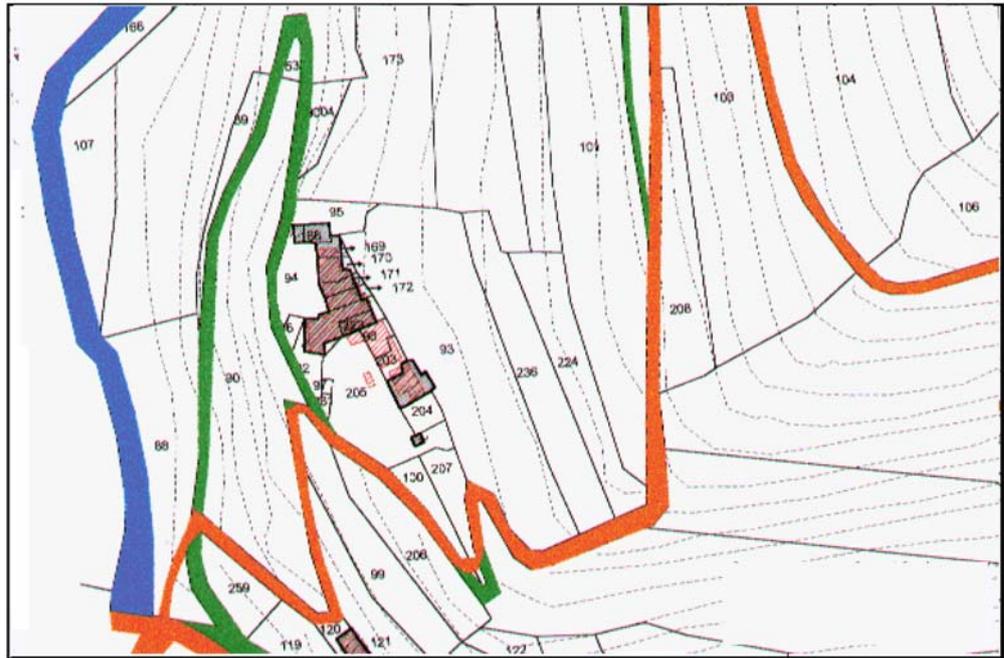


GH\_01



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

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

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

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

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

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

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

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

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

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

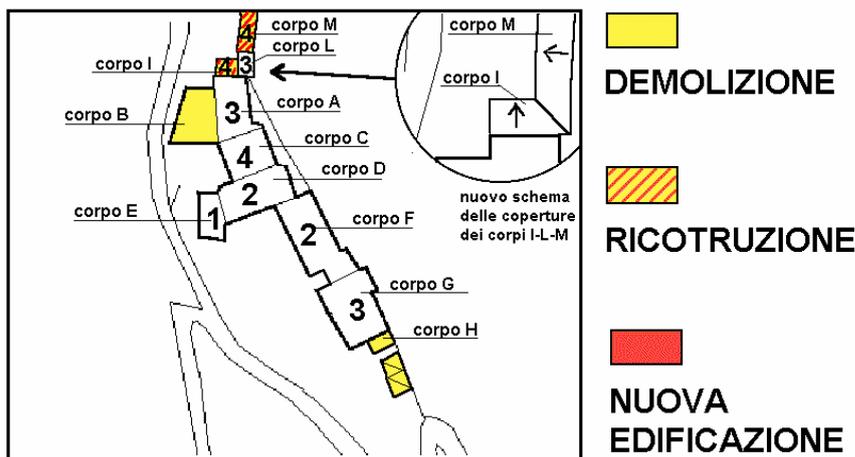
Ad eccezione delle summenzionate opere sono proibiti movimenti di terra quali scassi, scavi o altro che modifichino l'andamento naturale del terreno.

## PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

### Destinazioni d'uso:

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

## INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 3

Qualsiasi intervento edilizio volto alla trasformazione, in tutto o in parte, della destinazione d'uso di questo corpo dovrà prevedere la contestuale demolizione della antistante tettoia denominata corpo B. Se il cambio di destinazione d'uso in residenziale riguarderà solo parte dell'edificio dovrà essere conservata ad annesso rustico la parte posta più a sud attualmente adibita a portico aperto. In qualsiasi caso va demolita la superfetazione interna di servizio al corpo C visibile in prospetto. In caso di rifacimento della copertura essa dovrà essere ripristinata con lo stesso andamento e con la stessa struttura in legno e copertura in coppi di laterizio.

Corpo B : Demolizione

Corpo C : Grado protezione 4

In caso di intervento edilizio è previsto il ripristino di forme compositive simili a quelle di tipo tradizionale con la modifica dei fori, l'eliminazione dei serramenti

metallici e dei sistemi impropri di oscuramento nonché il rifacimento in legno del tetto, la demolizione della cornice in cemento ed il suo rifacimento con piastrelle e legno. Andrà prevista anche la demolizione della terrazza attualmente esistente e la sua sostituzione con un terrazzino più consono alla tipologia residenziale storica, e la fimozione degli intonaci e delle cornici improprie. E' permesso altresì, salvo diritti di terzi, un leggero innalzamento della copertura a 2 falde per ottenere un ampliamento residenziale tramite sottotetto mansardato abitabile.

Corpo D : Grado protezione 2

Corpo E : Grado protezione 1

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

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

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

Corpo F : Grado protezione 2

Vanno conservate integralmente le cantine interrato e seminterrate poste nei piani terra di questo corpo. Può essere recuperata la cantina interrato attualmente ostruita. Le finestre del sottotetto sul prospetto est vanno conservate

integralmente. Va ricomposto il portone al piano terra e le due ante dovranno essere in legno a doppia fodera.

#### Corpo G : Grado protezione 3

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

#### Corpo H : Demolizione

#### Corpo I : Grado protezione 4

Sui corpi I-L-M l'intervento dovrà essere di tipo unitario. La copertura dovrà essere ad una falda rivolta verso la corte sia sul corpo I che sul corpo M. La linea di gronda dovrà essere pari all'attuale, la struttura della copertura dovrà essere in legno con orditura analoga a quella ora esistente sul corpo M ed il manto in coppi. I muri in blocchi, attualmente esistenti, vanno demoliti ed il prospetto nord deve apparire come un portico con pilastri in mattoni o in pietra, in cui le campate possono essere aperte o tamponate solo con tavolati lignei o portoni dello stesso materiale.

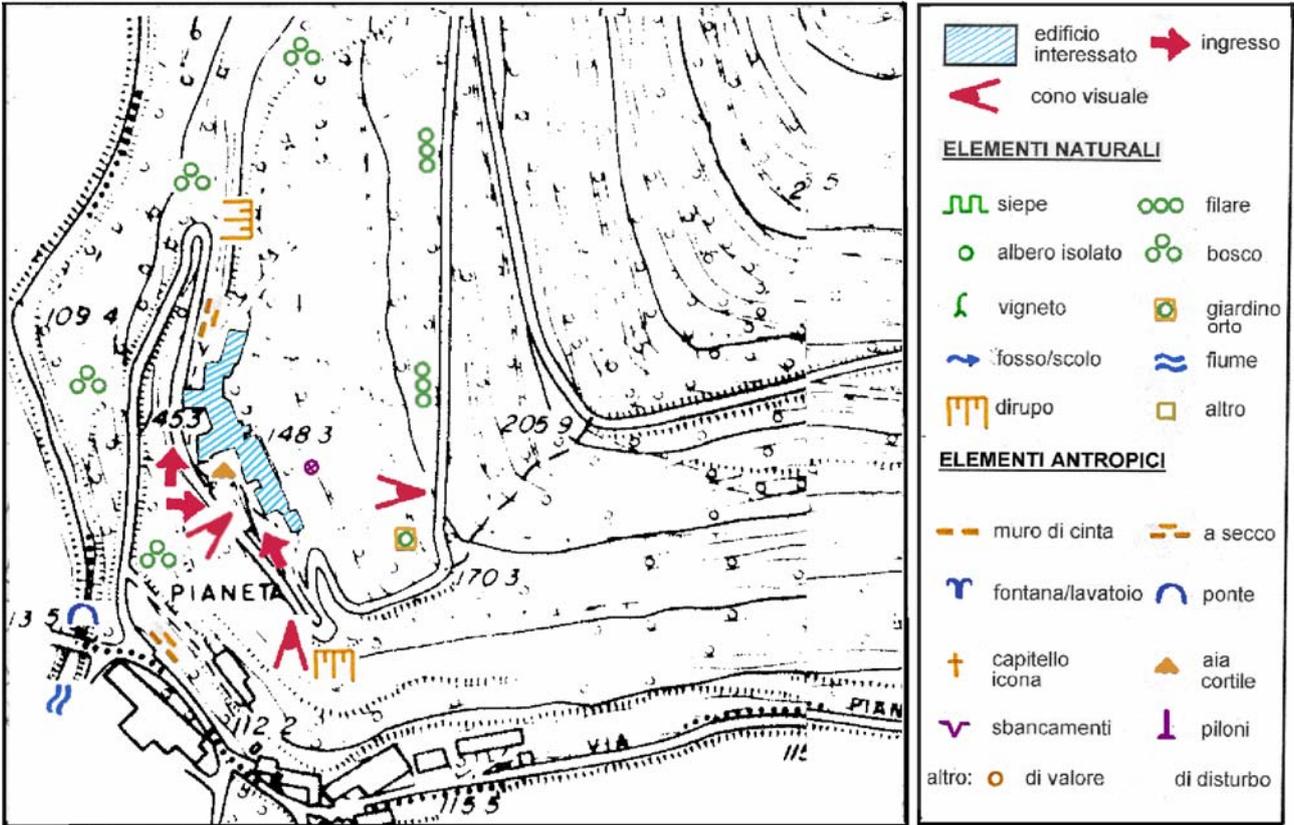
#### Corpo L : Grado protezione 3

La struttura muraria di questo corpo va conservata mentre la copertura va sostituita dal prolungamento delle falde dei corpi I ed M che sopra a questo volume si raccorderanno. Il completamento dei muri al fine di raccordarsi con la nuova copertura dovrà avvenire con materiali e con una lavorazione analoga a quella esistente.

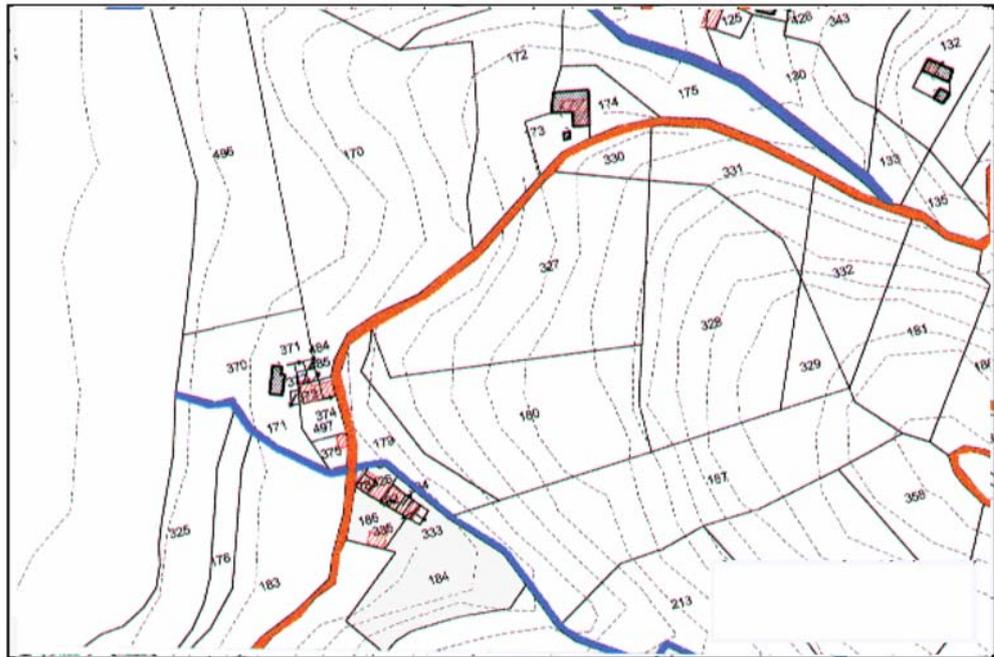
#### Corpo M : Grado protezione 4

Il tetto attualmente esistente deve essere sostituito. La copertura dovrà essere ad una falda rivolta verso la corte. La linea di gronda dovrà essere pari a quella del corpo I, la struttura della copertura dovrà essere in legno con orditura analoga a quella esistente ed il manto in coppi. I pilastri in blocchi vanno demoliti ed il prospetto nord deve apparire come un portico con pilastri in mattoni o in pietra, in cui le campate possono essere aperte o tamponate solo con tavolati lignei o portoni dello stesso materiale. Questo corpo dovrà conservare la attuale larghezza mentre la lunghezza può essere aumentata rispetto a quella in atto previa ricomposizione dei pilastri su tutto il corpo, come sopra indicato, e loro riposizionamento a interasse costante.

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



## GH\_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:

- tutte le opere ed i manufatti posti ad est atti ad incanalare le acque piovane che si raccolgono nel soprastante canalone;
- il bosco posto ad est e 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 al centro del complesso. 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. Anche in caso di eventuali divisioni di proprietà non possono essere realizzati muri o ringhiere di separazione; eventuali divisioni possono venire realizzati 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. La stessa indicazione vale in caso di sostituzione della recinzione che divide la corte dalla strada ad ovest. I pilastri di ingresso devono essere sostituiti ed il nuovo cancello dovrà essere in ferro a due ante incernierate.

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

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

Dovranno essere previste opere di ingegneria naturalistica per la sistemazione e consolidamento dei pendii prossimi alle abitazioni. Le scarpate poste attorno al complesso potranno essere divise in terrazze con muri in sasso. Si dovrà provvedere al loro inerbimento.

## PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

### Destinazioni d'uso:

Il corpo A deve rimanere residenziale.

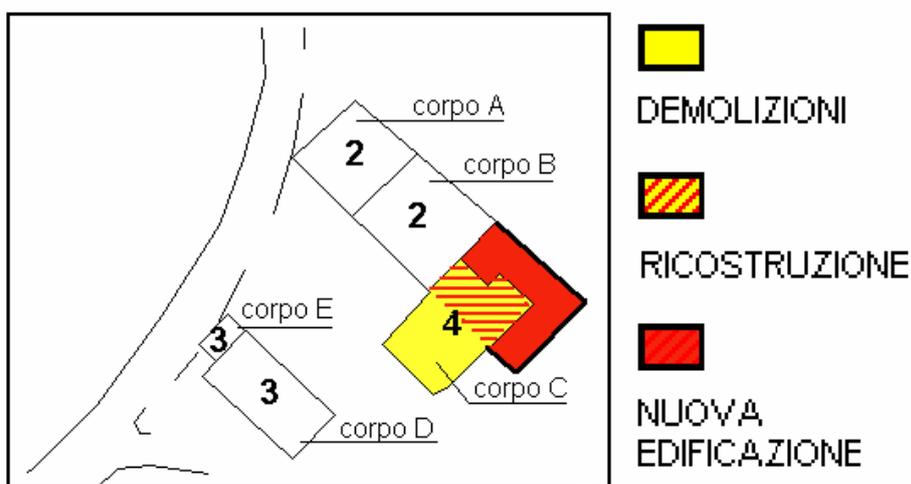
Il corpo B deve rimanere residenziale.

Il corpo C può essere o residenziale o annesso rustico o prevedere entrambe le destinazioni.

Il corpo D può rimanere annesso rustico o essere trasformato in direzionale (uffici, studi professionali) o in servizi alla residenza.

Il corpo E deve rimanere annesso rustico.

## INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

Al solo fine di adeguare le altezze interne, è permessa la sopraelevazione dell'edificio al fine di rendere abitabili i due piani di cui il superiore mansardato. Sul prospetto principale sud-ovest deve rimanere formalmente l'immagine delle due cellule affiancate. Sullo stesso prospetto le finestre al primo piano possono essere fatte slittare verso l'alto ma dovranno essere riproposte della stessa dimensione e con le stesse finiture (in particolare il tipo di oscuramento a due ante incernierate esternamente). Sul prospetto nord-ovest la forometria può essere ricomposta utilizzando fori analoghi per forma e dimensione a quelli presenti al medesimo piano sul prospetto principale. Trattandosi di un prospetto frontestrada scenograficamente caratterizzante possono essere previste su questo prospetto soluzioni formalmente più interessanti.

Corpo B : Grado protezione 2

Corpo C : Grado protezione 4

In caso di intervento edilizio va prevista la contestuale demolizione del portico antistante il corpo anche in caso di realizzazione solo parziale delle indicazioni di progetto. Il nuovo volume dovrà proseguire linearmente la schiera di case

esistenti ed avere la sua parte residenziale in aderenza con il corpo B di cui avrà anche la stessa larghezza. La copertura dovrà essere analoga a quella del corpo B per inclinazione delle falde e loro dimensione e sarà unitaria sia per la parte residenziale che per l'annesso rustico. La struttura dovrà essere in legno e il manto in coppi. L'altezza di gronda media su tutta la parte residenziale dovrà essere di 6 m. La parte residenziale si può sviluppare per 11 m proseguendo lo schema di facciata delle due cellule affiancate. Ad est della parte residenziale, sempre in aderenza e con sviluppo lineare, possono essere aggregate 3 campate di portico con pilastri in mattoni posti allo stesso interasse di quelli attualmente costituenti il corpo C.

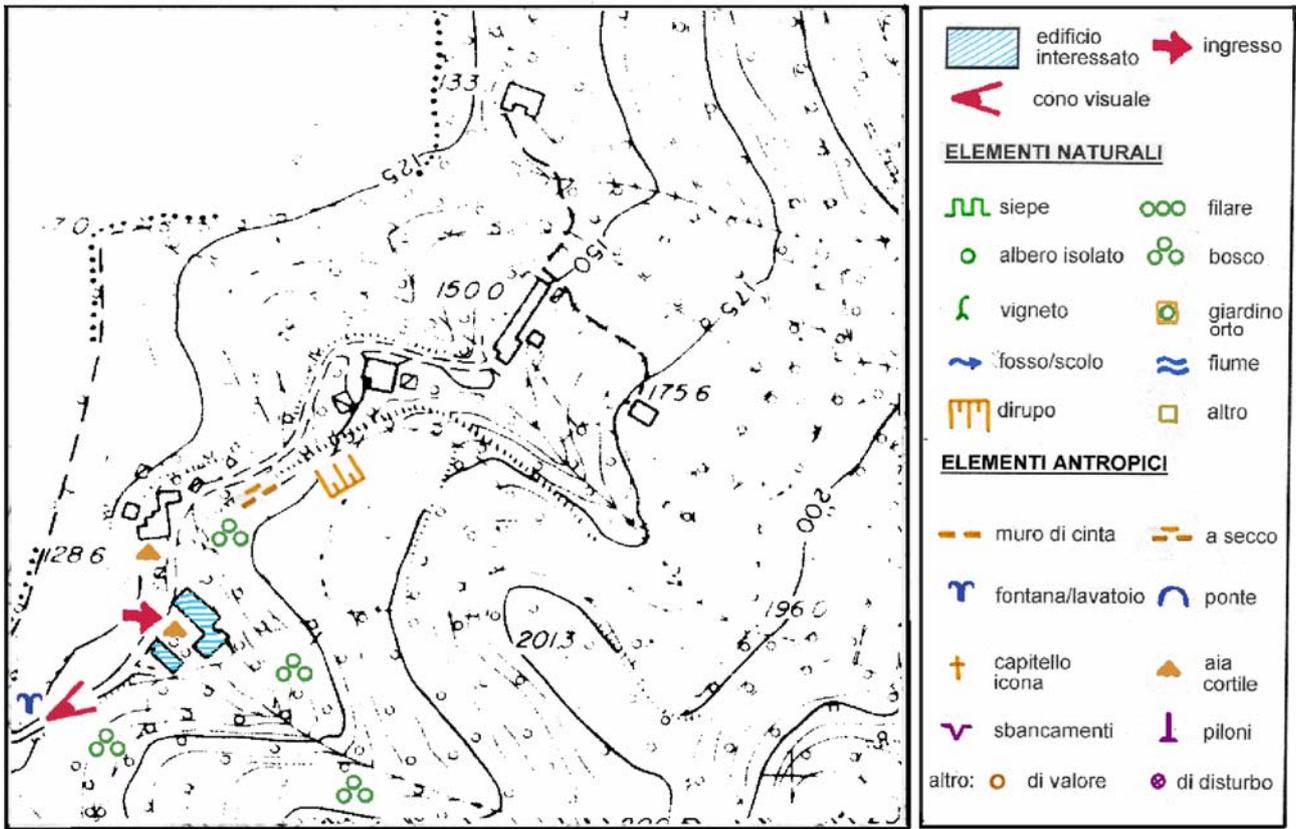
#### Corpo D : Grado protezione 3

In caso di non più funzionalità alla conduzione del fondo questo corpo può essere trasformato in direzionale o servizi alla residenza. Vanno conservati i muri in pietra e riproposti i pilastri in mattoni ed in caso di rifacimento della copertura dovrà essere riproposta la stessa orditura lignea della struttura con il pilastro centrale e relativa trave rompitratta. Il portico al piano terra deve rimanere aperto e passante. Al primo piano il solaio potrà essere continuato anche sopra il portico ed i prospetti attualmente aperti potranno essere tamponati con serramento in legno e/o vetro o con un rivestimento in tavolato di legno. Sia sul prospetto nord-est che sud-ovest con tecniche che non pregiudichino il muro possono esserci 4 finestre, 2 per piano, tra loro allineate delle stesse dimensioni e con le stesse finiture di quella esistente sul prospetto nord-est che va quindi conservata e servirà da riferimento per le altre 3 che potranno essere aperte sullo stesso fronte. I fori sul prospetto opposto vanno tamponati e sostituiti dal nuovo schema di finestre.

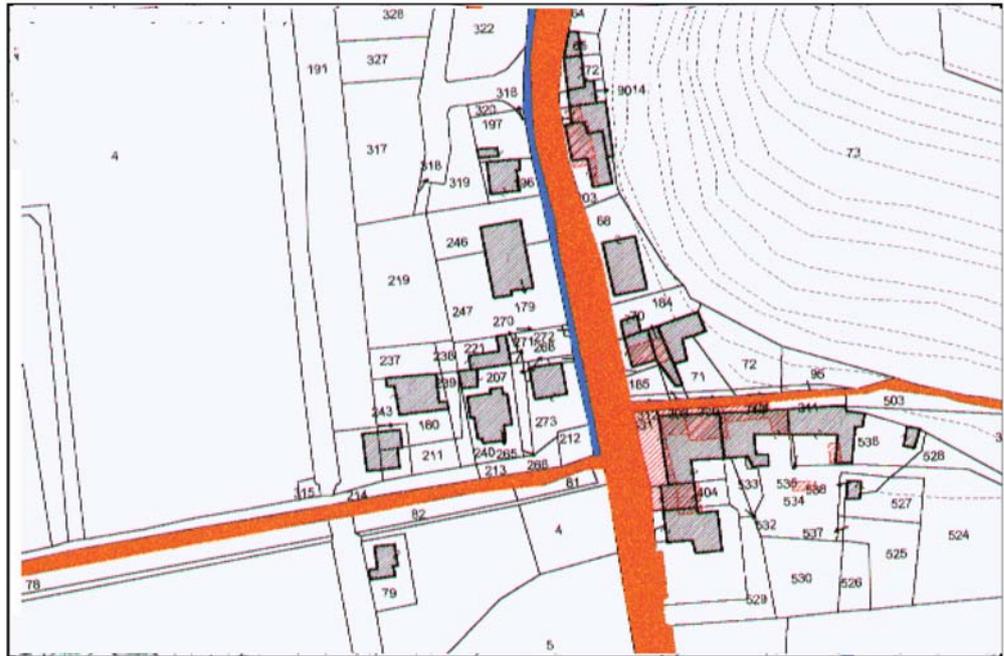
#### Corpo E : Grado protezione 3

Su questo corpo è possibile solo un restauro conservativo. In caso di rifacimento della copertura dovrà essere riproposta la stessa orditura lignea della struttura.

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



# GH\_03



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

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

La scheda relativa a questo complesso ha principalmente un valore documentario poiché gli originali edifici, nel corso dei secoli, sono stati pesantemente frazionati e manomessi a scapito della qualità formale delle singole parti che appaiono in buona parte prive di interesse se non, addirittura, brutte. Dell'originale impianto si è conservato parzialmente un solo corpo mentre episodi della storia passata sono sporadicamente presenti in altri corpi posti a fianco di quella che era l'antica corte. Anche lo spazio un tempo destinato a corte appare oggi frammentato da recinzioni tra loro scoordinate.

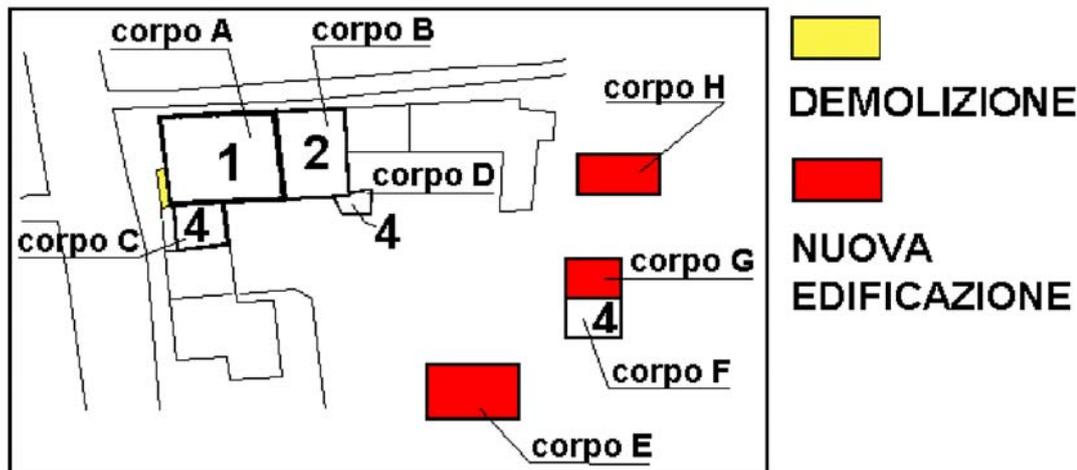
Come detto, solo parte della grande stalla conserva caratteristiche formali e documentarie che la rendono degna di una tutela integrale dell'impianto, della copertura e delle finiture interne (pavimentazioni, piastri, capitelli, ecc.) ed esterne (finestre da stalla poste a nord, cornici, sistemi di oscuramento, ecc.). Attualmente il bel arco posto ad ovest della stalla rivolto verso la strada appare parzialmente ostruito da una brutta scala esterna di servizio ad un edificio attiguo. Questa scala dovrà essere rimossa e l'arco recuperato al primitivo aspetto in occasione dell'eventuale intervento futuro sul corpo C.

## PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

### Destinazioni d'uso:

- Il corpo A può rimanere annesso rustico o divenire residenziale
- Il corpo B deve rimanere parte residenziale e parte a servizio della residenza.
- Il corpo C deve rimanere residenziale.
- Il corpo D deve rimanere di servizio alla residenza.
- Il corpo E residenziale
- Il corpo F deve rimanere residenziale
- Il corpo G residenziale
- Il corpo H residenziale

## INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



### Corpo A : Grado protezione 1

Il corpo A può essere, in tutto o in parte, convertito in residenza e pertinenze residenziali. In particolare il piano terra può essere a destinazione mista, il primo piano, attualmente con pianta ad "L", può essere adibito a residenza. Il solaio tra piano terra e primo piano dovrà essere ligneo e conservare i livelli attuali specie nella porzione a sud - ovest adiacente all'arco affacciatesi sulla strada valdagnese (l'attuale struttura del solaio non interferisce con la luce dell'arco). Il portico a sud deve rimanere come nello stato attuale, libero e passante al piano terra, e deve conservare la doppia altezza nella parte sud - est. Sulla parte a nord, trasformabile in residenziale, può essere introdotto un soppalco. Sul prospetto nord, in allineamento verticale con le finestre al piano terra e tra loro allineate orizzontalmente, potranno essere aperte una serie di finestre di tipo tradizionale, con cornici in pietra e balconi in legno, aventi la stessa larghezza dei fori al piano terra e altezza di 1,30 m. I fori al piano terra dovranno rimanere immutati e possibilmente conservare l'attuale tipologia di oscuramento. Per quanto riguarda il prospetto sud rivolto verso il portico potranno essere modificati i fori al piano terra anche se dovranno essere conservati a vista i pilastri in laterizio di sostegno alla copertura e i tamponamenti tra i pilastri dovranno rimanere in sacco faccia a vista con contorni dei fori in pietra. Al primo piano dovranno rimanere visibili i pilastri mentre il tamponamento dovrà essere a vista con il paramento in tavolato di legno su cui verranno ricavati i fori che dovranno essere allineati con quelli del piano terra ed avere la stessa dimensione. Ulteriori prese di luce saranno possibili solo tramite lucernari a canile posti sulla falda nord in numero massimo 4 in corrispondenza di ogni campata e due lucernari piani posti nel tratto di falda a sud - ovest. Tutte le finestre e gli elementi architettonici esistenti andranno restaurati o riproposti nelle forme e nella posizione attuale. Sul prospetto ovest è ammesso l'adeguamento dell'altezza del foro porta e, di conseguenza, della vicina finestra. Devono invece rimanere inalterate le attuali larghezze dei fori. L'adeguamento in altezza può arrivare ad un massimo di 2,15 m. di altezza netta. In allineamento verticale con i fori suddetti possono essere ricavati due fori finestra di larghezza pari a quella dei fori sottostanti e di altezza 1,30 m. Trattandosi di un edificio di grado di protezione 1 l'intervento deve essere volto al restauro e conservazione di tutte le parti esistenti. Possono essere ammesse sostituzioni delle parti lignee qualora gravemente ammalorate (vedi grafici e documentazione fotografica esistente ed

allegata alla eventuale richiesta). Le parti in pietra, pilastri, contorni ecc. vanno restaurate. Non vanno modificati i particolari costruttivi di gronda. I serramenti andranno rifatti rigorosamente in legno, come quelli esistenti. Va restaurato lo schema strutturale portante della copertura (false capriate). I muri perimetrali ed interni vanno intonacati con intonaco di calce seguendo gli andamenti murari esistenti. Il paramento murario può rimanere a vista o finito con intonaco di qui sopra tirato ad affresco con il colore sabbia di S.Urbano (ocra - giallino vedi schede SU\_02 SU\_05).

**Corpo B : Grado protezione 2**

Questo corpo non va ulteriormente modificato anzi si auspica un riordino della parte porticata al piano terra. Vanno esclusivamente restaurati e conservati gli elementi preesistenti quali le originali colonne.

**Corpo C : Grado protezione 4**

In questo corpo è prescritta, nel caso di intervento edilizio, la rimozione della scala di accesso esterna attualmente esistente a nord ovest del corpo in oggetto.

**Corpo D : Grado protezione 4**

**Corpo E : Nuova edificazione**

L'edificio residenziale dovrà avere dimensioni planimetriche, altimetriche e la collocazione nel sito corrispondenti a quanto indicato nella concessione edilizia n. 68 del 20.04.2000.

**Corpo F : Grado protezione 4**

**Corpo G : Nuova edificazione**

L'edificio residenziale dovrà avere dimensioni, altimetriche e planimetriche equivalenti a quelle del corpo F.

**Corpo H : Nuova edificazione**

L'edificio residenziale dovrà avere dimensioni planimetriche, altimetriche e la collocazione corrispondente a quanto indicato nell'istanza di concessione edilizia n. prot. 5122 del 26.02.99.