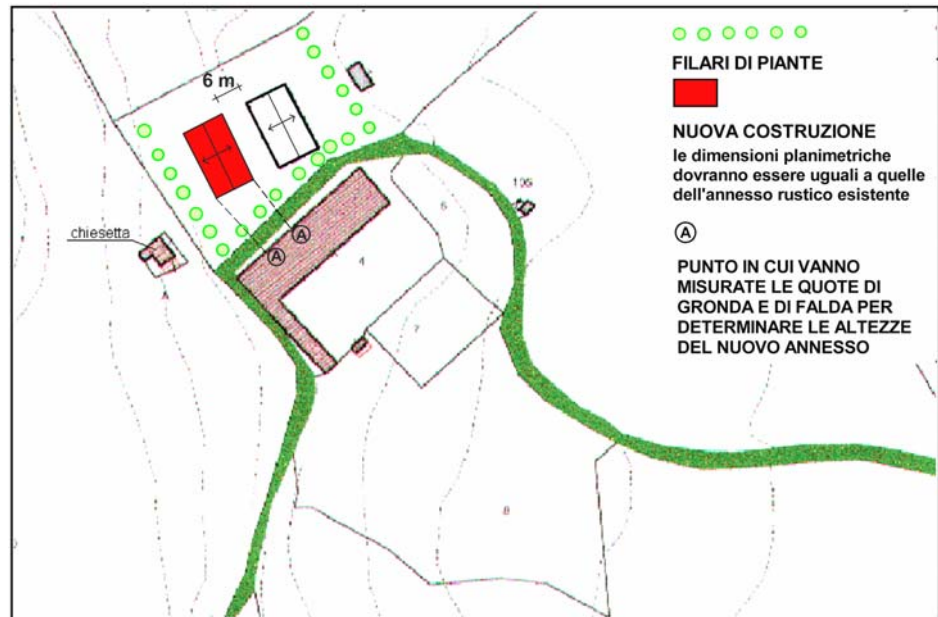


CAR_01



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 o di realizzazione di nuovi corpi attigui. Può essere infatti realizzato un nuovo volume adibito ad annesso rustico posto parallelo ad ovest rispetto all'esistente che abbia lo stesso ingombro in pianta. Il nuovo volume dovrà avere una copertura a due falde con pendenza tradizionale attorno al 30% e manto di copertura in coppi. Sia la quota delle gronde che la quota del colmo dovranno essere inferiori rispetto alle medesime quote esistenti nel palazzo o nelle barchesse posti a sud misurati in corrispondenza della proiezione lineare del nuovo corpo (vedi tratteggio nella pianta soprastante) al fine di impedire che la copertura del nuovo volume sporga rispetto all'attuale copertura dei corpi più interessanti del complesso. 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.

La costruzione potrà essere consentita inglobando la superficie esistente e quella prevista posizionando il nuovo edificio più verso Nord, parallelo al fabbricato residenziale principale, meglio se a forma di "L".

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

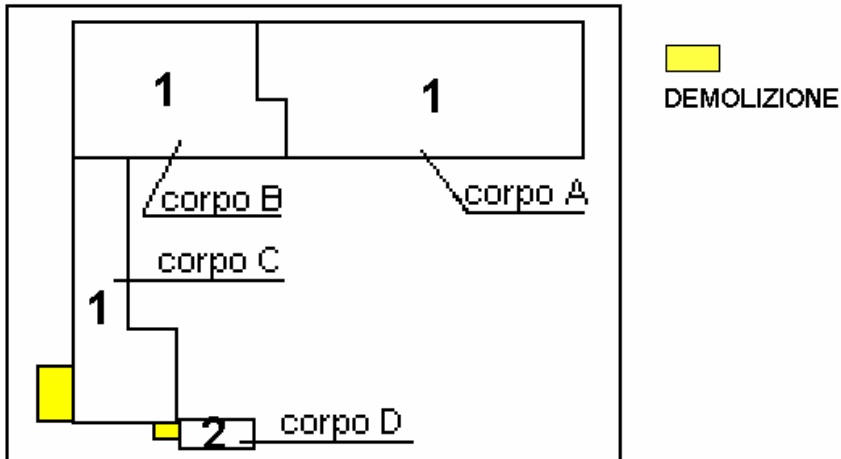
La destinazione ammessa per il corpo A è quella residenziale o ad attività agrituristica.

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

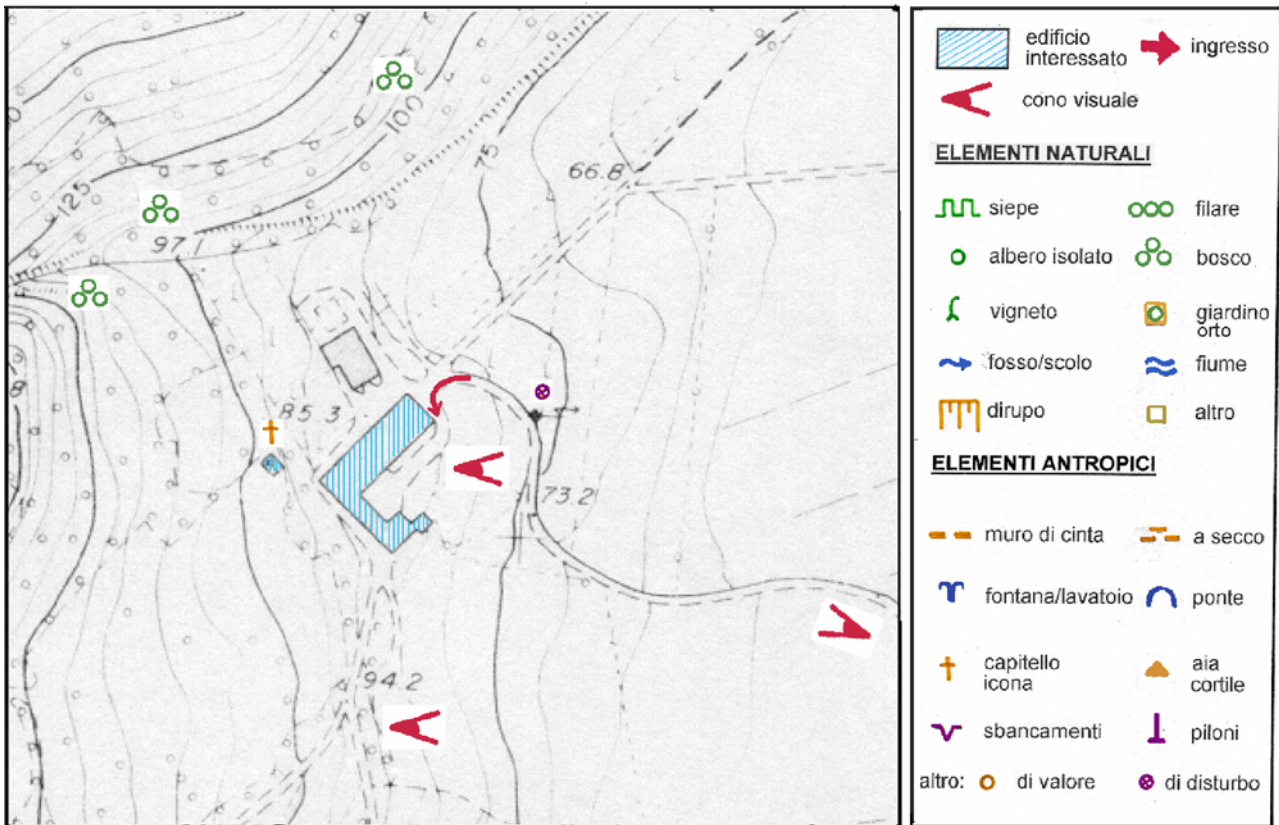
Il portone in ferro sul prospetto nord maschera un portone ad arco con pilastri in pietra che dovrà essere ripristinato tamponando lo stesso con un portone a due ante in legno rispettando la tipologia dell'arco.

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, sabbati 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.

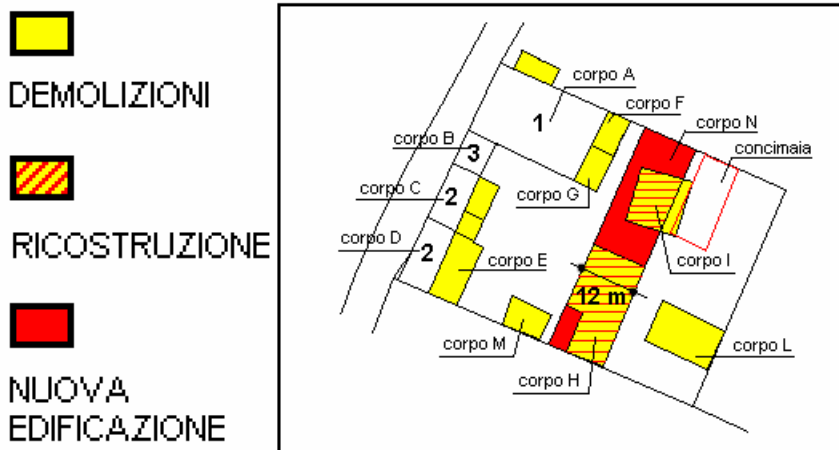
Il corpo A deve rimanere annesso rustico.

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 alla 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 rimosse 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 anche l'organizzazione interna dovrà essere analoga a quella del corpo A con portico aperto rivolto verso la corte e stalla o magazzini con soprastante fienile o deposito. Nella parte residenziale le campate del portico possono essere chiuse ma il tamponamento andrà realizzato con un serramento in legno e/o vetro posto sull'asse di mezzeria dei pilastri.

Sul prospetto ovest, fatti salvi diritti di terzi, potranno essere aperte, su tutta la lunghezza del prospetto, finestre del tipo tradizionale usato per l'illuminazione delle stalle. Nella parte residenziale a queste finestre potranno essere aggiunti fori di tipo tradizionale sui piani superiori. Tutte le finestre dovranno essere allineate tra loro sia verticalmente che orizzontalmente. Sui prospetti nord e sud può essere proposto o un arco, tamponato con un serramento in legno e/o vetro nella parte residenziale, posto alle estremità del portico e fori di tipo tradizionale o solo finestre ma esse dovranno avere una dimensione ridotta ed una disposizione compositivamente ordinata.

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:

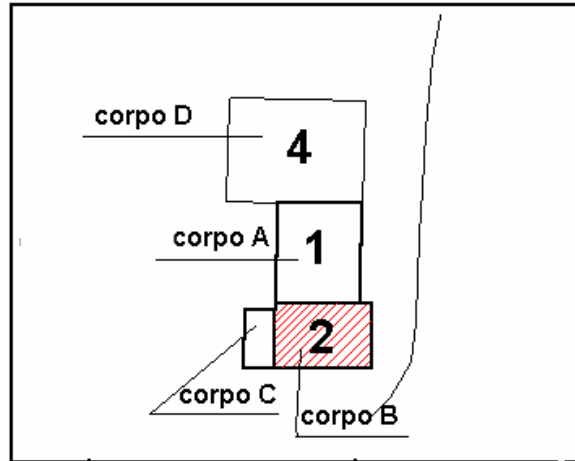
Destinazioni d'uso:

Tutto deve essere adibito a residenza e servizi della residenza.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



SOPRAELEVAZIONE



Corpo A : Grado protezione 1

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.

Corpo B : Grado protezione 2

In caso d'intervento si può prevedere ad una sopraelevazione fino a quota gronda pari al corpo di nuova costruzione posto sulla testata a nord.

E' permessa la ricomposizione delle facciate e nuovi fori come quelli del corpo A, in modo da rendere abitabile il primo piano. Vanno comunque conservate e restaurate le cornici in pietra della porta e delle finestre attualmente esistenti.

La copertura rimane a due falde nello stesso senso del precedente e deve essere in coppo di laterizio dove nello strato superficiale vanno utilizzati, almeno in parte, coppi di recupero.

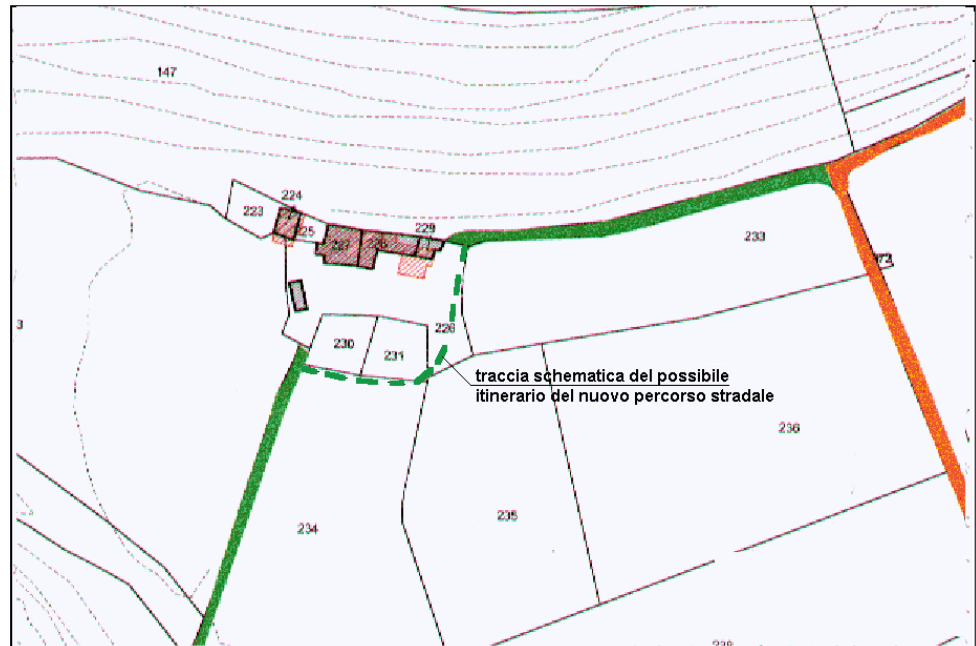
L'intervento deve prevedere la demolizione del corpo C.

Corpo C : In concomitanza con i lavori di risistemazione del corpo B deve essere mutato l'andamento del coperto attuale del corpo disponendo l'unica falda nello stesso andamento della falda sud - ovest dell'adiacente corpo B. La nuova falda avrà il lato più alto all'incastro con il muro del corpo B pari all'altezza del punto attuale da cui scende la falda attuale.

Corpo D : Grado protezione 4

L'edificio è di recente edificazione.

CAR_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 pozzo posto nella corte centrale del complesso, le sorgenti acquee ("i bojoni") presenti a ridosso della corte nonché i vecchi manufatti realizzati per incanalare e gestire questa risorsa idrica;
- il rapporto con i prati e i filari posti a sud, ovest e soprattutto ad est deve rimanere inalterato senza subire variazioni di chiusura alla visuale;

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta al centro del complesso, anche in caso di frazionamento della proprietà. Nel caso non fosse possibile il trasferimento della viabilità di transito sul tracciato posto a sud della pianura antistante la casa è possibile prevedere una parziale modifica, a carico dei proprietari, dell'attuale strada passante per la corte del complesso in oggetto. In particolare previo rilievo quotato con individuati gli elementi paesaggistici, ambientali e storici quali piante, fontane canali, manufatti di irregimentazione

delle acque, sorgenti, può essere proposto un nuovo tracciato che aggiri a sud e ad est la attuale corte congiungendo tra loro i tronconi rettilinei dell'attuale strada. Il nuovo tracciato dovrà essere concepito in modo tale da non compromettere la continuità della campagna coltivata circostante la casa.

In caso di ristrutturazione della corte le parti asfaltate, se non più funzionali, possono essere sostituite con terra battuta o Macadam. Se durante i lavori di rifacimento comparissero sotto al cemento delle parti ammattonate appartenenti ad aie, esse dovranno essere recuperate.

In caso di ritinteggiatura si prescrivono tinte tradizionali stese a fresco con coloriture diverse che distinguono i singoli corpi di fabbrica.

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.

Non sono ammessi movimenti di terra quali scassi, scavi o altro che modificano l'andamento naturale del terreno, eccetto per i lavori previsti specificamente dalle prescrizioni sui singoli corpi.

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 può essere trasformato in residenziale.

Il corpo D da annesso rustico può essere trasformato in residenziale.

Il corpo E può essere trasformato in residenziale.

Il corpo F dovrà essere sostituito con un porticato adibito ad annesso rustico o servizi alla residenza (autorimessa o magazzino).

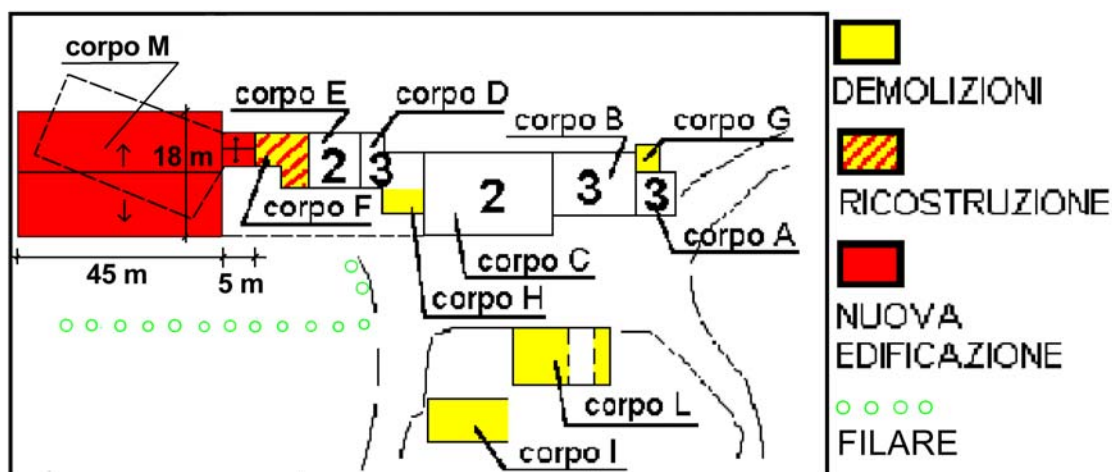
Il corpo M di nuova costruzione sarà destinato ad annesso rustico.

Il corpo L deve essere demolito ad eccezione della campata contenente il forno che dovrà conservare tale destinazione.

In caso di realizzazione degli interventi previsti sul corpo C o in caso di realizzazione del corpo M a seguito della fine lavori va prevista la demolizione dei corpi aventi questa prescrizione nella scheda (corpi G H I L).

L'eventuale spostamento della strada esistente dovrà seguire il percorso amministrativo dell'opera pubblica comprensiva della sdemanializzazione della strada.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 3

In caso di ristrutturazione del tetto, esso dovrà conservare la quota attuale e la struttura a padiglione formata dalle quattro falde, ma la soletta in cemento armato dovrà essere sostituita da una struttura lignea.

Il prospetto sud dovrà rimanere immutato mentre, 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, infatti qualsiasi intervento edilizio deve prevedere la contestuale demolizione del corpo G.

Corpo B : Grado protezione 3

Il prospetto sud dovrà rimanere immutato mentre, 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.
In caso di rifacimento della copertura dovrà essere riproposta la stessa orditura lignea della struttura.

Corpo C : Grado protezione 2

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 più abitazioni distinte tramite divisione lungo l'asse nord sud meglio se in corrispondenza dei pilastri della facciata. Tale divisione dovrà essere realizzata con un tamponamento murario in laterizio lasciato, tutto o in parte, a vista. In caso di cambio di destinazione d'uso devono essere demolite le parti di tamponamento murario poste in facciata presenti nelle campate est-ovest. 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 eventuali capitelli. In caso di rifacimento della copertura dovrà essere riproposta una struttura lignea analoga a quella attualmente esistente. Il manto dovrà essere in coppi. Il portico al piano terra dovrà rimanere aperto e transitabile. Esso dovrà essere pavimentato o in acciottolato o con lastre di pietra o in laterizio. Al primo piano il portico potrà essere trasformato in abitazione. Il solaio tra piano terra e primo piano deve essere in legno e potrà occupare lo spazio attualmente a portico. Il prospetto sud al primo piano può essere tamponato 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. Sul prospetto nord potranno essere ricavate finestre di tipo tradizionali al fine di adeguare l'edificio alla nuova destinazione d'uso avendo cura di salvaguardare e valorizzare i fori già esistenti se questi appartengono alla storia dell'edificio. Ad est va conservata l'apertura attuale esistente che può essere integrata con un arco, avente diametro di pari dimensione del sottostante portone, che permetta l'illuminazione dei vani posti al primo piano. Sul prospetto ovest può essere ricavato un foro analogo a quello esistente, integrato dal soprastante arco di progetto, sul prospetto est.

Corpo D : Grado protezione 3

L'edificio, attualmente adibito ad annesso rustico, può essere trasformato in residenziale.

Eliminato il corpo H, che copriva il piano terra sul lato sud, tale facciata dovrà essere ricomposta con forature di tipologia uguale a quelle esistenti.

Corpo E : Grado protezione 2

In caso di cambio di destinazione d'uso la copertura dell'edificio potrà essere traslata verso l'alto fino a far coincidere la linea di gronda del prospetto sud con l'architrave della finestra al primo piano del corpo D posto a fianco. Le finestre al primo piano del prospetto sud possono essere, anche loro, traslate verso l'alto (non lateralmente) ma dovranno conservare le proporzioni pseudo - quadrate attuali anche se potranno essere ingrandite fino ad una larghezza di 1.10. Al piano terra il portone esistente può essere chiuso e sostituito da muratura e dai nuovi fori sotto descritti o conservato ma sostituendo le attuali ante in ferro con ante in legno a doppia foderia. Sempre al piano terra prospetto sud in allineamento verticale con i fori esistenti al primo piano, possono essere ricavate finestre di tipo tradizionale o porte.

Corpo F : Demolizione e ricostruzione

Questo corpo dovrà essere costruito in sostituzione dei volumi ora esistenti che dovranno essere contestualmente demoliti..

Il prospetto sud dovrà risultare un portico aperto a tutta altezza a quattro campate di 4 MT. circa cadauna con pilastri in laterizio di tipologia e forma simile a quelli del corpo C.

La copertura sarà di una struttura in legno a due falde analoghe per quota, inclinazione e posizione di colmo e di gronda a quelle esistenti sul corpo E a fianco.

La larghezza di tale edificio dovrà essere uguale a quella del corpo E adiacente.

Corpo G : Demolizione

Corpo H : Demolizione

Corpo I : Demolizione

Corpo L : Parziale demolizione

Questo corpo va demolito. Può essere conservata solo la campata di edificio che attualmente ospita il forno. La suddetta porzione di edificio può essere completamente ristrutturata tramite progetto volto alla conservazione e valorizzazione del forno stesso.

Corpo M: Nuova costruzione

Il nuovo corpo dovrà essere adibito ad annesso rustico. Data la vicinanza al complesso storico – ambientale deve essere realizzato con sistemi costruttivi tradizionali. Esso dovrà avere dimensione massima 45 m x 18 m e dovrà sorgere

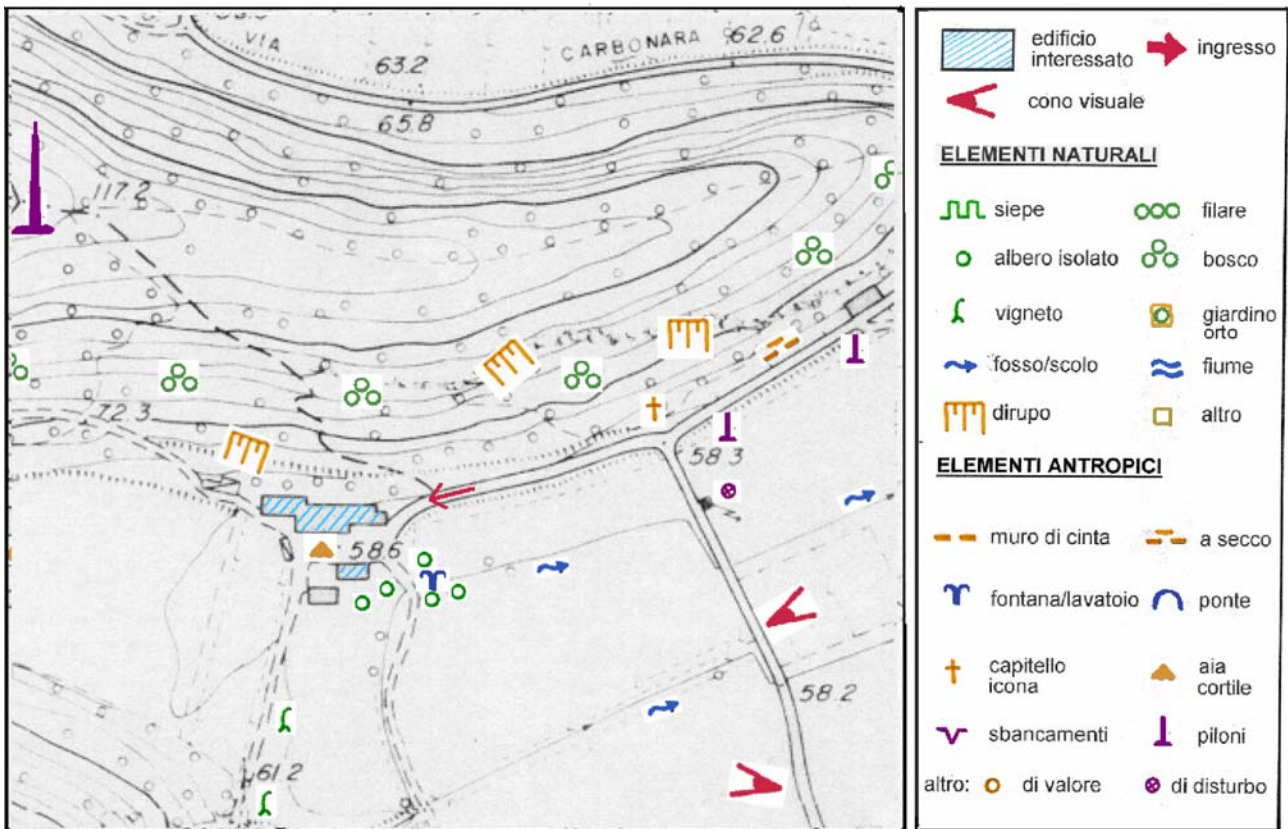
in allineamento a sud con il corpo C. Tra il corpo M ed il corpo F si può creare un portico aperto su entrambi i lati con copertura a due falde e manto in coppi. Questa copertura potrà essere il prolungamento del corpo F a fianco. Il nuovo edificio dovrà avere una copertura a due falde, con pendenze tradizionali intorno al 30%, e manto in coppi. Esso potrà essere dotato di lucernari a canile. I prospetti dovranno essere rivestiti in legno. Le aperture potranno essere porte e finestre di tipologia tradizionale (vedi: annessi rustici delle N.T.A.). La quota di gronda e di colmo di questo nuovo edificio dovranno essere inferiori o uguali a quelle attualmente esistenti nel corpo C dello stesso complesso.

A mitigare l'impatto visivo di questo nuovo corpo dovranno essere previsti filari di piante o di specie autoctona o di uso tradizionale sui lati sud, est ed ovest del nuovo edificio.

L'edificio può essere realizzato o con andamento planimetrico indicato nello schema grafico precedente o con orientamento parallelo al declivio del colle (segno tratteggiato nero nello schema grafico soprastante).

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



CAR_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:

- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto;
- il rapporto con i prati e i filari posti a sud, ovest e soprattutto ad est deve rimanere inalterato senza subire variazioni di chiusura alla visuale;
- tutte le finiture lapidee quali le cornici delle porte e finestre e la canna fumaria aggettante sulla strada;
- il pozzo posto nella corte centrale del complesso, le sorgenti acquee ("i bojoni") presenti a ridosso della corte nonché i vecchi manufatti realizzati per incanalare e gestire questa risorsa idrica;

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

Sull'accesso alla corte da nord - est può essere ripristinato il cancello nella sua sede originale recuperando il vecchio basamento presente nel cortile e i ganci in ferro tuttora visibili sullo spigolo in pietra sul lato est del corpo A.

Il portone dovrà essere in ferro battuto a due ante con l'apertura verso la corte.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

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

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



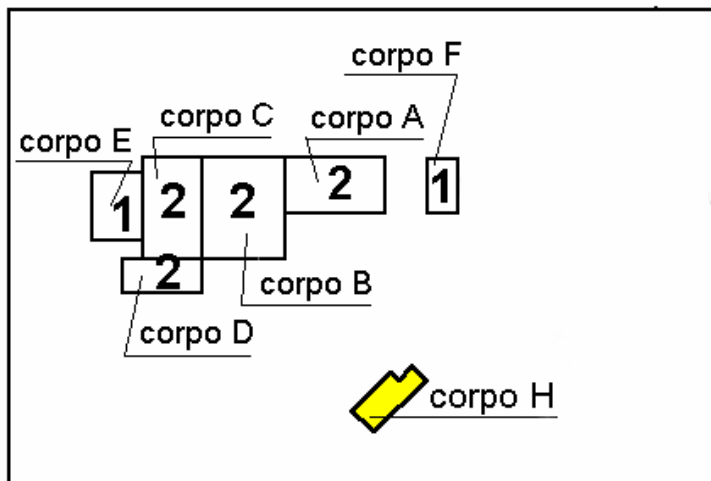
DEMOLIZIONI



RICOSTRUZIONE



NUOVA
EDIFICAZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

In caso di ristrutturazione è possibile ripristinare la pompeiana ancora visibile nella foto numero 5 della scheda ed ora eliminata.

Corpo B : Grado protezione 2

Corpo C : Grado protezione 2

Corpo D : Grado protezione 2

Corpo E : Grado protezione 1

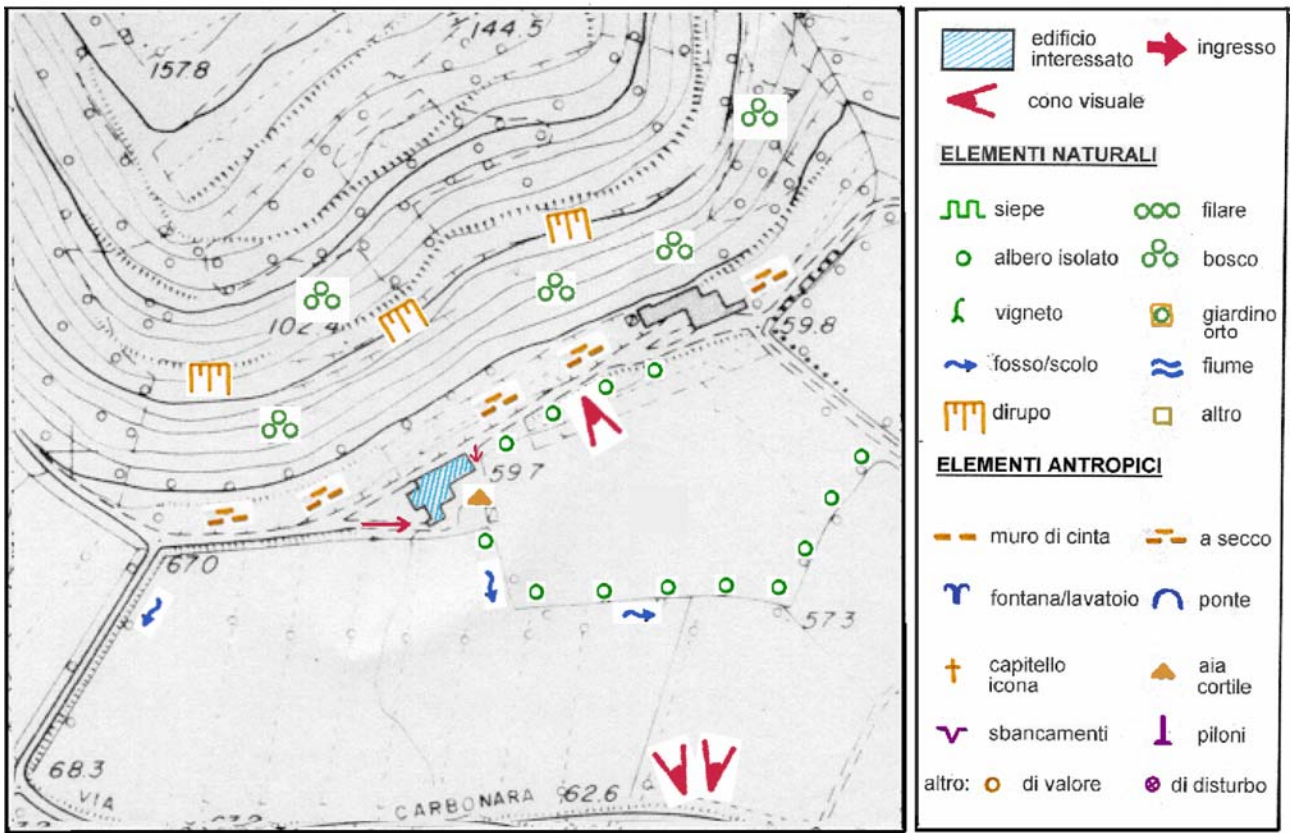
Vanno mantenute le forometrie e i prospetti, la composizione e i particolari costruttivi e decorativi, sia murari che lapidei che metallici che lignei. Non può essere modificata la copertura, come andamento e come altezza di gronda e di colmo, nei materiali e nella struttura lignea. Si restauri e conservi il comignolo in facciata.

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

Corpo H : Demolizione

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



CAR_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:

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

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

Tutti i muri di contenimento in pietra del terreno devono essere conservati rimuovendo tutte le finitura in calcestruzzo e cemento armato presenti che devono essere sostituite con particolare riferimento ai muri di contenimento a fianco della strada.

La pavimentazione della corte antistante l'abitazione deve essere sostituita con acciottolato, mentre la strada d'accesso al complesso deve essere ripavimentata in materiale lapideo nostrano o trachite.

Qualsiasi recinzione in ferro o altro presente nel complesso deve essere sostituita con un paramento in legno o con una siepe.

L'ipotesi di cambiamento di destinazione d'uso del corpo A deve essere giustificata da un verificato bisogno di ampliamento della parte residenziale da parte dei proprietari del complesso.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

Il corpo A adibito ad annesso rustico può essere trasformato in residenziale nella parte più a sud e in tutto il primo piano.

Il corpo B deve rimanere residenziale.

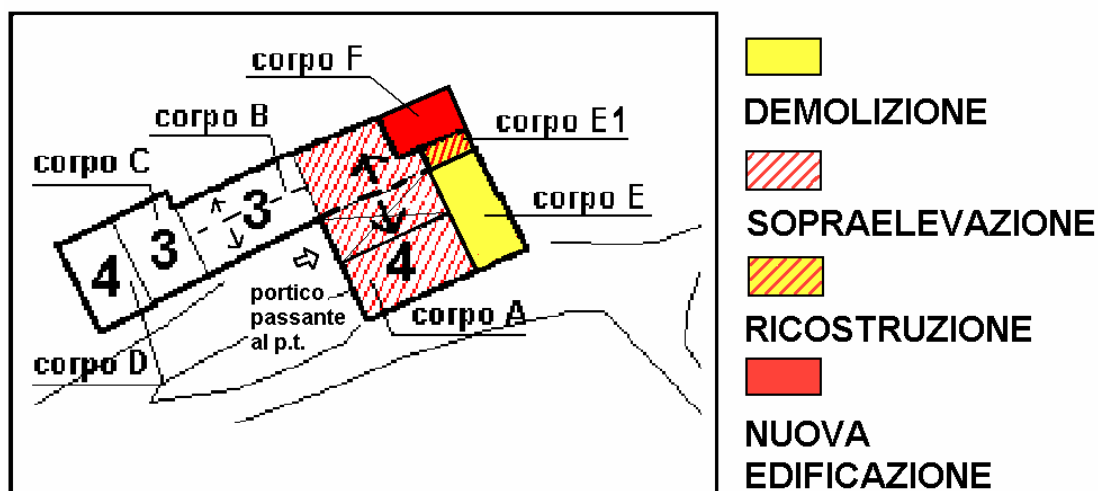
I corpi C e D devono rimanere residenziali.

Il corpo E deve essere demolito.

Il corpo E1, ricostruito, può essere adibito ad ampliamento dell'annesso rustico.

Il corpo F, di nuova costruzione, deve essere adibito ad annesso rustico.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 4

Questo corpo può essere trasformato in residenziale nella parte più a sud al piano terra e su tutto il primo piano.

Al solo fine di rendere abitabili due piani la linea di gronda può essere alzata in modo da rendere il primo piano mansardato all'estremità sud. Il colmo della copertura, invece, deve essere spostato più a nord a filo con la facciata sud del corpo B. La copertura deve avere la struttura lignea ed il manto in coppi di laterizio.

Il portone presente sul lato ovest di questo corpo diventa l'accesso di un portico passante ovest-est che divide al piano terra la zona residenziale a sud e la zona adibita a servizi alla residenza o depositi o autorimesse a nord (vedi planimetria soprastante). Il solaio interno che divide il piano terra dal primo piano dovrà essere in legno.

Il prospetto ovest deve risultare con un taglio longitudinale a tutta altezza (corrispondente all'attuale portone) tamponabile con serramenti lignei o in vetro. Il prospetto sud avrà una forometria di finestre tradizionali al piano terra e al primo piano.

Il prospetto est deve essere uguale a quello ovest.

Vanno mantenuti i prospetti a pietra faccia vista, con particolare cura di salvaguardare l'attacco con il muro di contenimento nel prospetto sud.

Qualsiasi intervento edilizio deve prevedere la contestuale demolizione del corpo E in blocchi di cemento e delle baracche adiacenti.

Corpo B : Grado protezione 3

Questo corpo, se ristrutturato, deve mantenere la stessa forometria in facciata salvaguardando i serramenti in legno.

La copertura dovrà conservare la quota attuale e dovrà mantenere una struttura in legno e copertura in coppi di laterizio.

Corpo C : Grado protezione 3

La copertura dovrà conservare la quota attuale e dovrà mantenere una struttura in legno e copertura in coppi di laterizio.

Corpo D : Grado protezione 4

In caso venisse ristrutturato il tetto si preveda di sostituire la soletta in cemento con una struttura lignea.

Corpo E : Demolizione

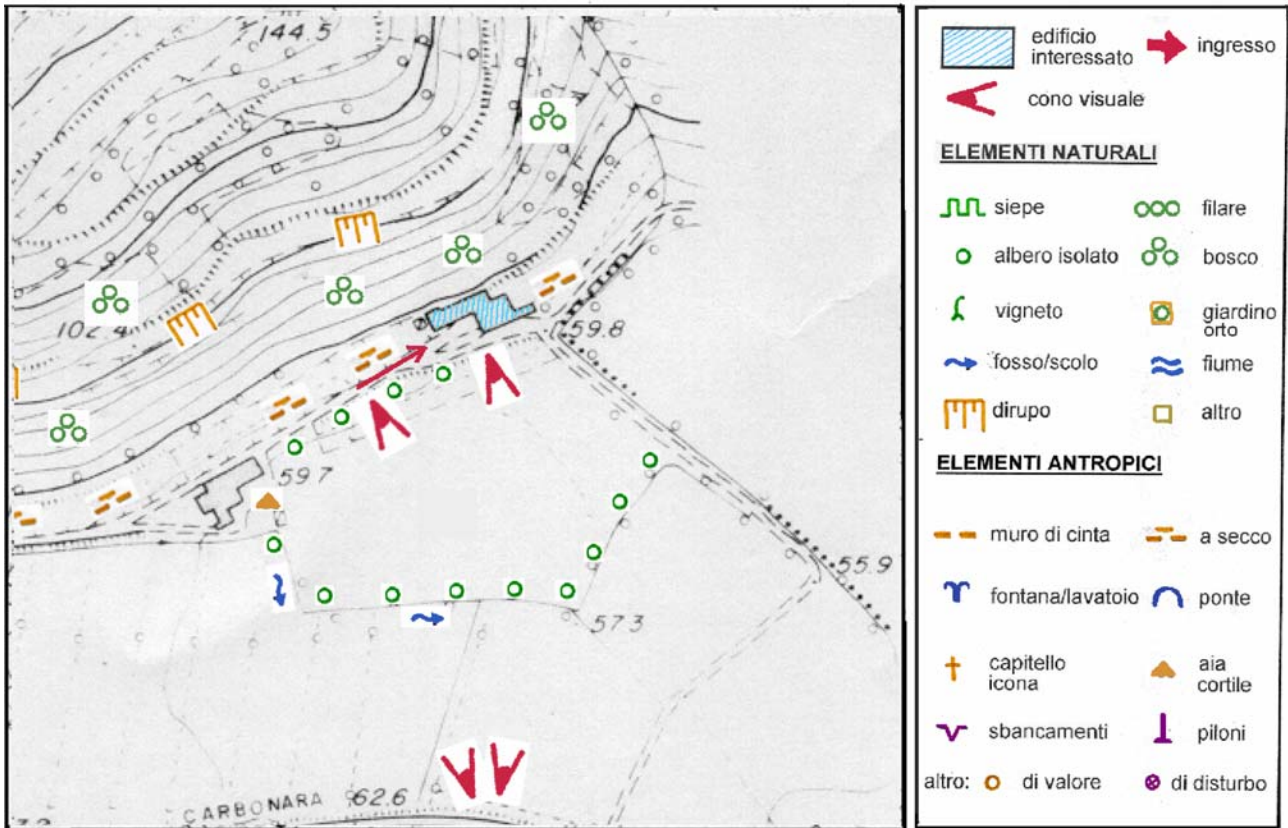
Corpo E1 : Ricostruzione

Corpo F : Nuova edificazione

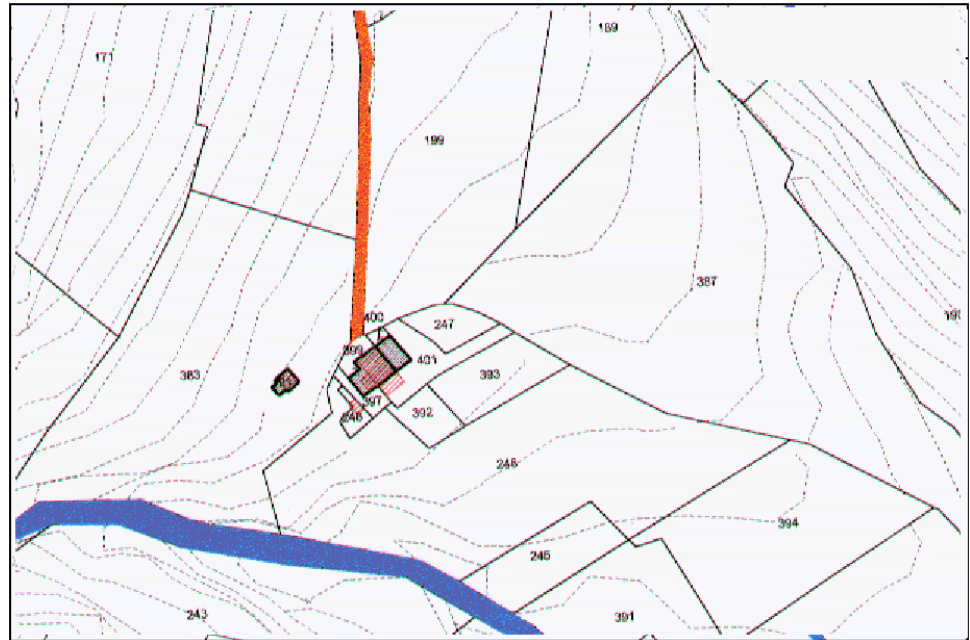
I corpi E1 e F dovranno avere altezza pari a quella dell'edificio aderente.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



CAR_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;
- tutti gli elementi, lapidei o di qualsiasi altro tipo, interni o esterni che conservano iscrizioni o date;
- la cantina presente sul retro del corpo C con il relativo accesso dal corpo B;
- le fontane posizionate ad ovest della casa;

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta al centro del complesso.

La pavimentazione attualmente esistente può essere sostituita da ciottolato o mattoni, tipo a mano, sabbiati per pavimenti; sono ammessi inserti di ciottoli e/o biancone e/o trachite.

Tutti i muri di contenimento e di perimetro devono essere realizzate in modo tradizionale con pietrame tipico della collina montecchiana, per cui vanno rivestiti o sostituiti i tratti di muro in calcestruzzo o cemento armato;

Non può essere modificata la copertura di nessuno dei corpi di fabbrica attualmente esistenti, come andamento e 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.

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

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:

Il corpo B deve rimanere annesso rustico

Il corpo C deve rimanere residenziale

I corpi D ed E devono rimanere annessi rustici

Il corpo G può diventare residenziale o direzionale (uffici professionali) o annesso rustico

I volumi presenti nella corte, non censiti nella scheda, dovranno essere demoliti.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



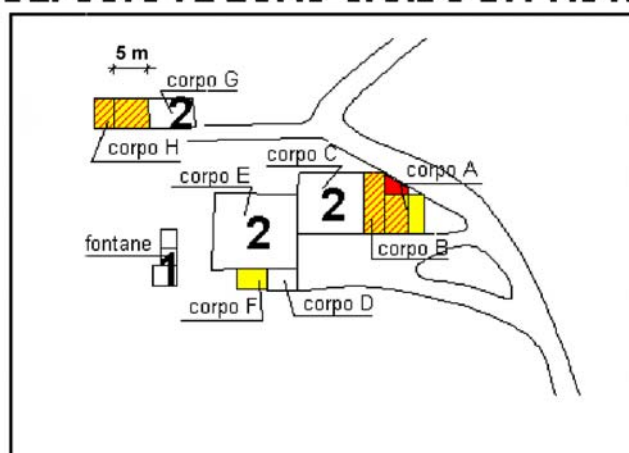
DEMOLIZIONI



RICOSTRUZIONE



NUOVA
EDIFICAZIONE



Corpo A : Demolizione e parziale ricostruzione

Il corpo A deve essere ricostruito come specificato nella descrizione del corpo B

Corpo B : Demolizione e ricostruzione

Il corpo B deve essere ristrutturato modificando il corpo nelle tre dimensioni riproponendo un corpo nuovo ed unitario a pianta poligonale (quadrato o rettangolo più trapezio rettangolo), sagomato dalla forma della strada e coperto a due falde con colmo in mezzzeria nella stessa direzione del complesso. La linea di gronda verso la corte può essere sollevata di 80 cm.

Esso deve essere realizzato in muratura di pietrame come l'annesso al capo opposto (corpo E); il tetto dovrà avere struttura lignea e dovrà essere coperto in coppi.

La facciata del nuovo corpo dovrà presentarsi a portico aperto eventualmente tamponato con tavolato ligneo. Fatto salvo l'accesso, attraverso il corpo B, alla cantina nel corpo C, che dovrà rimanere visibile e facilmente accessibile, possono essere ricavati nel nuovo volume vani stalla o fienile

Questo nuovo corpo è a sostituzione dei corpi cui è prescritta la demolizione che deve essere contestuale alla sua realizzazione.

Corpo C : Grado protezione 2

Va tutelata la cantina posta sul retro di questo corpo. Essa non potrà subire cambiamenti di destinazione d'uso o modifiche che alterino l'aspetto attuale; ne modifiche alla copertura e nell'accesso.

I prospetti devono essere conservati nel loro aspetto attuale.

Corpo D : Grado protezione 2

Corpo E : Grado di protezione 2

In caso di ristrutturazione non possono essere modificate le forature sui prospetti.

Questo corpo sul lato ovest può essere tamponato solo con un serramento in legno e/o vetro. Il tamponamento dovrà risultare con il fronte esterno arretrato di 40 cm rispetto al filo esterno della muratura esistente.

Corpo F : Demolizione

Corpo G : Grado protezione 2

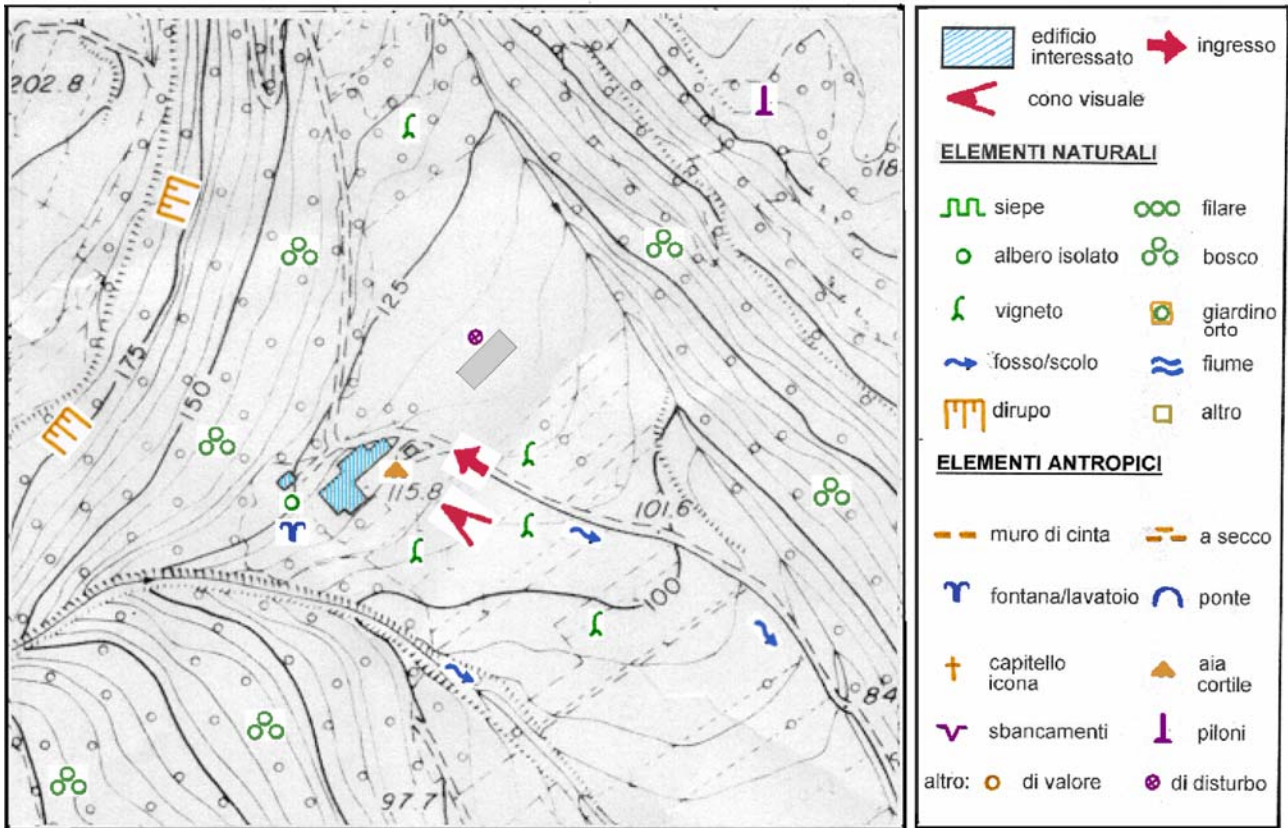
Il corpo G va restaurato e conservato. Può essere utilizzato come vano unico e (in tutto o in parte), a seconda dell'uso, può essere conservato o meno il solaio originario.

Corpo H : Demolizione e ricostruzione

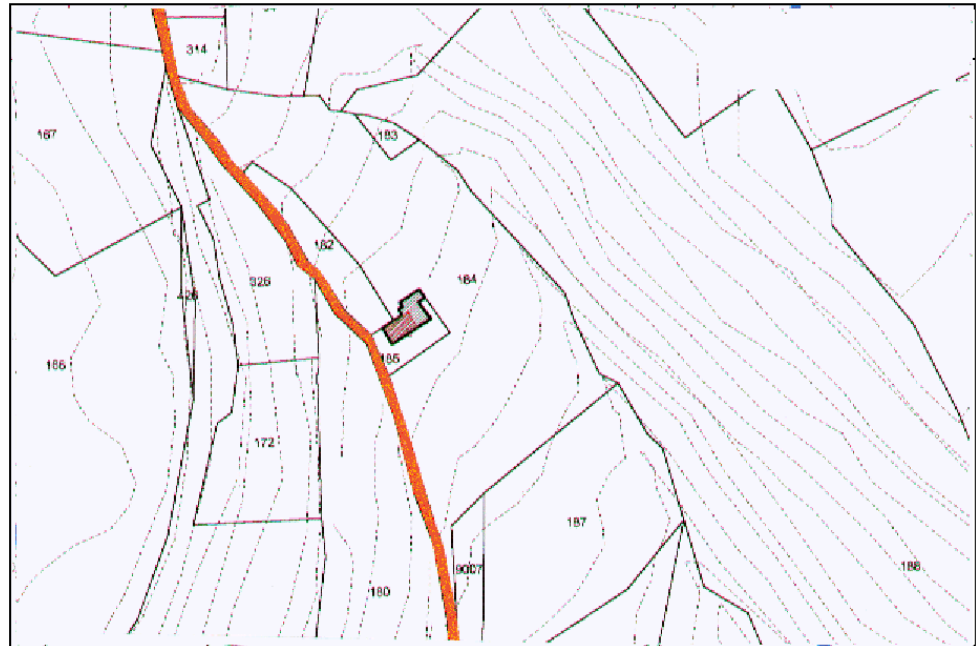
Il nuovo corpo H dovrà essere la prosecuzione lineare del corpo G. Verrà realizzato un portico passante ad un piano di pari larghezza della casa e della lunghezza Est/Ovest di m. 5. L'altezza della linea di gronda del corpo di collegamento dovrà essere di m. 2,5.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



CAR_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.
- il rapporto con i prati posti a nord ed ovest deve rimanere inalterato senza subire variazioni quali recinzioni, filari o altri elementi di chiusura della visuale;

In caso di intervento edilizio va contestualmente presentato il progetto della corte e degli eventuali muri in pietrame per sostenere e delimitare la stessa.

In caso di sostituzione della attuale recinzione perimetrale non possono essere realizzati muri o ringhiere di separazione; eventuali divisioni possono venire realizzate tramite siepi, cespugli e pali lignei posti ad interasse di 1.5-2 m e palo ligneo di collegamento orizzontale in sommità; l'altezza non potrà superare 1.2 m.

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.

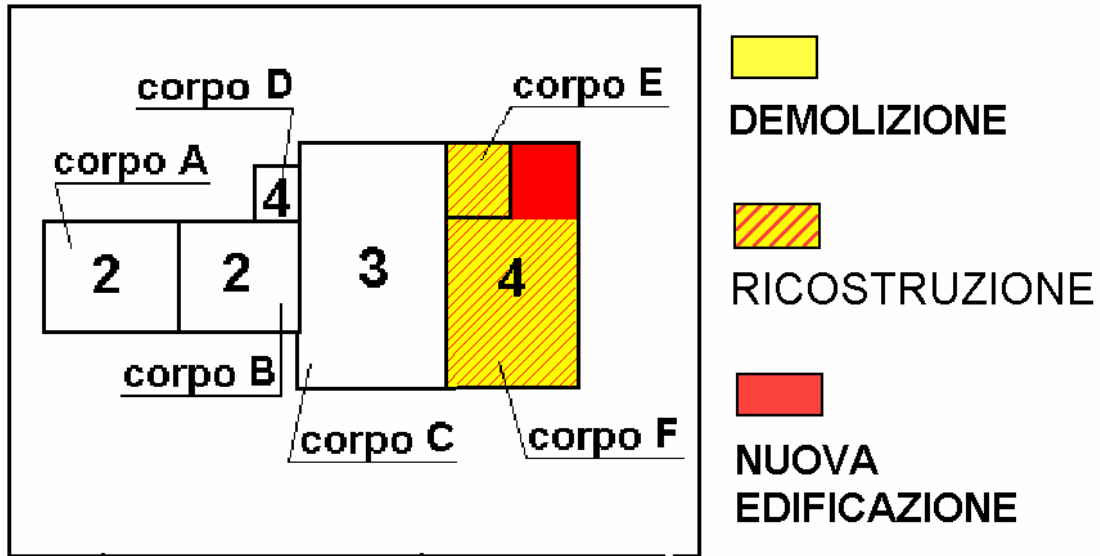
Il corpo C ora annesso rustico, può essere trasformato in residenziale a piano terra più piano mansardato.

Il corpo D deve rimanere residenziale o servizi alla residenza.

Il corpo E deve essere demolito.

Il corpo F deve essere demolito e ricostruito in forma diversa come annesso rustico o servizi alla residenza.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

Corpo B : Grado protezione 2

Corpo C : Grado protezione 3

Il corpo C può essere prolungato a sud fino all'attuale pilastro che dovrà essere gemellato da un altro analogo sul lato ovest. La facciata potrà essere tamponata al piano terra in muratura con fori tradizionali e al piano superiore tamponata da serramento parete in legno o vetro.

Il tetto è a due falde con il colmo in allineamento con quello dei corpi A e B. L'altezza della linea di gronda a sud è minore e uguale a 5.50 circa.

Corpo D : Grado protezione 4

Corpo E : Demolizione e ricostruzione

Questa superfetazione va demolita e ricostruita come descritto per il corpo F.

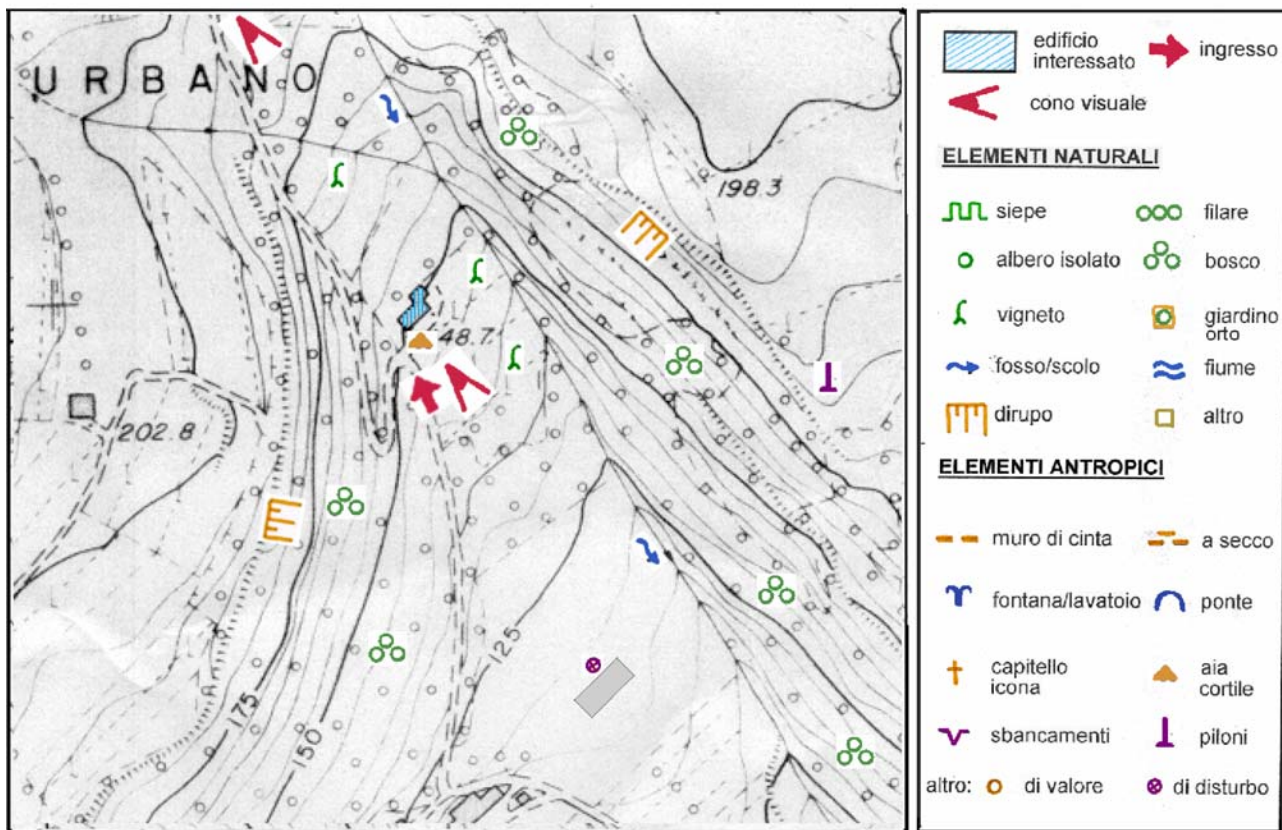
Corpo F : Demolizione e ricostruzione

Il volume attualmente esistente va demolito e la nuova edificazione dovrà sostituire i corpi E ed F.

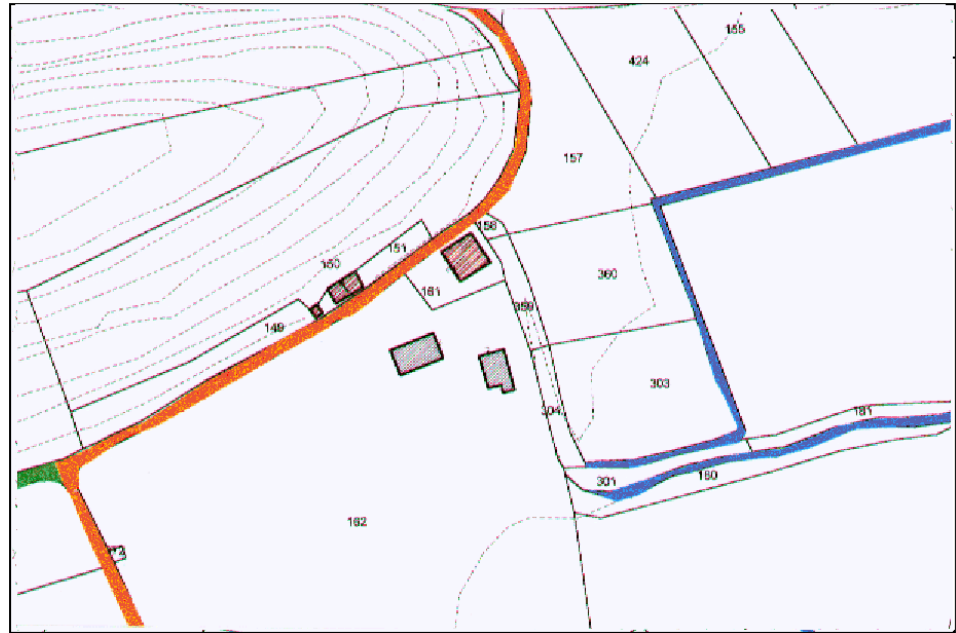
Il nuovo corpo deve essere l'esatto doppio del corpo C. Dovrà essere per dimensioni, tipologia e materiali uguale a quest'ultimo. La copertura quindi, sarà a due falde con la linea di gronda allineata al corpo esistente.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



CAR_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:

- tutti i muri di contenimento, in particolare lungo la strada, e di perimetro in pietrame;
- tutte le pietre con iscrizioni presenti nel complesso;
- il ponte ed il canale posti ad est del complesso nonché i vecchi manufatti realizzati per incanalare e gestire la risorsa idrica proveniente dai "bojoni" e dal colle;
- il bosco posto a nord che va regolarmente pulito e conservato;
- le piante isolate ed i filari posti nella corte rurale;
- 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.

Dovranno essere previste opere di ingegneria naturalistica per la sistemazione e consolidamento del pendio posto a nord delle abitazioni e si dovrà provvedere al suo inerbimento.

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta a sud degli annessi rustici. All'interno della corte la pavimentazione va mantenuta come è adesso in terra battuta e prato. Al posto dell'attuale ingresso alla corte in cemento e asfalto deve 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.

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

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

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

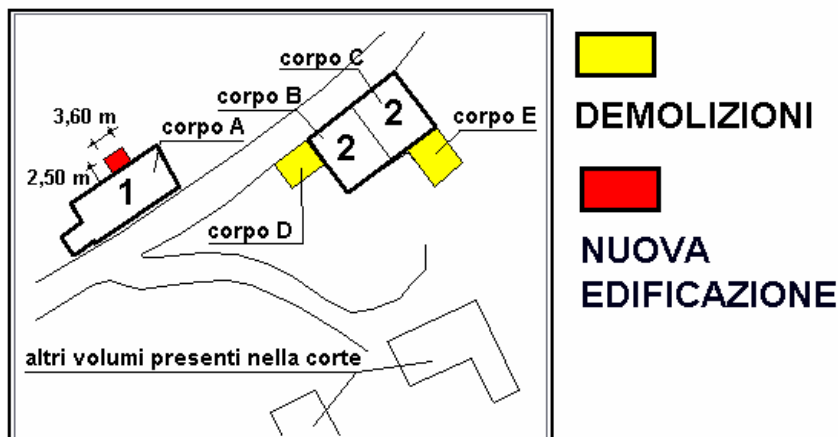
Il corpo A deve rimanere residenziale.

Il corpo B deve rimanere annesso rustico.

Il corpo C deve rimanere annesso rustico.

Il corpo D ed il corpo E insieme al resto dei volumi presenti nella corte a sud della strada e non censiti da questa scheda devono essere accorpati in uno o due edifici di nuova costruzione destinati ad annesso rustico. Tale intervento è subordinato alla presentazione di un rilievo quotato di tutta la corte e del suo intorno con indicati i canali, i manufatti, i filari e gli alberi isolati.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 1

Il prospetto sud deve essere conservato integralmente nel suo schema compositivo, nei suoi elementi lapidei, nei suoi serramenti. Al solo fine di adeguare i vani ai rapporti aereoilluminanti è permessa l'apertura di alcuni fori sul prospetto nord (fronte posteriore) in proiezione e delle stesse dimensioni di quelli esistenti sul prospetto sud-est. Sul prospetto nord è possibile realizzare un ampliamento per ricavare un servizio igienico al primo piano. Tale ampliamento avrà un ingombro in pianta di 2.50 x 3.60 e andrà realizzato in corrispondenza con il vano scale. Il nuovo ampliamento sarà coperto dal prolungamento della falda nord esistente del corpo A i prospetti possono essere intonacati.

Corpo B : Grado protezione 2

Corpo C : Grado protezione 2

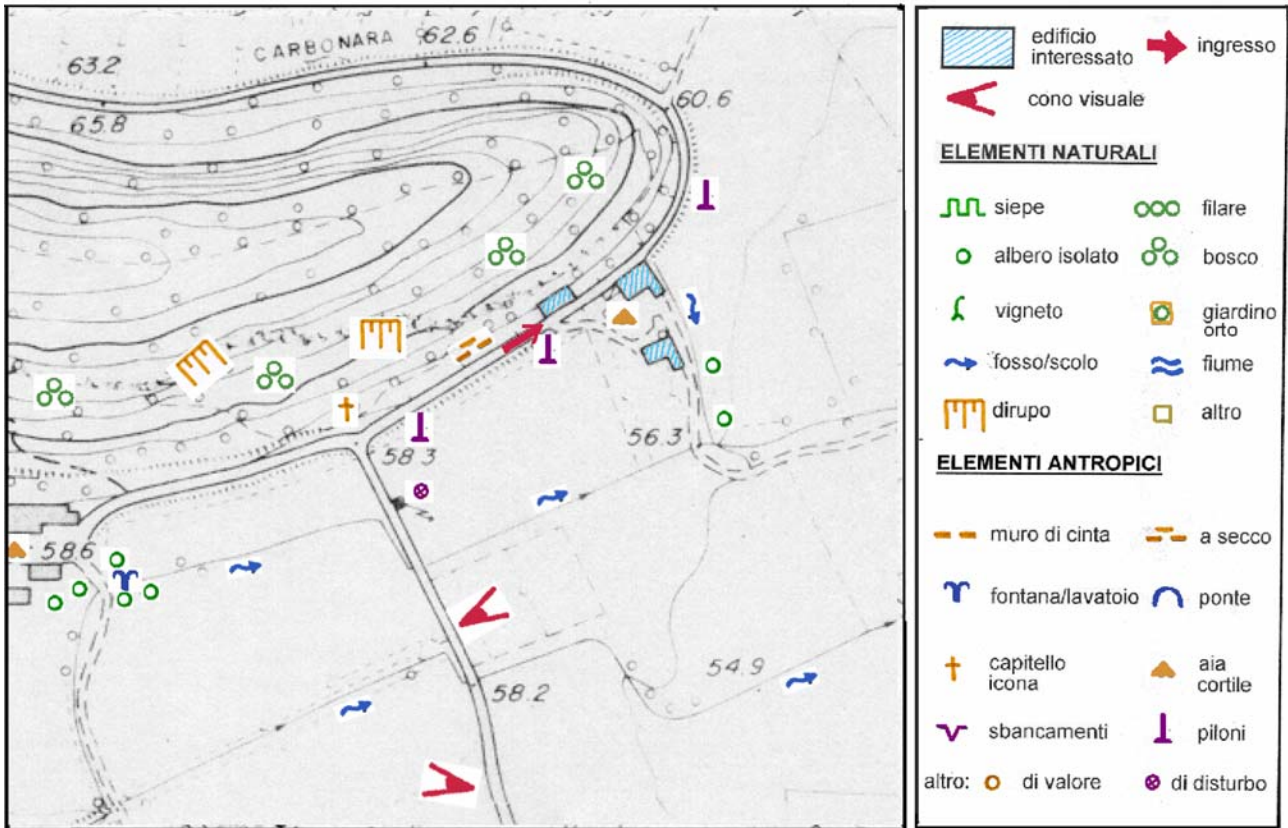
Una volta demolito il corpo D in aderenza il fronte sud non potrà più essere ostruito da altri volumi.

Corpo D : Demolizione e possibilità di recupero del volume come sopra indicato.

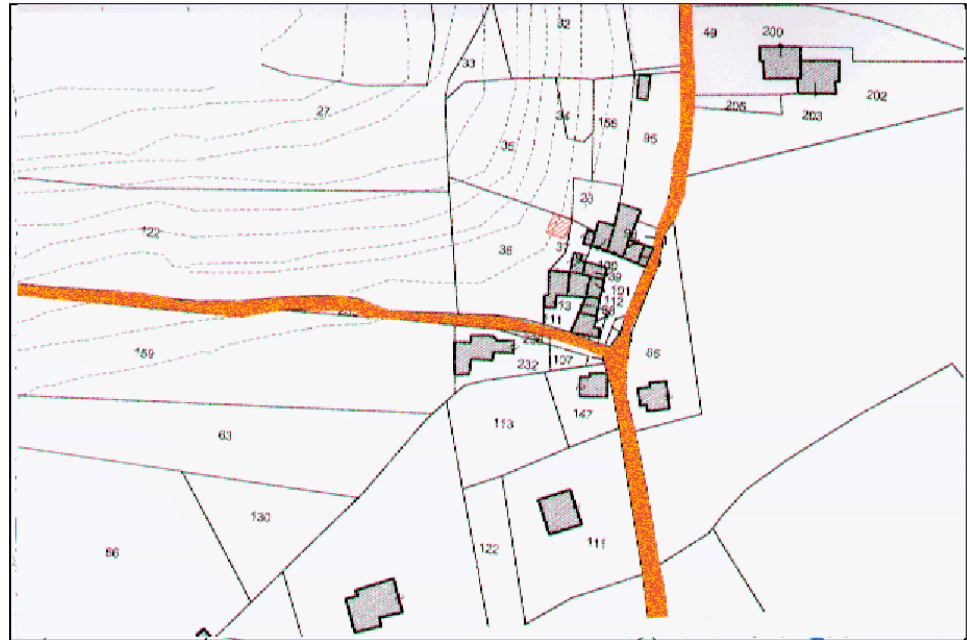
Corpo E : Demolizione e possibilità di recupero del volume come sopra indicato.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



CAR_10



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

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

Gli eventuali interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto dell'impianto insediativo e fatti salvi i diritti di terzi.

Tutti gli edifici esistenti hanno grado di protezione 4.

Gli interventi devono seguire i caratteri formali e compositivi dell'edificazione in zona agricola.