

TORRI DI QUARTESOLO
VICENZA

14 DIC. 1989

IL SEGRETARIO

Bruno Casari

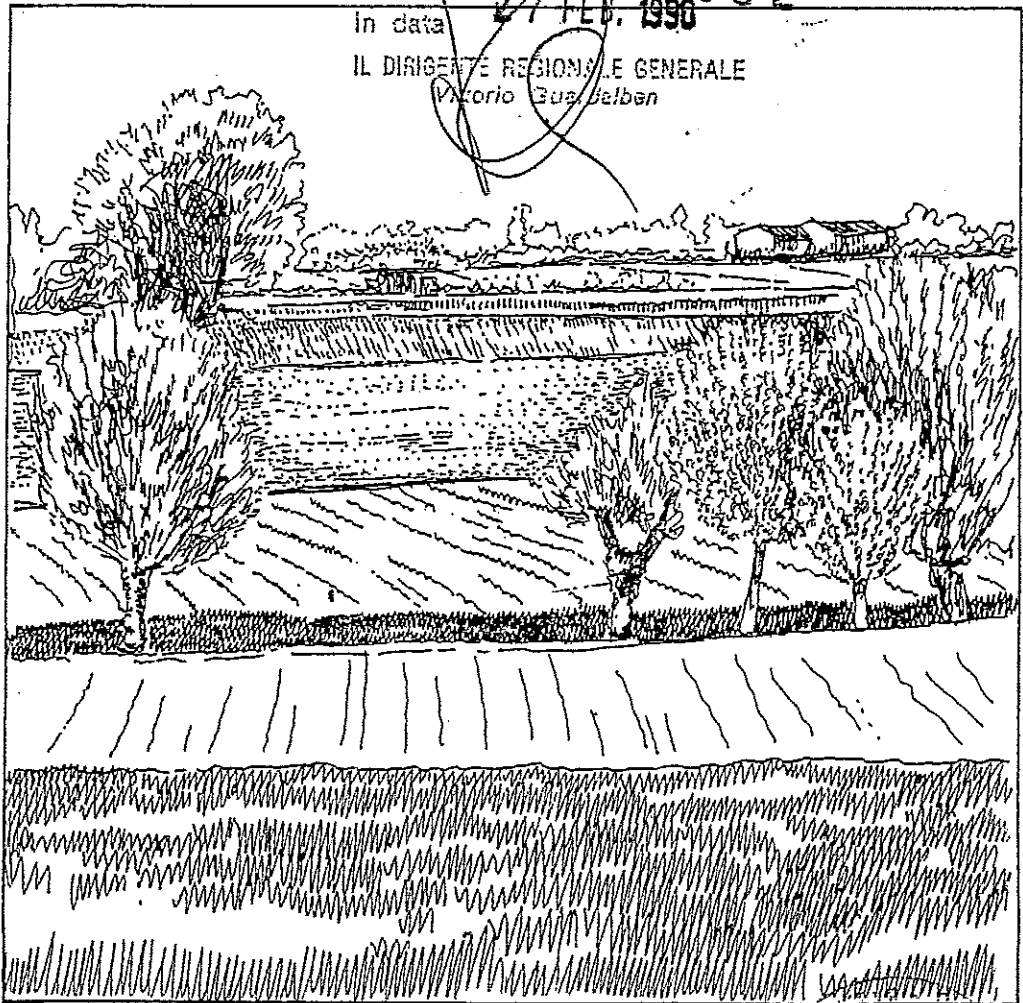
PRONTUARIO PER GLI INTERVENTI NELLE ZONE RURALI

APPROVATO CON
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE C.M.
N° 134 del 12.11.1987 C.G.

REGIONE DEL VENETO
DIPARTIMENTO PER L'URBANISTICA
E I BENI AMBIENTALI

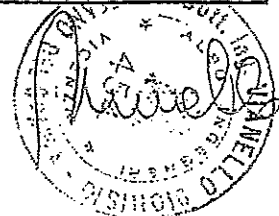
Allegato a deliberazione di
Giunta Regionale n. 1052

In data 27 FEB. 1990
IL DIRIGENTE REGIONALE GENERALE
Vittorio Guzzelben



IL SINDACO
Giovanni Giampietro

1987



PROGETTO GENERALE

Ing. Urb. Dionisio Vianello

Arch. Eliodoro Simonetto

PAESAGGIO AGRARIO

Prof. Dott. Giorgio Franceschetti

Dott. Tiziano Tempesta

Dott. Costantina Righetto

ha collaborato SANDRA TOSIN, studente architetto

SI RINGRAZIANO AUGUSTO FERRARI E SANDRO MAZZAROL PER AVERCI GENTILMENTE
FORNITO LA DOCUMENTAZIONE STORICA

INDICE

1 - INTRODUZIONE	pag.	1
2 - IL TERRITORIO AGRICOLO	"	3
2.1 - L'assetto della proprietà	"	3
2.2 - L'organizzazione del territorio	"	7
3 - IL CENTRO AZIENDALE	"	8
4 - GLI EDIFICI RURALI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE	"	15
4.1 - Premessa	"	15
4.2 - Le parti residenziali	"	16
4.2.1 - Le cellule elementari	"	16
4.2.2 - Il processo di crescita	"	16
4.2.3 - I modelli base	"	17
4.2.4 - Gli aggregati edilizi	"	18
4.3 - I rustici	"	21
4.3.1 - Il rapporto con la residenza	"	21
4.3.2 - Le tipologie	"	25
4.4 - L'area di pertinenza	"	27
4.5 - Normativa urbanistica	"	28
4.5.1 - Norme per la classificazione tipologica degli edifici	"	28
4.5.2 - Interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (MS, RS)	"	55
4.5.3 - Interventi di ristrutturazione edilizia (RTE)	"	59
4.5.4 - Interventi di sostituzione edilizia (SE)	"	64
4.5.5 - Interventi di ampliamento (A)	"	64

4.6 - Modalità esecutive	"	72
4.6.1 - Premessa	"	72
4.6.2 - Materiali e tecnologie	"	72
4.6.3 - Strutture e collegamenti verticali	"	73
4.6.3.1 - Strutture verticali	"	73
4.6.3.2 - Strutture orizzontali	"	73
4.6.3.3 - Vani scala	"	74
4.6.4 - Involucro esterno	"	75
4.6.4.1 - Schema compositivo delle facciate	"	75
4.6.4.2 - Finestre, porte, portoni carrai	"	79
4.6.4.3 - Serramenti	"	83
4.6.4.4 - Logge, poggioli	"	86
4.6.5 - Coperture	"	88
4.6.5.1 - Coperture	"	88
4.6.5.2 - Cornici e grondaie	"	88
4.6.5.3 - Comignoli	"	94
4.6.5.4 - Abbaini e lucernari	"	94
4.6.5.5 - Sovrastrutture	"	96
4.6.6 - Decorazioni	"	96
4.6.6.1 - Intonaco	"	96
4.6.6.2 - Tinteggiatura	"	96
4.6.6.3 - Marcapiani	"	99
4.6.6.4 - Elementi lapidei e lignei	"	99
4.6.6.5 - Reperti di valore storico	"	99
4.6.6.6 - Impianti tecnologici	"	101
5 - GLI EDIFICI RECENTI	"	102
5.1 - Descrizione	"	102
5.2 - Normativa	"	104
6 - NUOVI INTERVENTI EDILIZI	"	109
6.1 - Premessa	"	109
6.2 - Nuovi interventi connessi ad edifici di interesse storico-ambientale	"	110
6.3 - Nuovi interventi non connessi ad edifici di interesse storico-ambientale	"	114

7 - IL PAESAGGIO AGRARIO	"	115
7.1 - Premessa	"	115
7.2 - Individuazione di ambiti fisici omogenei	"	117
7.3 - I tipi di paesaggio agrario	"	118
7.3.1 - Paesaggio dei prati stabili	"	118
7.3.2 - Paesaggio delle risaie	"	120
7.3.3 - Paesaggio dei cavini	"	120
7.3.4 - Paesaggio dei seminativi da piano campo	"	120
7.3.5 - Paesaggi delle zone umide	"	122
7.4 - Normativa	"	123
Allegato A		
Specie vegetali consigliate	"	125
Allegato n. 1		
Elenco delle maggiori proprietà delle famiglie nobiliari desunte dall'estimo del 1554	"	127

1 - INTRODUZIONE

Solo negli ultimi anni l'esigenza di tutelare l'edilizia rurale di interesse storico-ambientale è entrata a far parte a pieno titolo di quel patrimonio di istanze culturali ormai radicato nella coscienza collettiva, che tende a conservare e rivalutare le memorie del nostro passato.

La cosa non è stata certo indolore. Come è successo per altri casi analoghi - i centri storici "in primis" - ci sono voluti anni di continue manomissioni o distruzioni, con il rischio di perdere inavvertitamente un patrimonio di grandi dimensioni e di grande valore culturale.

Bisogna infatti riconoscere che l'attenzione degli addetti ai lavori si è finora prevalentemente concentrata sui temi dei centri storici maggiori, o dell'edilizia storica monumentale; trascurando invece i piccoli centri ad agglomerati di origine rurale e l'edilizia rurale cosiddetta "minore".

Forse perchè la questione è sembrata meno interessante, e quindi anche meno pagante in termini di risonanza e quindi di prestigio professionale od accademico.

Tutto questo però non può far dimenticare che la struttura insediativa storica di origine rurale rappresenta nel Veneto la rete di base dell'intera armatura territoriale.

Dei circa 4000 insediamenti, censiti e classificati come "centri storici" dagli "Atlanti Provinciali" della Regione Veneto, almeno 3800 sono rappresentati da centri rurali; una vera e propria galassia che, soprattutto nella fascia pedemontana e montana, copre in maniera uniforme e diffusa l'intero territorio.

Se a questo si aggiunge l'edilizia rurale isolata - e tutti sappiamo come il Veneto sia la regione italiana con la maggior percentuale di case sparse -, possiamo avere un'idea delle dimensioni e dell'importanza del fenomeno.

Purtroppo le trasformazioni economiche e sociali verificatesi nella nostra regione negli ultimi decenni, hanno investito con pressione incontenibile l'intero mondo rurale, relegandolo ad un ruolo marginale e comunque subordinato ai settori più forti.

Sono stati di conseguenza svalutati i modelli di vita tipici della tradizione rurale, rispetto a quelli più fascinosi e predominanti imposti dalla città.

Anche le strutture edilizie hanno sofferto questo clima di rifiuto ed emarginazione; abbandonate o distrutte, soppiantate dai modelli urbani, utilizzate per usi incongrui e quindi spesso alterate in misura irrimediabile.

In questa situazione di progressivo ed inarrestabile degrado, va dato atto alla Regione Veneto di aver colto per prima l'importanza del problema, sviluppando fin dall'inizio una azione di sensibilizzazione culturale, prima ancora che politica.

Azione che si concludeva con la prima.

Purtroppo, a questa sensibilità dimostrata dalla parte politica, non ha finora fatto riscontro una adeguata azione di approfondimento e di sviluppo disciplinare da parte dei tecnici interessati. Per cui risulta che le metodologie, di analisi e di progetto, sono ancora mutate da quelle usate per i centri storici maggiori o per l'edilizia monumentale; con risultati paralizzanti, oppure, più facilmente e più spesso, inoperanti.

Le più recenti esperienze sembrano intenzionate finalmente a cambiare strada, proponendo metodologie più semplificate, meno ambiziose e raffinate di quelle tradizionali, ma più feconde in termini di risultati proprio perchè calibrate sulla realtà del mondo rurale.

Presso la Regione Veneto sta lavorando una apposita Commissione, che ha il compito di definire le "categorie operative", e cioè le modalità e le caratteristiche di intervento nelle zone di interesse storico-ambientale.

In questa sede si è proceduto ad una prima individuazione di categorie di centri e nuclei storici, identificando come categoria autonoma i piccoli nuclei di origine rurale con tipologie edilizie e morfologia urbanistica standardizzate.

In questi casi si ritiene fondamentale approfondire la conoscenza del processo di formazione degli insediamenti, attraverso lo studio delle relazioni che legano le tipologie edilizie al sistema dei percorsi, determinando così la morfologia urbana.

Anche per l'edilizia rurale isolata si suggerisce come fattore determinante lo studio delle tipologie edilizie, evidenziandone in particolare il processo di formazione in relazione alle caratteristiche morfologiche e funzionali del sito e delle strutture aziendali.

E' su queste linee che si muove il presente lavoro, sia pure nell'ambito degli studi e delle competenze di un Piano Regolatore, e quindi con la coscienza di limiti circoscritti e ben chiari; ma comunque con l'intenzione di portare un contributo all'opera di sensibilizzazione culturale, ma soprattutto all'azione di tutela e valorizzazione del patrimonio storico-culturale presente nel territorio agricolo.

A conclusione della premessa, ci corre l'obbligo di ringraziare il Geom. Augusto Ferrari ed il P.I. Sandro Mazzarol, autori del pregevole volume "Torri di Quartesolo ed il suo territorio - Memorie Storiche" Torri di Quartesolo, 1981, che ci hanno fornito la documentazione per la parte storica del territorio agricolo e ci hanno consigliato con la loro esperienza e conoscenza del territorio.

2 - IL TERRITORIO AGRICOLO

2.1 - L'ASSETTO DELLA PROPRIETA'

L'analisi territoriale, attraverso la conoscenza del processo di formazione della maglia aziendale della rete infrastrutturale e della struttura insediativa del territorio agricolo, rappresenta un presupposto indispensabile per l'individuazione delle strategie e la definizione degli interventi.

La scala comunale appare però inadeguata ad una operazione del genere, in quanto le caratteristiche del territorio si misurano per grandi aree socio-economiche e culturali, all'interno delle quali il processo di sviluppo assume caratteri omogenei.

Si tratta quindi di analisi che devono essere svolte a scala di area vasta, e trovano il referente più idoneo nella Provincia; la quale, nell'ambito del Piano Territoriale Provinciale (PTP), in adempimento delle direttive dell'art. 10 della L.R. 24/1985, dovrà sviluppare appunto queste ricerche.

Nel caso di Torri di Quartesolo, abbiamo a disposizione molte notizie, tratte dal volume "Torri di Quartesolo ed il suo territorio" di Augusto Ferrari e Sandro Mazzarol, edito nel 1981.

La prima importante fonte è data dall'Estimo fatto eseguire dalla Repubblica di Venezia nel 1554, e quindi ancora nel clima di riorganizzazione dello "stato da terra" seguito alla Guerra di Cambrai.

Viene redatto l'estimo delle proprietà esistenti a fini di imposizione fiscale, ma anche per censire la consistenza delle coltivazioni di rovere, rigidamente tutelate dalla Repubblica per la costruzione delle navi.

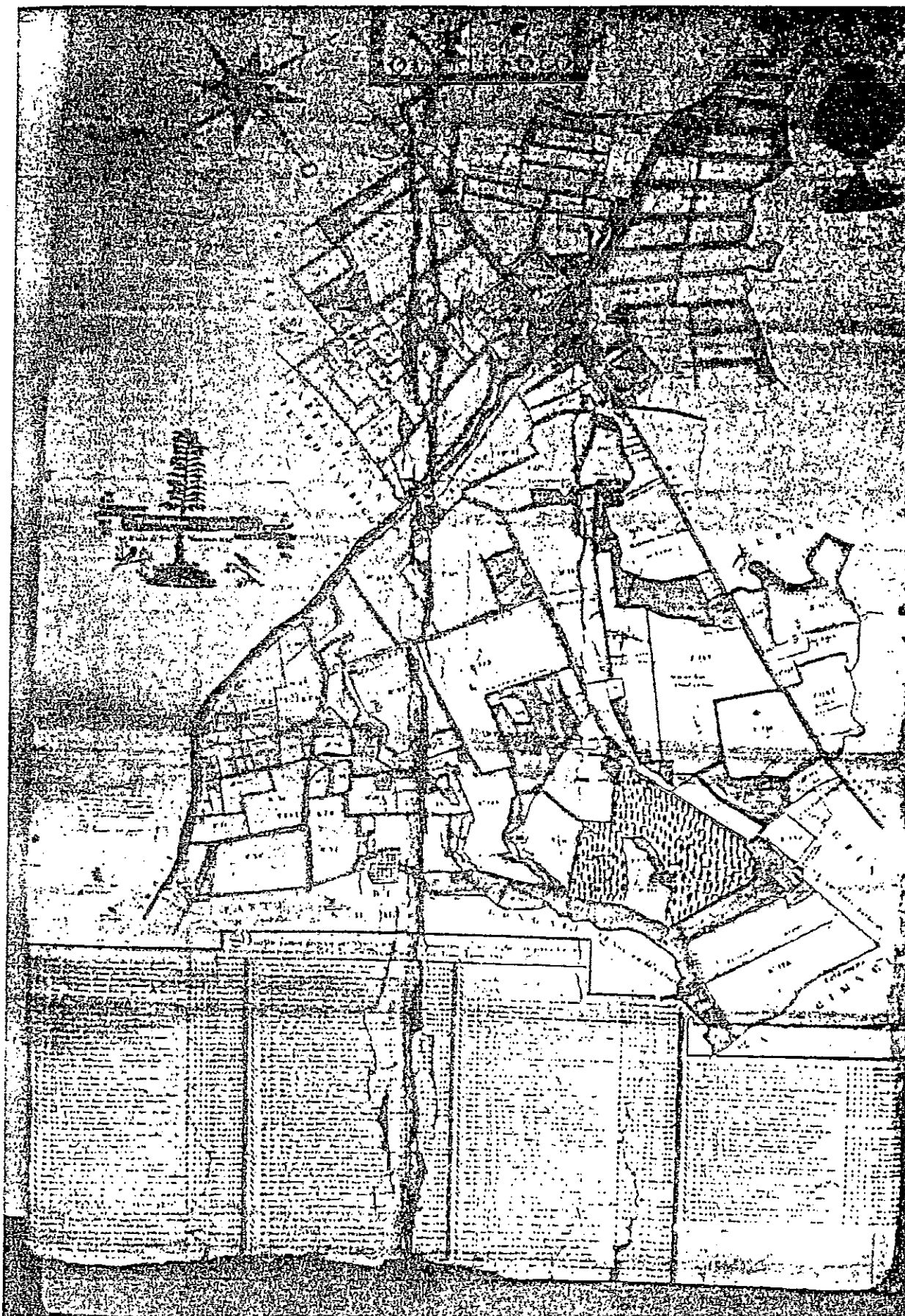
Come risulta dall'allegato n. 1 prevalgono le grandi proprietà fondiarie, appannaggio dei grandi nomi della nobiltà vicentina: Da Porto, Barbaran, Valmarana, Chiericati, Loschi, Godi, Canaro, Fioccardo, ecc.

Sono proprietà di grandi dimensioni, quasi tutte appoggiate a ville che funzionano anche come centri aziendali, ma generalmente spezzettate in molti fondi separati.

Complessivamente, su circa 4323,515 campi censiti nei territori di Torri, Marola e Lerino, ben 3756 (e quindi circa il 86,87%) sono proprietà di famiglie nobili.

Le coltivazioni più frequenti sono quelle seminate-arative e prative, il rovere, il gelso, vigneti e frutteti; vengono inoltre censiti anche gli edifici che insistono sulle proprietà distinguendo case dominicali, fienili in muratura e non, colombare, cortivi, aie, casoni, case per lavoratori, case per guardiani dei boschi di rovere.

Inizia verso la fine del '700 e continua per tutto l'Ottocento il processo di dissoluzione della proprietà feudale, fino alla scomparsa totale delle grandi famiglie aristocratiche, sostituite dai fattori o dai fittavoli di un tempo; sarebbe certo interessante a tale proposito consultare i sommari dei catasti storici (napoleonico, austriaco, impianto del catasto italiano), per poter ricostruire il processo di stratificazione che ha portato all'attuale assetto fondiario.



Mappa del territorio di Torri del 1775.

2.2 - L'ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

L'organizzazione del territorio agricolo, quale risulta soprattutto dal sistema infrastrutturale (rete stradale + rete idrografica) viene definita nei secoli dal XVI al XVIII, durante il dominio della Serenissima Repubblica di Venezia. Auspici le grandi famiglie nobiliari di Venezia e di Vicenza, il territorio viene messo a coltura ed organizzato razionalmente, secondo i principi teorizzati fin dal '500 da Alvise Cornaro e dalla sua scuola. L'elemento portante dell'economia rurale è rappresentato dalla Villa, vero e proprio centro aziendale dove il "luogo di delizie" per il nobile proprietario si accompagna all'organizzazione e al controllo della produzione della grande azienda.

Possediamo fortunatamente una buona messa di documenti storici, riportati per altro nel già citato volume su "Torri di Quartesolo e il suo territorio, di cui qui alleghiamo tre esemplari settecenteschi; molto importante, e più completo, quello di Torri.

Risulta che a quell'epoca la rete infrastrutturale del territorio agricolo è, almeno nelle sue linee fondamentali, sostanzialmente completata; in modo che gli interventi successivi, soprattutto quelli ottocenteschi non modificano sensibilmente la maglia di base.

IL CENTRO AZIENDALE

PREMESSA

L'ambito di ogni azienda, il centro aziendale rappresenta il luogo dove sono concentrati gli edifici, residenziali e produttivi, il servizio del fondo; e dove avviene la lavorazione ed il deposito dei prodotti agricoli.

Per indicare il centro aziendale, la L.R. 24/85 all'art. 2 usa il termine "aggregato abitativo"; una dizione non priva di ambiguità, quanto alla memoria collettiva richiama più che il centro aziendale, il piccolo nucleo rurale (contrada, borgata), costituito da più edifici facenti capo a più famiglie; che invece viene definito dall'art. 11 della legge "centro rurale" e classificato nella sottozona E/4.

In presenza di queste controversie interpretative, le caratteristiche del centro aziendale vengono definite dall'art. 2, punto L, come "l'insieme dei complessi degli edifici al servizio del fondo, dotati di un proprio accesso e costituiti da abitazioni ed annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m. 100 nelle zone di pianura e m. 200 nelle zone di collina e di montagna".

Questa descrizione puntuale e pignola tende a standardizzare una definizione pressochè infinita; operazione per la quale sarebbe stato probabilmente più razionale procedere a classificazioni di tipo qualitativo, anzichè quantitativo.

È ricordare le discussioni in sede politica che portarono alla eliminazione del raggio che definisce l'ambito del centro aziendale; discussioni che, a un certo punto, avevano completamente perduto di vista l'oggetto del contendere, nell'intento invece di allargare quanto più possibile la maglia degli interventi edilizi. Non sarebbe stato fermarsi alla indicazione del rapporto funzionale - ma anche morfologico - che deve relazionare tra loro gli elementi - non solo gli edifici - che fanno parte del centro aziendale; lasciando poi a ricerche finalizzate alla scala locale la definizione di modelli quantitativi e qualitativi.

2 - DESCRIZIONE

Il centro aziendale rappresenta un organismo urbanistico unitario, la cui relazione con il territorio agricolo viene assicurata dalla strada d'accesso.

Occorre quindi in primo luogo rifarsi alla rete stradale che innerva il territorio agricolo, che risulta in genere selezionata gerarchicamente secondo una maglia di percorsi con funzioni e quindi dimensione diverse, secondo quanto precisato al precedente cap. 2.

Il centro aziendale si pone in una determinata posizione rispetto alla strada d'accesso, a seconda dell'orientamento di quest'ultima: nord-sud, est-ovest, meno facilmente posizioni intermedie.

L'edificio principale si colloca rispetto alla strada in posizione tale da minimizzare gli spazi persi e da massimizzare le condizioni di soleggiamento: a pettine rispetto ai percorsi nord-sud; parallelo rispetto agli est-ovest, ma con differenze sostanziali a seconda che si trovi a nord o a sud del percorso stesso (fig. 1).

Esiste anche una ulteriore categoria di centri aziendali isolati nel fondo agricolo e collegati alla rete stradale da un percorso che termina nel centro stesso.

Ma il fattore più importante ai fini urbanistici è indubbiamente rappresentato dal numero e dalle dimensioni degli edifici, e dalla loro disposizione; e quindi dai rapporti funzionali, ma anche formali, che tra essi si instaurano.

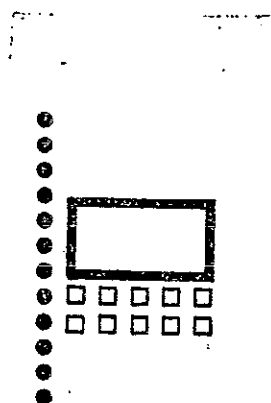
La tipologia dei centri aziendali dipende da una serie di fattori, tra loro interrelati: dimensione e tipo di coltura dell'azienda, rapporti di produzione, ecc.

A tale proposito sarebbe quanto mai interessante una ricerca di carattere storico, in grado di spiegare il processo di formazione e il quadro tipologico dei centri aziendali, in relazione all'evoluzione storica dei fattori determinanti; ma anche questa operazione, per la sua portata, esula dai compiti ristretti del presente lavoro, e va necessariamente ricondotta ad ambiti territoriali più ampi, quali ad esempio quelli provinciali.

Nello schema organizzativo del centro aziendale l'elemento determinante è costituito dal fabbricato principale, dove si trova la residenza della famiglia, collegata o meno a locali adibiti a rustici.

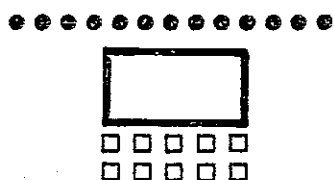
Nelle piccole aziende tutte le attività sono concentrate in un unico edificio, al massimo con l'aggiunta di piccoli annessi specializzati ospitati in strutture improprie. Nelle aziende più grandi i rustici sono ospitati in veri e propri edifici in muratura, formando una struttura insediativa organizzata secondo ben precisi canoni funzionali e formali.

Fig. 1 - RAPPORTO EDIFICIO-PERCORSO



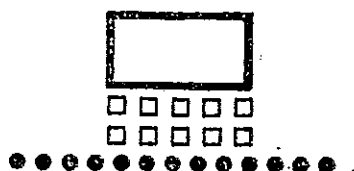
PERCORSO NORD-SUD

Edificio disposto a pettine

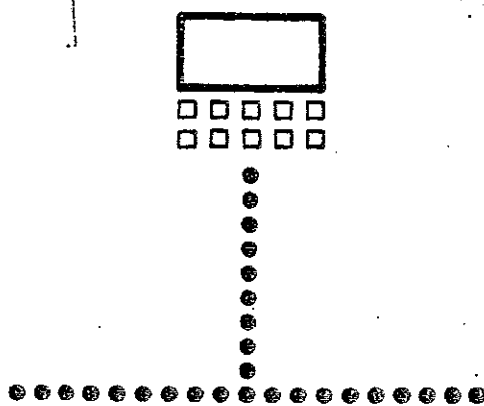


PERCORSO EST-OVEST

1-Edificio a sud del percorso



2-Edificio a nord del percorso



Edificio isolato nel fondo
agricolo

LEGENDA

 EDIFICIO

 AIA

 PERCORSO

Più che un modello - cosa del resto impossibile - si tratta qui di descrivere un processo, che dall'edificio unico porta alla costituzione di organismi più complessi, costituiti da una pluralità di edifici specializzati.

L'edificio principale si colloca in un certo rapporto con il percorso, e si dispone con il fronte verso sud; i rustici sono in una prima fase addossati, o compresi nello stesso edificio. Con il crescere delle dimensioni e quindi delle esigenze funzionali dell'azienda, aumentano i corpi di fabbrica adibiti alle attività agricole: essi si dispongono in una seconda fase parallelamente e di fronte all'edificio principale, configurando così uno spazio centrale, adibito ad aia o cortile, per il deposito provvisorio e la prima lavorazione dei prodotti o anche solo per i movimenti di mezzi e di merci.

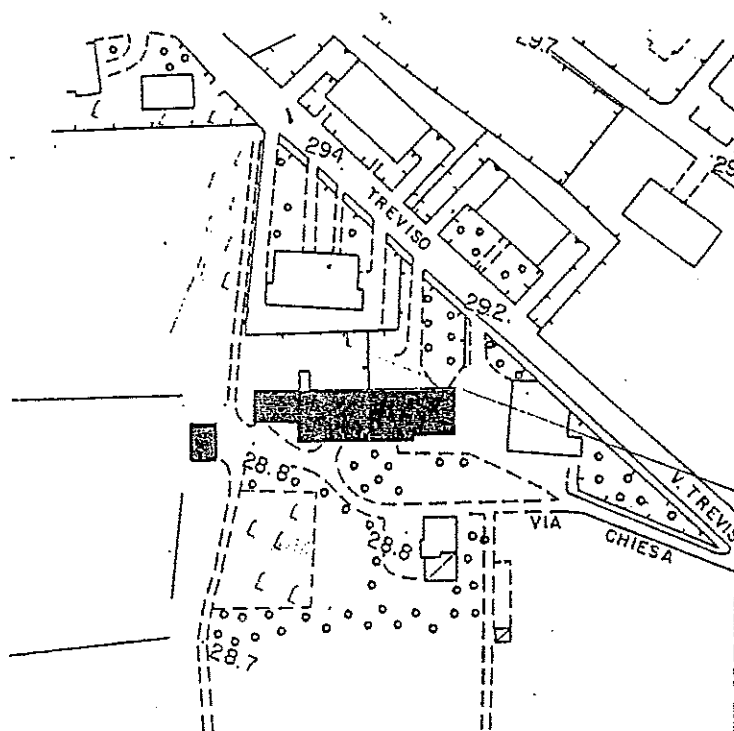
Questo modello appare il più diffuso nel territorio di Torri, ed è pertinente ad aziende di dimensioni medio-grandi, con colture seminatative e foraggere, e presenza di zootecnia (fig. 2).

Nelle aziende maggiori, l'esigenza di disporre di ulteriori ambienti di lavoro specializzati porta alla realizzazione di altri corpi di fabbrica laterali ai precedenti, arrivando alla formulazione della struttura più complessa, la corte; modello però poco diffuso nella zona (fig. 3).

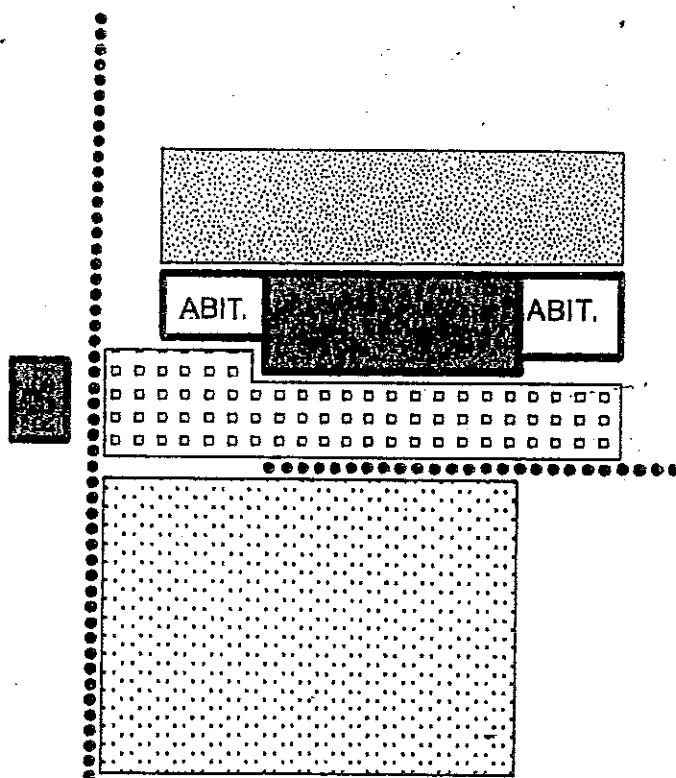
Va rilevato infine che le costruzioni più recenti (stalle, depositi di foraggi, ecc.) sembrano non rientrare più in questa logica formale; la loro collocazione non è più ordinata dalle regole tradizionali, ma appare casuale e spesso scarsamente razionale.

Oltre agli edifici, il centro aziendale comprende anche una serie di spazi scoperti specializzati, a servizio dell'azienda: si è già parlato del cortile, che talvolta presenta una parte pavimentata per consentire lavorazioni all'aperto; l'orto, in qualche caso connesso ad un piccolo frutteto per le esigenze familiari (l'antico brolo); qualche volta un piccolo giardino, anche se questo elemento rappresenta in genere un'acquisizione recente, essendo un tempo l'uso degli alberi limitato ad esigenze strettamente funzionali (zone da ombreggiare o comunque riparare); ancora, e sempre per esigenze sviluppatesi di recente, spazi per la sosta, la manutenzione ed il riparo dei mezzi meccanici, divenuti sempre più numerosi e grandi nelle più moderne colture.

Fig. 2 - CENTRO AZIENDALE CON RUSTICO MINORE AFFIANCATO



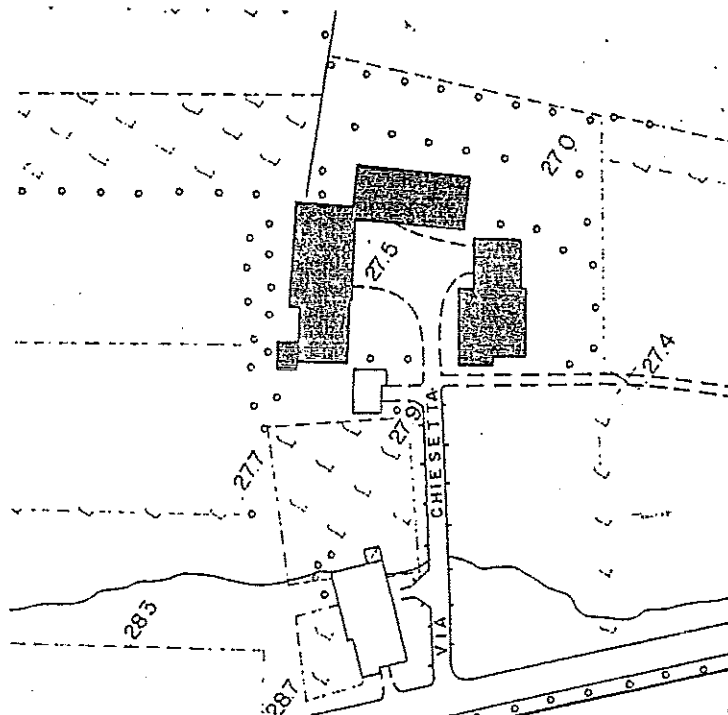
PLANIMETRIA 1:2000



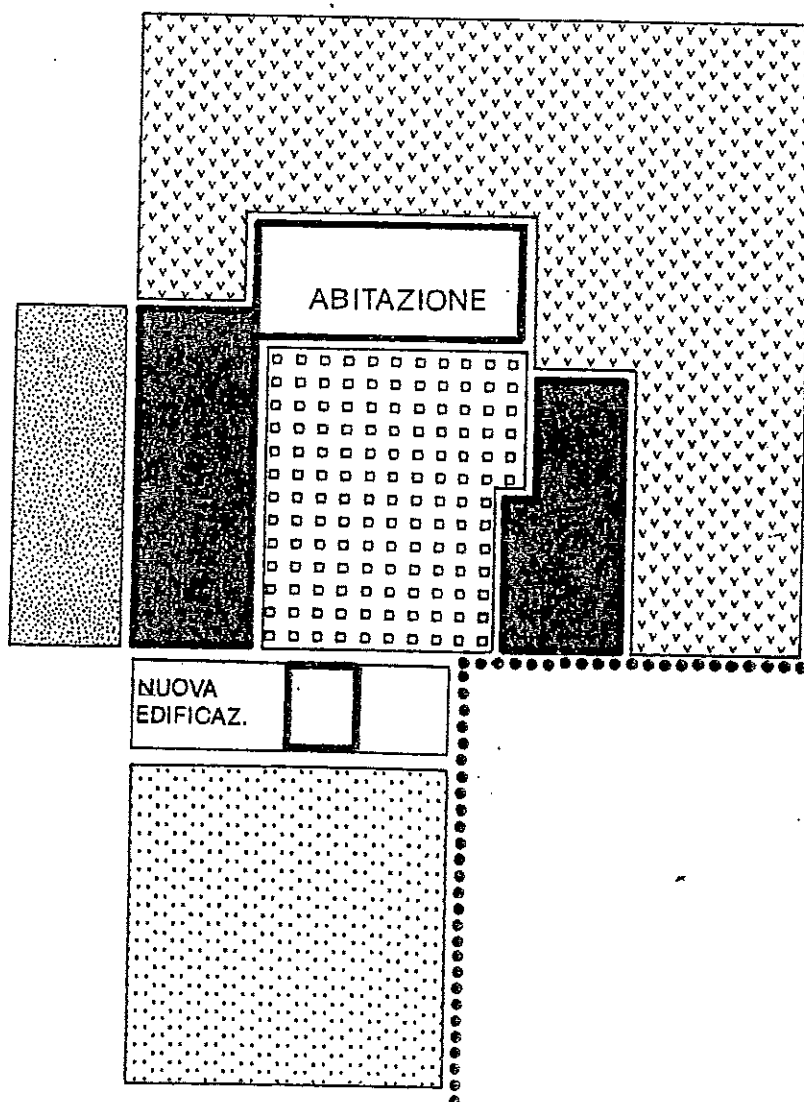
SCHEMA AGGREGATIVO

-  ABITAZIONE
-  RUSTICO
-  AIA
-  PERTINENZA RUSTICO
-  VIGNETO
-  PERCORSI DI ACCESSO

Fig. 3 - CENTRO AZIENDALE CON DISPOSIZIONE A CORTE ...



PLANIMETRIA 1:2000



SCHEMA AGGREGATIVO

-  ABITAZIONE
-  RUSTICO
-  AIA
-  PERTINENZA RUSTICO
-  VIGNETO
-  FRUTTETO
-  PERCORSI DI ACCESSO

Tutte queste considerazioni, anche se formulate in modo molto sintetico e quindi talvolta generico, portano a concludere che anche gli eventuali nuovi interventi, sia per uso residenziale che per rustici, devono collocarsi nella griglia spaziale definita dagli edifici esistenti, riproponendo - nei limiti del possibile - le regole compositive e funzionali tradizionali.

3 - NORMATIVA

- 1 - In sede di redazione dei progetti edilizi riguardanti l'ampliamento degli edifici esistenti o eventuali nuove costruzioni, va evidenziato il modello e le regole compositive del centro aziendale, quale risulta dallo stato di fatto, e particolarmente dalla presenza determinante di edifici di interesse storico-ambientale.
- 2 - L'inserimento dei nuovi interventi deve avvenire nel rispetto sostanziale dei criteri organizzativi generali rilevati in sede di analisi; eventuali scostamenti o contrapposizioni devono essere adeguatamente motivati, sia sotto il profilo funzionale che morfologico.

4 - RIFERIMENTI

- Fig. 1 - RAPPORTO EDIFICIO PERCORSO
- Fig. 2 - CENTRO AZIENDALE CON RUSTICO MINORE AFFIANCATO
- Fig. 3 - CENTRO AZIENDALE CON DISPOSIZIONE A CORTE

4 - GLI EDIFICI RURALI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

4.1 - PREMESSA

L'art. 10 della L.R. 24/1985 dispone le modalità della tutela dei beni culturali ed ambientali, con particolare riferimento a "corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine e fabbricati o manufatti aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale".

La gamma delle categorie tipologiche che si riscontra nel territorio rurale è molto limitata, ed è costituita in maniera preponderante da edifici che, sia pure con dimensioni e forme diverse, possono ricondursi ad una unica matrice tipologica.

Questa categoria, che chiameremo edilizia di base mette in evidenza la presenza di moduli dimensionali e modelli di organizzazione fortemente omogenei e standardizzabili.

Anche il processo di sedimentazione storica che, dai primi semplici schemi originari porta alla formazione di tipologie più complesse, si sviluppa nel tempo secondo ritmi e modelli largamente unitari.

Sotto il profilo normativo, queste tipologie sono classificate dal PRG, all'interno della categoria generale "edifici di interesse storico-ambientale", con grado di protezione 3) e 4).

Altre categorie tipologiche sia residenziali, sia specialistiche, sono talmente rare da apparire eccezionali nel panorama complessivo.

Il prontuario prende quindi in considerazione l'edilizia di base, sia perché quantitativamente predominante, ma anche perché, modificandosi nel tempo le condizioni della funzione residenziale e produttiva, essa è oggetto di interventi di adeguamento e ristrutturazione che occorre attentamente controllare, per evitare che apportino alterazioni irreversibili all'assetto originario.

Sotto questo profilo, destano minori preoccupazioni le sorti delle tipologie più pregevoli, in quanto sottoposte dal PRG ad interventi di tipo esclusivamente conservativo.

4.2 - LE PARTI RESIDENZIALI

4.2.1 - LE CELLULE ELEMENTARI

L'elemento costitutivo dell'edilizia di base è rappresentato dalla cellula elementare, la stanza.

Le dimensioni della cellula sono standardizzate, in quanto derivano dai moduli costruttivi tradizionali; esse vengono definite dalla posizione delle murature portanti, di prospetto e laterali.

Sono riconoscibili i seguenti moduli:

a) Larghezza

I solai in legno sono appoggiati ai muri portanti laterali, e la lunghezza media delle travi determina la larghezza delle stanze, che varia dai 4.00 ai 6.00 ml.

b) Profondità

Le due dimensioni della cellula sono pressochè analoghe, per cui normalmente essa presenta una forma quadrata.

Talvolta la profondità può essere maggiorata, anche fino a 6.00 ml., per ospitare un vano scala o una zona di servizio.

4.2.2 - IL PROCESSO DI CRESCITA

Lo sviluppo degli edifici fino alla situazione attuale è il risultato di un processo di crescita che parte da organismi più semplici e piccoli, e, attraverso l'aggiunta di nuove cellule, conduce alla formazione di organismi più articolati e complessi.

Le modalità di sviluppo sono essenzialmente due: la crescita in serie, mediante l'aggiunta di cellule collegate a schiera con quelle originarie, e il raddoppio del corpo di fabbrica, mediante l'aggiunta di cellule sul retro.

Si deve comunque sottolineare che il rilievo dello stato di fatto solo raramente fornisce lo schema tipologico originario, ma fotografa solamente l'attuale situazione, che deriva da lunghi processi di stratificazione.

Per cui, se è importante la conoscenza dello stato attuale degli edifici, ancora più importante appare la lettura del processo di evoluzione storica, che, da alcuni modelli fondamentali originari, ha portato alla odierna configurazione.

4.2.3 - I MODELLI BASE

L'organizzazione delle cellule determina l'impianto distributivo dell'edificio e configura le classi tipologiche.

Il processo di aggregazione delle cellule elementari si può far corrispondere in linea di massima anche al processo di formazione del repertorio tipologico, passando dal tipo elementare originario ad unico vano di forma quadrangolare o rettangolare a forme sempre più articolate e complesse.

Esso è esemplificato nelle tavole allegate, che illustrano le varianti derivate dal tipo di base.

1) La casa unicellulare A1

La tipologia più semplice è costituita in pianta da un unico vano, che si sviluppa verticalmente mediante la sovrapposizione di altre cellule.

Essa si può ricondurre alla tipologia originaria con cellula elementare unica, considerata la matrice delle tipologie successive: essendo comunque la più antica, non è ormai quasi più riconoscibile, se non inglobata in organismi più maturi.

2) La casa doppia B1 - Fig. 5/A

La casa doppia deriva dall'unione di due tipi di base, mediante il raddoppio del corpo di fabbrica secondo la lunghezza.

3) La casa a due vani in profondità A2 - Fig. 5/B

La casa a due vani in profondità è caratterizzata dalla presenza di due locali pressochè quadrati, collegati in senso trasversale.

4) La casa doppia a due vani in profondità B2

La pianta deriva dal raddoppio della casa a due vani in profondità; è quindi composta da quattro locali e presenta una forma pressochè quadrata.

Spesso questo tipo deriva da una graduale trasformazione di tipi originari, aggregati ed unificati per fusione.

5) La casa con atrio centrale C2

E' costituita da una casa doppia con un corridoio centrale che disimpegna i vari locali.

Anche questa tipologia può derivare da una rifusione di più tipi preesistenti, ma più frequentemente si trova come tipologia originaria, specialmente verso la fine del XIX l'inizio del XX secolo.

- 6) La combinazione dei modelli base dà luogo ad un abaco tipologico, riportato nella figura 7 che illustra tutte le possibili varianti tipologiche derivate dai tipi di base; ovviamente, non tutte si presentano nella realtà, per cui nell'abaco sono state indicate con apposita simbologia le tipologie prevalenti, riscontrate più di frequente nell'area in esame.

4.2.4 - GLI AGGREGATI EDILIZI

Gli edifici rurali possono comprendere anche più alloggi, corrispondenti ai diversi nuclei familiari residenti nello stesso stabile.

Talvolta la rottura della famiglia patriarcale e la conseguente formazione di nuovi rami familiari provenienti dallo stesso ceppo porta alla realizzazione di nuovi corpi di fabbrica, che vengono addossati all'edificio originario, costituendo un aggregato edilizio.

Fig. 4 - ABACO DELLE TIPOLOGIE

LARGHEZZA \ PROFONDITA'	A	A'	B	C	C'
1					
1.1					
1.2					
2					
2.1					



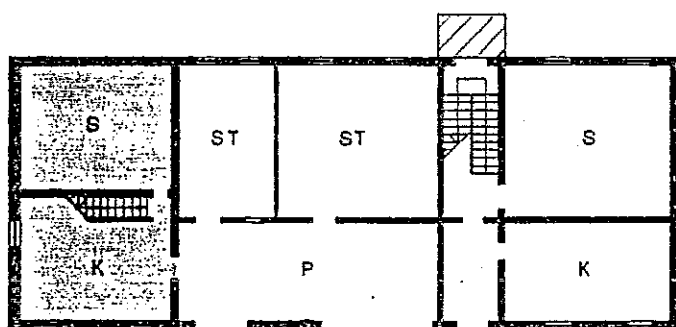
MODELLI BASE



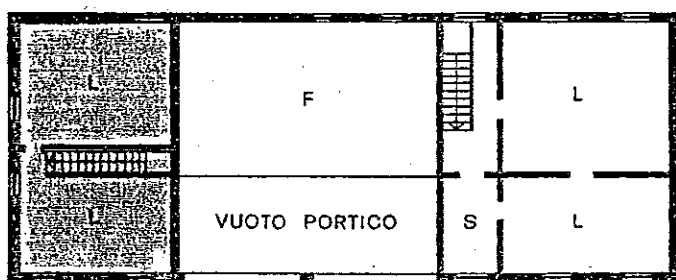
TIPOLOGIE PREVALENTI

Fig. 5 } - I MODELLI BASE

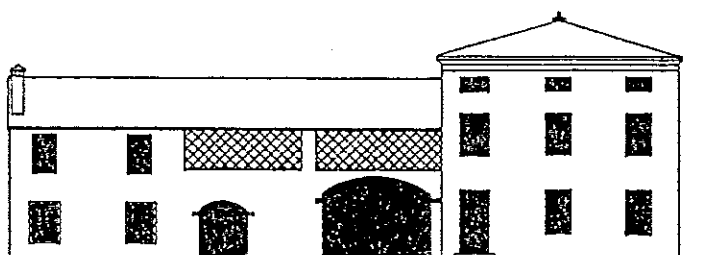
A-LA CASA A DUE VANI IN PROFONDITA'



PIANO TERRA

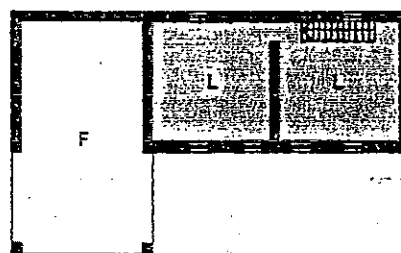
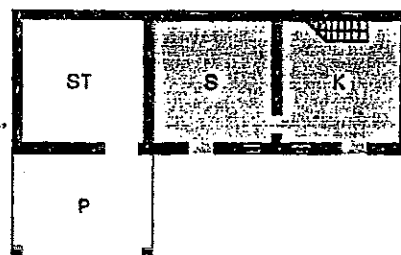


PIANO PRIMO



PROSPETTO

B-LA CASA DOPPIA



4.3 - I RUSTICI

4.3.1 - IL RAPPORTO CON LA RESIDENZA

Mentre la residenza presenta tipologie più regolari, e quindi più facilmente standardizzabili, le dimensioni e le tipologie dei rustici sono molto variabili, in quanto dipendono dall'ampiezza del fondo e dal tipo di coltura praticato.

Più che definire un repertorio degli annessi rustici, è quindi importante studiare il rapporto tra residenza ed annessi rustici, per valutare le possibilità di riuso residenziale del rustico.

Si possono distinguere tre casi:

1) Rustici incorporati in un unico edificio

La parte residenziale e quella adibita ad attività produttive (depositi e lavorazione) sono compenstrate e comprese nello stesso involucro edilizio.

La situazione, tipica delle zone con agricoltura povera o marginale, si presenta poco frequentemente nel territorio di Torri di Quartesolo.

2) Rustici addossati alla parte residenziale

La parte rustica, anche se contigua (in genere addossata) alla parte residenziale, risulta funzionalmente e formalmente separata da questa.

3) Rustici separati dall'edificio residenziale

I rustici sono separati dall'edificio residenziale, ed organizzati in un unico corpo di fabbrica, o in più corpi funzionalmente specializzati.

Questo caso è caratteristico delle aziende ad elevato potenziale agricolo, dove si richiedono più manufatti specializzati per le diverse attività.

4) Tipologie miste

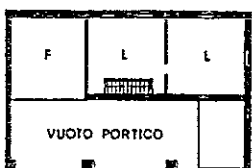
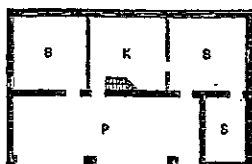
Si riscontra talvolta la presenza di tipologie miste, con un edificio principale comprendente la parte residenziale ed una parte adibita ad attività produttive, ed altri annessi rustici (in genere specializzati) in corpi di fabbrica separati.

- Fig. 6 - RAPPORTO RESIDENZA-RUSTICO
RUSTICO INCORPORATO NELL'EDIFICIO RESIDENZIALE

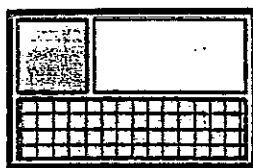
- Fig. 7 - RAPPORTO RESIDENZA-RUSTICO
RUSTICO ADDOSSATO ALL'EDIFICIO RESIDENZIALE

- Fig. 8 - RAPPORTO RESIDENZA-RUSTICO
RUSTICO CONTRAPPOSTO ALL'EDIFICIO RESIDENZIALE

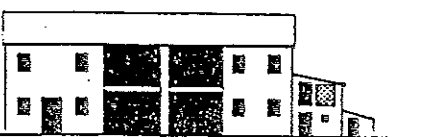
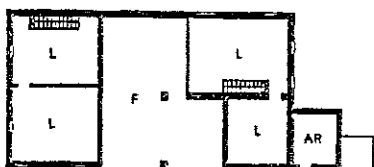
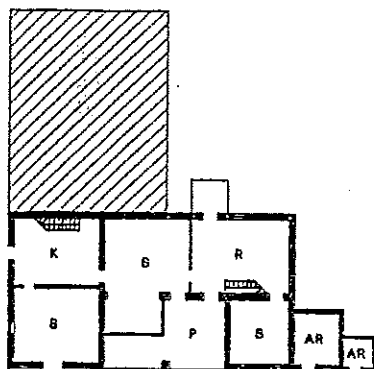
Fig. 6 }- RAPPORTO RESIDENZA-RUSTICO
RUSTICO INCORPORATO NELL'EDIFICIO RESIDENZIALE



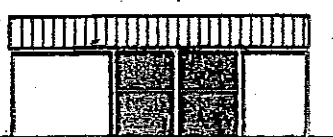
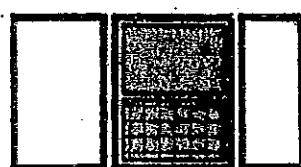
RILIEVO



SCHEMA TIPOLOGICO

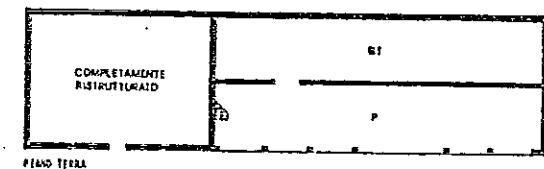


RILIEVO

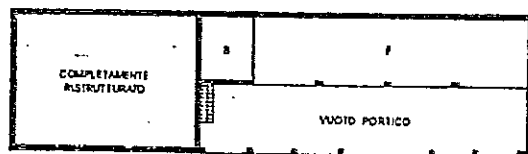


SCHEMA TIPOLOGICO

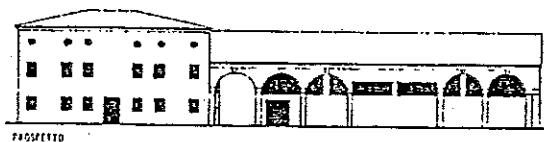
Fig. 7 } - RAPPORTO RESIDENZA-RUSTICO
RUSTICO ADOSSATO ALL'EDIFICIO RESIDENZIALE



PIANO TERRA

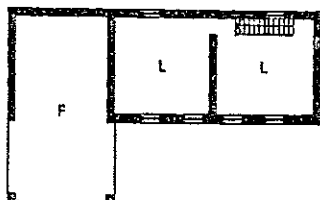
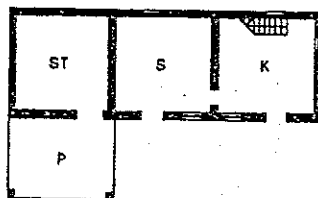


PIANO PRIMO

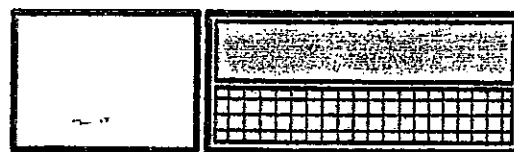


PROSPETTO

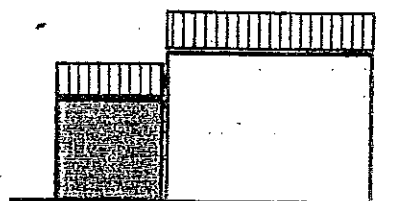
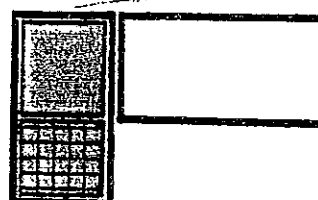
PLANIMETRIA



PLANIMETRIA

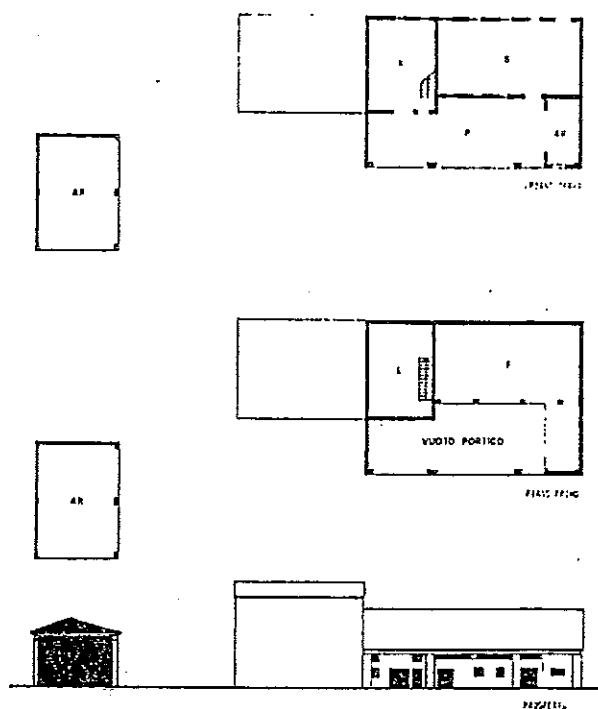


SCHEMA TIPOLOGICO

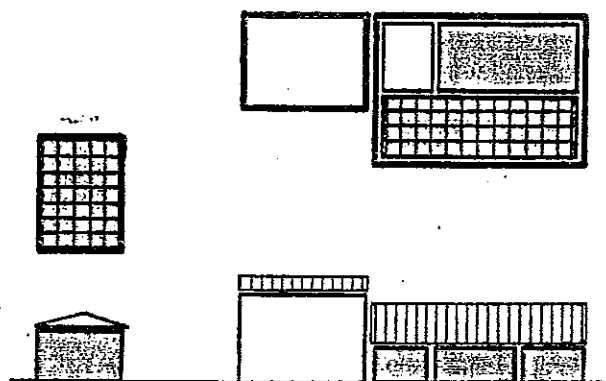


SCHEMA TIPOLOGICO

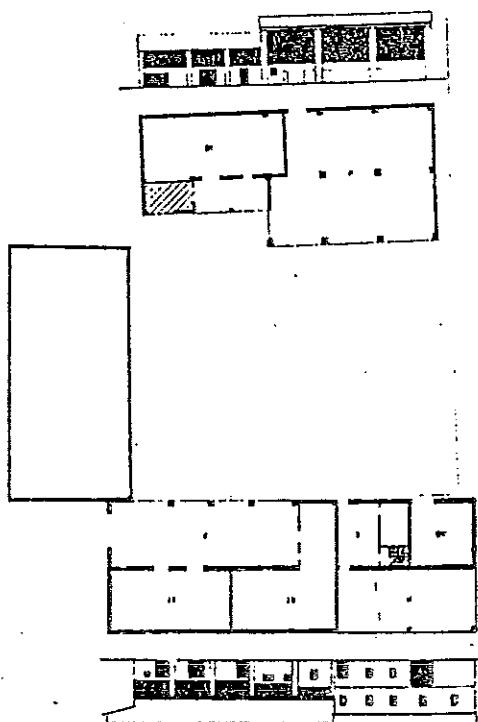
Fig. 8 } RAPPORTO RESIDENZA-RUSTICO
RUSTICO CONTRAPPONTO ALL'EDIFICIO RESIDENZIALE



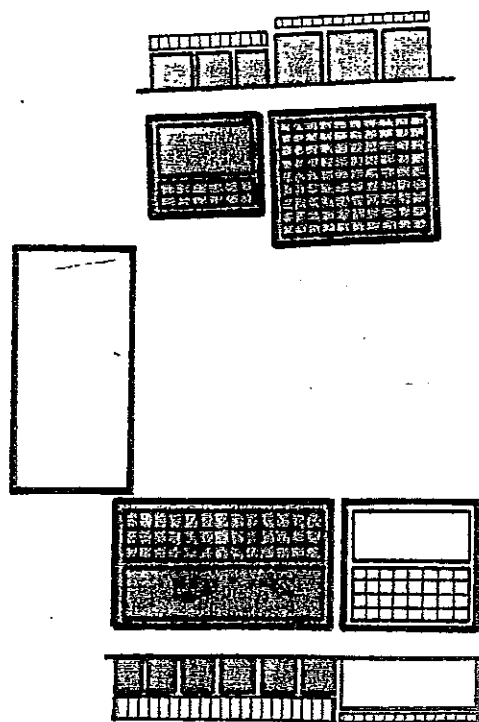
PLANIMETRIA



SCHEMA TIPOLOGICO



PLANIMETRIA



SCHEMA TIPOLOGICO

4.3.2 - LE TIPOLOGIE

Vengono esclusi dal repertorio gli annessi rustici di piccola dimensione e scarso interesse, compresi nella parte residenziale; come ad esempio cantine, piccoli depositi attrezzati o prodotti agricoli, granai, ecc., che si possono considerare come vani dell'edificio principale, utilizzati con funzioni non residenziali. Altrettanto dicasi per i ricoveri per gli animali domestici (pollai, conigliere, porcili, ecc.), costituiti in genere da manufatti precari, realizzati con materiali poveri e di risulta. Per quanto riguarda i rustici si sono rilevati cinque tipi base fig. 9:

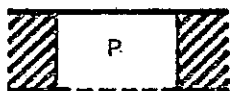
- R/1) Rustico costituito da un unico vano, parzialmente o totalmente aperto (barco o barchessa) usato come fienile e/o ricovero macchine agricole.
- R/2) Rustico a corpo semplice, a due piani, costituito al piano terra da un portico, quasi sempre aperto su un solo lato, e al primo piano da un fienile, anch'esso aperto solamente sul prospetto principale.
- R/3) Rustico a corpo semplice, a due piani, costituito al piano terra da una stalla, e al piano primo da un fienile, aperto sul fronte principale.
- R/4) Rustico a corpo doppio, a due piani, costituito al piano terra da una stalla e da un portico, al piano primo da un fienile solo sopra la stalla, il portico è a doppia altezza e spesso presenta una serie di aperture voltate ad arco.
- R/5) Rustico a corpo doppio, a due piani, costituito al piano terra da una stalla e da un portico, al piano primo da un fienile esteso anche sopra il portico.

Per quanto riguarda i moduli dimensionali, si è riscontrata una estrema variabilità nella dimensione longitudinale, determinata dalle esigenze di spazio richieste dalle dimensioni e tipologie aziendali; per la dimensione trasversale le dimensioni sono imposte da vincoli strutturali, per cui si rileva una larghezza media di 5 - 6 m.

Fig. 9 - RUSTICI:
TIPI BASE

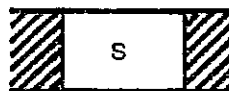


TIPO R/1
FIENILE (BARCO
O BARCHESSA)



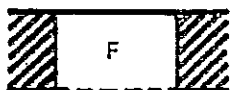
PIANO TERRA

TIPO R/2
PORTICO E FIENILE

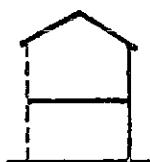


PIANO TERRA

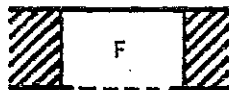
TIPO R/3
STALLA E FIENILE



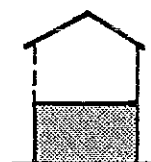
PIANO PRIMO



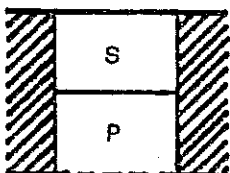
SEZIONE



PIANO PRIMO

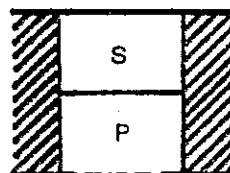


SEZIONE



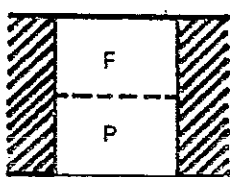
PIANO TERRA

TIPO R/4
STALLA, PORTICO
FIENILE

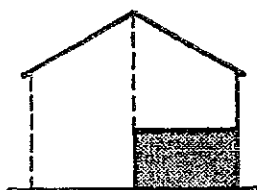


PIANO TERRA

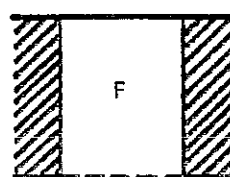
TIPO R/5
STALLA, PORTICO
FIENILE



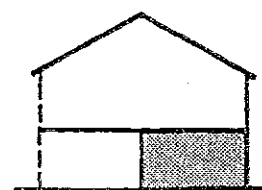
PIANO PRIMO



SEZIONE



PIANO PRIMO



SEZIONE



spazio chiuso

4.4 - L'AREA DI PERTINENZA

Tutti i centri aziendali sono dotati di un'area di pertinenza, a diretto servizio delle attività residenziali e produttive ed in rapporto diretto, funzionale e morfologico, con gli edifici, residenziali e produttivi; anche catastalmente essa costituisce un mappale con lo stesso numero dell'edificio principale al quale viene aggregata.

L'area di pertinenza è in genere suddivisa in spazi funzionali specializzati: lavorazione e deposito provvisorio dei prodotti agricoli (talvolta pavimentata), spazio di movimento e manovra, orto per l'autoconsumo familiare, giardino, ecc. (fig. 2 e 3).

A differenza di quanto succede con gli edifici, per le aree di pertinenza non sono riscontrabili moduli standardizzati, anche se sono in rapporto diretto con la dimensione degli edifici e sono disposte sempre sul lato che gode del miglior soleggiamento.

Un ruolo particolarmente importante lo assume nelle tipologie "a corte", in cui lo spazio scoperto diventa il fulcro funzionale e formale di tutto il sistema.

4.5 - NORMATIVA URBANISTICA

4.5.1 - NORME PER LA CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DEGLI EDIFICI

1 - DESCRIZIONE

Le classi tipologiche riportate nei precedenti paragrafi ed esemplificate nelle tavole allegate, si riferiscono a schemi teorici, desunti da una applicazione rigorosa delle regole modulari fondamentali.

Nella realtà, gli edifici quasi mai corrispondono esattamente ai modelli teorici, in quanto sono stati oggetto nel tempo di interventi di trasformazione, che ne hanno alterato parzialmente l'impianto.

Numerose sono anche le varianti tipologiche agli schemi teorici, determinate da esigenze spesso diverse, quali la necessità di aderire alle caratteristiche morfologiche del sito, l'obbligo di rispettare i confini di proprietà, la ricerca di migliori condizioni di soleggiamento, ecc.

Le tavole che seguono illustrano una ampia casistica di modifiche e varianti agli schemi teorici, evidenziando altresì la ricchezza di soluzioni funzionali e formali caratteristica dell'edilizia di base.

Una operazione preliminare di classificazione tipologica di tutti gli edifici di interesse storico-ambientale presenti nel territorio rurale appare quindi impossibile, considerata la mole di lavoro - e quindi i tempi ed i costi - che essa richiederebbe.

Si rende quindi indispensabile, al fine dell'applicazione del "Prontuario", che, in sede di redazione del progetto edilizio venga allegato uno studio, che, evidenziando le caratteristiche morfologiche del sito e quelle tipologiche dell'edificio nonché le trasformazioni subite, sia in grado di proporre con documentate motivazioni l'attribuzione dell'edificio ad una delle classi tipologiche segnalate nel "Prontuario"; facendo quindi scattare la conseguente normativa.

2 - NORMATIVA

- 1) I progetti di interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico-ambientale devono allegare uno studio corredato da adeguata documentazione dal quale risultino:

- a) le caratteristiche morfologiche del contesto ambientale;
- b) le caratteristiche tipologiche, architettoniche ed edilizie dell'edificio.

Sulla base di questi elementi viene proposta l'attribuzione dell'edificio ad una delle classi tipologiche segnalate nel presente prontuario; e vengono di conseguenza applicati gli indirizzi, direttive, prescrizioni e vincoli ad essa afferenti.

- 2) Nel caso non fosse possibile arrivare ad una attribuzione tipologica non dubbia, il progetto dovrà riportare uno studio analitico nel quale, secondo la metodologia generale contenuta nel "Prontuario", si arriva alla individuazione della tipologia ed alle conseguenti proposte progettuali.

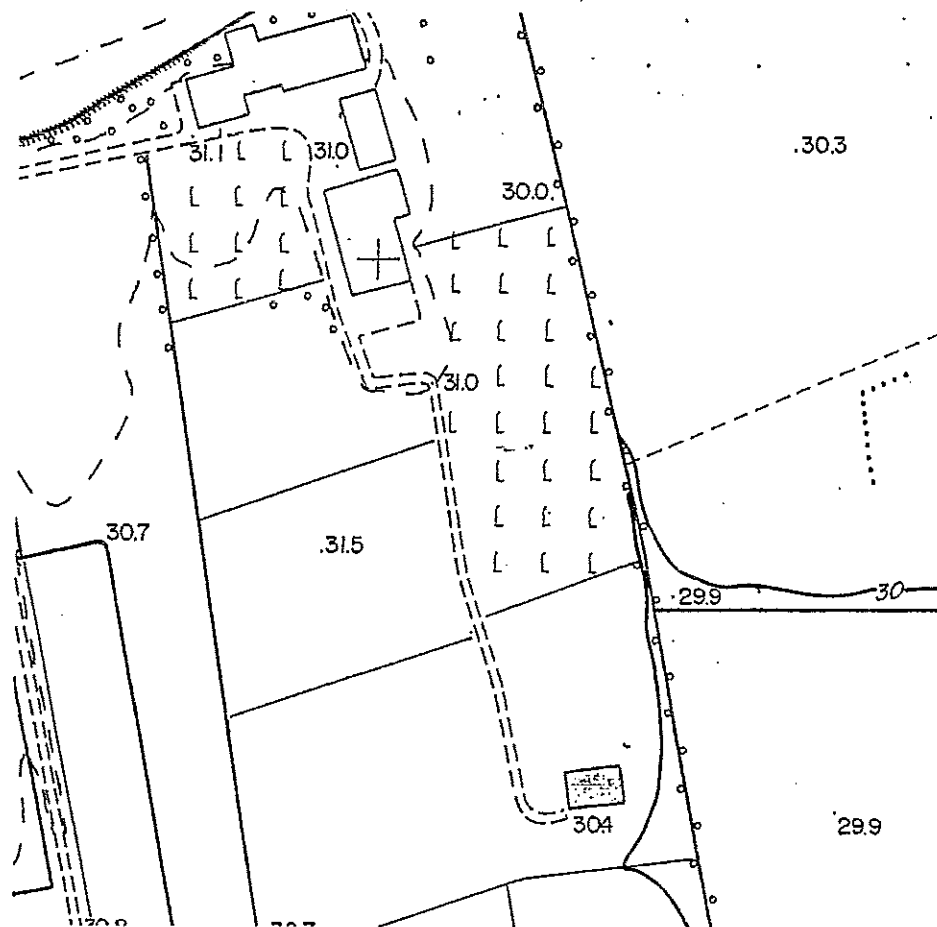
3 - RIFERIMENTI

- Fig. 10.1 - EDIFICIO IN VIA ALTURE
- Fig. 10.2 - EDIFICIO IN VIA ALTURE
- Fig. 11.1 - EDIFICIO IN VIA STRADONA
- Fig. 11.2 - EDIFICIO IN VIA STRADONA
- Fig. 12.1 - EDIFICIO IN VIA MARCONI
- Fig. 12.2 - EDIFICIO IN VIA MARCONI
- Fig. 13.1 - EDIFICIO IN VIA DAL PONTE
- Fig. 13.2 - EDIFICIO IN VIA DAL PONTE
- Fig. 14.1 - EDIFICIO IN VIA VALPRATO
- Fig. 14.2 - EDIFICIO IN VIA VALPRATO
- Fig. 15.1 - EDIFICIO IN VIA CASTELLETTO
- Fig. 15.2 - EDIFICIO IN VIA CASTELLETTO
- Fig. 16.1 - EDIFICIO IN VIA DELLE CASONE
- Fig. 16.2 - EDIFICIO IN VIA DELLE CASONE

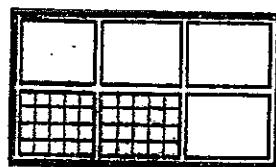
- 17.1 - EDIFICIO IN VIA PO
- 17.2 - EDIFICIO IN VIA PO
- 18.1 - EDIFICIO IN VIA ALTURE
- 18.2 - EDIFICIO IN VIA ALTURE
- 19.1 - EDIFICIO IN VIA CHIESA VECCHIA
- 19.2 - EDIFICIO IN VIA CHIESA VECCHIA
- 20.1 - EDIFICIO IN VIA CHIESETTA
- 20.2 - EDIFICIO IN VIA CHIESETTA
- 21.1 - EDIFICIO IN VIA CHIESETTA
- 21.2 - EDIFICIO IN VIA CHIESETTA

Fig. 10.1 - EDIFICIO IN VIA ALTURE

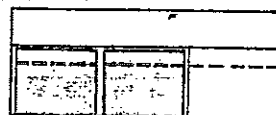
PLANIMETRIA



SCHEMA TIPOLOGICO

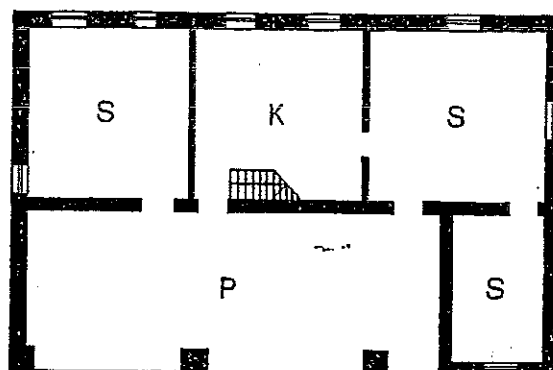


PIANTA



PROSPETTO

Fig. 10.2 - EDIFICIO IN VIA ALTURE



PIANO TERRA

LEGENDA

K CUCINA

L LETTO

S STANZA

ST STALLA

F FIENILE

G GRANAIO

P PORTICO

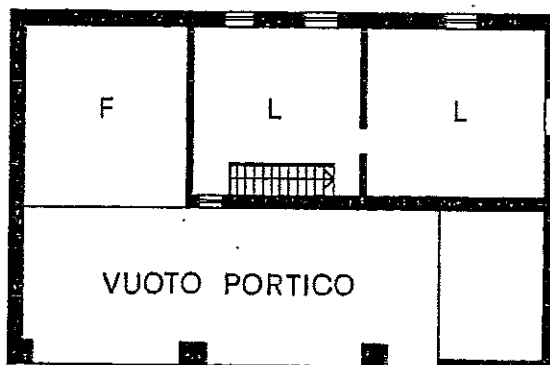
AR ANNESSO RUSTICO

C CANTINA

M MAGAZZINO

▨ SUPERFETTAZIONE

A.S. AGGIUNTA SUCCESSIVA



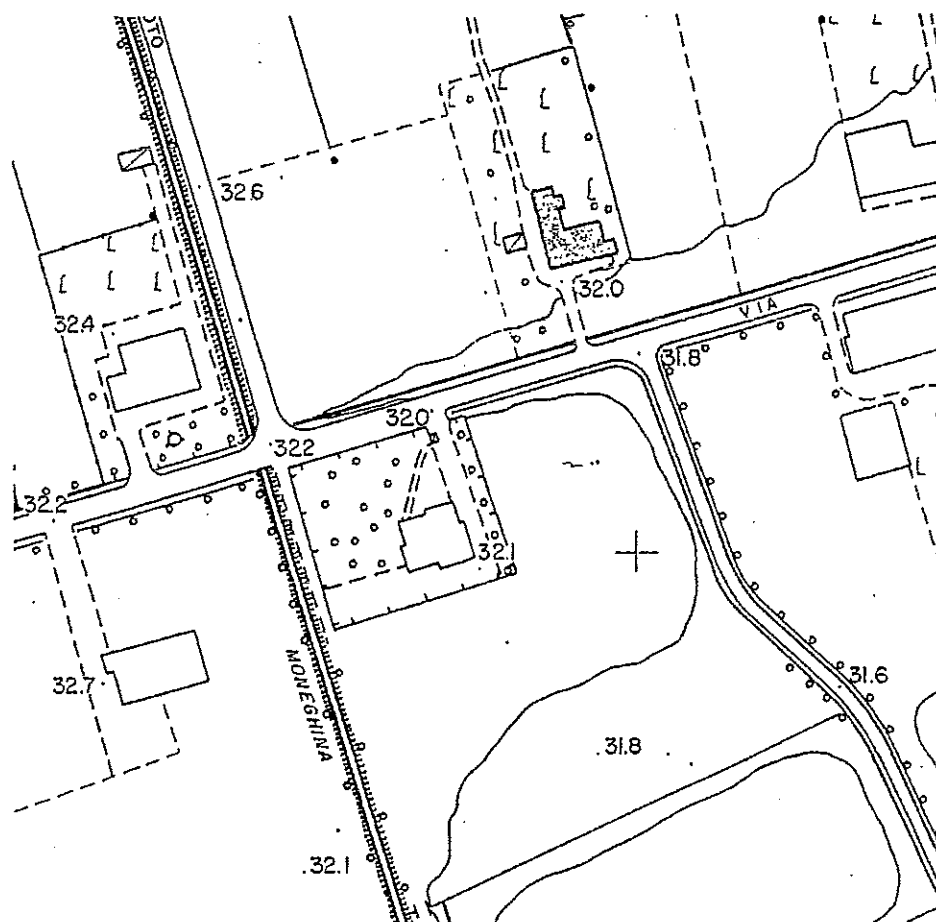
PIANO PRIMO



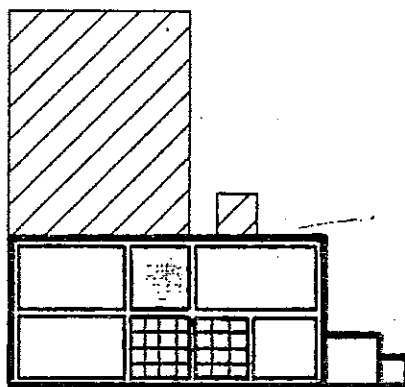
PROSPETTO

Fig. 11.1 - EDIFICIO IN VIA STRADONA

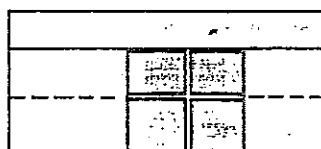
PLANIMETRIA



SCHEMA TIPOLOGICO

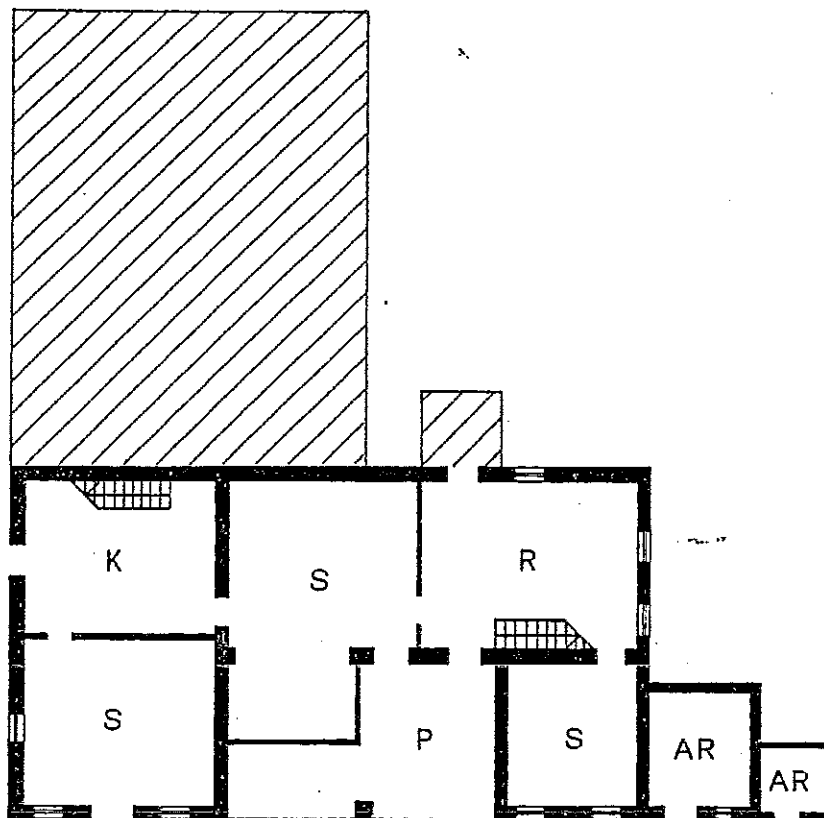


PIANTA

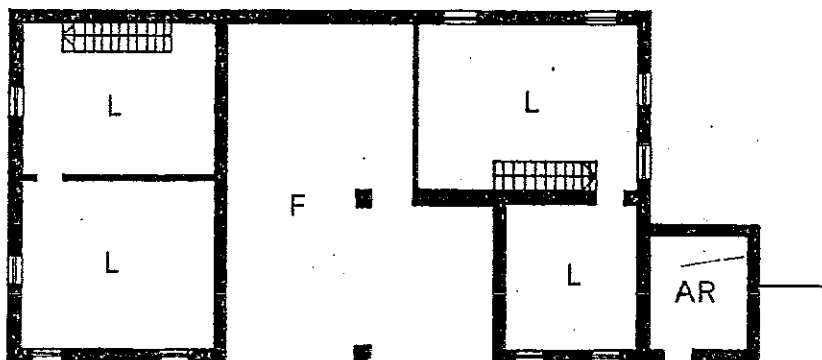


PROSPETTO

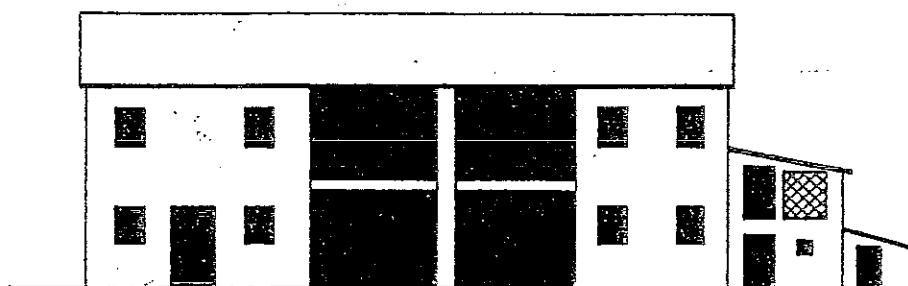
Fig. 11.2 - EDIFICIO IN VIA STRADONA



PIANO TERRA



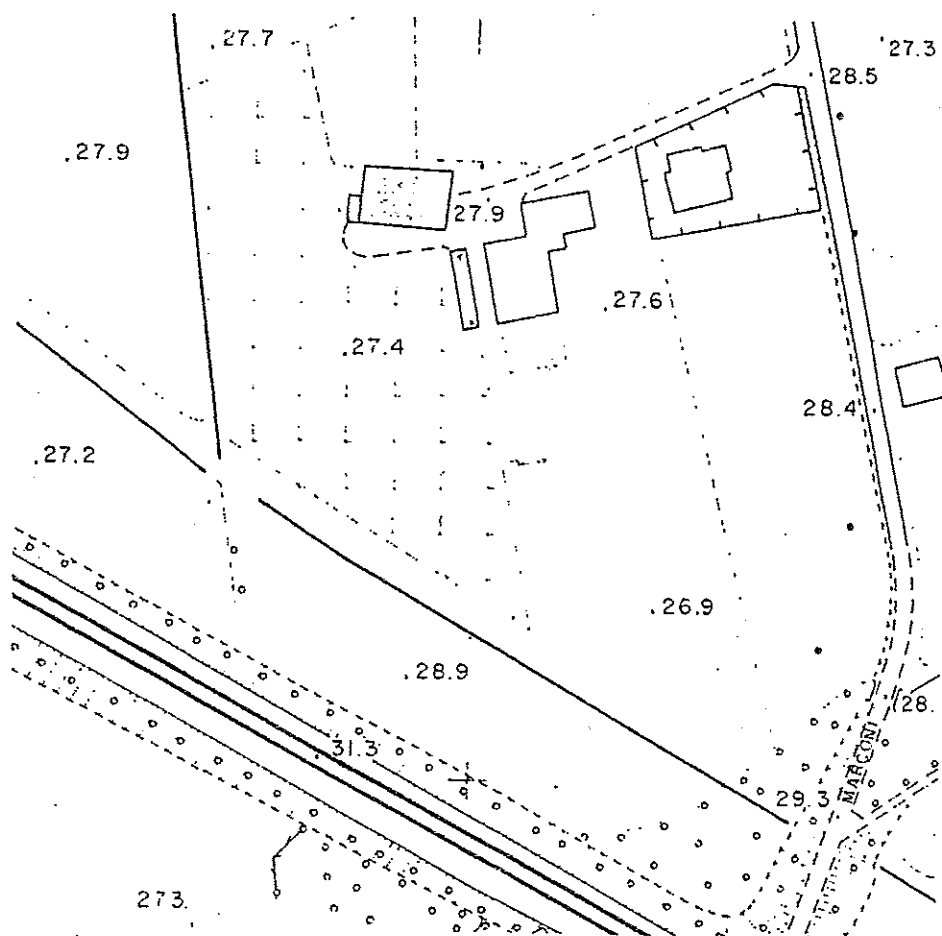
PIANO PRIMO



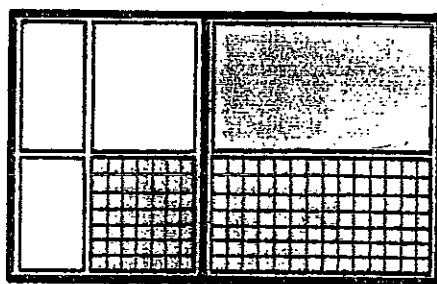
PROSPETTO

Fig. 12.1 - EDIFICIO IN VIA MARCONI

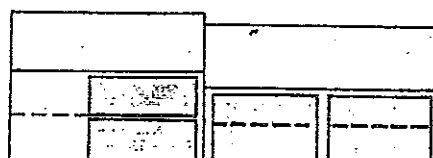
PLANIMETRIA



SCHEMA TIPOLOGICO

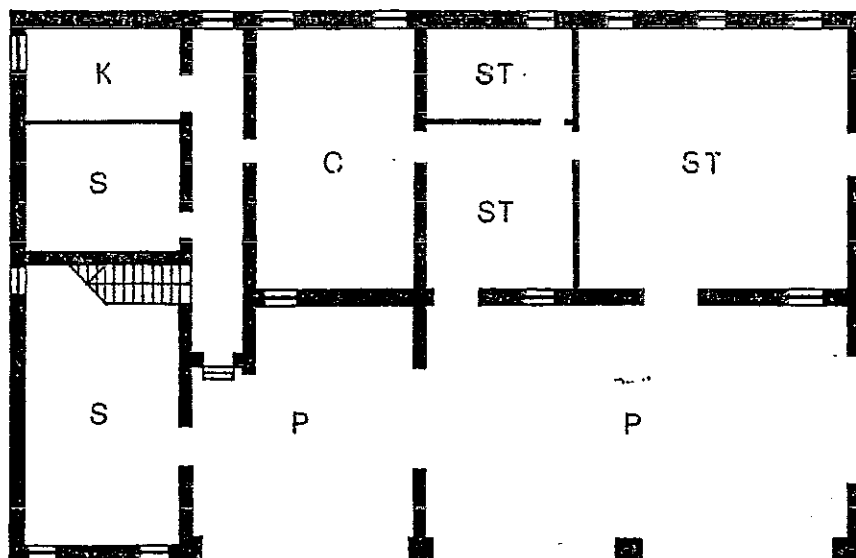


PIANTA

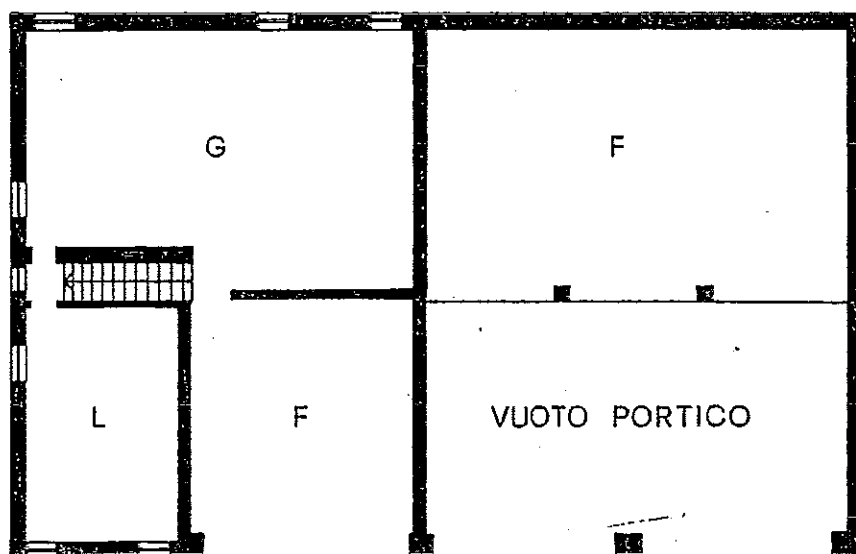


PROSPETTO

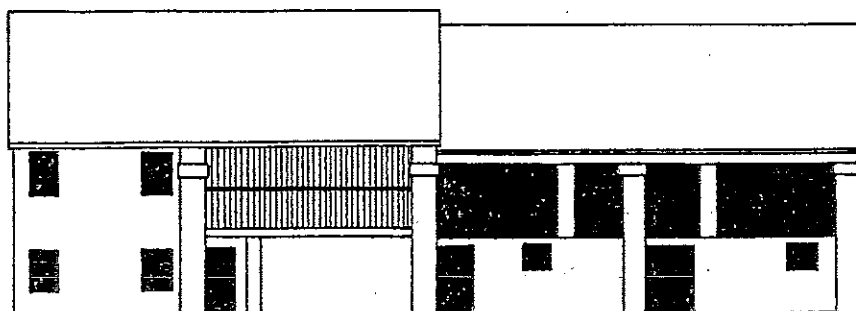
Fig. 12.2 - EDIFICIO IN VIA MARCONI



PIANO TERRA



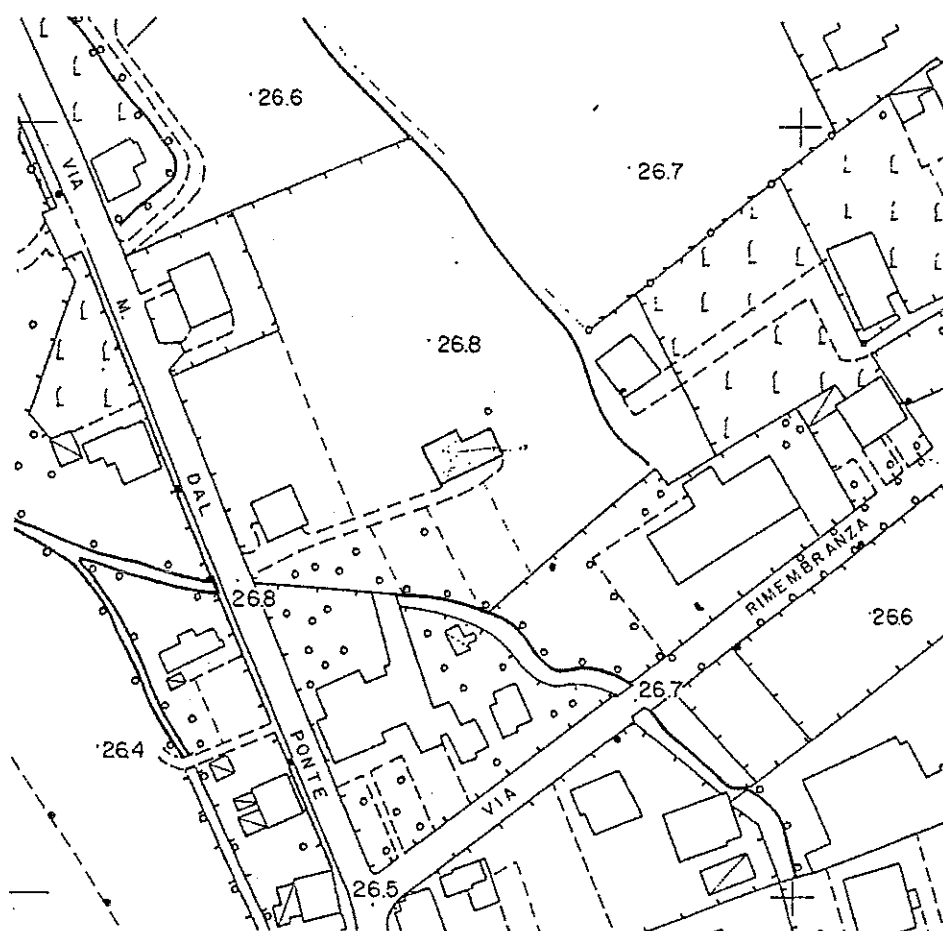
PIANO PRIMO



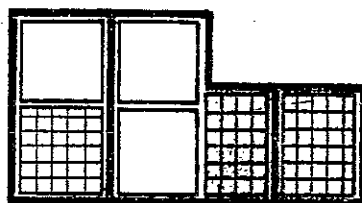
PROSPETTO

Fig. 13.1 - EDIFICIO IN VIA DAL PONTE

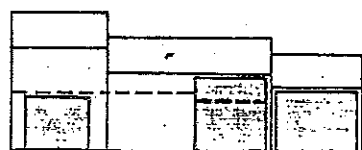
PLANIMETRIA



SCHEMA TIPOLOGICO

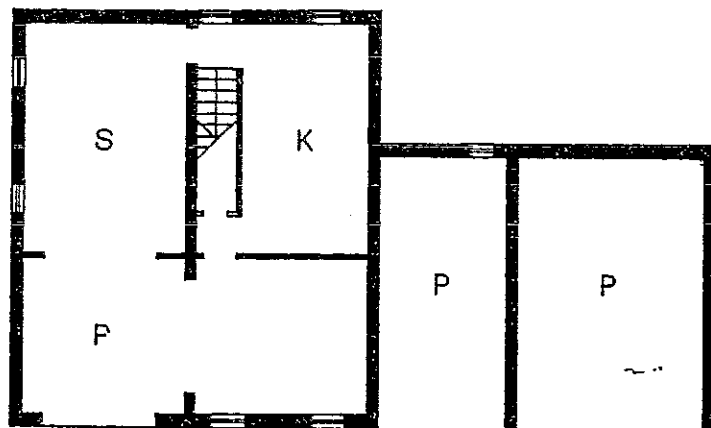


PIANTA

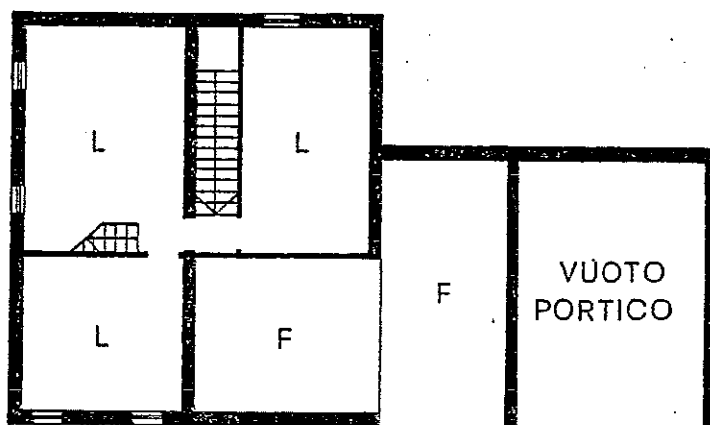


PROSPETTO

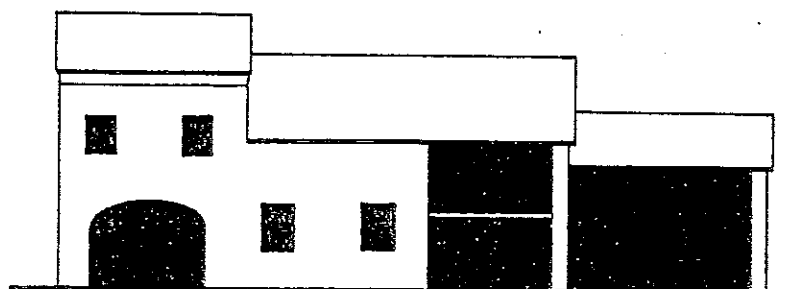
Fig. 13.2 - EDIFICIO IN VIA DAL PONTE



PIANO TERRA



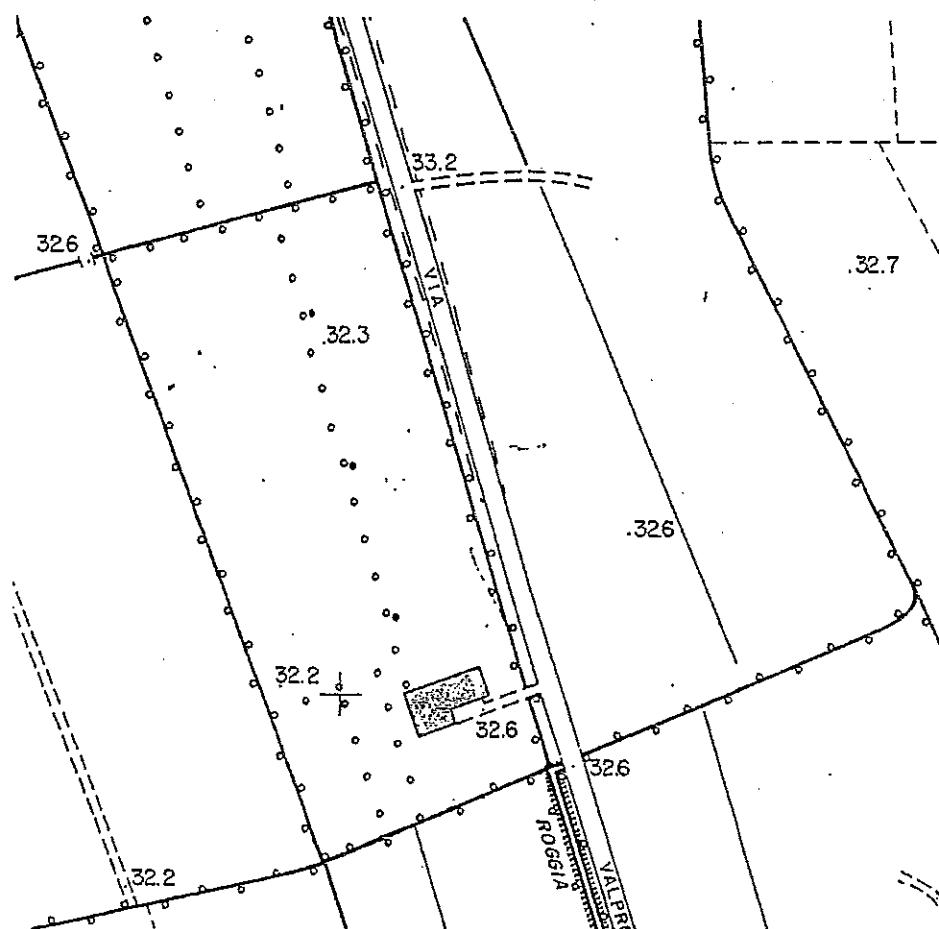
PIANO PRIMO



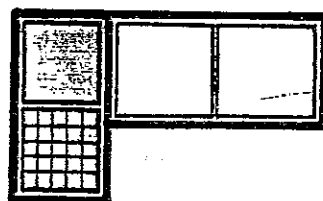
PROSPETTO

Fig. 14.1 - EDIFICIO IN VIA VALPRATO

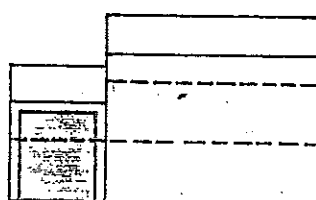
PLANIMETRIA



SCHEMA TIPOLOGICO

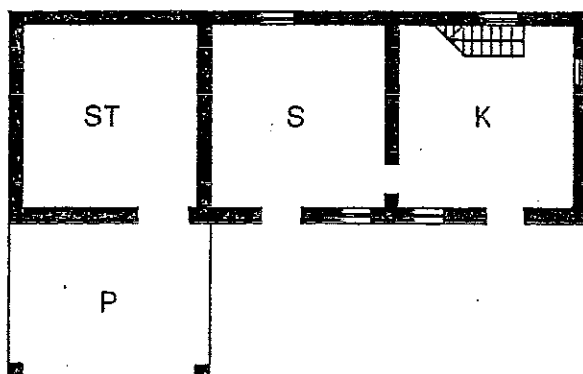


PIANTA

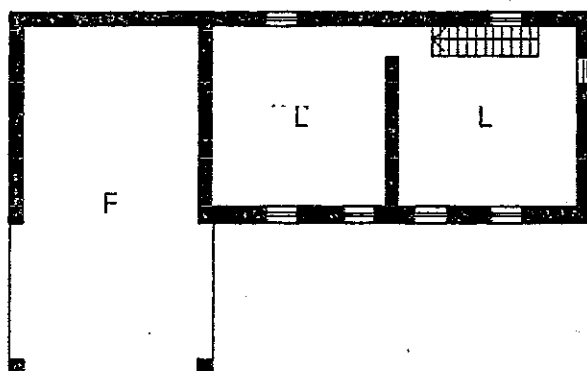


PROSPETTO

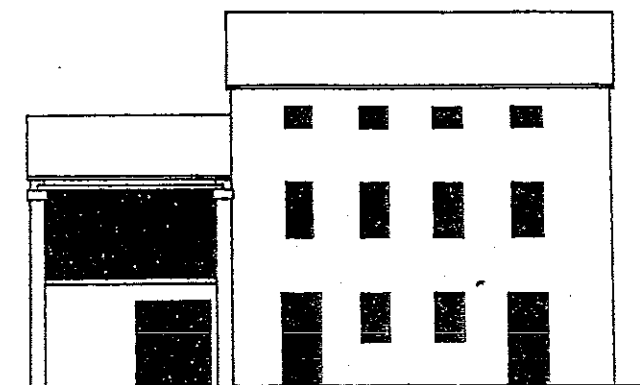
Fig. 14.2 - EDIFICIO IN VIA VALPRATO



PIANO TERRA



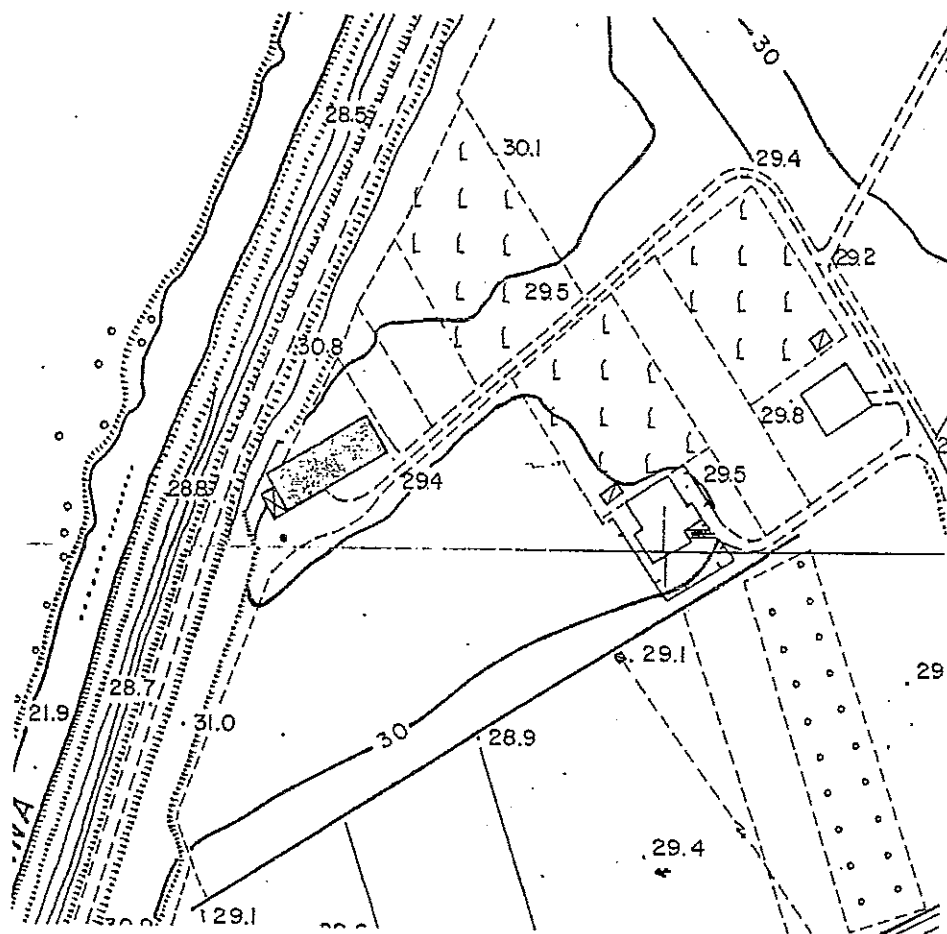
PIANO PRIMO



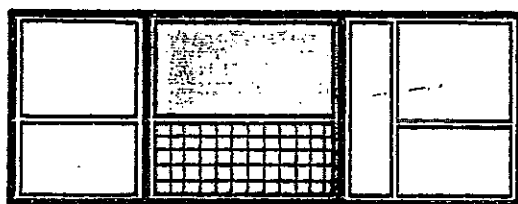
PROSPETTO

Fig. 15.1 - EDIFICIO IN VIA CASTELLETTO

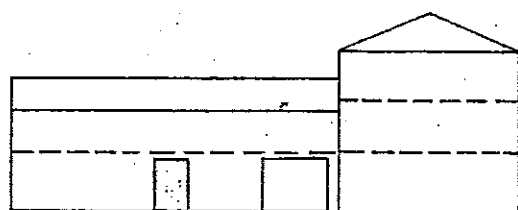
;PLANIMETRIA



SCHEMA TIPOLOGICO

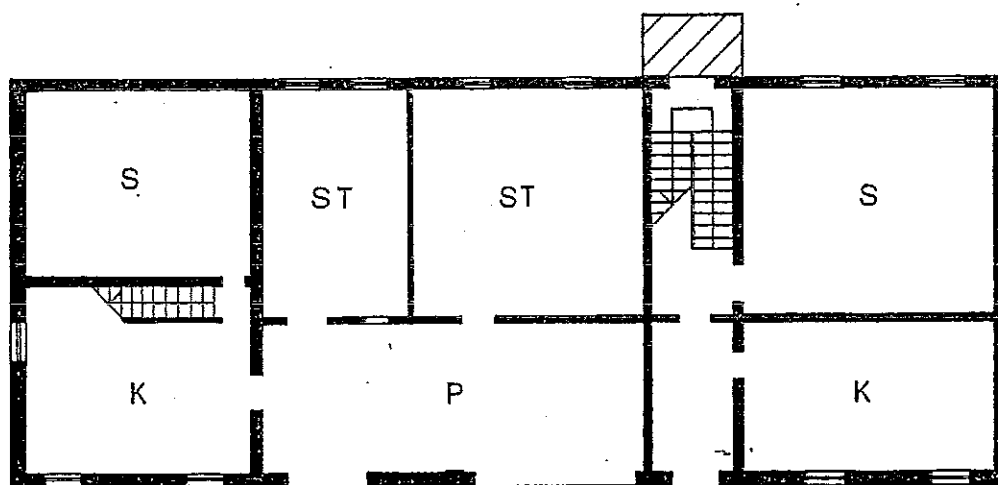


PIANTA

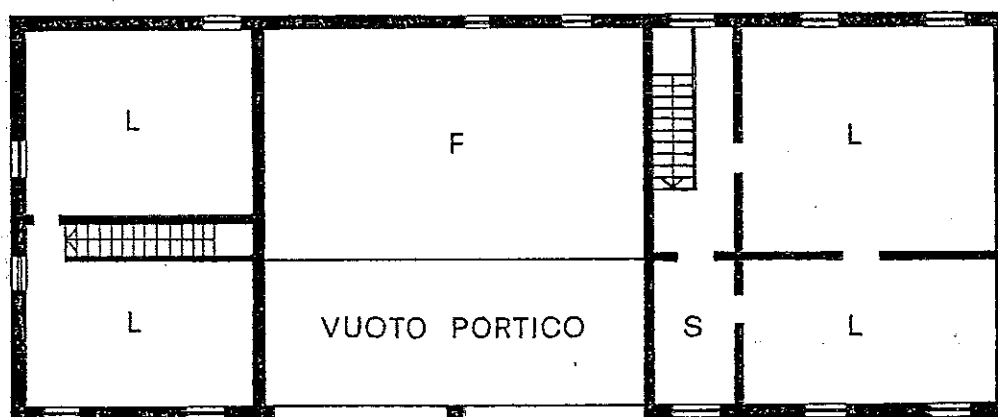


PROSPETTO

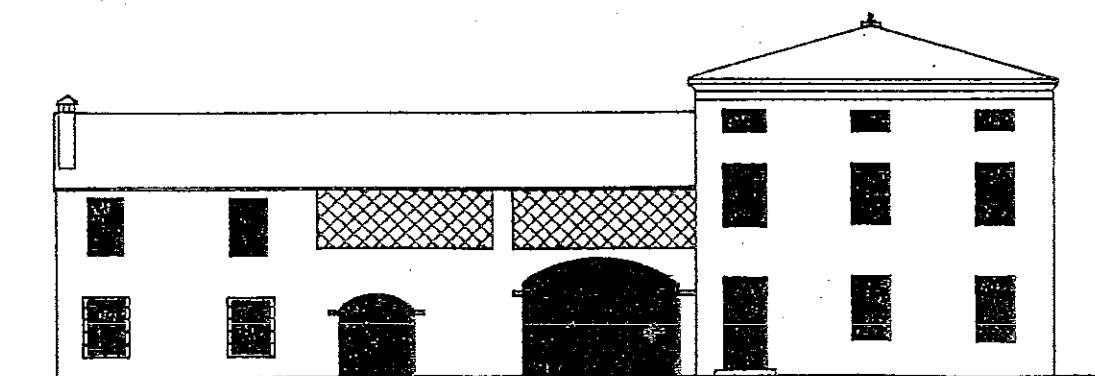
Fig. 15.2 - EDIFICIO IN VIA CASTELLETTO



PIANO TERRA



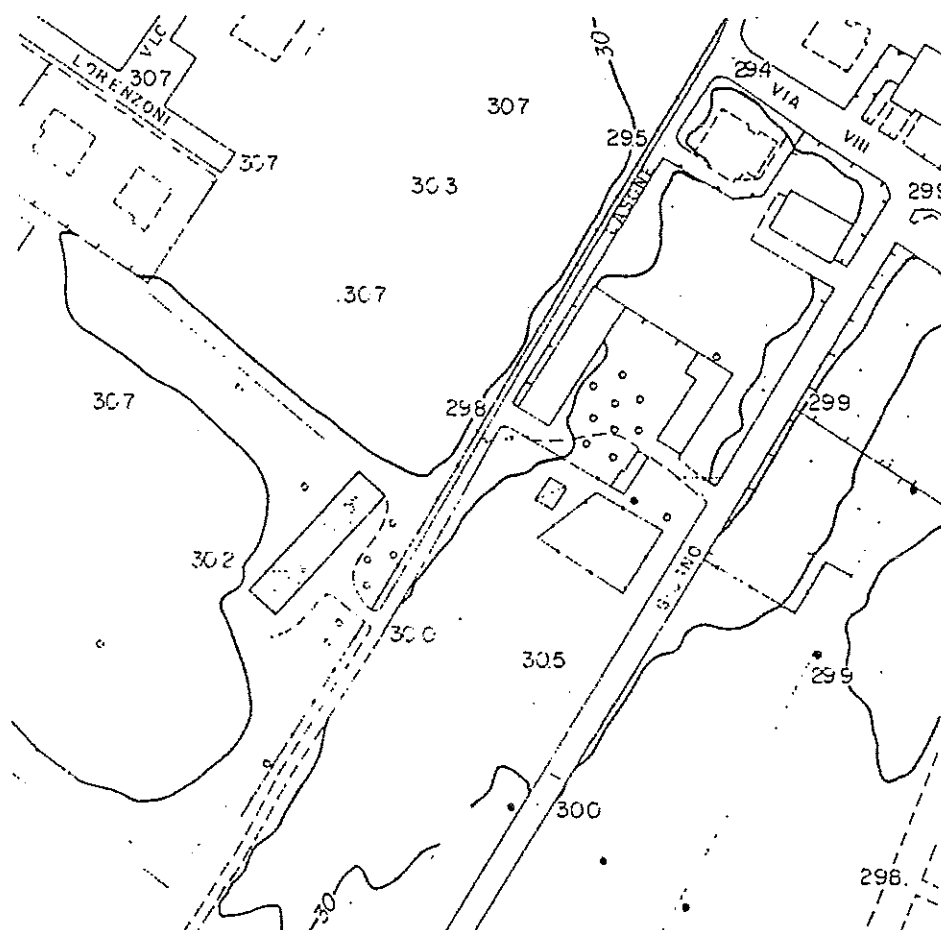
PIANO PRIMO



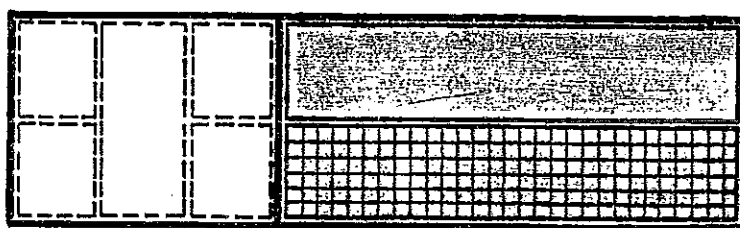
PROSPETTO

Fig. 16.1 - EDIFICIO IN VIA DELLE CASONE

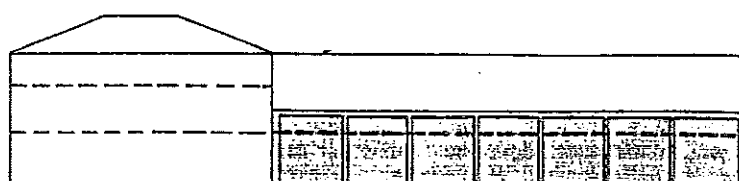
PLANIMETRIA



SCHEMA TIPOLOGICO

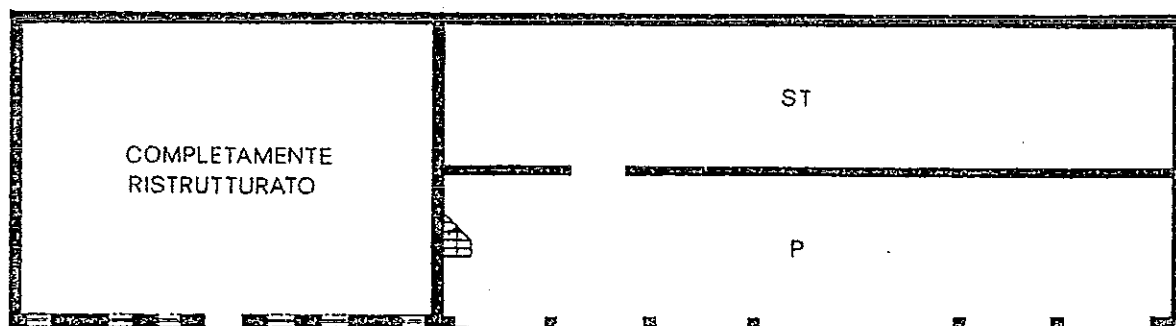


PIANTA

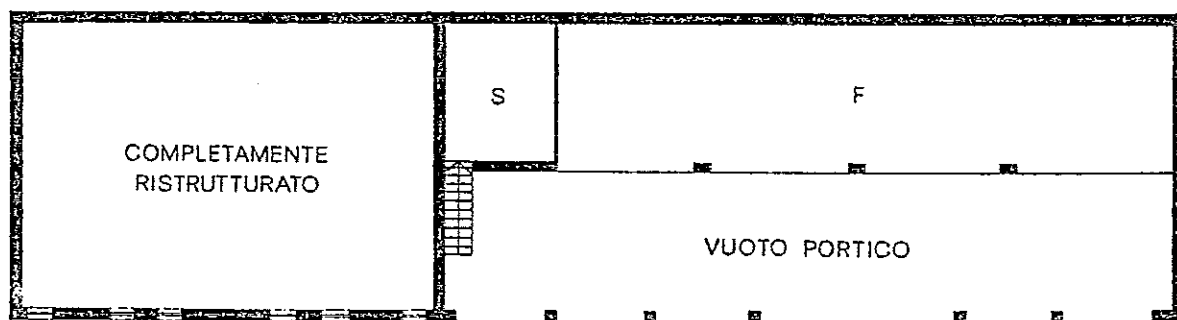


PROSPETTO

Fig. 16.2 - EDIFICIO IN VIA DELLE CASONE



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

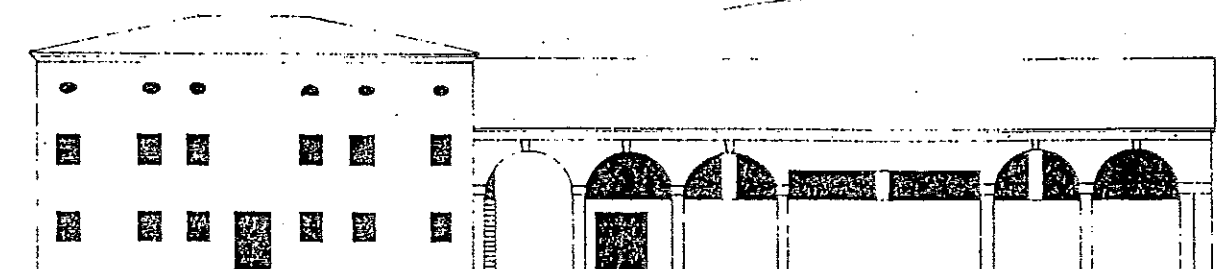
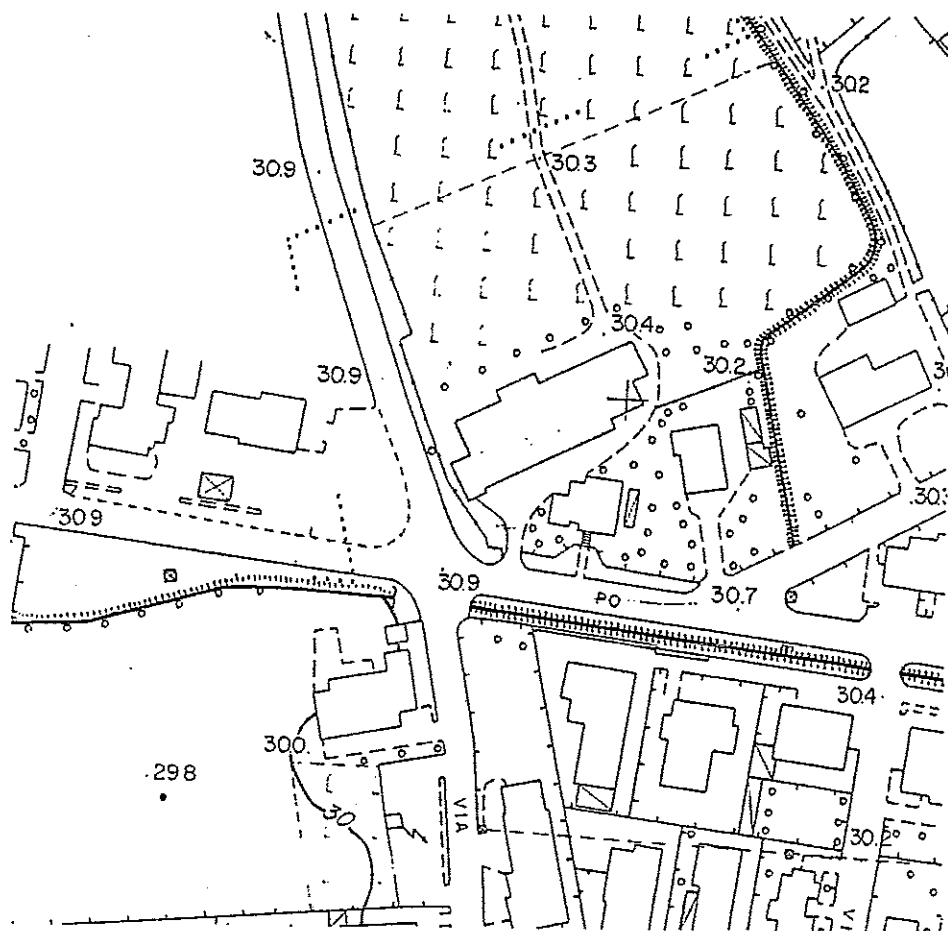


Fig. 17.1 - EDIFICIO IN VIA PO

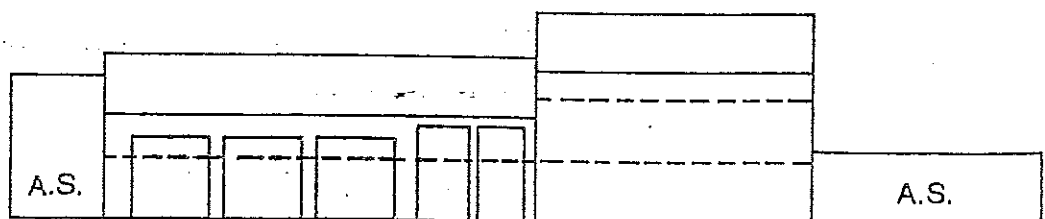
PLANIMETRIA



SCHEMA TIPOLOGICO



PIANTA



PROSPETTO

Fig. 17.2 - EDIFICIO IN VIA PO

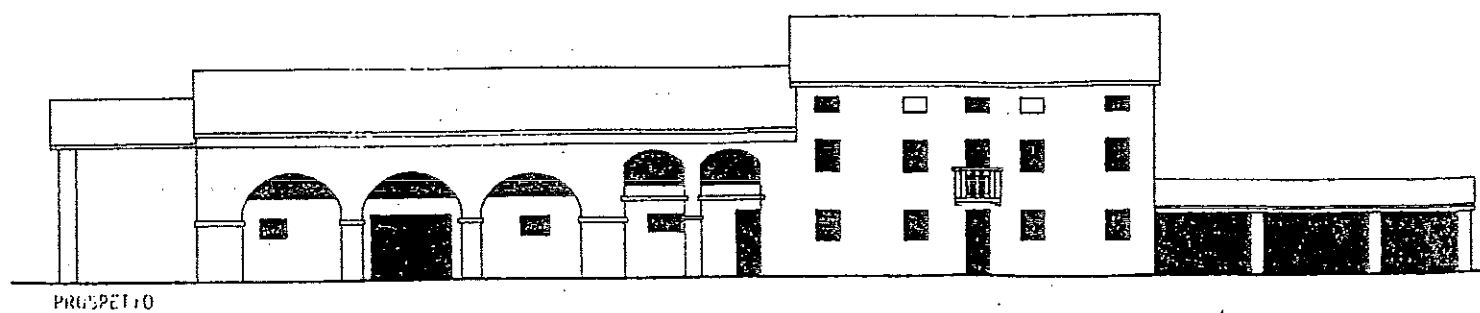
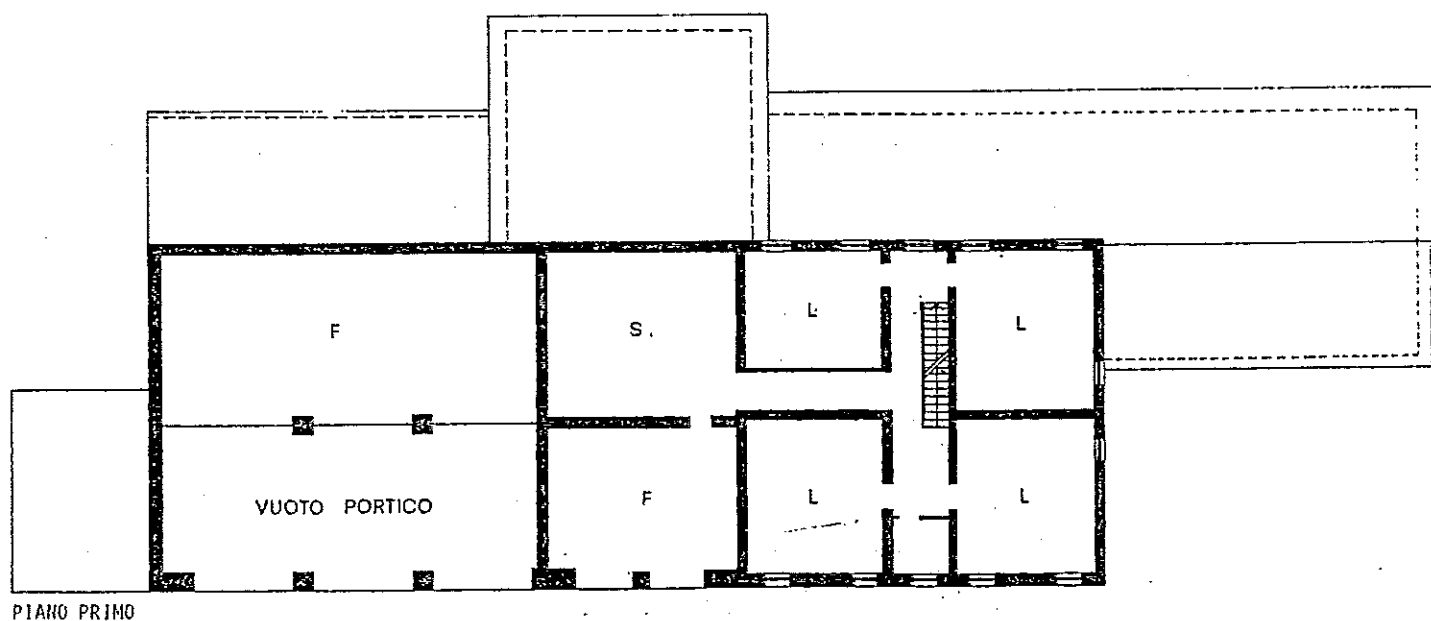
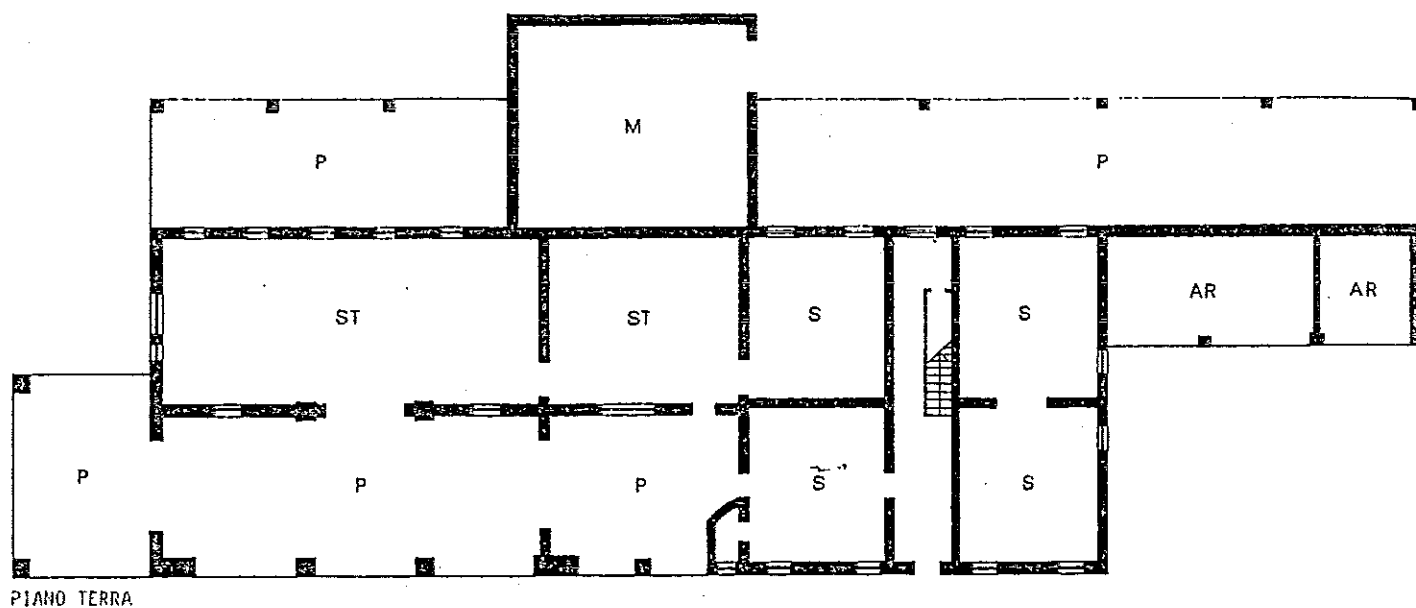
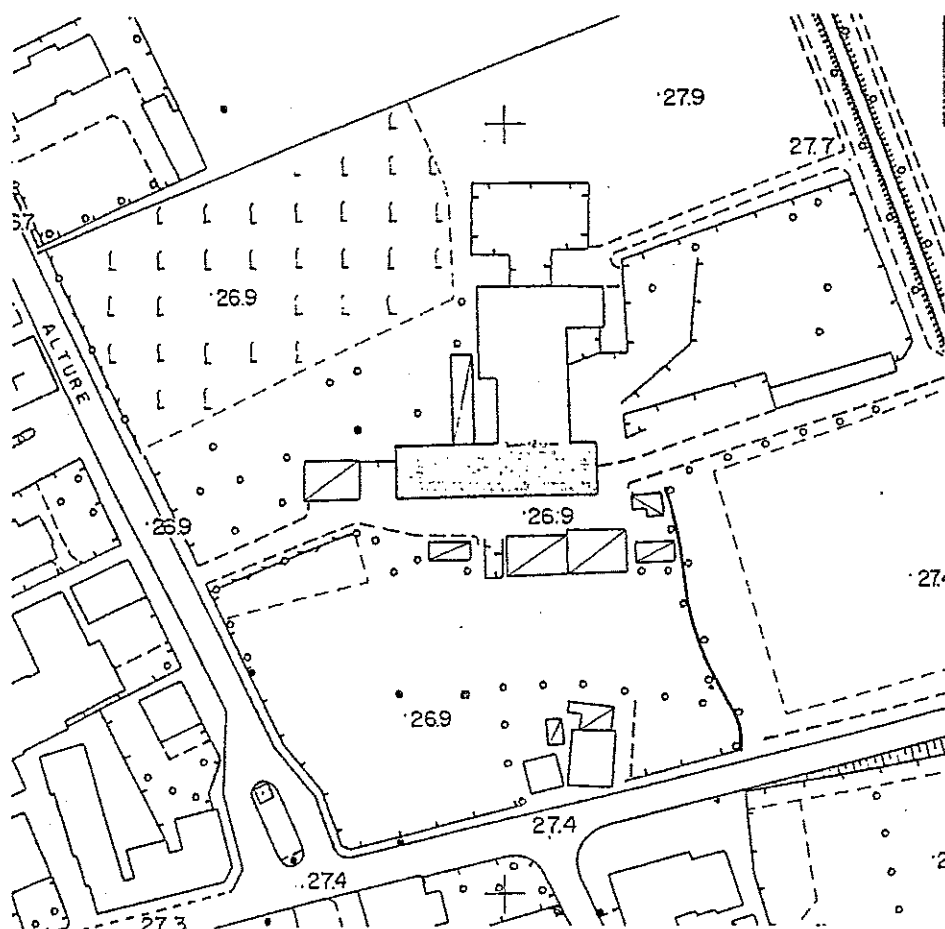
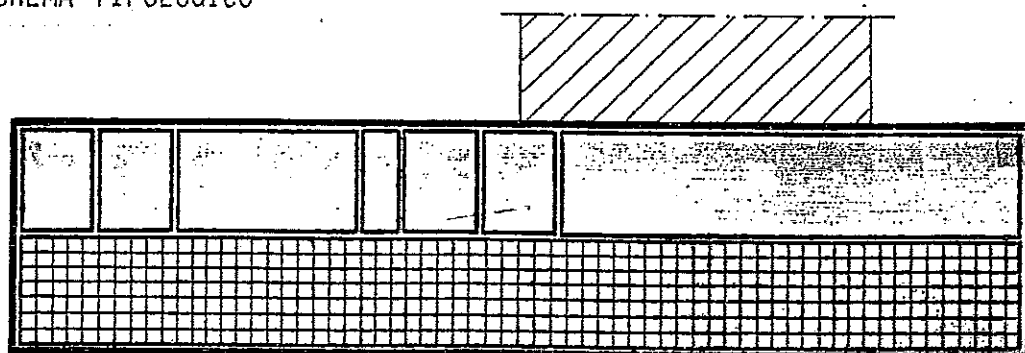


Fig. 18.1 - EDIFICIO IN VIA ALTURE

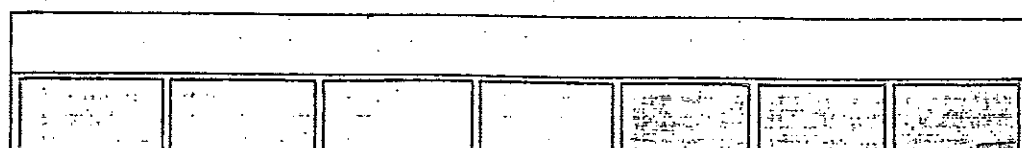
PLANIMETRIA



SCHEMA TIPOLOGICO



PIANTA



PROSPETTO

Fig. 18.2 - EDIFICIO IN VIA ALTURE

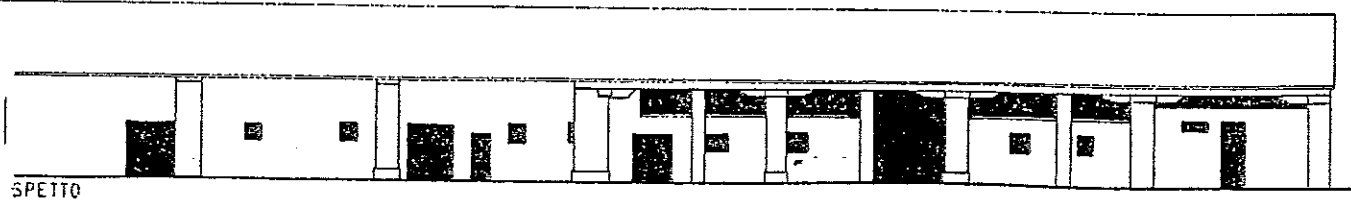
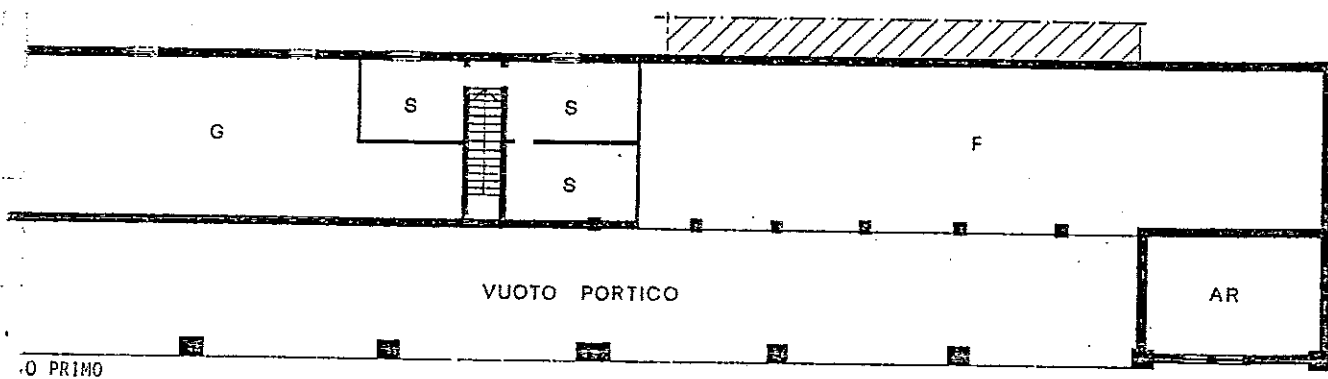
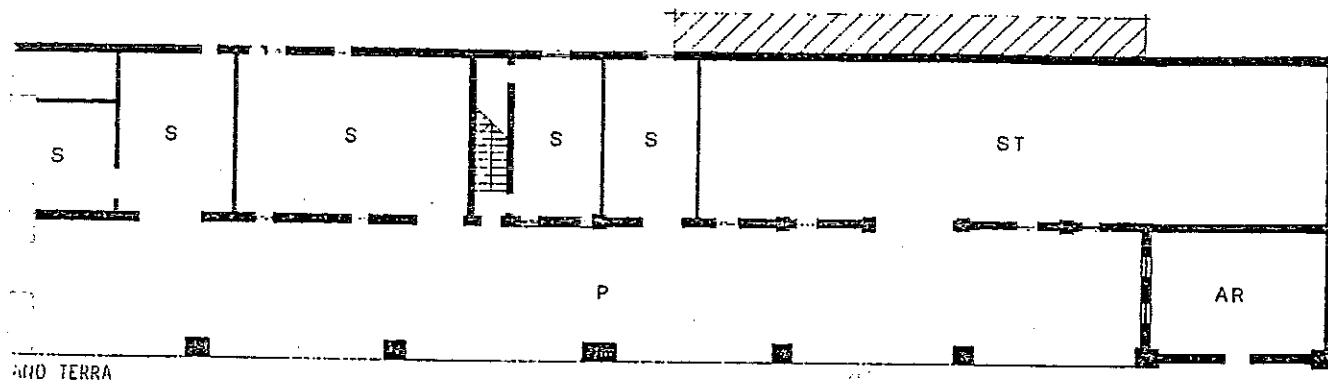
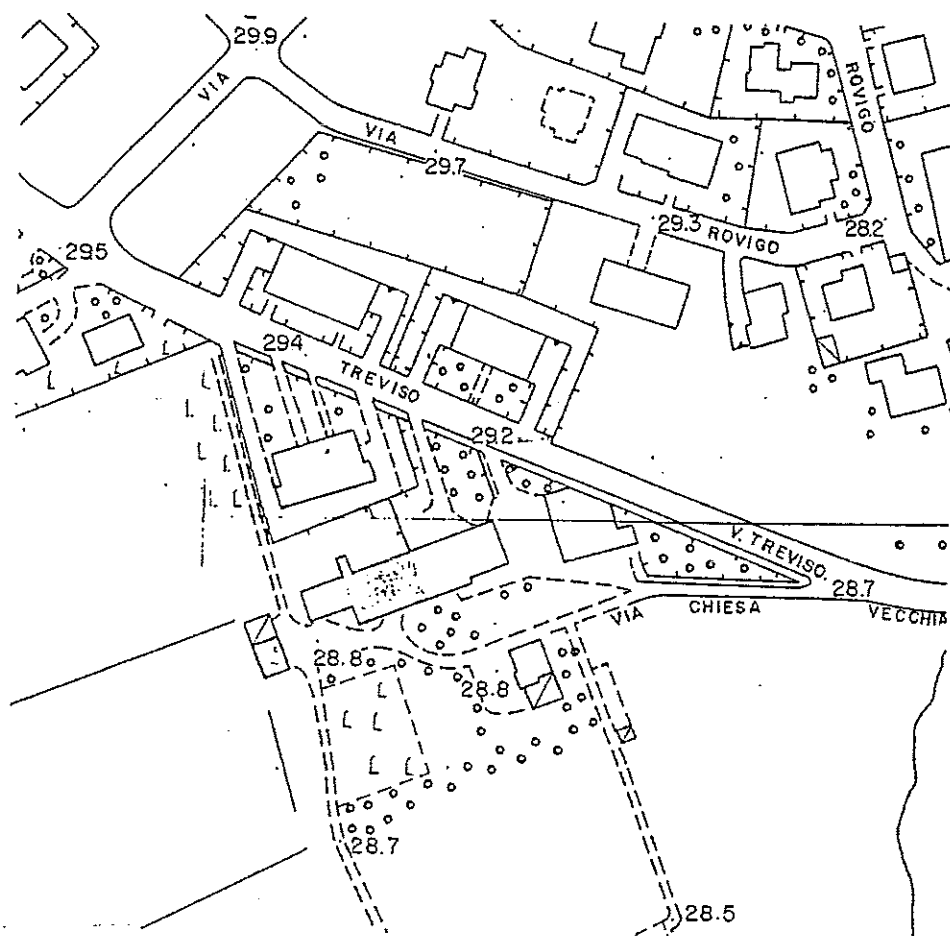
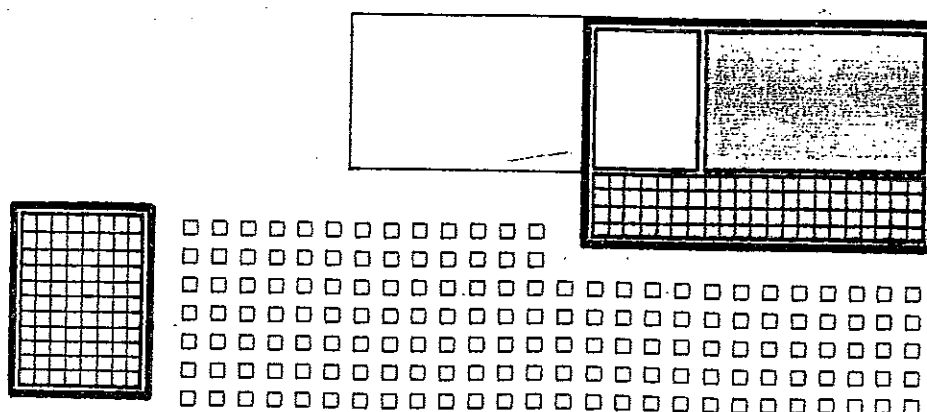


Fig. 19.1 - EDIFICIO IN VIA CHIESA VECCHIA

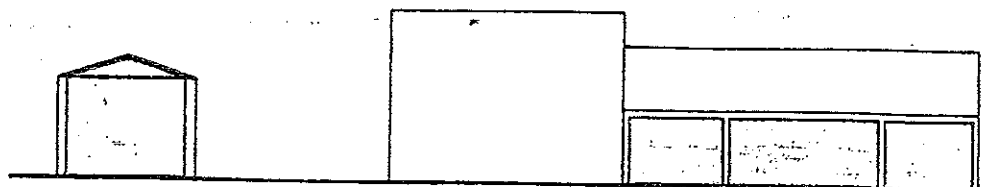
PLANIMETRIA



SCHEMA TIPOLOGICO



PIANTA



PROSPETTO

Fig. 19.2 - EDIFICIO IN VIA CHIESA VECCHIA

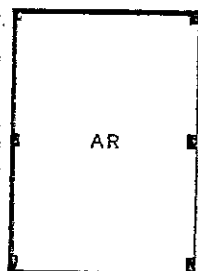
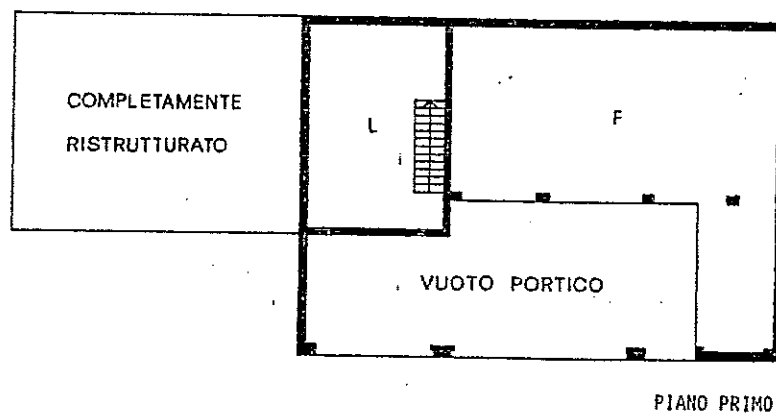
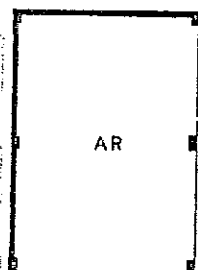
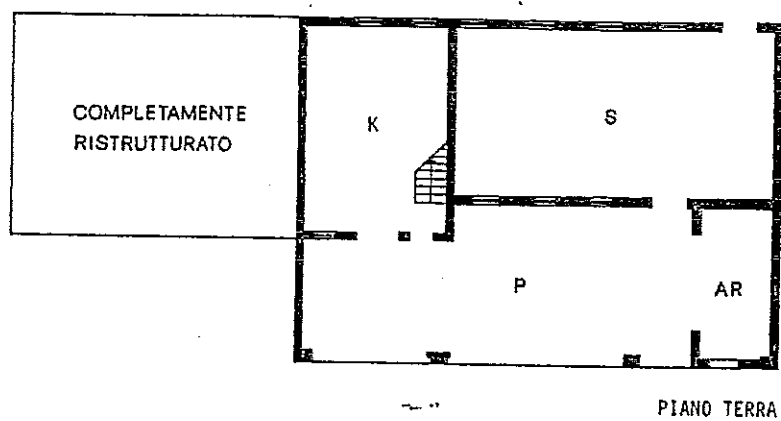
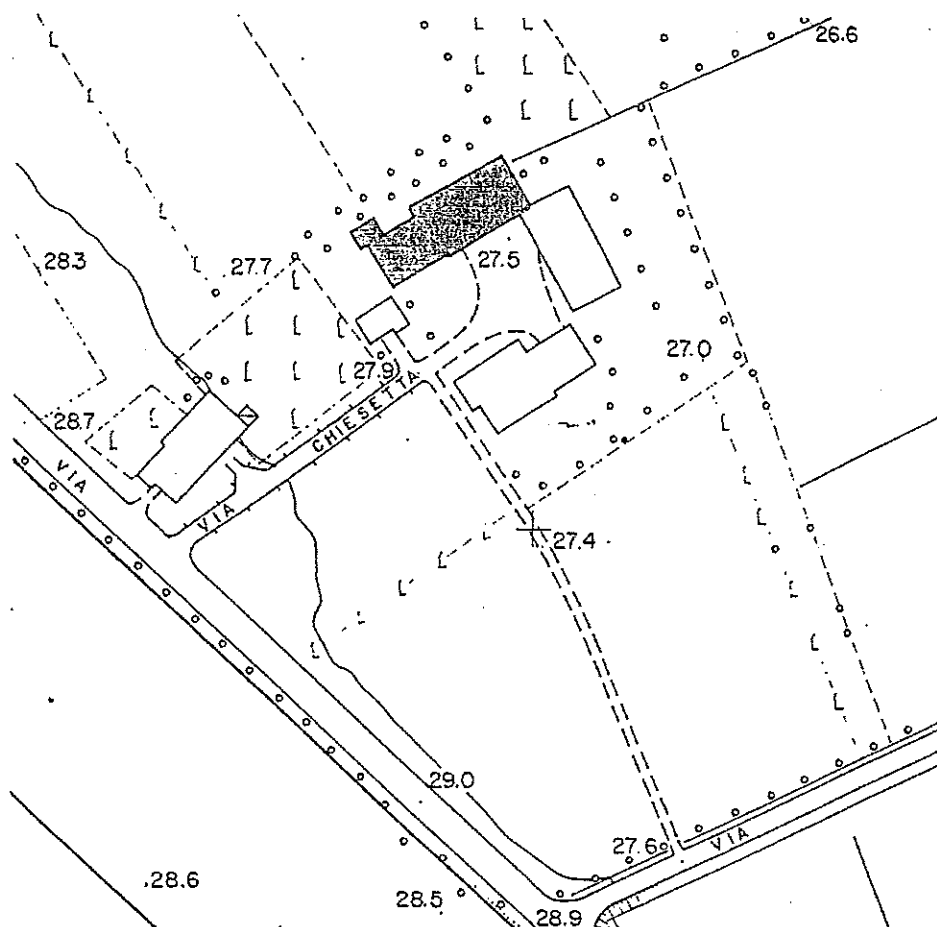
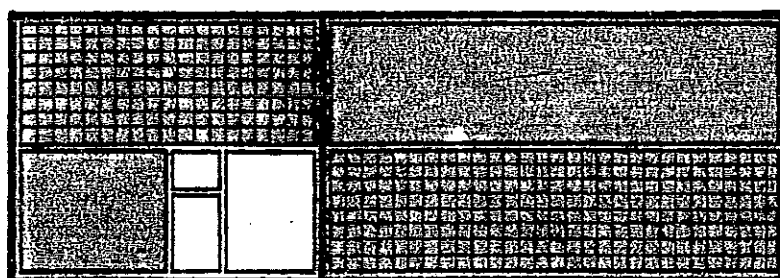


Fig. 20.1 - EDIFICIO IN VIA CHIESETTA

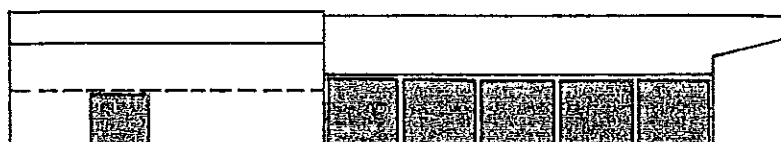
PLANIMETRIA



SCHEMA TIPOLOGICO



PIANTA



PROSPETTO

Fig. 20.2 - EDIFICIO IN VIA CHIESETTA

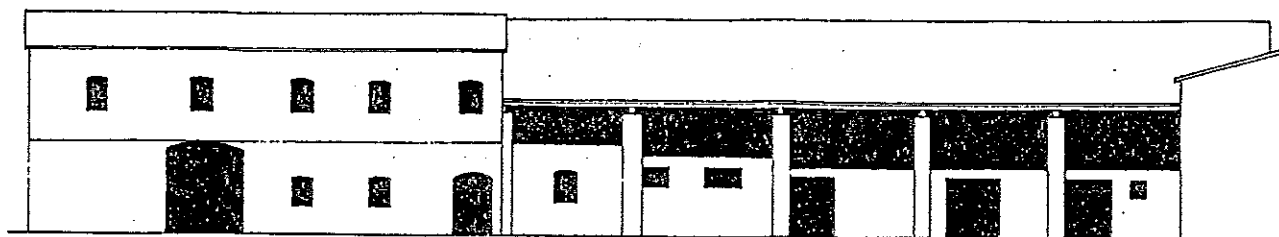
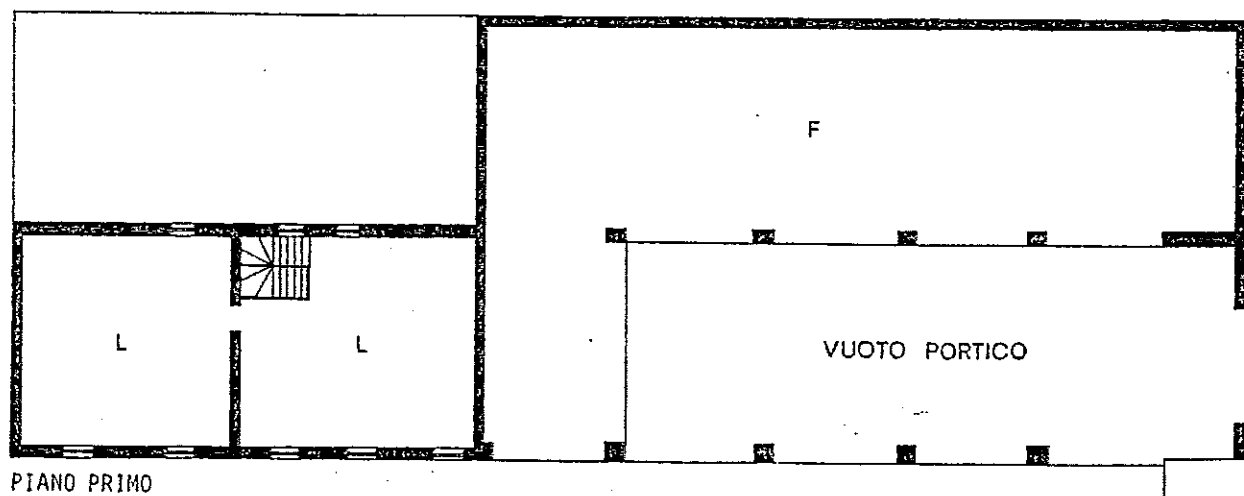
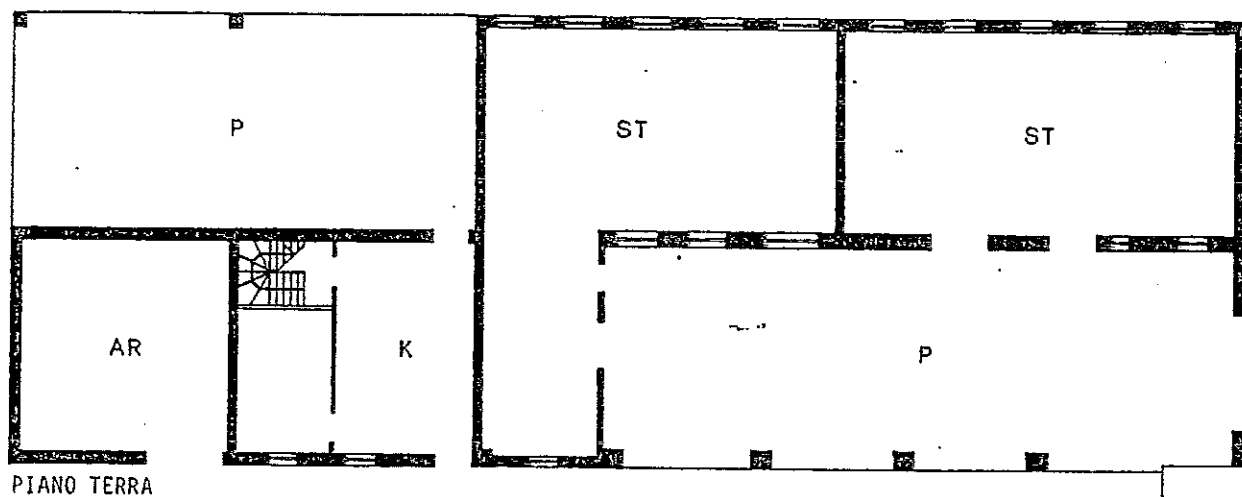
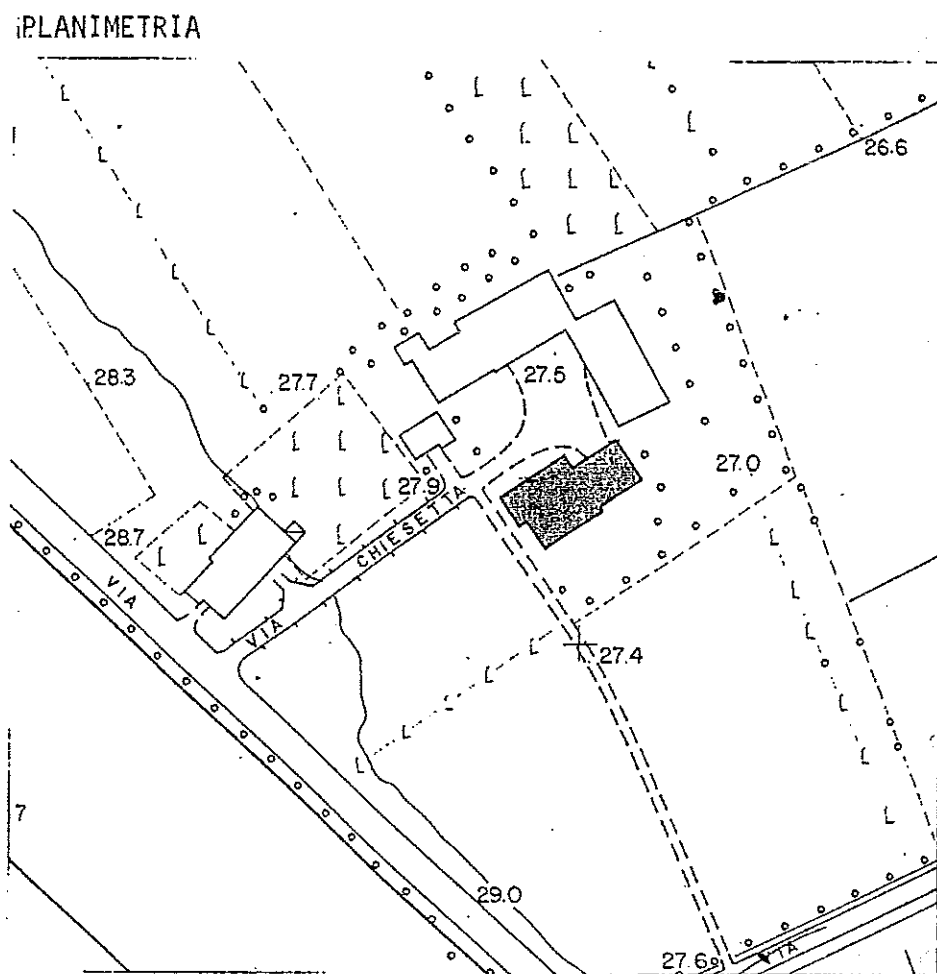
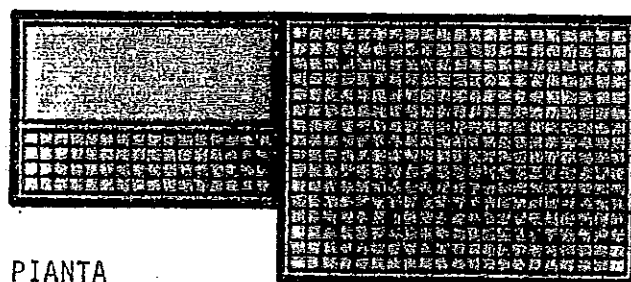


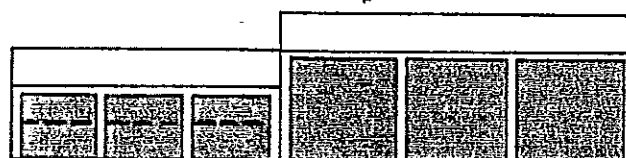
Fig. 21.1 - EDIFICIO IN VIA CHIESETTA



SCHEMA TIPOLOGICO

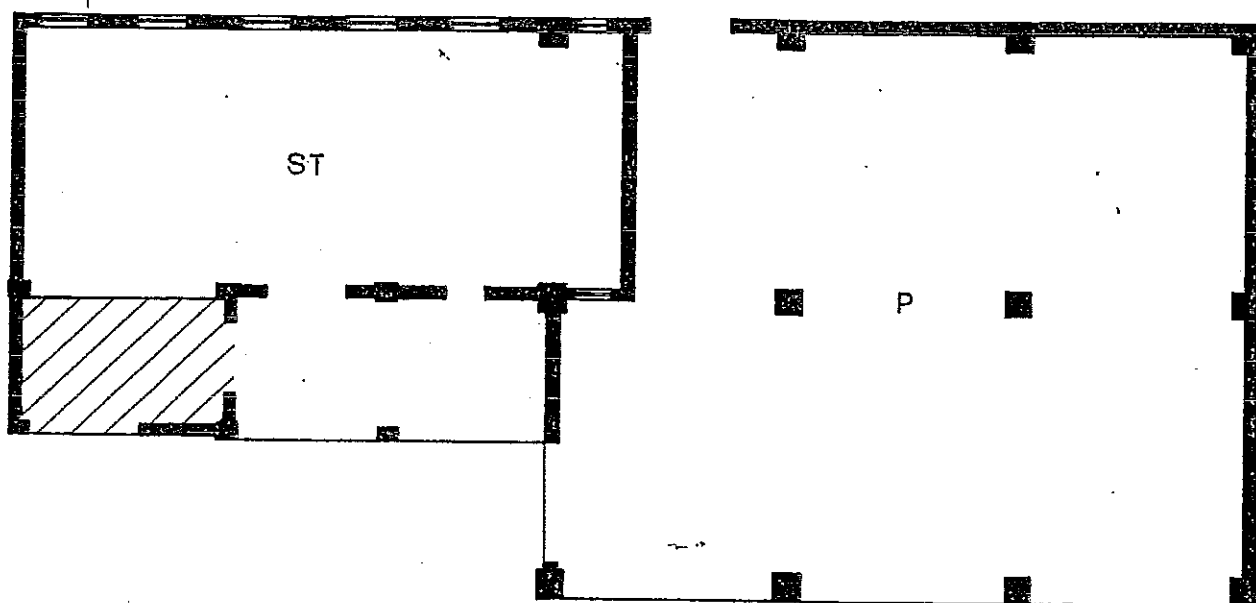


PIANTA

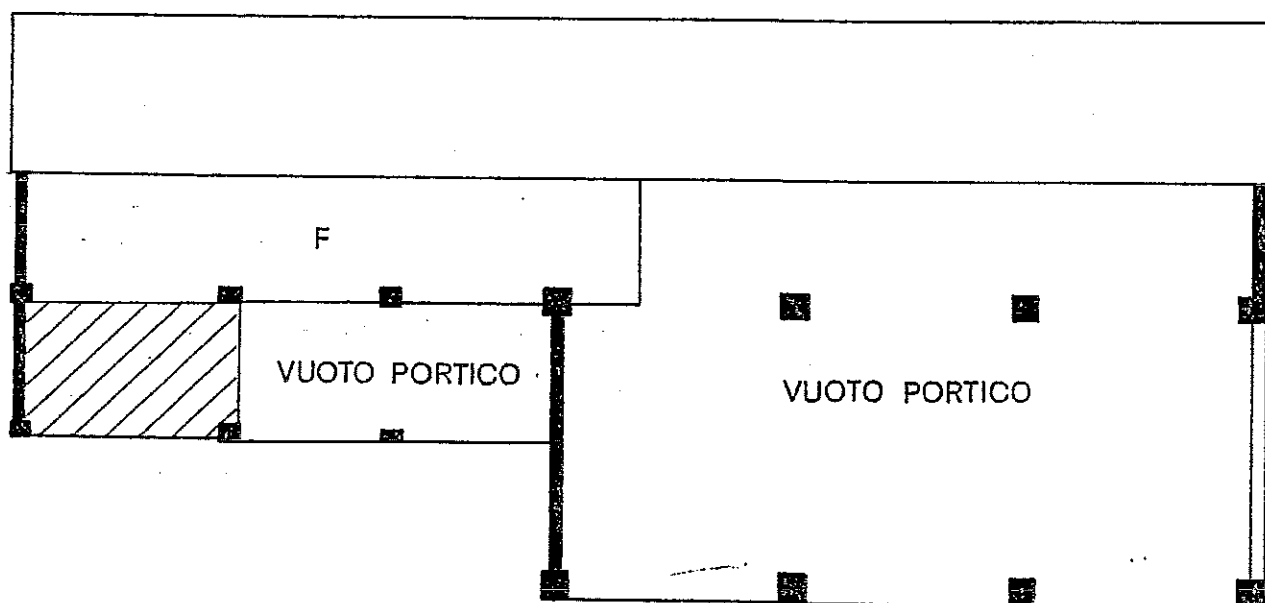


PROSPETTO

Fig. 21.2 - EDIFICIO IN VIA CHIESETTA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PROSPETTO

4.5.2 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (MS, RS)

1 - DESCRIZIONE

1. Questa categoria comprende gli interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria nel rispetto dell'assetto volumetrico, dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo esistente.
2. Sono compresi in questa categoria i seguenti interventi:
 - a) inserimento dei servizi igienici e riordino distributivo;
 - b) realizzazione di garages mediante l'utilizzo del piano terra degli edifici principali o di altre strutture preesistenti.
3. Il cambiamento delle condizioni di vita, ma soprattutto le modificazioni intervenute nei nuclei familiari, richiedono l'adeguamento delle strutture edilizie alle nuove esigenze. Le modifiche più frequenti riguardano:
 - la dotazione di servizi igienici più adeguati;
 - l'ampliamento della zona giorno, un tempo limitata alla sola cucina, mediante l'introduzione di spazi di soggiorno e di studio;
 - una più marcata differenziazione della zona notte, costituita in genere da stanze di dimensioni standardizzate, che ora si vorrebbe più flessibile, con stanze sia a uno che a due letti.
4. Per quanto riguarda i garages, possono essere utilizzati i piani terra degli edifici, soprattutto la parte rustica, oppure rustici esistenti in corpi di fabbrica separati. Possono anche essere realizzati nuovi manufatti, purché coordinati planimetricamente con gli edifici preesistenti.

2 - NORMATIVA

- 1) Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo possono essere eseguiti su ogni edificio; vanno in proposito richiamate le prescrizioni riportate nell'art. 11 delle NTA del PRG. Sono obbligatori per gli edifici con grado di protezione 1), secondo le indicazioni riportate alla scala di ogni edificio nelle tavole del PRG.

2) Gli interventi di inserimento dei servizi igienici e riordino distributivo e la realizzazione di garages mediante l'utilizzo dei piani terra degli edifici, possono essere eseguiti sugli edifici con grado di protezione 2), 3), 4). Per quanto riguarda le caratteristiche architettoniche, deve essere mantenuta la struttura dell'impianto tipologico originario, in particolare i setti murari portanti.

Può essere invece variato l'assetto distributivo interno, mediante l'inserimento dei servizi o configurando una diversa distribuzione dei vani.

Devono essere altresì conservati i prospetti esterni, in particolare per quanto riguarda le partiture dei fori (porte e finestre), i serramenti, il manto di copertura, i materiali di finitura, gli elementi funzionali e decorativi tradizionali.

Vanno eliminate le eventuali aggiunte o manomissioni, contrastanti con le caratteristiche originarie dell'edificio.

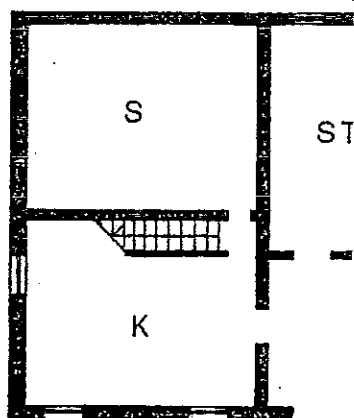
3) E' ammessa la trasformazione in garage di locali adibiti ad uso agricolo al piano terra degli edifici oppure di rustici e strutture provvisorie, adiacenti all'edificio principale. Devono essere mantenute le caratteristiche ed i materiali preesistenti, purchè congrui con l'ambiente; in alternativa, i garages vanno realizzati secondo le indicazioni del paragrafo 4.5.5.

3 - RIFERIMENTI PROGETTUALI

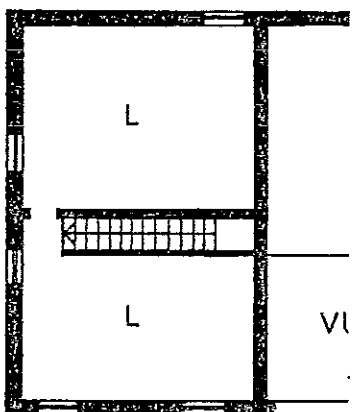
- Fig. 22 - INSERIMENTO SERVIZI IGIENICI E RIORDINO DISTRIBUTIVO
- Fig. 23 - REALIZZAZIONE DI GARAGES MEDIANTE L'UTILIZZO DI STRUTTURE EDILIZIE PREESISTENTI

Fig. 22 - INSERIMENTO SERVIZI IGIENICI E RIORDINO DISTRIBUTIVO

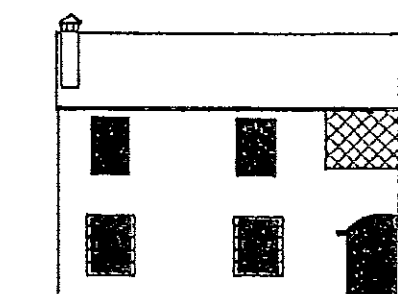
STATO DI FATTO



PIANO TERRA

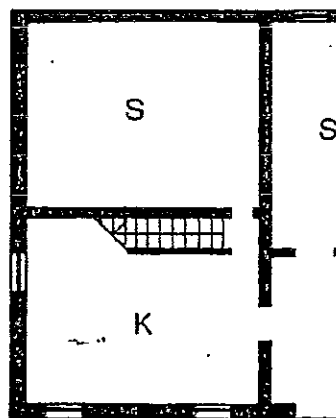


PIANO PRIMO

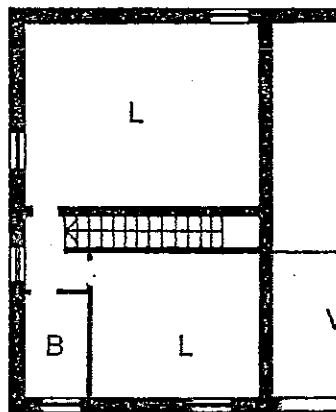


PROSPETTO

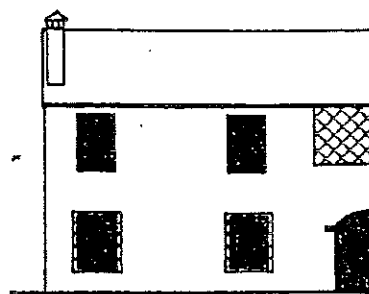
PROGETTO



PIANO TERRA



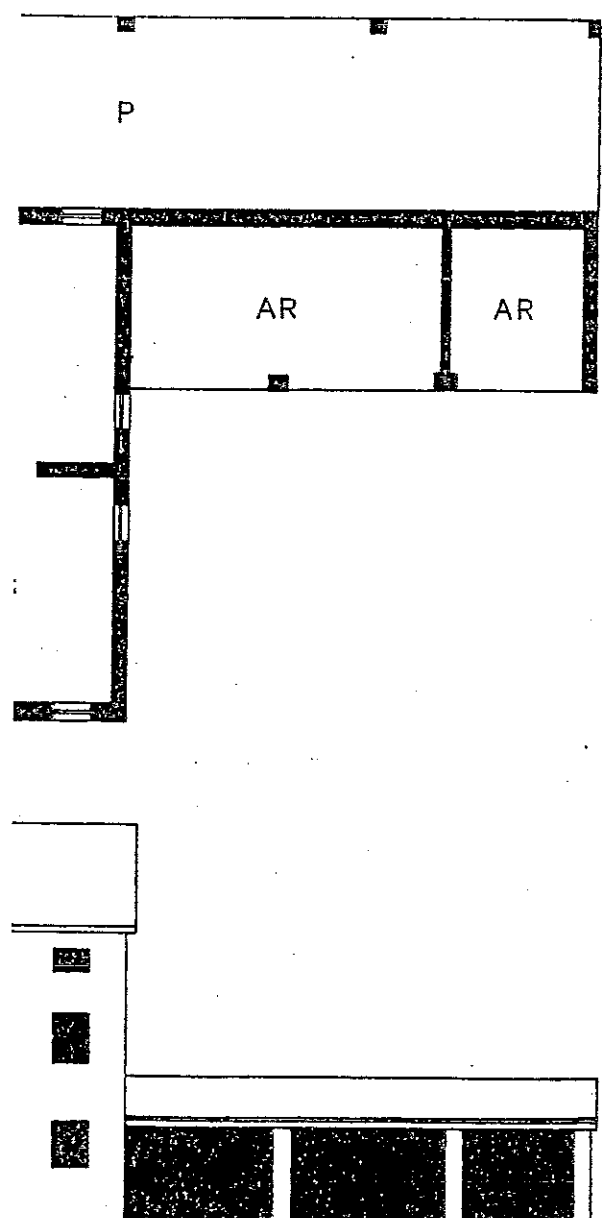
PIANO PRIMO



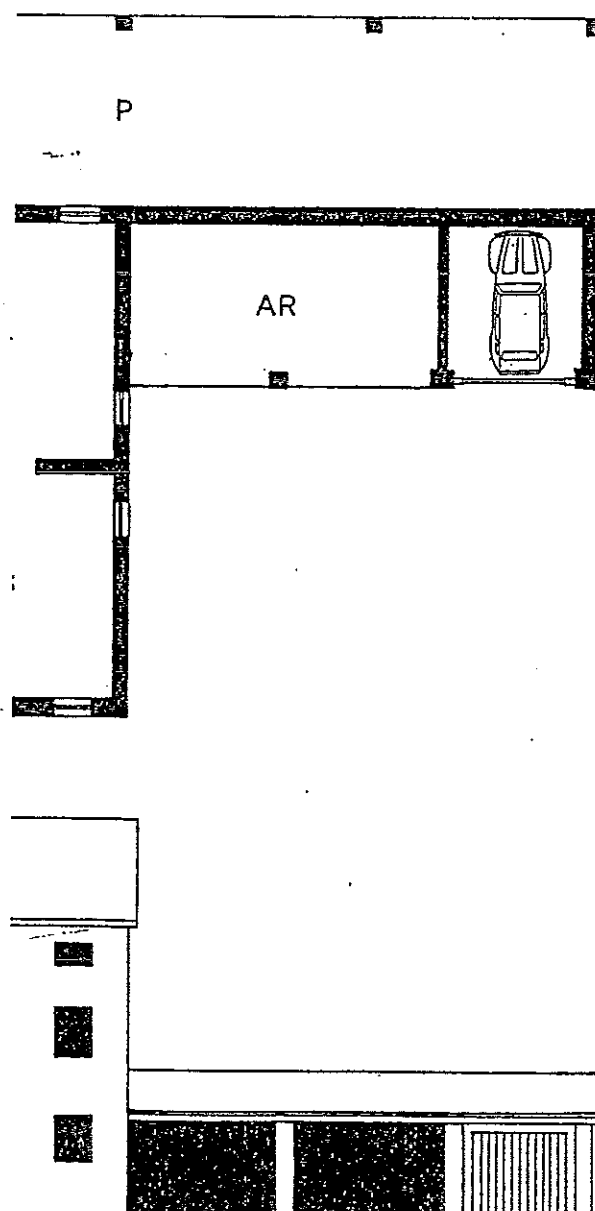
PROSPETTO

Fig. 23 - REALIZZAZIONE DI GARAGES MEDIANTE L'UTILIZZO DI STRUTTURE EDILIZIE PREESISTENTI

STATO DI FATTO



PROGETTO



4.5.3 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RTE)

1 - DESCRIZIONE

1. Questa categoria comprende gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale (RTE/1), ripristino tipologico (RTE/2), ristrutturazione edilizia totale (RTE/3), così come precisati nell'art. 11 delle NTA del PRG, mantenendo il volume e la sagoma dell'edificio esistente, e nel rispetto delle prescrizioni del presente allegato.
2. Sono compresi in questa categoria i seguenti interventi:
 - a) modifica e ricomposizione delle unità immobiliari;
 - b) riuso residenziale di rustici incorporati o contigui all'edificio principale.
3. La modifica e ricomposizione delle unità immobiliari può riguardare le tipologie più grandi (B/2, C/2, B/2.1, C/2.1). Queste tipologie già in origine erano concepite per ospitare più nuclei familiari, appartenenti alla stessa famiglia patriarcale, alloggiati in un appartamento per piano, con il vano scale in comune.
L'esigenza di una maggiore "privacy" e la frammentazione dell'assetto proprietario porta a ricavare un alloggio per piano, con vano scale disimpegnato.
4. Il riuso residenziale dei rustici riveste notevole importanza, in quanto molti di essi hanno perso la loro funzione produttiva, e sono stati sostituiti da nuove strutture più funzionali.
Si ritiene opportuno che, anche negli interventi di ristrutturazione, venga mantenuto il rapporto tra pieni e vuoti tipico del rustico; in particolare le grandi aperture verso l'esterno che caratterizzano i fienili ed i portici di un tempo.
La chiusura dei fori può avvenire interponendo all'interno un tamponamento secondario, meglio se finestrato, e ricavando nel fronte una loggia.

2 - NORMATIVA

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si applicano agli edifici con grado di protezione 2, 3, 4, secondo le indicazioni riportate alla scala di ogni edificio nelle tavole del PRG; vanno in proposito richiamate le prescrizioni riportate nell'art. 11 delle NTA del PRG.
2. Gli interventi di modifica e ricomposizione delle unità immobiliari sono ammessi solamente per le tipologie B/2, C/2, B/2.1, C/2.1.
ZZ.
3. E' ammessa la trasformazione degli annessi rustici in residenza.
Vanno mantenute le grandi aperture esistenti nella muratura; la chiusura è preferibile avvenga con paramenti in materiale diverso (vetrate o legno), oppure arretrando il tamponamento rispetto al piano di facciata e ricavando una loggia.

3 - RIFERIMENTI

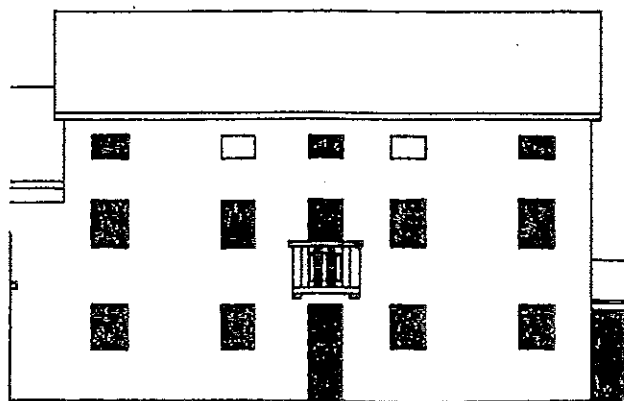
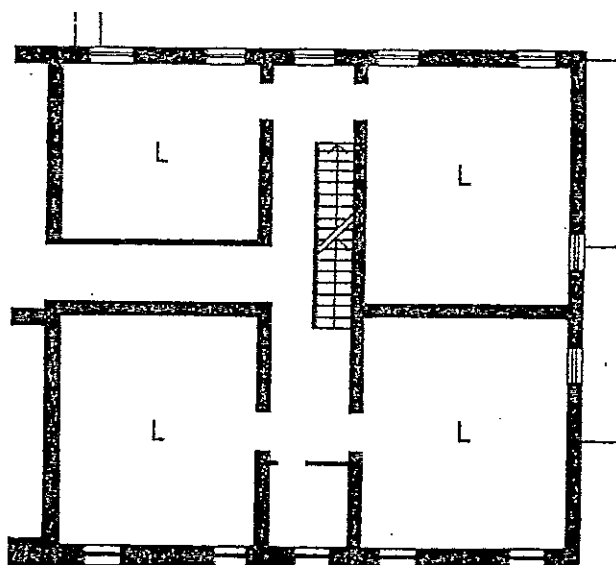
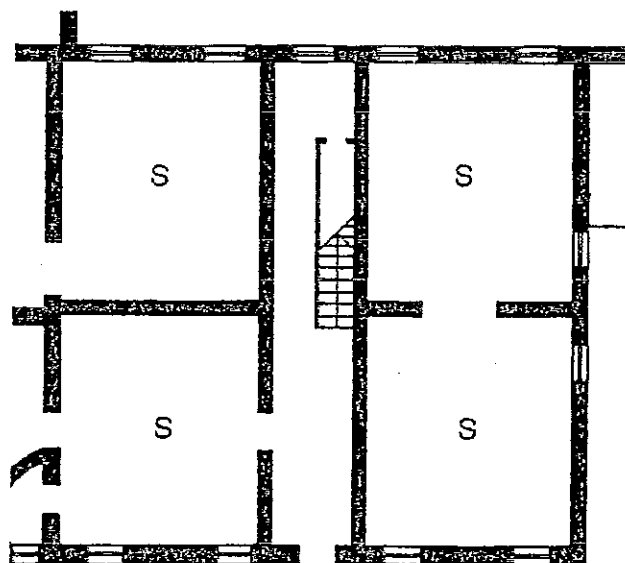
- Fig. 24 - MODIFICA E RICOMPOSIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI
- Fig. 25 - RIUSO RESIDENZIALE DEI RUSTICI - RAPPORTO VUOTI E PIENI NEL RIUSO DEI PORTICI E DEI FIENILI

Vengono illustrati i possibili recuperi di volume nei fienili, nei portici a seconda delle varie tipologie e la posizione della nuova facciata.

- Fig. 26 - RIUSO RESIDENZIALE DEI RUSTICI

Fig. 24 - MODIFICA E RICOMPOSIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

STATO DI FATTO



PROGETTO

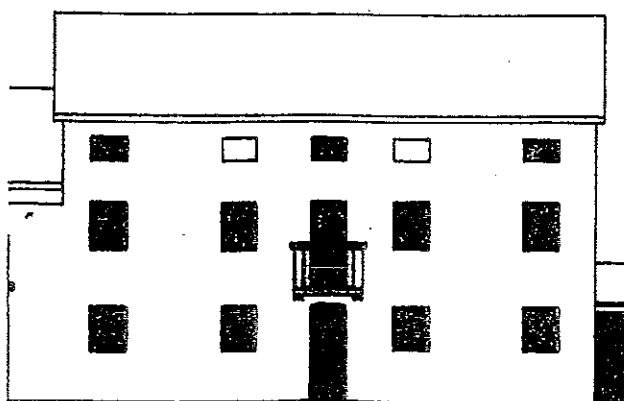
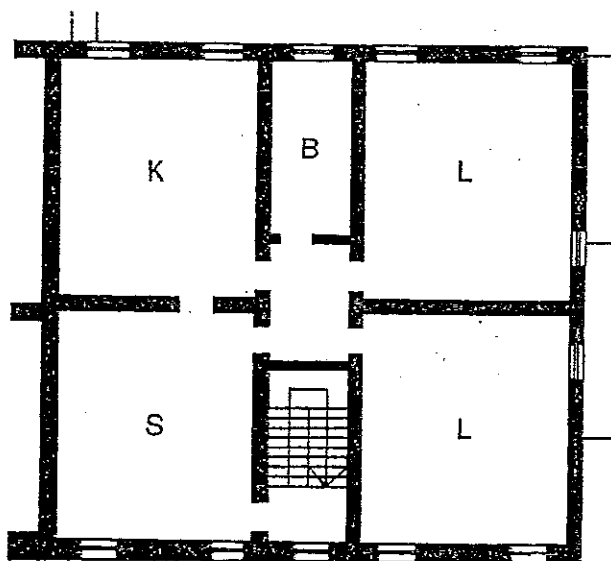
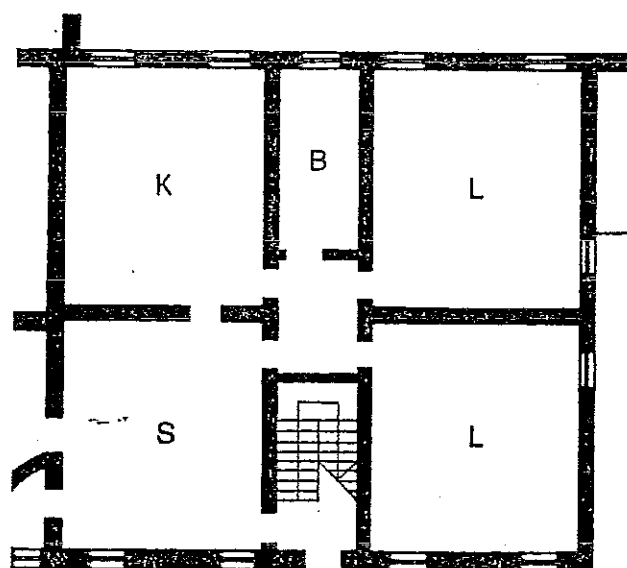


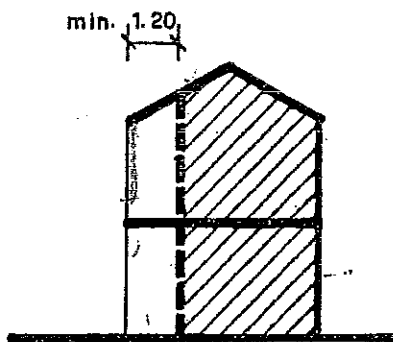
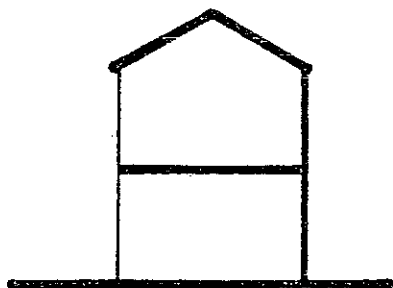
Fig. 25

- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
RAPPORTO VUOTI PIENI NEL RIUSO DEI PORTICI E DEI Fienili

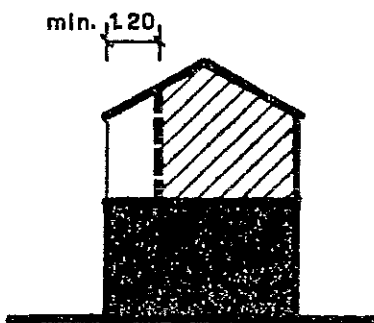
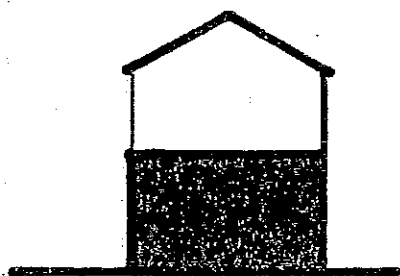
STATO DI FATTO

PROGETTO

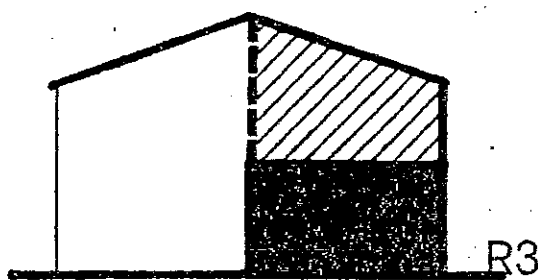
 VOLUME CHIUSO
ORIGINARIO
 VOLUME CHIUSO
DI PROGETTO



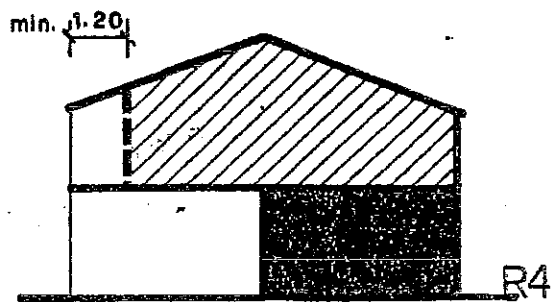
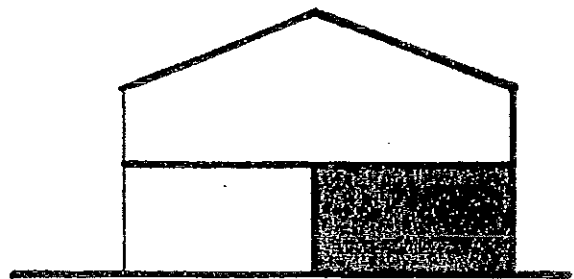
R1



R2



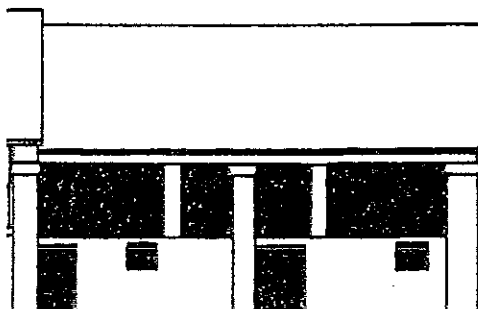
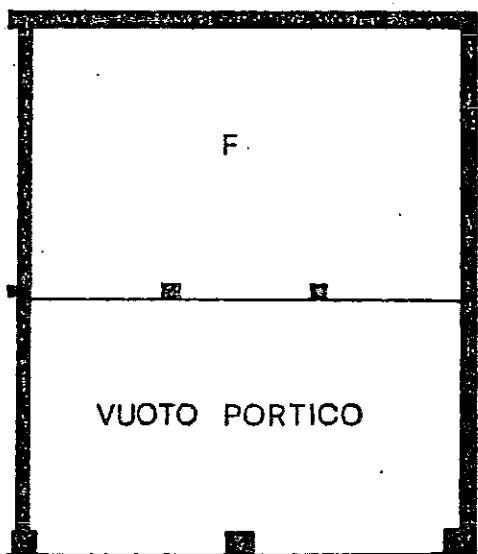
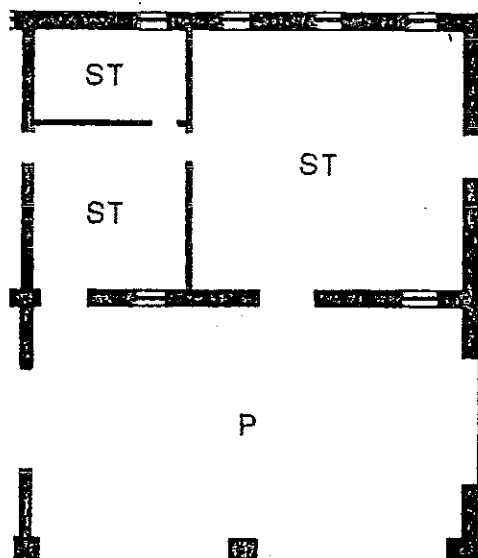
R3



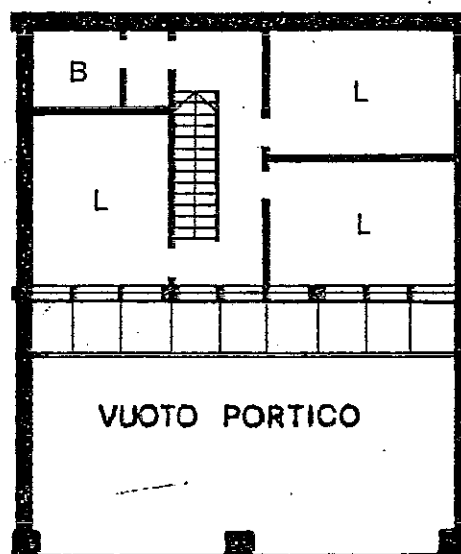
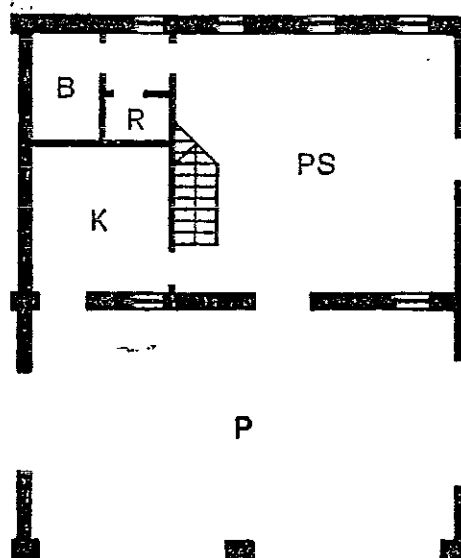
R4

Fig. 26 - RIUSO RESIDENZIALE DEI RUSTICI

STATO DI FATTO



PROGETTO



4.5.4 - INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)

1 - DESCRIZIONE

Questa categoria comprende gli interventi di demolizione con riproposizione tipologica (DR/1), demolizione con ricostruzione del volume esistente (DR/2), demolizione con ricostruzione secondo gli indici di zona (DR/3).

2 - NORMATIVA

1. Gli interventi di sostituzione edilizia si applicano agli edifici con grado di protezione 3, 4, secondo le indicazioni riportate alla scala di ogni edificio nelle tavole del PRG; vanno in proposito richiamate le prescrizioni riportate nell'art. 11 delle NTA del PRG.
2. Per gli interventi di demolizione con riproposizione tipologica (DR/1) valgono le norme relative agli interventi di ripristino tipologico (RTE/2).
Per gli interventi di demolizione con ricostruzione secondo gli indici di zona (DR/3), valgono le norme relative agli interventi di nuova edificazione (NE).

4.5.5 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO (A)

1 - DESCRIZIONE

- 1) Gli interventi compresi in questa categoria sono i seguenti:
 - a) ampliamento per realizzazione di servizi igienici e vano scale;
 - b) ampliamento laterale mediante aggiunta di una sola unità modulare;
 - c) raddoppio dello spessore dell'edificio da corpo semplice a corpo doppio;
 - d) sopraelevazioni;
 - e) costruzione di garages esterni.

2) Ampliamento per la realizzazione dei servizi

Per le tipologie a corpo semplice, quando lo spessore dell'edificio è molto ridotto (inferiore ai 5.00 ml.), l'inserimento di strutture di servizio (servizi igienici, vano scale, ecc.) riesce difficoltoso.

Si può allora valutare la possibilità di realizzare un piccolo ampliamento sul retro, dove poter ubicare i servizi igienici, altri locali per disbrigo e ripostiglio, eventualmente le scale.

In questo modo le stanze non vengono toccate e possono essere meglio utilizzate.

3) Ampliamento laterale mediante aggiunta di una sola unità modulare

L'intervento serve per ampliare gli alloggi più piccoli, per adeguarli alla crescita del nucleo familiare; riguarda quindi solamente le tipologie sviluppate su un unico modulo (specialmente le A/1, A/1.1, in misura minore A/2, A/2.1.

Si ottengono così le tipologie sviluppate su due moduli, bicellulari o quadricellulari.

L'intervento non può comunque essere utilizzato per realizzare nuove unità immobiliari.

4) Raddoppio dello spessore dell'edificio da corpo semplice a corpo doppio

La motivazione è la stessa del caso precedente, e cioè quella di ampliare una abitazione divenuta troppo piccola per la famiglia che la abita; riguarda le tipologie a corpo semplice (specialmente B/1, C/1, B/1.2, C/1.2, in misura minore

5) La sopraelevazione è possibile solamente nel caso di edifici con altezza inferiore alla media (uno o due piani), oppure per quelli già dotati di soffitta praticabile (quindi con finestre per l'aerazione), ma non abitabile.

Le altezze definitive non devono superare quelle medie riscontrabili nella zona, ed in ogni caso i 3 piani abitabili.

6) Costruzione di garages esterni

Quando non è possibile utilizzare il piano terra degli edifici o strutture precarie esistenti, il garage può essere ricavato nell'area di pertinenza degli edifici.

E' importante che la nuova costruzione non sia in contrasto con l'ambiente, e sia quindi realizzata con tipologie e materiali tradizionali.

2 - NORMATIVA

1. Gli interventi di ampliamento sono ammessi per gli edifici con grado di protezione 3, 4; vanno in proposito richiamate le prescrizioni riportate nell'art. 11 delle NTA del PRG.
2. Nel caso di tipologie a corpo semplice, con profondità della cellula inferiore a 4.00 ml. e mancanti di servizi igienici o vano scale, è ammesso l'ampliamento allo scopo di ricavare il corpo servizi o il vano scale.
L'ampliamento va collocato sul retro dell'edificio, e può essere utilizzato esclusivamente per locali di servizio (servizi igienici, ripostigli, vano scale, ecc.).
Deve essere mantenuta la quota preesistente della linea di gronda sul prospetto principale, con esclusione dei casi nei quali è ammessa la sopraelevazione.
3. L'ampliamento laterale degli edifici mediante aggiunta di una sola unità modulare è ammesso solamente per l'ampliamento di alloggi sovraffollati con indice di affollamento superiore alla media comunale calcolata all'ultimo censimento.
L'intervento si applica alle tipologie A/1, A/2, A/2.1.
Può essere aggiunto un solo modulo di larghezza, con lo stesso numero di cellule (una o due) dell'abitazione preesistente.
4. Il raddoppio dello spessore dell'edificio da corpo semplice a corpo doppio è ammesso solamente per l'ampliamento di alloggi sovraffollati, con indice di affollamento superiore alla media comunale, calcolata all'ultimo censimento.
Si applica alle tipologie B/1, C/1, B/2.1, C/2.1.
Il corpo di fabbrica può essere raddoppiato sul retro dell'edificio esistente, passando da corpo semplice a corpo doppio nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche ed architettoniche del presente allegato. Deve essere mantenuta la quota preesistente della linea di gronda sul prospetto principale.
5. La sopraelevazione degli edifici è possibile per l'ampliamento di alloggi sovraffollati, con indice di affollamento superiore alla media comunale, calcolata all'ultimo censimento.
La sopraelevazione è ammessa solamente nei seguenti casi:
 - a) edifici di un piano, per i quali è ammessa la sopraelevazione di un piano;
 - b) edifici con soffitta praticabile, ma non abitabile, per i quali è ammessa la sopraelevazione, in modo da ricavare un piano abitabile al posto della soffitta; non si possono comunque superare i 3 piani abitabili.

6. La costruzione di nuovi garages esterni è ammessa qualora non sia possibile utilizzare le modalità riportate nel precedente capitolo 4.5.2.

Vanno rispettate le norme urbanistiche previste nel capitolo X X X.

Non sono ammesse le costruzioni prefabbricate, in calcestruzzo o in lamiera.

3 - RIFERIMENTI

- Fig. 27 - AMPLIAMENTO LATERALE PER LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI IGIENICI O VANO SCALE

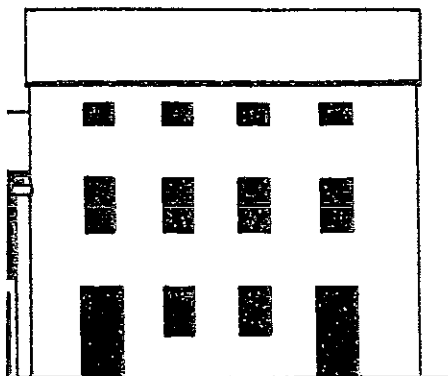
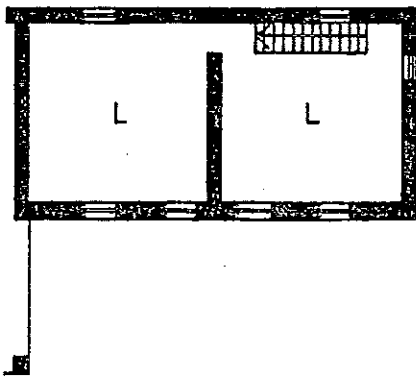
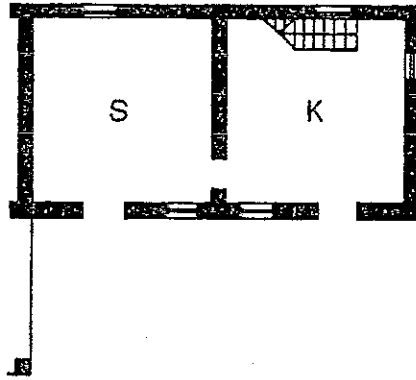
- Fig. 28 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI BLOCCO SERVIZI - SEZIONI

- Fig. 29 - SOPRAELEVAZIONI

- Fig. 30 - COSTRUZIONE DI GARAGES ESTERNI

Fig. 27 - AMPLIAMENTO LATERALE PER LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI
IGIENICI O VANO SCALA

STATO DI FATTO



PROGETTO

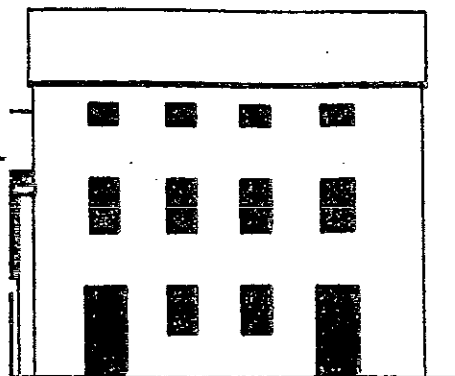
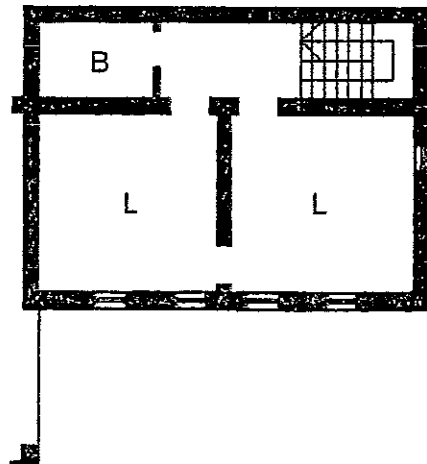
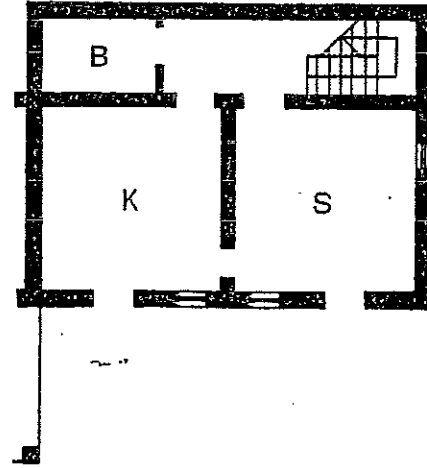


Fig. 28 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI BLOCCO
SERVIZI
- SEZIONI

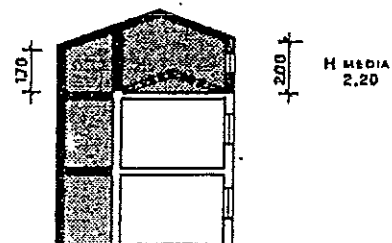
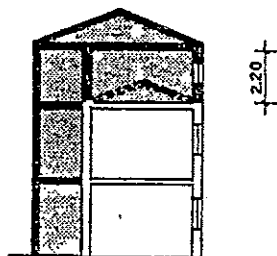
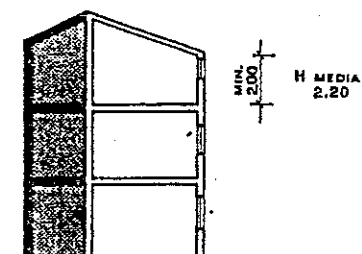
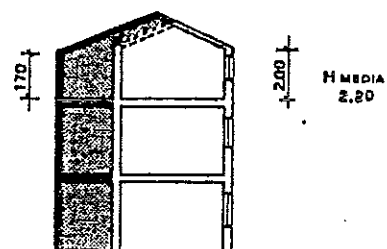
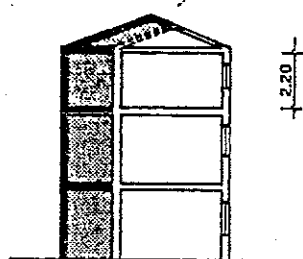
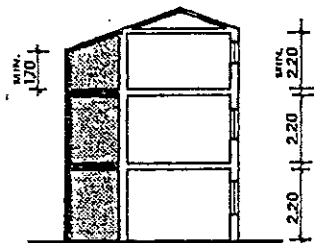
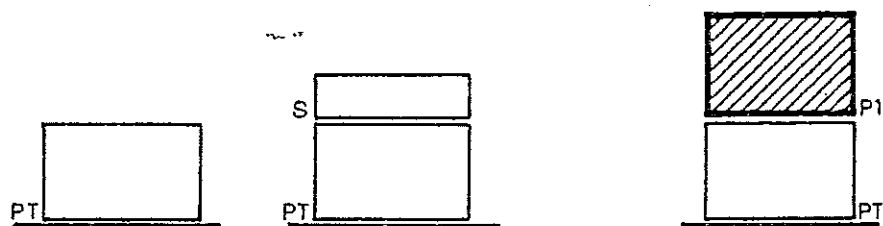


Fig. 29 } - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO
SOPRAELEVAZIONI

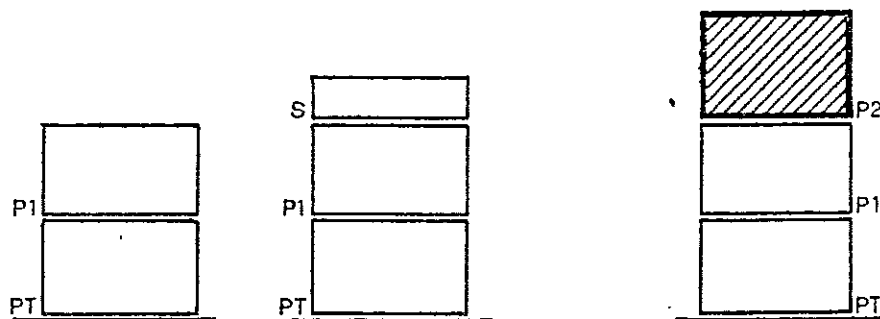
STATO DI FATTO

PROGETTO

1) FABBRICATO A UN PIANO SENZA E CON SOFFITTA PRATICABILE

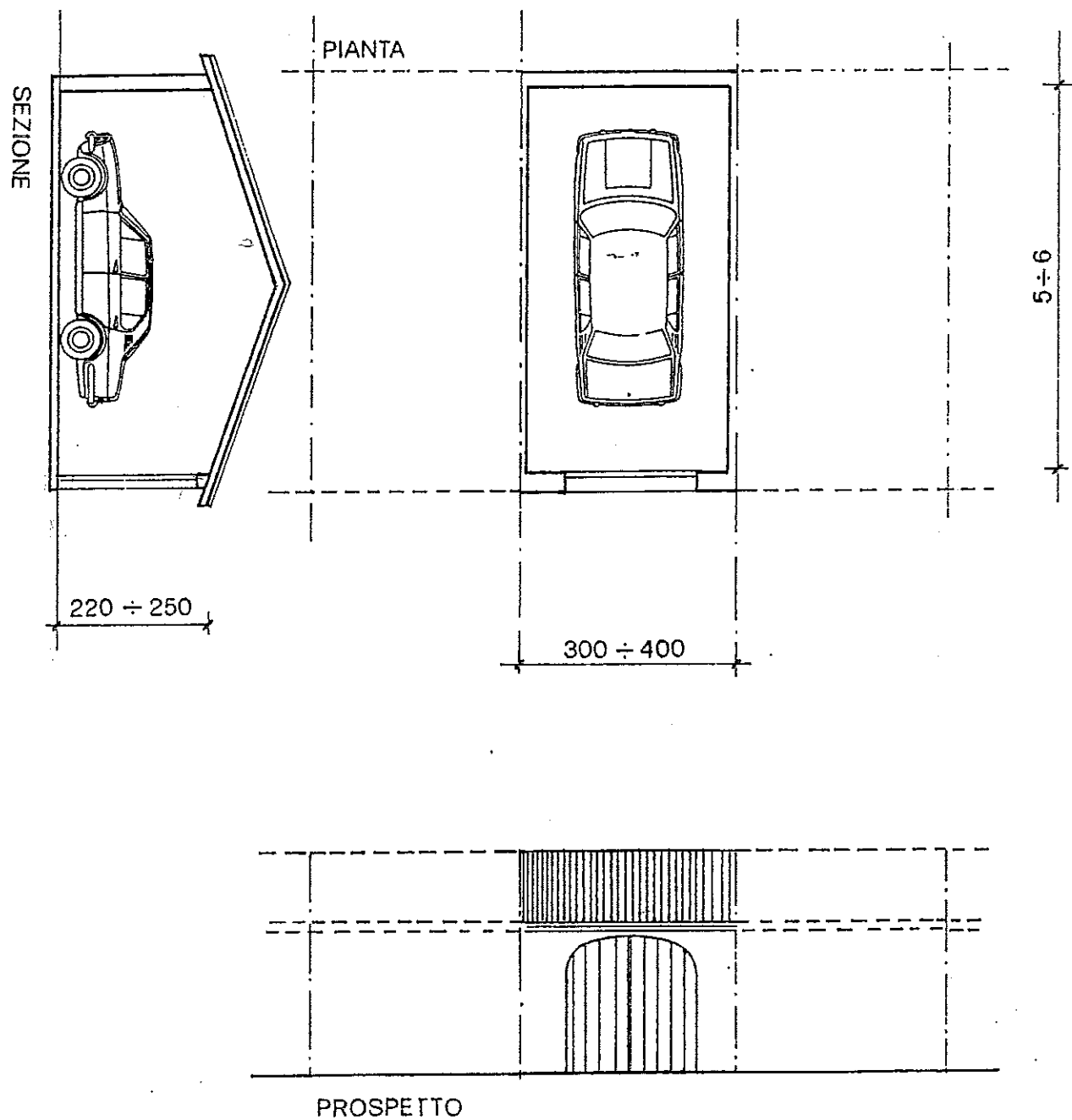


2) FABBRICATO A DUE PIANI SENZA E CON SOFFITTA PRATICABILE



SOPRAELEVAZIONI

Fig. 30 } - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO
 COSTRUZIONE DI GARAGES ESTERNI



4.6 - MODALITA' ESECUTIVE

4.6.1 - PREMESSA

Il "Prontuario" fornisce alcune indicazioni relative all'esecuzione degli interventi, sia di recupero dell'esistente che di nuova costruzione.

Le indicazioni si riferiscono prevalentemente all'aspetto architettonico degli edifici, e quindi alle operazioni sui prospetti esterni, che hanno maggiore rilevanza ai fini del mantenimento delle caratteristiche tradizionali dell'ambiente costruito.

Per quanto riguarda gli interventi sulle strutture e sugli impianti tecnologici, si rinvia invece alla numerosa pubblicistica esistente sull'argomento.

4.6.2 - MATERIALI E TECNOLOGIE

- 1) Negli interventi di recupero (compresi gli ampliamenti) sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico-ambientale vanno utilizzati gli stessi materiali e rifiniture che si riscontrano nell'edificio preesistente. L'utilizzo di nuovi materiali e tecnologie, non specificamente contemplate dal "Prontuario", potrà essere consentito purchè esse si inseriscano correttamente nell'edificio e nel contesto ambientale.

Le soluzioni proposte dovranno essere opportunamente documentate, tramite particolari costruttivi, campionature, descrizioni analitiche, ecc., che andranno allegati al progetto edilizio al momento della richiesta della concessione o dell'autorizzazione edilizia.

- 2) Per gli interventi su edifici non classificati di interesse ambientale e per le nuove costruzioni, le indicazioni del "Prontuario" hanno un valore orientativo e non vincolante.

Sarà cura del progettista, e successivamente degli organismi di controllo, verificare se la posizione dell'edificio nell'ambito del contesto ambientale sia tale da consigliare la scelta di criteri progettuali fondati sulla mimesi e sull'inserimento ambientale; oppure sia possibile utilizzare metodiche e tecniche moderne, pur sempre relazionate al contesto urbanistico e territoriale.

4.6.3 - STRUTTURE E COLLEGAMENTI VERTICALI

4.6.3.1 - STRUTTURE VERTICALI

Negli interventi di recupero vanno conservate e/o ripristinate le murature perimetrali e quelle interne, corrispondenti alle partizioni originarie dell'edificio.

Per le murature portanti, va di norma esclusa la sostituzione, tranne nel caso di strutture non recuperabili; sono ammessi interventi di rinnovo e sostituzione solo nel caso di strutture collassate, procedendo per tratti limitati con la tecnica del "cuci e scuci".

Per le pareti interne non portanti, è ammessa la sostituzione con muratura di mattoni forati o pannelli leggeri prefabbricati.

Vanno ripresi i materiali e le tecniche costruttive tradizionali (pietra, mattoni, ecc.); permettendo tuttavia l'utilizzo di altri materiali per la soluzione di particolari problemi statici od igienici.

Nelle nuove costruzioni, vanno di norma escluse le murature in pietra, sasso o mattoni a vista (con stuccatura dei giunti), cemento lavorato faccia a vista, rivestimenti in piastrelle, klinker o simili.

4.6.3.2 - STRUTTURE ORIZZONTALI

Va scoraggiata la tendenza a sostituire i solai in legno con quelli in laterocemento.

L'operazione può essere ammessa negli edifici di minor valore (grado di protezione 2, 3, 4) e solamente nel caso di solai in legno già controsoffittati; oppure di strutture ormai collassate e non recuperabili. A tal fine lo stato di conservazione dovrà essere opportunamente illustrato in sede di progetto edilizio; eventuali differenze che venissero riscontrate al momento dall'intervento dovranno essere tempestivamente segnalate per i provvedimenti del caso.

4.6.3.3 - VANI SCALA

Possono essere previsti vani scala completamente esterni al corpo di fabbrica, anche oltre la profondità massima consentita, purchè realizzati verso lo spazio privato interno.

In tutti gli altri casi vanno rispettate le prescrizioni del "Prontuario".

4.6.4 - INVOLUCRO ESTERNO

4.6.4.1 - SCHEMA COMPOSITIVO DELLE FACCIATE

Lo schema compositivo delle facciate è determinato dai moduli costruttivi dei vani (larghezza e altezza) e dalle partiture e dimensioni dei fori.

I moduli costruttivi sono già stati trattati nei capitoli precedenti.

Per quanto riguarda le partiture e le dimensioni dei fori sono stati analizzati diversi esempi, da cui si sono ricavate alcune regole costanti, relative al posizionamento ed al rapporto tra altezza e larghezza delle forature.

Si sono così definiti due abachi, rispettivamente per porte e finestre (fig. 33, 34), all'interno dei quali vengono indicate con apposita simbologia le misure da utilizzare.

Negli interventi di recupero del patrimonio esistente, vanno mantenute le partiture e le dimensioni originarie delle forature esterne (porte e finestre); in questo caso le indicazioni riportate nelle figure 33, 34, rivestono solamente valore metodologico.

Per le nuove costruzioni, le nuove aperture vanno scelte esclusivamente tra quelle riportate negli abachi. I fori devono essere collocati simmetricamente rispetto alla mezzeria del modulo di facciata, e dovranno avere la stessa larghezza per tutti i piani.

Un discorso a parte va fatto per i rustici, caratterizzati da facciate molto particolari e diverse a seconda dell'orientamento e della composizione interna, che è data dalla aggregazione secondo alcune regole di volumi adibiti a portico, stalla e fienile, ci sono inoltre cantine e granai che generalmente sono aggregati al modulo residenziale.

Le facciate rispecchiano immediatamente le funzioni interne e precisamente:

- il portico determina un vuoto, evidenziando gli elementi strutturali, può essere limitato al piano terra, oppure a doppia altezza, in questo caso molto caratterizzati formalmente sono quelli con aperture voltate ad arco;
- la stalla è un volume chiuso caratterizzato da forature di dimensioni molto ridotte sul retro mentre sul fronte principale sono di dimensioni maggiori;
- il fienile che è completamente aperto sul fronte principale o sotto il portico, mentre sul retro, è completamente chiuso o con un foro lineare molto limitato, sotto la gronda.

Gli interventi di riuso debbono rispettare il più possibile queste peculiarità e precisamente:

- a) far sì che siano leggibili, la chiusura dei grandi vuoti dei portici o dei fienili, qualora questa sia consentita e cioè deve essere realizzato o con un arretramento rispetto al filo della facciata in modo da mantenere una zona d'ombra o con una struttura leggera, ad esempio una parete completamente vetrata o con pannellature in legno;
- b) nel recupero delle stalle o cantine conservare il più possibile il ritmo e la dimensione dei fori presenti in genere sul retro;
- c) conservare il più possibile le pareti cieche sul retro dei fienili conservando invece dove è possibile le feritoie o i fori lineari sotto la gronda.

Nei rustici di nuova costruzione si devono prevedere possibilmente fori analoghi a quelli esistenti nelle tipologie storiche.

Sono di norma escluse le grandi finestrate "a nastro", con eccezione delle stalle ed allevamenti intensivi, qualora risultino indispensabili per motivi di ordine igienico.

RIFERIMENTI

- Fig. 31 - SCHEMA COMPOSITIVO DELLA FACCIATA

Tipologia bicellulare a corpo semplice

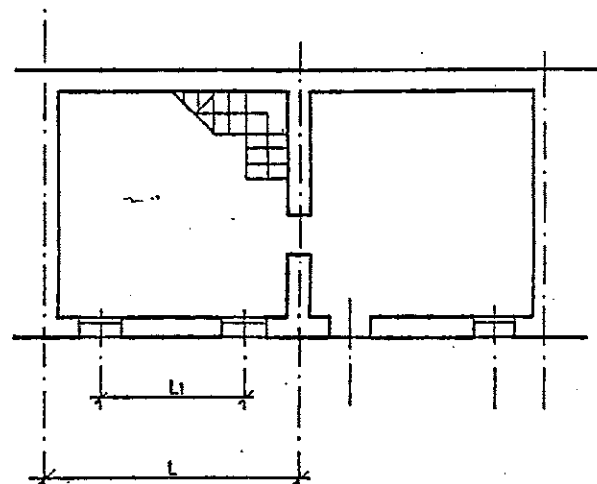
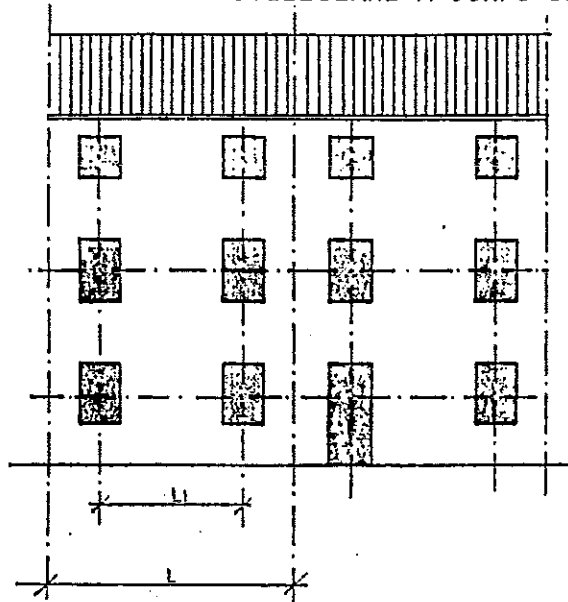
Tipologia bicellulare a corpo semplice con vano di distribuzione

- Fig. 32 - INTERVENTI SULLA FACCIATA, TAMPONAMENTO DI UN FIENILE CON PARETE ARRETRATA LEGGERA

Viene illustrato un esempio di parete di tamponamento di un fienile, realizzato in pannelli di vetro e/o legno, questo per differenziare la nuova parete da quelle esistenti.

Fig. 31 - INTERVENTI SULLA FACCIATA
 SCHEMA COMPOSITIVO DELLA FACCIATA
 TIPOLOGIA BICELLULARE A CORPO SEMPLICE

TIPOLOGIA BICELLULARE A CORPO SEMPLICE



$$L = 400 + 600$$

$$L_1 > L/2$$

$$L_2 < L/2$$

TIPOLOGIA BICELLULARE A CORPO SEMPLICE E VANO DI DISTRIBUZIONE

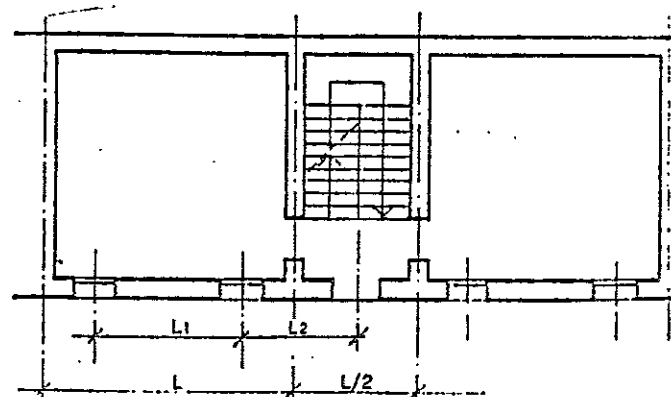
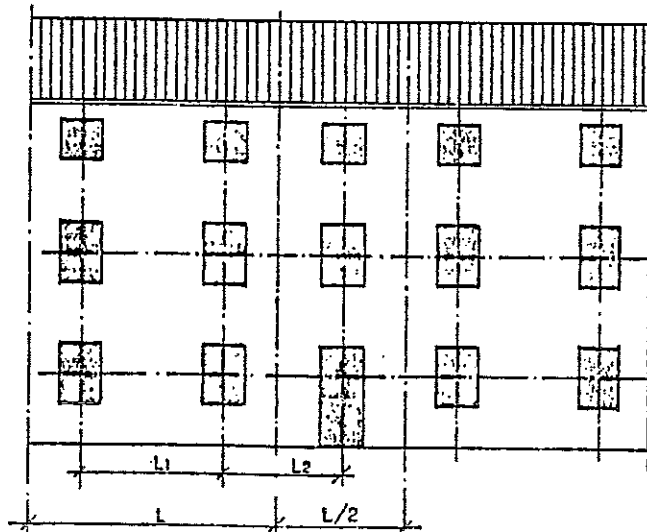
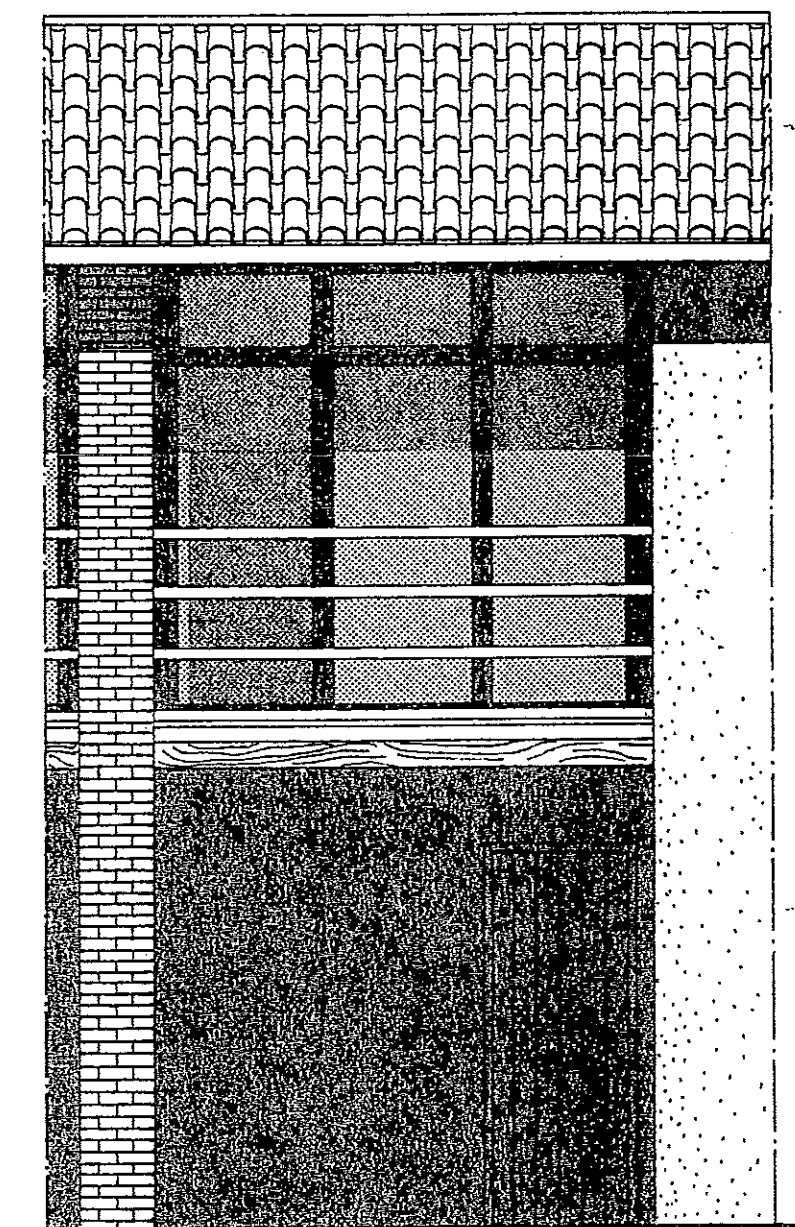
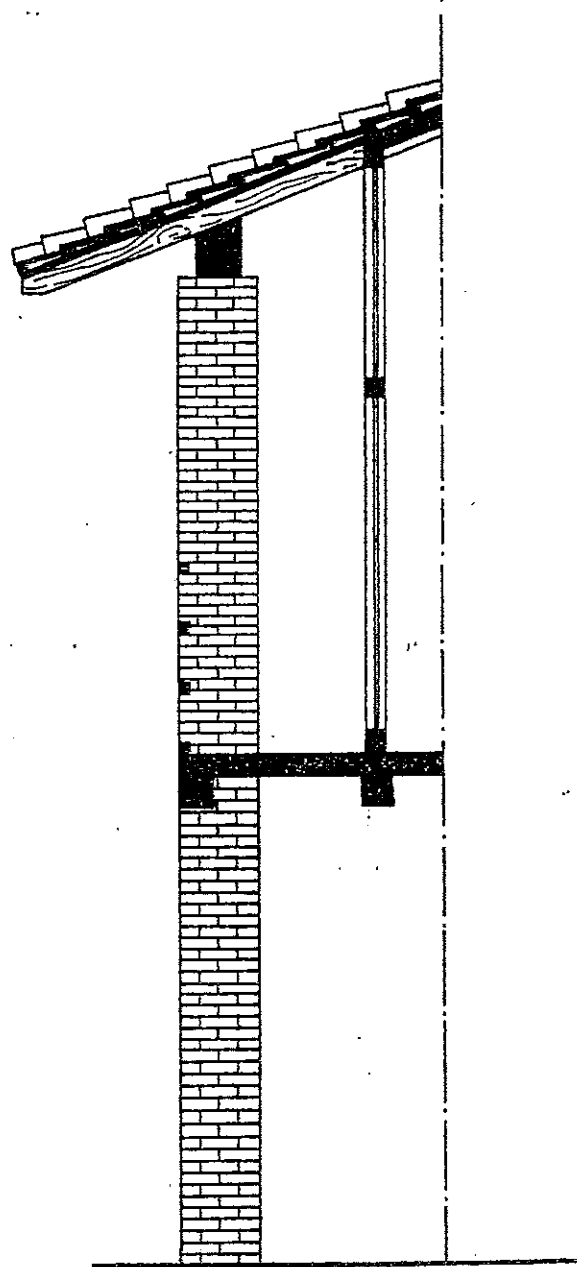


Fig. 32 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
 RIUSO RESIDENZIALE DEI RUSTICI
 TAMPONAMENTO DI UN FIENILE CON PARETE ARRETRATA A STRUT-
 TURA LEGGERA



PROSPETTO



SEZIONE

4.6.4.2 - FINESTRE, PORTE, PORTONI CARRAI

Le dimensioni delle finestre dei locali di abitazione variano conformemente alla tipologia edilizia ed all'epoca di costruzione; normalmente il rapporto tra altezza e larghezza si aggira sul valore di 1,5, con dimensioni in larghezza di 52 - 100 cm., e in altezza di 130 - 150 cm.

Negli esempi più antichi e di maggior pregio, talvolta si ha una incorniciatura del foro mediante una fascia di intonaco in rilievo, talvolta arricchito da modanature.

Le finestre delle soffitte o degli annessi rustici sono generalmente più basse delle altre, con rapporto h/l inferiore all'unità; talvolta assumono forme curvilinee (tondi od ovali) per lo più in esempi settecenteschi.

Le porte d'ingresso hanno forma rettangolare, solo alcune tipologie di maggior pregio hanno porte con arco a tutto sesto.

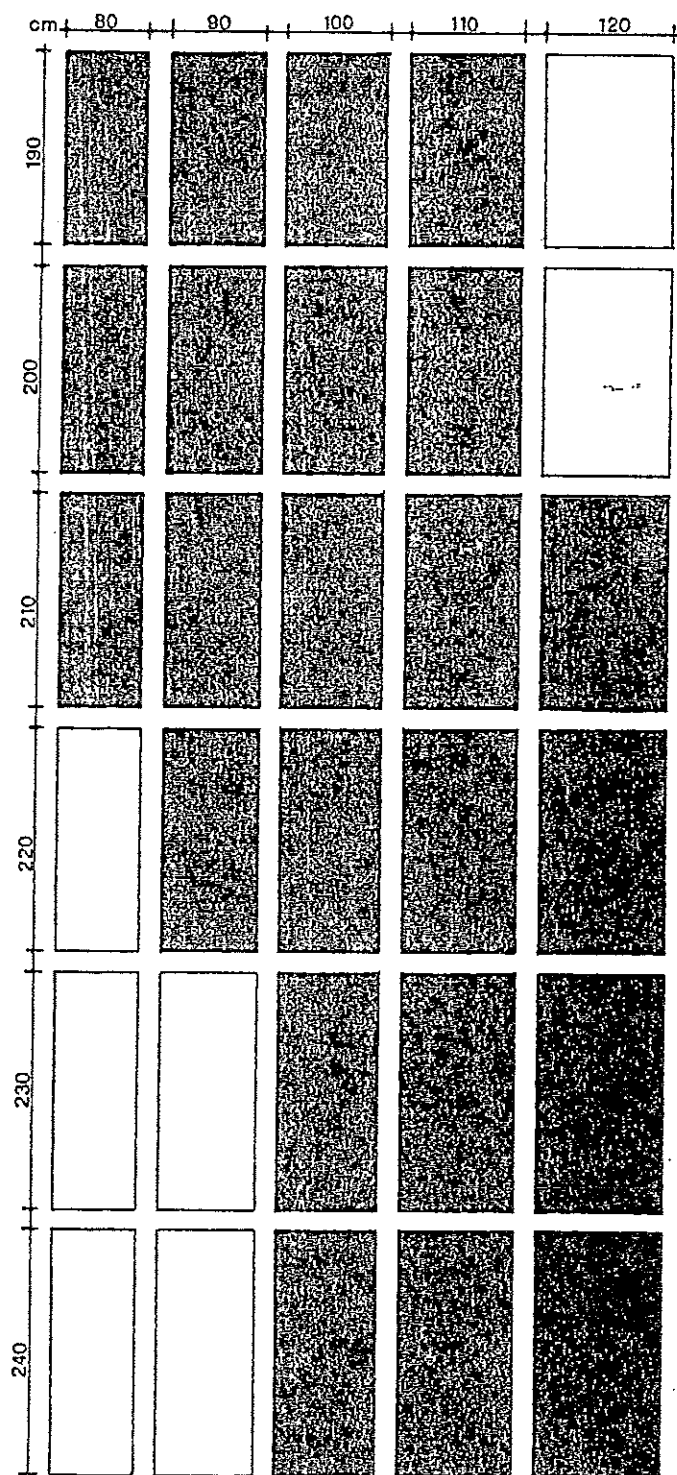
Porte di dimensioni maggiori si hanno nei rustici, soprattutto nelle stalle in cui la larghezza può arrivare a m. 2,5.

Caratteristiche sono le aperture voltate ad arco di molti portici, di cui in fig. si riportano alcuni esempi.

RIFERIMENTI

- Fig. 33 - DIMENSIONI TIPO DELLE APERTURE PER PORTE
- Fig. 34 - DIMENSIONI TIPO DELLE APERTURE PER FINESTRE
- Fig. 35 - ARCHI DI PORTICI AGRICOLI E PORTONI CARRAI

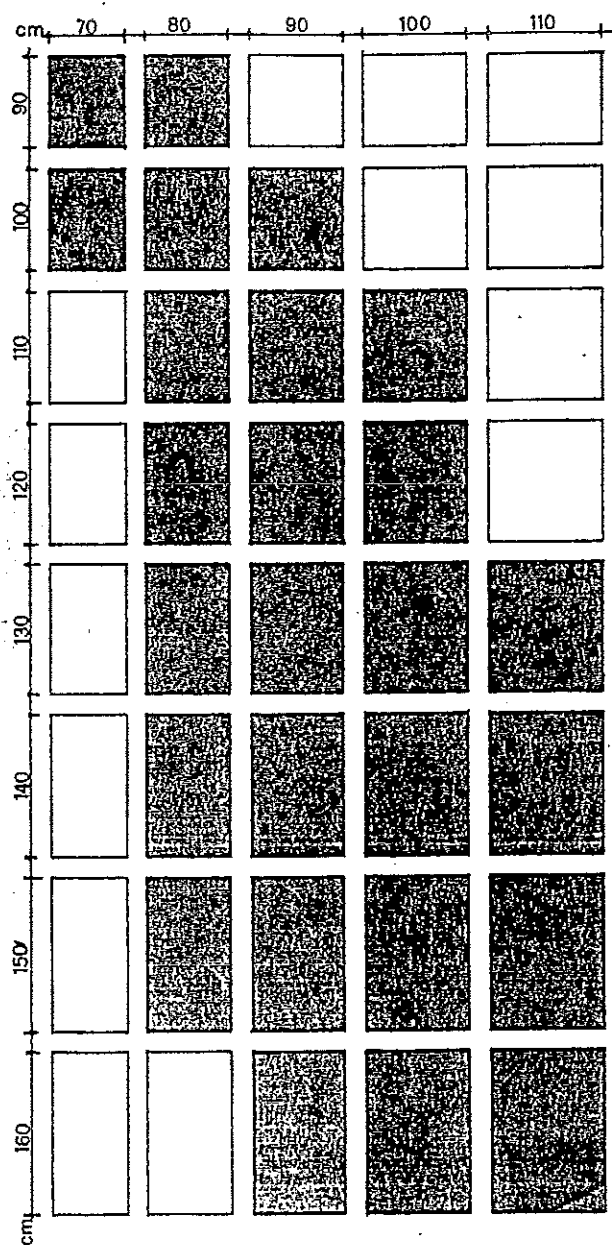
Fig. 33 - INTERVENTI SULLA FACCIATA - DIMENSIONI TIPO DELLE APERTURE PER PORTE



DIMENSIONI AMMESSE

Fig. 34 - INTERVENTI SULLA FACCIATA - DIMENSIONI TIPO DELLE APERTURE PER FINESTRE SU VANI RESIDENZIALI E SU ANNESSI RUSTICI

APERTURE SU VANI RESIDENZIALI



DIMENSIONI AMMESSE

APERTURE SU ANNESSI RUSTICI

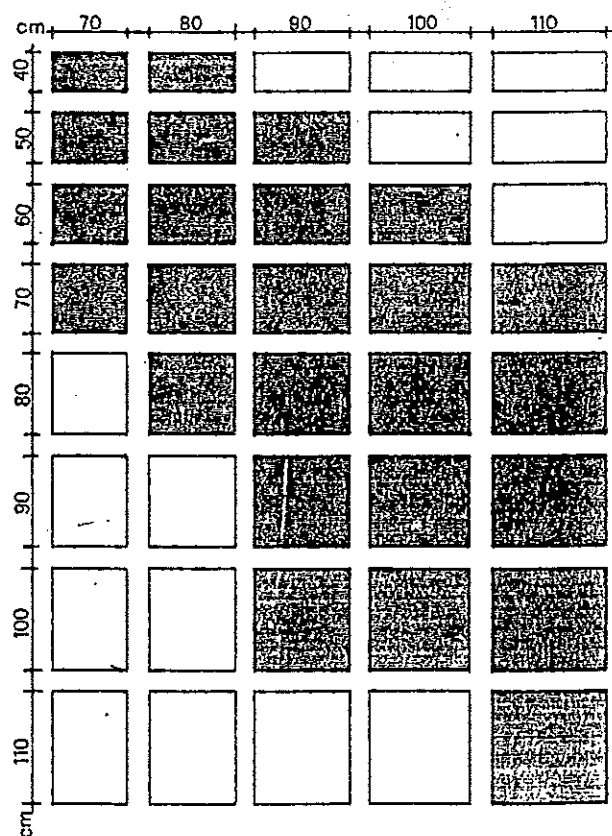
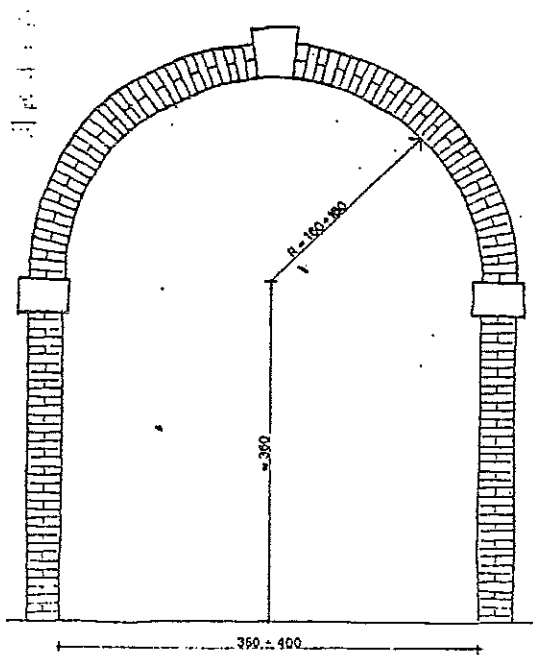
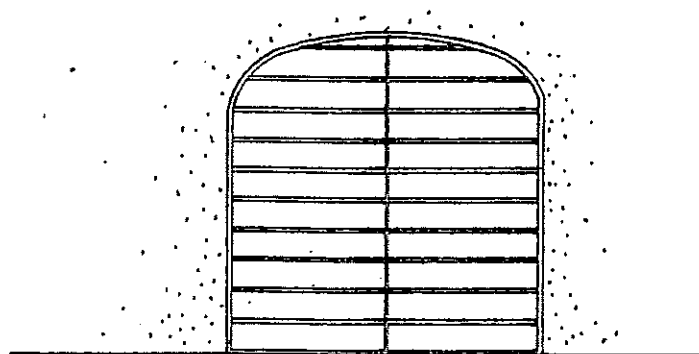
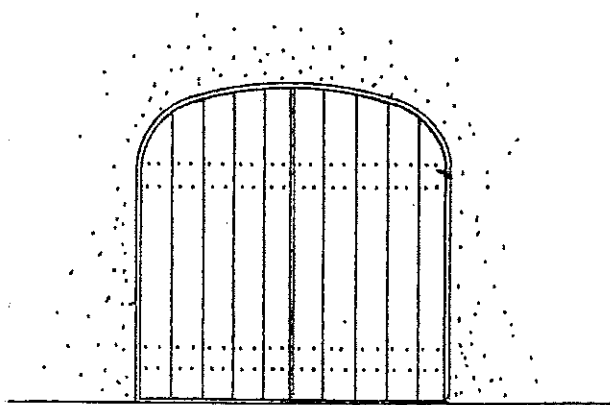


Fig. 35 } - ARCHI DI PORTICI AGRICOLI E PORTONI CARRAI



ARCO DI PORTICO AGRICOLA



ESEMPI DI PORTONI CARRAI

4.6.4.3 - SERRAMENTI

L'infisso della finestra tradizionale è formato da due ante ripartite in specchi, con struttura molto leggera e sezioni ridotte al minimo.

Le finestre sono protette da oscuri in legno fissate all'interno direttamente sulla muratura.

Tipico di tutto il vicentino è il cosiddetto oscuro a libro con le ante che si ripiegano in due nello spessore del muro e quando sono aperte sono nascoste e protette dallo stipite, (fig. 64).

Negli interventi di recupero vanno mantenuti e ripristinati i serramenti esistenti; in caso di forzata sostituzione, al serramento a specchi sarà preferibile quello ad anta unica (tipo anta-ribalta).

Nelle nuove costruzioni residenziali le finestre esternamente saranno munite esclusivamente di oscuri in legno a due ante realizzati secondo le tecniche tradizionali.

Non sono ammessi gli avvolgibili sia in legno che in ferro, nonché gli oscuri in lega leggera.

Le porte esterne saranno in legno, eventualmente con la parte superiore vetrata.

I portoni per androni passanti ed autorimesse saranno anch'essi in legno, realizzati secondo le forme tradizionali.

In via eccezionale potranno essere ammessi serramenti in ferro o in lega leggera, purché correttamente inseriti dal punto di vista architettonico nell'edificio; sono da preferirsi i colori scuri ed opachi, con esclusione di quelli in alluminio anodizzato. In tal caso il progetto edilizio dovrà contenere i particolari costruttivi ed essere accompagnato da una idonea campionatura.

La tinteggiatura dei serramenti dovrà essere coordinata a quella della facciata e dei rilievi.

Le inferriate, qualora non fossero quelle originali, dovranno presentare forme semplici.

Non sono ammessi corpi aggettanti (pensilina, verande, tendaggi, ecc.) a protezione delle aperture.

RIFERIMENTI

- Fig. 36 - SERRAMENTI TIPO PER FINESTRE
- Fig. 37 - SERRAMENTI TIPO PER PORTE

Fig. 36 - INTERVENTI SULLA FACCIATA - SERRAMENTI TIPO PER FINESTRE

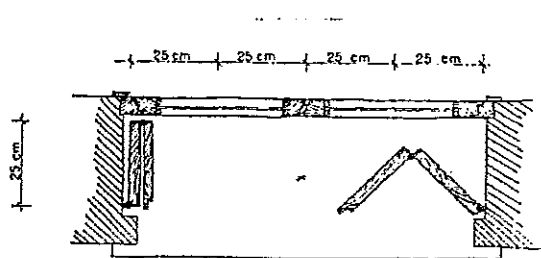
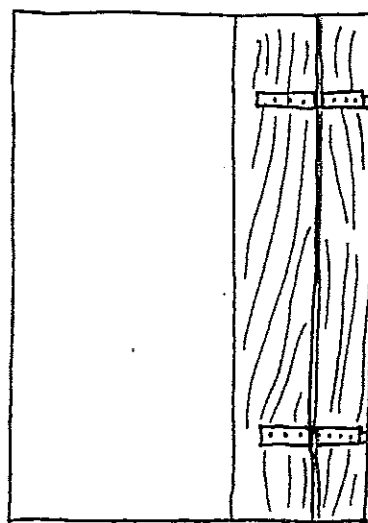
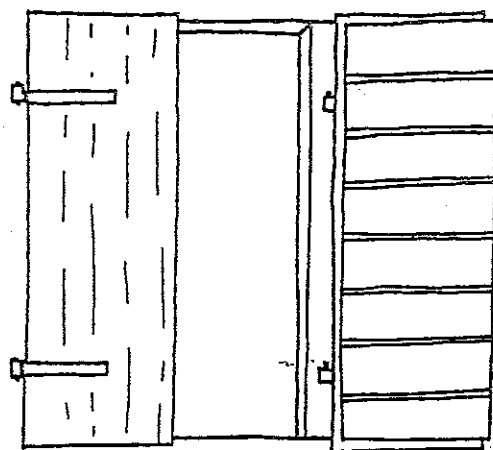
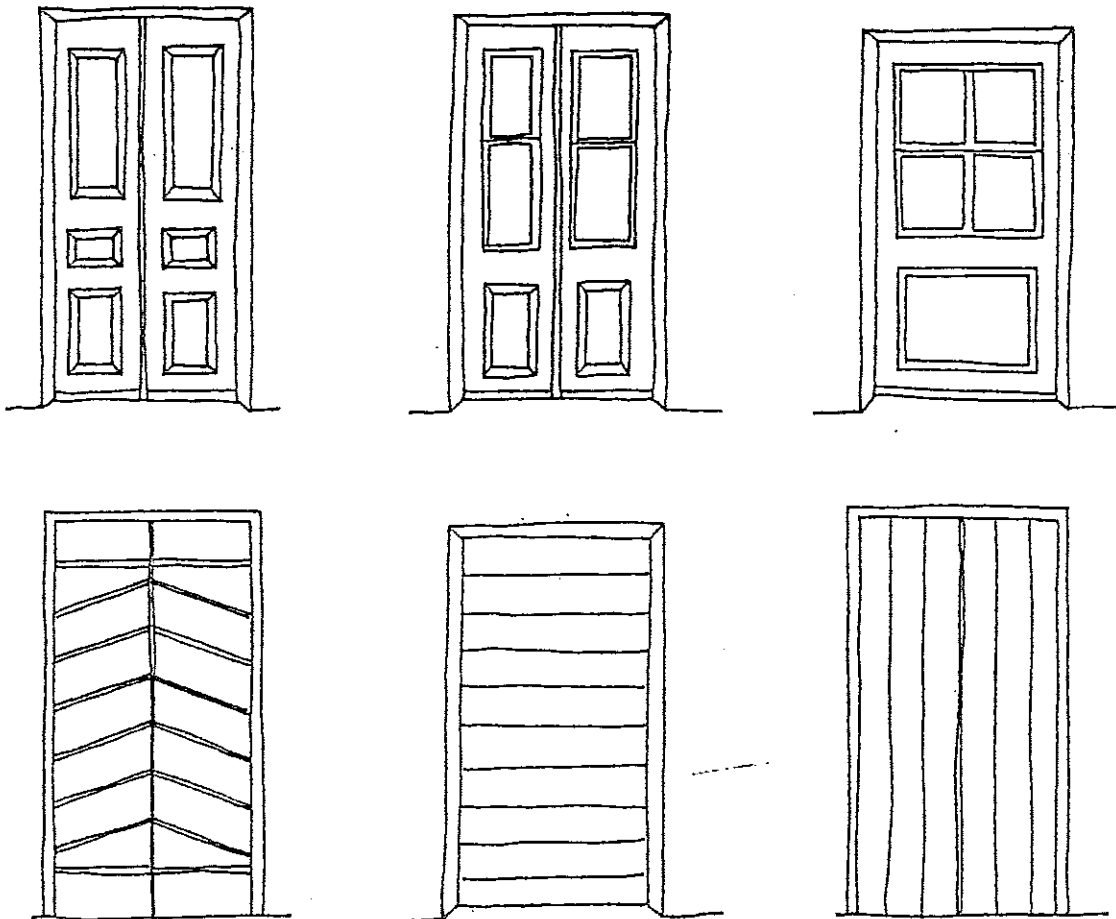


Fig. 37 - INTERVENTI SULLA FACCIATA - SERRAMENTI TIPO PER PORTE



4.6.4.4 - LOGGE, POGGIOLI

Nelle tipologie edilizie ottocentesche compaiono balconi, in pietra, larghi poco più di una porta finestra e con profondità variabile, con ringhiera in ferro lavorato e balaustra o colonnine di pietra variamente sagomate.

Queste due tipologie, oltre ad essere mantenute dove già esistono, possono essere riproposte nelle nuove costruzioni, rispondendo così alla domanda di spazi esterni all'alloggio (Fig.).

Il piano di calpestio può essere realizzato in legno, pietra o cemento armato rivestito.

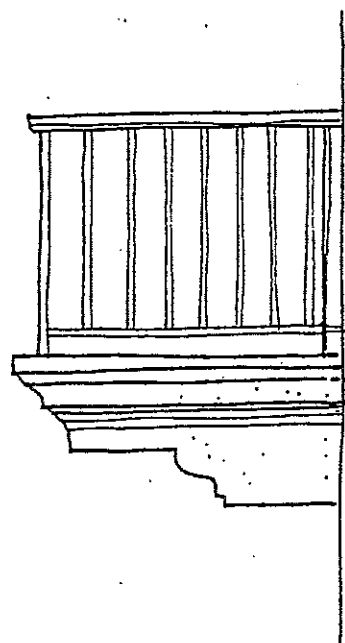
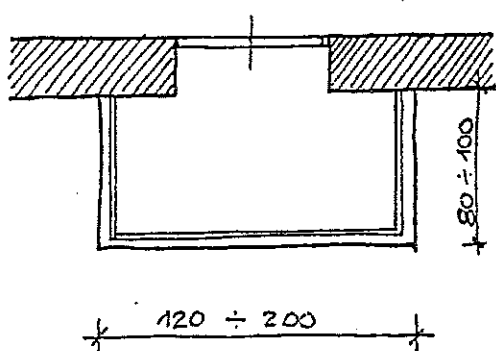
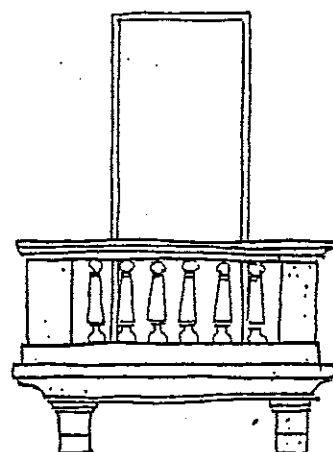
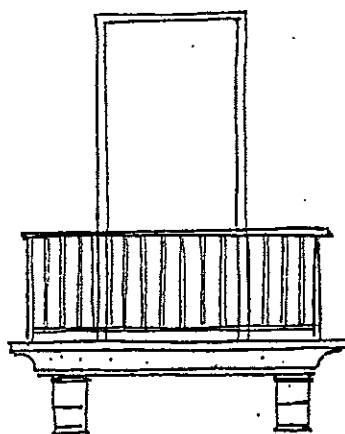
Nelle nuove costruzioni, non è consentita la realizzazione di terrazze, se non corrispondenti agli esempi citati; è invece ammessa la realizzazione di logge coperte rientranti nell'edificio.

I parapetti e le ringhiere dovranno essere realizzati in legno o in ferro oppure in pietra, con esclusione di altri materiali.

RIFERIMENTI

- Fig. 38 - BALCONI IN PIETRA E FERRO

Fig. 38 } - INTERVENTI SULLA FACCIATA - BALCONI IN PIETRA E FERRO



4.6.5 - COPERTURA

4.6.5.1 - COPERTURA

Negli interventi di recupero va mantenuta la copertura esistente; nei casi in cui è ammessa la sopraelevazione, la copertura va rifatta secondo il modello preesistente, oppure riproponendo quella delle tipologie di interesse storico-ambientale adiacenti.

Nelle nuove costruzioni, la linea di colmo deve essere centrata sul corpo di fabbrica e le falde devono essere uguali e simmetriche; non sono consentiti tetti asimmetrici o sfaltati; è ammessa la copertura ad una falda per corpi di fabbrica di profondità inferiore ai 6 ml.

La pendenza delle falde può variare dal 35% al 50%; essa comunque deve corrispondere esattamente a quella del tetto degli edifici facenti parte dello stesso edificio od allineamento.

Le strutture possono essere realizzate con i materiali oggi disponibili, anche se si consiglia il legno, soprattutto negli interventi di recupero.

E' anche possibile realizzare una struttura in latero cemento per la parte del tetto compresa tra i muri perimetrali ed in legno per la parte sporgente, utilizzando degli spezzoni di trave (Fig. 39). Il manto di copertura deve essere realizzato esclusivamente in coppi di tipo tradizionale, utilizzando possibilmente materiali di recupero.

Non è consentita l'apertura di terrazze inserite nella copertura. Nei rustici di nuova costruzione si dovranno prevedere tetti a due falde con pendenza superiore al 30%, il manto di copertura, di norma, sarà in coppi; sono ammessi materiali diversi purchè inseriti correttamente.

Sono escluse le coperture piane.

RIFERIMENTO

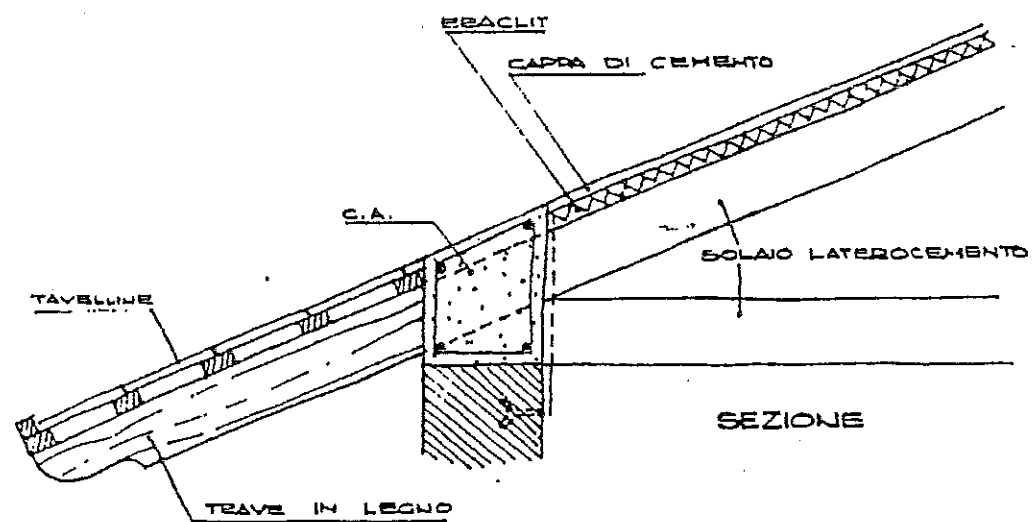
- Fig. 39 - RIFACIMENTO DELLA COPERTURA CON STRUTTURA MISTA

4.6.5.2 - CORNICI E GRONDAIE

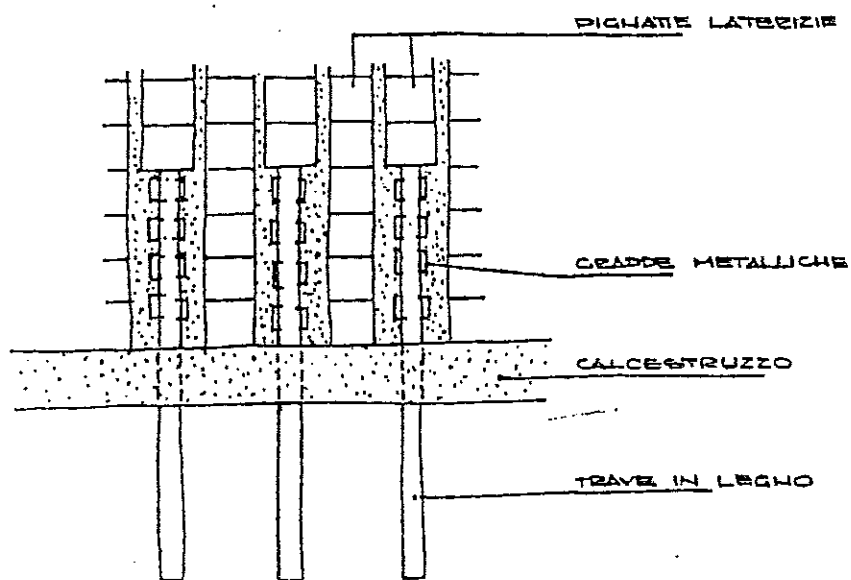
I tipi che si riscontrano sono diversi, dai più semplici (prolungamento delle travi di copertura) a quelli più elaborati e complessi (testate delle travi sagomate).

Lo sporto del tetto è comunemente realizzato facendo sporgere a sbalzo i puntoni del tetto o mediante spezzoni di travi espressamente destinati allo scopo, ancorati alla muratura ed agli arcarecci.

Fig. 39 - INTERVENTI SULLE STRUTTURE
RIFACIMENTO DEL TETTO CON STRUTTURA MISTA



PIANTA



L'orditura principale, con le teste più o meno sagomate, assieme all'orditura minuta (arcarecci e correntini) ed alle sovrastanti tavelle in laterizio, viene lasciata in vista e costituisce un elemento di delimitazione verticale della facciata.

Negli esempi settecenteschi ed ottocenteschi più importanti lo sporto del tetto è sostituito da un cornicione di intonaco sagomato con ossatura in legno; pur se in forma diversa, anch'esso risolve in maniera corretta la traslazione tra facciata e tetto (Fig. 41).

In alcuni casi infine si riscontrano delle cornici realizzate con mattoni a vista variamente disposti (Fig. 42).

Nei tetti a due falde la cornice laterale è di solito realizzata facendo sporgere semplicemente i canali del manto di copertura per metà della loro larghezza; in altri casi un maggiore oggetto è stato ottenuto facendo sporgere parte della struttura minuta del tetto.

La grondaia è a sezione semicircolare, coerentemente con le sagome sinuose delle travi o dei cornicioni.

I tipi descritti vanno mantenuti dove esistono e possono essere riproposti sia negli interventi di recupero che di nuova costruzione.

Nelle nuove costruzioni, i cornicioni dovranno avere di norma uno sporto compreso tra 30 e 70 cm.; si dovrà comunque mantenere la dimensione dei cornicioni degli edifici dello stesso edificio o degli edifici con cui si ha un allineamento.

Qualora la struttura del tetto sia in legno essa sarà lasciata a vista; nel caso di latero cemento dovrà essere intonacata come le facciate.

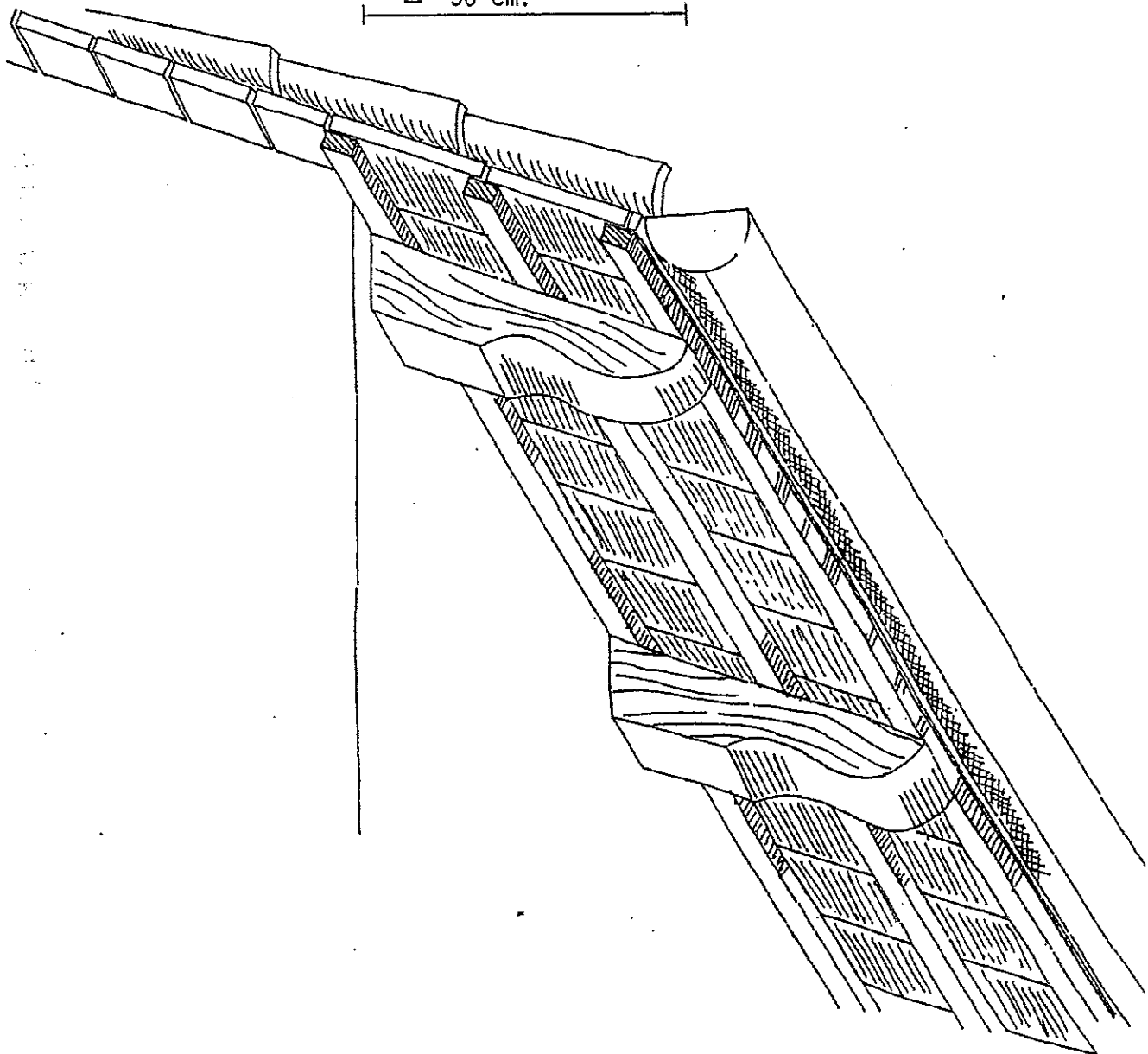
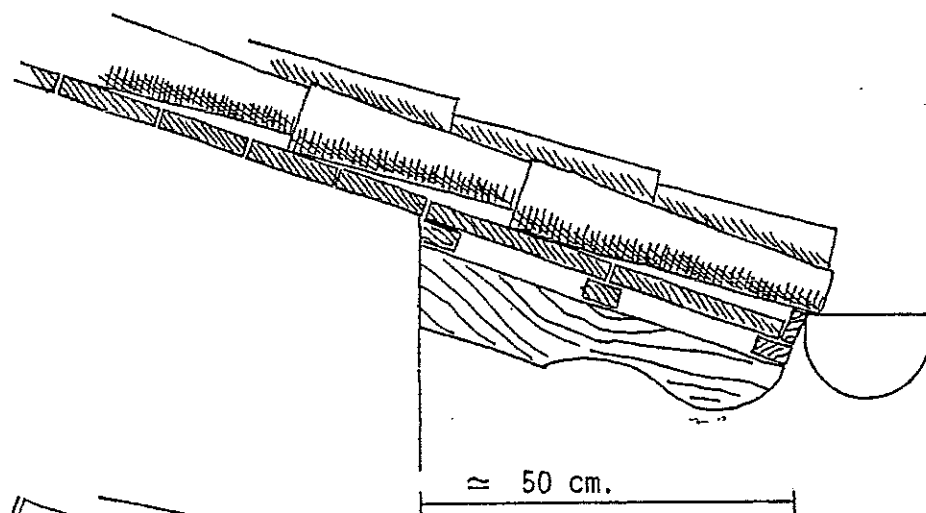
La cornice laterale dovrà rispettare le caratteristiche costruttive illustrate; eccezionalmente potranno essere ammessi degli aggetti intonacati con uno sporto massimo di cm. 30.

Le grondaie saranno a sezione semicircolare in lamiera verniciata nei colori bruno e grigio oppure in rame naturale.

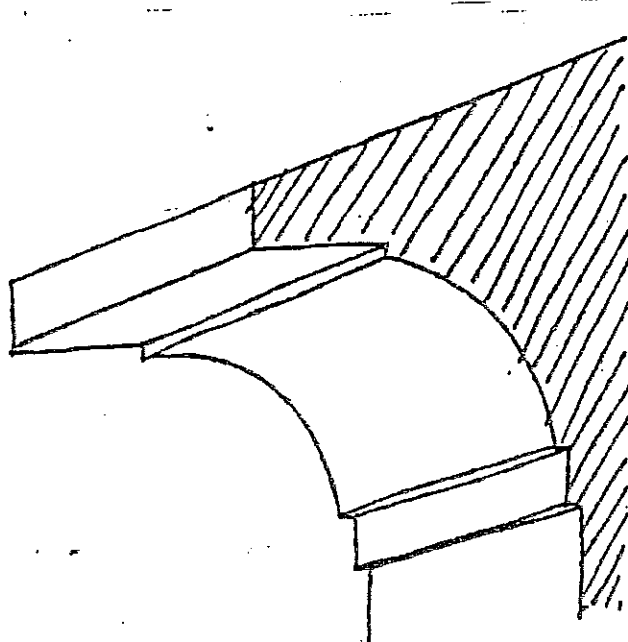
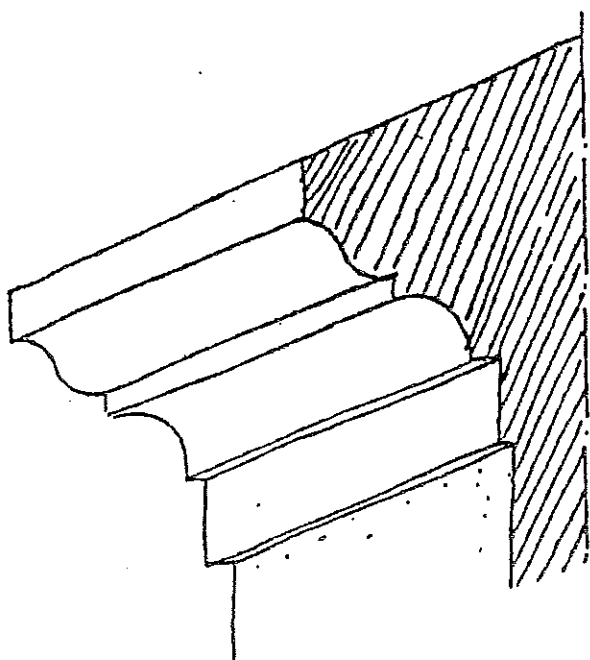
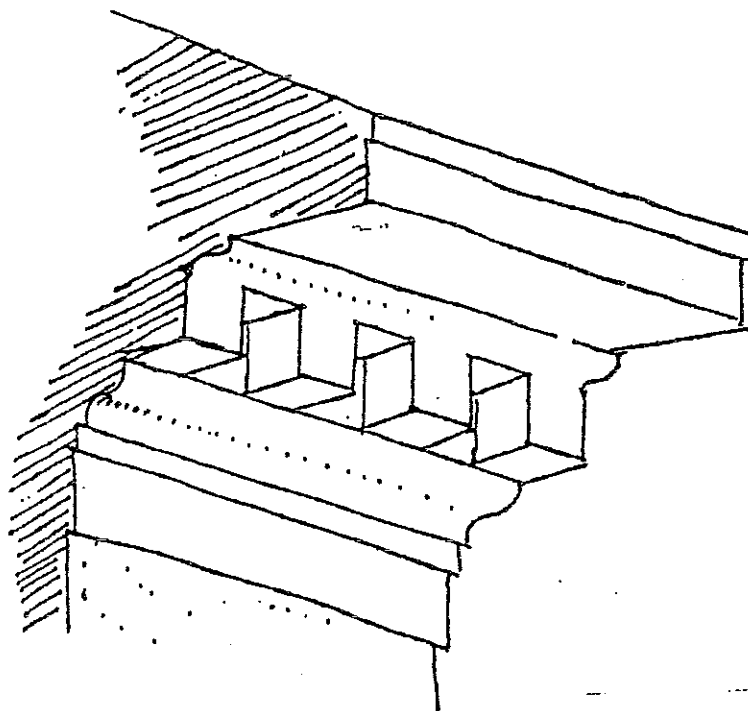
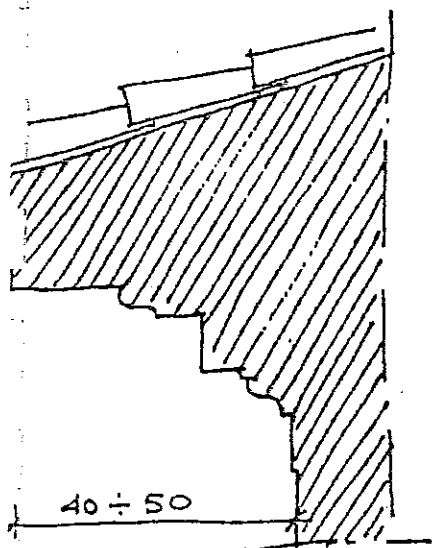
RIFERIMENTI

- Fig. 40 - SPORTI E GRONDAIE
- Fig. 41 - CORNICIONI SAGOMATI
- Fig. 42 - CORNICE SAGOMATA IN MATTONI A VISTA

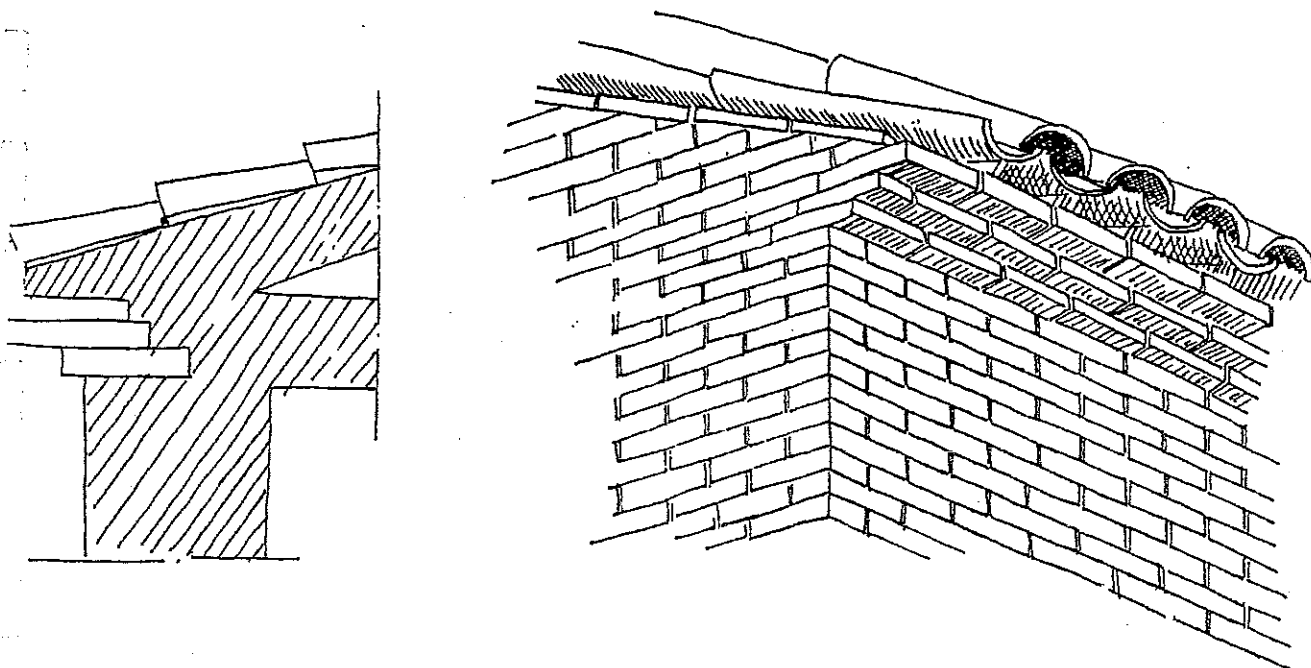
Fig. 40 - INTERVENTI SULLA FACCIATA
SPORTI E GRONDAIE



41 - INTERVENTI SULLA FACCIATA
CORNICIONI SAGOMATI



g. 42 - INTERVENTI SULLA FACCIATA
CORNICE SAGOMATA IN MATTONI A VISTA



4.6.5.3 - COMIGNOLI

Esiste una gamma abbastanza ricca di forme, che contribuisce a qualificare gli edifici e ad arricchire il profilo degli insediamenti.

I modelli più diffusi sono quelli rappresentati nella figura 43; oltre a questi si riscontrano tipi più elaborati, ricalcati su modelli urbani, che vanno mantenuti là dove esistono, ma di norma non riproposti negli interventi di nuova costruzione.

Negli interventi di recupero dovranno essere riproposti i tipi preesistenti.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzati i tipi indicati nelle tavole, in muratura intonacata o prefabbricati in cotto; non è consentito l'uso di elementi di eternit, lamiera e PVC o simili lasciati a vista, a meno che non si tratti di pezzi di piccola dimensione e defilati dalla vista.

Nel caso di inserimento in edifici esistenti di impianti tecnologici (centrali termiche, canne di aerazione, ecc.) che richiedono la predisposizione di nuovi comignoli, dovranno essere riprese le tipologie già presenti nell'edificio.

Qualora invece ci si trovi in presenza di una pluralità di alloggi sarà opportuno raggruppare le canne fumarie in strutture unitarie realizzate "ex-novo", evitando la proliferazione di comignoli isolati.

Per gli sfiati potranno essere impiegati i terminali d'aerazione in cotto; è escluso l'impiego di elementi prefabbricati in cemento.

RIFERIMENTI

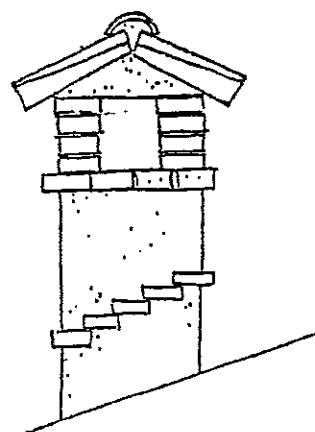
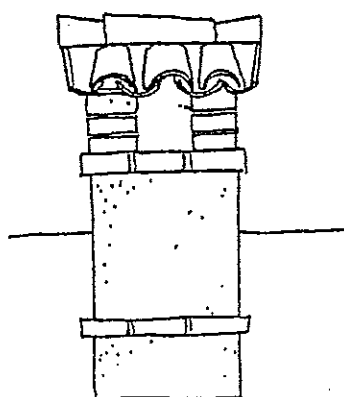
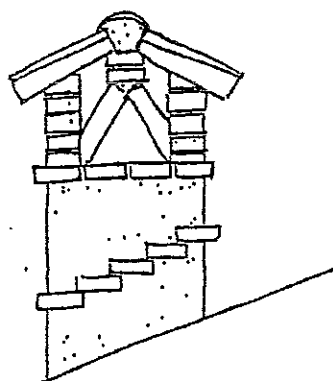
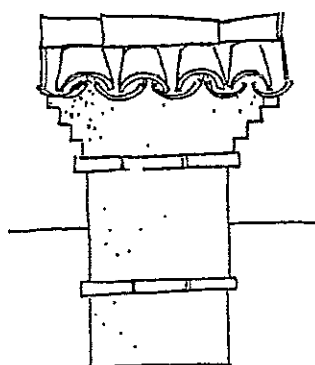
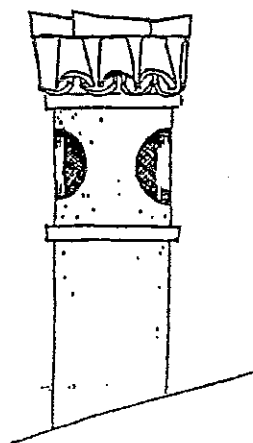
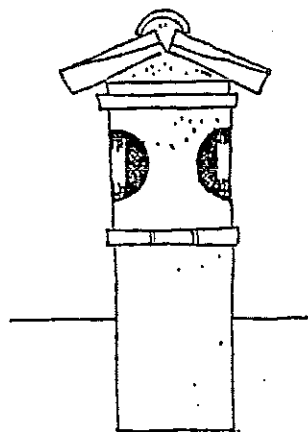
- Fig. 43 - COMIGNOLI

4.6.5.4 - ABBAINI E LUCERNARI

E' ammessa la realizzazione di lucernari o finestre sul piano di falda, di dimensioni limitate ma comunque tali da consentire la ispezionabilità del tetto e l'illuminazione del sottotetto.

E' ammessa la realizzazione di abbaini sul piano di falda, utilizzando le tipologie riportate nella figura 44.

Fig. 43 - INTERVENTI SULLE FACCIATE
COMIGNOLI



RIFERIMENTO

- Fig. 44 - ABBAINI E LUCERNARI

4.6.5.5 - SOVRASTRUTTURE

Non sono consentiti volumi tecnici o sovrastrutture che modifichino il profilo dell'edificio, o che trasformino anche parzialmente la copertura a falde in copertura a terrazza. I pannelli solari saranno ammessi purchè inseriti nelle falde del tetto.

4.6.6 - DECORAZIONI

4.6.6.1 - INTONACO

Negli interventi di recupero va ripreso l'intonaco preesistente. Nelle nuove costruzioni l'intonaco va eseguito secondo le tecnologie tradizionali, e va tinteggiato. Non sono ammessi gli intonaci senza tinteggiatura, le murature in pietra o mattoni a vista, il calcestruzzo a vista tranne che per i basamenti.

4.6.6.2 - TINTEGGIATURA

In caso di rifacimento della tinteggiatura, vanno ripresi i colori e le tonalità esistenti, desumibili dalle tracce conservate sulle facciate.

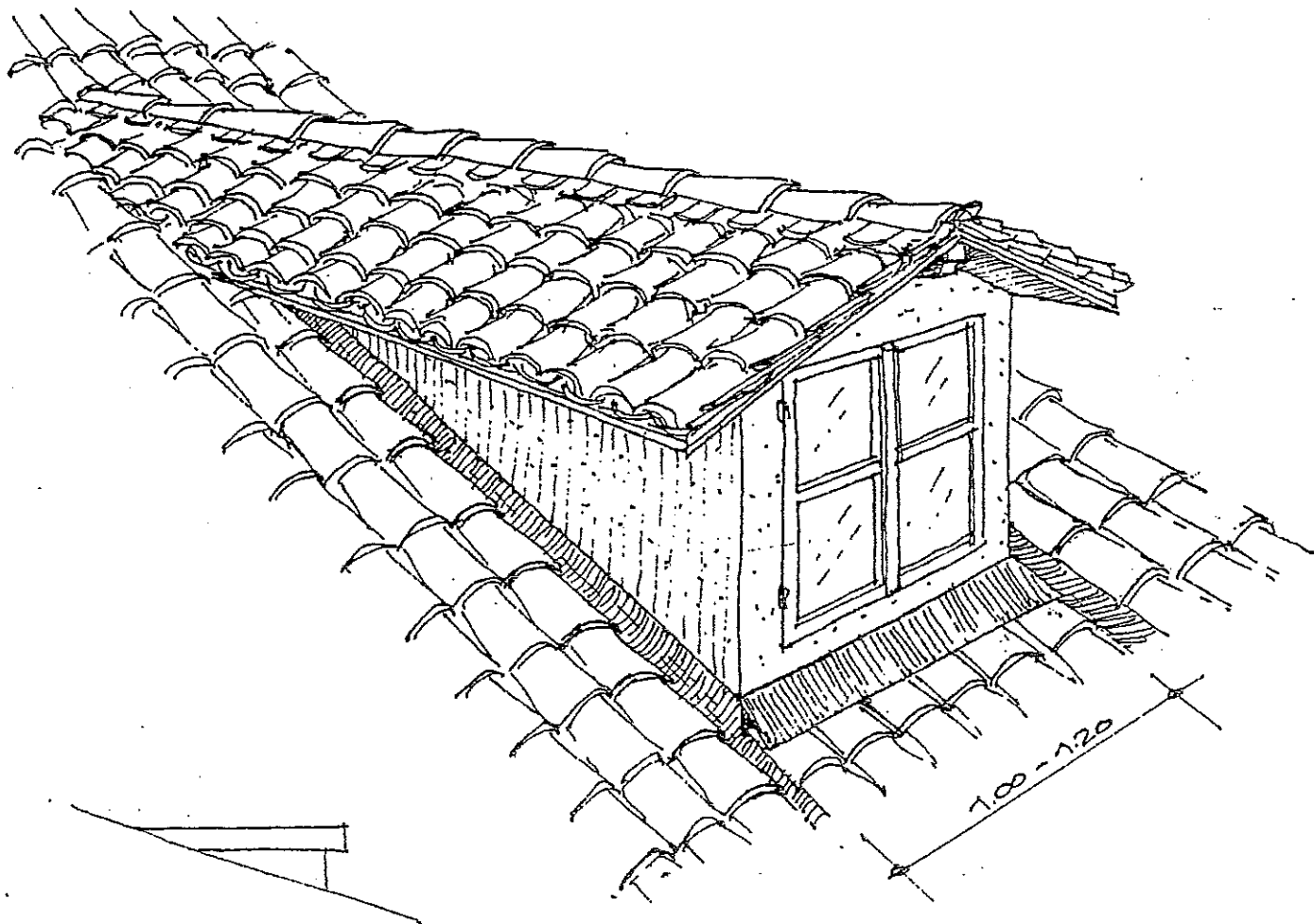
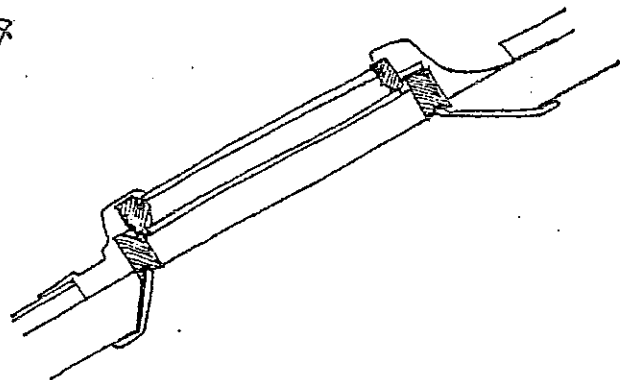
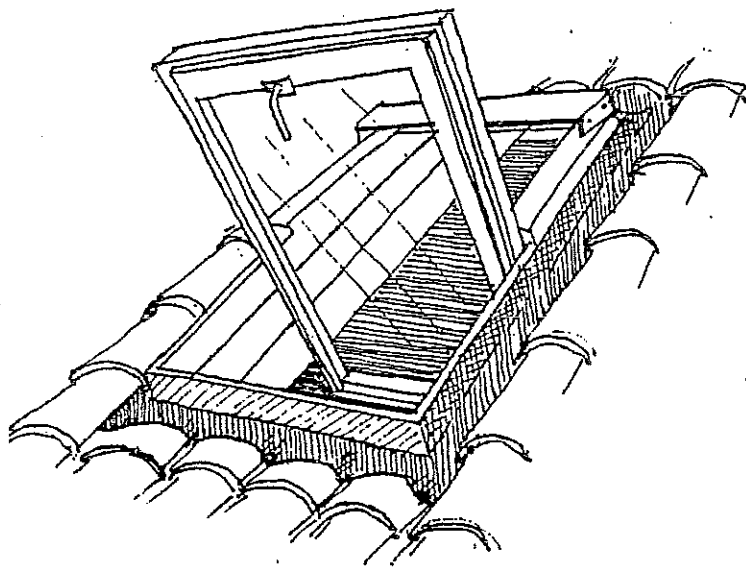
Nel caso di nuove tinteggiature, la gamma dei colori e delle tonalità va scelta tra quelle tipiche dell'ambiente di Torri.

Per le tipologie preottocentesche i colori vanno scelti tra l'avorio, grigio marmorino, giallo paglierino, ocre chiare, terre gialle naturali, mattone chiaro, terre d'ombra giallo bruno, ocre rosse, rosso veneziano chiaro, terre bruciate; sono escluse le gamme di colore composto con il blu (verde, blu, viola), ed i colori scuri o vivaci in genere.

I paramenti murari devono essere tinteggiati con unico colore, con variazioni solo per i marcapiani, rilievi, cornici, ecc.

Per le tipologie ottocentesche e recenti non valgono le precedenti limitazioni: possono essere ammesse tinteggiature a base chimica, con colori e tonalità a scelta. Vanno comunque evitati contrasti troppo violenti con le vicine tipologie pre-ottocentesche.

Fig. 44 - ABBAINI E LUCERNARI



4.6.6.3 - MARCAPIANI

In alcune tipologie è frequente l'uso di marcapiani, che scandiscono orizzontalmente l'edificio alle quote inferiori e superiori dei vani finestra.

Di solito il marcapiano viene realizzato mediante fasce di intonaco aggettanti (1-2 cm.) sulla parete di forma lineare o variamente sagomate (Fig. 45), oppure con fasce solamente colorate.

Le fasce marcapiano vanno recuperate dove già esistono, e possono essere utilizzate anche in interventi di recupero o di nuova costruzione.

RIFERIMENTI

- Fig. 45 - MARCAPIANI

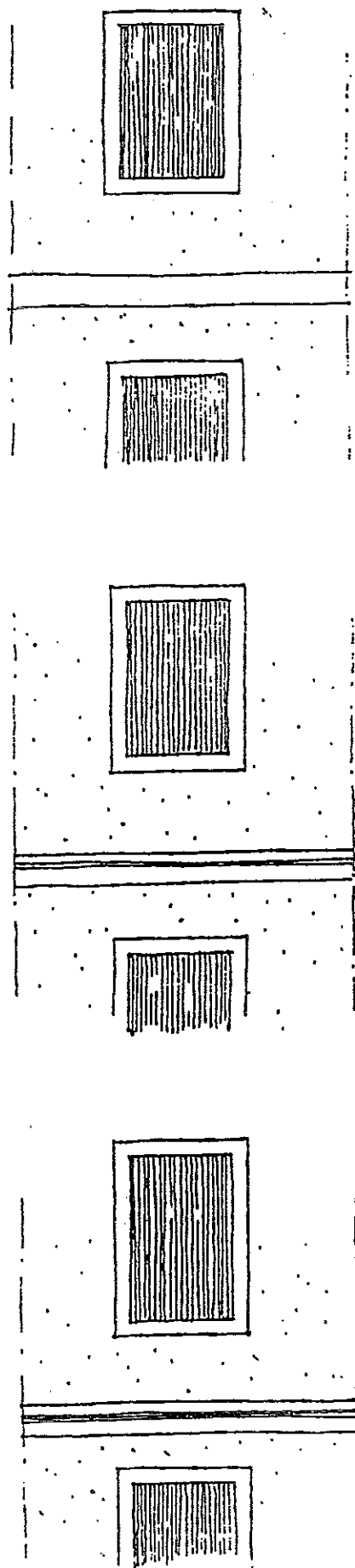
4.6.6.4 - ELEMENTI LAPIDEI E LIGNEI

Negli interventi di recupero la sostituzione di elementi decorativi irrecuperabili in pietra locale o legno (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, sporti, ecc.) deve avvenire usando gli stessi materiali e le tecnologie tradizionali di lavorazione.

4.6.6.5 - REPERTI DI VALORE STORICO

Nei progetti per la richiesta di concessione devono essere precisati i manufatti e i reperti di valore storico esistenti sull'area interessata; per tali manufatti (fontane, pozzi, lapidi, sculture e rilievi, edicole sacre, dipinti, ecc.) che rappresentano le testimonianze della storia, dei costumi e delle tradizioni, è prescritta la conservazione integrale, la ricostruzione o il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originali, secondo i criteri e i metodi del restauro scientifico.

Fig. 45 } - INTERVENTI SULLA FACCIAIA
MARCAPIANI



4.6.6.6 - IMPIANTI TECNOLOGICI

Le modalità di esecuzione degli impianti tecnici (luce, acqua, fognatura, gas, riscaldamento) esulano dalla finalità del "Prontuario"; a tale proposito si rinvia alla manualistica esistente.

Si ritiene comunque opportuno distinguere gli interventi di tipo leggero, consistenti nell'adeguamento delle reti già esistenti, che avvengono in genere senza prevedere lavori murari di rilievo. In questo caso è opportuno lasciare a vista le condutture, per migliorare le condizioni di manutenzione e ridurre l'impatto sulle murature, e quindi i costi.

Gli interventi di tipo pesante si riferiscono invece alla realizzazione di nuovi impianti (particolarmente fognature e riscaldamento); quasi sempre collegati a lavori di ristrutturazione interna e di modifica dell'impianto distributivo del fabbricato.

In questo caso, è consigliabile l'utilizzo di blocchi prefabbricati con pannelli serventi e/o la realizzazione di apposite canalizzazioni, che consentono di raggruppare in poco spazio più elementi con le relative tubazioni di servizio.

5 - GLI EDIFICI RECENTI

5.1 - DESCRIZIONE

Tra le caratteristiche salienti del ciclo espansivo verificatosi negli anni '60-'70 va considerato il processo di decentramento residenziale e produttivo, che ha provocato l'insediamento all'interno del territorio agricolo di edifici non legati alla funzione primaria.

Si tratta di edifici residenziali, in genere unifamiliari, attirati nelle zone agricole dal basso costo delle aree, oppure dal desiderio di abitare in un ambiente naturale, alternativo a quello urbano; ma anche di attività artigiane, che sono sorte utilizzando inizialmente vecchi rustici, ma in seguito si sono sviluppate ed hanno richiesto la realizzazione di nuovi edifici specializzati; oppure ancora di attività di nuovo impianto, sempre attratte da fattori di localizzazione meno onerosi.

Tuttavia le tipologie edilizie, sia residenziali che produttive, sono di tipo prettamente urbano, e quasi mai si inseriscono correttamente nell'ambiente rurale.

Gli edifici residenziali ripropongono il modello della casa di periferia, con l'uso di materiali incongrui e di elementi costruttivi estranei alla tradizione rurale; in particolare, la presenza delle recinzioni, la cui funzione era un tempo attribuita alle siepi ed ai filari alberati.

Anche le case nuove costruite dagli agricoltori per soddisfare le proprie esigenze familiari si rifanno agli stessi modelli urbani; anche per un malinteso senso di rivalsa sociale verso un passato spesso sgradevole, che portava a svalutare il costume di vita ed i modelli abitativi tradizionali. Purtroppo la nuova casa ha comportato quasi sempre la distruzione di quella vecchia, contribuendo quindi a depauperare ulteriormente il patrimonio ambientale.

Gli edifici produttivi sono gli stessi che si ritrovano nelle zone industriali. Ad essi vanno assimilati i fabbricati per nuove stalle ed allevamenti, che poco si discostano dai normali impianti industriali; a questo proposito va rilevata la scarsa o nulla attenzione da parte delle imprese produttrici di capannoni od elementi prefabbricati per introdurre nuove tipologie più adatte alle caratteristiche del territorio agricolo. Questo il panorama non certo consolante che si percepisce nelle zone rurali del Veneto centrale; anche se bisogna riconoscere che nel territorio di Torri di Quartesolo, probabilmente a causa della presenza di una struttura produttiva del primario valida ed efficiente, il fenomeno si è sviluppato con minore virulenza, almeno per quanto riguarda la disseminazione di edifici residenziali non rurali.

Il PRG non può comunque non prendere atto dell'esistenza di questi episodi, anche se incongrui; per i quali propone una strategia d'intervento che, a lungo periodo, tende a riassorbire i guasti arrecati al paesaggio agricolo attraverso provvedimenti di armonizzazione dei materiali e degli elementi costruttivi, ma soprattutto di mimetizzazione mediante l'uso del verde.

Comunque, una volta riconosciuta la presenza di queste attività, occorre assicurare anche un minimo di adeguamento fisiologico alle nuove esigenze che si dovessero sviluppare, sia in termini di crescita del nucleo familiare o di sviluppo aziendale.

Gli articoli 18 e 28 delle norme tecniche del PRG definiscono le modalità quantitative degli interventi.

L'intervento di adeguamento viene però utilizzato come primo passo del processo di riqualificazione ambientale che il PRG si propone. In sede di rilascio della concessione viene quindi richiesto un progetto di ricomposizione architettonica e paesaggistica, che deve garantire il raggiungimento, sia pure progressivo, di un migliore inserimento nel contesto ambientale.

Le modalità d'intervento, per quanto riguarda l'edificato, tendono ad armonizzare i caratteri costruttivi e le finiture dell'edificio con quelli tradizionali dell'edilizia rurale; a tale scopo vengono riproposte le indicazioni formulate nel capitolo precedente per gli edifici di interesse storico-ambientale, che assumono però in questo caso un valore orientativo.

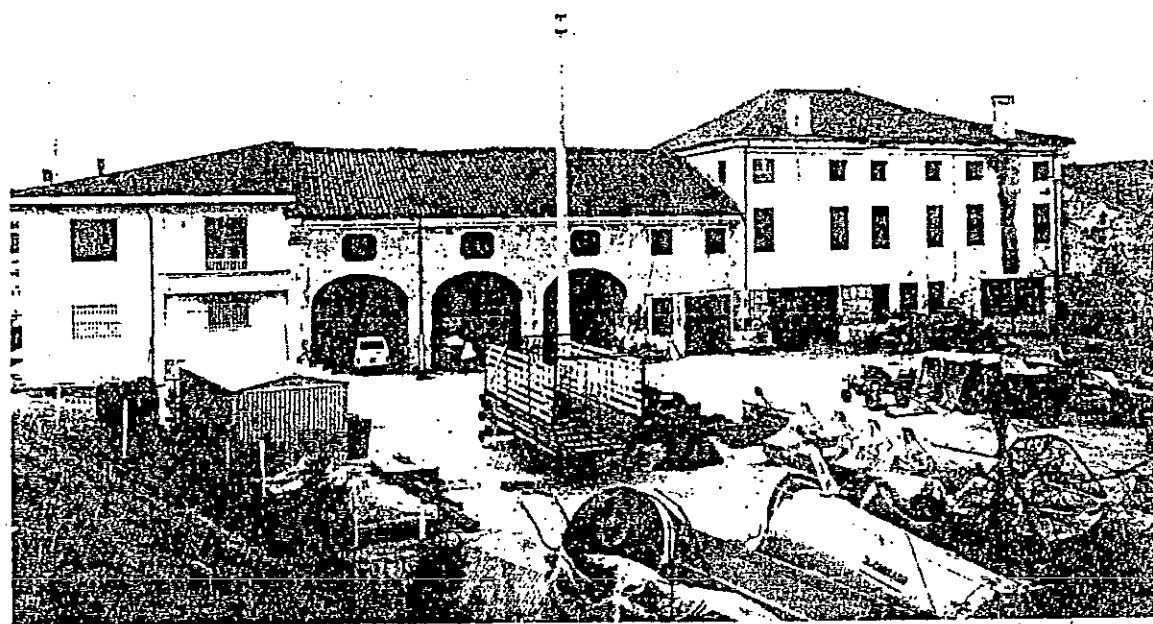
I risultati maggiori sono però da aspettarsi sul fronte del "non costruito", occultando gli edifici attraverso la piantumazione di cortine arboree; ed in particolare eliminando dove possibile, o almeno mascherando le recinzioni con siepi o essenze arbustive.

5.2 - NORMATIVA

- 1 - Per gli edifici residenziali e produttivi non rurali, esistenti e confermati nelle zone agricole, sono ammessi gli interventi previsti negli artt. 18 e 28 delle NTA del PRG.
- 2 - Il progetto dovrà prevedere un corretto inserimento degli edifici nel contesto ambientale, attraverso l'eliminazione degli elementi detrattori o comunque in contrasto con l'ambiente, e l'adozione di provvedimenti che tendano a riproporre l'uso di elementi costruttivi e materiali caratteristici dei modi tradizionali dell'edilizia rurale.
- 3 - Per quanto riguarda le modalità d'intervento nel campo edilizio, valgono le indicazioni riportate nel precedente paragrafo 3.6, relativo alle modalità esecutive degli interventi sugli edifici di interesse storico-ambientale; che in questo caso rivestono un valore orientativo.
- 4 - Per quanto riguarda le modalità d'intervento nel campo paesaggistico, qualora l'edificio attuale non rispetti le caratteristiche planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche dell'edilizia rurale tradizionale, il progetto dovrà prevedere, oltre agli interventi di tipo edilizio, provvedimenti di mimetizzazione e mascheramento dell'edificio da attuarsi mediante la piantumazione di cortine arboree e siepi.
Le specie vegetali consigliate sono quelle riportate nell'allegato A del presente prontuario.

Fig. 46 - IPOTESI DI INSERIMENTO AMBIENTALE DI UN EDIFICIO RECENTE

STATO DI FATTO



PROPOSTA DI MODIFICA

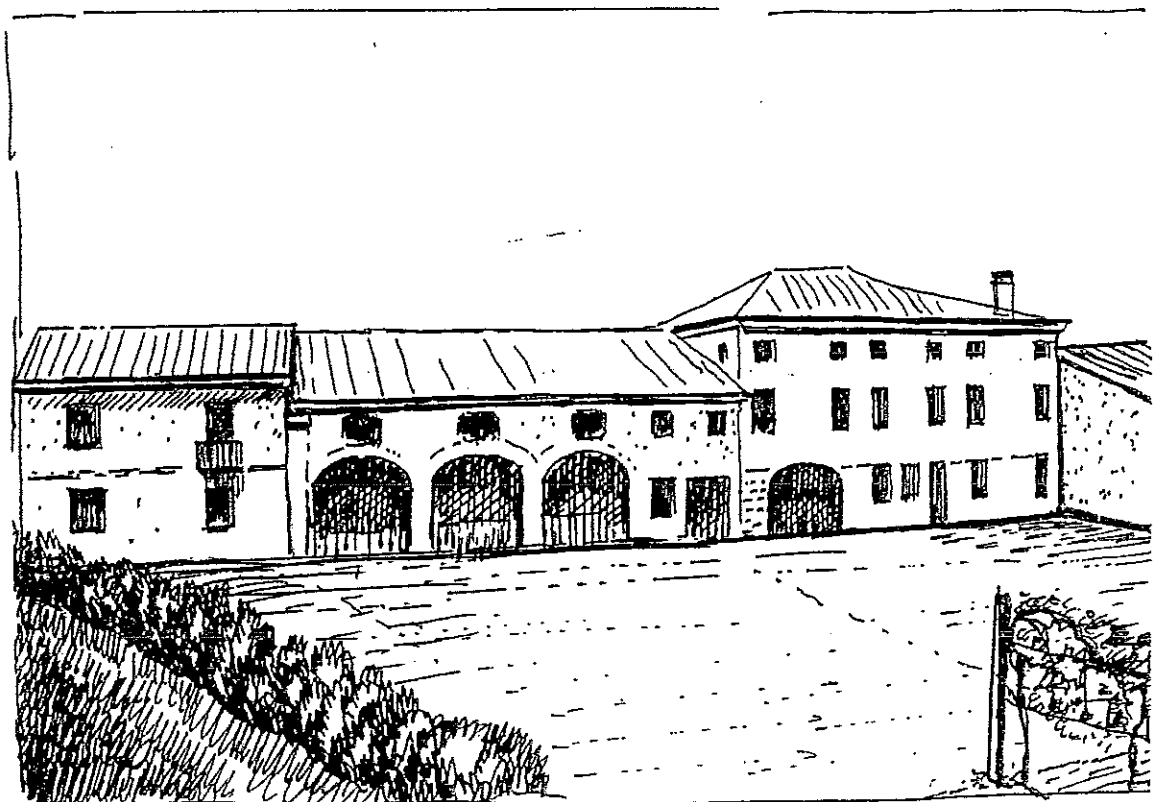
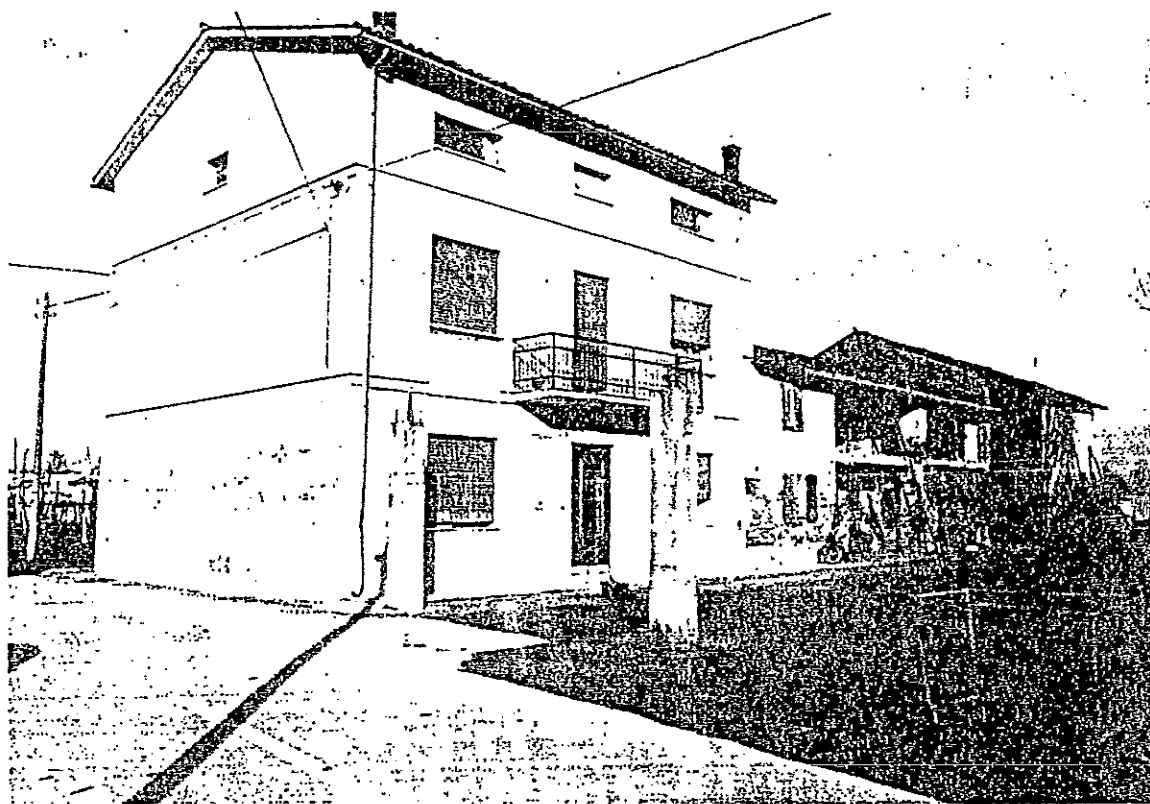


Fig. 47 - IPOTESI DI INSERIMENTO AMBIENTALE DI UN EDIFICIO RECENTE
STATO DI FATTO



PROPOSTA DI FATTO

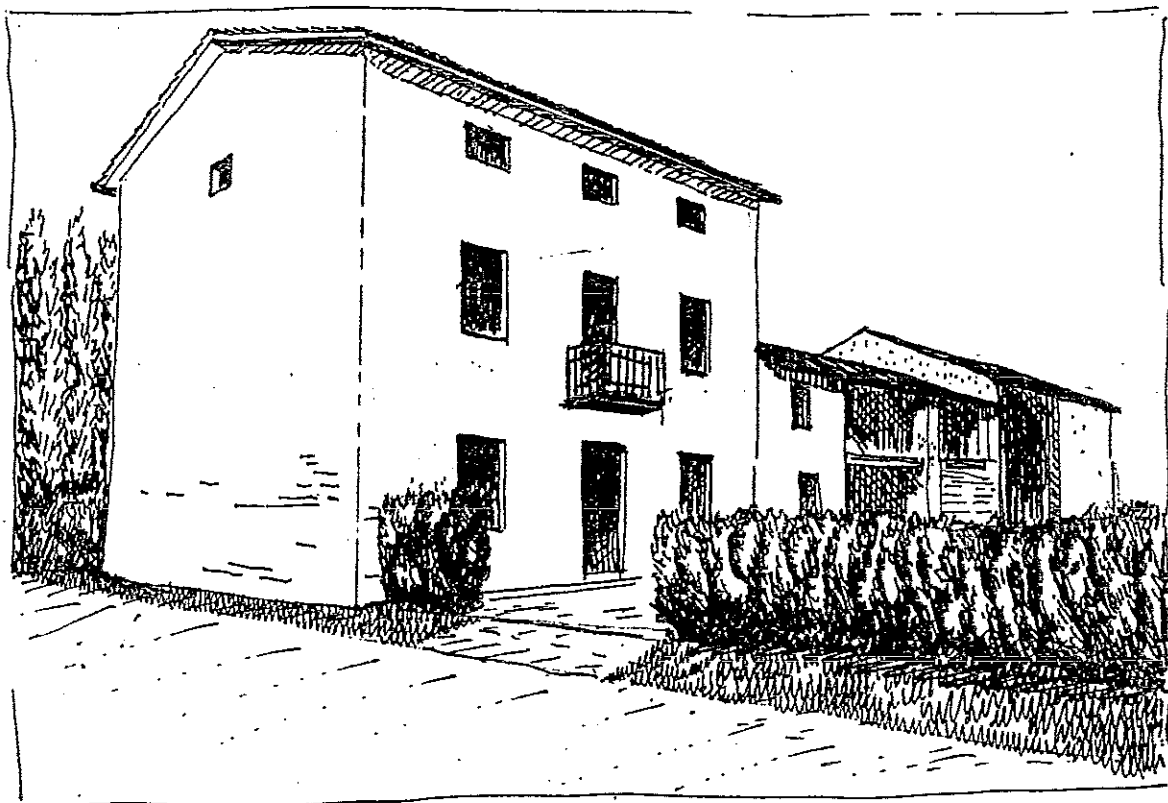
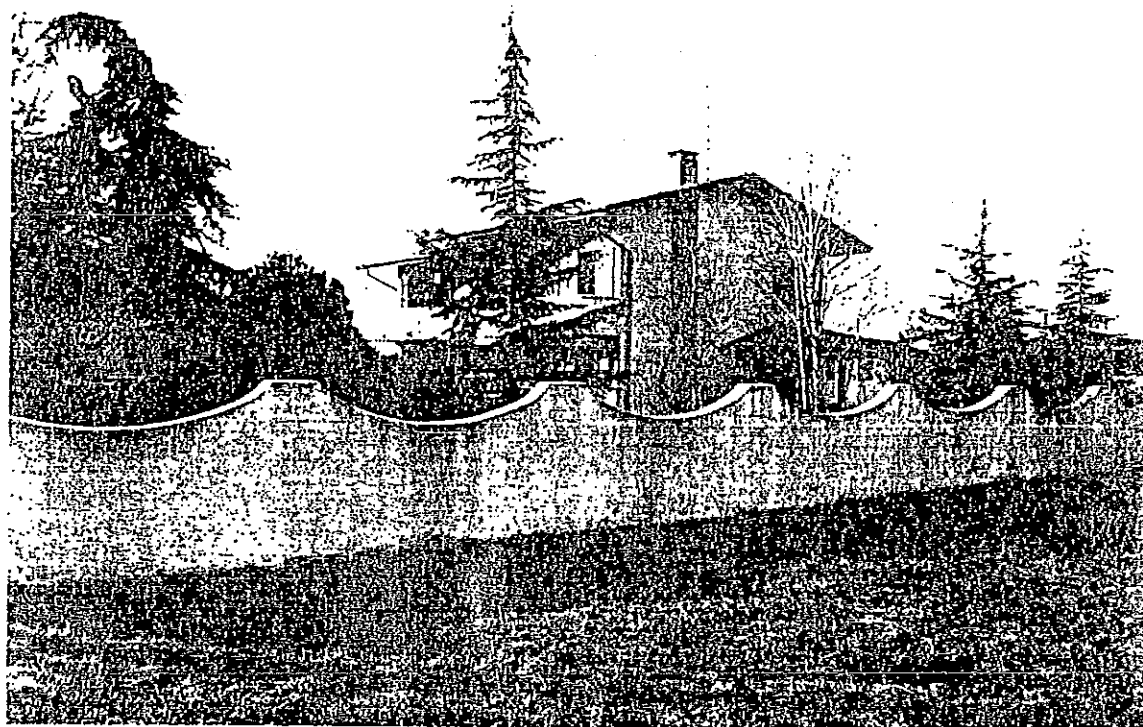


Fig. 48 - IPOTESI DI INSERIMENTO AMBIENTALE DI UN EDIFICIO RECENTE
STATO DI FATTO



PROPOSTA DI MODIFICA

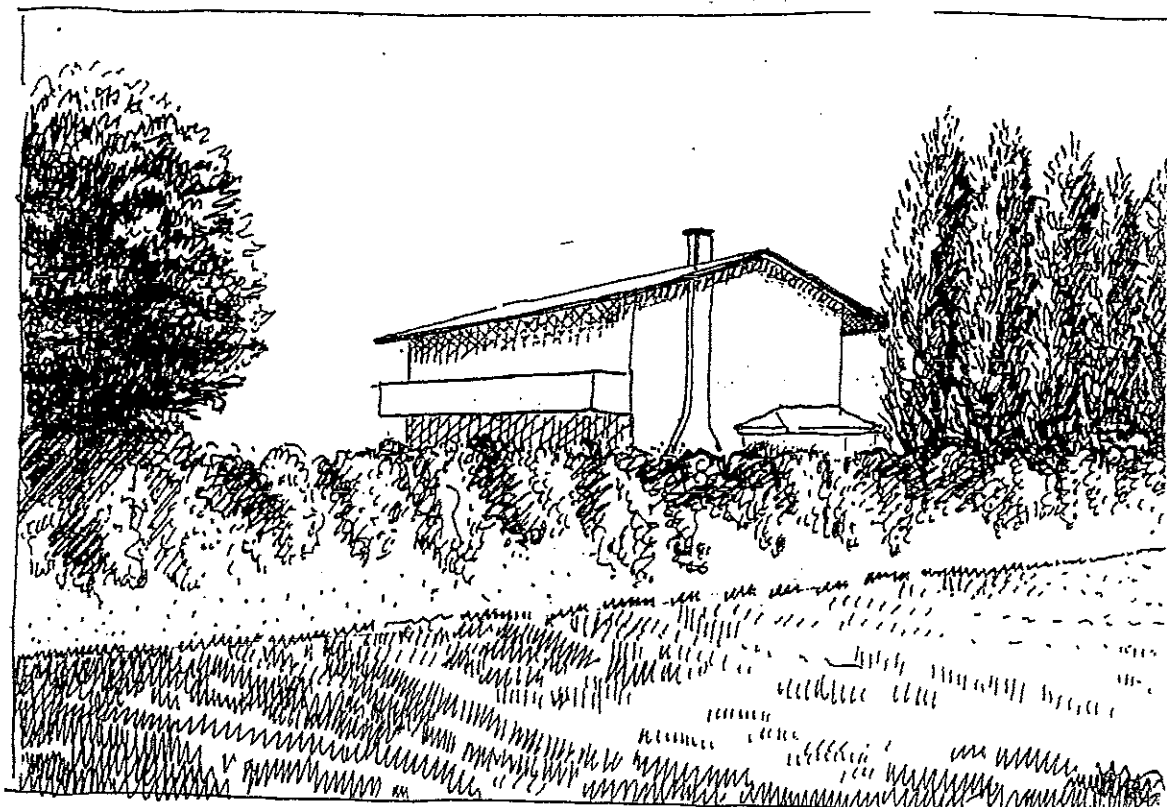
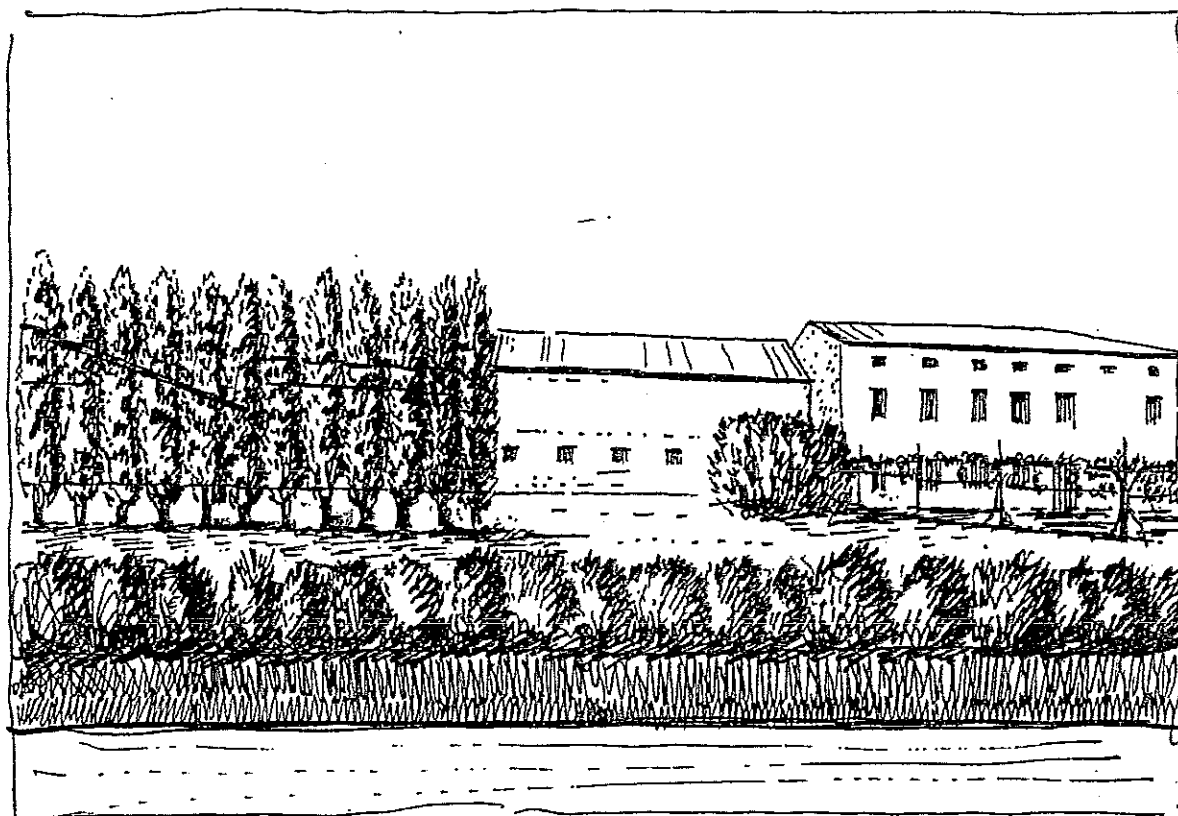


Fig. 49 - IPOTESI DI INSERIMENTO AMBIENTALE DI UN EDIFICIO RECENTE

STATO DI FATTO



PROPOSTA DI MODIFICA



6 - NUOVI INTERVENTI EDILIZI

6.1 - PREMESSA

I nuovi interventi edilizi che si possono prevedere nell'ambito delle zone rurali sono quelli funzionali alle aziende agricole, previsti nel capo IV delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Si tratta quindi di edifici residenziali per la famiglia dell'agricoltore, o di nuovi annessi rustici o allevamenti aziendali. Occorre prima di tutto distinguere due casi: se il nuovo intervento avviene nell'ambito di centri aziendali dove si riscontra la presenza di edifici di interesse storico-ambientale, oppure no. E' ovvio che nel primo caso i nuovi edifici dovranno non solamente inserirsi senza contrasti nel contesto ambientale, ma altresì ricercare un corretto rapporto morfologico, oltre che funzionale, con le preesistenze edilizie. Nel secondo caso è sufficiente che il nuovo edificio adotti tipologie non contrastanti con le caratteristiche dell'ambiente naturale e dell'edilizia rurale tradizionale.

6.2 - NUOVI INTERVENTI CONNESSI AD EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

1 - DESCRIZIONE

- 1.1) I nuovi edifici dovranno essere inseriti in uno schema organizzativo del centro aziendale che faccia riferimento ai modelli tradizionali, come descritti nel precedente paragrafo 3.
- 1.2) Per gli edifici residenziali, più che proporre progetti-tipo, si vuole suggerire un metodo basato sulla predisposizione di un abaco delle tipologie di progetto.
L'abaco riprende gli schemi di organizzazione interna degli edifici di interesse storico-ambientale, riproponendo le combinazioni più frequenti tra spazi serviti (stanze) e spazi di servizio (atri, corridoi, vano scale, ecc.).
La scelta del tipo più idoneo va eseguita tenendo conto dei vincoli dello stato di fatto (confini di proprietà, limiti fisici, ecc.) e dei riferimenti progettuali costituiti dalle tipologie storico-ambientali più vicine; oltre che, ovviamente, delle esigenze abitative del nucleo familiare.
L'uso dell'abaco garantisce il controllo del posizionamento degli elementi invarianti dell'edificio (murature portanti, vano scale, ecc.) e dell'organizzazione degli spazi funzionali (stanze + spazi di servizio); questi a loro volta determinano (o almeno condizionano) gli elementi di prospetto (partiture dei fori, posizione dei solai, ecc.).
Per quanto riguarda il livello architettonico ed edilizio, valgono le indicazioni riportate nel precedente paragrafo 4.6, che rivestono però solamente un valore orientativo.
- 1.3) Per gli edifici produttivi, l'ampia casistica funzionale e formale è tale da non consentire comunque una tipizzazione.
Si ritiene che un elemento fondamentale che connota questi edifici nel paesaggio agrario, sia la sagoma.
Pertanto si sono analizzati i tipi esistenti e individuate alcune caratteristiche che debbono essere riproposte nei nuovi interventi. Rimane l'esigenza di inserire il nuovo intervento nello schema organizzativo generale del centro aziendale, e di ricercare un corretto rapporto con le preesistenze di interesse storico-ambientale.
Valgono anche in questo caso, sia pure a titolo orientativo, le indicazioni riportate nel paragrafo 4.6, relativamente ai rustici, soprattutto in ordine ai materiali da usare.

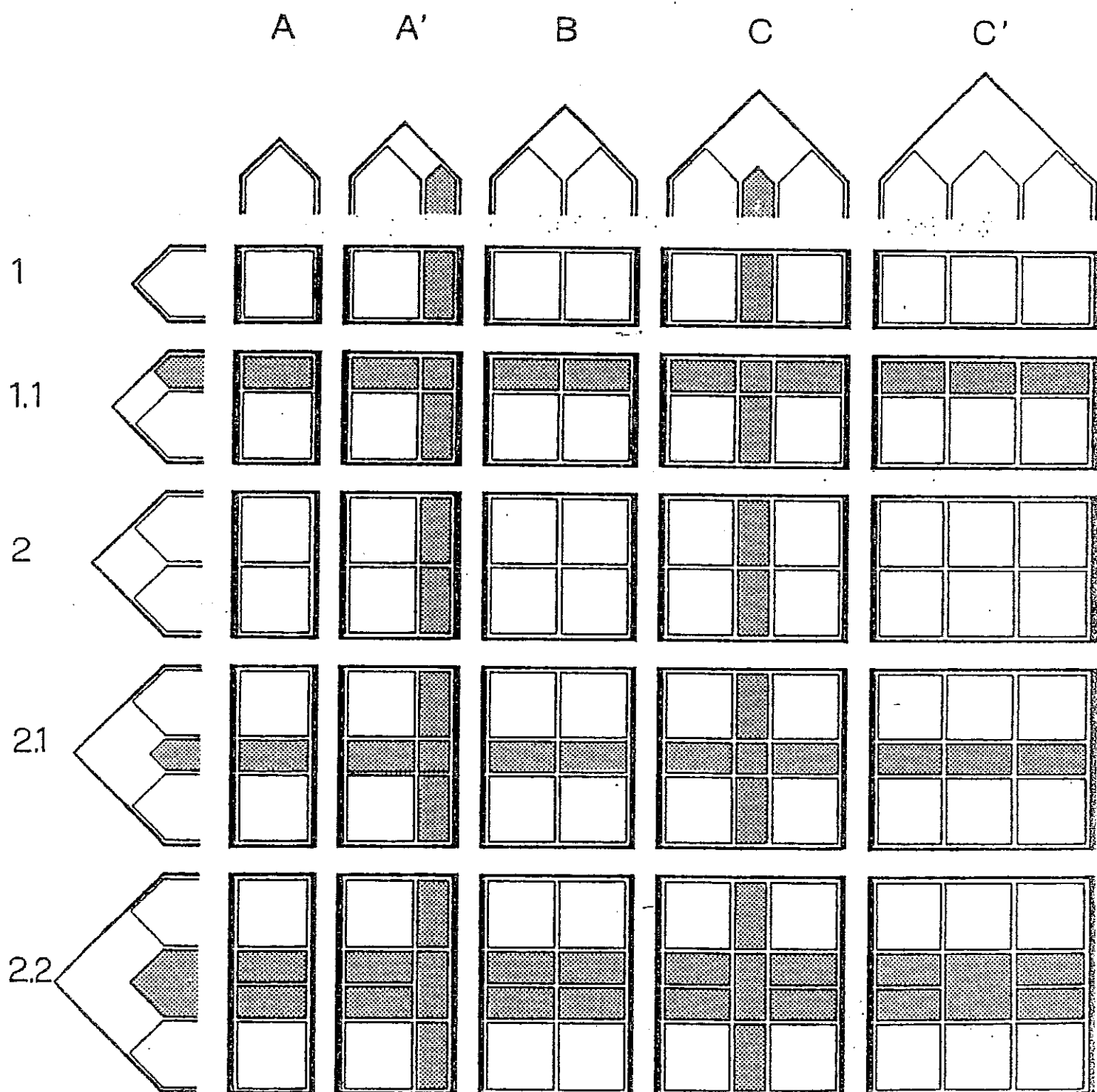
2 - NORMATIVA

- 2.1) I progetti relativi ai nuovi interventi che interessano centri aziendali con presenza di edifici di interesse storico-ambientale, sia residenziali che produttivi, devono riportare, con riferimento alla situazione preesistente e particolarmente alle tipologie storiche-ambientali:
- a) lo schema organizzativo, morfologico e funzionale, del centro aziendale, con specificate le modalità di inserimento del nuovo intervento soprattutto in rapporto agli edifici esistenti di interesse storico-ambientale;
 - b) la valutazione dell'impatto visivo del nuovo intervento nel contesto ambientale e paesaggistico, attraverso idonea documentazione (rilievi, fotomontaggi, ecc.); e la predisposizione delle misure più idonee ad assicurare un corretto inserimento ambientale.
- 2.2) I nuovi interventi residenziali devono riferirsi all'abaco delle tipologie, di cui devono ritenersi prescrittivi il posizionamento delle murature perimetrali e l'organizzazione degli spazi di vite; rimanendo invece orientativi la distribuzione interna ed il posizionamento dei fori esterni.
- 2.3) Per tutti i nuovi interventi edilizi valgono, a titolo orientativo, le indicazioni riportate nel precedente paragrafo 4.6.
- 2.4) I nuovi annessi rustici devono avere le sezioni contenute nelle sagome limite allegate - fig. 47.
Le coperture devono essere a falde inclinate con pendenza superiore al 30% e manto di copertura in coppi.
- 2.5) Va attentamente curato l'inserimento dei nuovi interventi nel paesaggio agrario; a tal fine si deve far riferimento, a titolo orientativo alle indicazioni riportate nei paragrafi 5.2.4 e nel capitolo 7.4.
- 2.6) Le specie vegetali consigliate sono quelle riportate nell'Allegato A del presente prontuario.

3 - RIFERIMENTI

- Fig. 50 - NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI CONNESSI AD EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE - ABACO DELLE TIPOLOGIE DI PROGETTO
- Fig. 51 - NUOVI INTERVENTI PER ANNESSI RUSTICI - SAGOME LIMITE PER ANNESSI RUSTICI

Fig. 50 - ABACO DELLE TIPOLOGIE DI PROGETTO

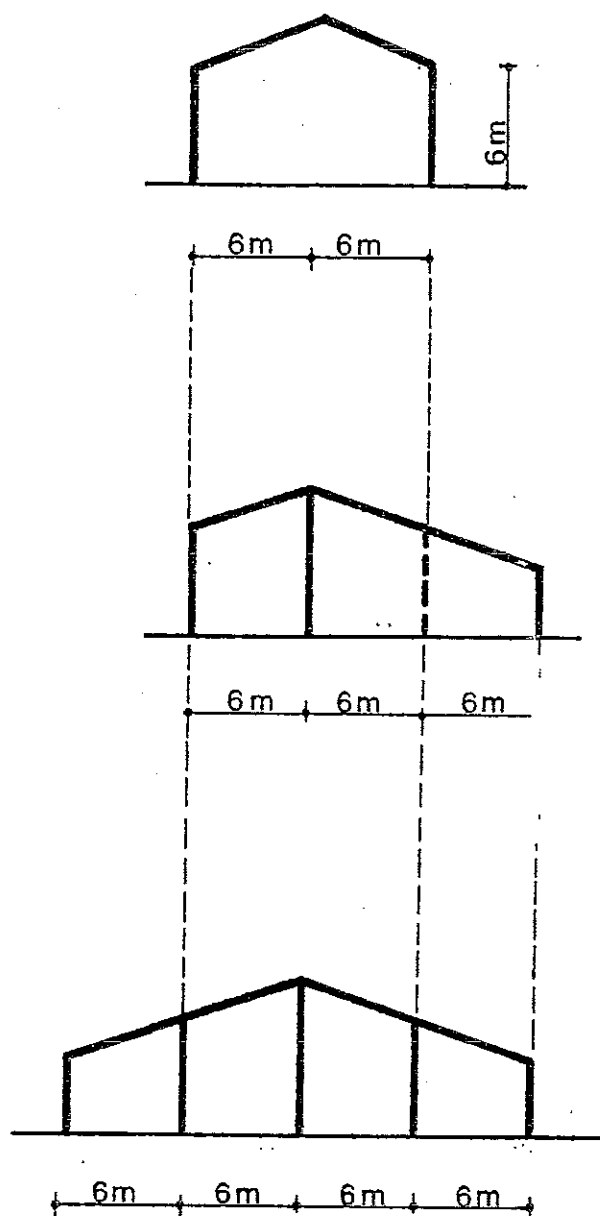


SPAZIO SERVITO, 4 - 6 m.



SPAZIO SERVENTE, 1,8 - 2,6 m.

Fig. 51 - NUOVI INTERVENTI
SAGOME LIMITE PER ANNESSI RUSTICI



6.3 - NUOVI INTERVENTI NON CONNESSI AD EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

1 - DESCRIZIONE

Nel caso di nuovi edifici collocati nell'ambito di centri aziendali privi di edifici di interesse storico-ambientale, rimangono valide le indicazioni riportate nel precedente paragrafo 6.2, con esclusione della parte riguardante il rapporto con le preesistenze.

2 - NORMATIVA

Valgono le indicazioni del precedente paragrafo 6.2.2, con esclusioni del punto 2.

7 - IL PAESAGGIO AGRARIO

7.1 - PREMESSA

La tutela dei paesaggi è stata oggetto negli ultimi anni di un crescente interesse sia da parte dell'opinione pubblica sia da parte dell'operatore pubblico che con L.N. 8 agosto 1985 n. 431 ha riordinato e posto su basi innovative rispetto al passato la normativa in materia. Per quanto riguarda la Regione Veneto il PTRC, recentemente adottato dalla Giunta Regionale, dedica ampio spazio alla tutela dell'ambiente e del paesaggio agrario imponendo ai Comuni, nell'ambito della redazione dei P.R.G., di individuare i paesaggi presenti nel proprio territorio e di approntare norme per la tutela di quelli che presentano maggiore interesse dal punto di vista storico, floro-faunistico e visivo.

Contestualmente all'evoluzione normativa si è assistito ad una evoluzione del concetto stesso di paesaggio che da una accezione prevalentemente estetica ha assunto sempre più il significato di parte visibile di un determinato ecosistema cioè delle caratteristiche fisiche, biologiche ed antropiche che coesistono in una certa porzione di territorio.

In questo quadro pertanto la tutela del paesaggio agrario diviene parte integrante della più ampia gestione delle risorse presenti nel territorio rurale e si prefigura anzi come il nucleo centrale di una pianificazione territoriale profondamente innovativa rispetto al passato.

Pur nell'ambito di una strumentazione normativa ancora limitata per quanto riguarda la possibilità di realizzare interventi sul paesaggio agrario a livello comunale, una sua lettura puntuale può costituire un valido riferimento per la gestione di interventi di riqualificazione degli ambiti rurali nell'ottica di un loro uso a fini multipli quali, ad esempio, la ricreazione, la tutela floristica e faunistica, il mantenimento dei valori storici estetici e culturali ecc.

Al fine di individuare i paesaggi agrari presenti nel comune di Torri di Quartesolo si è fatto riferimento ad un approccio largamente consolidato in letteratura che si articola nelle seguenti fasi:

- lettura dei caratteri fisici e climatici del territorio e definizione di ambiti fisici omogenei;
- lettura dei caratteri dell'uso del suolo e definizione di tipi di paesaggio;
- lettura dei caratteri del settore agricolo e delle sue tendenze evolutive e definizione di ambiti di progetto.

Per quanto riguarda l'ultimo punto si rimanda alla proposta di zonizzazione del territorio avanzata più oltre, mentre, di seguito, vengono descritte le prime due fasi.

7.2 - INDIVIDUAZIONE DI AMBITI FISICI OMOGENEI

Al fine di individuare ambiti fisici omogenei sono stati considerati i seguenti fattori:

- natura dei terreni
- caratteri idraulici del suolo.

Altri fattori quali il clima, l'esposizione, la pendenza, ecc. sono stati trascurati in quanto sostanzialmente omogenei nel territorio. Si è inoltre potuto constatare che il fattore realmente caratterizzante e limitante presente nel territorio è costituito dalla profondità della falda che si presenta estremamente superficiale nella parte est del Comune ed aumenta gradualmente la sua profondità passando da est ad ovest. La matrice pedologica non appare al contrario sufficientemente caratterizzata essendo tutti i suoli ascrivibili alla categoria generale dei Fluvisol benché in vario stato di decalcificazione. Si può pertanto affermare che gli ambiti fisici omogenei presenti nel Comune sono due: il primo posto ad est lungo il confine comunale con una propaggine verso ovest posta al centro del Comune; il secondo interessa la rimanente parte del territorio. A questi Ambiti Fisici Omogenei principali si può aggiungere il corso del Tesina con i suoi argini sopraelevati sul piano di campagna e le aree golenali in esso comprese.

7.3 - I TIPI DI PAESAGGIO AGRARIO

Per quanto riguarda l'uso del suolo sono stati considerati due aspetti:

- le colture praticate e la vegetazione presente
- le sistemazioni agrarie.

Si è potuto constatare così la sostanziale uniformità per quanto riguarda la distribuzione territoriale delle diverse colture e quella delle sistemazioni agrarie e sono stati individuati i paesaggi agrari descritti di seguito.

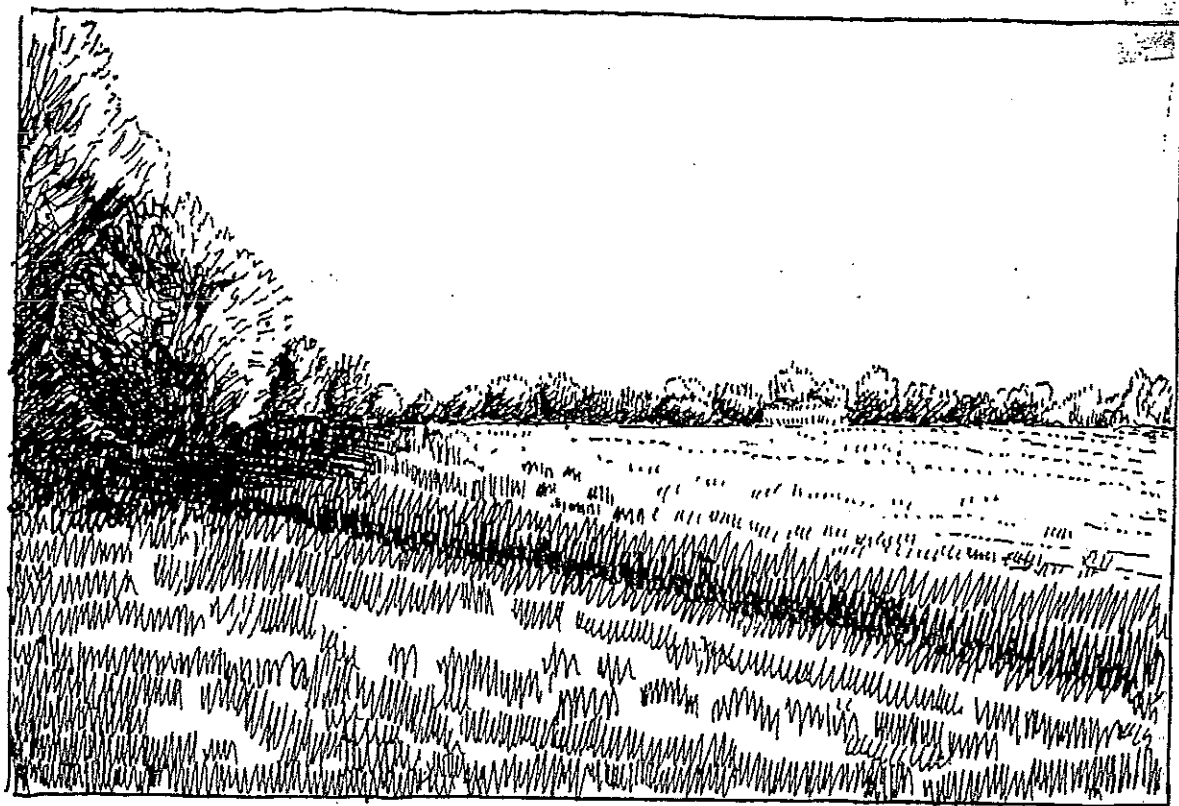
7.3.1 - PAESAGGIO DEI PRATI STABILI

E' presente negli Ambiti Fisici Omogenei caratterizzati da falda superficiale e copre una parte considerevole del territorio comunale. I prati permanenti generalmente sono coltivati in appezzamenti di dimensioni molto ampie, privi di una forma regolare e limitati da siepi formate da palchi diversi di vegetazione comprendenti alberi d'alto, medio e basso fusto e, in basso, un ultimo palco formato da arbusti (fig. 52/A). Tali siepi generalmente sono poste lungo i principali canali di scolo ma non limitano quasi mai la visibilità che generalmente supera i 100 m. Talvolta all'interno degli appezzamenti sono presenti salici capitozzati molto bassi che segnalano la presenza di fossatelli utilizzati a scopo irriguo. I prati stabili presentano inoltre, in una limitata porzione di territorio, una caratterizzazione del tutto peculiare determinata da appezzamenti di dimensioni molto limitate circondati da fitte siepi.

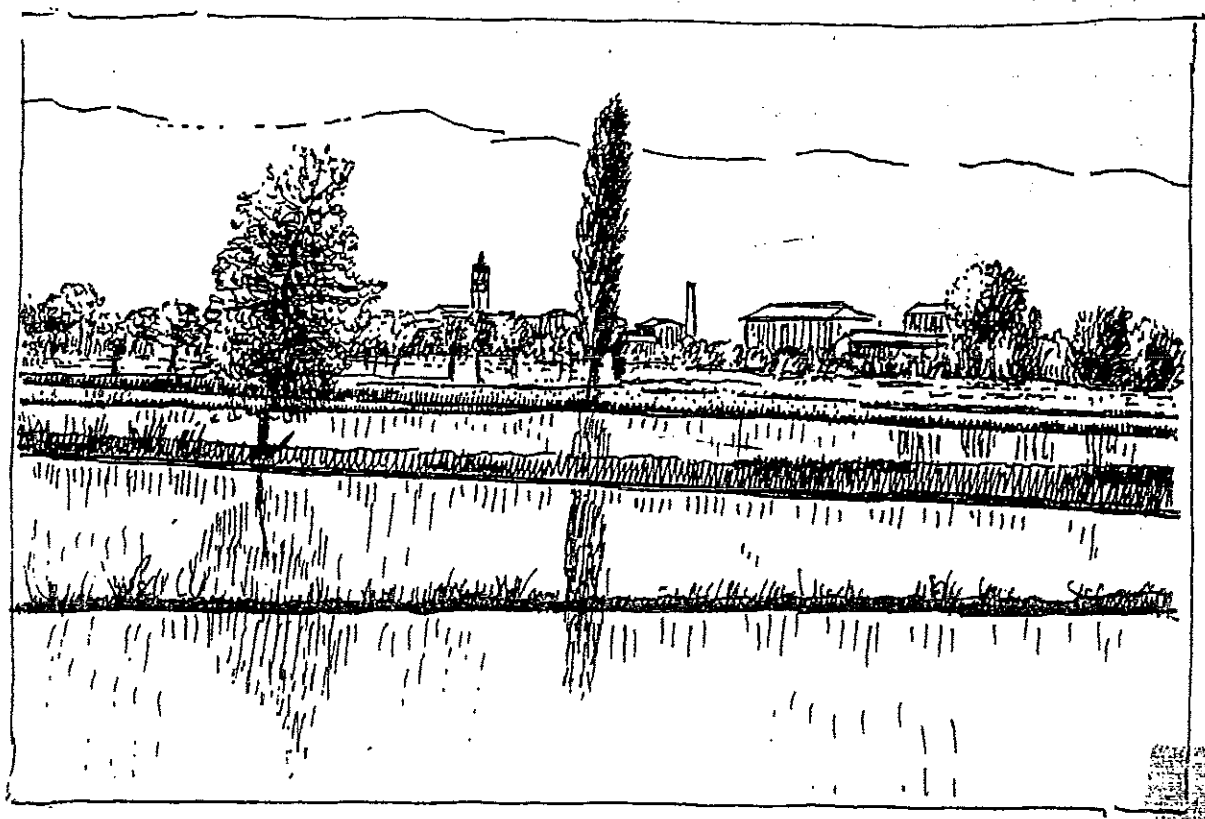
Il paesaggio della praticoltura presente a Torri di Quartesolo, che peraltro si diversifica notevolmente da analoghe coltivazioni praticate nell'alta pianura veneta per la diversa dimensione degli appezzamenti, assume un discreto interesse per il suo stato di conservazione e per l'assenza di fenomeni evidenti di degrado paesistico. Appare necessario quindi che sia tutelato sia dalla diffusione di insediamenti impropri sia nei confronti di eventuali insediamenti agricoli che non rispettino le tipologie edilizie tradizionali. Si sottolinea al riguardo la necessità che eventuali fabbricati rurali che per inderogabili esigenze di natura tecnica non possano rispettare i caratteri tipologici tradizionali, siano in qualche modo occultati tramite barriere verdi formate da siepi simili a quelle attualmente presenti lungo gli appezzamenti.

Fig. 52 - PAESAGGIO AGRARIO

A- PAESAGGIO DEI PRATI STABILI



B- PAESAGGIO DELLE RISAIE



7.3.2 - PAESAGGIO DELLE RISAIE

Il paesaggio delle risaie è pur presente in una porzione limitata del territorio comunale assume un notevole interesse essendo uno degli unici presenti nella provincia di Vicenza. Dal punto di vista visivo attualmente è per molti versi simile a quello dei prati stabili in quanto l'area è lasciata a riposo (fig. 52/B). Sul piano formale si può però osservare una maggiore geometrizzazione del paesaggio derivante dalle esigenze imposte dalla meccanizzazione e dalla necessità di realizzare arginelli per sommergere l'area nonché di canalette per il suo rapido sgrondo. Anche per il paesaggio delle risaie valgono gli indirizzi di tutela formulati per le aree con prati stabili.

7.3.3 - PAESAGGIO DEI CAVINI

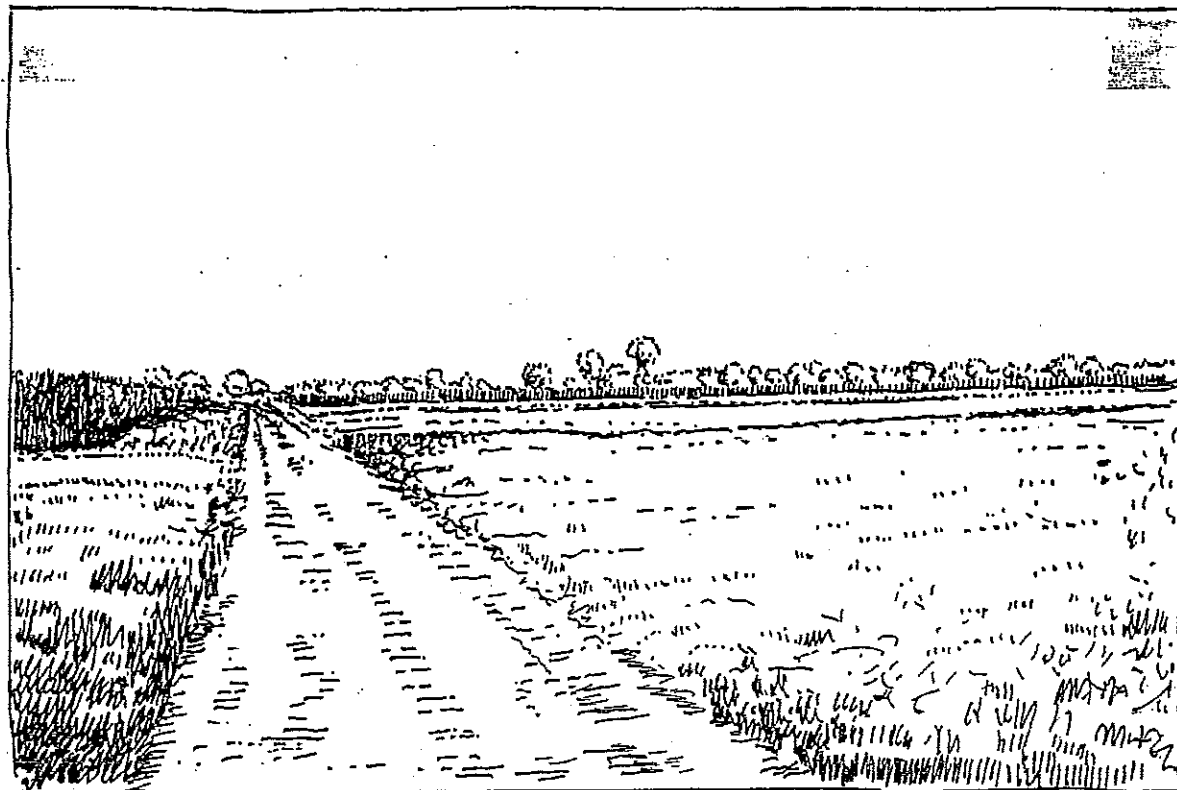
Il cavino, come noto, è una tipica sistemazione agraria ottenuta attraverso una forte baulatura in senso longitudinale degli appezzamenti. Tale sistemazione è volta essenzialmente alla coltivazione dei seminativi in quanto ideata con il preciso scopo di garantire una sia pur minima produzione negli anni siccitosi come negli anni molto piovosi. Si tratta pertanto di una sistemazione del tutto irrazionale alla luce delle moderne tecniche produttive in quanto rende difficile l'irrigazione e poco agevole la meccanizzazione. E' però una testimonianza dei paesaggi agrari del passato e come tale è stata segnalata pur essendo diffusa solo in pochi appezzamenti nella zona più soggetta a ristagno. Si osserva anzi al riguardo come la sua presenza nel comune di Torri di Quartesolo si giustifica con la necessità di ottenere un maggiore franco di coltivazione tanto da consentire la coltivazione dei seminativi anche in aree poco vocate.

7.3.4 - PAESAGGIO DEI SEMINATIVI DA PIENO CAMPO

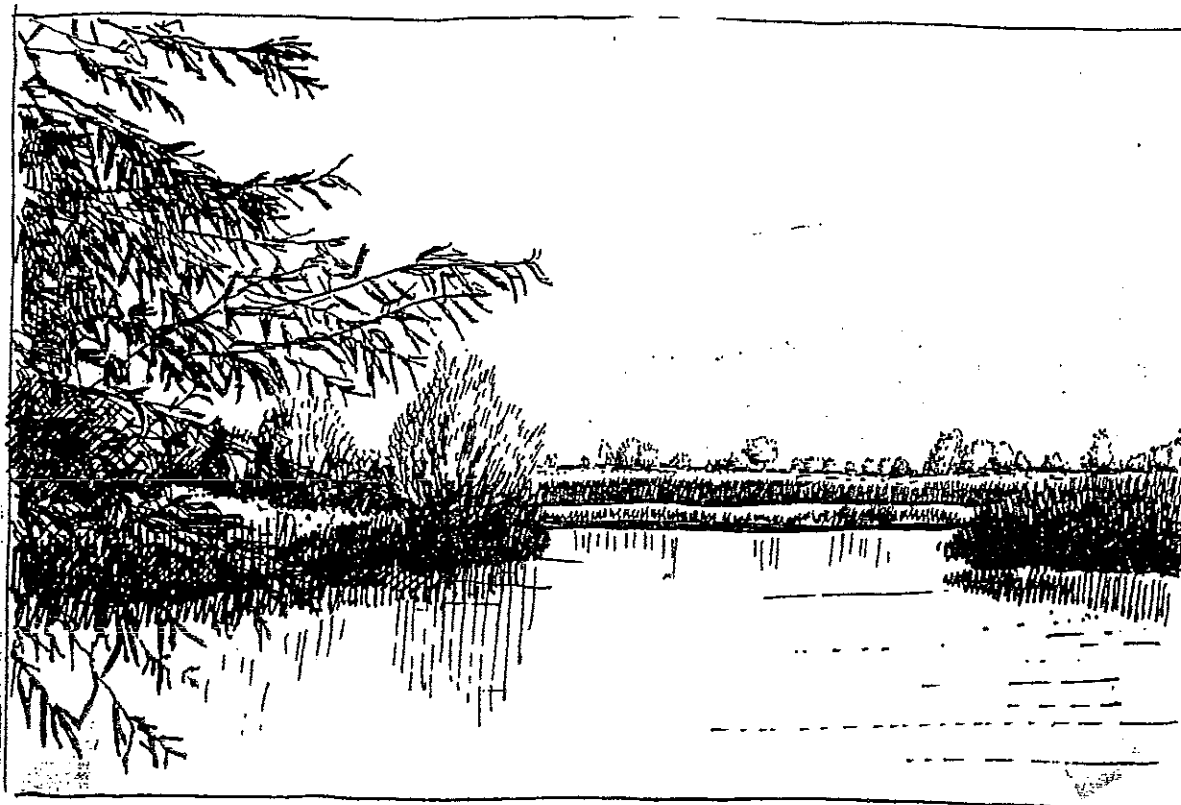
La diffusione della meccanizzazione ha imposto una notevole semplificazione sia formale che biologica del paesaggio agrario. I paesaggi dei seminativi da pieno campo si presentano come vastissime estensioni coltivate, praticamente prive di alberature, in cui tutto lo spazio utilizzabile è stato destinato alla coltivazione (fig. 53/A). Solo qualche sporadico albero sparso nella campagna sta ancora a testimoniare di quella che un tempo era praticamente una maglia continua di alberature.

Fig. 53 - PAESAGGIO AGRARIO

A- PAESAGGIO DEI SEMINATIVI DA PIENO CAMPO



B- PAESAGGIO DELLE ZONE UMIDE



Pur trascurando l'aspetto strettamente formale appare estremamente preoccupante l'avanzato grado di impoverimento biologico del territorio che impone l'adozione di misure per favorire un nuovo impianto di siepi lungo alcuni fossati che attraversino gli ampi spazi "desertificati" dalla diffusione della monocultura del mais. A tale riguardo si sottolinea l'importanza che la creazione delle fasce boscate porti alla formazione di "corridoi verdi" in grado di collegare tutto il territorio alle aree umide presenti nel comune al fine di favorire la penetrazione della fauna e la rivitalizzazione ecologica delle aree rurali.

7.3.5 - PAESAGGI DELLE ZONE UMIDE

Pur non costituendo dei paesaggi agrari in senso stretto, è sembrato opportuno segnalare questi paesaggi per la funzione che possono svolgere sul piano ricreativo e per la necessità, già sottolineata, di realizzare una loro integrazione con i paesaggi delle coltivazioni. Questi paesaggi sono dati dal corso del fiume Tesina, del rio Tergola e della roggia Tribolo nonché da due cave abbandonate poste a sud del Comune e a nord del centro abitato di Torri di Quartesolo. In essi è largamente diffusa la flora spontanea con essenze arboree riparie e, nelle cave, con alcuni canneti (fig. 53/B). Questi paesaggi si presentano peraltro spesso in notevole stato di degrado a causa della dispersione di rifiuti e dell'inquinamento delle acque. Dato il ruolo primario che potrebbero svolgere sul piano ecologico, ricreativo e didattico appare importante che siano realizzati interventi di tutela e per il miglioramento della qualità ambientale.

7.4 - NORMATIVA

- 1 - In sede di redazione dei progetti edilizi, deve essere allegata una relazione dove si individua il tipo di paesaggio agrario nel cui ambito si trova l'area oggetto di intervento. Con riferimento al tipo di paesaggio va eseguita la valutazione dell'impatto visivo relativa ai nuovi interventi, come previsto dalle norme tecniche di attuazione del PRG al punto 2.1.2.
- 2 - Nelle sottozone E/2a, al fine di ottenere una maggior diversificazione paesaggistica ed ecologica del territorio, con riferimento all'art. 20 della direttiva CEE n. 797/1985, è opportuno favorire la creazione di piccole boscate ed il ripristino delle siepi.
A tal fine l'Amministrazione Comunale od altri enti da esso delegati individuerà con apposito progetto i siti da destinare al rimboschimento ed i percorsi stradali o acquei dove ripristinare le siepi.
Per la realizzazione degli interventi potrà essere prevista da parte del Comune o del Consorzio di Bonifica avente giurisdizione sul territorio, la fornitura gratuita delle piante e l'esecuzione delle opere di piantumazione; potranno essere inoltre stipulati contratti con gli agricoltori per la loro manutenzione.
- 3 - Nelle sottozone E/2, caratterizzate dal tipico paesaggio dei prati permanenti, dovranno essere evitati tutti gli interventi che possono alterare in modo irreversibile il paesaggio agrario.
Per quanto riguarda gli interventi edilizi, le indicazioni del "Prontuario" devono considerarsi prescrittive.
Sono inoltre esclusi gli incentivi previsti dall'art. 20 del regolamento CEE n. 797/1985, e sono in ogni caso vietate piantumazioni di boschi anche a rapida crescita.
- 4 - Nelle sottozone E/2c, costituite dalle aree adiacenti ai principali corsi d'acqua e dalle zone umide, dovranno essere realizzati interventi di riqualificazione ambientale finalizzati ad una loro fruizione a scopi ricreativi ed alla costituzione di aree di rifugio per la fauna.
Si richiama a questo proposito quanto riportato dall'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, che prevede la realizzazione del "Parco fluviale" del Tesina.

5 - Le specie vegetali consigliate sono quelle riportate nell'allegato A del presente prontuario.

ALLEGATO A

SPECIE VEGETALI CONSIGLIATE

La definizione delle specie arboree adatte per un certo tipo di ambiente e di paesaggio agrario è un'operazione complessa che deve tener presente, oltre agli aspetti paesistici ed ornamentali, considerazioni di carattere pedologico e climatico. Risulta pertanto assai complesso fornire indicazioni che possano abbracciare un intero territorio comunale o anche solo una sua parte per l'estrema varietà delle situazioni che si possono incontrare.

Al fine di invertire la tendenza di fare di ogni piccolo giardino un bosco di conifere e sempreverdi come purtroppo spesso accade nelle nostre campagne, si può fornire l'indicazione di carattere generale che le nuove piante siano scelte tra quelle tipiche del querceto misto o del castanetum caldo.

Oltre a questi si possono considerare gli alberi che tipicamente figuravano nel giardino delle case contadine.

In via del tutto generale viene fornito perciò il seguente elenco, ferma restando la necessità di adeguare di volta in volta la scelta della pianta alle specifiche condizioni ambientali:

Querce: Rovere (*Quercus Petrae*), Farnia (*Quercus Robur*) Roverella (*Quercus Pobescens*)

Tigli: *Tilia Platyphyllos* e *Tillia Cordata*

Ontani: Ontano nero (*Alnus glutinosa*) Ontano bianco (*Alnus incana*)

Pioppi: *Polulus Nigra* e *Populus Nigra* var. *Italica* e *Populusx euroamericana* (pioppo ibrido)

Acero: (*Acex campestre*)

Olmo: (*Ulmus campestris*)

Frassini: Frassino (*Fraxinus excelsior*) e Orniello (*Fraxinus Ornus*)

Salice: (*Salix alba*)

Noce: (*Juglaus regia*)

Platano (*Platanus occidentalis* e *Platanus accrifolia*)

Inoltre: Ciliegi, Meli, Peschi, Fichi, Kaki, Susino.

Allegato n. 1

ELENCO DELLE MAGGIORI PROPRIETA' DELLE FAMIGLIE NOBILIARI DESUNTE
DALL'ESTIMO DEL 1554

PROPRIETARIO	LOCALITA'	TIPO DI COLTURA	QUANTITA'	ALTRI BENI
21) Raffaello de Zurgian	Lerino (Muletta, Tesina Vecchia, Campo di Pollo, Bullo, Tardi Marende, Fosa, Giesola, Cason, Povolara, Soldana, Caselin, Guizza, Rive, Gorgeto, Bragio, Frate, Prã Spinegi)		76 Tot. 76 campi	casa dominicale piu quattro casoni
22) Giandomenico Carraro	Lerino (Veregane, Palu, Gorgeto, Fraseno, Morare, Prã Spinegi, Vanzoni)		38,5 Tot. 38,5 campi	cortivo con casa e due teze

PROPRIE/ARIO	LOCALITA'	TIPO DI COLTURA	QUANTITA'	ALTRI BENI
18) Dott. Jacopo Velo	Marola (Pogiarine, Campi Longi, Prà Basso, Ca' Brusà, Vegreto, el Bragio, Riale, Desocha, Prà de Mezo)	arativa-prativa rovere	133,50 7	casa dominicale in muratura con teza e colombari con orto più due case da lavoratore in muratura con teza in paglia ed orto
	Lerino (Contrà Vanzoni)		22	
9) Antonio Cividale	Marola (Campi Longi, Tribolito, Malle Herbe, Cexureta, El Bragiato, Bragio, Croxara e Boscho Fiocardi)	arativa-prativa	Tot. 162,5 campi 124,5	casa dominicale in muratura circondata da mura con teza e colombari in muratura con orto.
	Lerino (Guiza, Quagiotta, Croxara, Basse Rive, Frasineo, Mogarelle e Prà Spinegi)	gelsi e frutteto	4	casa da lavoratore più tre casoni di paglia con orto
0) Giovanni Chiericati	Lerino (Contrà Lupia, Contrà Bullo e delle Fosse)		Tot. 283,5 campi 65 Tot. 65 campi	

PROPRIETARIO	LOCALITA'	TIPO DI COLTURA	QUANTITA'	ALTRI BENI
13) Orazio Fiocardo	Marola (Riale, Boscho, Ca' Rotte de Sopra, Rive, Prà de Mezo e Fratta)	arativi-prativi viti-gelsi e frutteto	175,5 17 Tot. 192,5 campi	casa in muratura con teza, colombara, caneva con orto più casa da lavoratore con teza di paglia e con orto più case e bottega di fabbro sulla via comune
14) F.lli Fiocardo	Marola	rovere	28 Tot. 28 campi	più casone di paglia per guardiaboschi
15) Eredi di Emilio de Antheo	Marola (Tribollo, Campi Longi, Fosseta de Sotto, Bagatina, Fosseta de Sopra, Prà Basso, Pogiarine, Cà' Brusà, Ronche, del Bosco e Croxara)	arativa-prativa	124,5 Tot. 124,5 campi	più casa in muratura, con colombara e teze più due casette in muratura e due case per lavoratore
16) Milio de Antheo	Lerino (Contrada Vanzoni)		70,75 Tot. 70,75 campi	più cortivo
17) Giuseppe de Antheo	Marola (Peze, Sabion, Rosta, Peza Longa e Cerezarolle) Lerino (Contrada Vanzoni)	arativi-prativi arativa	56,75 34 Tot. 90,75 campi	più casa da lavoratore con teza in muratura e orto

PROPRIETARIO	LOCALITA'	TIPO DI COLTURA	QUANTITA'	ALTRI BENI
8) Conte Iacobo Valmarana	Torri (Castelletto)	alcuni a vigneto più orto	38 + 2,5 Tot. 40,5 campi	una casa "cupada" più una "teza" di paglia
9) Battista da Barbano	Torri (Contrada del Bosco)		41 Tot. 41 campi	un "curtivo" con una casa di paglia
0) Phebo di Renaldo	Marola (Balzanello, Stradio, Perarolli, la Gicogna, Brandolina, Molinello, Gasparelle, Cexureta, Degona, Palu, Giarete, Salgaroni, Cantona e Malle Herbe)	arativa-prativa	232,25 Tot. 232,25 campi	casetta più orto e un casone di paglia con orto
1) Marco Antonio Fiocardo	Marola (Bragio, Ciganigne, Riale, Bosco, Ponarativa-prativa tesei "drento dalle strade", Prà de Mezo e Fratta)		137,25 Tot. 154,25 campi	più casa dominicana in muratura, colombara, orto più casa da lavoratore con teza in muratura, orto
	Lerino		17 Tot. 154,25 campi	
2) Girolamo Fiovardo	Marola (El Bragio, Granfagne, Prà da l'Arzere Bassa, Rive, Guize, Palusello)	arativa-prativa	145,25 Tot. 172,25 campi	teza in muratura, teza di paglia con orto, più casa da lavoratore con due teze in muratura e orto di due campi
	Lerino (Guiza)		27 Tot. 172,25 campi	

PROPRIETARIO	LOCALITA'	TIPO DI COLTURA	QUANTITA'	ALTRI BENI
4) Conte Antonio Porto	Torri (Giesa Nuova) Lerino (Teseña Vecchia, Giesa Nuova, Tesena, Cantone, Lanzoni, Gorgeto e Frassine)		22 133	più casa dominicana più casone più cortivo con due tezze
5) Conte Bernardino Porto	Torri Torri (Bosco Settimo, Giesa Vecchia) Lerino (Contrà Tribano) Lerino (Tribollo, Barbieri, Lupia)	arativo-prativo rovere	Tot. 155 campi 88,75 11 42,5	casà di paglia più due tezze, più altre casone casa in muratura
6) Alessandro Porto	Lerino (Muletto, Bullo, Fosse, Tardi, Marende, Castelaro, Povolare, Vanzo, Pomarazi, Povolare di sopra, Graminella, Giesa, Soldana, Giarota, Calegare, Pomarazi, Guizza, Taxare, Rive, Campo Perso, Vanzoni, Frasine)		Tot. 142,25 campi 356,5 Tot. 356,5 campi	più sua casa dominicana, sei case mura-te, due casoni
7) Conte Lunardo Porto	Torri (Bosco, Val Grande, Val Storte, Settimo, Prà Magri, Masi e Giesa Nuova)		201,5 Tot. 201,5 campi	più due case in muratura

PROPRIETARIO	LOCALITA'	TIPO DI COLTURA	QUANTITA'	ALTRI BENI
1) Conte Guido Porto	Torri (Castelletto, Sabium, S. Lorenzo, Campi Figadi, Contrà Settimo, Tesina, Restello, Giare, Meschi, Fossa Negra, Boschitti)	arativo-seminativo	260,8 campi	casa dominicana con portico e fienile
	Torri (Giesa Nuova)	bosco rovere	22 campi	casara con due colombare più ara più orto più brolo
	Marola (Contrà Cavegiara)	arativo	14,5 campi	cinque case numerate più due casoni
	Lerino (Giesa e Tesina Vecchia)		15,5 campi	
	Tot. 312,8 campi			
2) Conte Giulio Porto	Torri (Prà Riondo Tribollo, Bosco, Carbonan, Pociatara, Fravisagni, Prà Magri, Resteno, Giesa Vecchia, Tesena, Mulinello Gavegiara)		311,9	casa dominicana più tre "curtivi" e un "sedime" con casa
	Marola (Bocha della Cavegiara, Cavegiara e Cantone)	arativa-prativa	17,25	
	Lerino (vicino strada pubblica per Padova e del Tribollo)		20,5 campi	casa dominicana
	Tot. 349,65 campi			
	1) Conte Girolamo Porto			
	Torri (Bosco, Giesa Vecchia, Campo Alto e Barbieri)	rovere	42 11	più casa
	Lerino (tra la Strada per Padova e la strada per Camisano)		67	casa dominicana

