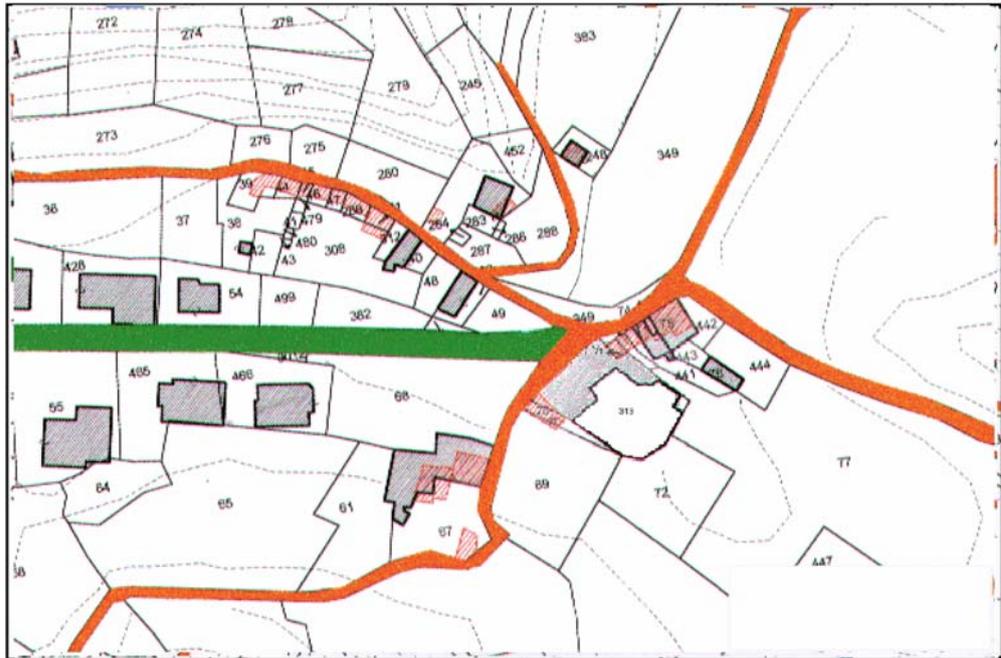


SU_01



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 muro di contenimento posto a sud della corte.

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.

Salvo diritto di terzi può essere creato a nord un muro di contenimento in sasso discosto 80 cm dall'edificio esistente con lo scopo di staccare il terreno dal prospetto nord e di migliorare la condizione di salubrità della muratura. Detto intervento dovrà rispettare nell'intorno la quota naturale del suolo.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

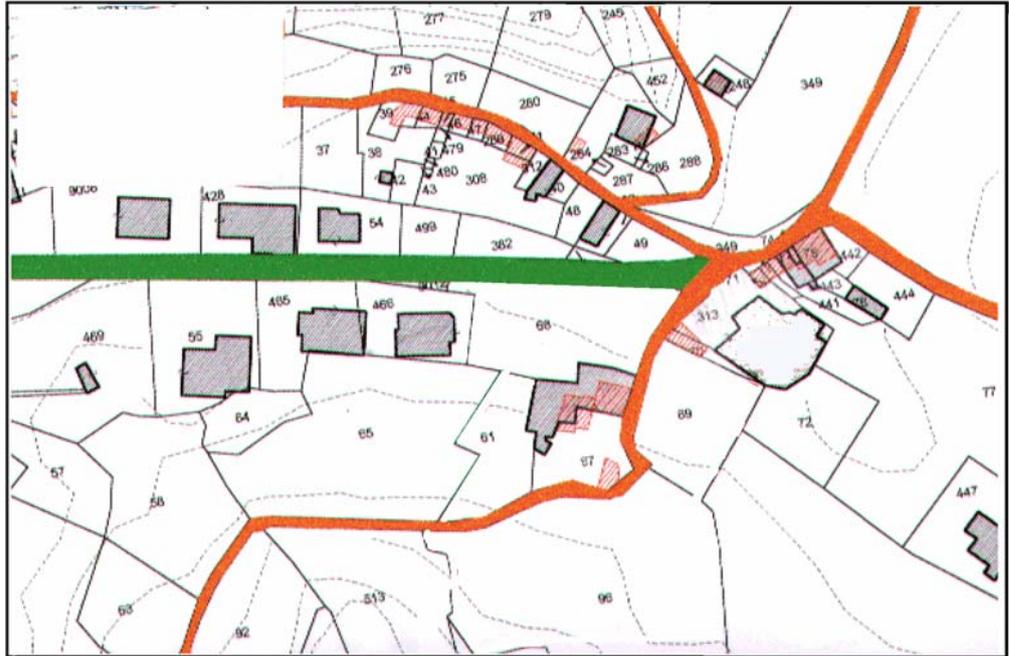
Qualsiasi nuovo intervento edilizio che richieda il rilascio di concessione è subordinato alla demolizione di tutti i corpi di fabbrica indicati nella sottostante planimetria.

Destinazioni d'uso:

vanno conservate le attuali destinazioni d'uso a residenza.

I corpi B1 e B2 possono essere trasformati, in tutto o in parte, in residenziali o direzionali (studi o uffici) o in attività artigianali di servizio compatibili con la vicina residenza.

SU_02



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

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

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

- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto.
- la pavimentazione della corte in ciottolo e verde
- i muri in pietra di contenimento nonché il muro perimetrale;
- la colonna in pietra posta, isolata, al centro della corte,
- tutte le pietre con iscrizioni presenti nel complesso;

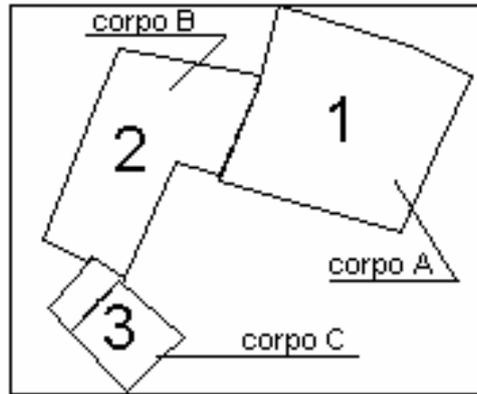
Va mantenuta l'unitarietà della corte posta al centro del complesso anche in caso di eventuale frazionamento della proprietà.

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.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 1

Questo corpo va conservato integralmente sia nel suo aspetto esterno che nella sua organizzazione di massima interna.

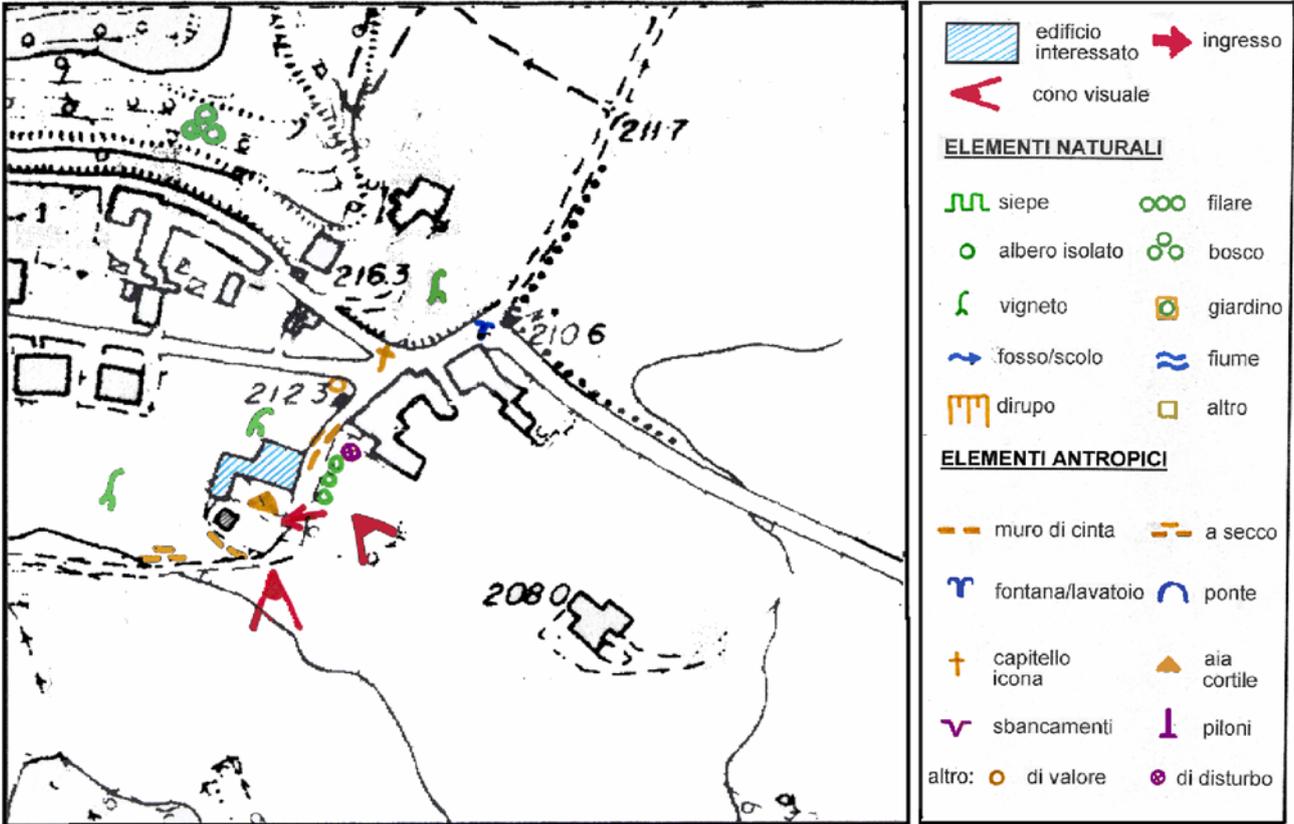
Corpo B : Grado protezione 2

Questo corpo va conservato integralmente sia nel suo aspetto esterno che nella sua organizzazione di massima interna.

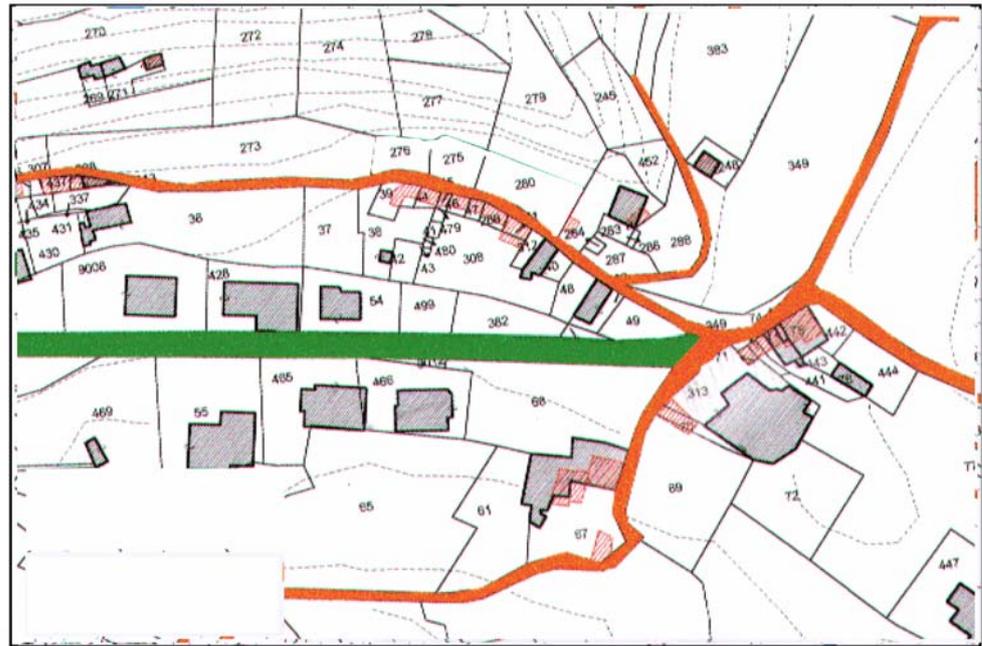
Corpo C : Grado protezione 3

Questo corpo 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.

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



SU_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:

- con visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto;
- i muri a secco di contenimento, sia quello posto a nord a monte della strada sia quello a sud di sostegno della corte;
- tutte le pietre con iscrizioni presenti nel complesso;

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.

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 ripavimentata in cotto o acciottolato e parte a verde.

Nella corte possono essere ammessi posti auto all'aperto mentre non è permesso scavare la corte per ricavare parcheggi interrati.

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

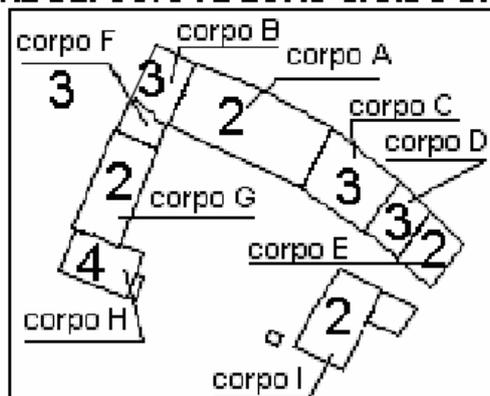
Lungo la strada a nord, al fine della bonifica igienica delle murature, è realizzabile una intercapedine o una canaletta per il deflusso delle acque piovane e l'aerazione della muratura perimetrale. La superficie stradale a marciapiede o canaletta realizzata in ciottolo su sottostante soletta armata interrotta da caditoie in ghisa carrabili.

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 o assimilabili alla residenza quali comunità o centri di assistenza.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

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.

Va conservata la parte del prospetto sud posta più ad est. La parte posta più ad ovest deve essere riordinata con nella finitura delle cornici e dei balconi.

E' permesso ricavare forature lungo il prospetto nord confinante con la strada al fine di migliorare l'illuminazione naturale e la ventilazione trasversale dell'edificio. Le nuove forature vanno realizzate solo al primo piano e sollevate dal piano della strada con la stessa dimensione e particolari costruttivi della tradizione edilizia veneta.

Va conservato e ristrutturato il comignolo con copertura a guglia.

Corpo B : Grado protezione 3

E' permesso ricavare forature lungo il prospetto nord confinante con la strada al fine di migliorare l'illuminazione naturale e la ventilazione trasversale dell'edificio. Le nuove forature vanno realizzate solo al primo piano e sollevate dal piano della strada con la stessa dimensione e particolari costruttivi della tradizione edilizia veneta.

Al piano terra, sempre sul prospetto nord, vanno recuperate e valorizzate le finestrelle poste sul piano della strada.

Corpo C : Grado protezione 3

Il prospetto sud va ricomposto secondo stilemi tradizionali con finestre più proporzionate e con balconi in legno.

E' permesso ricavare forature lungo il prospetto nord confinante con la strada al fine di migliorare l'illuminazione naturale e la ventilazione trasversale dell'edificio. Le nuove forature vanno realizzate solo al primo piano e sollevate dal piano della strada con la stessa dimensione e particolari costruttivi della tradizione edilizia veneta.

Corpo D : Grado protezione 3

Nel prospetto sud vanno ricomposte le finestre secondo stilemi tradizionali in modo da recuperare gli allineamenti tra i piani secondo la composizione tradizionale della facciata degli edifici monocellulari.

E' permesso ricavare forature lungo il prospetto nord confinante con la strada al fine di migliorare l'illuminazione naturale e la ventilazione trasversale dell'edificio. Le nuove forature vanno realizzate solo al primo piano e sollevate dal piano della strada con la stessa dimensione e particolari costruttivi della tradizione edilizia veneta.

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

Devono essere conservate le pietre sporgenti ad est del prospetto nord.

Corpo E : Grado protezione 2

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

In caso di ristrutturazione non possono essere modificate le forature sul prospetto nord e sul prospetto di testata ad est.

Va conservato il pilastro con capitello posto attualmente sul prospetto est e dovranno essere valorizzati eventuali altri elementi storici presenti nell'edificio quali altri pilastri o testate in pietra.

Corpo F : Grado protezione 3

Il prospetto est rivolto verso la corte può essere integralmente ricomposto. Il piano terra, se dotato di un portone in legno di aspetto tradizionale può essere adibito ad autorimessa.

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

Corpo G : Grado protezione 2

Nella parte posta più a nord del prospetto est rivolto verso la corte, in caso di rimozione del camino può essere riaperta la porta di cui è ancora visibile la cornice.

Va conservato dell'immagine attuale il muro posto ad ovest.

Corpo H : Grado protezione 4

Va demolito il primo piano. E' ammesso il suo cambio di destinazione d'uso in autorimessa con copertura in coppo di laterizio a falda parallela a quella esistente ma posta a quota inferiore.

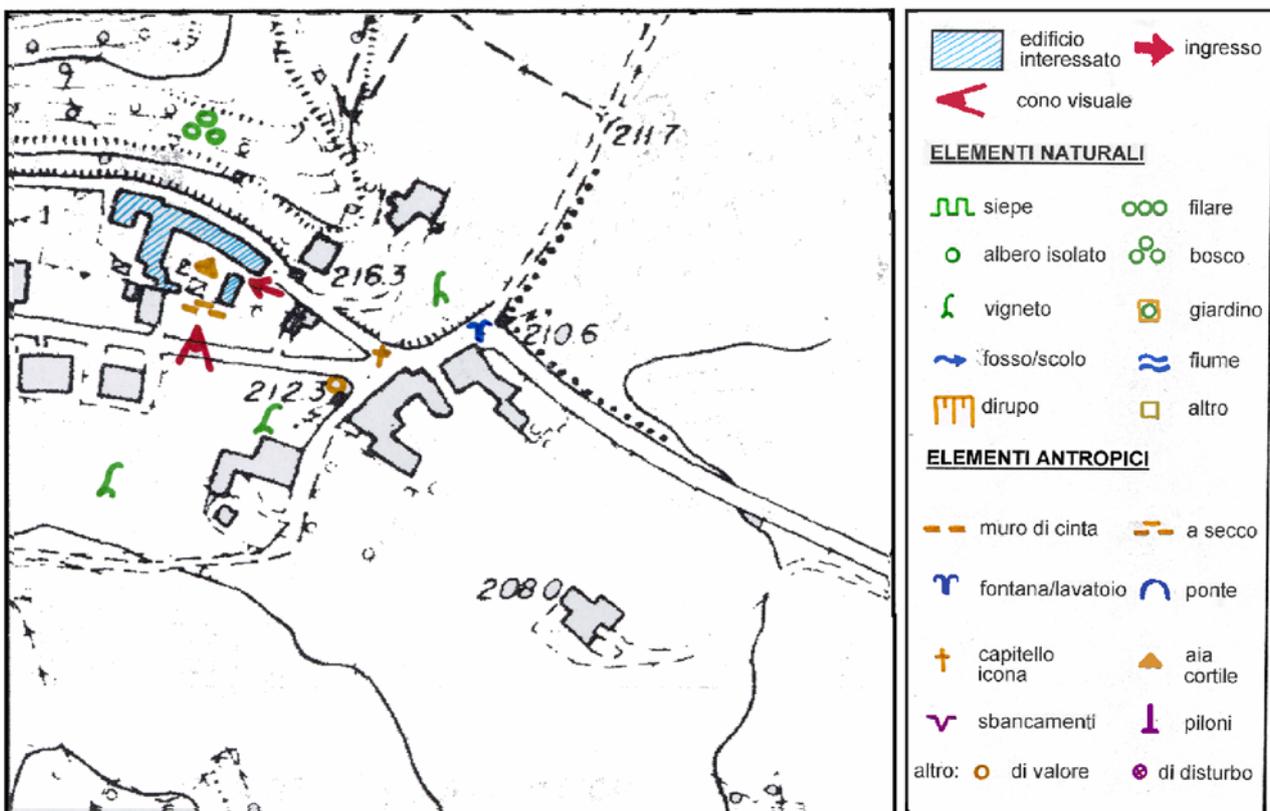
Corpo I : Grado protezione 2

L'edificio va conservato nel suo aspetto attuale
Il forno va conservato e restaurato.

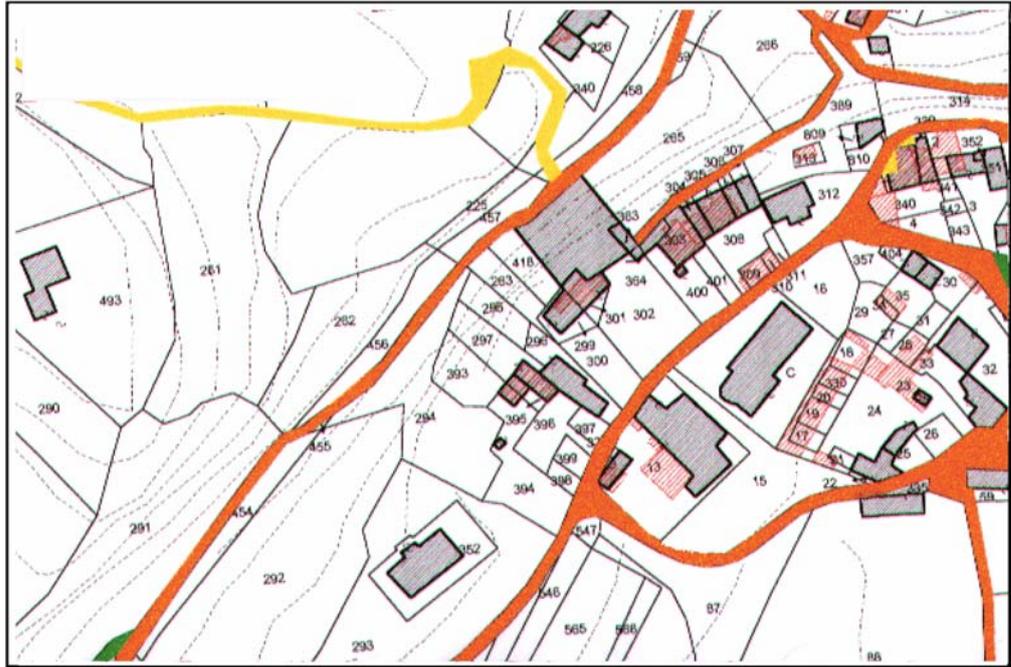
Va conservata la pietra di volta con iscrizione inserita nella muratura del prospetto est visibile nella foto 25 della scheda.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



SU_04



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

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

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

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

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

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

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

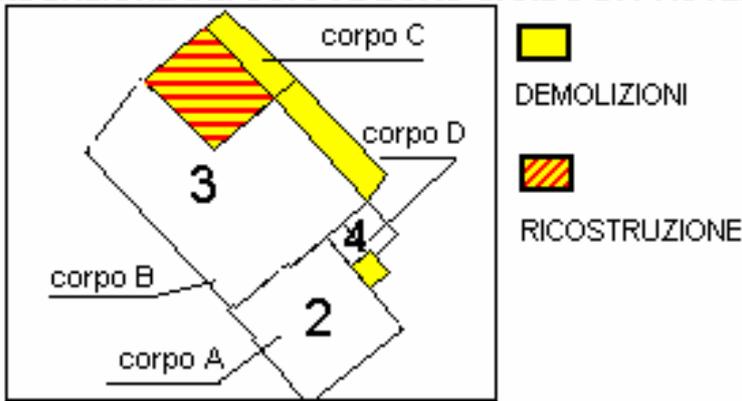
Qualsiasi nuovo intervento edilizio che richieda il rilascio di concessione è subordinato alla demolizione di tutti i corpi di fabbrica indicati nella sottostante planimetria.

Destinazioni d'uso:

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

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

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 3

Va conservata e valorizzata la cantina interrata esistente che non potrà subire cambiamenti di destinazione d'uso o modifiche che alterino l'aspetto attuale.
 Va conservata e valorizzata la finestratura, anche se tamponata, presente sul prospetto est. Non possono essere rimosse le cornici della finestra a ogiva posta al primo piano e quelle delle finestrelle della cantina.
 Va rimossa la canna fumaria esterna ben visibile sul prospetto est nonché gli altri elementi estranei alla facciata, attualmente presenti.

Corpo B : Grado protezione 2

Non può essere modificata la copertura, come andamento e come altezza di gronda e di colmo, nei materiali e nella struttura lignea.
 Non può essere modificata la cornice sommitale in laterizio attualmente esistente.
 Deve essere conservato il prospetto con archi e la struttura puntiforme in laterizio interna. L'eventuale tamponamento del portico può avvenire solo con un rivestimento superficiale in legno e/o vetro. Questo rivestimento, che può strutturarsi anche come un serramento, dovrà essere allineato al filo interno della muratura esistente.
 La parte del prospetto est confinante con il corpo C deve essere ricomposta e su di essa possono essere aperte finestre o porte di tipo tradizionale

Corpo C : Demolizione e parziale ricostruzione

Il volume attualmente esistente va demolito e ricostruito fino al filo esterno ad est dell'attiguo corpo B.
 La nuova costruzione va realizzata con tetto piano ricoperto in pietrisco colorato misto o con la tecnica del tetto verde.
 Il muro rivolto verso la strada va tinteggiato a fresco con colorazioni tradizionali.
 Salvo diritto di terzi possono essere realizzate finestre sul prospetto nord-est (verso la chiesa) e sul prospetto nord-ovest (verso la strada).
 Verso nord-est i fori non devono essere identici a quelli, sullo stesso prospetto, del corpo B ma devono comunque offrire una immagine di continuità con questi ultimi. Sul prospetto nord-ovest le finestre devono essere alte rispetto al piano della strada.

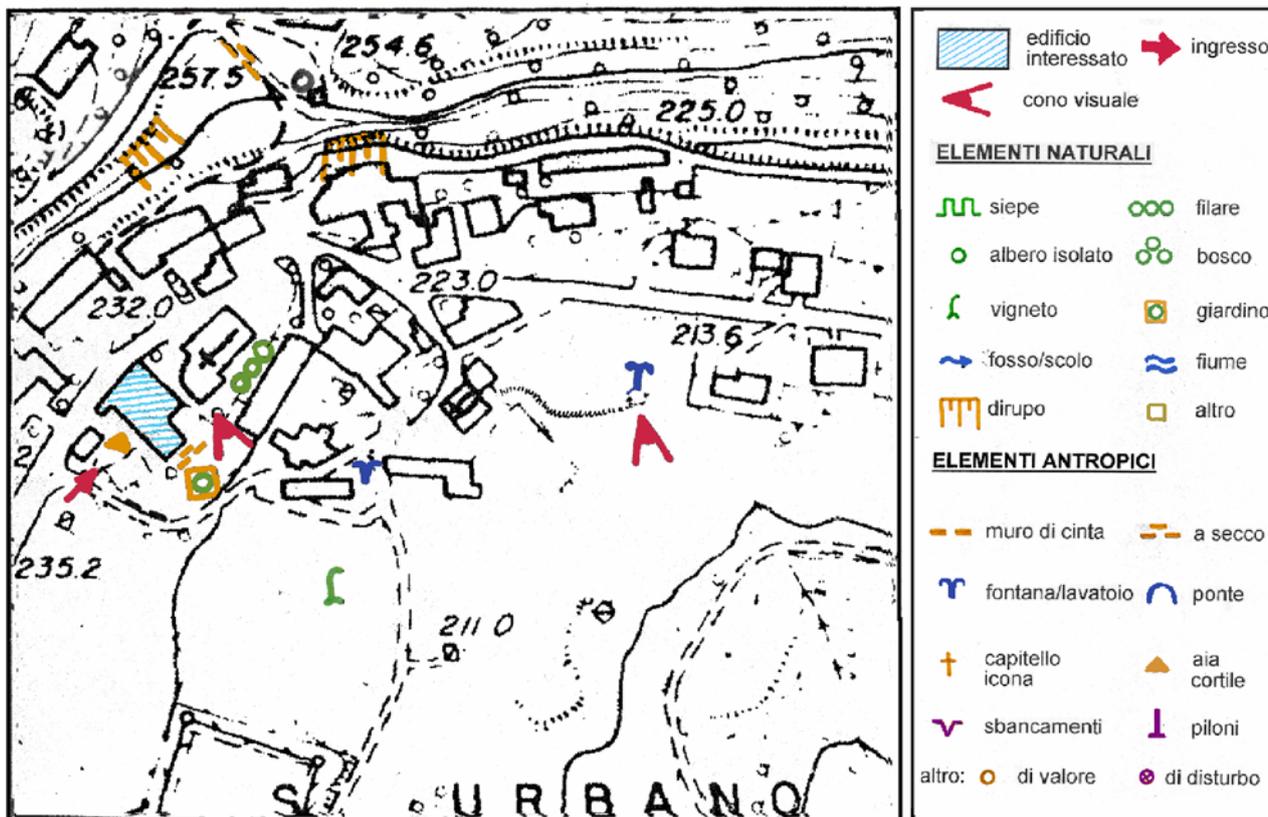
Corpo D : Grado protezione 4

Va demolito il bagno pensile posto al primo piano e vanno evidenziati gli elementi originali della facciata est del corpo A.

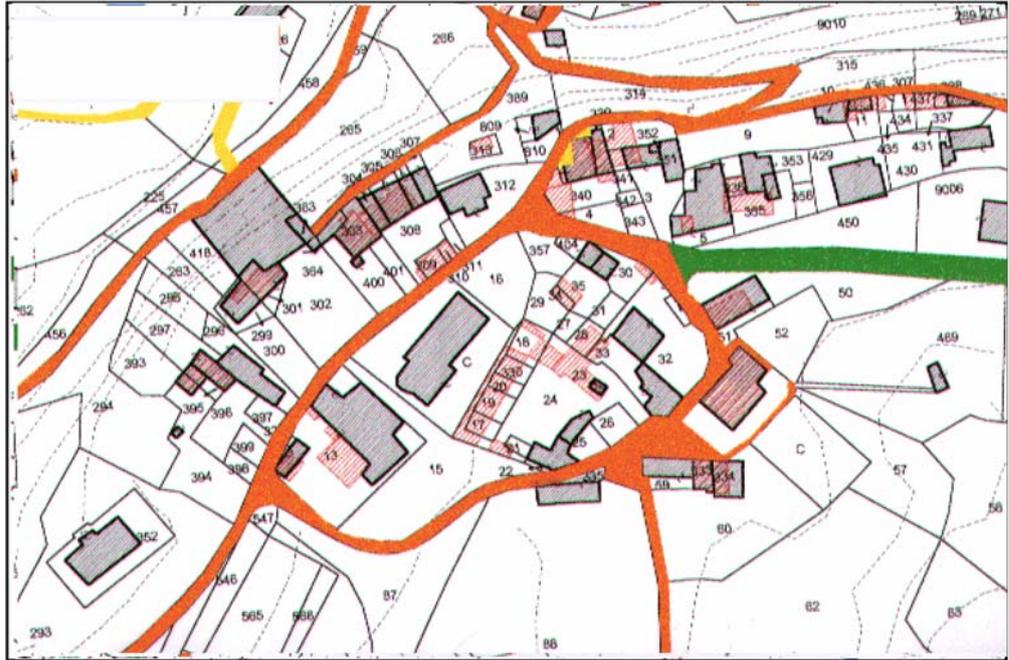
Il pollaio in sasso può essere conservato ma non ne va modificato l'aspetto.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



SU_05



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

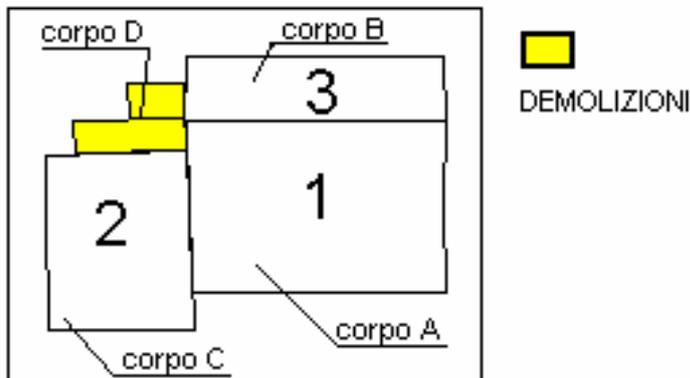
PRESCRIZIONI INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E L'AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA

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

- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto.
- le lapidi poste in facciata ed il portale di ingresso nonché gli altri elementi lapidei posti in facciata.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 1

In caso di intervento va ripristinato il rosone con serramento vetrato.

Vanno rimossi gli elementi impropri posti all'interno quali controsoffitti e rivestimenti parietali.

Corpo B : Grado protezione 3

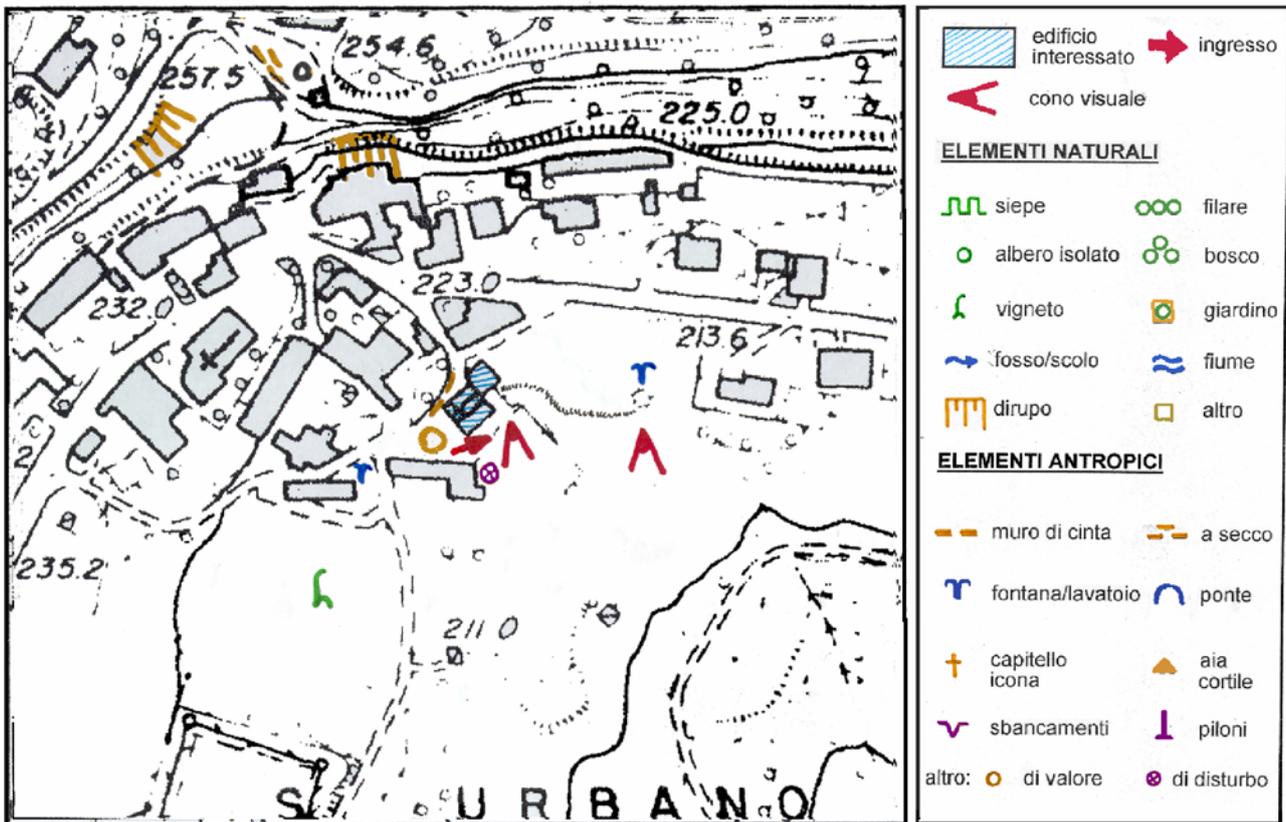
Corpo C : Grado protezione 2

Corpo D : Da demolire

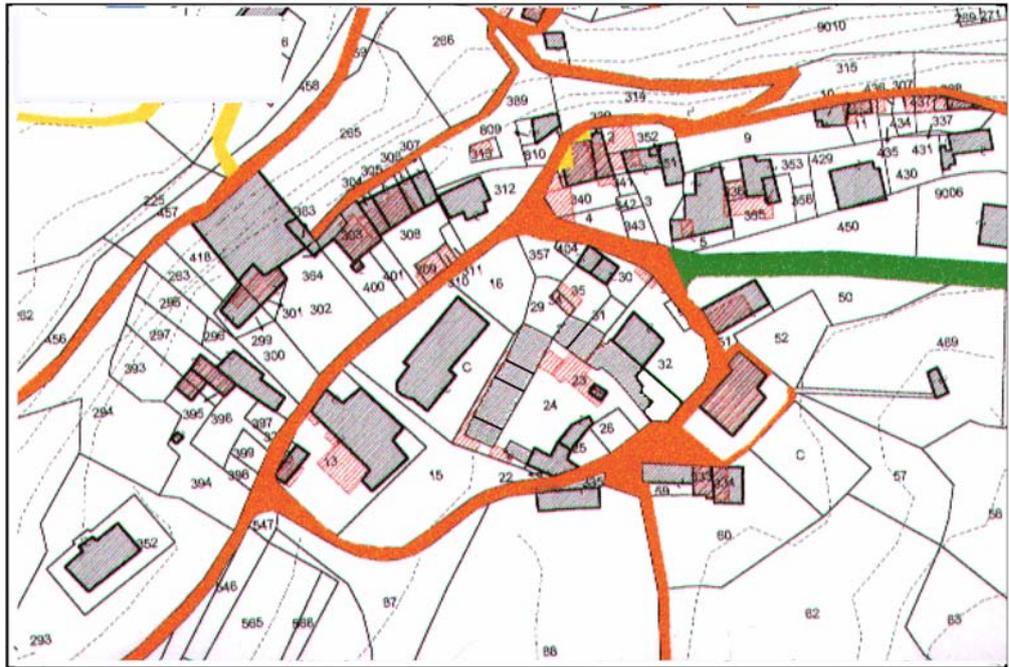
Vanno demolite le superfici indicate al corpo D

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



SU_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:

- tutti gli elementi legati all'uso agricolo presenti negli edifici e nella corte quali vasche in pietra, l'albio posto sul corpo C ecc.;
- tutti gli elementi, lapidei o di qualsiasi altro tipo, interni o esterni che conservano iscrizioni o date;
- la pavimentazione in pietra con relativo cordolo sempre in pietre posta davanti al corpo C in direzione della corte;
- il muro in pietrame che delimita il complesso nonché i pilastri bugnati dell'ingresso posto a sud

Il restauro degli esterni deve mantenere la configurazione che conferisce l'aspetto attuale. Gli intonaci non vanno demoliti e sostituiti ma restaurati ed in parte rappazzati con materiali identici che conservino la colorazione tipica degli edifici di S.Urbano (calce e sabbie di S.Urbano).

Vanno mantenuti i due accessi alla corte a cui non possono esserne aggiunti altri.

Tutti i muri di contenimento devono essere in pietrame per cui vanno rivestiti o sostituiti o ripristinati i tratti di muro posti ad est del corpo C.

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

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.

E' incentivata la creazione di giardini con specie autoctone. Le piante non di questo tipo vanno sostituite.

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:

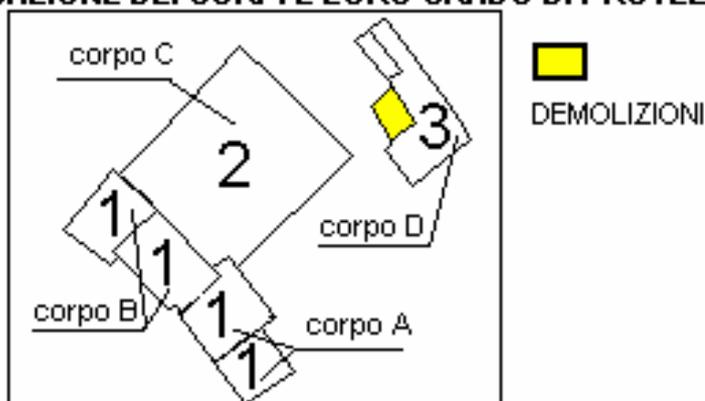
vanno conservate le attuali destinazioni d'uso a residenza con annessi servizi alla residenza ed annessi agricoli.

I corpi A e B possono anche eventualmente essere trasformati in agriturismo e servizi connessi e di supporto all'agriturismo.

Qualora non più funzionali alla conduzione del fondo con certificazione dell'agronomo e del proprietario il corpo C e D possono subire un cambio di destinazione d'uso. Il corpo C può essere trasformato in residenziale o in servizi alla residenza o essere trasformati in agriturismo e servizi connessi e di supporto all'agriturismo.

Il corpo D può essere trasformato parte in autorimessa e parte in magazzini.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : 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.

Corpo B : 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. Vanno conservati i puntoni lignei che sostengono gli sporti del tetto. Vanno restaurate e conservate le lastre in pietra che formano gli sporti sia di gronda che laterali di falda.

Corpo C : Grado protezione 2

In caso di intervento va riaperta la campata centrale del porticato, mantenendo e restaurando in sito i due pilastri di sostegno alla copertura. Il porticato non può essere nuovamente tamponato. Sul prospetto sud della campata più ad est vanno conservati gli attuali fori con il tipo di cornice attualmente esistente, sia essa in pietra o in legno.

Non possono essere modificati gli elementi strutturali interni ed il prospetto affacciato sulla prima campata del portico.

Salvo diritto di terzi possono essere realizzate finestre sul prospetto nord ovest simili a quelle esistenti per dimensione e fattura. In alternativa è possibile aprire 3 lucernari, tra loro equidistanti, con falda sulla copertura a nord ovest analoghi a quello esistente sull'altra falda ma di dimensioni minori.

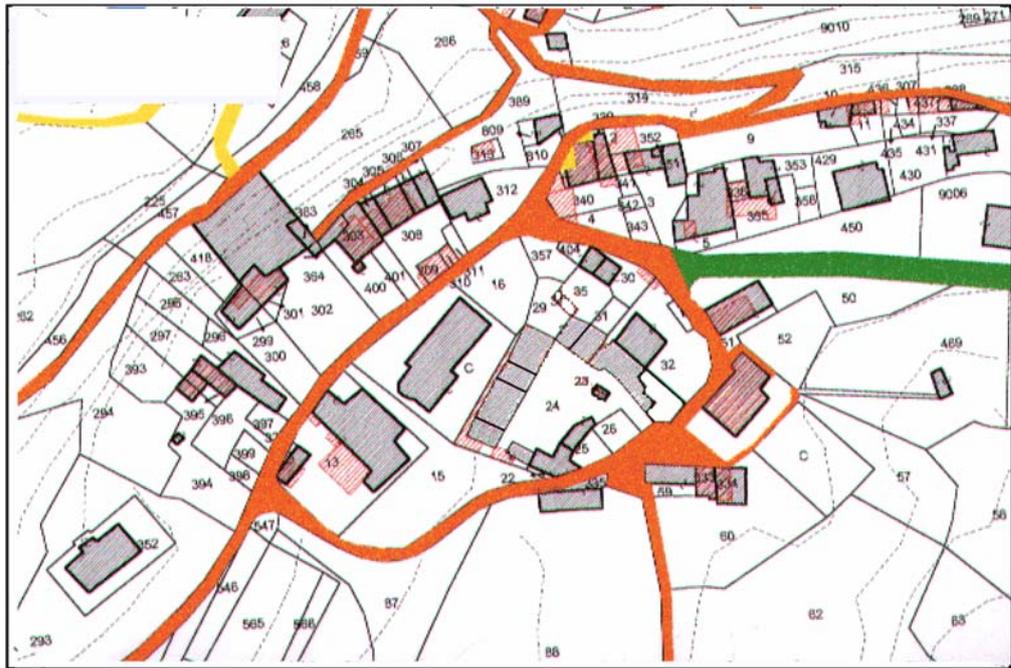
Non può essere modificata la copertura, come andamento e come altezza di gronda e di colmo, nei materiali e nella struttura lignea.

Corpo D : Grado protezione 3

Possono essere ritoccate le altezze della parte più a nord mentre nella parte sud l'attuale copertura in fibrocemento deve essere sostituita da una copertura in coppo di laterizio, possibilmente di recupero almeno nello strato superficiale.

Va rimossa e non può essere rimpiazzata la parte di copertura in lamiera posta sul prospetto ovest in direzione della corte.

SU_07



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vanno mantenuti i prospetti in pietra faccia a vista. 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:

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

Destinazioni d'uso:

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

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

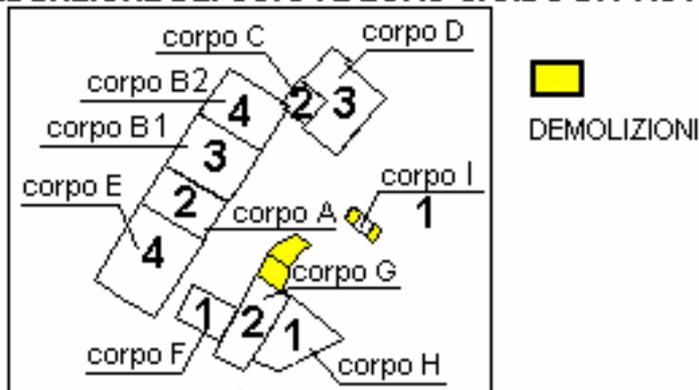
Il corpo B2 può diventare o residenziale o di servizio alla residenza o autorimessa.

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

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

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

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

Corpo B1 : Grado protezione 3

Questa parte del corpo B può essere sopraelevata allineando la quota di gronda e di colmo a quella del corpo A posto ad ovest.

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

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

Corpo B2 : Grado protezione 4

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

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

Corpo C : Grado protezione 2

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

Corpo D : Grado protezione 3

Corpo E : Grado protezione 4

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

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

Le cornici vanno realizzate in legno con tavelle in coppo.

Corpo F : Grado protezione 1

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

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

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

Corpo G : Grado protezione 2

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

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

Salvo diritto di terzi, in caso di cambiamento di destinazione d'uso, ad ovest possono essere resi più profondi di 30 cm di i tagli ora esistenti posti sotto alla copertura. La finestra attualmente esistente può essere integrata da un'altra, analoga per forma e dimensione, posta in allineamento e simmetrica rispetto alla mezzeria trasversale (asse con orientamento est ovest) del corpo.

Vanno conservati gli elementi lapidei ora esistenti.

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

Corpo H : Grado protezione 1

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

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

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

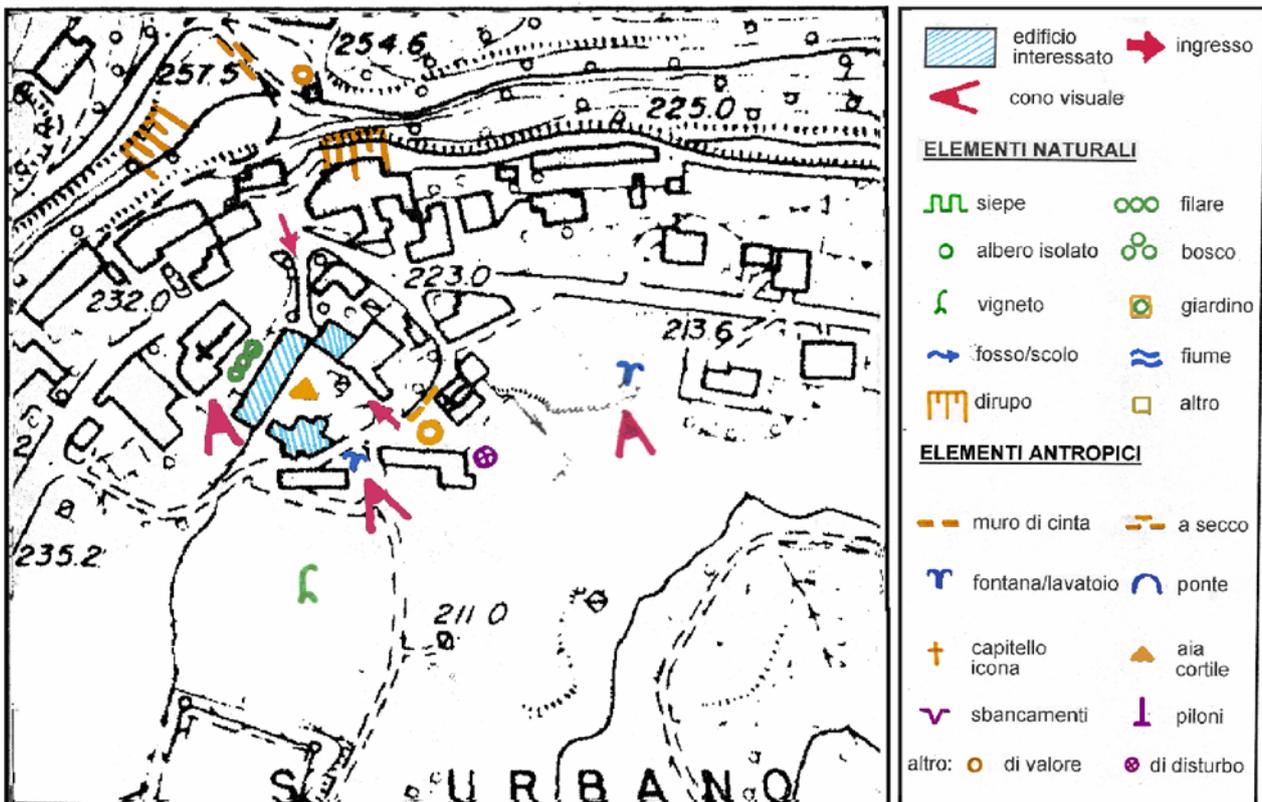
Non può essere modificata la copertura, come andamento e come altezza di gronda e di colmo, nei materiali e nella struttura lignea.

Corpo I : Grado protezione 1

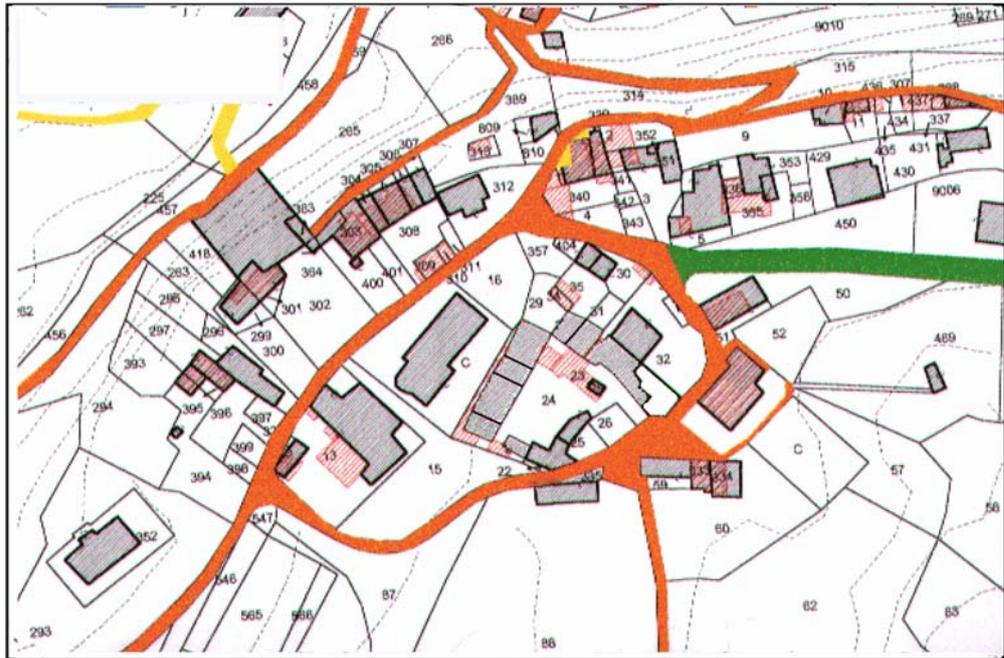
questo volume può essere adibito a deposito o di servizio alla residenza.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



SU_08



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

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

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

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

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

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

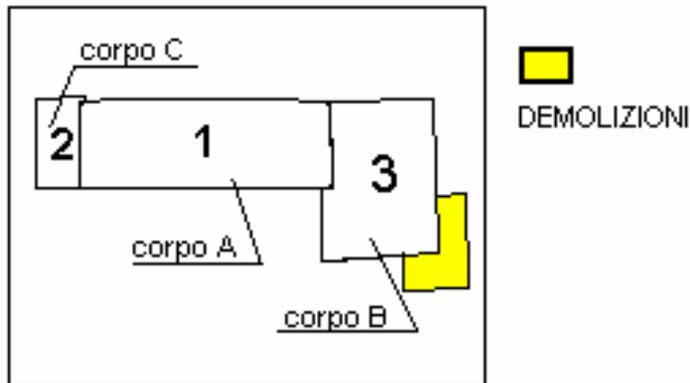
PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

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

Destinazioni d'uso:

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

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 1

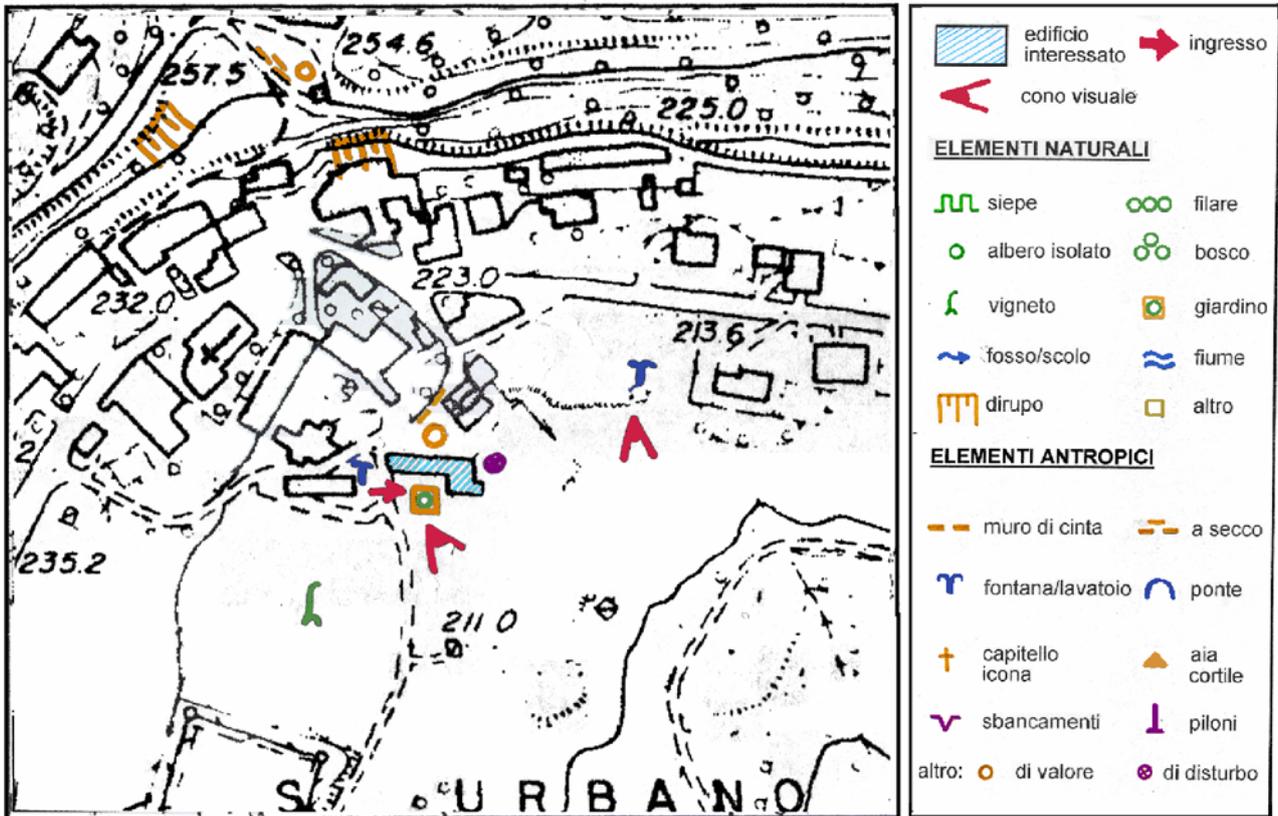
Corpo B : Grado protezione 3

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

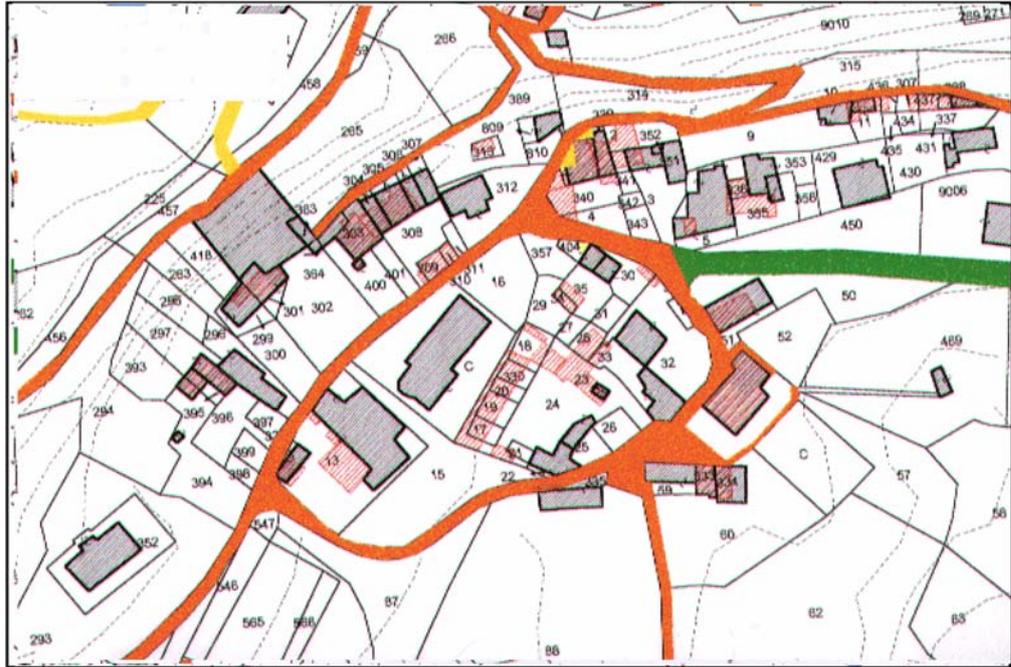
Corpo C : Grado protezione 2

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



SU_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:

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

Va conservato e valorizzato il giardino e lo spazio d'ingresso posti a sud del corpo B. In caso di parziale pavimentazione di questo spazio è prescritta l'adozione dell'acciottolato.

Vanno restaurati i muri di contenimento e di recinzione in pietra posti a sud e a sud-est.

Vanno conservate le aree verdi poste in fregio ai corpi A e B.

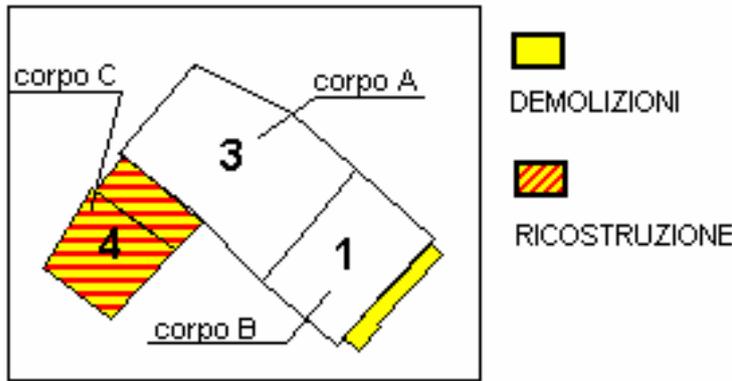
Vanno demolite le baracche in lamiera poste nel terreno a sud che possono solo temporaneamente venire parzialmente sostituite da una struttura rimovibile in legno non più alta di m 1.8 e coperta in legno destinata esclusivamente a deposito per legna o attrezzi.

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. Per il corpo C oltre che servizi alla residenza quali autorimessa, cantina e magazzino, è ammessa anche la trasformazione in commerciale, compatibilmente con la normativa di settore e con le ridotte dimensioni.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 3

E' permessa la sopraelevazione dell'intero corpo di circa 60 cm al fine di ottenere una altezza interna che permetta l'abitabilità del sottotetto.

La nuova copertura dovrà avere la struttura lignea e cornici in legno e tavelle.

Tale ampliamento è subordinato al riordino dei prospetti.

E' permesso il riordino dei prospetti, in modo da pervenire all'eliminazione di elementi impropri quali gli avvolgibili ben visibili sul prospetto est, che preveda:

- ricomposizione della posizione delle finestre
- ridimensionamento delle stesse a proporzioni più tradizionali con finiture quali cornici in pietra e balconi in legno.

E' permessa la conservazione del terrazzino sul prospetto est a condizione che vengano restaurate le mensole esistenti e che l'attuale piano in cemento armato venga sostituito da uno in materiale lapideo.

La ringhiera va sostituita con una in ferro di foggia tradizionale.

Corpo B : Grado protezione 1

Va demolito il corpo bussola realizzato in blocchi di cemento posto sul prospetto sud davanti al portale settecentesco.

Non possono assolutamente essere alterati i prospetti sud ed est.

Va conservato il camino interno e va restaurato il comignolo attualmente esistente.

Va restaurata e conservata la cornice in pietra del portale settecentesco.

In caso di sostituzione, la porta dovrà essere in legno e con i caratteri del vecchio portale.

Le cornici dei fori e gli elementi lapidei attualmente esistenti vanno restaurati e conservati visibili nella loro attuale posizione.

Va restaurata e conservata la cornice di sporto del tetto in lastre di pietra. In caso di rifacimento della copertura non dovrà essere modificata la linea di gronda ed il dettaglio di appoggio alla cornice esistente. Non possono essere modificati ne la linea di gronda ne la finitura superficiale in coppi di laterizio.

Ai fini di un adeguamento igienico sanitario legato all'uso residenziale è possibile prevedere l'apertura di finestre uguali alle esistenti, per forma dimensione e caratteri, sul prospetto ovest.

Corpo C : Grado protezione 4

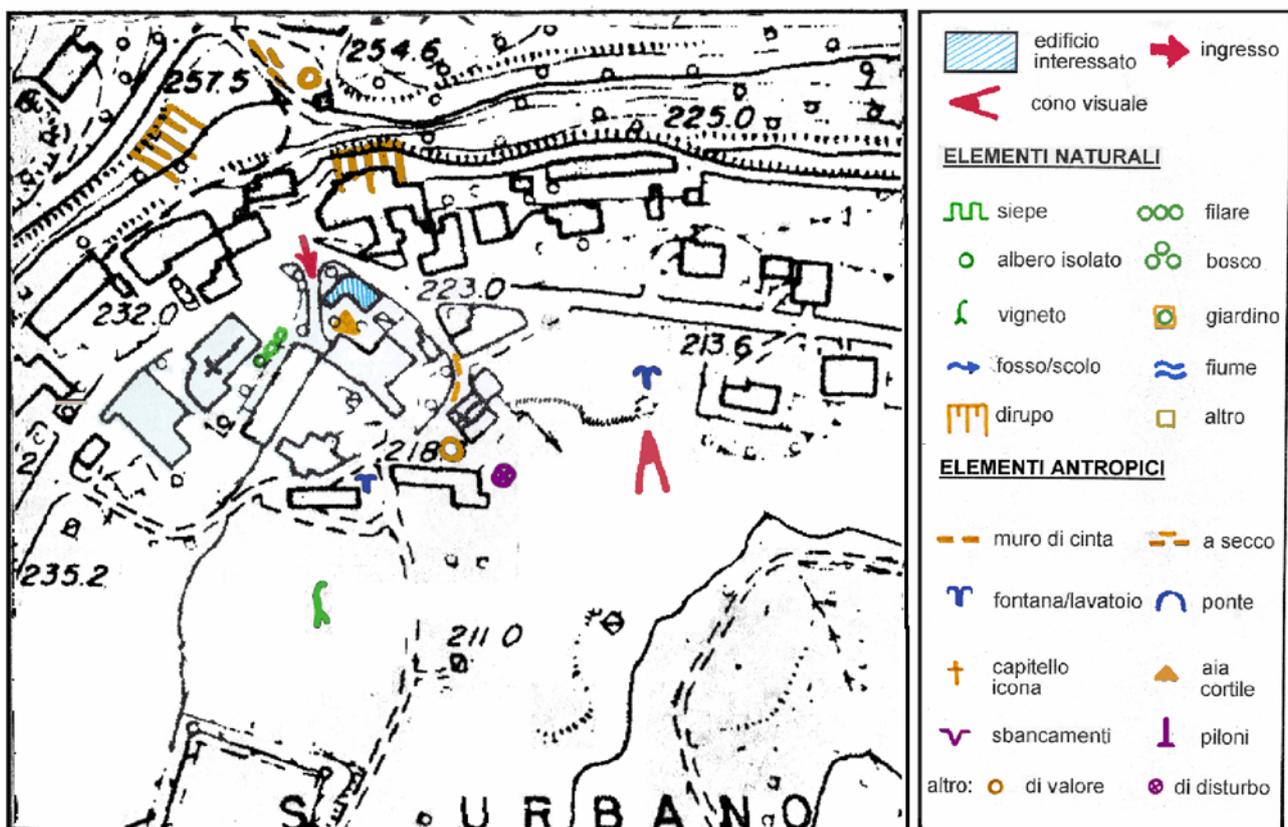
Può essere prevista la demolizione integrale fino alla quota della piazzetta dell'intero volume che potrà essere ricostruito secondo i caratteri di un annesso rustico in laterizio o pietra a vista.

Nella demolizione va posta particolare cura alla salvaguardia del pilastro di ingresso del portale della attigua casa schedata come edificio SU_07.

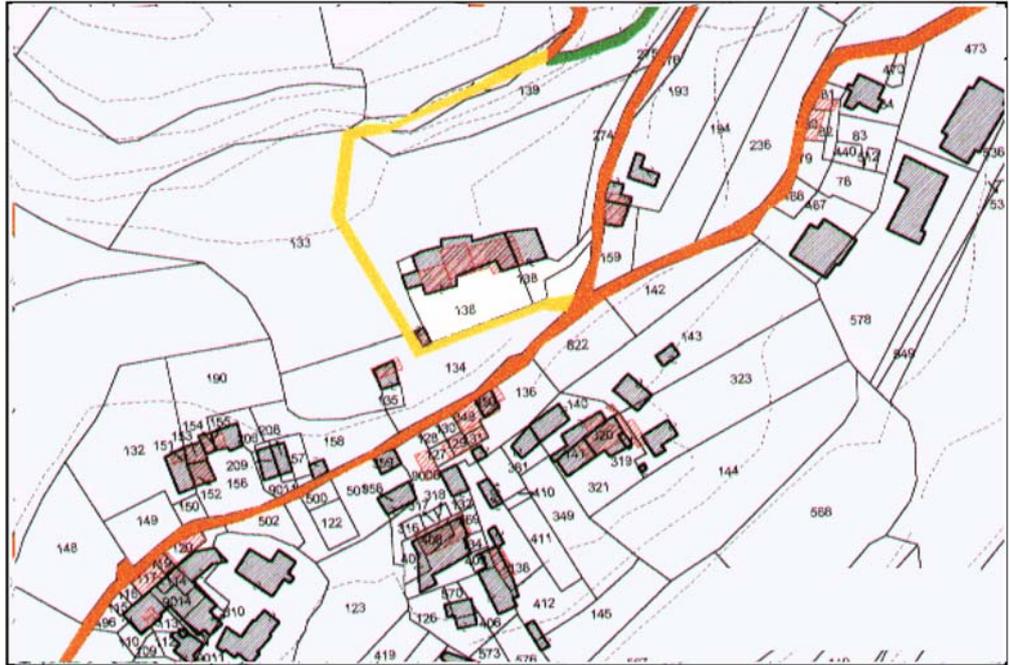
Il nuovo volume al posto di quello demolito va realizzato con copertura a due falde in coppi di laterizio con altezza di gronda che non ingombri i fori delle finestre esistenti sull'edificio adiacente (corpo A).

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



SU_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:

- tutte le pietre con iscrizioni e date presenti nel complesso nonché tutte le cornici che presentano incisioni quali croci o sigle o simboli;
- i pilastri in pietra con relativi basamenti e capitelli;
- il camino posto all'interno del corpo D;
- i muri di contenimento, con relative scale, posti a sud della corte;
- i coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto.

Per le parti intonacate, in caso di tinteggiatura, si prescrive la colorazione tipica dell'intonaco un tempo utilizzato a S.Urbano (vedi le vecchie foto del complesso presenti nel rilievo fotografico della scheda).

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 con l'unica aggiunta di uno strato di tavelle al disopra dei moraletti.

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

Vanno recuperate e ripristinate le parti che conservano la vecchia pavimentazione in pietrame ed i cordoli realizzati con pietre parzialmente squadrate.

La restante parte di pavimentazione della corte 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.

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

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

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

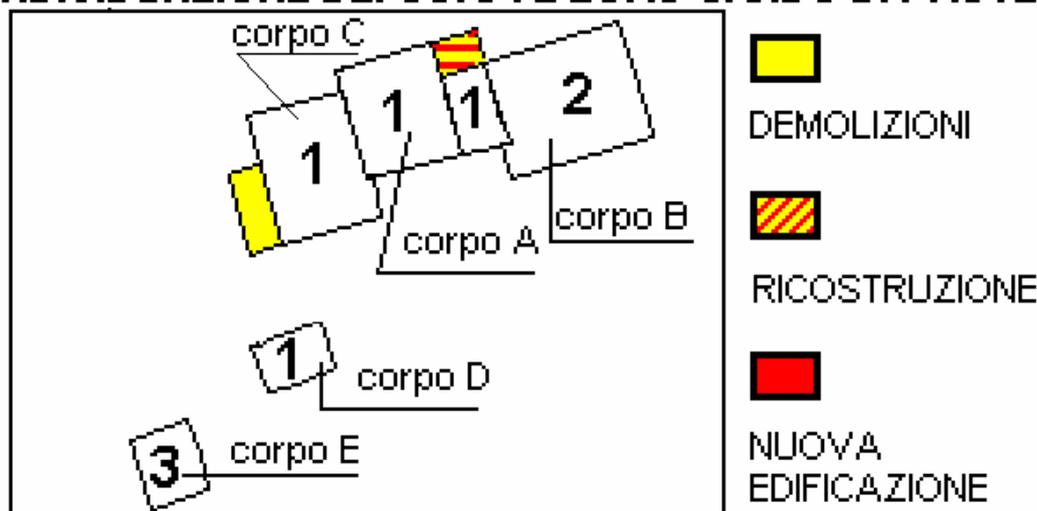
Destinazioni d'uso:

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

I corpi A, B, C, D possono anche, eventualmente, essere trasformati in agriturismo e servizi connessi e di supporto all'agriturismo.

Qualora non più funzionali alla conduzione del fondo con certificazione dell'agronomo e del proprietario la parte non residenziale del corpo B e la parte non a portico del corpo C possono essere trasformati in residenziali.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 1

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

Al fine di un adeguamento igienico, sanitario, dell'edificio è permessa la ricostruzione dell'angolo mancante dell'edificio solo fino all'altezza dettata dall'andamento della falda posta a nord della parte più bassa di questo corpo. All'interno di questo nuovo volume andranno collocati gli impianti e le relative "calate".

Vanno conservate come sono le "chiamate" sui muri più alti predisposte per un eventuale ampliamento.

Corpo B : Grado protezione 2

Corpo C : Grado protezione 1

Corpo D : Grado protezione 1

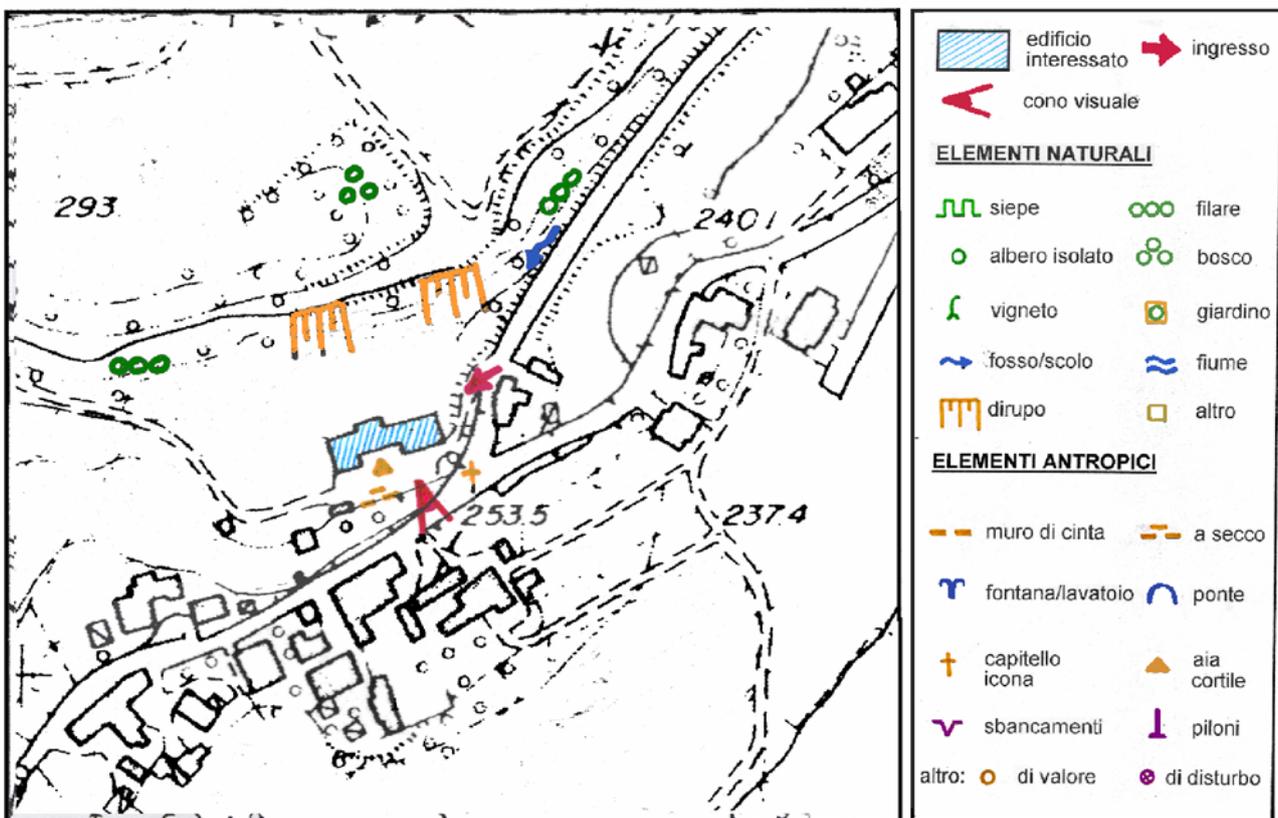
Vanno mantenuti i prospetti in pietra faccia a vista con particolare attenzione al sasso che riporta la data dell'edificio. E' consentito il restauro attraverso pulitura, stuccatura, consolidamento e protezione superficiale.

Corpo E : Grado protezione 3

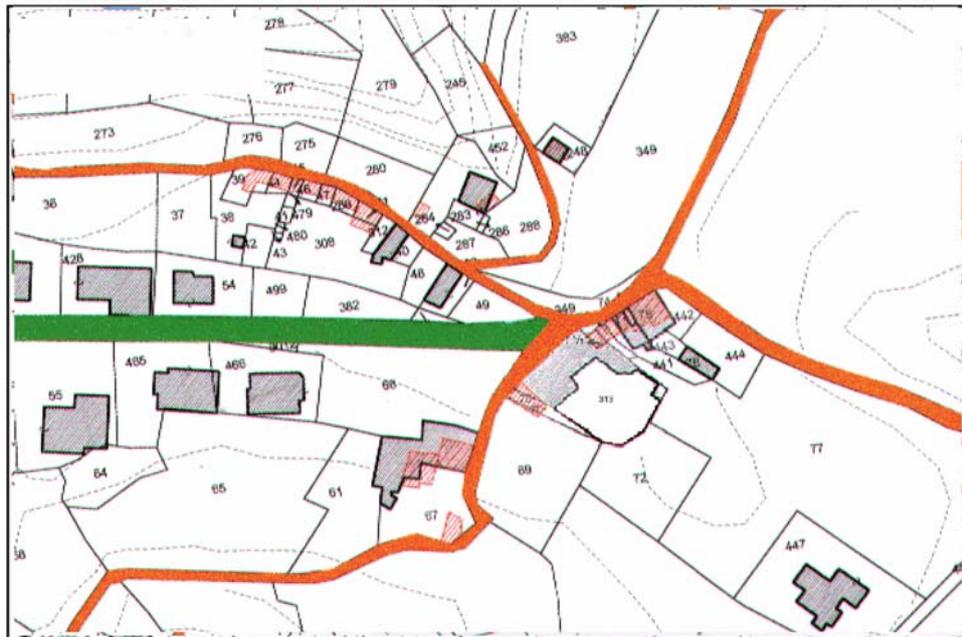
Vanno mantenuti i prospetti in pietra faccia a vista. E' consentito il restauro attraverso pulitura, stuccatura, consolidamento e protezione superficiale.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



SU_11



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. La pavimentazione della corte 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.

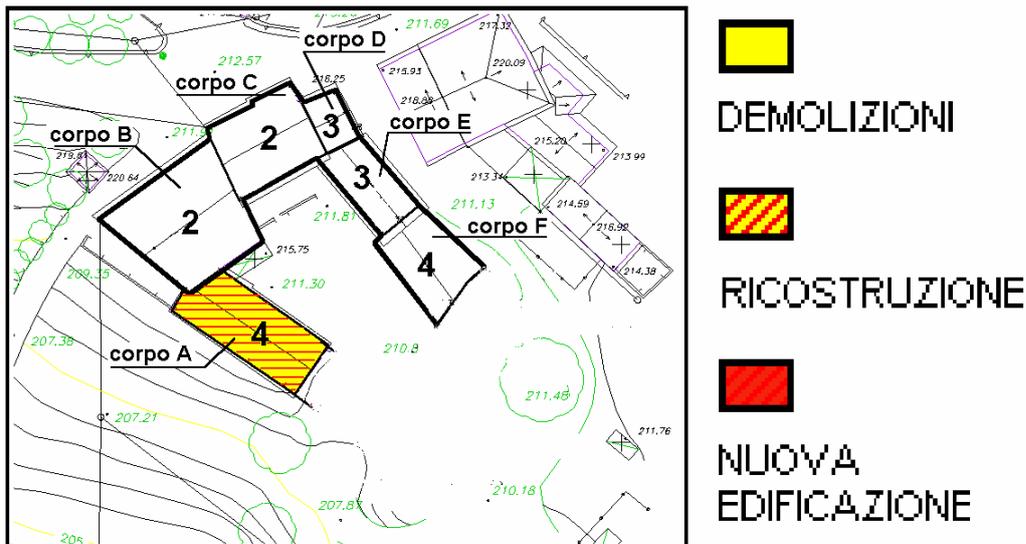
Va rimosso il letamaio che si trova a fianco della strada che conduce in Val Causa. Esso va posizionato in un luogo più defilato e sostituito lungo la strada da una aiuola verde.

Qualsiasi intervento edilizio sul complesso è subordinato alla rimozione del portone scorrevole in ferro posto a nord-ovest, lungo la strada che potrà solo essere sostituito da uno a due ante in legno. Tutte le coperture dei corpi dovranno conservare le quote attuali ed avere la struttura in legno ed il manto in coppi.

La parte a sud-ovest della corte può essere scavata al fine di realizzare un interrato. L'accesso a questi locali dovrà avvenire tramite la stradina esistente, posta a sud-est del complesso. Essa potrà essere prolungata fino a raggiungere l'esistente salto di quota tra la corte ed i prati posti a sud. Su questo fronte potranno essere realizzati gli accessi all'interrato. Il muro di contenimento della corte dovrà essere in sasso "a vista" mentre i portoni dovranno essere in legno a doppia fodera. Nello studio della parte interrata andrà posta particolare cura nella localizzazione delle bocche di lupo o dei cavedi di aerazione.

I parapetti dovranno essere in legno di colorazione naturale. Tutti i muri di contenimento o di confine dovranno essere in sasso per cui vanno rimossi o rivestiti i tratti di muro in cemento o in calcestruzzo.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

Il corpo A può essere trasformato in attività di tipo ricettivo legate alle esigenze dell'attività agrituristica.

Il corpo B può essere trasformato in attività di tipo ricettivo legate alle esigenze dell'attività agrituristica.

Il corpo C può essere trasformato interamente in residenziale e/o per attività legate all'agriturismo.

Il corpo D può essere trasformato interamente in residenziale e/o per attività legate all'agriturismo.

Il corpo E può essere trasformato interamente in residenziale e/o per attività legate all'agriturismo.

Il corpo F può essere trasformato in annesso rustico.

Corpo A : Grado protezione 4

Il corpo attualmente esistente va demolito e ricostruito. Il suo aspetto dovrà essere simile ad un portico con pilastri aperto verso la corte. Il tamponamento delle campate dovrà essere realizzato con un serramento in legno e/o vetro. La copertura dovrà avere le medesime quote di gronda e di falda del corpo attualmente esistente ma la falda verso la corte dovrà interrompersi prima di addossarsi al corpo B permettendo così la riapertura dell'arco tamponato esistente in detto corpo. Il portico avrà un piano a livello della corte con prospetto sulla valle. Il muro a vista sarà in pietrame o pilastrato con portoni in legno per realizzare una autorimessa o un deposito.

Corpo B : Grado protezione 2

La trasformazione d'uso di questo corpo è subordinata alla rimozione o mascheratura degli elementi impropri esistenti, alla demolizione del solaio esistente in laterocemento, al recupero dei caratteri formali originali di maggior pregio e alla

tinteggiatura del prospetto lungo la strada. L'arco tamponato sul prospetto verso la corte va riaperto, ed eventualmente tamponato con un serramento in legno e vetro, anche a scapito di una parte della copertura del corpo A. Il nuovo solaio dovrà essere in legno. Al fine di migliorare i rapporti aereo illuminanti possono essere aperte, sul prospetto nord rivolto verso la strada, quattro finestre per piano tutte di pari dimensione e di forma quadrata tra loro allineate orizzontalmente e verticalmente. Va modificato il portone attuale sostituendolo con uno in legno o con un cancello in ferro battuto e vetro apribile a due ante verso l'interno e vanno tolti gli zoccoli in cemento e guide in ferro per la movimentazione dell'attuale cancello scorrevole.

Corpo C : Grado protezione 2

Corpo D : Grado protezione 3

Questo corpo deve essere recuperato e valorizzato. La porta deve essere sostituita da una in legno.

Corpo E : Grado protezione 3

Corpo F : Grado protezione 4

Si tratta di un corpo di aspetto recente ma privo di qualità formali. Può essere prevista la demolizione della facciata e la sua ricomposizione.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500

