



COMUNE DI
BARBARANO MOSSANO
PROVINCIA DI VICENZA



Var. 1 P.I.

Elaborato

3

3

Scala

**Progetto Norma *Valle dei Mulini* –
P.A.MO.B. e Schede dei Mulini e
fabbricati di pregio di ex Mossano**

COMUNE DI BARBARANO
MOSSANO
Sindaco Cristiano Pretto

Adottato con D.C.C. n. del

Approvato con D.C.C. n. del

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Geom. Sergio Barbieri

ADEGUATO A VARIANTI 1 E 2 VERDE CC.29/21-43/21 E 44/21

Il progettista
Studio Associato Zanella
Dott. Pian. Terr.le Alice Zanella
Architettura e Urbanistica
Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)
Tel 0444 787040
info@studiozanella.it



PROGETTO NORMA VALLE DEI MULINI

RELAZIONE

- La valle dei Mulini di Mossano si colloca sul versante sud-est dei Monti Berici, in prossimità del confine amministrativo che divide il capoluogo dal Comune di Barbarano Vic.no.

A differenza di altre vallate della zona caratterizzate sempre dallo sfruttamento dell'acqua che scende dai Monti e, quindi, dall'insediamento di attività di macinazione e panificazione, la peculiarità della Valle dei Mulini di Mossano risiede nell'intensità di sfruttamento delle risorse ambientali qui presenti con l'insediamento di ben 12 mulini lungo un percorso della Roggia di circa 800 mt.

La costruzione dei Mulini avvenne, infatti, lungo la roggia: un corso d'acqua con portata costante in tutto l'arco dell'anno alimentato, a seconda dei casi, dallo scaranto o dalla fontana posta a monte. Tale percorso viene sapientemente indirizzato per ricavare dei salti d'acqua sufficienti a far girare le ruote in legno che, a loro volta, azionavano le macine.

L'attività dei Mulini era tale per cui si s'insediò, in questa Valle anche un noto mastro carraio che costruiva e riparava carri non solo per Mossano ma anche per le località vicine.

L'utilizzo dei Mulini è continuato fino agli anni '50, finché alle macine ad acqua si sono sostituite quelle alimentate ad energia elettrica ed ai carri in legno si sono sostituiti i trasporti su gomma.

Con la cessazione delle attività si è avuto l'abbandono della vallata, il frazionamento delle proprietà, la vendita di alcuni Mulini e, quindi l'inizio della compromissione del paesaggio e dei suoi fabbricati.

La Valle, attualmente, si presenta quasi interamente coltivata: i crinali delle colline sono caratterizzate dai vigneti di uve d.o.c., mentre i versanti più aspri e scoscesi sono ricoperti da bosco autoctono. Piccoli appezzamenti interclusi sono destinati a coltivazioni estensive o a prato.

Il corso d'acqua dello scaranto, alimentato da una fontana, si presenta con portata d'acqua irregolare. Il percorso della roggia è chiaramente riconoscibile solo in alcuni tratti, laddove non è ricoperto da vegetazione o ancor peggio intubato per ricavare passi carrai o nuove superfici abitabili.

Il corso mediano dello Scaranto è particolarmente compromesso dalla costruzione di numerosi ponti privati a distanza ravvicinata e con tecniche e materiali impropri (cemento armato, profili in ferro, ecc.). Pure i fabbricati del centro della Valle, nel punto d'incontro delle principali vie di accesso sono stati profondamente alterati con interventi di manutenzione degli ex Mulini e con la Costruzione di annessi incompatibili con le caratteristiche costruttive della zona; ad aggravare la Situazione l'edificazione di alcune nuove costruzioni che seguono regole edificatorie vaghe, del tutto fuori luogo rispetto ai caratteri costruttivi locali.

LINEE GUIDA DEL PROGETTO

- Nell'affrontare le problematiche relative alla valorizzazione e al recupero ambientale della Valle dei Mulini due sono i principi ispiratori della proposta di piano:

- la salvaguardia ed il recupero *dell'ambiente* e del *paesaggio* che in questa Valle si presenta in molti punti conservato, grazie anche all'abbandono dell'abitato (zona a monte), e in altri devastato da costruzioni e da soluzioni urbanistiche prive di qualsiasi criterio di progettazione, dettate piuttosto dalla risoluzione di esigenze immediate;
- la conservazione *dei fabbricati* e dei caratteri architettonici ed urbanistici ancora presenti al fine di ricavare delle regole guida per la ricomposizione architettonica degli edifici compromessi e per l'eventuale edificazione di alcuni nuovi volumi.

Gli interventi relativi alla salvaguardia ed al recupero dell'ambiente riguarderanno nello specifico la pulitura dello Scaranto e della Roggia con la successiva valorizzazione dei salti d'acqua e dei manufatti idraulici presenti. Si opererà, inoltre, la pulitura delle masiere di contenimento del terreno e la ricostituzione delle pavimentazioni tipiche presenti nella valle (ciottoli di Scaranto lungo le vie d'accesso e negli spazi di manovra antistati i mulini, pavimentazioni in cotto nei cortili delle costruzioni a carattere agricolo, ecc.). Il mantenimento dei caratteri ambientali tipici.

Più difficile è l'ambito riferito agli interventi sui fabbricati, poiché oltre alla conservazione ed al restauro dei pochi edifici ancora riconoscibili nei loro caratteri tipologici e compositivi, occorre intervenire anche su tutti quelli deturpati da lavori di pseudo-restauro, oltre ad individuare delle regole chiare e precise per permettere alcune nuove edificazioni con un basso impatto ambientale. Per ottenere tale scopo si è deciso di considerare la situazione di tutte quelle costruzioni precarie o costruite a ridosso dei corsi d'acqua o dei fabbricati più significativi.

Per talune costruzioni è stata considerata la possibilità di alcuni piccoli aumenti di volume, comunque in accordo alle linee guida succitate.

Da ultimo si è progettato il ripristino, nei fabbricati ex Mulini, ancora riconoscibili nella loro struttura e funzione, le ruote in corrispondenza degli originari salti d'acqua della Roggia, così da riproporre nella "Valle dei Munari" l'antica vocazione.

Per incentivare la visita di questi luoghi e per migliorare l'accoglienza turistica sono state previste due aree di sosta e ristoro in due punti significativi del corso della Roggia e dello Scaranto.

A completamento della valorizzazione del territorio si prevede lo spostamento del depuratore, la revisione dell'impiantistica di servizio all'area e l'individuazione di alcune linee guida che regolino la sistemazione dei fabbricati a monte della Valle, lungo la Strada Provinciale, e che ad essa fanno da quinta scenica.

NORME

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

Individuazione dell'Area

L'area oggetto di Progetto Norma comprende quali elementi strutturanti: "Mulini e fabbricati di pregio" con il proprio contesto, l'ambito delle "Coste collinari di interesse paesistico" e gli ambiti denominati "Quinta scenica della Valle" e "Corsara dei Munari". Gli elaborati di riferimento sono: la cartografia di Progetto in scala 1: 2500 e le schede di analisi tipologica e di progetto (n. 19 schede);

Criteri e modalità intervento

I comuni in sede di adeguamento dello strumento urbanistico generale, fatte salve le indicazioni planovolumetriche già contenute nel piano regolatore generale vigente che non siano in contrasto con le indicazioni puntuali definite dal presente Progetto Norma:

- 1) per i fabbricati definiti come “Mulini e manufatti di pregio”, individuati nella Tavola di Progetto, recepiscono quanto previsto nelle relative Schede di analisi tipologica e di progetto;
- 2) per i “Fabbricati di contesto” possono prevedere interventi di ampliamento per 150 mc. con l’obbligo di adottare soluzioni tipologiche e sistemazione degli esterni tipiche dei luoghi.
- 3) per l’ambito della “Crosara dei Mulini” indicano le modalità:
 - di ricostituzione del piano stradale secondo i criteri ed i tipi della tradizione;
 - di intervento sull’alveo dello scaranto e sui sistemi di smaltimento delle acque meteoriche;
 - di riorganizzazione delle linee di sottoservizi dell’area con particolare riferimento alle linee aeree da eliminare;
 - di esecuzione delle recinzioni, dei cancelli, dei ponti sullo scaranto;
 - modalità di organizzazione delle aree scoperte, pavimentazioni, riporti di terreno e sistemazione del verde, con particolare riferimento agli interventi di riduzione di impatto ambientale per i manufatti incoerenti col contesto;
 - modalità di disposizione e tipologia della segnaletica e dei manufatti stradali.
- 4) per l’ambito di “Quinta scenica della Valle”, fermo restando gli interventi di nuova edificazione già previsti nello strumento urbanistico generale vigente, dettano:
 - le modalità di attuazione degli interventi sui fronti edificati e sulle recinzioni lungo Via Garibaldi;
 - le modalità di attuazione degli interventi sui fronti edificati e sui profili verso Valle;
 - le modalità di riorganizzazione delle linee di sottoservizi dell’area con particolare riferimento alle linee aeree da eliminare;
 - le modalità di organizzazione delle aree scoperte, pavimentazioni, riporti di terreno e sistemazione del verde con particolare riferimento agli interventi di riduzione di impatto ambientale per i manufatti incoerenti col contesto;
 - le modalità per il recupero tipologico per l’edificio adibito a trattoria-albergo posto sul Belvedere.

Spazi urbani

Relativamente al sistema degli “Spazi urbani” il Comune deve prevedere:

- le pavimentazioni in relazione ed in continuità con l’asse stradale ed il Belvedere;
- il recupero e la valorizzazione dei percorsi pedonali;
- il ripristino dei caratteri tipologici originari dei fabbricati prospettanti l’area;
- la realizzazione di un manufatto in muratura, del volume complessivo di 600 mc in luogo dell’attuale “baita alpina”, da adibirsi a Centro Polifunzionale con spazi per l’accoglienza turistica e la conoscenza documentata dell’ambiente collinare e delle sue peculiarità di valore;
- l’eliminazione delle murature in calcestruzzo privilegiando soluzioni tipiche della tradizione;
- la rimozione della cabina elettrica ENEL e delle linee elettriche aeree; organizzazione degli spazi e del sistema del verde con l’utilizzo di specie arboree autoctone.

Le Coste collinari di interesse paesistico

Nelle aree delle Coste collinari di interesse paesistico:

- è vietata l'edificazione residenziale nonché la manomissione dei suoli se non per stretta necessità di tipo agricolo;
- si prevede il ripristino dei manufatti rurali presenti quali masiere, percorsi o terrapieni;
- sono da mantenere le superfici a bosco;
- i nuovi percorsi devono essere attuati con manufatti in legno, terra battuta e pietra locale;
- eventuali strutture agricolo-produttive funzionali alla diretta gestione delle aree devono essere realizzati preferibilmente entro terra e comunque adottando tutte le soluzioni tecniche che ne permettano il mascheramento.

Segni fisici ed infrastrutture

Il Comune e gli enti competenti provvedono alla valorizzazione dello scaranto, della roggia e delle aree a verde e alla sistemazione delle infrastrutture in particolare predispongono:

1) per lo scaranto:

- un adeguato riordino con il ripristino delle rive in muratura di pietra;
- la rimozione dei tratti di muratura realizzata in getto di calcestruzzo;
- la rimozione degli alberi e degli arbusti cresciuti in alveo;
- il riordino dei ponti e dei manufatti di regimentazione delle acque;
- la rimozione di tutti gli scarichi fognari;
- il recupero dei ponti e dei manufatti idraulici storici;

2) per la roggia:

- un adeguato riordino con il ripristino delle rive in muratura di pietra;
- la rimozione dei tratti di muratura realizzata in getto di calcestruzzo; il recupero dei ponti e dei manufatti idraulici storici;
- la riapertura dei tratti di roggia attualmente incubati;
- il riordino delle rive della roggia così da permettere agili manutenzioni;

3) per i percorsi stradali e pedonali:

- soluzioni tecniche atte a regolare il deflusso delle acque; l'uso di pavimentazioni tradizionali sui "Ponti" e nella parte alta l'uso di pavimentazioni tradizionali per tutti i percorsi pedonali;

4) per le aree verdi attrezzate:

- il recupero dei manufatti rurali ed idraulici esistenti;
- le sistemazioni con opere ed attrezzature prive di impatto ambientale;
- la valorizzazione del sistema del verde;

5) per il depuratore:

- il trasferimento e l'adeguamento strutturale.



REGIONE DEL VENETO
Piano di Area Monti Berici

D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni
Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11 e successive
modificazioni

Progetto norma-Valle dei Mulini

Legenda



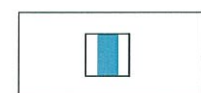
Fontana



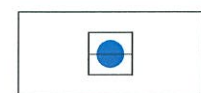
Scaranto di Mossano



Roggia



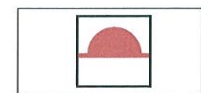
Cascata



Guado



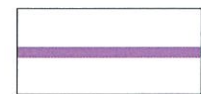
Aree attrezzate per la sosta



Grotta di San Bernardino



Prigioni di Mossano



Sentiero dei Mulini e delle Prigioni



Sentiero di San Bernardino



Campo delle Feste



Coste collinari di interesse paesistico

1. Costa delle luci e dei suoni
2. Costa dei prati
3. Costa del bosco
4. Costa delle arie
5. Costa della luce
6. Costa delle vigne



Spazi urbani

1. Il Belvedere
2. La piazza alta



Ponte della Fontana



Ponte delle Feste



Punto di sosta e di informazione turistica



Punto di accoglienza turistica



Villa Giulia



Villa Pegoraro



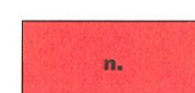
Teatro in Corte



Quinta scenica della Valle



Mulino



Fabbricati di pregio



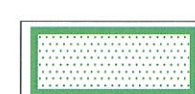
Fabbricati da ricomporre



Fabbricati di contesto



Nuove costruzioni



Aree scoperte di pertinenza



Ambito della Crosara dei Munari



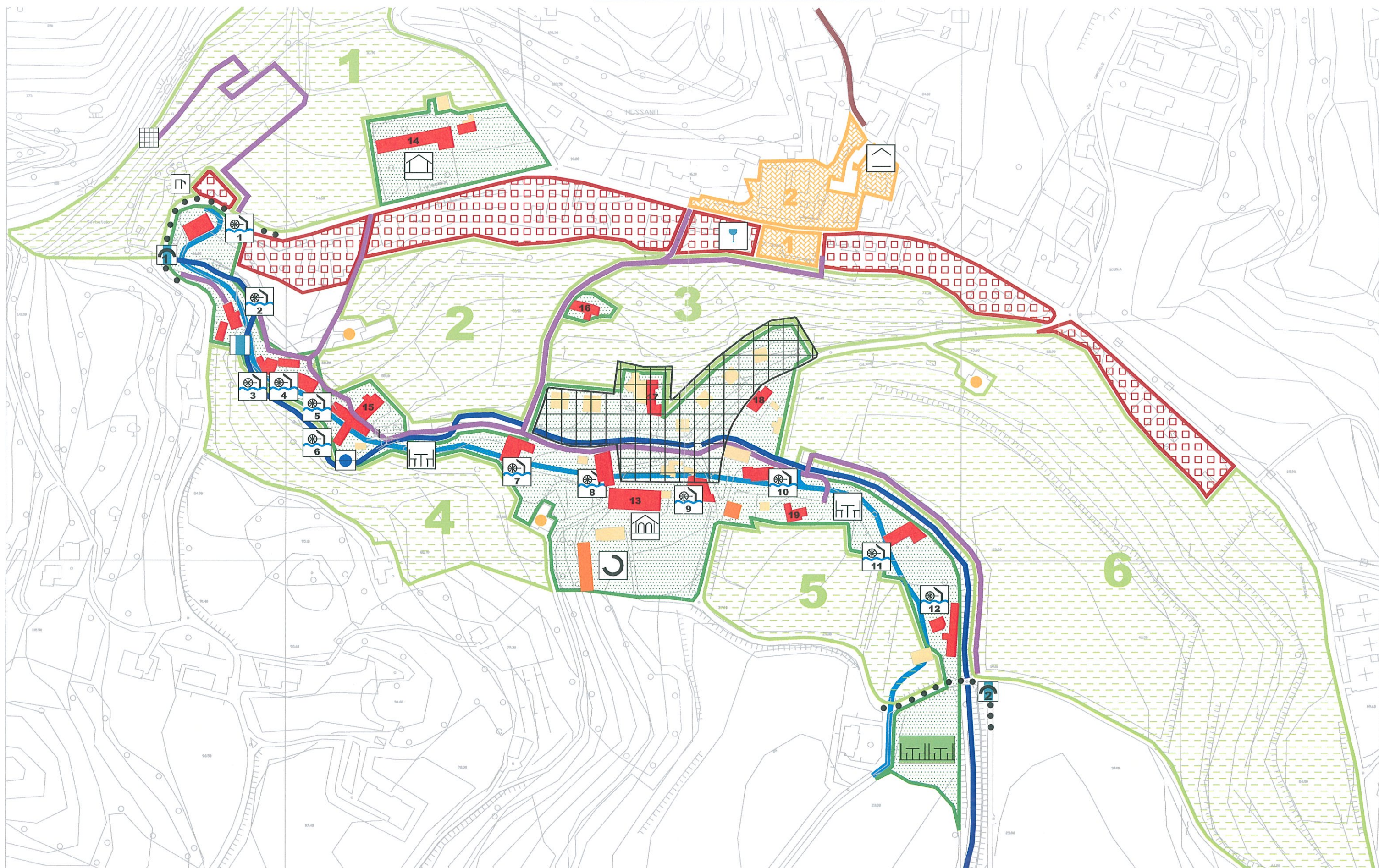
REGIONE DEL VENETO

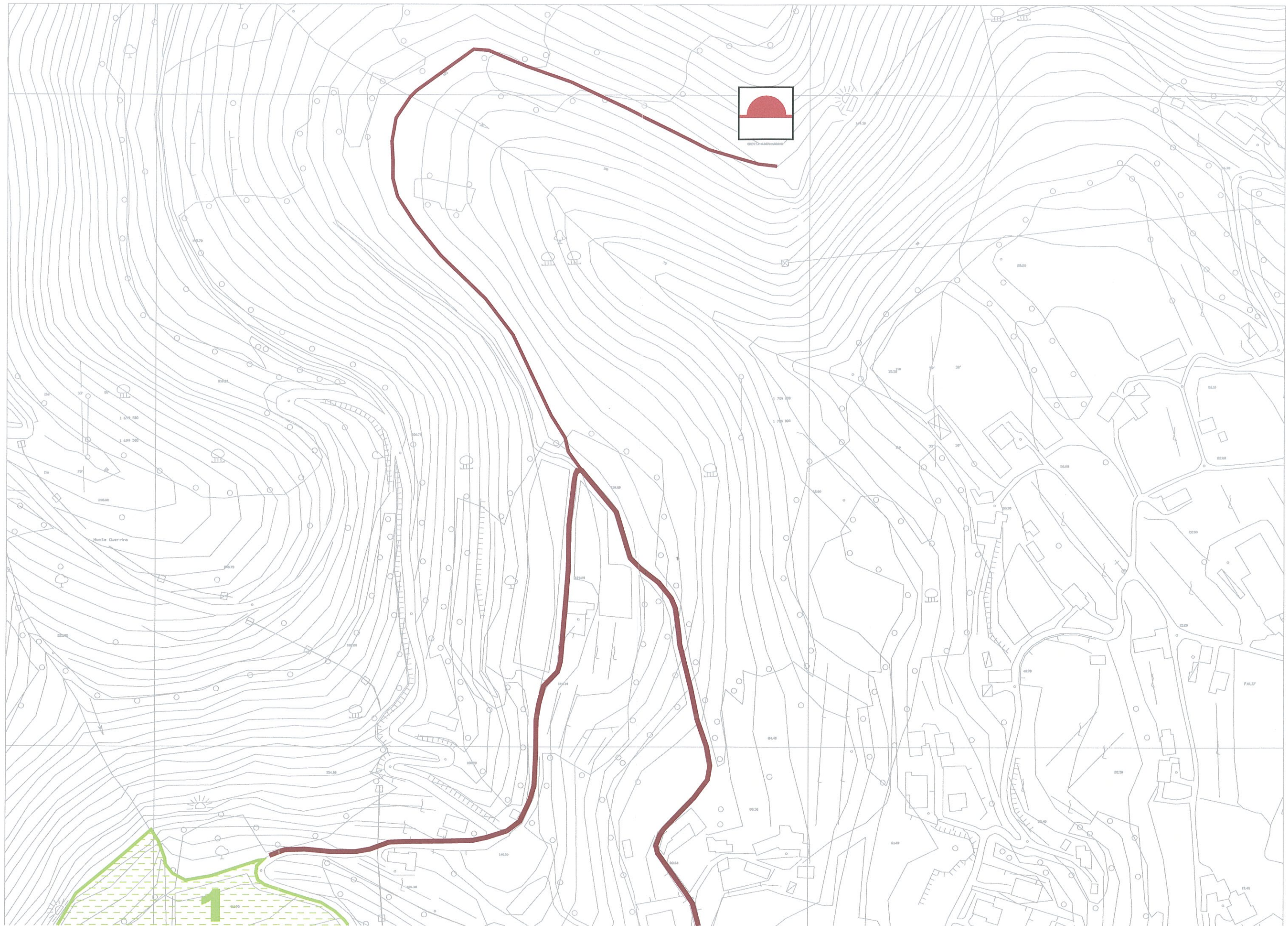
Piano di Area Monti Berici

D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni
Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11 e successive
modificazioni

Progetto norma-Valle dei Mulini

Scala 1: 2500





MULINI E FABBRICATI DI PREGIO

SCHEDA DI ANALISI TIPOLOGICA E DI PROGETTO

EDIFICIO n. 01

DENOMINAZIONE: Mulino della Fontana

DATA RILIEVO: Settembre 1999

CONTESTO: Isolato, accessibile direttamente dalla strada carrabile.

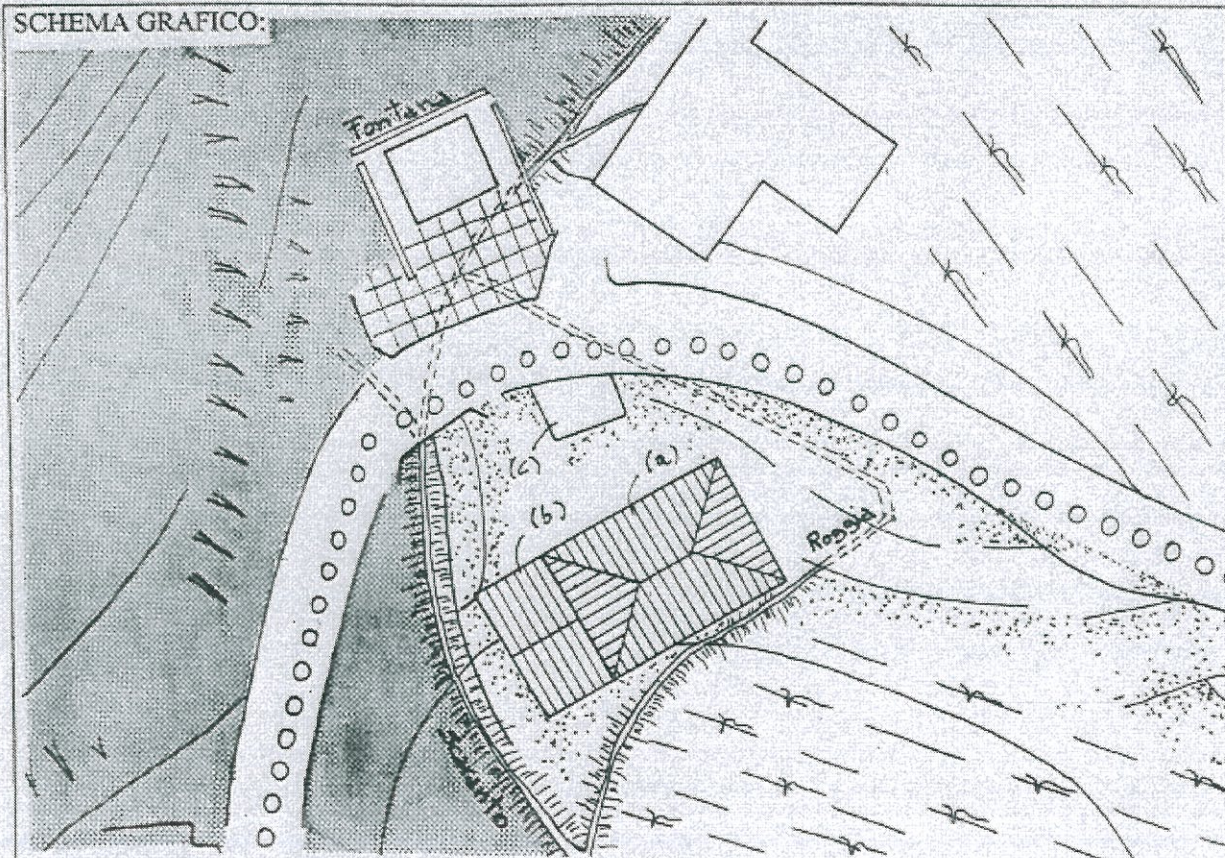
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:

Residenza stabile.
Annessi rustici.

ASSETTO COSTRUTTIVO:

Complesso edificato caratterizzato dal fabbricato (a) ex Mulino ed abitazione, dall'annesso rustico (b) e da un piccolo annesso alla residenza (c). Tale costruzione si pone all'inizio della Valle, in prossimità della Fontana e della Sorgente che alimentano la Roggia e lo Scaranto.

SCHEMA GRAFICO:



CONFORMAZIONE ARCHITETTONICA:

L'originario mulino (a) venne ristrutturato negli anni '70. Tale intervento ne compromise pesantemente i fronti, le coperture ed il piano primo. Del complesso originario rimangono il piano terra del corpo (a) e l'intero corpo dei rustici (b). L'attuale fabbricato (a) è articolato su due piani, ha murature in pietra intonacata al piano terra, al piano primo in laterizio forato intonacato, la copertura è a padiglione con comici di gronda con forti aggetti in latero cemento e manto in coppi.

Le originarie forometrie di tale corpo sono state alterate con l'inserimento di aperture a tre ante con avvolgibili in PVC al piano primo.

Il rustico (b) ha muratura in pietra ad opus incertum parzialmente rivestita dall'intonaco originario.

Tale corpo si sviluppa su due piani ed è caratterizzato dalla presenza di grandi aperture al piano primo (ex fienile) ora tamponate con lamiera. La copertura è a due falde con manto in coppi e comici con sporto minimo costituite dagli stessi elementi lignei di copertura. Nella corte a monte è presente un piccolo annesso (c) adibito a ricovero attrezzi.

STATO DI CONSERVAZIONE:

Manufatto (a) è abbastanza bene conservato.

I caratteri tipologici originari risultano compromessi.

Precario stato di conservazione dei rustici (b) e (c).

GRADO DI ALTERAZIONE:

Alto per la ristrutturazione pesante eseguita sui fronti, al piano primo e sulla copertura. (a)

Minimo nel corpo adibito ad annessi. (b) e (c)

POSSIBILITA' DI MIGLIORAMENTO:

Rifacimento della copertura del corpo (a) con andamento a due falde, manto in coppi laterizi e sporto di gronda secondo la tipologia dei luoghi. Ricomposizione forometrica dei fronti secondo la tipologia locale. Sostituzione degli avvolgibili con scuri lignei alla vicentina. Eliminazione delle strutture precarie e dei terrazzi. Rifacimento delle canne fumarie e dei camini degradati. Il corpo dei rustici (b) dovrà mantenere le strutture murarie, il piano di copertura e le quote degli orizzontamenti esistenti. Sono concessi interventi che permettano l'adattamento del rustico a nuove funzioni.

NUOVE DESTINAZIONI D'USO:

Residenza, struttura turistico-ricettiva, piccolo commercio di prodotti tipici.

MODALITA' ESECUTIVE:

Conservazione di tipi edilizi, uso di tecnologie e di materiali propri della tradizione locale.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE:

Sistemazione della corte con pavimentazione tipiche. Ripristino delle murature in sasso preesistenti. Pulitura e mantenimento delle rive e del percorso della Roggia.

Eliminazione delle strutture precarie e delle superfetazioni.

Sono consentite recinzioni della proprietà solo con siepi di arbusti autoctoni ed eventuale rete metallica posta all'interno della proprietà.

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Qualsiasi intervento sui fabbricati sarà condizionato alla sistemazione delle aree esterne.



Foto 1: il blocco (a)



Foto 2: il blocco (b)



Foto 3:
vista del complesso



Foto 4: particolare (a) P.T. e P.I.

MULINI E FABBRICATI DI PREGIO

SCHEDA DI ANALISI TIPOLOGICA E DI PROGETTO

EDIFICIO n. 02

DENOMINAZIONE: Mulino della Cascata

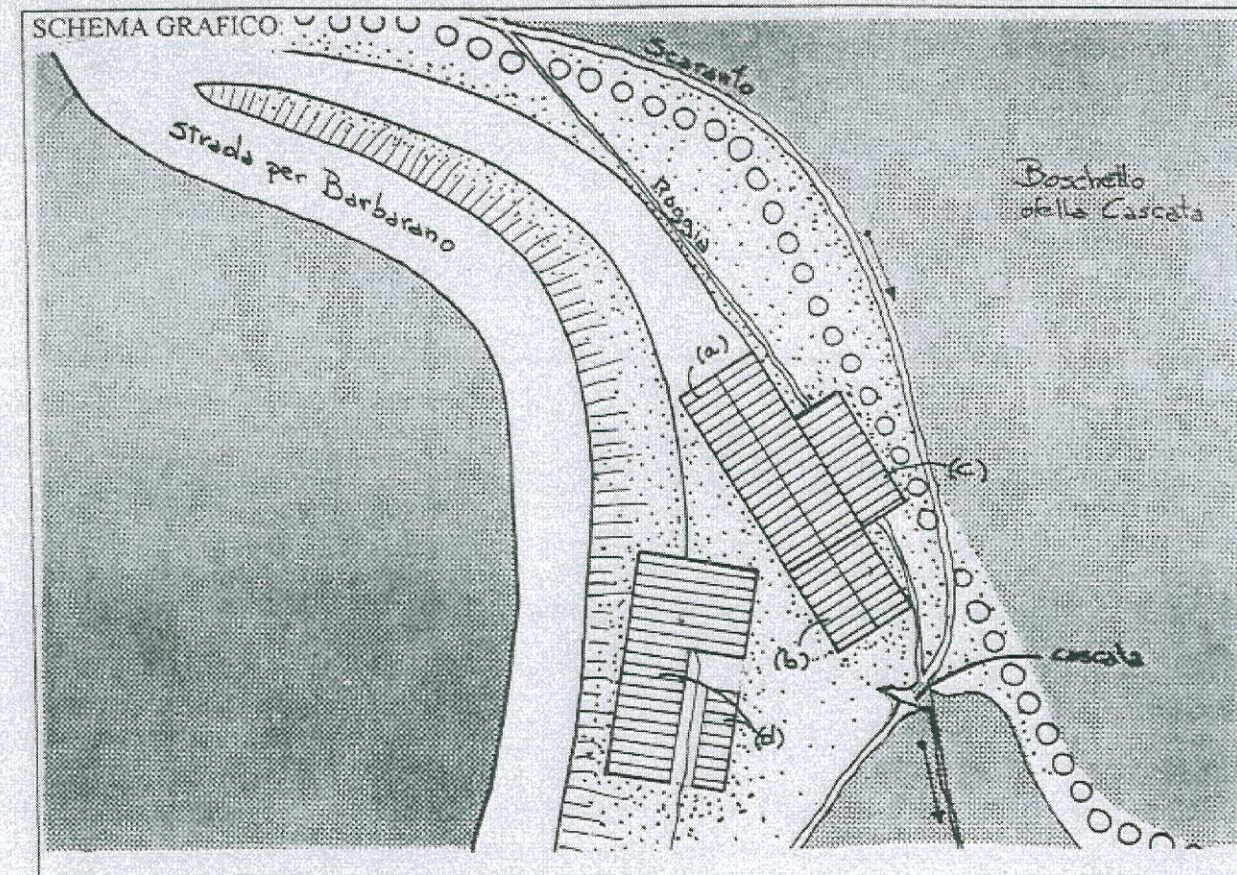
DATA RILIEVO: Settembre 1999

CONTESTO: Isolato, accessibile dalla strada carrabile e da sentieri pedonali.

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:
Residenza occasionale con annessi rustici

ASSETTO COSTRUTTIVO:

Nucleo di fabbricati costituito dall'aggregazione di più volumi (a,b,c) attualmente destinati ad abitazione e da alcuni volumi destinati a ricovero attrezzi (d). Il fabbricato abitativo(a,b,c) è articolato in tre corpi giustapposti sviluppati su livelli diversi, funzionali all'originaria attività del mulino. Il corpo del mulino sorge sul corso della Roggia (tutt'ora visibile all'interno) e parallelamente allo Scaranto.



CONFORMAZIONE ARCHITETTONICA:

La conformazione allungata del corpo abitativo presupponeva la destinazione dell'intero piano terra all'attività del mulino così come è evidenziato dall'arco di uscita dei carri e dal locale per la macinazione. Il piano primo ed i sottotetti erano adibiti ad abitazione. Le murature sono in pietra (con lavorazione ad opus incertum), in origine finite con uno strato d'intonaco ora eliminato a seguito di recenti restauri. Le coperture sono a due falde con colmo parallelo al fronte principale, cornici di gronda sporgenti costituite dagli stessi elementi lignei di copertura. Le forometrie di dimensioni diverse rispettano le forme e le gerarchie tipologiche della tradizione locale. Porte e finestre hanno cornice in pietra tenera, mentre l'arco di accesso è in mattoni a vista, recentemente rifatto.

STATO DI CONSERVAZIONE:

Il fabbricato residenziale (a,b,c), ex mulino, è stato oggetto di un recente restauro che ha mantenuto la conformazione originaria della costruzione, mentre i volumi adibiti a ricovero attrezzi necessitano di una manutenzione della copertura e delle murature.

GRADO DI ALTERAZIONE:

Nel complesso minimo per gli interventi di restauro e ristrutturazione recentemente operati e rispettosi della conformazione architettonica e dei materiali originari.

POSSIBILITÀ DI MIGLIORAMENTO:

Ricollocazione della ruota
Restauro conservativo degli annessi rustici.

NUOVE DESTINAZIONI D'USO:

Residenza, struttura turistico-ricettiva, piccolo commercio di prodotti tipici.

MODALITÀ ESECUTIVE:

Conservazione di tipi edilizi, uso di tecnologie e di materiali propri della tradizione locale.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE:

Sono consentiti brevi tratti di recinzioni in legno, siepi di arbusti autoctoni, muri di contenimento in pietra (masiere). Possibilità di coltivare le aree scoperte ad orto e frutteto. Pavimentazione dei percorsi e delle aree di sosta secondo i tipi locali. Riordino e pulitura delle rive della Roggia e dello Scaranto.

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI



Foto 1: La Roggia con fronte principale del Mulino

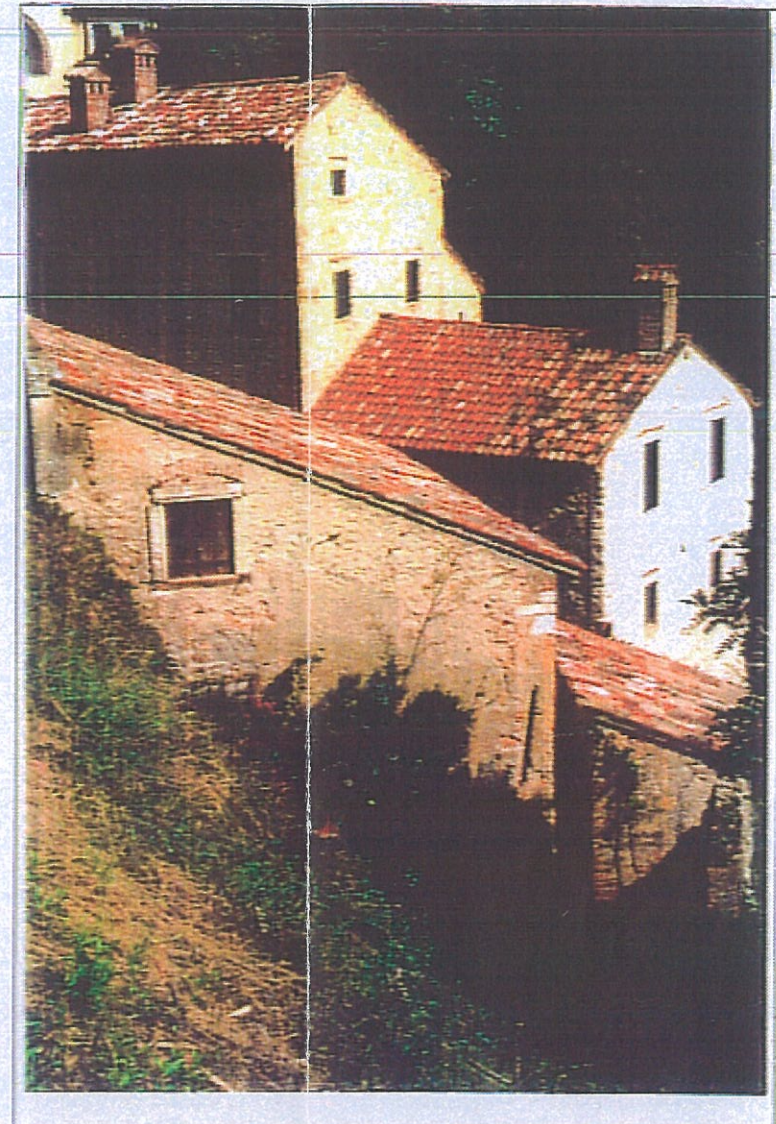


Foto 2: vista del complesso



Foto 3: vista del complesso con la cascata

MULINI E FABBRICATI DI PREGIO

SCHEMA DI ANALISI TIPOLOGICA E DI PROGETTO

EDIFICIO n. 03

DENOMINAZIONE: Mulino degli Spiriti

DATA RILIEVO: Settembre 1999

CONTESTO: Nucleo edificato, accessibile dalla strada carrabile e da sentieri pedonali.

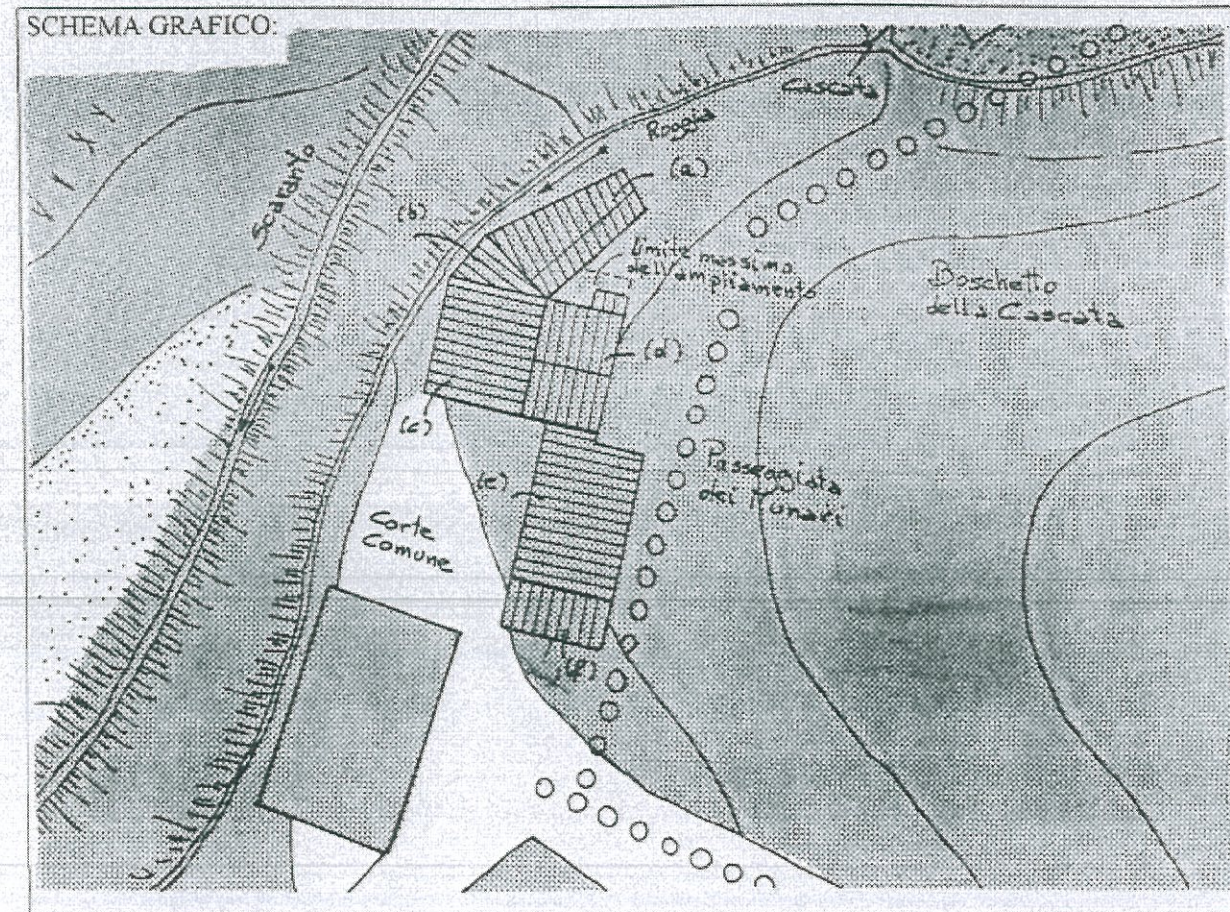
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:

Residenza abbandonata.

ASSETTO COSTRUTTIVO:

Nucleo di fabbricati, frutto di interventi successivi, sviluppatosi ad L attorno ad una corte comune. Si riconoscono tre corpi (a,b,c) che seguono il corso della Roggia e dello Scaranto, che qui scorre molto più a valle degli edifici, un corpo di raccordo (d) sulla corte ed altri due corpi (e,f) posti lungo il sentiero a monte e paralleli al corso della Roggia.

SCHEMA GRAFICO:



CONFORMAZIONE ARCHITETTONICA:

Il nucleo edificato, per lo stato di grave abbandono, ha mantenuto la conformazione tipologica e distributiva originaria. I diversi corpi presentano murature in pietra ad opus incertum, finitura dei fronti con intonaco di calce di colore rosso. Le coperture sono a una o due falde con colmo parallelo ai fronti maggiori con cornici di gronda con sporto minimo costituito dagli stessi elementi lignei di copertura. I corpi di fabbrica si articolano su due piani e presentano forometrie proprie della tipologia edilizia locale con cornici in pietra tenera gialla.

STATO DI CONSERVAZIONE:

Nucleo di fabbricati diroccati in totale stato di abbandono. Sono crollate parti delle coperture e degli orizzontamenti lignei, così come sono andati perduti gli infissi. Rimane inalterata la conformazione architettonica e formale.

GRADO DI ALTERAZIONE:

Nel complesso minimo.

POSSIBILITA' DI MIGLIORAMENTO:

Restauro conservativo con consolidamento delle strutture e ripristino delle parti perdute. Integrazione volumetrica su 2 livelli per complessivi max 100 mc. al fine di dotare il fabbricato di adeguati servizi igienici.

NUOVE DESTINAZIONI D'USO:

Residenza, struttura turistico-ricettiva, piccolo commercio di prodotti tipici.

MODALITA' ESECUTIVE:

Conservazione di tipi edilizi, uso di tecnologie e di materiali propri della tradizione locale.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE:

Sistemazione della corte con pavimentazione tipica in ciotoli di Scaranto. Non sono consentite delimitazioni della proprietà nelle attuali parti comuni. E' possibile utilizzo di palizzate in legno o siepi di arbusti autoctoni nelle pertinenze prossime allo Scaranto. Pulizia e riordino delle rive della Roggia.

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

L'intervento di ampliamento dovrà essere parte integrante del progetto di restauro adeguando le forme ed i volumi ai materiali e alla tipologia costruttiva dei fabbricati esistenti.



Foto 1: vista del complesso - da monte



Foto 2: vista del complesso - da valle

MULINI E FABBRICATI DI PREGIO

SCHEMA DI ANALISI TIPOLOGICA E DI PROGETTO

EDIFICIO n. 04

DENOMINAZIONE: Mulino dei Misteri

DATA RILIEVO: Settembre 1999

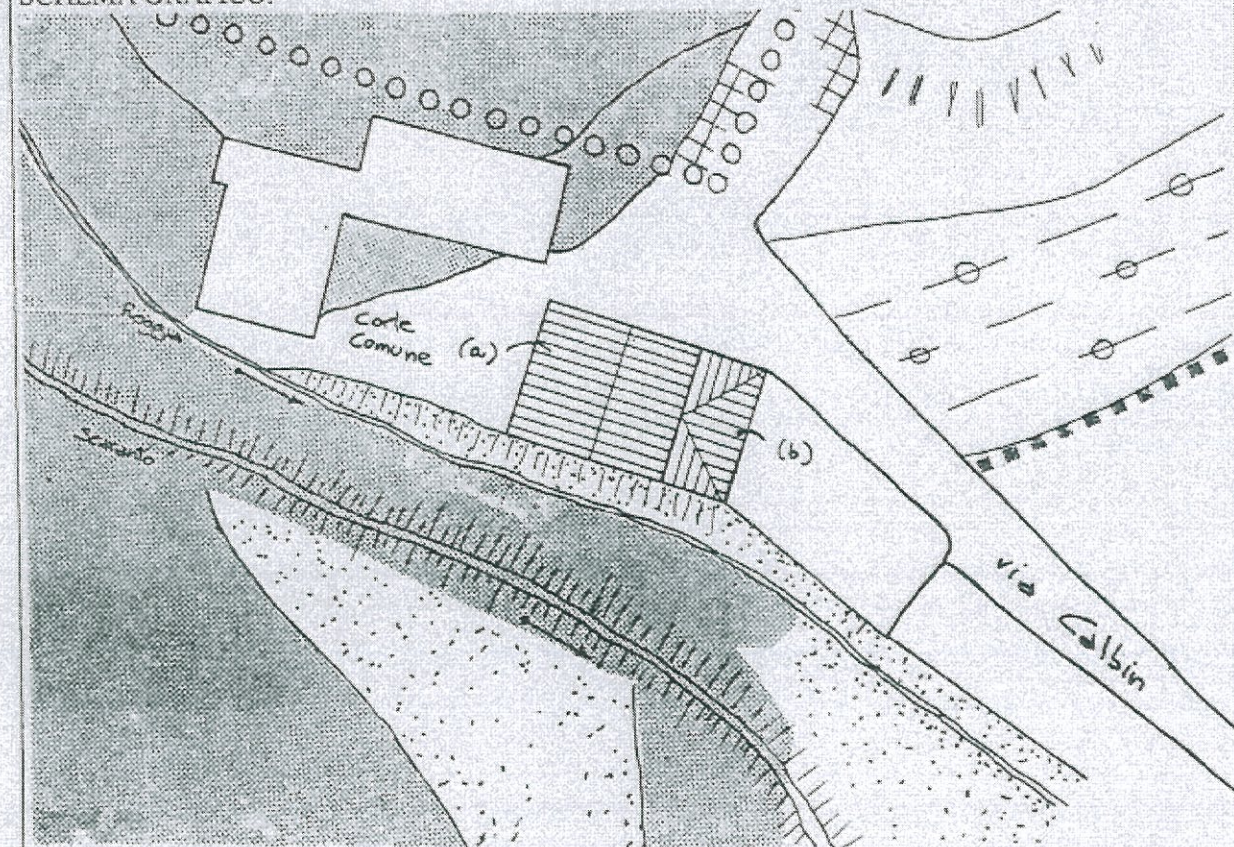
CONTESTO: Nucleo edificato, con accesso dalla parte terminale della strada carrabile e da sentieri pedonali

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:
Residenza occasionale

ASSETTO COSTRUTTIVO:

Fabbricato costituito dalla fusione di due volumi giustapposti che costituiscono un corpo di fabbrica planimetricamente unitario orientato secondo i corsi della Roggia e dello Scaranto, quest'ultimo collocato ad una quota più bassa rispetto all'impianto dell'edificio. E' riconoscibile l'impianto originario del mulino (a). E' ancora riconoscibile il posizionamento dell'originaria ruota del mulino.

SCHEMA GRAFICO:



CONFORMAZIONE ARCHITETTONICA:

Il fabbricato è costituito da un corpo principale (a) sviluppato su tre livelli e un corpo a valle (b) di accesso articolato su due livelli e in passato sede dei veri e propri locali del mulino (locale per la macinazione e locale di carico dei carri). L'intera costruzione ha muratura in pietra ad opus incertum, finitura dei fronti ad intonaco di calce (ora parzialmente caduto), dimensioni e gerarchie dei fori secondo la tipologia costruttiva ricorrente in loco, finitura di porte e finestre con cornici in pietra tenera locale. La copertura del corpo principale è a due falde con colmo ortogonale al fronte maggiore mentre il corpo a valle (b) ha copertura a padiglione a tre falde, le cornici di gronda hanno sporto minimo e sono costituite dalla stessa struttura lignea di copertura.

STATO DI CONSERVAZIONE:

L'intero fabbricato è stato oggetto di un recente intervento di ristrutturazione che ha mantenuto sostanzialmente l'assetto originario modificando in parte la distribuzione del corpo di accesso. Abbisognano di manutenzione gli intonaci esterni mentre sono state conservate le tipologie dei serramenti.

GRADO DI ALTERAZIONE:

Nel complesso minimo.

POSSIBILITA' DI MIGLIORAMENTO:

Restauro conservativo degli intonaci e ricollocazione della ruota.

NUOVE DESTINAZIONI D'USO:

Residenza, struttura turistico-ricettiva, piccolo commercio di prodotti tipici.

MODALITA' ESECUTIVE:

Utilizzo di materiali e tecnologie presenti sul fabbricato e proprie della tradizione locale.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE:

Buona la sistemazione ad orto e giardino delle pertinenze lungo la Roggia e oltre lo Scaranto. Abbastanza buona la sistemazione delle superfici pavimentate attorno all'edificio. Si prescrive un ulteriore intervento che preveda la ricollocazione della pavimentazione tipica.

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI



Foto 1: vista del complesso

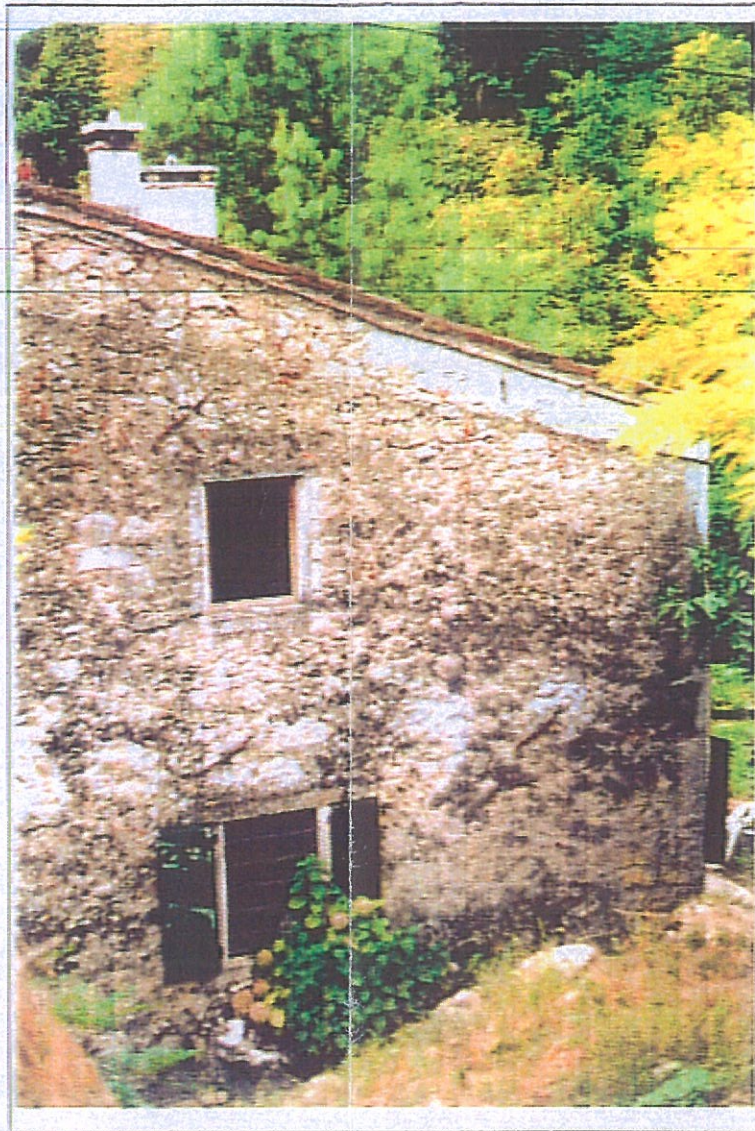


Foto 2: vista fianco corpo (a)
principale del Mulino



Foto 3: ingresso al corpo principale (a)
dalla corte a monte



Foto 4: vista ingresso corpo (b)

MULINI E FABBRICATI DI PREGIO

SCHEMA DI ANALISI TIPOLOGICA E DI PROGETTO

EDIFICIO n. 05

DENOMINAZIONE: Mulino Lungo

DATA RILIEVO: Settembre 1999

CONTESTO: Edificato, con accesso dalla strada carrabile e da sentieri pedonali in quota.

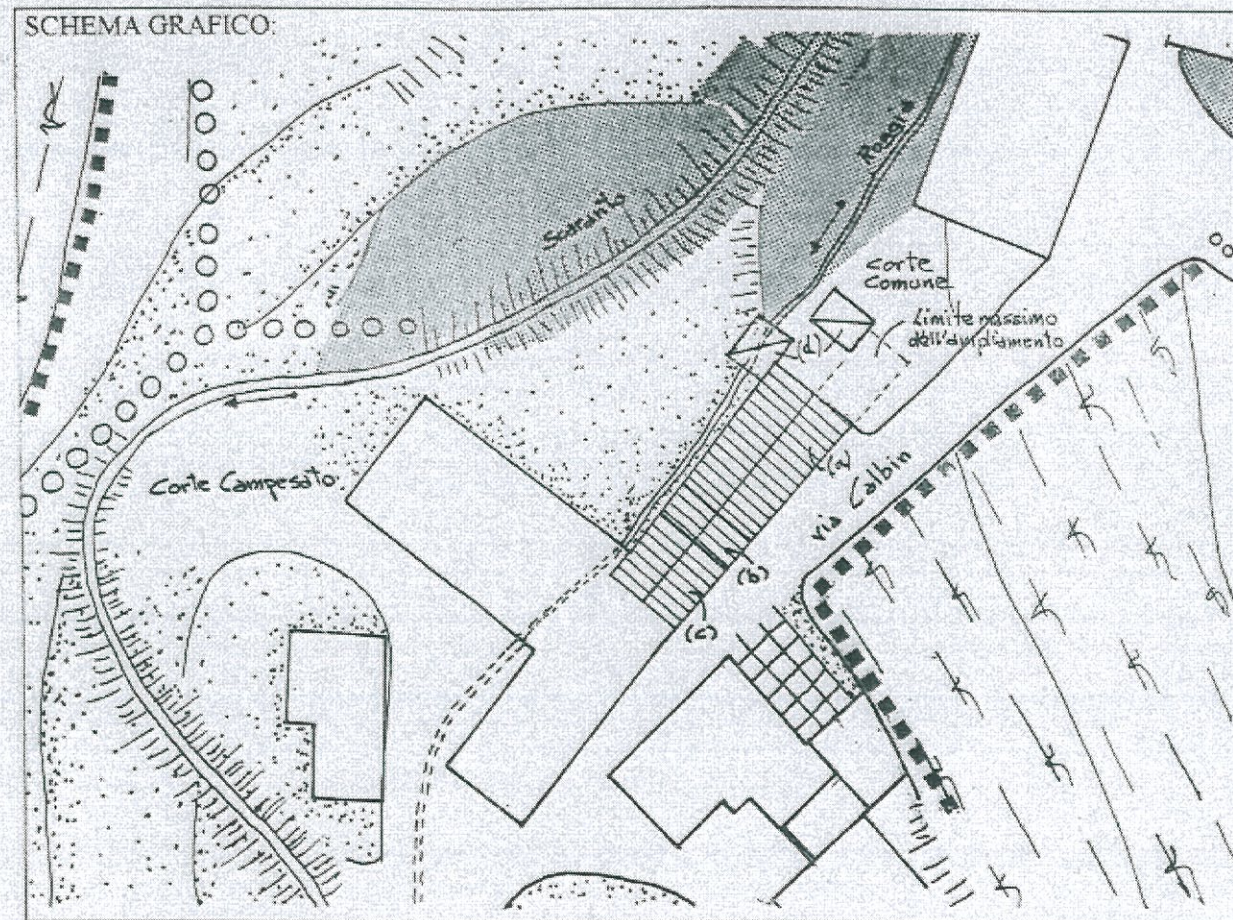
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:

Residenza stabile e unità abitativa abbandonata.
Nuovo annesso adibito a garage e costruzioni precarie sul retro sopra il corso della Roggia (d).

ASSETTO COSTRUTTIVO:

Fabbricato planimetricamente unitario sviluppatosi tra la strada e il corso della Roggia seguendo il loro andamento. In tale fabbricato sono attualmente riconoscibili due unità abitative: una abitata profondamente alterata dalla recente ristrutturazione (a), - con modificazione delle quote degli impalcati, la modificazione degli sporti di gronda, l'introduzione di manto di copertura in tegole in calcestruzzo, e l'altra (b,c) in continuità e più a valle, articolata su tre livelli, e ora abbandonata. Sul retro costruzioni precarie (d)

SCHEMA GRAFICO:



CONFORMAZIONE ARCHITETTONICA:

Si tratta di tre volumi contigui e di dimensioni ridotte, un tempo funzionali all'attività del mulino, ora frazionati nella proprietà e quindi trattati in modo diverso. Il corpo più a monte (a) è stato oggetto di una recente ristrutturazione che ne ha stravolto in modo pesante i caratteri costruttivi inserendo cornici di gronda con sporti in latero-cemento, manto di copertura in tegole di calcestruzzo, dimensioni e finiture dei fori non pertinenti con le tipologie locali. Nella corte a monte è presente un volume in muratura con funzioni di garage in pesante contrasto con i caratteri dei luoghi. I corpi più a valle (b,c) mantengono la larghezza del fabbricato sopra descritto (a) e lo uniscono al "mulino del guado". Il piccolo volume intermedio (b) si sviluppa su due livelli mentre, l'ultima porzione (c) presenta anche un piano sottotetto. Entrambi hanno muratura in pietra ad opus incertum resti d'intonaci di calce, cornici in pietra tenera, manto di copertura in coppi con sporti di gronda minimi. Tutti i corpi hanno copertura a due falde. Non sono riconoscibili i locali propri dell'attività del mulino della cui presenza rimangono le soglie degli accessi alla Roggia ed il solo salto d'acqua peraltro intubato in modo precario. Sul retro costruzioni precarie in lamiera (d).

STATO DI CONSERVAZIONE:

Nella porzione recentemente ristrutturata (a) è stata completamente alterata la conformazione architettonica originaria di cui rimane solo la delimitazione del sedime d'imposta e la copertura a due falde. Nella porzione abbandonata (b,c) sono invece riconoscibili conformazione e caratteri costruttivi propri della tradizione locale. Questi volumi presentano necessità di manutentive.

GRADO DI ALTERAZIONE:

Alto sulla porzione di fabbricato ristrutturato (a)
Minimo sulle rimanenti porzioni di fabbrica (b,c)

POSSIBILITA' DI MIGLIORAMENTO:

Abbattimento di tutte le superfetazioni e delle strutture precarie (d). Ricomposizione tipologica dei fronti. Restauro conservativo degli immobili. Eliminazione degli sporti di gronda, sostituzione del manto di copertura con coppi laterizi, adeguamento delle forometrie alle dimensioni ed alle caratteristiche dei fabbricati contermini.
Integrazione volumetrica ad uso garage per un volume di 50 mc. con accesso diretto da via Calbin.

NUOVE DESTINAZIONI D'USO:

Residenza, struttura turistico-ricettiva

MODALITA' ESECUTIVE:

Utilizzo di materiali e tecnologie propri della tradizione locale.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE:

Ricostituzione ed integrazione dell'area di accesso alla corte con ciottoli di Scaranto. Eliminazione delle costruzioni in strutture precarie lungo il corso della Roggia (d). Abbattimento del volume edificato nella corte. Coltivazione ad orto e frutteto delle aree di pertinenza lungo e oltre lo Scaranto. Ricostituzione del corso della Roggia. Sono consentite recinzioni della proprietà solo con siepi di arbusti autoctoni o con palizzate interamente in legno.

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Condizione a qualsiasi intervento è la ricomposizione tipologica dei fronti alterati e la sistemazione delle aree esterne secondo le indicazioni fornite.



Foto 1: vista a monte del corpo (a)



Foto 2: fabbricati precari disposti sulla corte

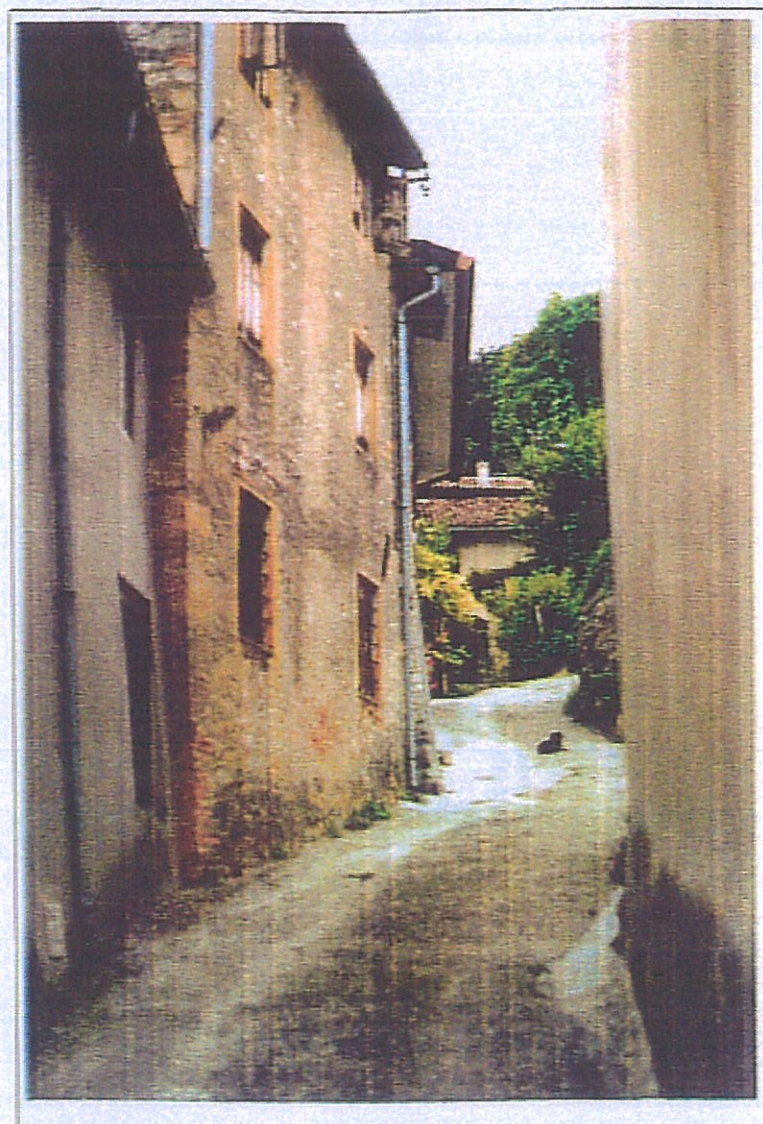


Foto 3:
vista dalla strada
dei corpi (b, c)

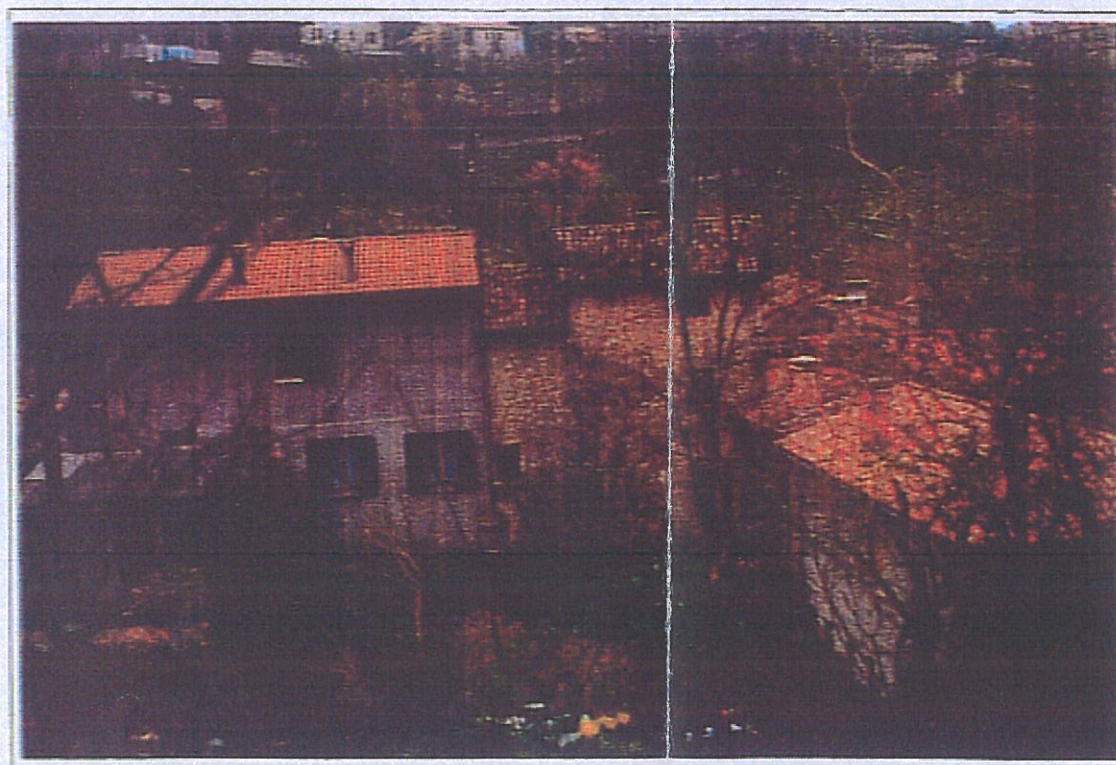


Foto 4: vista complessiva del Mulino

MULINI E FABBRICATI DI PREGIO

SCHEDA DI ANALISI TIPOLOGICA E DI PROGETTO

EDIFICIO n. 06

DENOMINAZIONE: Mulino dei CUCHEI

DATA RILIEVO: Settembre 1999

CONTESTO: Urbano, accessibile dalla strada carrabile e dai sentieri pedonali.

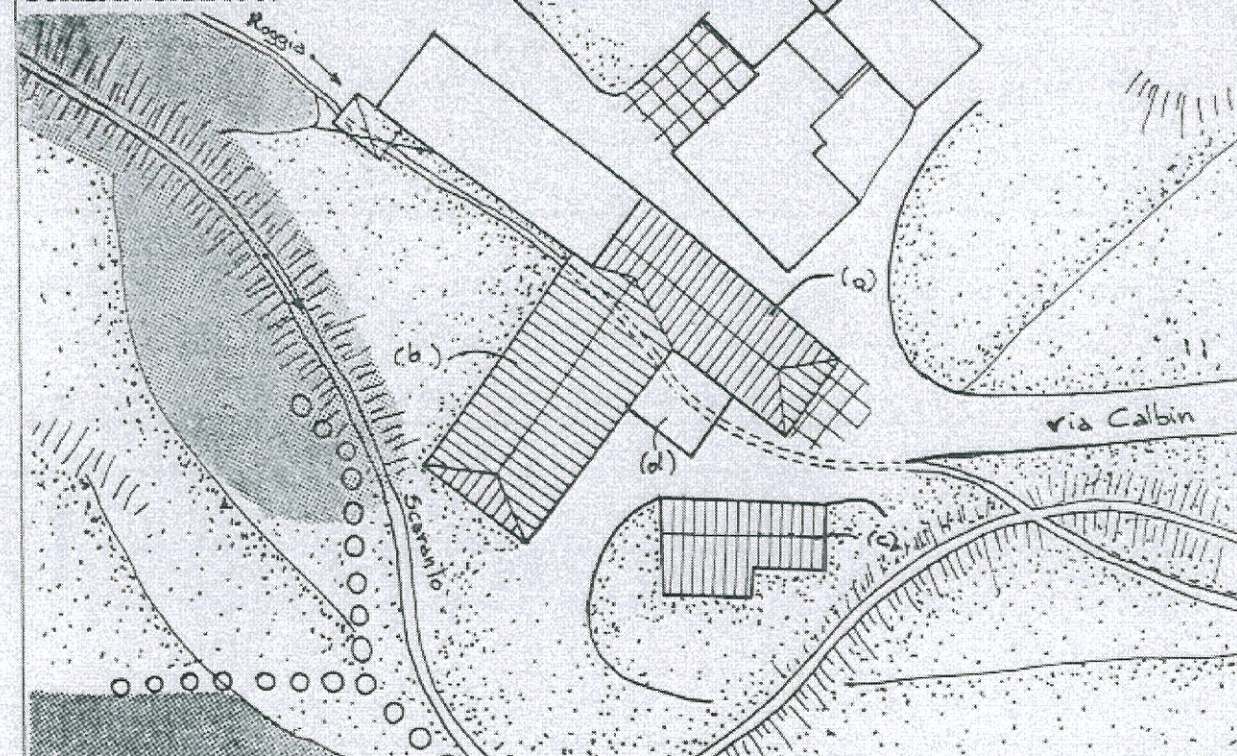
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:

Residenza stabile.
Annessi rustici.

ASSETTO COSTRUTTIVO:

Nucleo edificato realizzato in continuità con i volumi più a monte corrispondenti al "Mulino Lungo". Il corpo principale (a) risulta integrato da un corpo secondario (b) disposto ortogonalmente a questi e al corso dello Scaranto così da formare un aggregato di fabbricati a corte. Le due costruzioni (a,b) hanno piani d'imposta su livelli diversi attualmente uniti da un terrazzo (d) con gradini. Questo mulino venne costruito sul corso della Roggia, montando quindi la ruota all'interno del fabbricato. Nella corte è presente un corpo in muratura destinato a ricovero attrezzi oltre ad alcune superfetazioni e strutture precarie.

SCHEMA GRAFICO:



CONFORMAZIONE ARCHITETTONICA:

Il nucleo edificato è articolato in due volumi. Il volume (a) è posto in continuità con le costruzioni più a monte, lungo la strada. Tale blocco si sviluppa su tre piani ed è stato da poco restaurato conservando i caratteri costruttivi originari (ad esclusione degli intonaci sostituiti interamente da malte in cemento). La copertura è a padiglione con cornice di gronda con sporto modesto (costituito dalla stessa struttura lignea di copertura). Il corpo (a) presenta inoltre, gerarchia e dimensione dei fori tipici della tradizione locale. La porzione (b), sviluppata su due piani, è stata oggetto di ristrutturazione che ne ha alterato fronti, forometrie e finiture compromettendo in modo significativo l'intero contesto. I due blocchi sono collegati da un terrazzo (d) accessibile dalla corte che compromette in modo significativo la spazialità della corte e la conformazione dei fabbricati stessi. I profili di porte e finestre sono in pietra tenera gialla. Nella corte è presente una costruzione (c) in muratura in sasso intonacata con copertura a due falde destinata ad annessi rustici.

STATO DI CONSERVAZIONE:

Nel complesso buono per i recenti interventi di ristrutturazione del corpo (a).
Buono anche per il corpo (b).

GRADO DI ALTERAZIONE:

Medio nel fabbricato lungo la strada (a).
Alto nel fabbricato nella corte (b) e nell'elemento di raccordo (d).
Minimo negli annessi (c).

POSSIBILITÀ DI MIGLIORAMENTO:

Ricomposizione tipologica con materiali e tecnologie locali del corpo (b). Sostituzione degli intonaci cementizi, restauro dei serramenti, sostituzione dei pluviali in lamiera. Ripristino, con tecniche tradizionali, della pavimentazione della corte. Recupero del sistema del Mulino. Ricomposizione del corpo (d) ed individuazione di nuove modalità di accesso ai fabbricati. Eliminazione delle superfetazioni realizzate con strutture incompatibili con possibilità di incrementare di 50 mc. l'annesso - deposito la volumetria esistente.

NUOVE DESTINAZIONI D'USO:

Residenza, struttura turistico - ricettiva, piccolo commercio di prodotti tipici.

MODALITÀ ESECUTIVE:

Utilizzo di materiali e tecnologie locali.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE:

Sistemazione della corte con pavimentazione tipica del luogo ancora visibile in alcuni punti della stessa corte. Eliminazione delle strutture incompatibili. Possibile recinzione della proprietà lungo la strada da realizzarsi in legno o con siepi di arbusti autoctoni. Buone la sistemazione ad orto lungo lo Scaranto in prossimità della cascata e la piantumazione di frutteto sul crinale lungo il sentiero.

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Qualsiasi intervento o riutilizzo dei fabbricati dovrà prevedere la preventiva sistemazione della corte e la ricomposizione del corpo edificio alterato (b).

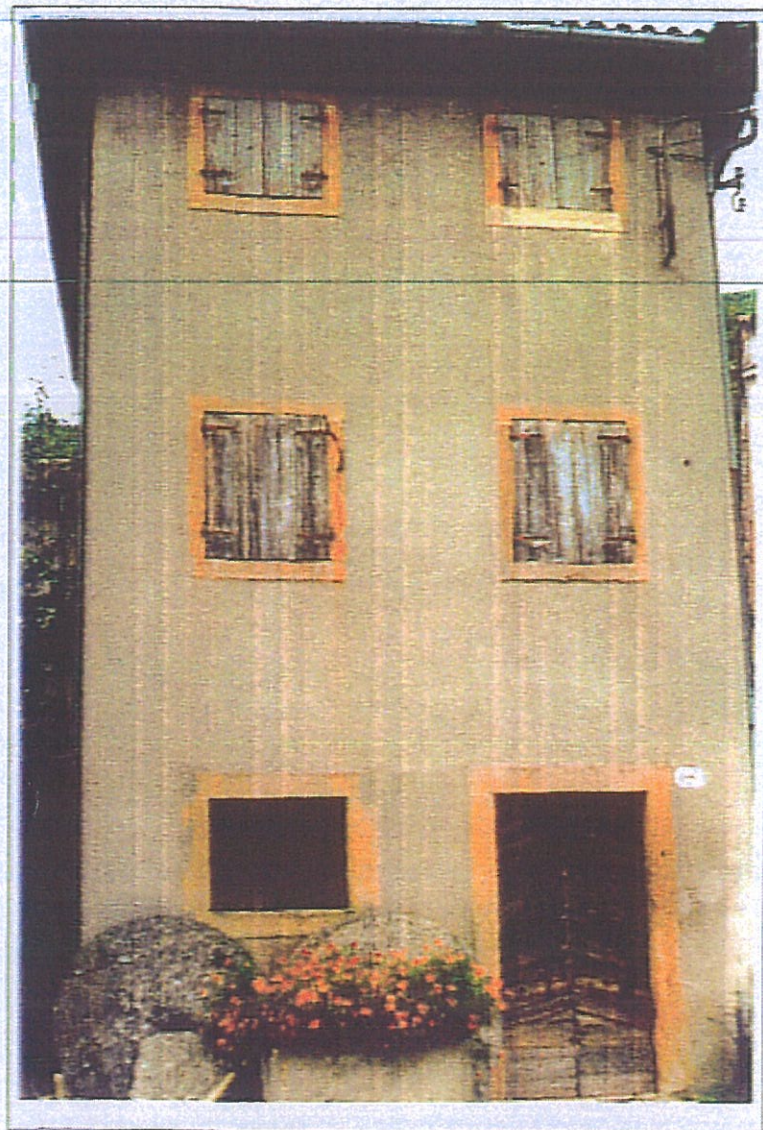


Foto 1:
corpo (a) vista a valle



Foto 3:
vista corpo (c)



Foto 2:
corpo (b) vista a monte



Foto 4:
corpo (b) vista della corte

MULINI E FABBRICATI DI PREGIO

Scheda di analisi tipologica e di progetto
EDIFICIO n. 07

DENOMINAZIONE : Mulino del "Marco"

DATA RILIEVO: Settembre 1999

CONTESTO : Isolato, accessibile
dalla strada carrabile

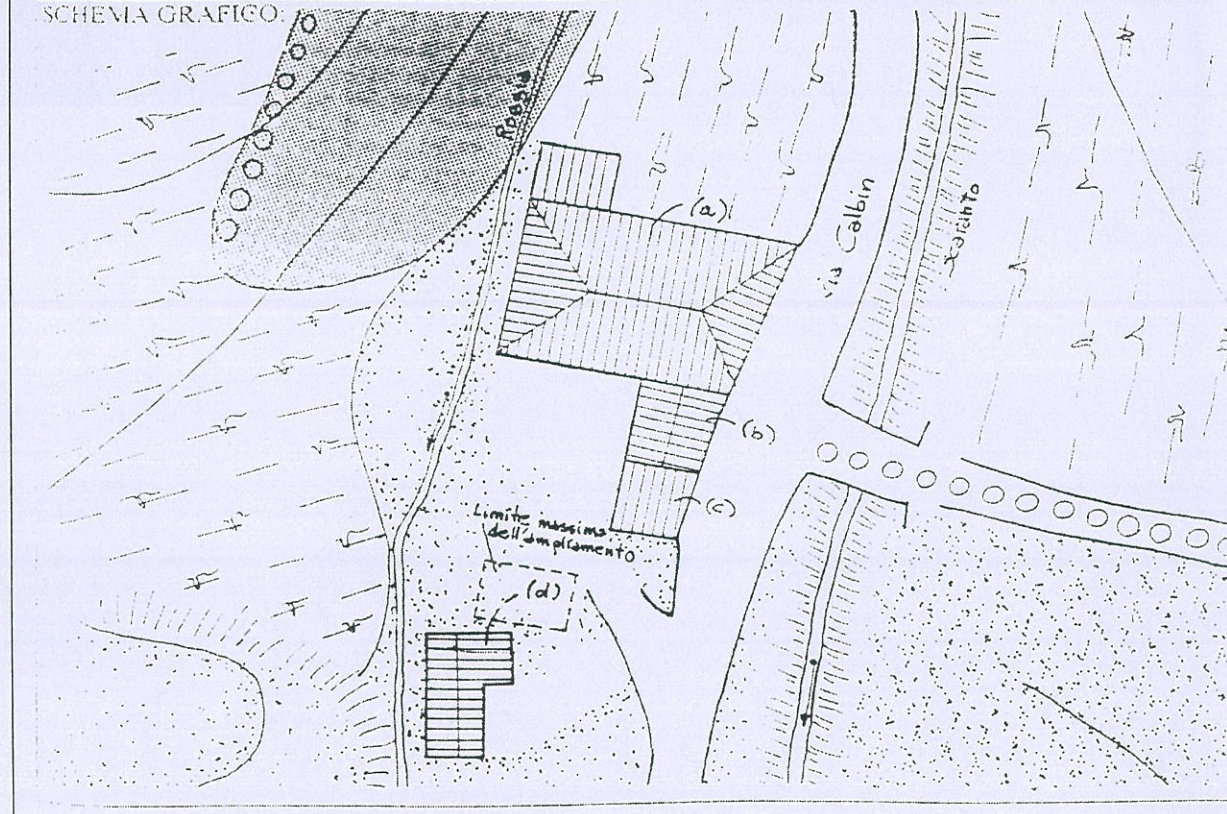
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE :
Residenza con annessi rustici

ASSETTO COSTRUTTIVO:

Nucleo di fabbricati sorti per aggregazione attorno al corpo principale destinato a residenza e Mulino (a).

Tale corpo, di dimensioni consistenti rispetto agli altri mulini presenti nella valle, è collocato tra la strada carrabile, che percorre la valle, ed il corso della Roggia. A ridosso del corpo principale sono presenti dei fabbricati destinati ad annessi rustici (b, c) e sorti probabilmente in tempi successivi

SCHEMA GRAFICO:



CONFORMAZIONE ARCHITETTONICA:

Il fabbricato principale (a) sorge fra il corso della Roggia e la sede della strada, si articola su tre livelli compreso il sottotetto abitabile.

L'intero nucleo edificato ha murature in pietra ad opus incertum con finitura ad intonaco di calce (tranne che su i fronti a monte e a valle finiti con malta bastarda). Le coperture degli annessi sono a una e due falde con manto in coppi mentre il corpo principale ha tetto a padiglione.

Non si riconoscono i locali tipici della lavorazione del mulino. Nell'area di pertinenza in prossimità della corte sono presenti delle strutture precarie destinate a ricovero attrezzi.

Il blocco (c) non risulta integrato con l'adiacente corpo (b).

STATO DI CONSERVAZIONE

Nel complesso buono. Sono rispettati i materiali le tipologie costruttive originari. Alcuni interventi di sistemazione della facciata avvenuti alcuni anni orsono risultano impropri e non adatti all'edificato.

GRADO DI ALTERAZIONE

Nel complesso minimo rimanendo ancora leggibili la struttura del fabbricato, la sua organizzazione e gli elementi tipologici caratterizzanti.

POSSIBILITA' DI MIGLIORAMENTO

Ricomposizione delle forometrie alterate per forma e lavorazione.

Rimozione di tutti gli elementi impropri.

Demolizione della struttura (d).

Riproposizione del sistema Mulino.

Nuova costruzione di fabbricato di servizio per 100 mc

Integrazione delle coperture dei corpi (e) e (b) mediante sistema a 2 falde poste alla quota cli (b).

L'adeguamento dei corpi (e) e (b) per ospitare nuove destinazioni dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici del manufatto.

NUOVE DESTINAZIONI D'USO:

Residenza, struttura turistico - ricettiva.

MODALITA' ESECUTIVE :

Conservazione di tipi edilizi, uso di tecnologie e di materiali propri della tradizione locale.
Rimozione dei camini in cls.
Rimozione delle linee elettriche.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE;

Sistemazione della corte con pavimentazione tipica in ciotoli di Scaranto.

Non sono consentite recinzioni della proprietà, possibile utilizzo di palizzate in legno o siepi di arbusti autoctoni per delimitare le pertinenze coltivate.

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI :

Qualsiasi intervento è condizionato alla sistemazione delle pertinenze.

Per la parte del fabbricato lungo la strada, ex annesso rustico, sono acconsentiti interventi atti a garantire il cambio d'uso per fini residenziali.



Foto 1: vista del Mulino nel suo complesso ed in relazione al contesto.



Foto 2: vista della corte sull'incrocio con le costruzioni precarie.

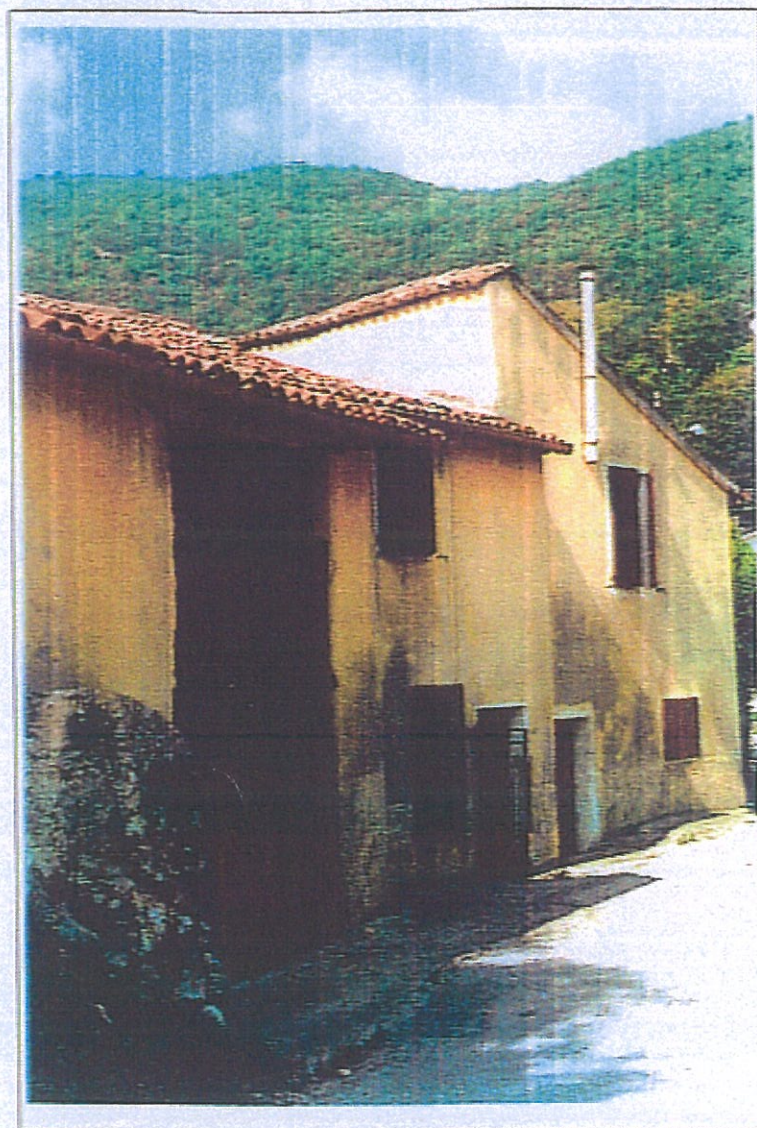


Foto 3:
vista dei corpi (b e c) dalla
strada proveniente da valle.



Foto 4:
ingresso al p. primo
del corpo abitativo (a).

MULINI E FABBRICATI DI PREGIO

SCHEDA DI ANALISI TIPOLOGICA E DI PROGETTO

EDIFICIO n. 08

DENOMINAZIONE: Mulino del Palazzetto.

DATA RILIEVO: Settembre 1999

CONTESTO: Urbano, con accesso dalla strada carrabile possibile su tre fronti.

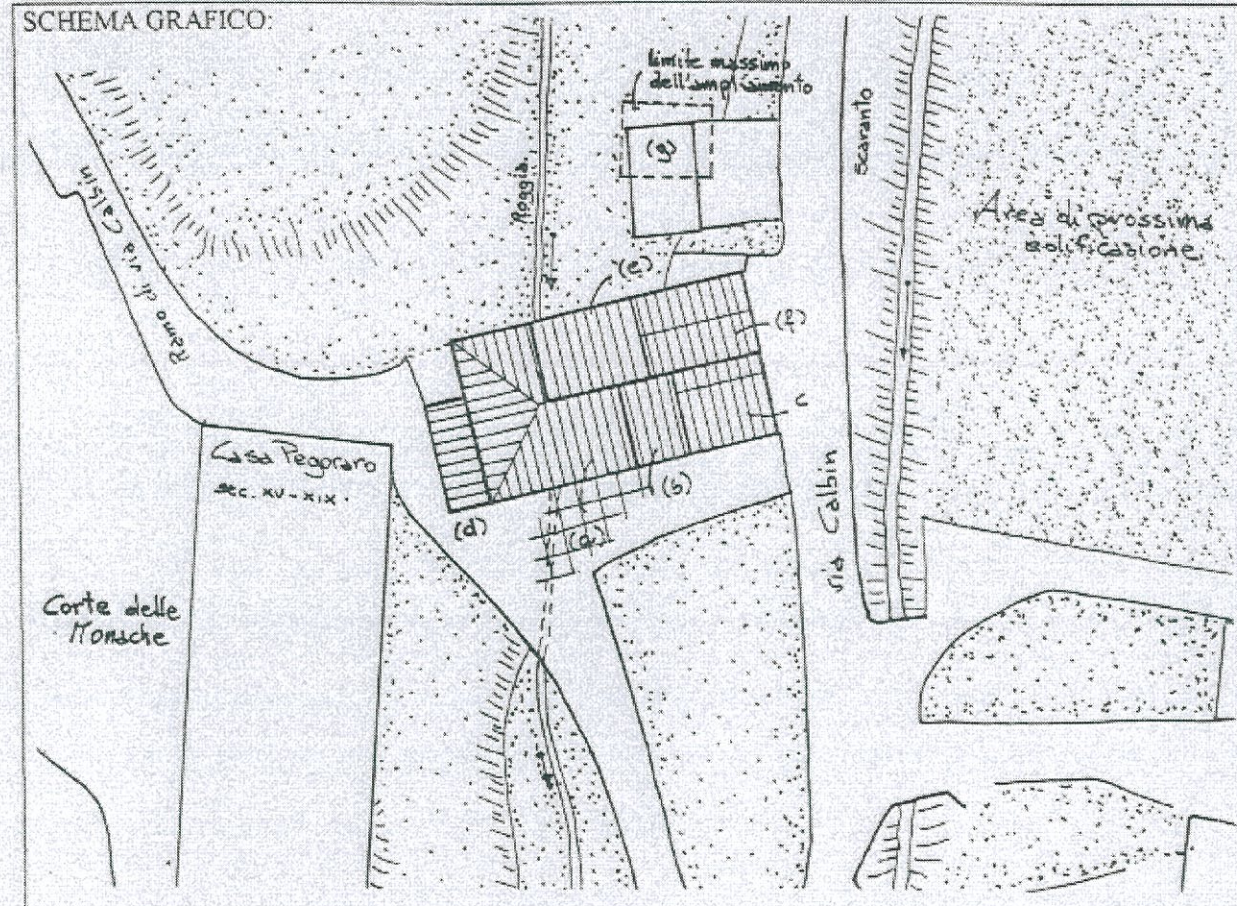
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:

Residenza stabile.
Nuovi annessi adibiti a garages

ASSETTO COSTRUTTIVO:

Nucleo edificato sviluppatosi in continuità ed in sovrapposizione ad un fabbricato ottocentesco (a) con impianto unitario sorto sopra il corso della Roggia. A tale costruzione si sono aggregati alcuni edifici (b,c) un tempo adibiti ad annessi rustici e ora trasformati in abitazione, nonché un piccolo ampliamento (d) del corpo principale (a). Questi fabbricati sul fronte a monte sono stati pesantemente manomessi dalla demolizione e ricostruzione in due nuove costruzioni (e,f) distinte in due unità immobiliari. Nelle loro pertinenze sono presenti delle strutture precarie destinate a garages (g).

SCHEMA GRAFICO:



CONFORMAZIONE ARCHITETTONICA:

Il fabbricato principale (a) con la sua integrazione (b) sono riconoscibili nei suoi caratteri costruttivi originali solo su parti del fronte a valle e di quello lungo il ramo di via Calbin. Il fronte a valle risulta infatti in parte intaccato dall'inserimento di materiali e fori finestra impropri. A monte la trasformazione dei volumi con la costruzione dei due nuovi fabbricati (e,f) ha comportato l'inserimento di proporzioni volumetriche e forometriche estranee alla tradizione locale.

Gli edifici (b,c) in continuità con il corpo principale (a) mantengono le caratteristiche costruttive originali seppur con caratteri più poveri rispetto al corpo ottocentesco (a). Tutti i corpi di fabbrica non trasformati in modo sostanziale (a,b,c,d) hanno muratura in pietra ad opus incertum, intonaci di calce, forometrie che seguono i rapporti di forma e dimensione propri delle tipologie rurali cui appartengono.

Il fabbricato principale (a) ha copertura a padiglione con cornice in muratura sagomata, mentre gli altri corpi hanno coperti a una o due falde tutti con manto in coppi e cornici di gronda con sporto minimo. Le costruzioni più recenti (e,f) hanno murature intonacate con malta bastarda e strutture di copertura in latero-cemento.

STATO DI CONSERVAZIONE:

I corpi abitativi presenti nel blocco originale (a) e negli edifici adiacenti (b,c,d) presentano uno stato di conservazione medio, mentre buono è quello delle altre unità abitative (e,f). Sono presenti delle superfetazioni e delle strutture precarie negli spazi esterni di pertinenza.

GRADO DI ALTERAZIONE:

Alto sulla porzione di fabbricato a monte (e,f).
Minimo sulle rimanenti porzioni di fabbrica (a,b,c,d).

POSSIBILITA' DI MIGLIORAMENTO:

Ricomposizione tipologica dei fronti nei fabbricati ristrutturati in modo improprio (e,f).
Restauro conservativo degli immobili non alterati (a,b,c,d).
Ricomposizione tipologica della porzione di fronte alterato nel corpo principale (a).
Demolizione dei fabbricati impropri e loro ricollocazione con incremento di 50 mc. in posizione più consona così da costituire una corte.

NUOVE DESTINAZIONI D'USO:

Residenza, struttura rustico ricettiva, piccolo commercio di prodotti tipici.

MODALITA' ESECUTIVE:

Conservazione di tipi edilizi, uso di tecnologie e di materiali propri della tradizione locale.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE:

Ricostituzione ed integrazione dell'area di accesso alla vecchia corte con ciottoli di Scaranto (come appare da alcune tracce esistenti). Coltivazione ad orto e frutteto delle aree di pertinenza. Sistemazione degli spazi di accesso ai fabbricati a monte (e,f) con pavimentazione tipica. Eliminazione delle costruzioni precarie. Sono consentite recinzioni della proprietà solo con siepi di arbusti autoctoni o con palizzate interamente in legno.

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Condizione a qualsiasi intervento è la ricomposizione tipologica dei fronti alterati.



Foto 1: blocchi (a), (b), (c) vista sulla corte



Foto 2: vista del complesso



Foto 3:
ingresso al blocco (d)

MULINI E FABBRICATI DI PREGIO

SCHEDA DI ANALISI TIPOLOGICA E DI PROGETTO

EDIFICIO n. 09

DENOMINAZIONE: Mulino in strada.

DATA RILIEVO: Settembre 1999

CONTESTO: urbano, posto all'incrocio delle due vie di accesso alla valle.

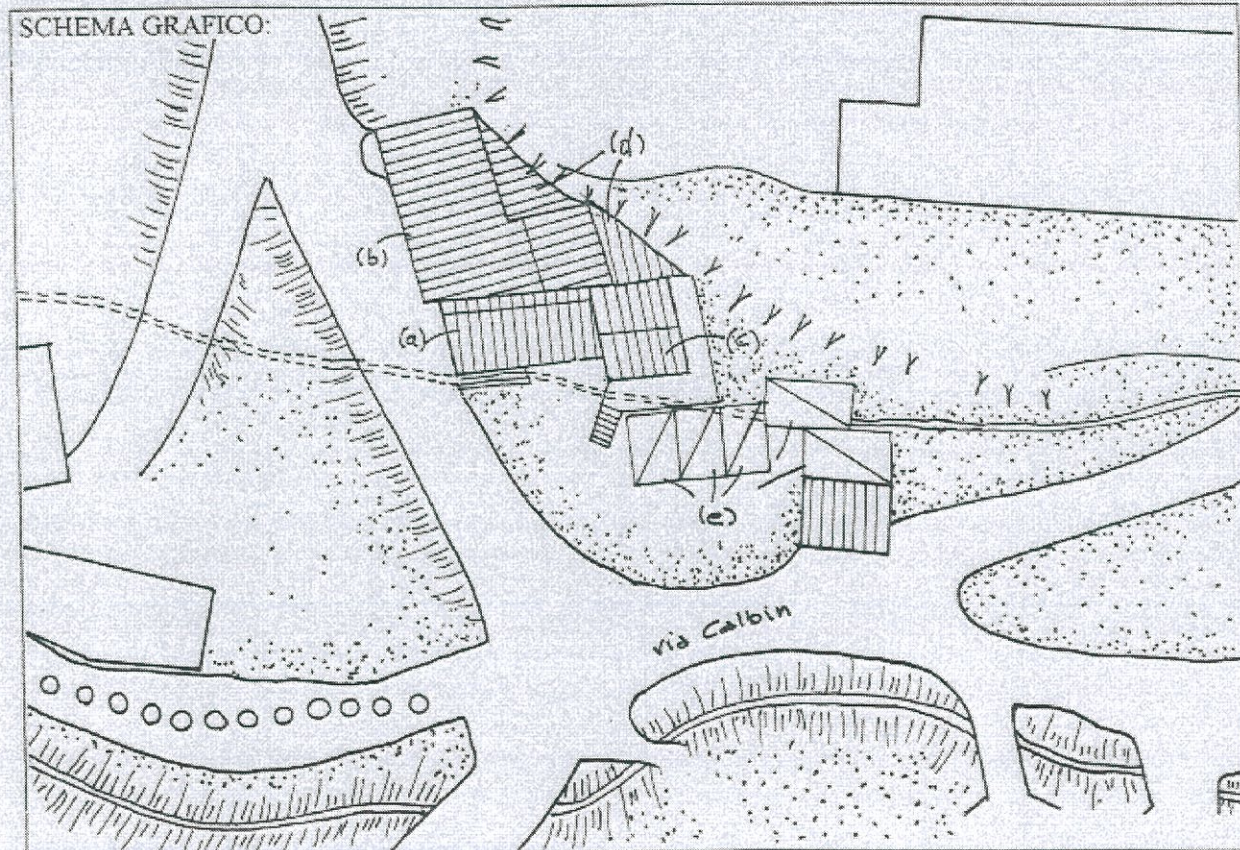
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:

Residenza stabile.
Annessi rustici.

ASSETTO COSTRUTTIVO:

Nucleo di fabbricati costituiti dal corpo del vecchio mulino (a), dagli annessi (b) legati all'attività molinatoria e da una serie di costruzioni (d) sorte in tempi successivi e dislocati a ridosso del dosso collinare (e) e negli spazi esterni di pertinenza ormai saturati. L'intero complesso edificato si è sviluppato in contiguità al corso della Roggia ed è stato influenzato dall'andamento della costa collinare e dal tracciato delle strade.

SCHEMA GRAFICO:



CONFORMAZIONE ARCHITETTONICA:

Il nucleo edificato si compone di più fabbricati frutto di successive aggregazioni. Si possono identificare il corpo (a) che un tempo ospitava la ruota del mulino, il corpo (b) destinato a ricovero del carro, il corpo (c) con funzioni abitative oltre ad una serie di costruzioni ricavate in ampliamenti dei corpi esistenti (d) e funzionali all'attuale abitazione. Nella corte sull'incrocio sono state erette una serie di costruzioni in lamiera (e) (destinate a garage e ricovero attrezzi) che si estendono a monte lungo il corso della Roggia e che alterano l'identità di questo mulino compromettendo pesantemente anche, il contesto stesso della valle. La recente realizzazione di un ingresso al piano primo della residenza e l'inserimento di inferriate, tende da sole e ringhiere metalliche hanno ulteriormente aggravato l'aspetto figurativo di parte dei fabbricati. Tutti i corpi di fabbrica presenti si sviluppano su due livelli e hanno copertura a una o due falde con manto in coppi. Le aperture (a parte alcuni casi) seguono le dimensioni e le gerarchie tipiche delle tipologie locali, con cornici in pietra tenera locale e scuri in legno con battuta esterna. L'area esterne di pertinenza è recintata con rete metallica e chiusa con cancellata. Le aree verdi sono caratterizzate da siepi ed alcuni alberi non appartenenti alla specie locale.

STATO DI CONSERVAZIONE:

Abbastanza buono considerati i diversi interventi di manutenzioni operati e causa comunque della perdita quasi completa dei caratteri architettonici e della conformazione originaria del complesso.

GRADO DI ALTERAZIONE:

Alto, per le manomissioni apportate ai corpi di fabbrica in seguito ad interventi di ammodernamento ed ampliamento.

POSSIBILITA' DI MIGLIORAMENTO:

Abbattimento di tutte le costruzioni precarie ed in lamiera (e). Sostituzione delle attuali inferriate presenti su porte e finestre con elementi propri alla tipologia locale. Risistemazione del corso della Roggia. Riorganizzazione della corte e dell'ingresso al fabbricato. Rimozione di tende da sole e ringhiere. Rimozione delle canne fumarie esterne e dei serramenti in alluminio.

NUOVE DESTINAZIONI D'USO:

Residenza, struttura turistico-ricettiva, piccolo commercio di prodotti tipici.

MODALITA' ESECUTIVE:

Conservazione di tipi edilizi, uso di tecnologie e di materiali propri della tradizione locale.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE:

Sistemazione della corte con pavimentazione tipica, ricostituzione del corso della Roggia previa precisa definizione degli ambiti di proprietà. Eliminazione della cancellata. Realizzazione di recinzione lungo la strada con siepi di arbusti autoctoni ed eventuale rete metallica posta all'interno della proprietà.

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Qualsiasi intervento sui fabbricati dovrà essere preceduto dalla sistemazione delle aree esterne.



Foto 1: vista del Mulino dalla corte



Foto 2: vista dell'annesso precario a monte

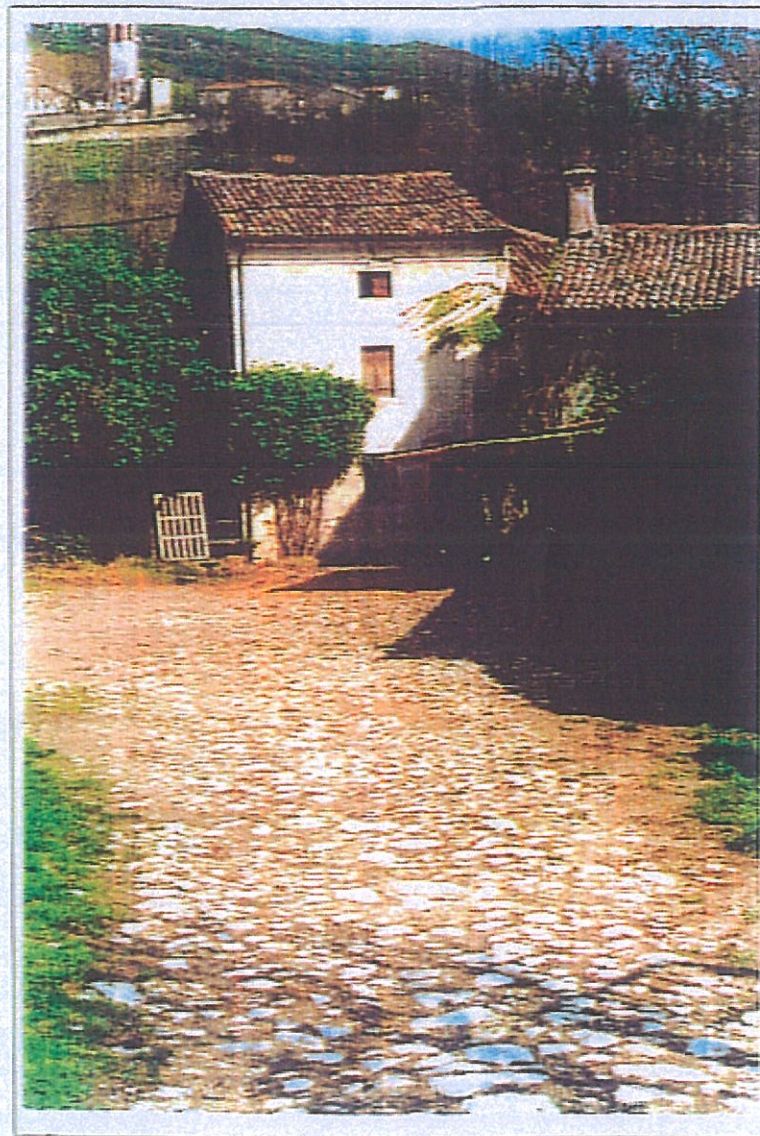


Foto 3:
pavimentazione della corte



Foto 4:
la ruota del Mulino

MULINI E FABBRICATI DI PREGIO

SCHEMA DI ANALISI TIPOLOGICA E DI PROGETTO

EDIFICIO n. 10

DENOMINAZIONE: Mulino dell'incrocio.

DATA RILIEVO: Settembre 1999

CONTESTO: Edificato, accessibile da strade carrabili e da sentiero pedonale.

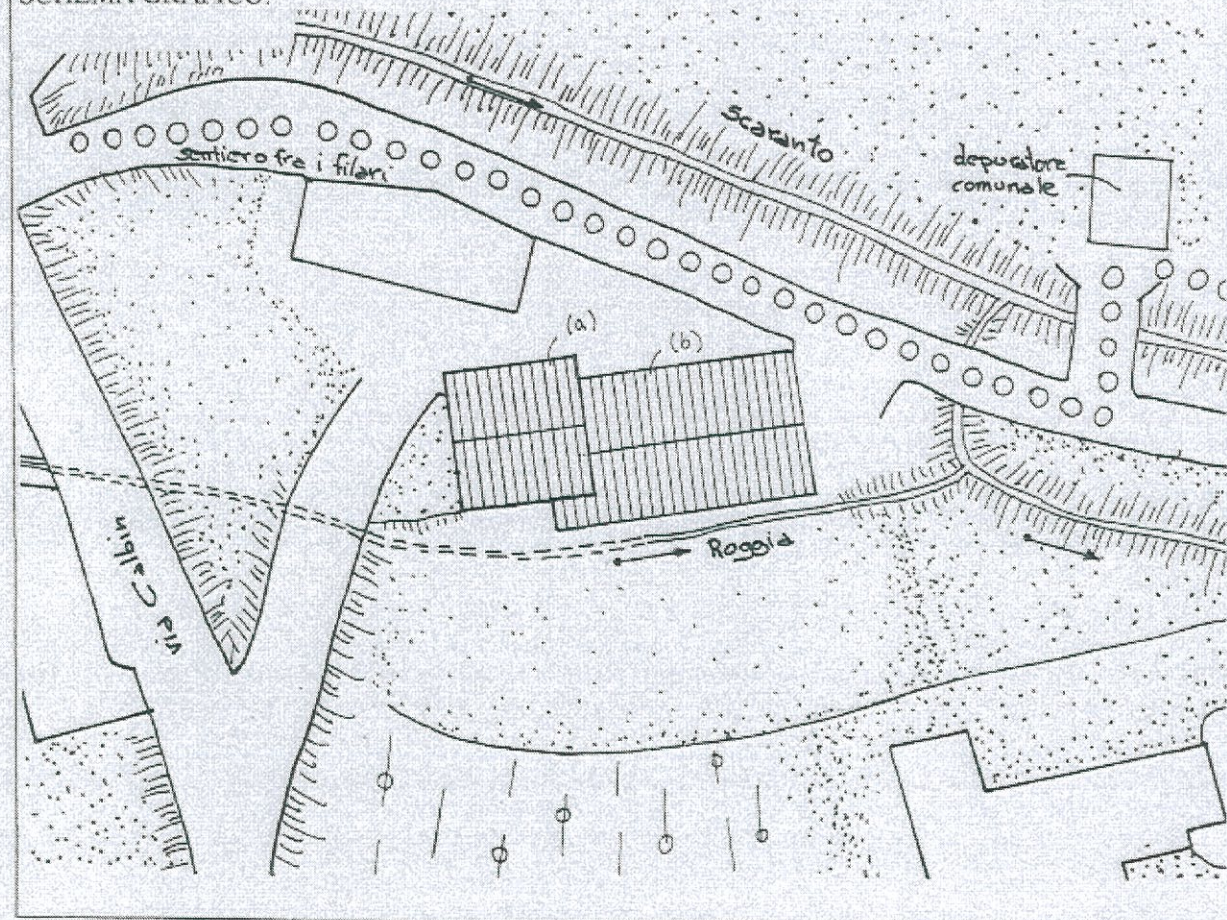
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:

Residenza stabile

ASSETTO COSTRUTTIVO:

Il fabbricato, con assetto costruttivo originariamente unitario, sorge in prossimità dell'incrocio dei "Munari". Questo ex mulino è costruito con asse parallelo al corso della Roggia. L'attuale fabbricato è l'esito di un intervento operato negli anni '70 che ha compromesso in modo pesante il vecchio volume.

SCHEMA GRAFICO:



CONFORMAZIONE ARCHITETTONICA:

L'attuale fabbricato venne ricostruito sull'originario mulino di cui rimangono solamente tracce al Piano Terra del blocco (a) e nella sistemazione del salto d'acqua della Roggia che muoveva la ruota. La nuova costruzione si articola in due parti disposte su due piani entrambe con copertura a due falde. Non sono stati rispettati i caratteri tipologici e formali e nemmeno i materiali preesistenti. Sono pertanto, presenti sporti di gronda in latero-cemento e con dimensioni improprie per la tradizione locale così come la gerarchia, la dimensione dei fori porta e finestra e la presenza di terrazzi esterni non appartengono ai caratteri tipici del luogo.

STATO DI CONSERVAZIONE:

Nel complesso buono considerato che si tratta di fabbricato totalmente ricostruito una decina di anni orsono.

GRADO DI ALTERAZIONE:

Totale per la demolizione con successiva ricostruzione del fabbricato.

POSSIBILITA' DI MIGLIORAMENTO:

Eliminazione di terrazzi esterni delle sporgenze di gronda, riapertura del corso della Roggia. Eliminazione delle strutture precarie presenti lungo il confine di proprietà a valle. Ristrutturazione tipologica del fabbricato (c). Sistemazione con materiali tradizionali di tutta l'area d'ingresso alla proprietà. Realizzazione di un nuovo volume residenziale per 500 mc nell'area di pertinenza.

NUOVE DESTINAZIONI D'USO:

Residenza.

MODALITA' ESECUTIVE:

Realizzazione degli sporti di gronda, delle finiture dei fori e di tutte le finiture esterne con tecnologie e materiali tipici della tradizione locale.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE:

Eliminazione delle attuali recinzioni da sostituire con siepi di arbusti autoctoni con eventuali rete metallica posta all'interno della proprietà. Realizzazione del passo carraio e della corte con pavimentazione tipica in ciottoli di Scaranto. Ripristino del corso della Roggia. Coltivazione a orto e frutteto delle pertinenze.

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Qualsiasi intervento sul fabbricato Mulino nonché la realizzazione del nuovo volume dovrà prevedere la concomitante sistemazione delle aree scoperte secondo le prescrizioni dettate.



Foto 1: fabbricato ex Mulino



Foto 2: vista sulla corte



Foto 3: vista dell'incrocio dei "Munari"

MULINI E FABBRICATI DI PREGIO

SCHEDA DI ANALISI TIPOLOGICA E DI PROGETTO

EDIFICIO n. 11

DENOMINAZIONE: Mulino dell'"Isola".

DATA RILIEVO: Settembre 1999

CONTESTO: Isolato, accessibile da strada privata collegata alla strada carrabile e da sentiero pedonale.

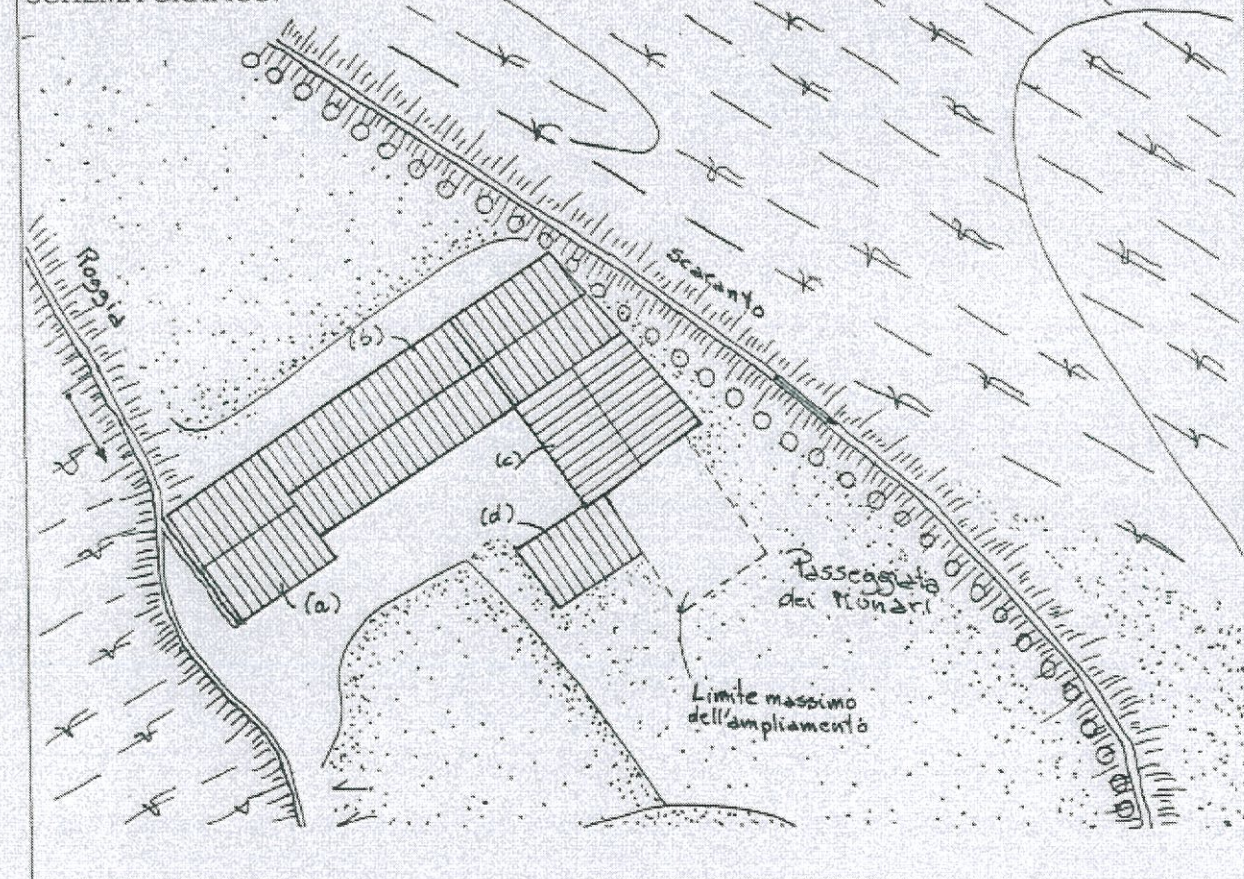
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:

Residenza occasionale.
Annessi rustici.

ASSETTO COSTRUTTIVO:

Nucleo di fabbricati sviluppatasi in ordinata e unitaria successione (a), (b) perpendicolari allo Scaranto. La corte è definita dal corpo ad annessi (c) e da un volume precario (d).

SCHEMA GRAFICO:



CONFORMAZIONE ARCHITETTONICA:

Nucleo di fabbricati allineati secondo una direttrice perpendicolare allo Scaranto. La prima porzione (a) presso l'ingresso sorge accanto al corso della Roggia, si sviluppa su due livelli ed è la sede del vecchio Mulino. In continuità con questo corpo si pone un'altra costruzione (b) adibita ad abitazione e articolata su 2 piani. Entrambi questi fabbricati hanno copertura a due falde con manto in coppi, colmo parallelo ai fronti maggiori e cornice di gronda con sporto minimo costituita dagli stessi elementi lignei di copertura (a) e cornice in latero cemento (b). I fori porta e finestra hanno cornice in pietra tenera gialla e scuri alla vicentina. Gli intonaci esterni in calce sono stati sostituiti da intonaci in malta bastarda. Nella corte in prossimità del terrapieno di contenimento dello Scaranto ed in continuità all'abitazione sorgono degli annessi rustici adibiti a ricovero attrezzi. Essi sono costruiti in parte in muratura (c), in parte con strutture precarie (d). Da segnalare che questo mulino è l'unico nella valle a conservare ancora pressoché intatti tutti i macchinari ed i locali legati all'attività della macinazione.

STATO DI CONSERVAZIONE:

Nel complesso buono vista la recente manutenzione che ha rispettato i caratteri formali preesistenti.

GRADO DI ALTERAZIONE:

Nel complesso medio.

POSSIBILITÀ DI MIGLIORAMENTO:

Ricomposizione tipologica dei rustici (c) e demolizione dei rustici precari (d). Sistemazione del corso della Roggia. Eliminazioni delle recinzioni di proprietà in contrasto con i caratteri dei luoghi. Incremento volumetrico di 200 mc al fine di strutturare in modo adeguato l'attività ricettiva. Il nuovo manufatto dovrà orientarsi così da completare la corte rurale. Possibilità di organizzare il "brolo" a mezzogiorno del fabbricato a sosta camper e parcheggio verde. Adibire il brolo a nord a parco rurale di pertinenza / integrazione del sistema mulino. L'adeguamento dei rustici all'attività ricettiva dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici del fabbricato.

NUOVE DESTINAZIONI D'USO:

Residenza, struttura turistico-ricettiva.....

MODALITÀ ESECUTIVE:

Conservazione di tipi edilizi, uso di tecnologie e di materiali propri della tradizione locale.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE:

Non sono consentite recinzioni, per delimitare la proprietà. Lungo il confine può essere utilizzata siepe di arbusti autoctoni o muretti in sasso di altezza contenuto (<50 cm). Coltivazione a orto e frutteto delle pertinenze esterne. Sistemazione della corte con pavimentazione tipica.

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Ogni intervento sui fabbricati dovrà essere condizionato alla sistemazione delle aree scoperte.



Foto 1: vista del Mulino dalla corte



Foto 2: vista del Mulino e degli annessi dalla corte



Foto 3:
vista del punto di innesto
della ruota del Mulino



Foto 4: vista del Mulino a monte

MULINI E FABBRICATI DI PREGIO

SCHEDA DI ANALISI TIPOLOGICA E DI PROGETTO

EDIFICIO n. 12

DENOMINAZIONE: Mulino delle Feste

DATA RILIEVO: Settembre 1999

CONTESTO: Isolato, accesso dalla strada carrabile e da sentiero pedonale.

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:

Residenza disabitata.

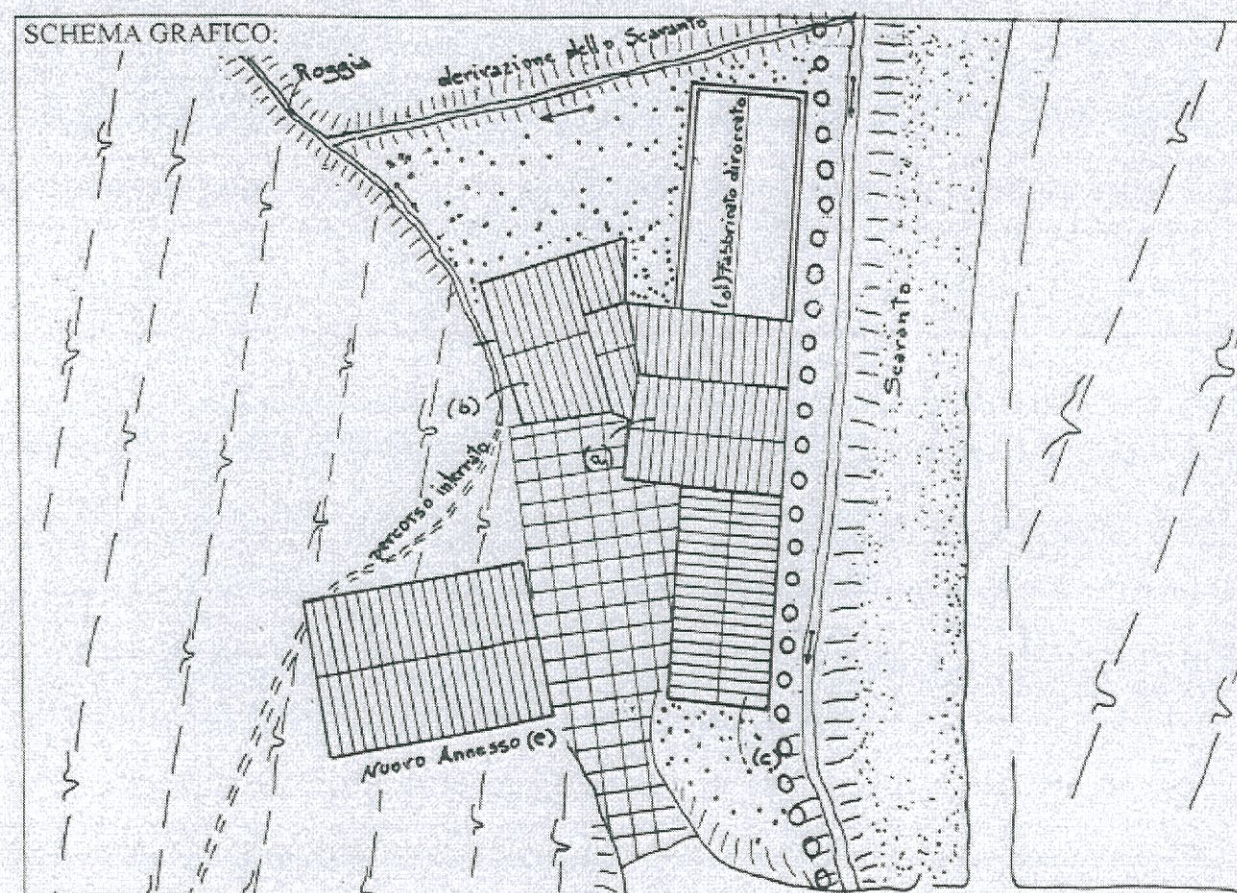
Rustici in disuso. Nuovo annesso per ricovero attrezzi.

Uso saltuario per feste paesane.

ASSETTO COSTRUTTIVO:

Nucleo di fabbricati organizzati a L con la direttrice maggiore parallela allo Scaranto. Il nucleo è costituito dall'abitazione, dall'ex mulino e dai rustici di pertinenza. Sul retro di tale nucleo esistono i resti di un fabbricato privo di copertura e orizzontamenti anch'esso adibito in parte ad abitazioni e in stalla. In prossimità dell'ingresso alla corte è presente un annesso rustico recente a doppia altezza con struttura a pilastri.

SCHEMA GRAFICO:



CONFORMAZIONE ARCHITETTONICA:

I corpi abitativi sono costituiti dall'unione di due fabbricati sviluppati a L rispetto alla corte e costituiti da due piani più il granaio. Le coperture sono in coppi laterizi a due falde con colmo parallelo alla facciata maggiore. Le murature sono in pietra e mattoni con intonaco a calce in spessore. I fori porta e finestra seguono i rapporti dimensionali e le gerarchie in uso nelle tipologie del luogo. I fori hanno piattabande in mattoni pieni e cornici in pietra tenera bianca e gialla. Il locale mulino è riconoscibile esternamente per la presenza della nuova ruota, mentre l'accesso è stato trasformato in finestra. Gli annessi hanno struttura muraria in pietra e mattoni, copertura a due falde secondo il lato maggiore, sono sviluppati su due livelli di cui il primo piano è parzialmente aperto. Il fabbricato sul retro, lungo la Scaranto, ha murature in scaglia rossa dei colli, cornici in pietra gialla locale, la copertura sembra fosse ad un'unica falda.

STATO DI CONSERVAZIONE:

I corpi abitativi presentano un buon stato di conservazione, mentre mediocre è quello degli annessi rustici. Sono presenti delle superfetazioni sul retro del mulino e una struttura precaria verso la corte.

GRADO DI ALTERAZIONE:

Nel complesso minimo

POSSIBILITA' DI MIGLIORAMENTO:

Restauro conservativo degli immobili.

NUOVE DESTINAZIONI D'USO:

Abitazione - struttura turistico ricettiva

MODALITA' ESECUTIVE:

L'edificio diroccato può essere costruito conservando la sagoma e le forometrie esistenti ed utilizzando tecnologie e materiali della tradizione locale.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE:

Ricostituzione ed integrazione dell'area di accesso e della corte con ciottoli di Scaranto. Coltivazione ad orto e frutteto delle aree di pertinenza.

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Condizione a qualsiasi intervento sul nucleo di fabbricati sarà la ricomposizione dell'annesso di recente costruzione. Esso dovrà avere altezza di gronda massima di ml.4.00



Foto 1: blocco (a) vista dalla corte

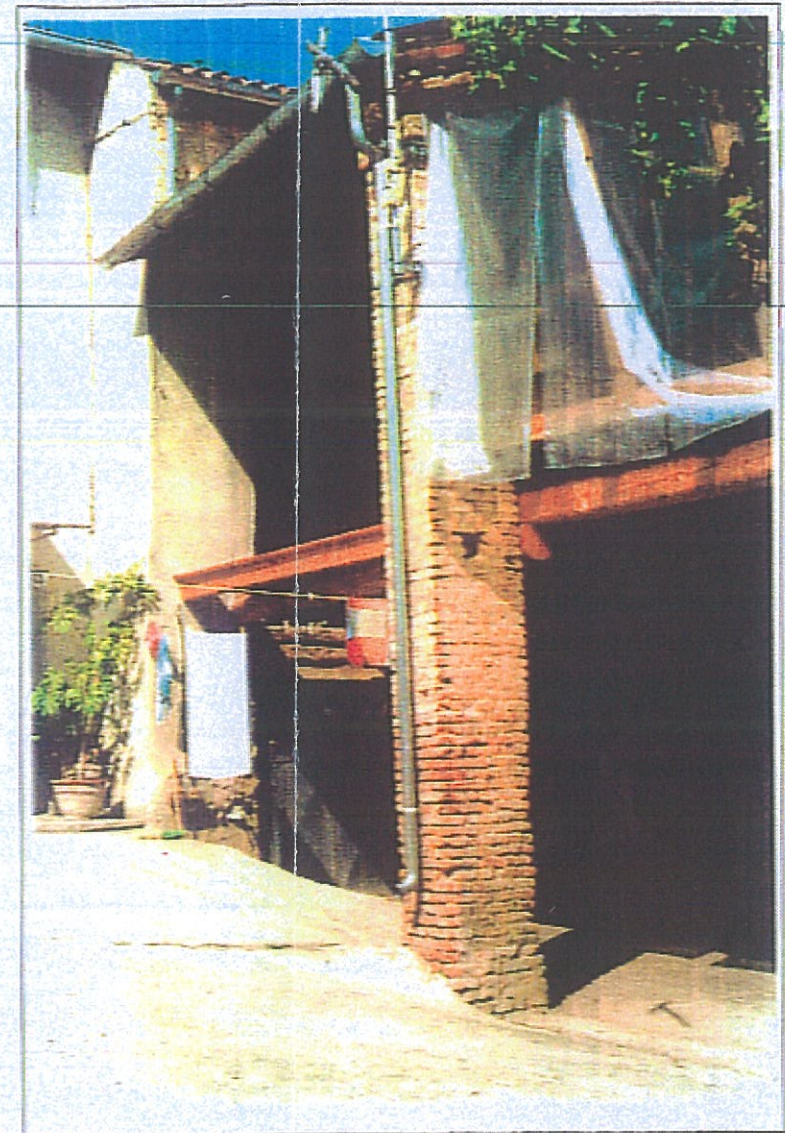


Foto 2: blocco (b) annessi rustici



Foto 3: fronte laterale lungo la strada



Foto 4: fronte a monte blocco (a)

MULINI E FABBRICATI DI PREGIO

SCHEDA DI ANALISI TIPOLOGICA E DI PROGETTO

EDIFICIO n. 13

DENOMINAZIONE: Villa delle Monache (sec. XV - XIX)

DATA RILIEVO: Settembre 1999

CONTESTO: isolato, accessibile su due fronti da strada privata e viabilità pubblica.

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:

Residenza stabile.

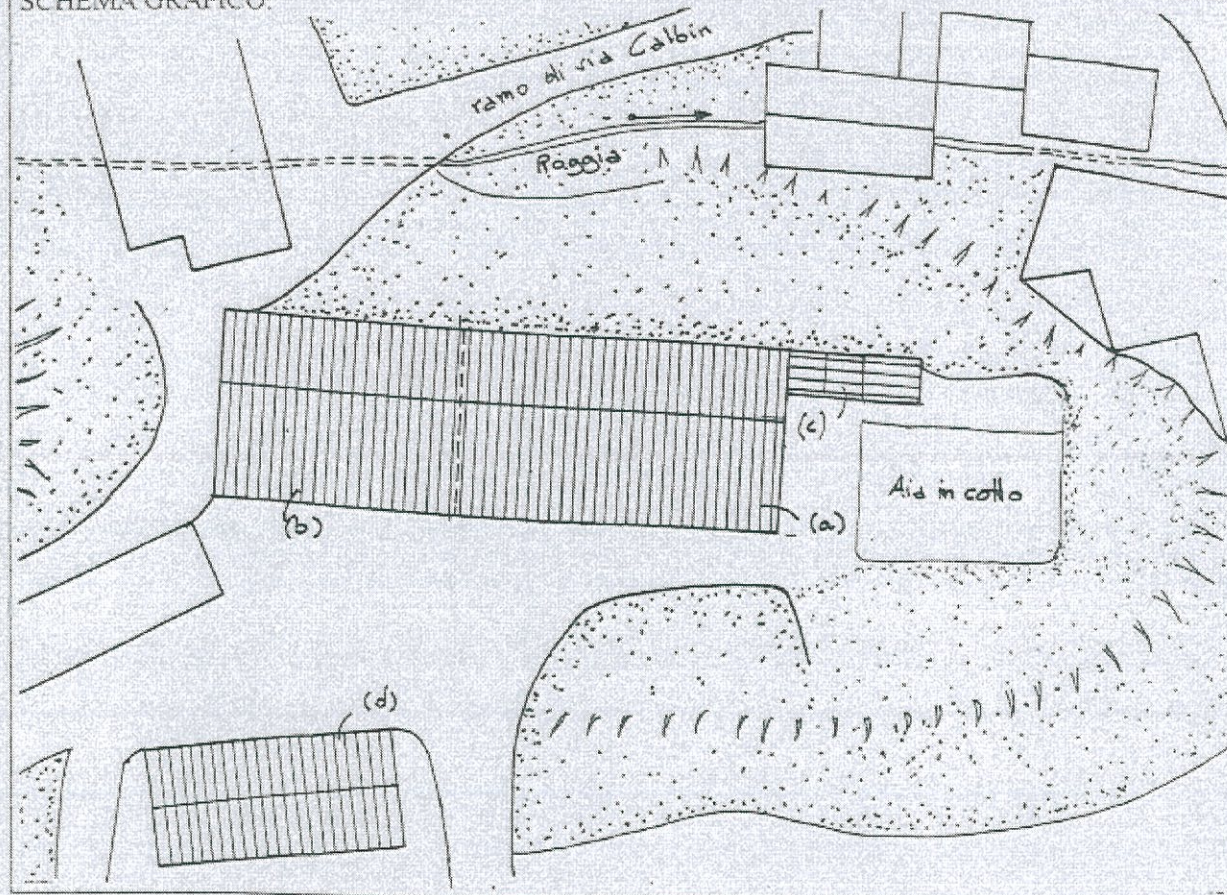
Annessi agricoli.

Cantina vitivinicola con produzione e vendita vini d.o.c. propri.

ASSETTO COSTRUTTIVO:

Il fabbricato ha assetto unitario caratterizzato da una parte porticata verso la corte e da un volume abitativo posto sul retro. Al corpo più antico (a- porzione verso valle sec. XV) è stato giustapposto in tempi più recenti (sec. XIX) un corpo analogo (b) per forma, dimensioni e caratterizzazioni stilistiche. Accostata al fronte laterale sull'aia è presente una serie di piccole costruzioni (c) e di strutture precarie funzionali all'abitazione mentre nella corte è presente un annesso rustico (d) a doppia altezza utilizzato come cantina.

SCHEMA GRAFICO:



CONFORMAZIONE ARCHITETTONICA:

Il fabbricato presenta il fronte principale verso la corte, unitario pur se realizzato in tempi successivi. Il corpo verso valle (a) risale al sec. XV e si ritiene sorto come covento di religiose. Dell'antico impianto rimane l'elegante colonnato e lo spazio porticato mentre il corpo abitativo è stato profondamente manomesso da un recente intervento di ristrutturazione dell'abitazione. Sono stati pertanto perduti molti materiali e assetto distributivo originari. Un intervento analogo è stato operato nel corpo contiguo più recente (sec. XIX) in cui alle stalle sono state sostituite i locali cantina e la copertura è stata rifatta con sottomanto in tavelloni laterizi di tipo industriale. L'intero edificio si sviluppa verso la corte su due livelli e sul retro in parte su tre piani (corpo -b-) per la presenza di alcuni ambienti seminterrati (antiche cantine). Le strutture murarie sono in pietra ad opus incertum semplicemente scialbate sui fronti laterali, finite con intonaco di calce sugli altri fronti. I fori porta e finestra non alterati hanno eleganti cornici modanate in pietra tenera con cimasa rettilinea. Esistono pure una serie di fori d'inserimento successivi realizzati con semplici cornici piane e altri molto più recenti e del tutto incompatibili con lo stile del fabbricato. Colonne e cornici del portico sulla corte sono realizzati in pietra tenera gialla. La copertura è a due falde con colmo parallelo al fronte principale e con manto di copertura in coppi. A ridosso del fabbricato sul fronte a valle sono stati realizzati dei piccoli corpi in muratura privi di qualità. Nella corte è presente un annesso agricolo (d) utilizzato come locale di lavorazione delle uve e articolato a doppia altezza con muratura in mattoni a vista, tamponamenti lignei e copertura a due falde in coppi laterizi.

STATO DI CONSERVAZIONE:

Nel complesso buono, nonostante la forte manomissione del piano abitativo. Rimangono pressoché inalterati le coperture ed i fronti, in particolare quello colonnato, tutti bisognosi di manutenzione.

GRADO DI ALTERAZIONE:

Nel complesso minimo per i fronti, alto per gli spazi interni.

POSSIBILITÀ DI MIGLIORAMENTO:

Ricomposizione tipologica delle superfetazioni lungo il fronte a valle (c) anche mediante formazione di portico, con incremento di 100 mc., con falde secondo l'orientamento del fabbricato principale. Mascheramento delle tubature in PVC sul fronte posteriore delle cantine. Restauro degli intonaci e delle parti in pietra. Restauro degli oscuri alla vicentina in legno. Realizzazione di nuovo annesso agricolo secondo le indicazioni planimetriche con altezza in gronda pari a 6.00 ml. Con elemento di raccordo porticato all'annesso esistente. Nel nuovo volume potranno essere individuati 400 mc. ad uso residenziale. Il nuovo manufatto adotterà forme, tecnologie e materiali propri della tradizione.

NUOVE DESTINAZIONI D'USO:

Residenza, struttura turistico-ricettiva, piccolo commercio di prodotti tipici, locali per esposizioni temporanee o permanenti.

MODALITÀ ESECUTIVE:

Conservazione di tipi edilizi, uso di tecnologie e di materiali propri della tradizione locale facendo particolare attenzione al restauro conservativo degli intonaci e degli elementi lapidei delle facciate.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE:

Ricostituzione della pavimentazione tipica della corte e restauro dell'aia, recupero delle masiere, ricomposizione della superfetazione (c). Coltivazione ad orto e giardino delle aree immediatamente a ridosso del fabbricato.

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Eliminazione delle strutture precarie, sostituzione degli infissi in alluminio e dei serramenti con partizioni dissonanti con la tipologia del fabbricato. Riordino dei fori inseriti in modo casuale. Eliminazione dei rappezzati d'intonaco e delle stuccature eseguiti con malte cementizie sugli elementi lapidei.

Sistemazione aziendale

NUOVO INTERVENTO:

Costruzione annesso rustico funzionale all'attività dell'azienda.

DATI PROGETTUALI:

Sup. = 450 mq + 100 mq. per elementi di raccordo
H max = 6.00 ml

CONFORMAZIONE ARCHITETTONICA:

La muratura sarà in laterizio forato intonacato con struttura portante a pilastri in mattoni o sasso a vista. Si prevede copertura a due falde con manto in coppi priva di sporti lungo i fronti principali e comunque con sporto minimo lungo gli altri fronti. I tamponamenti al piano primo saranno rivestiti esternamente con tavole lignee come pure i portoni di ingresso. I serramenti saranno in legno o ferro verniciato.

SISTEMAZIONE DELLE PERTINENZE ESTERNE:

Gli annessi avranno un percorso di servizio. L'area antistante sarà a prato.

Realizzazione di area boscata sulla scarpata lungo la strada prevedendo la bonifica dalle essenze infestanti e l'impianto di alberi ed arbusti autoctoni. Realizzazione, nel terreno a ridosso dell'area boscata, di nuovo uliveto o di frutteto con piantumazione a filare.

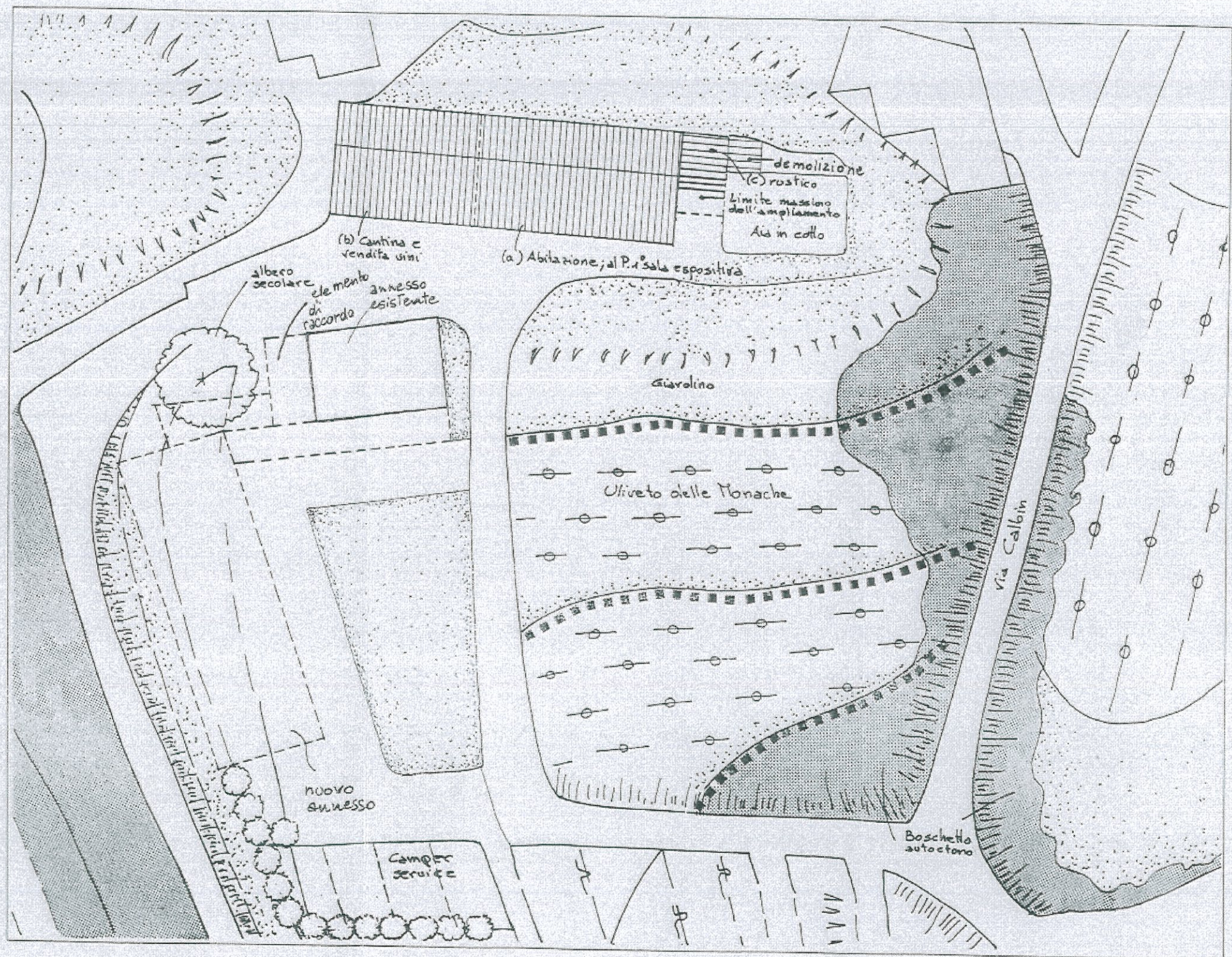




Foto 1: vista del fronte principale corpo (a)



Foto 2: fronte a monte corpo (b)



Foto 3: fronte posteriore
corpi (a) (b)

Foto 4: fronte sulla corte corpo (d)



MULINI E FABBRICATI DI PREGIO

SCHEDA DI ANALISI TIPOLOGICA E DI PROGETTO

EDIFICIO n. 14

DENOMINAZIONE: Villa Giulia

DATA RILIEVO: Settembre 1999

CONTESTO: Urbano, con accesso diretto dalla strada carrabile

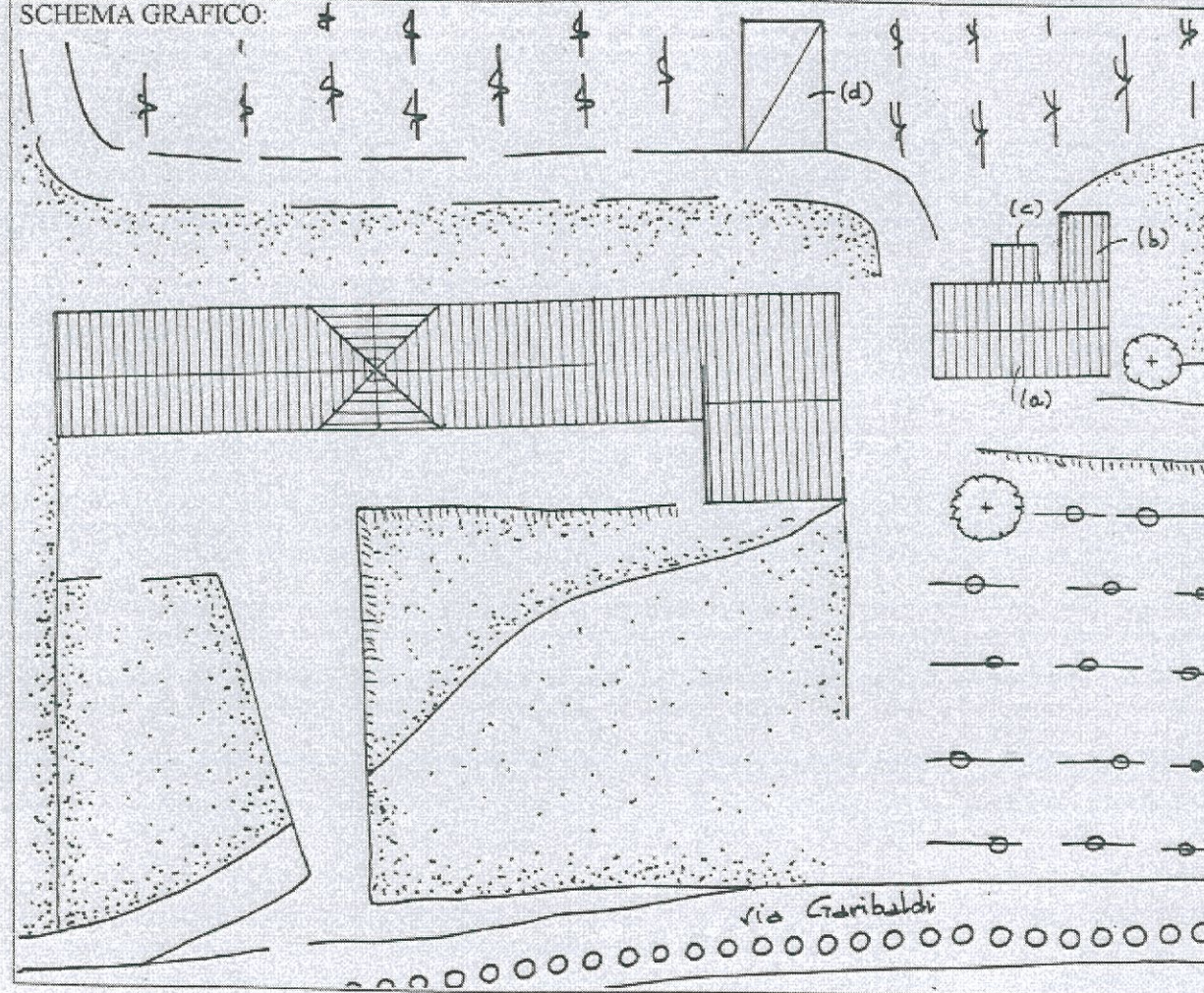
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:

Residenza stabile
Annessi alla residenza

ASSETTO COSTRUTTIVO:

Il fabbricato in oggetto risulta essere una pertinenza residenziale di Villa Giulia. Esso si presenta di impianto unitario (a) con 2 corpi aggiunti (b) e (c) estranei al contesto. Si evidenzia inoltre un corpo staccato adibito ad annessi agricoli (d).

SCHEMA GRAFICO:



CONFORMAZIONE ARCHITETTONICA:

Il fabbricato abitativo (a) sviluppato su due piani con sottotetto si presenta con murature intonacate, copertura a due falde con cornici sagomate e manto in coppi. I fori porta e finestra hanno cornici in pietra. I corpi aggiunti (b) e (c) hanno murature intonacate e rispettivamente copertura ad una e due falde con manto in coppi. Il ricovero attrezzi (d) è costituito da murature in blocchi di calcestruzzo e copertura ad una falda in lamiera grecata.

STATO DI CONSERVAZIONE:

Molto buono. Recenti ristrutturazioni hanno permesso una adeguata conservazione dei corpi (a), (b) e (c). Il corpo (d) si presenta senza intonaco e con copertura precaria.

GRADO DI ALTERAZIONE:

Minimo per il fabbricato abitativo (a). Le integrazioni volumetriche (b) e (c) non sono pertinenti. Alto il grado di alterazione per l'annesso (d) nell'uso dei materiali e nella collocazione planimetrica.

POSSIBILITA' DI MIGLIORAMENTO:

Ricomposizione dei corpi aggiunti (b) e (c) e dell'annesso (d) con un incremento di volume residenziale e ad annesso rustico da prevedersi sul fronte nord del corpo (a) con estensione massima di 10 ml. verso monte al fine di dotare il fabbricato di adeguati servizi igienici e di accorpate, incrementandolo, l'annesso ora isolato e tipologicamente inadeguato.
Integrazione volumetrica residenziale per 250 mc.
Integrazione planimetrica ad annesso per 100 mq.

NUOVE DESTINAZIONI D'USO:

Ampliamento residenza e annesso rustico.

MODALITA' ESECUTIVE:

Utilizzo di materiali e tecnologie tradizionali che ben si adattino a quelle presenti nel corpo residenziale (a).

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE:

Pavimentazioni esterne da trattare secondo i tipi diffusi in loco.

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

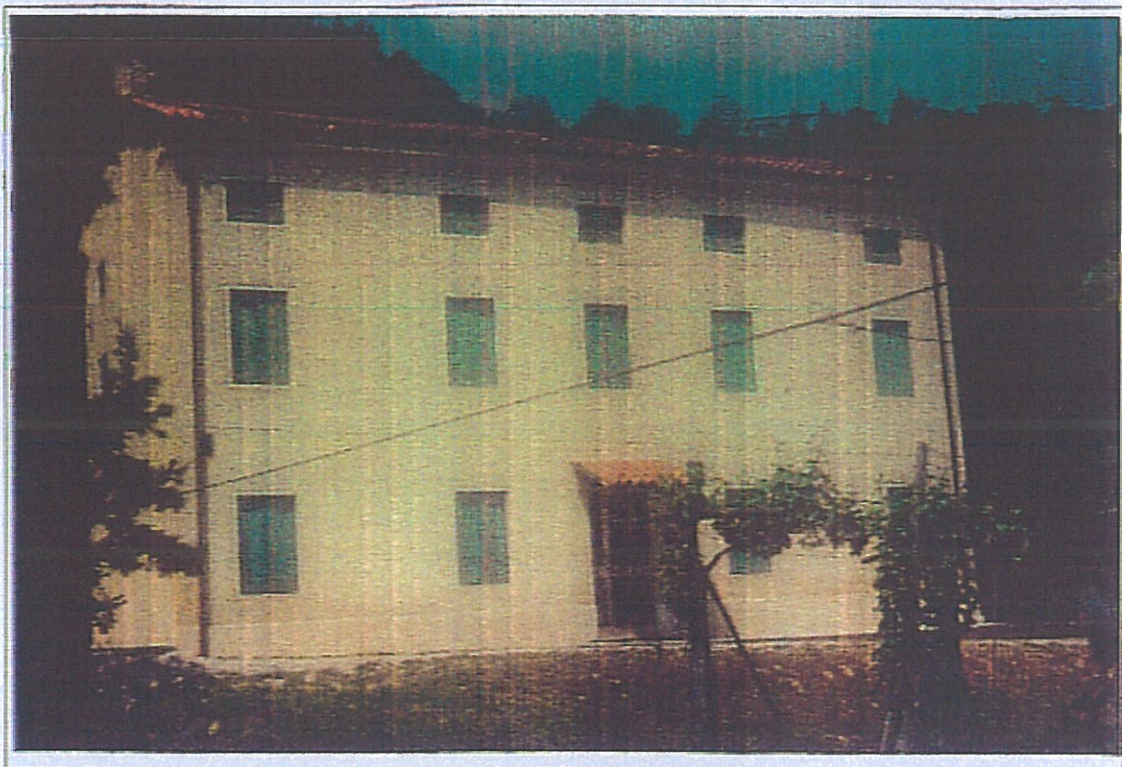


Foto 1: vista del fronte a valle (a)

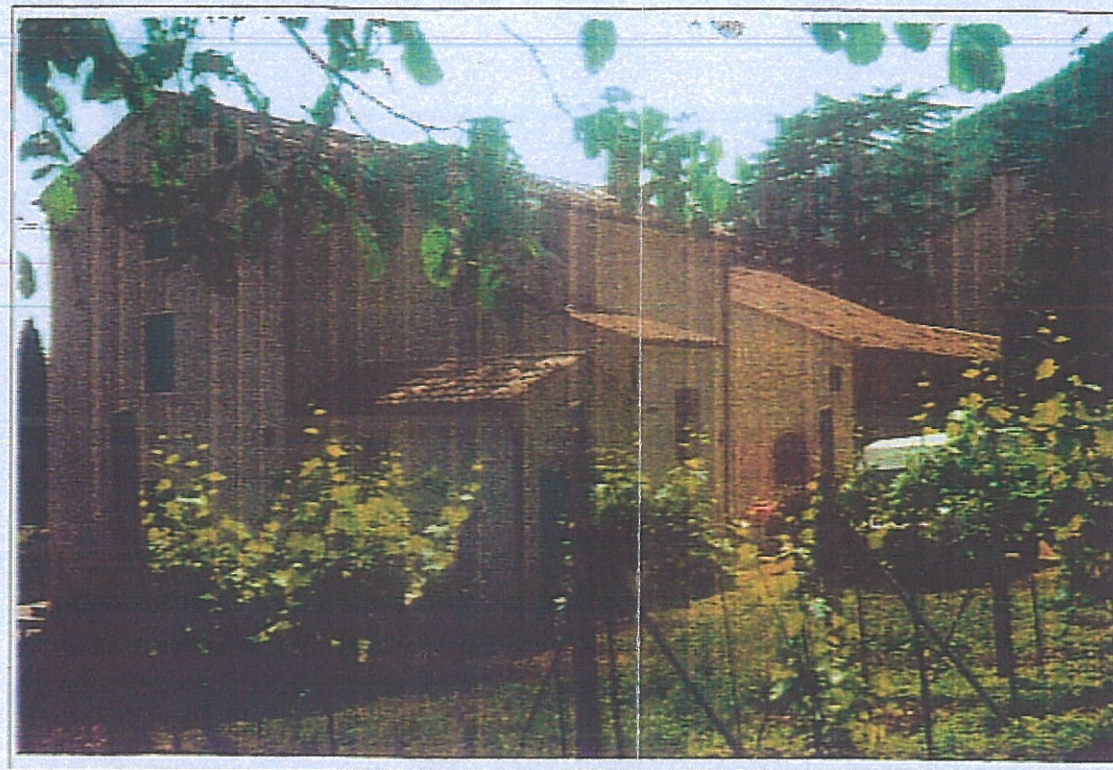


Foto 2: vista del fronte a monte con corpi aggiunti (a), (b) e (c)

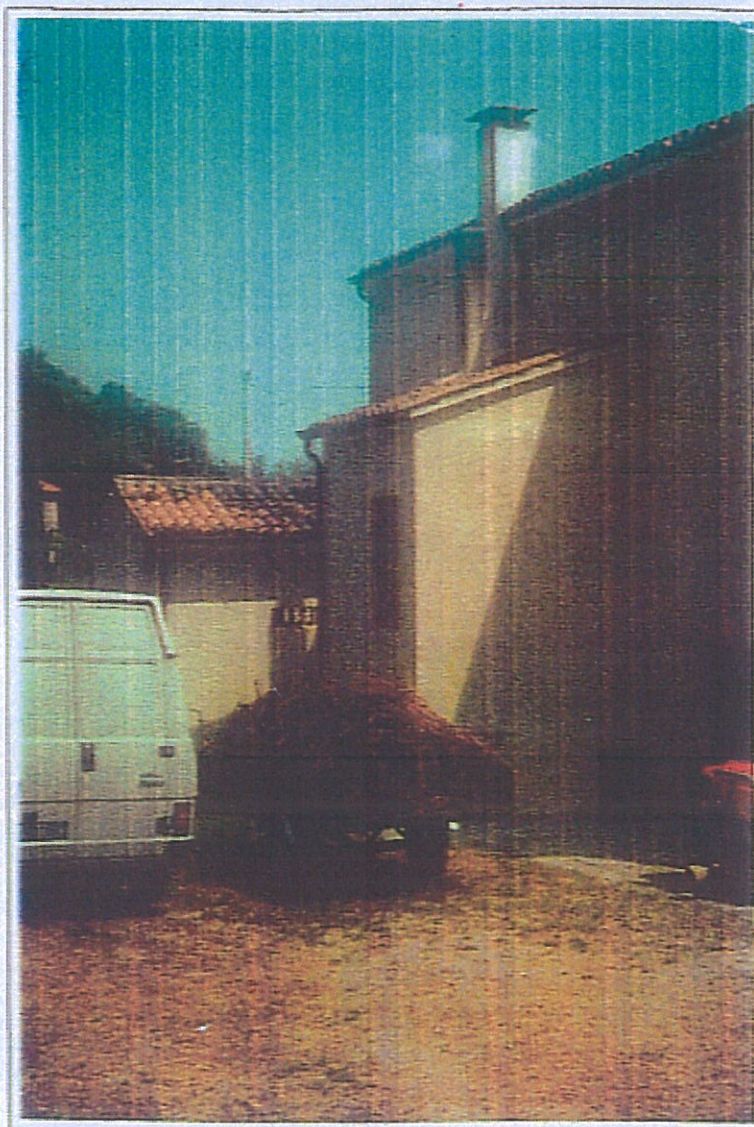
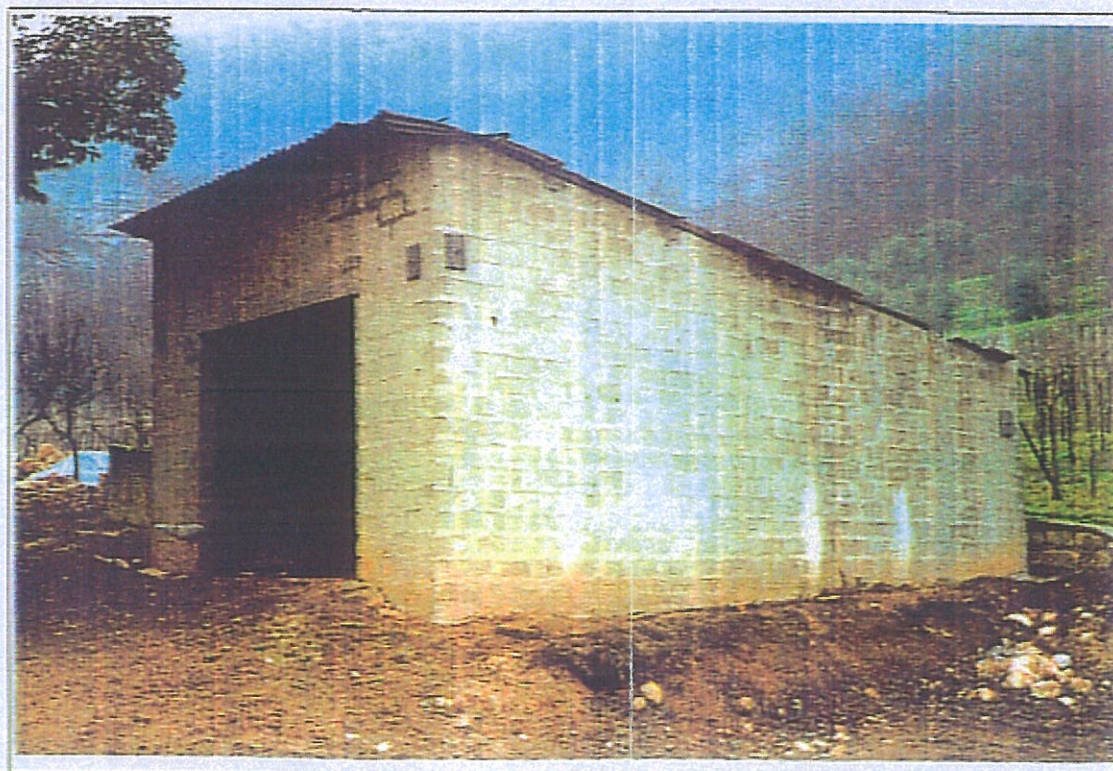


Foto 3: vista del fronte a monte
particolare corpi aggiunti (b), (c)

Foto 4: vista del ricovero attrezzi (d)



MULINI E FABBRICATI DI PREGIO

SCHEMA DI ANALISI TIPOLOGICA E DI PROGETTO

EDIFICIO n. 15

DENOMINAZIONE: Case dei Munari

DATA RILIEVO: Settembre 1999

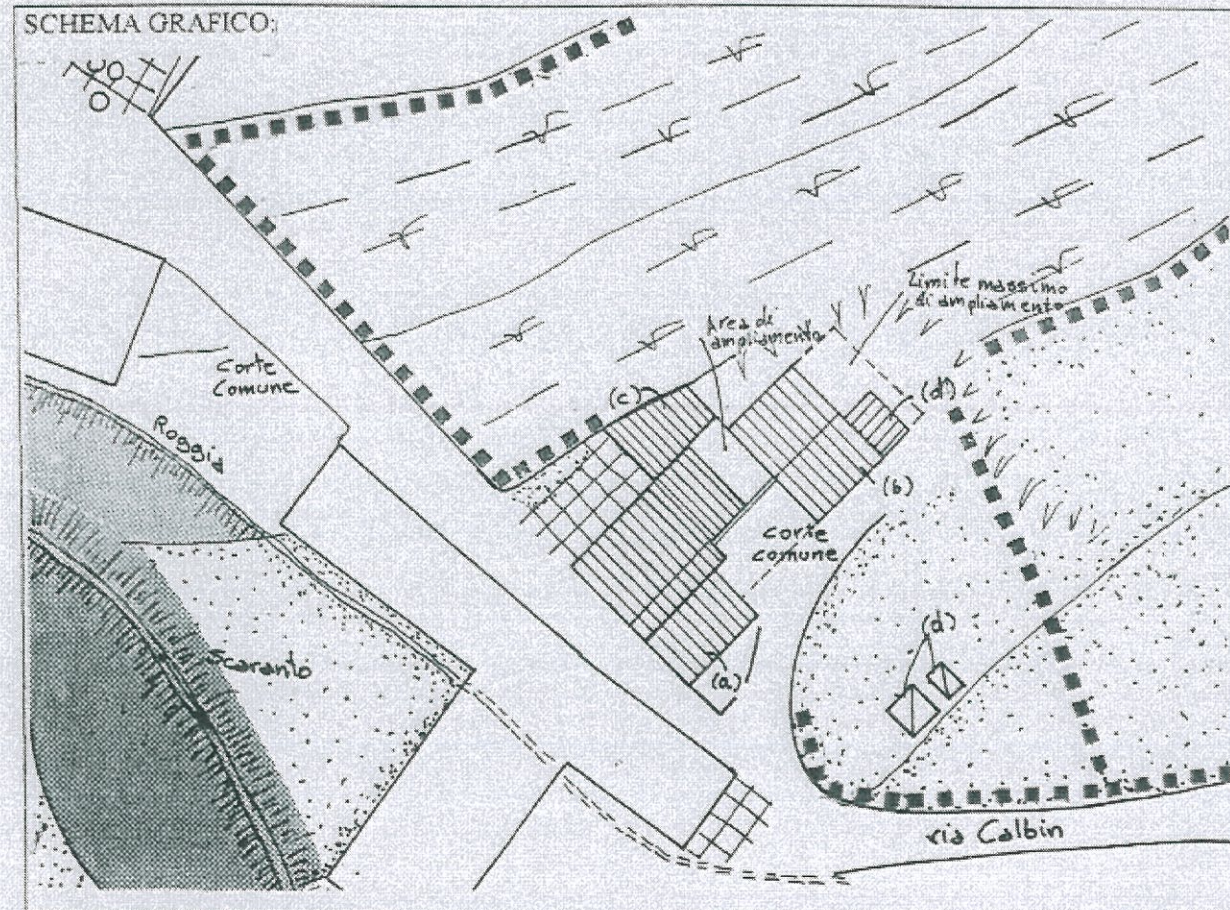
CONTESTO: urbano con accesso diretto dalla strada carrabile.

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:
Residenza stabile

ASSETTO COSTRUTTIVO:

Nucleo di fabbricati sorti con destinazione agricola ed abitativa ora quasi interamente demoliti e ricostruiti non più in continuità ma separati da un piccolo vuoto. Si possono distinguere due costruzioni: una lungo la strada e costituita da due volumi addossati (a,b) ed una arretrata costituita da un unico corpo (c). Entrambe sorgono sul sedime del nucleo originario con orientamento ortogonale alla strada di servizio della valle. Nella corte e nell'area di pertinenza sono presenti alcuni corpi in muratura che risultano essere superfetazioni.

SCHEMA GRAFICO:



CONFORMAZIONE ARCHITETTONICA:

Fabbricati abitativi insistenti su una corte comune articolati entrambi su due piani con struttura muraria in origine in pietra ora parzialmente rifatta in laterizio forato intonacato. Le coperture sono a una o due falde con cornici a sporto minimo e manto di copertura in coppi. Le aperture nel corpo (b) lungo la strada hanno cornici in pietra con lavorazione estranea ai caratteri tipologici locali. Diversamente sono trattati i corpi (b e c) sui quale sembrano essere stati rispettati maggiormente i caratteri formali originari. Nel cortile esistono strutture precarie funzionali all'abitazione. L'intero nucleo è compromesso anche dalla presenza di una imponente cancellata che chiude la proprietà.

STATO DI CONSERVAZIONE:

Buono vista la recente ristrutturazione; tuttavia il complesso originario non è più leggibile nella conformazione e nei caratteri originari.

GRADO DI ALTERAZIONE:

Alto per il mancato rispetto per tipologie formetriche e materiali propri della tradizione locale.

POSSIBILITA' DI MIGLIORAMENTO:

Costruzione della porzione di fabbricato mancante. Eliminazione delle strutture precarie e prefabbricate. Sostituzione delle cancellate. Eliminazione e sostituzione con elementi in legno di serramenti in alluminio o PVC. Eliminazione di tende, cappottine parasole e tettoie in policarbonato; la coloritura dei fabbricati con tinte e modalità proprie al contesto. Incremento di 100 mc per il corpo (a) e di 50 mc per il corpo (b).

NUOVE DESTINAZIONI D'USO:

Residenza, struttura turistico - ricettiva, piccolo commercio di prodotti tipici.

MODALITA' ESECUTIVE:

Conservazione di tipi edilizi, uso di tecnologie e di materiali propri della tradizione locale nei corpi originari (a,b). Ricomposizione tipologica dei volumi alterati.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE:

Non sono consentite recinzioni della proprietà se non quelle realizzate con siepi di arbusti autoctoni o palizzate interamente in legno. Lungo la strada è possibile la costruzione di muro in sasso a vista non fugato con funzione di contenimento del terreno e non di recinzione. Possibilità di individuare due accessi carrai distinti per le due abitazioni. Demolizione delle superfetazioni (d).

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Qualsiasi intervento sui fabbricati dovrà prevedere la contestuale sistemazione delle aree esterne.



Foto 1: vista fronti a valle corpi (a) (b)



Foto 2: vista fronte a monte corpo (a)

MULINI E FABBRICATI DI PREGIO

SCHEDA DI ANALISI TIPOLOGICA E DI PROGETTO

EDIFICIO n. 16

DENOMINAZIONE: Casa del Maestro

DATA RILIEVO: Settembre 1999

CONTESTO: isolato, accessibile da sentiero pedonale in parte carrabile.

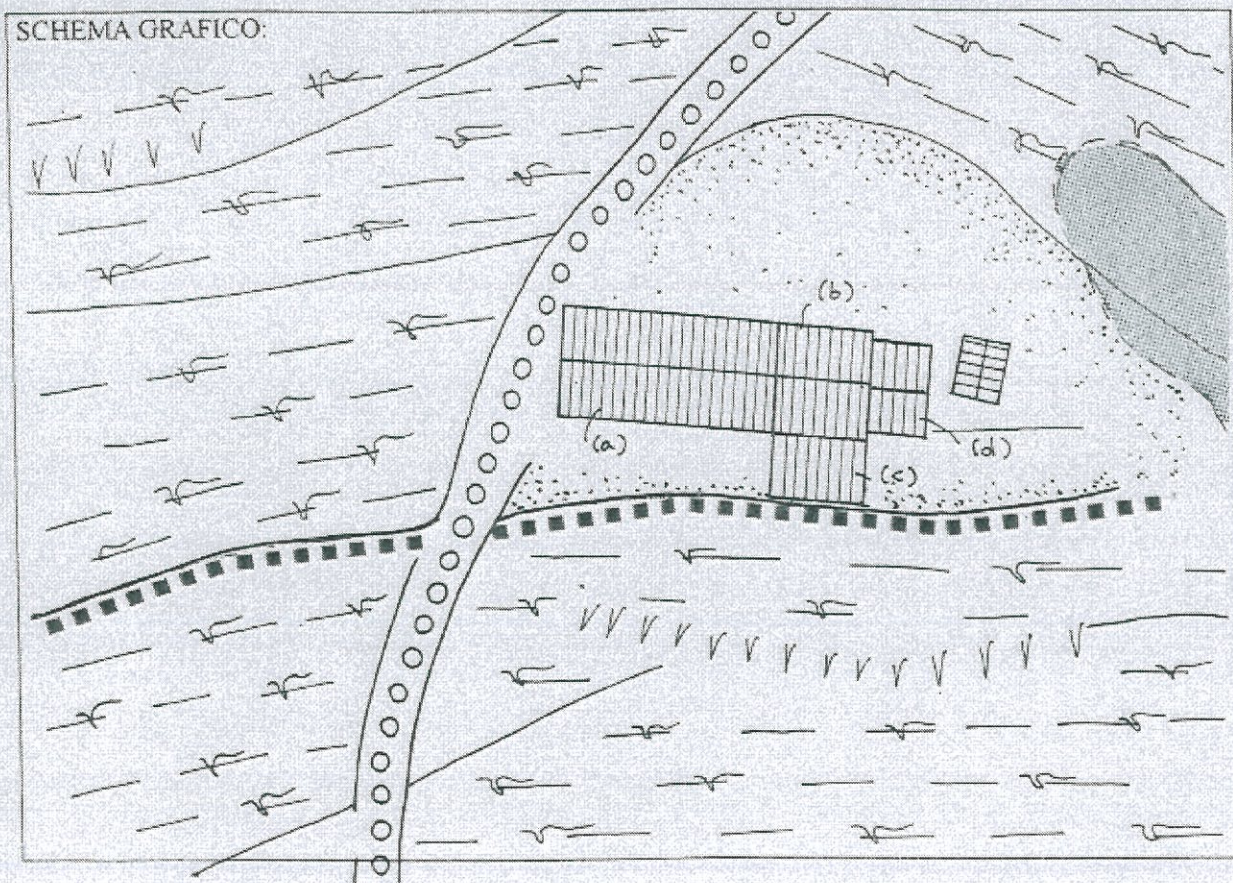
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:

Residenza occasionale
Annessi alla residenza

ASSETTO COSTRUTTIVO:

La casa è costituita dall'aggregazione di due corpi di fabbrica ad assetto unitario: il volume abitativo (a) sviluppato in larghezza e il volume a rustici (b) posto ortogonalmente e sviluppato in profondità. Attualmente tale conformazione è stata parzialmente modificata in corrispondenza del corpo dei rustici per la giustapposizione di un nuovo porticato (c) e di un volume per gli annessi (d), frutto della ricomposizione tipologica di una serie di strutture precarie esistenti nella proprietà. L'intero nucleo edificato si colloca in posizione panoramica a metà della "Costa dei mulini" lungo il sentiero che collega la valle alla chiesa parrocchiale.

SCHEMA GRAFICO:



CONFORMAZIONE ARCHITETTONICA:

L'intero complesso è sorto per la conduzione del fondo ed è caratterizzato dal fabbricato abitativo (a) sviluppato su due piani con murature in sasso ad opus incertum ed intonaci colorati (tonalità rossa). La copertura è a due falde con cornici con sporto minimo e manto in coppi. I fori porta e finestra hanno cornici in pietra tenera e seguono dimensioni e gerarchie proprie della tipologia locale. L'annesso agricolo (b) è stato attualmente adattato a residenza con modeste alterazioni dei suoi fronti e con l'aggiunta di un portico a doppia altezza (c) sul fronte a valle e di un piccolo volume per gli annessi lungo il fianco, entrambe frutto della ricomposizione tipologica di volumi con strutture precarie. Le murature esistenti sono in sasso intonacato mentre le nuove costruzioni sono in mattoni a vista o in laterizio forato intonacato. Le coperture sono a una o due falde con struttura in legno, cornici con sporto minimo, manto in coppi. Gli infissi sono a due ante in legno con oscuri a due battenti al piano primo, alla vicentina a piano terra.

STATO DI CONSERVAZIONE:

Nel complesso buono per l'oculato intervento operato sui fabbricati. Le modeste modifiche dei fronti dei rustici e le ricomposizioni volumetriche non alterano in modo sostanziale il carattere e le proporzioni del nucleo edificato originario.

GRADO DI ALTERAZIONE:

Nel complesso minimo per le operazioni di restauro conservativo operate.

POSSIBILITA' DI MIGLIORAMENTO:

Sceita dei serramenti per le grandi aperture e sistemazione degli spazi esterni compatibili e in armonia con i caratteri del fabbricato e del contesto.

NUOVE DESTINAZIONI D'USO:

Residenza, struttura turistico - ricettiva, piccolo commercio di prodotti tipici.

MODALITA' ESECUTIVE:

Conservazione di tipi edilizi, uso di tecnologie e di materiali propri della tradizione locale nei corpi originari.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE:

Realizzazione di muri di contenimento in sasso a vista non fugato in tutto simili alle masserie esistenti. Realizzazione di recinzioni della proprietà lungo il sentiero ed in prossimità delle aree verdi con siepi di arbusti autoctoni ed eventuale rete posta all'interno della proprietà. Utilizzo delle aree scoperte per orto, frutteto, vigneto, uliveto, prato senza piantumazione di essenze arboree estranee alla flora locale.

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Non sono consentiti il montaggio di ringhiere e cancellate in metallo per delimitare passi carrai o pedonali.



Foto 1: vista del complesso - da valle



Foto 2: fronti a valle dei corpi (a) (b) (c) (d)



Foto 3: fronte laterale dei corpi (b) (c) (d)

MULINI E FABBRICATI DI PREGIO

SCHEMA DI ANALISI TIPOLOGICA E DI PROGETTO

EDIFICIO n. 17

DENOMINAZIONE: Officina dei Carri

DATA RILIEVO: Settembre 1999

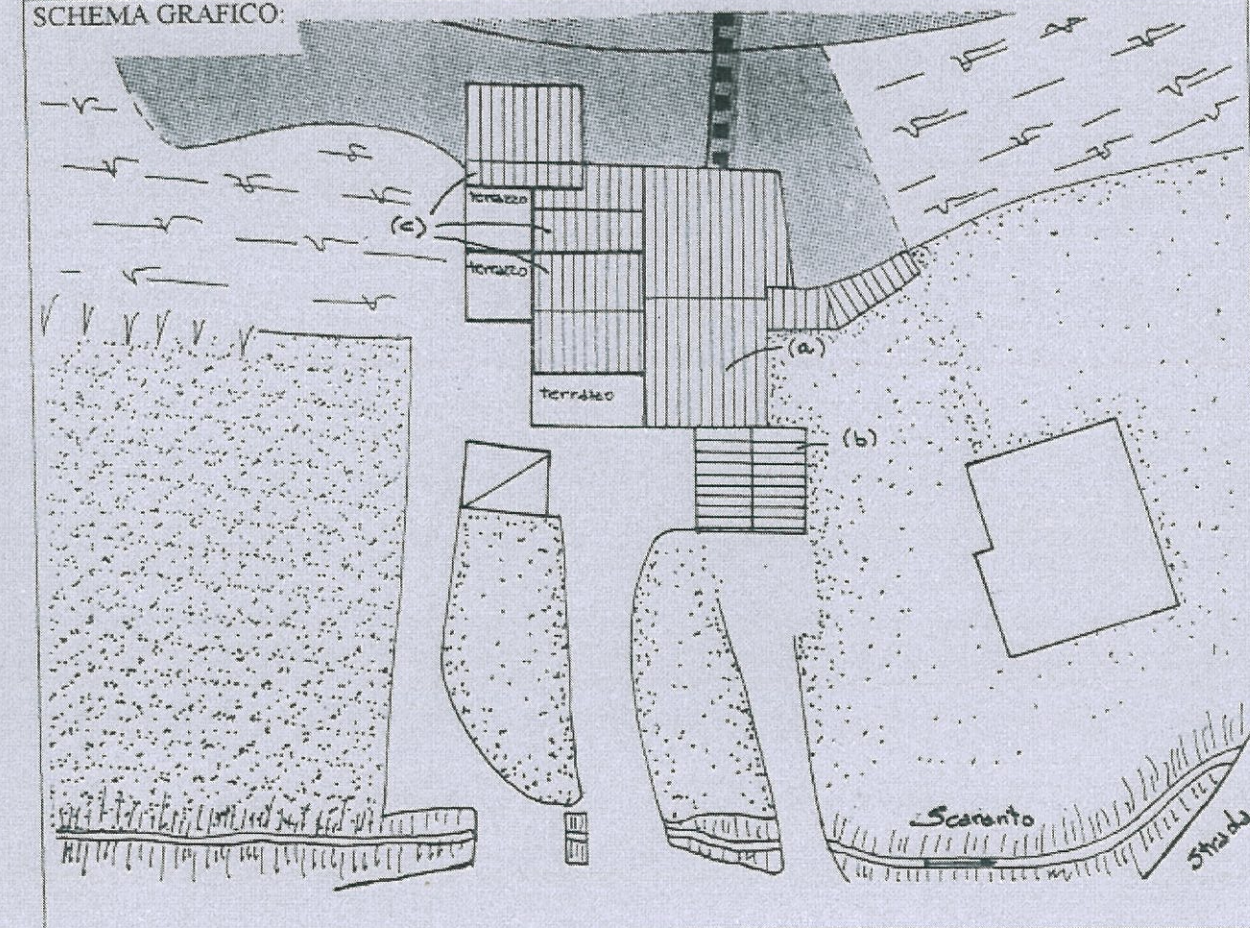
CONTESTO: urbano, accessibile dalla strada carrabile attraverso un ponte sullo Scaranto.

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:
Residenza stabile
deposito attrezzi e garages

ASSETTO COSTRUTTIVO:

Aggregazione di fabbricati costituita da parte del corpo abitativo originario (a), dal corpo dell'officina (b) dei carri (giustapposta all'abitazione lungo il fronte strada) e dalla ricostruzione (c) del rimanente fabbricato abitativo originario. Tale intervento è avvenuto in tempi recenti ed è stato effettuato con assetto e conformazione architettonica incompatibili con la tipologia originaria e con gli altri tipi edilizi presenti nella valle.

SCHEMA GRAFICO:



CONFORMAZIONE ARCHITETTONICA:

Il fabbricato abitativo originario (a) è articolato in un porticato a due livelli lungo il fronte strada e da un volume chiuso sul retro. Tale corpo di fabbrica si sviluppa su due piani, ha copertura a due falde con struttura lignea e manto in coppi. I pilastri del portico sono in mattone in parte a vista in parte intonacato mentre le murature sono in pietra.

L'officina (b) è un volume ad un piano con struttura muraria in mattoni a vista e tamponamenti in tavolato di legno. La copertura con struttura lignea è a due falde con colmo ortogonale al fronte strada, ha manto in coppi, cornici di gronda con sporto minimo. Le nuove costruzioni (c) sono totalmente estranee alle tipologie locali sia nell'articolazione planimetrica che negli alzati. La manomissione del nucleo originario appare particolarmente evidenziata dalla presenza di ampi terrazzi su più livelli. Nelle corti delle nuove costruzioni sono presenti strutture precarie e prefabbricate utilizzate come garages e ricovero attrezzi

STATO DI CONSERVAZIONE:

Nel complesso buono per la recente ricostruzione di gran parte dei fabbricati. Il volume (b) dell'officina abbisogna di manutenzione ordinaria della copertura e dei tamponamenti lignei.

GRADO DI ALTERAZIONE:

Alto per la ricostruzione della porzione di fabbricato a monte in modo incompatibile con il contesto.

POSSIBILITA' DI MIGLIORAMENTO:

Eliminazione delle strutture precarie e delle superfetazioni (porzione a monte dell'officina). Eliminazione e sostituzione con elementi in legno di serramenti in alluminio o PVC. Eliminazione di tende e cappottine parasele; eliminazione delle terrazze con ricomposizione delle coperture piane, sostituzione delle ringhiere e cancellate in metallo con strutture in legno (es. ringhiera abitazione parte originaria); sostituzione del manto di copertura in tegole di calcestrutto con coppi laterizi; coloritura dei fabbricati con tinte e modalità proprie al contesto. Ricomposizione dei volumi dei fronti con possibilità di incremento di 50 mc per ciascun terrazzo.

NUOVE DESTINAZIONI D'USO:

Residenza, struttura turistico-ricettiva, piccolo commercio di prodotti tipici. Nella ex officina esposizione degli utensili antichi.

MODALITA' ESECUTIVE:

Conservazione di tipi edilizi, uso di tecnologie e di materiali propri della tradizione locale nei corpi originari (a), (b). Ricomposizione tipologica dei volumi alterati.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE:

Riorganizzazione dei ponti per gli accessi carrai da diminuire di numero e da ricomporre tipologicamente. Eliminazione delle recinzioni di proprietà da sostituire con siepi di arbusti autoctoni ed eventuale rete metallica posta all'interno della proprietà o con staccionate in legno.

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:



Foto 1: vista dalla corte dei corpi (a) (b) (c)



Foto 2: fronte laterale dei corpi (a) (b)



Foto 3: fronte laterale dei corpi (c)



Foto 4: vista dalla strada dei corpi (b) (c)

MULINI E FABBRICATI DI PREGIO

SCHEMA DI ANALISI TIPOLOGICA E DI PROGETTO

EDIFICIO n. 18

DENOMINAZIONE: Casa di via Calbin

DATA RILIEVO: Settembre 1999

CONTESTO: Urbano, con accesso diretto dalla strada carrabile.

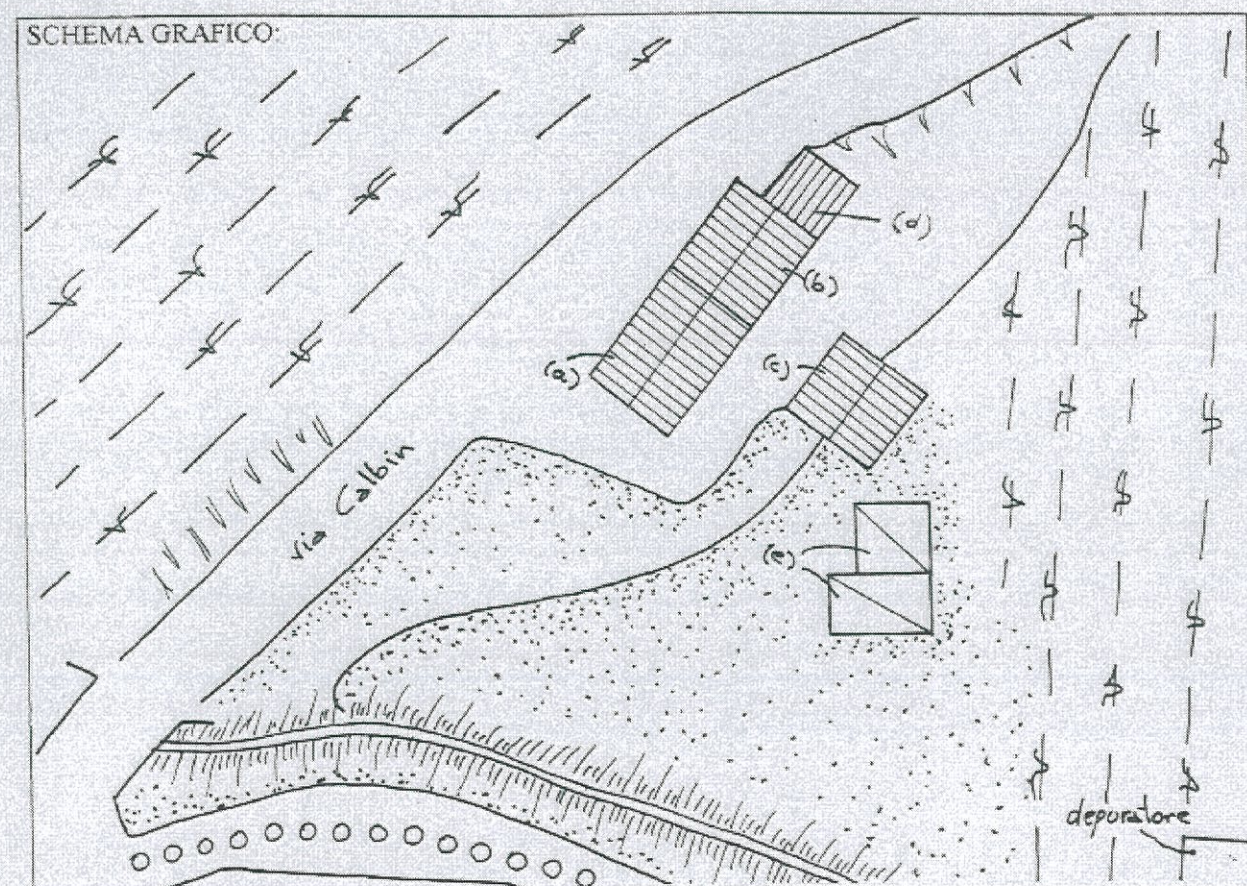
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:

Residenza stabile.
Annessi alla residenza.

ASSETTO COSTRUTTIVO:

Aggregazione di due fabbricati con assetto unitario secondo una direttrice longitudinale. Si tratta di costruzioni sorte con funzione abitativa ed agricola ora interamente adattate a residenza. Tali costruzioni si collocano su via Calbin lungo il tratto che porta a Mossano centro ed in prossimità dell'incrocio delle strade della valle.

SCHEMA GRAFICO:



CONFORMAZIONE ARCHITETTONICA:

Il fabbricato (a) più a valle si sviluppa su due piani più il sottotetto, ha copertura a due falde con colmo ortogonale al fronte minore, ha manto in coppi e cornici di gronda con sporto minimo costituito dalla stessa struttura lignea di copertura. Le finestre dei piani abitativi hanno nuove cornici in pietra tenera e serramenti in legno alla vicentina. Il corpo a monte (b) adattato a residenza ha forometrie con dimensioni e finiture analoghe a quelle presenti nel corpo (a), si articola su due piani ed ha copertura a due falde con manto in coppi e finiture simili a quelle presenti nel fabbricato contiguo. Nella corte sono presenti una piccola costruzione (c) in muratura di mattoni a due piani (ex fienile) ed ora adibita a garage e alcune strutture precarie (e).....

STATO DI CONSERVAZIONE:

Nel complesso buono per le recenti ristrutturazioni operate. Rimane leggibile la conformazione originaria del fabbricato abitativo (a) mentre è stato adattato a residenza il corpo (b) un tempo utilizzato come annesso agricolo e stalla. Non sono più riconoscibili i materiali originari sostituiti in tutte le finiture dei fabbricati.....

GRADO DI ALTERAZIONE:

Medio per gli interventi operati che hanno mantenuto gran parte della conformazione dei fabbricati ma hanno perduto i materiali originari.....

POSSIBILITA' DI MIGLIORAMENTO:

Eliminazione delle tettoie e delle cappottine parasole. Tinteggiatura degli intonaci con coloriture tipiche della tradizione locale. Sostituzione delle inferriate con elementi più pertinenti con la tradizione locale. Ricomposizione tipologica dei 2 volumi destinati a ricovero attrezzi con incremento di complessivi 100 mc. ripartiti tra le 2 unità. Riordino del coperto dell' elemento (d).

NUOVE DESTINAZIONI D'USO:

Residenza, struttura turistico - ricettiva, piccolo commercio di prodotti tipici.

MODALITA' ESECUTIVE:

Conservazione di tipi edilizi, uso di tecnologie e di materiali propri della tradizione locale.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE:

Riordino tipologico della cancellata e del muro di cinta in mattoni.
Collocazione di pavimentazioni tipiche negli spazi della corte.

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Qualsiasi intervento sull'area sugli immobili dovrà essere preceduto dall'esecuzione degli interventi sopra indicati.



Foto 1: vista del corpo (a) dalla Strada Comunale

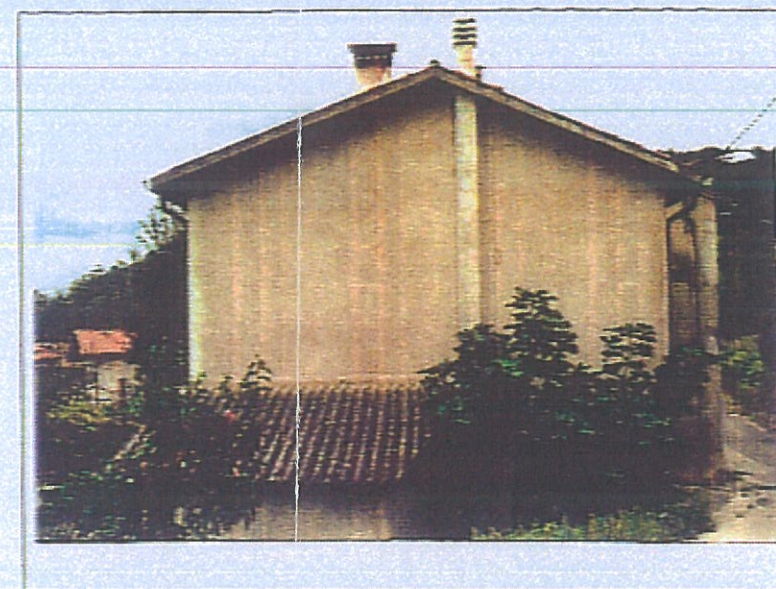


Foto 2: vista del corpo (b) con superfetazione



Foto 3: vista elementi precari (e)



Foto 4: vista corpo (c)

MULINI E FABBRICATI DI PREGIO

SCHEDA DI ANALISI TIPOLOGICA E DI PROGETTO

EDIFICIO n. 19

DENOMINAZIONE: Casale sulla collina

DATA RILIEVO: Settembre 1999

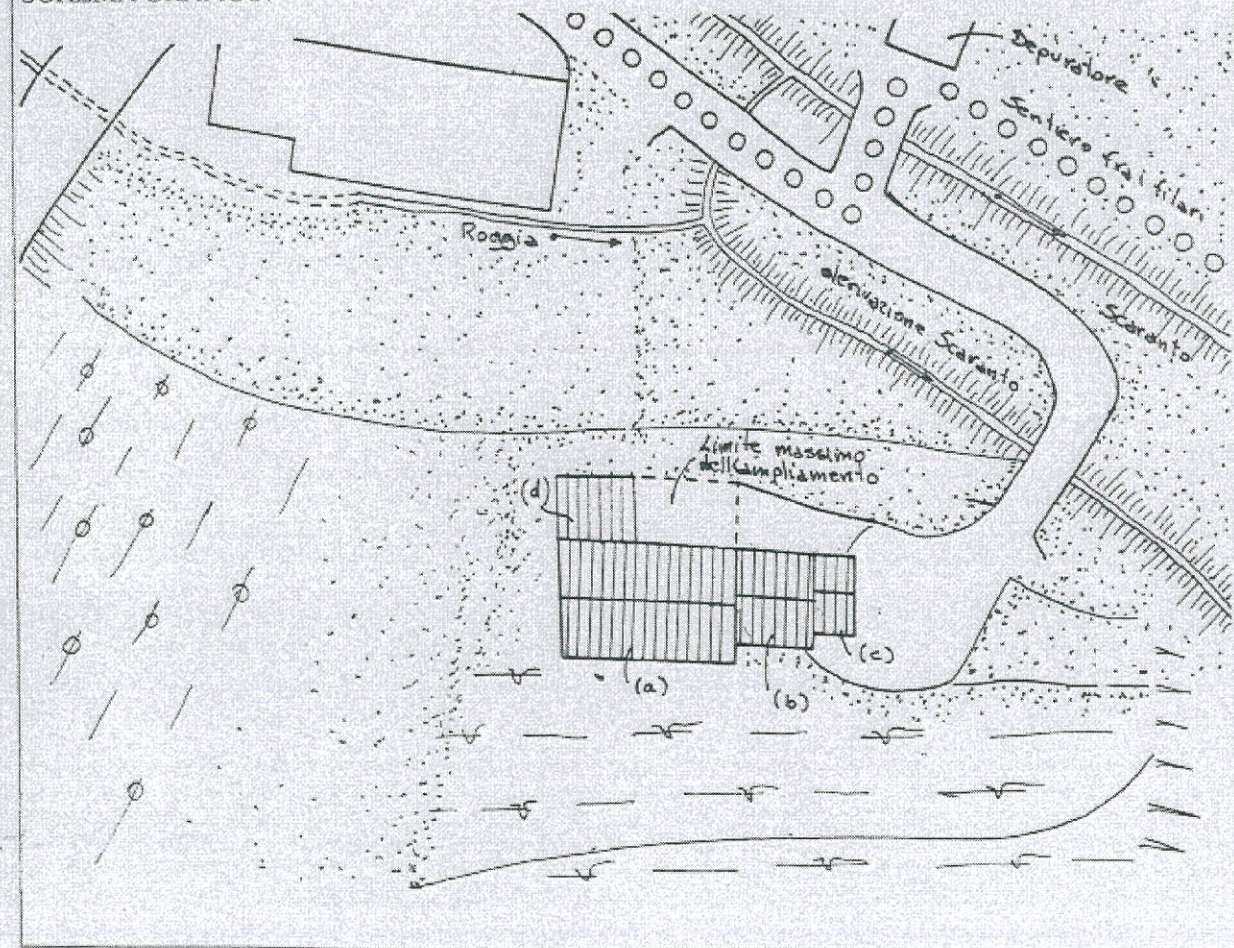
CONTESTO: isolato, accessibile da sentiero pedonale e carrabile.

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:
Residenza occasionale

ASSETTO COSTRUTTIVO:

Nucleo edificato caratterizzato dal corpo di fabbrica principale adibito a residenza (a) e da altri corpi (b,c) aggregatisi in allineamento al fronte posteriore con dimensioni diverse fra loro. Sul fronte a monte è stato edificato in adiacenza un ulteriore volume (d). L'intero complesso sorge con destinazione agricola e abitativa e si colloca isolato su una propaggine collinare sul fondo valle orientato perpendicolare allo Scaranto.

SCHEMA GRAFICO:



CONFORMAZIONE ARCHITETTONICA:

Il fabbricato principale (a) si articola su due livelli entrambi abitativi, pure il corpo (b) è sviluppato su un unico piano. Le murature sono in pietra ad opus incertum lasciata a vista per recenti stonacature. Le coperture sono a una o due falde con colmo con andamento longitudinale, il manto in coppi con cornice di gronda a sporto minimo. Le forometrie presentano dimensioni e gerarchie proprie delle tipologie locali. I fori porta e finestra presentano contorni in pietra tenera locale.

STATO DI CONSERVAZIONE:

Nel complesso buono, gli interventi manutentivi effettuati hanno mantenuto la conformazione architettonica e distributiva originarie. Recentemente è stata operata la manutenzione delle coperture e degli impalcati dei rustici.

GRADO DI ALTERAZIONE:

Nel complesso minimo

POSSIBILITA' DI MIGLIORAMENTO:

Eliminazione dei serramenti in alluminio e PVC nonché di zanzariere montate sul filo esterno dei fori. Eliminazione di canne fumarie in metallo poste all'esterno delle murature. Riorganizzazione dei fori con eliminazione delle aperture casuali. Intonacatura con intonaci a base di calce dei fronti a valle e laterali. Integrazione volumetrica per mc. 100 complessivi da disporsi secondo le indicazioni grafiche per realizzare locali di servizio e/o adeguamento igienico sanitario del fabbricato; H. max. e falda come corpo (d). Sono da abbattere tutte le strutture precarie in legno, lamiera, eternit, plastica, ecc. si dovrà prevedere l'adeguamento delle inferriate delle finestre sul fronte a valle con disegno a maglia quadrangolare e non romboidale affini a quelle presenti in fabbricati analoghi.

NUOVE DESTINAZIONI D'USO:

Residenza, struttura turistico - ricettiva, piccolo commercio di prodotti tipici.

MODALITA' ESECUTIVE:

Conservazione di tipi edilizi, uso di tecnologie e di materiali propri della tradizione locale nei corpi originari e nel nuovo intervento.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE:

Recupero e nuova sistemazione della pavimentazione tipica nella corte. Coltivazione ad orto, vigneto e frutteto delle aree scoperte. Non sono consentite recinzioni della proprietà se non con siepi di arbusti autoctoni o palizzate interamente in legno. Realizzazione e mantenimento delle mure di contenimento del terreno.

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:



Foto 1: vista panoramica da valle corpo (a)



Foto 2: fronte a monte corpi (a) (b) (c) (d)



Foto 3: particolare dell'accesso all'abitazione



Foto 4: fronte laterale corpi (a) (b) (c)