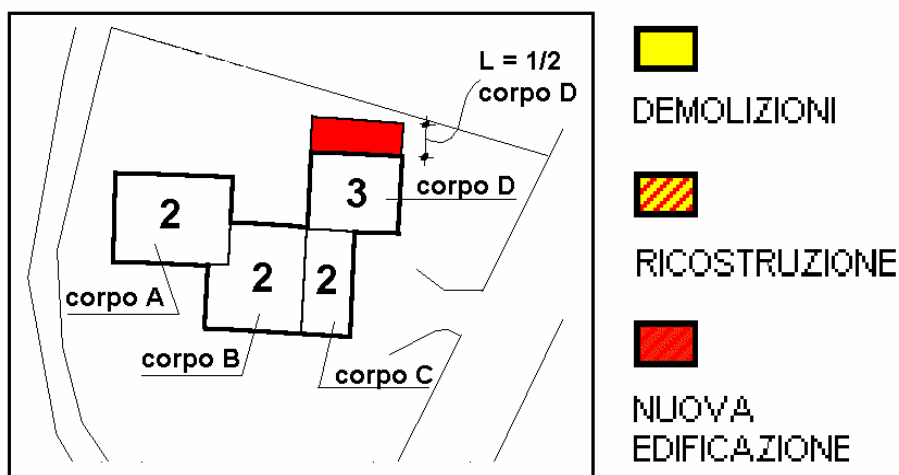
Il corpo B può essere trasformato in residenziale ad eccezione del portico che dovrà rimanere aperto e a tutta altezza.

Il corpo C deve rimanere residenziale.

Il corpo D può essere trasformato in residenziale o direzionale.

Oltre alle destinazioni d'uso sopraindicate è permessa la trasformazione del piano terra del corpo C e dell'intero corpo D in un ristorante.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

Questo corpo è composto da tre cellule residenziali affiancate. Gli interventi edilizi dovranno conservare l'identità formale di ciascuna unità evitando che esse risultino tra loro omogeneizzate. Sul prospetto ovest può essere riaperto il foro tamponato al primo piano mentre al piano terra la piccola finestrella va sostituita o con una finestra analoga per forma, finiture e dimensioni a quella già esistente allo stesso piano o, fatti salvi diritti di terzi, può essere riaperta la porta la cui cornice è ancora visibile sotto all'intonacatura.

Corpo B : Grado protezione 2

Trattandosi di una pregevole e storica fabbrica l'eventuale intervento per il cambio di destinazione dovrà consistere nel restauro e recupero delle parti più antiche con integrazioni appropriate al fine di rendere possibile il nuovo uso residenziale. Deve essere restaurato e conservato il pilastro del portico.

Corpo C : Grado protezione 2

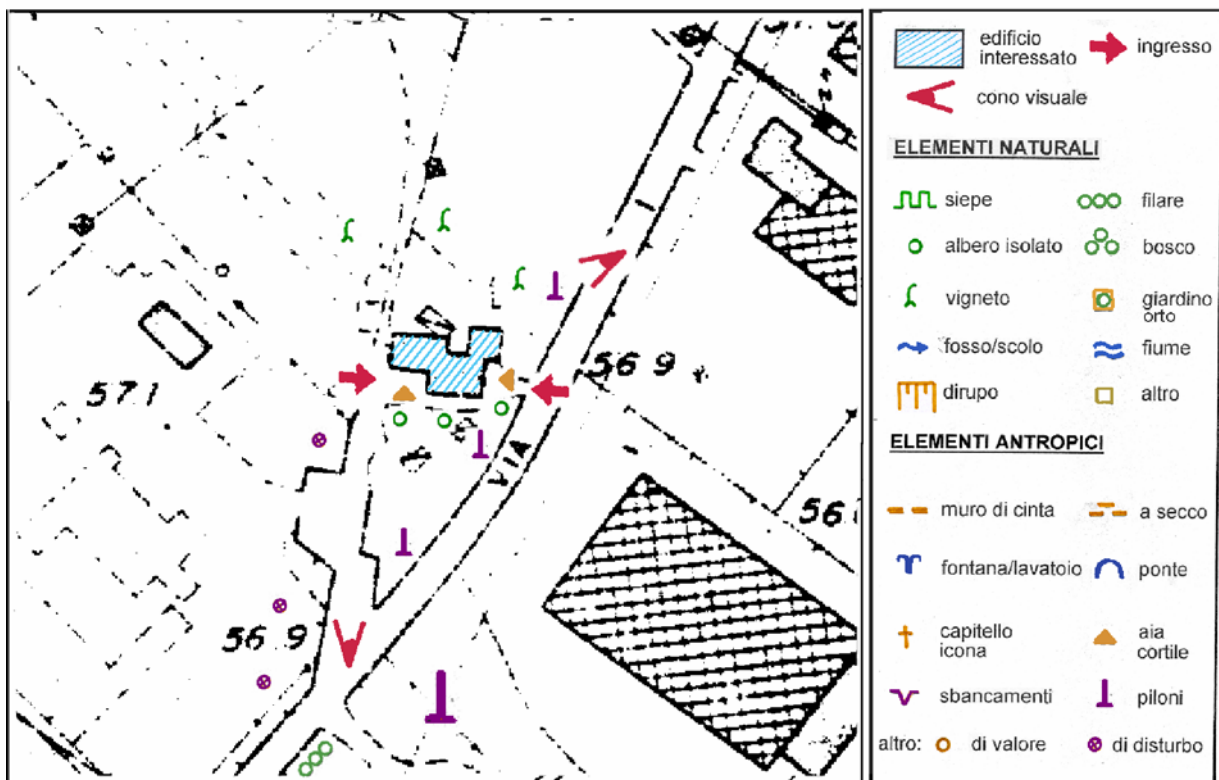
Vanno integralmente conservati tutti i prospetti.

Corpo D : Grado protezione 3

Questo corpo deve conservare formalmente i caratteri attuali ma può essere previsto il suo ampliamento verso nord di una campata analoga per forma, dimensioni, altezza di gronda e di colmo a quelle esistenti. Il portico deve rimanere a tutta altezza ma può essere tamponato negli intervalli tra pilastro e pilastro con un serramento in legno e/o vetro. Il prospetto della attuale stalla e dell'attuale fienile rivolti verso il portico devono conservare l'attuale impostazione con un tamponamento in muratura al piano terra e con i pilastri di sostegno della copertura a vista al primo piano. Su questo prospetto interno potrà essere modificata la posizione e le dimensioni dei fori al piano terra mentre il primo piano potrà essere tamponato solo con un serramento in legno e/o vetro posto sull'asse di mezzeria dei pilastri.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



PS_10



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 pozzo esistente a sud del complesso;
- il rapporto con i prati posti a nord 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.

In tutti i corpi devono essere ripristinati i solai in legno ed in caso di rifacimento delle coperture la struttura dovrà essere in legno ed il manto in coppi.

La parte centrale delle due corti affiancate va liberata delle baracche esistenti e la vegetazione va diradata salvaguardando solo le piante più grandi appartenenti a specie autoctone. L'attuale divisione tra le proprietà può essere rimarcata solo tramite siepi o recinzioni lignee. Non sono permesse ulteriori divisioni delle corti anche in caso di ulteriore frammentazione.

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.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

Il corpo A deve rimanere residenziale.

Il corpo B può essere trasformato al piano terra in servizi alla residenza (autorimessa) ed al primo piano in residenziale.

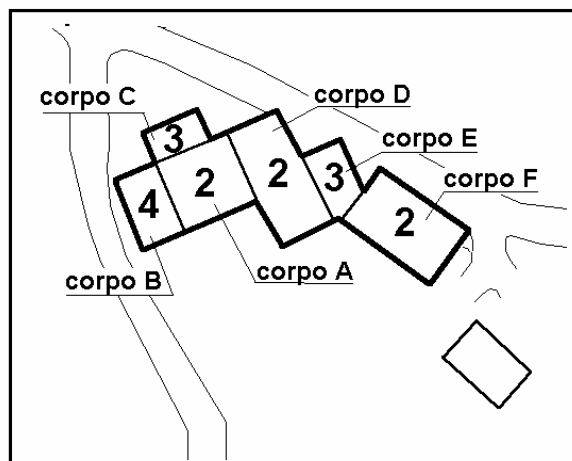
Il corpo C può essere trasformato in servizi alla residenza o in residenziale.

Il corpo D deve mantenere la destinazione esistente.

Il corpo E deve rimanere annesso rustico.

Il corpo F deve rimanere annesso rustico nella sua parte più a sud-est mentre può essere trasformato in residenziale nella parte nord-ovest.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

Va conservata l'attuale quota dei solai mentre la copertura può essere leggermente sopraelevata con muratura uguale all'esistente al fine di garantire un miglior uso del piano sottotetto che dovrà essere mansardato con una altezza massima di 1,8 m da pavimento finito e intradosso del tavolato di copertura. Il prospetto sud va conservato nel suo aspetto attuale.

Corpo B : Grado protezione 4

I tamponamenti verso i lati attualmente aperti dovranno essere realizzati su entrambi i piani con serramenti in legno e/o vetro arretrati di 20 cm rispetto al filo esterno delle murature esistenti. I pilastri in mattoni vanno conservati e restaurati.

Corpo C : Grado protezione 3

Sul prospetto ovest deve essere conservato il prospetto al piano terra.

Corpo D : Grado protezione 2

Va conservata l'attuale quota dei solai mentre la copertura può essere leggermente sopraelevata con muratura uguale all'esistente al fine di garantire un miglior uso del piano sottotetto che dovrà essere mansardato con una altezza massima di 1,8 m da pavimento finito e intradosso del tavolato di copertura. Il prospetto sud va conservato nel suo aspetto attuale mentre il prospetto est va ricomposto eliminando la finestra esistente oscurata con avvolgibili e sostituendola con un fori analoghi per forma, dimensioni e finiture a quelli sullo stesso prospetto del corpo E.

Corpo E : Grado protezione 3

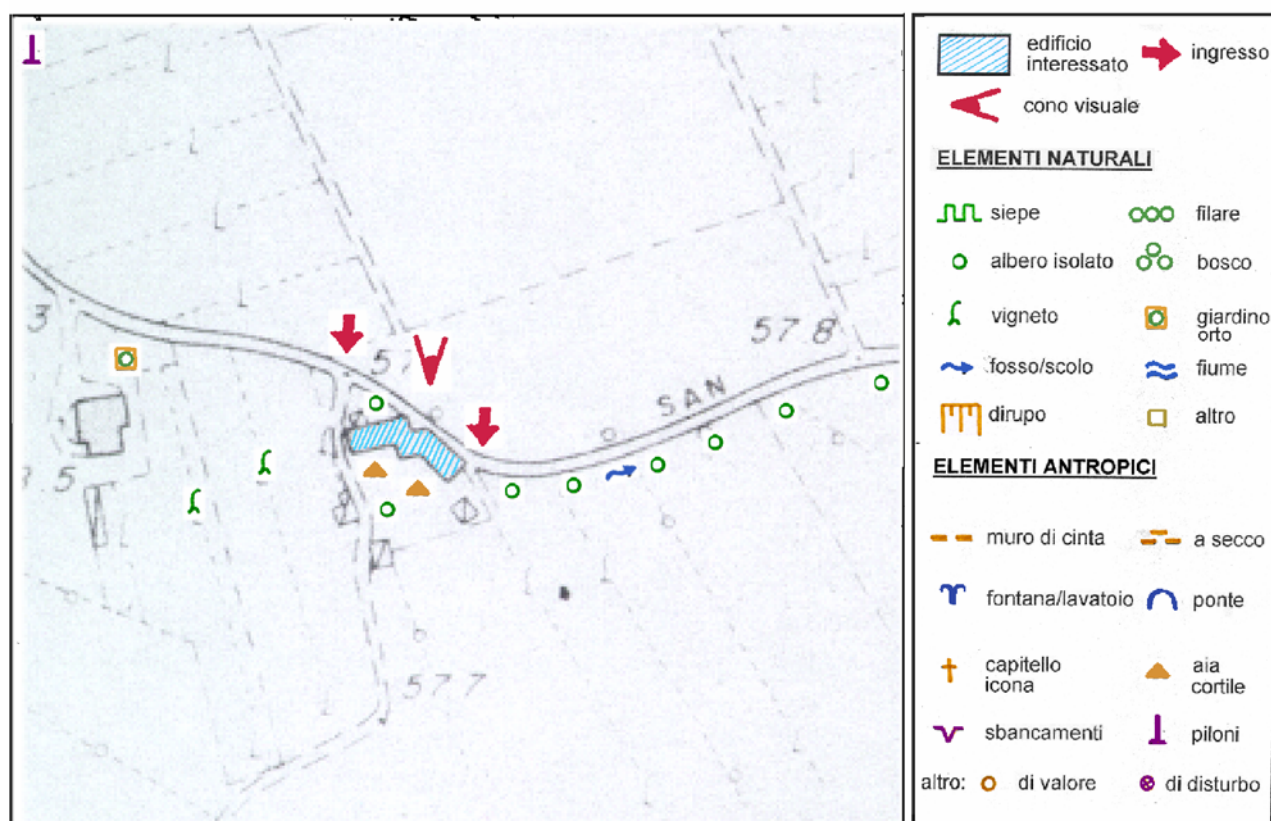
In caso di richiesta di concessioni sui corpi D o E o F deve essere ricomposto il volume demolendo la copertura e trasformando il primo piano in una terrazza scoperta. Il parapetto dovrà essere costituito dalla muratura in pietrame attuale.

Corpo F : Grado protezione 2

In caso di trasformazione in residenziale della parte posta a nord-ovest, al primo piano possono essere aperte finestre uguali alle esistenti al piano terra oppure può essere rimosso l'attuale tamponamento in mattoni e sostituito da un serramento in legno e/o vetro. I pilastri in mattoni esistenti vanno conservati. In caso di rifacimento della copertura non potranno essere variate le quote e le posizioni delle linee di gronda e di colmo e dovrà essere riproposta la struttura attualmente esistente.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



PS_11



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000 CON INDIVIDUATI
I GRADI DI PROTEZIONE DELLE VARIE PARTI DEL COMPLESSO

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

I gradi di protezione assegnati sono uno strumento utile solo per effettuare interventi edilizi sui singoli corpi.

L'importanza storica e formale di questo complesso rende necessario il ricorso ad un piano attuativo specifico che riguardi gli edifici e le aree scoperte interne al perimetro di pertinenza della villa e nell'immediato intorno. Vanno quindi mantenuti i caratteri formali e le dimensioni attualmente in essere. Per gli edifici con grado 4 può essere prevista la demolizione con il recupero volumetrico secondo un progetto specifico, prevedendo uno o più volumi posti all'interno della corte nord.

In caso di intervento di demolizione e ricostruzione sul corpo di fabbrica con grado di protezione 4 è prescritto l'obbligo di apposito S.U.A.

PS_11a



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

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

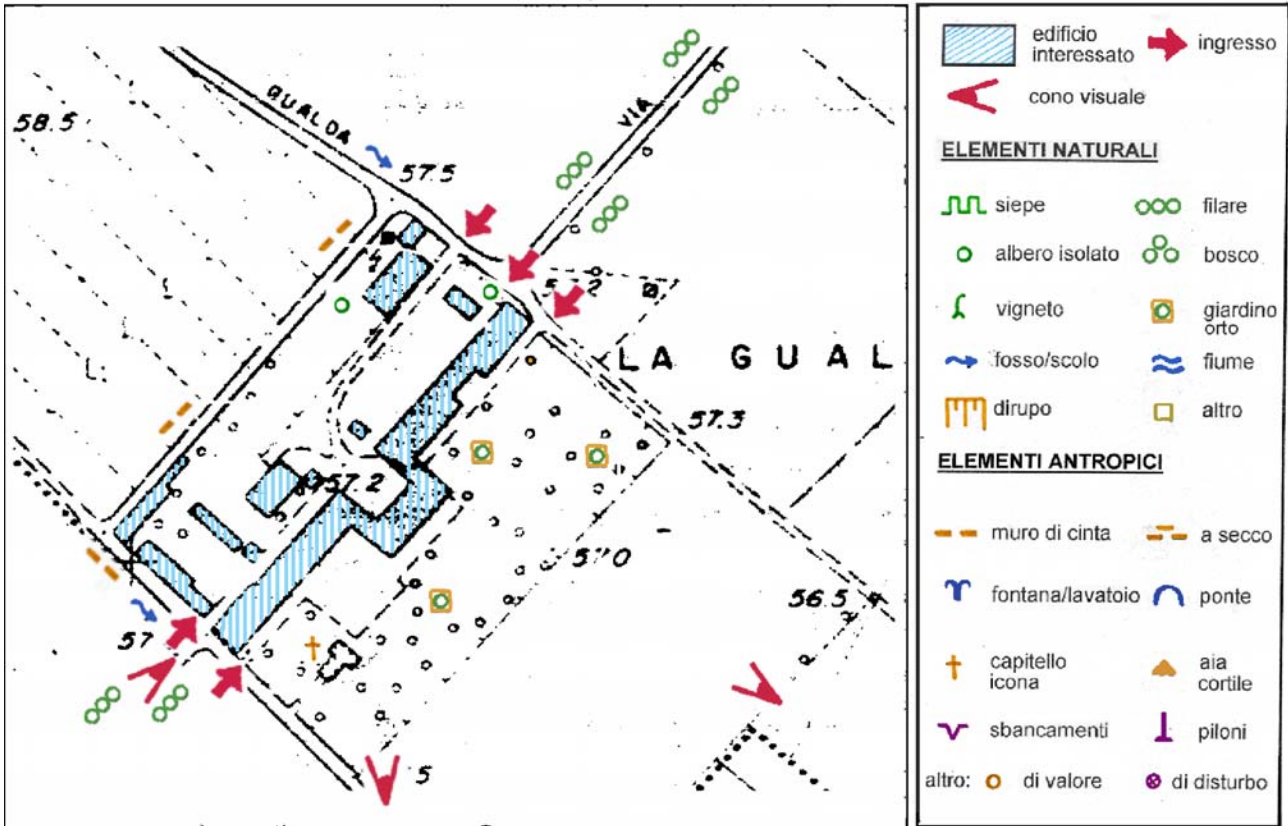
Vanno tutelati integralmente, conservati e ripristinati gli elementi che seguono:

- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto;
- il parco verde posto attorno all'edificio;
- tutti gli elementi, lapidei o di qualsiasi altro tipo, interni ed esterni che conservano iscrizioni o date;

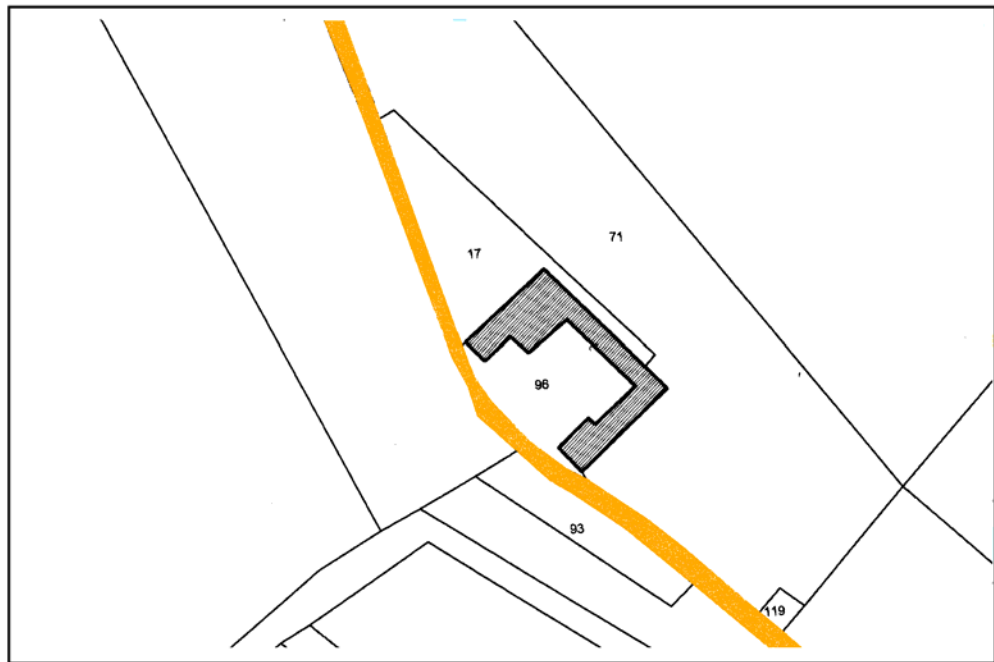
Data l'importanza storica e formale di questo complesso si rende necessario che qualsiasi intervento interno ed esterno sia eseguito come "restauro".

Durante gli eventuali interventi conservativi 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.

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



PS_12



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 muro di confine tra la strada e la corte mentre il cancello può essere sostituito da uno di miglior fattura;
- 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.

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta al centro del complesso anche in caso di frazionamento della proprietà. L'aia o corte deve essere valorizzata mantenendo parte di essa a verde con prato naturale o reggi - prato e parte pavimentata con acciottolato o mattoni sabbiati tipo a mano, e/o con ciottoli, e/o con persichino a piano di sega, e/o lastre di trachite e biancone;

Contestualmente al progetto sugli edifici va presentato anche quello per la sistemazione della corte e del resto del lotto d'appartenenza del complesso. La superficie scoperta del lotto deve essere prevalentemente a verde (70 %) e le pavimentazioni dovranno essere di tipo percolante. Il numero dei posti auto fuori terra dovrà essere contenuto. Né all'interno della corte né sotto il sedime dei corpi è ammesso il ricavo di piani interrati se non con le caratteristiche sotto indicate. Il lotto esterno può essere utilizzato per un massimo del 40% della superficie per realizzare eventuali locali sotterranei da adibire a parcheggi, a servizi e a magazzini. Oltre alla superficie sopraindicata può essere aggiunta la superficie necessaria alla realizzazione, sempre a livello interrato, di una piscina e dei vani accessori quali spogliatoi, servizi tecnici, ecc.. Questi volumi interrati dovranno essere totalmente coperti a verde con terreno vegetale (spessore minimo 40 cm e massimo 80 cm) per la posa di piante ed arbusti. Le rampe d'accesso all'interrato vanno opportunamente

mascherate dalla vegetazione. Possono essere ricavate limitate parti di collegamento sotterraneo sotto il sedime degli edifici esistenti per ricavare le connessioni con eventuali parti interrato esterne (vani ascensori, montacarichi, vani scale) ad esclusione del corpo A. il corpo D per cui è prevista la ristrutturazione può essere totalmente dotato di scantinato. In eventuali corpi di nuova realizzazione l'interrato può essere esteso a tutto il corpo. Nella corte esistente non sono ammessi scavi per ricavare alcuna parte di interrato ne rampe d'accesso.

Nell'area scoperta esterna al complesso sistemata a giardino con verde naturale possono essere realizzate strutture rimovibili quali voliere, gazebo, percorso vita con elementi di arredo. Qualsiasi intervento riguardante l'esterno del complesso potrà essere accettato solo su presentazione di progetto di sistemazione esterna (arredi e verde) con documentazione fotografica o virtuale (Rendering) e/o eventuale plastico della sistemazione proposta. In particolare va valutato l'impatto ambientale della sistemazione che non deve costituire per dimensioni, quantità e qualità di arredi e di flora un episodio estraneo al paesaggio.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

Il corpo A può rimanere residenziale o può essere trasformato in direzionale o a destinazione alberghiera.

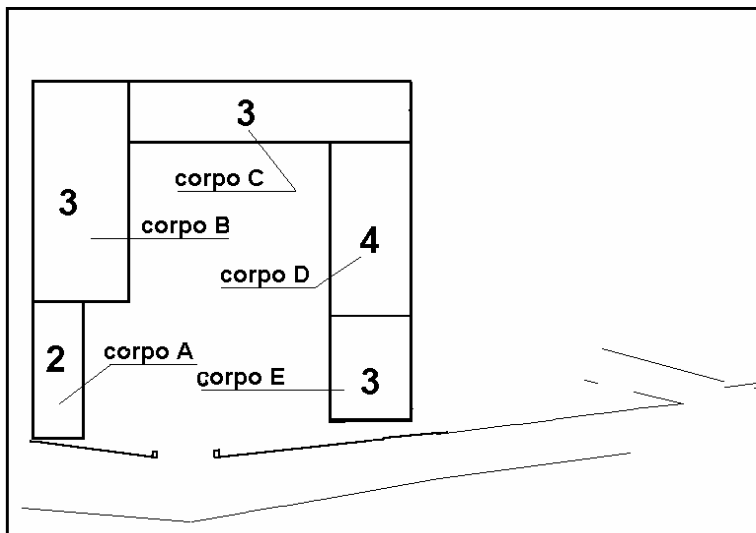
Il corpo B può rimanere annesso rustico o può essere trasformato in residenziale o in direzionale o a destinazione alberghiera o sportiva.

Il corpo C può rimanere annesso rustico o può essere trasformato in residenziale o in direzionale o a destinazione alberghiera o sportiva.

Il corpo D può rimanere annesso rustico o può essere trasformato in servizi alla residenza o in residenziale-direzionale o a destinazione alberghiera o sportiva.

Il corpo E può rimanere residenziale o può essere trasformato in direzionale o a destinazione alberghiera.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

Il corpo deve mantenere il suo aspetto formale e non deve subire alterazioni interne o esterne, tipologiche o strutturali. Alcune alterazioni che non pregiudichino la correttezza dell'intervento nel suo complesso potranno avvenire purché esse siano esplicitamente richieste da enti preposti (ULSS, VV. FF.) e non sia possibile soddisfare in altro modo. Tale necessità deve essere dimostrata con relazione grafico-illustrativa.

Corpo B : Grado protezione 3

Nel caso di permanenza ad annesso rustico esso deve rimanere nella sua configurazione attuale; vanno riaperti i fori e lasciato il portico a tutta altezza. In caso venga adottata una diversa destinazione d'uso è permesso, senza alterazione alcuna dei dati dimensionali planovolumetrici e degli elementi formali compositivi dell'edificio, interporre all'altezza dell'imposta dell'arco un solaio intermedio che occupi l'intera superficie della pianta. Può essere realizzato, se le quote lo permettono, un secondo solaio in modo da ottenere alloggi su due piani. Il taglio degli appartamenti deve rispettare la modularità della struttura inserendo le partizioni da campata a campata. L'introduzione di corpi scala deve avvenire sulla metà posta a nord dell'edificio. Il quarto modulo posto ad est, può essere in parte collegato con il corpo C a fianco. Allo scopo di soddisfare i rapporti aereoilluminanti è permessa l'apertura di lucernari o abbaini sulle falde in numero massimo di 8 e apertura di finestre al primo piano del prospetto nord in numero e di forma uguale a quelle del piano terra e con loro allineate verticalmente. E' permessa la riproposizione dell'apertura ad arco sul lato est del corpo in oggetto uguale a quello ad ovest. Sul prospetto est, va riproposto l'arco del lato corte e possono essere ricavate finestre sui tre livelli nel numero massimo di 4 per piano tra loro allineate sia verticalmente che orizzontalmente, di forma quadrata di dimensione massima 1.10 m x 1.10 m con cornice in pietra. L'eventuale tamponamento del portico al piano terra e primo piano deve avvenire come previsto nelle N.T.A. con serramento in legno e vetro e tamponamento superiore in tavolato di legno con finestre.

Corpo C : Grado protezione 3

Il corpo C può essere sopraelevato in modo che la linea di gronda coincida con quella del corpo B. Le finestre al primo piano del prospetto ovest possono essere fatte slittare più in alto ma devono riproporre per forma, dimensione e finiture quelle esistenti. I tamponamenti delle campate al piano terra possono essere rimossi tramite taglio del muro in modo da non danneggiare la struttura ad archi e pilastri ora esistente. I tamponamenti conseguenti devono essere realizzati simili a quelli del corpo B e D. Il ritmo dei moduli tamponati o aperti deve rispettare una simmetria centrale (gli archi affacciati sulla corte sono 6 quindi per esempio A C A A C A dove A stà per aperto e C per chiuso). Sul prospetto est è ammessa l'apertura di finestre in serie identiche per forma e dimensioni a quelle esistenti al primo piano del prospetto ovest. Il posizionamento delle nuove finestre dovrà avvenire seguendo una composizione formale coerente con la partizione in campate dell'edificio per cui all'interno di ogni singola campata i fori dovranno rispettare regole di simmetria. Le finestre potranno essere in numero massimo di 8 al primo piano e 7 al piano terra poiché a questo piano va conservato il portone passante di collegamento con la corte sostituendo però l'attuale portone metallico con uno a doppia anta in legno con doppia fodera. Al piano terra possono essere previste porte comunicanti con il giardino retrostante.

Corpo D : Grado protezione 4

Il corpo può essere interamente demolito e ricostruito riproponendo i materiali e gli elementi compositivi descritti in seguito.

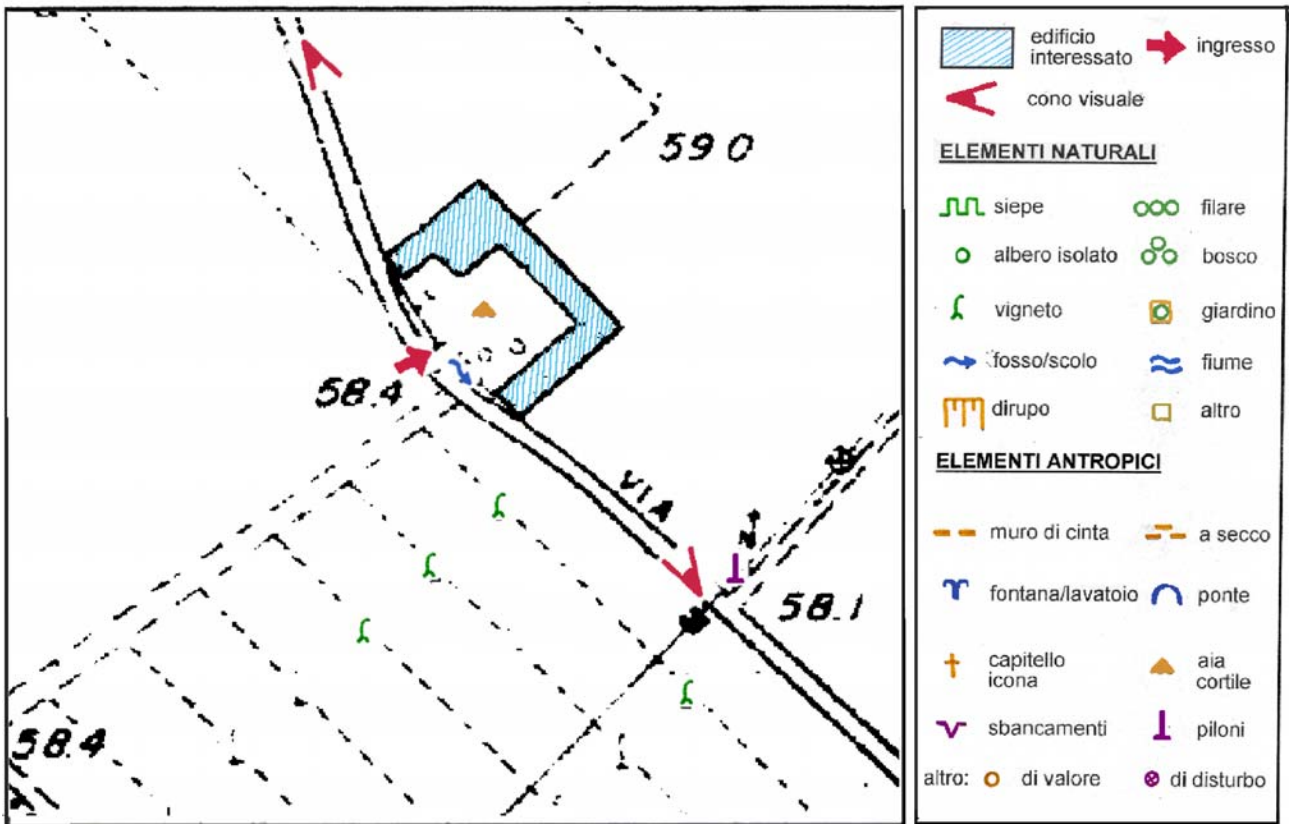
Questo corpo può essere leggermente sopraelevato al fine di far coincidere la linea di gronda di questo corpo con quella del corpo C a fianco.

Vanno restaurati o riproposti nella stessa posizione sui prospetti nord e sud i pilastri in mattone faccia a vista. Il solaio tra piano terra e primo piano deve essere riproposto in legno e la copertura deve avere la struttura in legno con capriate. Il prospetto verso la corte può essere tamponato tra i pilastri solo con un serramento con struttura in acciaio mascherata dal legno e specchiature vetrate o, nelle parti cieche, da tavolato in legno. Il prospetto sud va realizzato sopraelevando l'esistente muro in pietrame con lo stesso materiale fino a raggiungere la quota dell'intradosso del solaio interpiano. Il tamponamento suddetto va integrato da finestre quadrate, tra loro allineate orizzontalmente, ripetute modularmente in numero di 8 o 12. Nella parte superiore può essere riproposto come tamponamento esterno un grigliato in mattone faccia a vista a orditura semplice e un tamponamento interno in serramento di legno e/o vetro o in alternativa può essere proposta una parete tamponata in legno con inserite finestrate o luci. Soluzioni di prospetto alternative per questo corpo possono essere proposte con plastico e disegni alla scala del dettaglio ben rappresentativi e/o attraverso ricostruzioni virtuali che riguardino l'intero prospetto del complesso e riportino con chiarezza le indicazioni dei materiali.

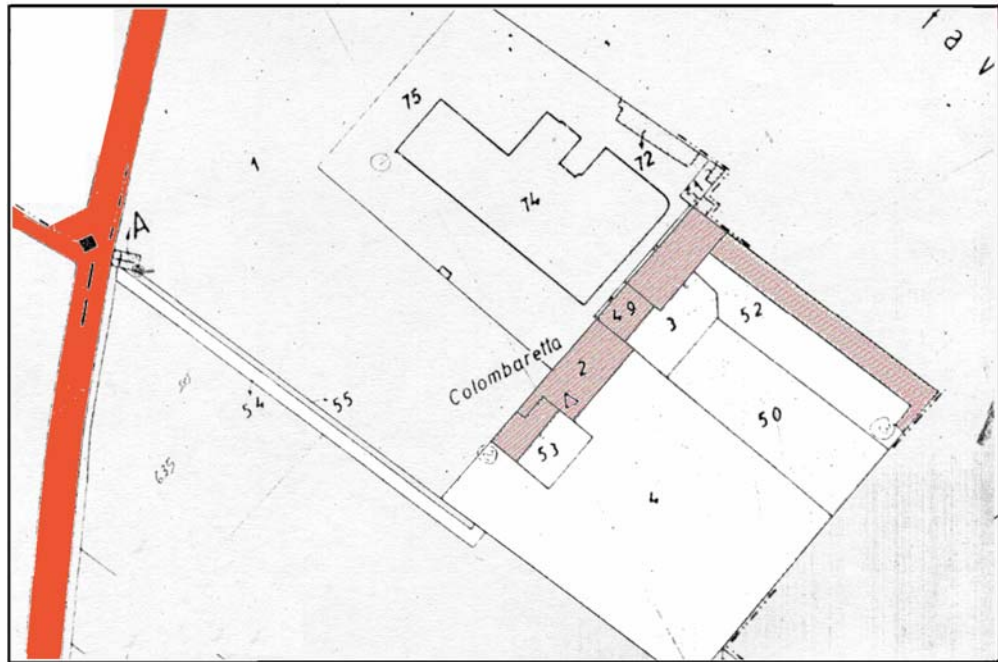
Corpo E : Grado protezione 3

Qualsiasi intervento su questo corpo è subordinato alla ricomposizione dei fori del prospetto nord (verso la corte). Se recuperabile va valorizzata, su tutti i prospetti, la muratura a fasce in pietra con corsi in mattoni analoga a quella del corpo A. La copertura non può essere sopraelevata. In caso di suo rifacimento deve essere riproposta la cornice in sagoma di tipo ottocentesco.

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



PS_13



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:

- la cantina interrata e le cisterne poste sotto al corpo B;
- tutti gli elementi, lapidei o di qualsiasi altro tipo, interni ed esterni che conservano iscrizioni o date;
- l'aia di pertinenza dei corpi B-C-D-E-F-H che deve essere liberata dalle baracche ora esistenti e ripristinata nelle sue parti più danneggiate;

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, a meno di indicazione specifica nell'ambito delle prescrizioni per i singoli corpi, 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.

Al fine di limitare l'inquinamento ed i dissesti è vietato, eccetto che in casi di sporadica necessità di servizio, il transito dei mezzi pesanti quali ruspe e camion in una fascia larga 8 m che circonda il perimetro della cantina interrata.

Vanno conservati la fontana e la sua copertura metallica posti a ridosso del corpo C. La vasca attualmente esistente può essere sostituita con altra di maggior pregio. In caso di forzata necessità questi manufatti possono solo essere fatti slittare di una campata ma non possono essere eliminati dalla facciata.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

Il corpo A può essere adibito a residenziale o commerciale/direzionale.

Il corpo B deve rimanere residenziale.

Il corpo C può essere trasformato in parte in residenziale ed il resto deve rimanere annesso rustico.

Il corpo D può essere trasformato in residenza.

Il corpo E può essere trasformato tutto in residenziale.

Il corpo F deve rimanere residenziale.

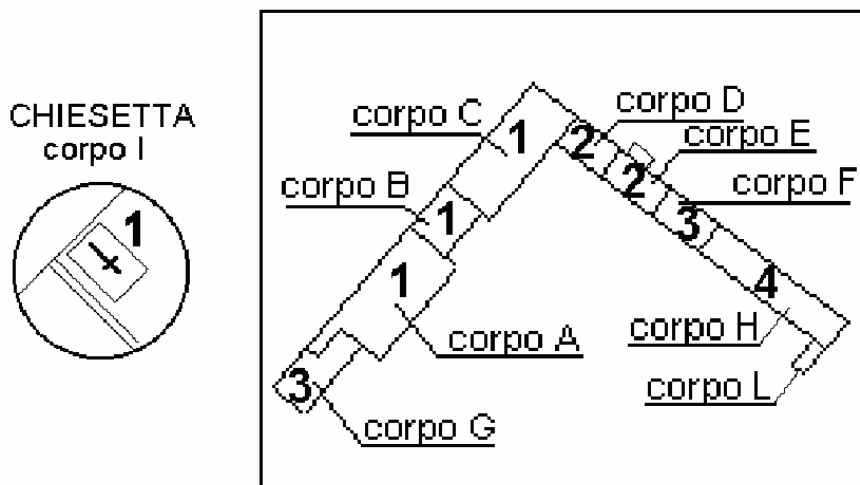
Il corpo G può essere adibito a residenziale o commerciale/direzionale.

Il corpo H può essere trasformato in residenziale ed in servizi alle residenze ricavate in esso e nei corpi E ed F (autorimesse).

Il corpo I deve rimanere chiesetta.

Il corpo L può essere trasformato in autorimessa.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 1

In questo corpo devono essere mantenuti tutti gli elementi e le finiture di pregio. Sulla torre colombaia non possono essere modificati i fori al piano terra ed al primo piano. All'ultimo piano devono essere valorizzate le forature esistenti sui prospetti nord, est, ovest mentre sul prospetto sud i fori esistenti possono essere tamponati e può essere ricreato un foro analogo agli altri presenti allo stesso piano. Sui prospetti sud e nord del corpo principale i fori, se aperti, devono coincidere per dimensioni con le cornici esistenti. Queste ultime non possono essere modificate in nessun caso.

Corpo B : Grado protezione 1

In questo corpo devono essere mantenuti tutti gli elementi e le finiture di pregio.

Corpo C : Grado protezione 1

In questo corpo devono essere mantenuti tutti gli elementi e le finiture di pregio.

Il portico deve rimanere aperto, passante e a tutta altezza. La parte attualmente destinata a stalla ed il soprastante fienile devono rimanere annessi rustici. La parte a sud-ovest attualmente adibita a magazzini e laboratori può essere, in tutto o in parte destinata a residenziale. Tale cambio di destinazione d'uso può avvenire solo in ampliamento della abitazione attualmente esistente nel corpo B. Deve essere rispettata e valorizzata la forometria originale affacciata sul portico che, se tamponata, può essere riaperta mentre vanno chiusi i fori impropri. Sul prospetto nord-est la parte con fori tipologicamente da stalla non può essere modificata.

Corpo D : Grado protezione 2

Qualsiasi intervento edilizio su questo corpo è subordinato alla demolizione del tamponamento sul prospetto sud-ovest che occupa un terzo della luce della seconda campata partendo da nord. Il prospetto nord-est non può essere modificato mentre a sud-ovest possono essere riaperti gli archi tamponati.

Corpo E : Grado protezione 2

In caso di cambio di destinazione d'uso sul prospetto sud-ovest il tamponamento dell'arco deve essere rimosso e sostituito da serramento in legno e/o vetro. La muratura circostante gli archi va conservata "faccia a vista". Va conservata la porta al piano terra posta a confine con il corpo F e la soprastante finestra.

Corpo F : Grado protezione 3

Fatti salvi i diritti di terzi al solo fine di adeguare le altezze interne la copertura può essere sollevata fino a far coincidere la linea di gronda con quella del corpo E a fianco. La struttura del solaio e del tetto deve essere in legno. Sul prospetto verso la corte l'innalzamento va realizzato con il medesimo materiale esistente e con la medesima tecnica. Il prospetto esterno può essere intonacato con malta di calce e tinteggiato "a fresco" con velatura atta a togliere l'effetto da nuovo paramento. I fori sul prospetto sud-ovest non possono essere modificati ad eccezione del possibile slittamento verso l'alto delle finestre al primo piano. Questo slittamento è possibile alla sola condizione che le finestre conservino l'attuale forma, dimensione e finiture e che il muro venga completamente ripristinato con i medesimi materiali e lavorazione del resto della facciata.

Corpo G : Grado protezione 3

L'appendice ad ovest di questo corpo va rimossa o ricomposta senza variare le quote della copertura.

Corpo H : Grado protezione 4

Il corpo è formato da cinque campate, una tamponata al piano terra (per metà altezza) e le altre libere a tutta altezza. Le prime tre campate possono essere tamponate verso la corte per ricavare residenza articolata su due piani. I prospetti verso la corte devono conservare la partitura in campate evidenziando e restaurando gli attuali pilastri che diverranno lesene essendo i tamponamenti murari ricavati leggermente arretrati rispetto alla superficie esterna degli stessi. I tamponamenti saranno intonacati e tinteggiati a calce a fresco, la composizione della facciata riprenderà i temi compositivi delle parti adiacenti. Le restanti due

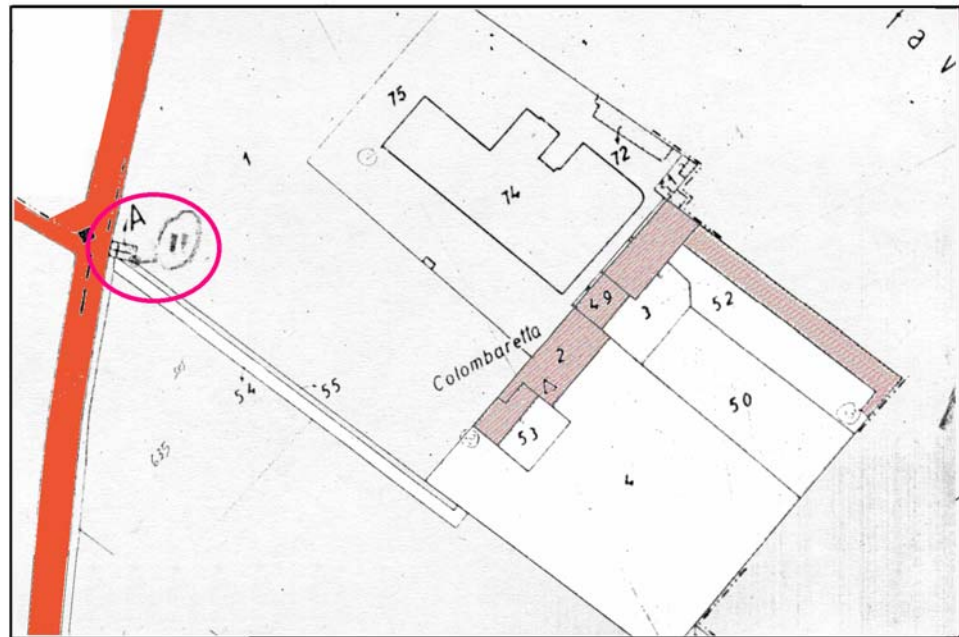
campate saranno utilizzate al piano terra per autorimesse o depositi e al piano primo possono essere utilizzate a residenza. Le autorimesse devono essere a servizio delle residenze ricavate nei corpi E, F, H. La copertura può essere leggermente sopraelevata per raggiungere l'abitabilità dei due piani allineandosi per linea di colmo e gronda con il corpo adiacente. La copertura e i solai di piano saranno lignei ed il manto in coppi. Contestualmente ai lavori al corpo H deve essere richiesta ed attuata la demolizione del corpo L.

Corpo I : Grado protezione 1

All'esterno della chiesetta dovrà essere conservata una fascia di rispetto di 5 m sui lati est e sud adibita a verde.

Corpo L : Grado protezione 4

PS_13a



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 piccolo giardino posto ad est e nord che deve essere mantenuto;
- tutti gli elementi, lapidei o di qualsiasi altro tipo, interni ed esterni che conservano iscrizioni o date;

Data l'importanza storica e formale di questo complesso si rende necessario che qualsiasi intervento interno ed esterno sia eseguito come "restauro".

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

PS_14



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 pozzo posto nella 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 distinguono i singoli corpi di fabbrica e le singole cellule.

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta a sud est 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 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 esistessero tracce di un ammattonato o di una pavimentazione ad uso di aia essa andrà recuperata e valorizzata.

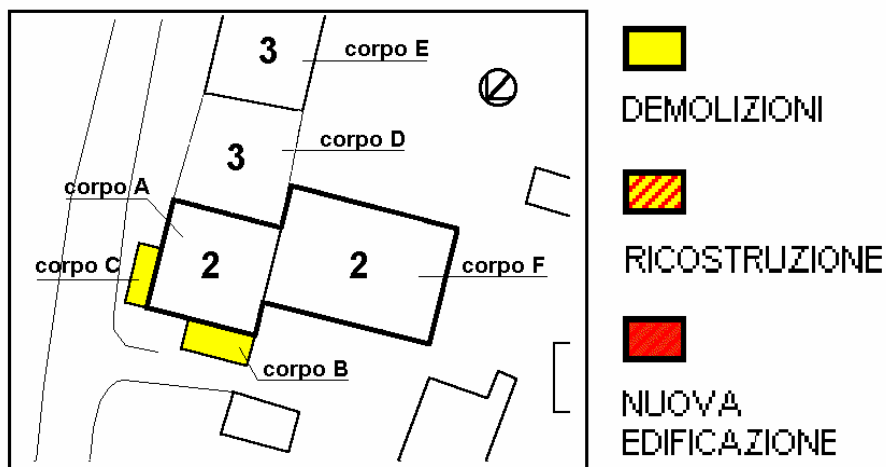
PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

Il corpo A può essere trasformato tutto o in parte a residenziale.
Il corpo B deve essere demolito.

- Il corpo C deve essere demolito.
- Il corpo D deve conservare la sua attuale destinazione.
- Il corpo E può essere trasformato in annesso rustico.
- Il corpo F deve rimanere residenziale.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

La trasformazione di tutto o parte del corpo in abitazione è subordinato alla contestuale demolizione da parte del proprietario dei corpi B - C - D o, in caso di differenti proprietari, delle parti di questi corpi di loro pertinenza. Trattandosi di una pregevole e storica fabbrica l'intervento dovrà consistere nel restauro e recupero delle parti più antiche con integrazioni appropriate al fine di rendere possibile il nuovo uso. Gli elementi di pregio nonché eventuali iscrizioni o date che dovessero emergere dall'opera di recupero vanno valorizzate e conservate in sito. In questo corpo possono essere ricavate una o due abitazioni distinte tramite divisione lungo la linea di mezzeria che va da nord-ovest a sud-est. Tale divisione dovrà essere realizzata con un tamponamento murario in laterizio lasciato, tutto o in parte, a vista. Deve essere conservato il muro interno che attualmente divide il portico dalla ex stalla su cui potranno essere modificati i fori al solo fine di creare porte di comunicazione interna. Devono essere restaurati e conservati i pilastri del portico e quelli interni con le relative finiture quali capitelli e lastre di pietra. In caso di rifacimento della copertura dovrà essere riproposta una struttura lignea analoga a quella attualmente esistente con particolare cura per la capriata che sostiene il colmo del tetto. Il manto dovrà essere in coppi. Il solaio tra piano terra e primo piano deve essere in legno e non potrà occupare lo spazio attualmente a portico che dovrà rimanere a doppia altezza. I prospetti sud-est e nord-est possono essere tamponati in legno e/o vetro in modo da far risaltare i pilastri esistenti. Il tamponamento potrà avvenire a filo dell'asse dei pilastri del portico o posto appena all'interno dei pilastri a seconda delle valutazioni formali dei progettisti che comunque dovranno valorizzare i pilastri esistenti. Il

tamponamento del prospetto nord-est può essere finestrato anche tramite tagli, ma il progetto o i progetti dovranno prevedere una composizione unitaria di tutto il fronte sud-est. Sul prospetto sud-ovest può essere riaperto l'arco esistente chiaramente leggibile dall'esterno. In qualsiasi caso i conci del summenzionato arco vanno restaurati e conservati visibili in opera. Sul prospetto nord-ovest va conservata l'attuale posizione dei fori al piano terra ma essi possono essere trasformati in modo da renderli simili per finiture, forma e dimensione a quelli

esistenti al primo piano del prospetto nord-ovest del corpo F (foto 10 del rilievo fotografico). Al primo piano, in allineamento verticale con i fori del piano terra, possono essere aperte finestre uguali per finiture, forma e dimensione a quelli esistenti al primo piano del prospetto nord-ovest del corpo F

Corpo B : Demolizione

Corpo C : Demolizione

Corpo D : Grado protezione 3

Corpo E : Grado protezione 3

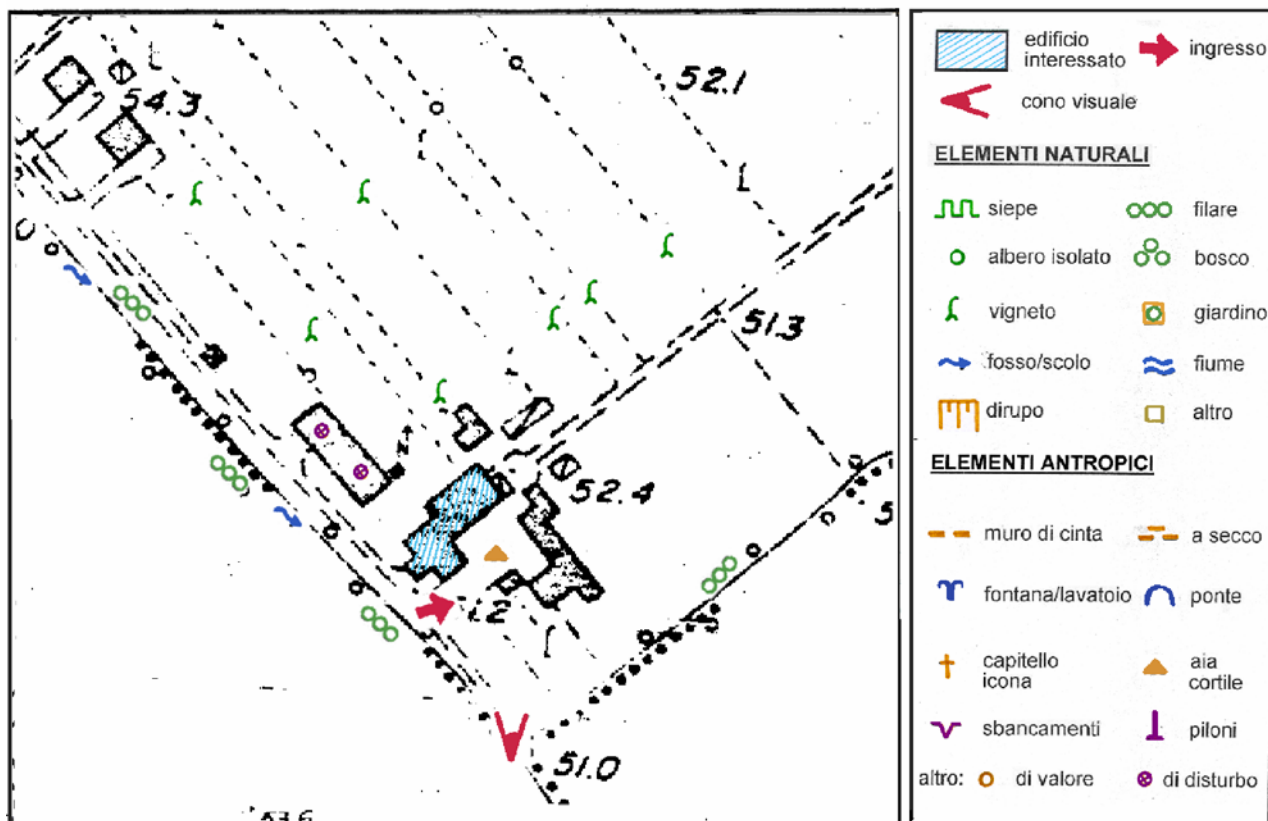
Questo volume, nel suo aspetto attuale, appare improprio nel contesto per cui è auspicabile un suo recupero formale.

Corpo F : Grado protezione 2

Vanno conservate le pietre sporgenti “di chiamata” presenti sullo spigolo ovest.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



PS_15



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 cipresso posto a sud della casa,
- il bosco posto a nord va regolarmente pulito, mantenuto e conservato;
- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto.

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta a sud del complesso. Può essere realizzata una stradina d'accesso in ciotolato 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.

Qualsiasi intervento è subordinato alla presentazione di un piano quotato del terreno circostante l'edificio ed una sua ricomposizione secondo l'andamento naturale alla fine delle opere nonché ad un progetto per la sistemazione esterna con particolare riferimento alle eventuali opere di consolidamento del crinale a nord della schiera di case.

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

Fatte salve le piante più vecchie, al fine di migliorare l'illuminazione solare, può essere diradata la vegetazione a sud della corte. Il filare di viti posto a ridosso della facciata può essere conservato ed è possibile prevedere la creazione di una struttura lignea di modesta sezione per il suo sostegno.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

Il corpo A può essere trasformato in servizi alla residenza al piano terra e in residenziale al primo piano.

Il corpo B deve rimanere residenziale.

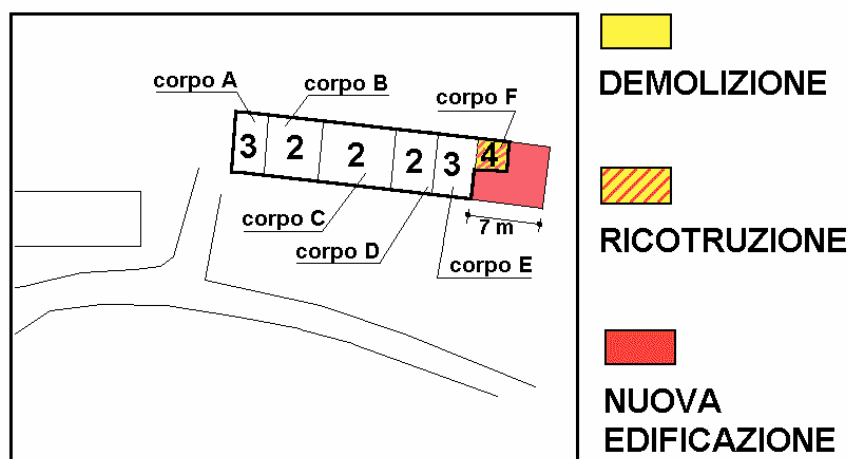
Il corpo C deve rimanere residenziale.

Il corpo D deve rimanere residenziale.

Il corpo E può essere trasformato in servizi alla residenza al piano terra e in residenziale al primo piano.

Il corpo F può essere adibito ad annesso rustico o a servizi alla residenza.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 3

Va conservata l'attuale quota del solaio tra piano terra e primo piano mentre la copertura può essere leggermente sopraelevata (in misura uguale alle sopraelevazioni del corpo B e corpo C in modo da conservare l'unitarietà della copertura su questi tre corpi) con muratura uguale all'esistente al fine di garantire un miglior uso del primo piano che dovrà essere mansardato con una altezza massima di 2,1 m da pavimento finito e intradosso del tavolato di copertura. Il prospetto sud va conservato nel suo aspetto attuale. I tamponamenti verso i lati attualmente aperti dovranno essere realizzati su entrambi i piani con serramenti in legno e/o vetro arretrati di 20 cm rispetto al filo esterno delle murature esistenti.

I pilastri in mattoni con basamento in pietra vanno conservati e restaurati.

Corpo B : Grado protezione 2

Va conservata l'attuale quota del solaio tra piano terra e primo piano mentre la copertura può essere leggermente sopraelevata (in misura uguale alle sopraelevazioni del corpo A e corpo C in modo da conservare l'unitarietà della copertura su questi tre corpi) con muratura uguale all'esistente al fine di garantire un miglior uso del primo piano che dovrà essere mansardato con una altezza

massima di 2,1 m da pavimento finito e intradosso del tavolato di copertura. Il prospetto sud va conservato nel suo aspetto attuale. Il tamponamento del primo piano ora adibito a fienile potrà avvenire solo con un serramento in legno e/o vetro arretrato di circa 20 cm dal filo esterno del prospetto sud.

Corpo C : Grado protezione 2

Va conservata l'attuale quota del solaio tra piano terra e primo piano mentre la copertura può essere leggermente sopraelevata (in misura uguale alle sopraelevazioni del corpo A e corpo B in modo da conservare l'unitarietà della copertura su questi tre corpi) con muratura uguale all'esistente al fine di garantire un miglior uso del primo piano che dovrà essere mansardato con una altezza massima di 2,1 m da pavimento finito e intradosso del tavolato di copertura. Il prospetto sud va conservato nel suo aspetto attuale.

Corpo D : Grado protezione 2

Va conservata l'attuale quota del solaio tra piano terra e primo piano, il solaio tra primo piano e sottotetto può essere sollevato al fine di migliorare le altezze interne del primo piano e anche la copertura può essere sopraelevata, con muratura perimetrale uguale all'esistente, al fine di garantire un miglior uso del piano sottotetto che dovrà essere mansardato con una altezza massima di 1,8 m da pavimento finito e intradosso del tavolato di copertura. Il prospetto sud va conservato nel suo aspetto attuale, solo i fori del sottotetto possono essere fatti slittare verso l'alto ma andranno riproposti delle stesse dimensioni, con gli stessi allineamenti e con le stesse finiture attualmente esistenti. La porta a due ante attualmente in essere va riproposta e, come dimostrano i polli di sostegno dei balconi posti all'esterno delle cornici in pietra al primo piano, vanno ripristinati balconi a due ante intere in legno di colorazione naturale ad apertura verso l'esterno

Corpo E : Grado protezione 3

Va conservata l'attuale quota del solaio tra piano terra e primo piano mentre la copertura può essere leggermente sopraelevata con muratura uguale all'esistente al fine di garantire un miglior uso del primo piano che dovrà essere mansardato con una altezza massima di 2,1 m da pavimento finito e intradosso del tavolato di copertura. Il prospetto sud va conservato nel suo aspetto attuale. Il tamponamento del primo piano ora adibito a fienile potrà avvenire solo con un serramento in legno e/o vetro arretrato di circa 20 cm dal filo esterno del prospetto sud.

Corpo F : Grado protezione 4

Prima contestuale demolizione del corpo F attualmente esistente può essere realizzato questo nuovo corpo in aderenza al corpo E di cui avrà anche la stessa larghezza nord-sud. La lunghezza massima di questo nuovo volume è di 7 m. La copertura dovrà essere a due falde identiche per inclinazione a quelle esistenti sul corpo E a fianco. Anche la linea di colmo del tetto dovrà essere allineata sull'asse est-ovest a quella del corpo E. La linea di gronda verso la corte dovrà

avere una altezza di 2,7 m. Il nuovo corpo dovrà apparire verso la corte come un portico aperto con pilastri in mattoni analoghi per sezione e finiture a quelli esistenti sul corpo A. L'eventuale tamponamento delle campate del portico potrà avvenire solo con un serramento in legno e/o vetro.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500

