ALLEGATO B)

NORMATIVA URBANISTICA DI RIFERIMENTO

Estratto artt. 26-27-28-36 punto 2) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Art. 26 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI AMBIENTALI TIPICI DELLA ZONA RURALE

1) - Il P.R.G. individua con apposita grafia i nuclei e gli edifici qualificabili come beni culturali e ambientali tipici della zona rurale, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985.

2) - L'area all'interno della quale l'edificio è posto e con la quale è realizzato funzionalmente, viene definita "area di pertinenza dell'edificio".

Art. 27 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SUGLI EDIFICI QUALIFICATI COME BENI AMBIENTALI E SULLE LORO AREE DI PERTINENZA

1) - Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto secondo le definizioni di categoria di intervento edilizio esposte nel presente articolo.

2) - Le categorie di intervento edilizio previste dal P.R.G. possono essere modificate solo previa variante al P.R.G.

3) - Gli interventi edilizi previsti dal Piano Regolare Generale, considerando che ordinaria e straordinaria manutenzione sono comunque permesse, sono i seguenti:

a) Restauro (RS)
b) Ristrutturazione Edilizia(RTE)
c) Demolizione (D)
d) Ampliamento (A)
e) Nuova costruzione (N.C.)

L'individuazione dei lavori da far rientrare nei vari interventi elencati vengono così riassunti:

CATEGORIA 1 - RESTAURO (RS):

Gli interventi di restauro sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni di uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro, pertanto, prevedono:

A) il ripristino e la conservazione dell'impianto distributivo originale;

B) il restauro e il ripristino degli ambienti interni e dei collegamenti verticali (scale);

C) la conservazione e/o il ripristino del sistema strutturale originale;

D) l'eventuale sostituzione delle parti strutturali non recuperabili senza modificarne la posizione, la quota, e, per quanto possibile, il tipo di materiale (le parti strutturali sono: murature portanti, sia interne che esterne; colonne o pilastri; archi; solai; volte; scale; tetto);

E) il divieto di traslazione dei solai e di variazione dell'altezza di gronda e del colmo degli edifici, con conseguente divieto di modifica all'impianto volumetrico e all'involucro esterno dell'edificio.

F) l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi con queste ogni manufatto, costruito in epoca recente, che non riveste alcun interesse per la lettura filologica dell'edificio e che è in contrasto con le caratteristiche tipologiche dello stesso;

G) il possibile cambio di destinazione d'uso;

H) il restauro e il ripristino dei fronti esterni con particolare attenzione alla dimensione originale dei fori ed ai loro allineamenti;

I) la conservazione e il ripristino degli spazi liberi esterni; in particolare corti, slarghi, percorsi privati o pubblici, giardini orti.

L) l'installazione di servizi igienici e servizi di cucina eventualmente mancanti, illuminati e aerati naturalmente o artificialmente, ogni intervento essendo comunque operato con il metodo e la cautela del restauro scientifico;
M) l'uso di tecniche e materiali tradizionali, e in particolare:
- per le murature, archi, volte e pilastri: pietra, mattoni faccia vista con mattoni di recupero opportunamente selezionati o materiali diversi opportunamente intonacati;
- per i solai e i tetti: strutture in legno;
- per quanto riguarda il ripristino dei tetti va rigorosamente mantenuta la pendenza originale, o comunque va uniformata a quella degli antichi vicini;
- deve essere mantenuto il numero delle falde;
- i telai delle porte e delle finestre devono preferenzialmente essere in legno verniciato; la chiusura deve essere fatta con oscuri in legno a una o due ante verniciati;
- sono in ogni caso vietati avvolgibili o simili; è consentito l'uso di inferriate al piano terra;
- per eventuali intonaci esterni vengono usate tecniche di applicazione, materiali, impasti e colori tradizionali:
CATEGORIA 2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RTE):
Gli interventi di ristrutturazione edilizia si riferiscono agli edifici per i quali è riconoscibile un chiaro impianto tipologico e un preciso valore ambientale.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia consentono:
A) il mantenimento delle strutture verticali attraverso il loro ripristino con le tecniche del restauro senza alterazioni delle loro caratteristiche originali; l'eventuale ricostruzione di parti strutturali verticali, quali setti portanti, pilastri e architravi, può essere realizzata con tecniche e materiali moderni; il ripristino delle parti strutturali che vengono mantenute va effettuato con le tecniche del restauro;
B) il rifacimento totale o parziale dei solai, compresi i solai di copertura, anche con variazioni contenute delle quote di intradosso degli stessi; i solai devono essere preferenzialmente realizzati in legno; l'uso di strutture in acciaio o in cemento armato deve essere possibilmente limitato a elementi isolati;
C) il mantenimento della pendenza originale delle falde, la realizzazione del manto di copertura in coppi, con recupero per quanto possibile di quelli vecchi;
D) la valorizzazione degli aspetti architettonici originali delle facciate; il rispetto dei rapporti tra i vuoti e i pieni in modo che la lettura complessiva dell'edificio rimanga inalterata; eventuali parziali modifiche dei fori che non alterino sostanzialmente l'immagine dei fronti e l'unitarietà dei prospetti, la realizzazione di nuove aperture, sono possibili purché congruenti, come posizione e dimensione, con quelle esistenti;
E) il possibile cambio di destinazione d'uso;
F) l'uso preferenziale per gli infissi di porte e finestre, di legno, verniciato con colori tradizionali; la chiusura, con oscuri in legno, a una o due ante, oppure con apertura a libro alla "vicentina"; il divieto dell'uso di avvolgibili o simili; l'uso di inferriate al piano terra;
G) l'uso di eventuali intonaci esterni, con tecniche di applicazione, materiali, impasti e colori tradizionali; il divieto di usare graffiati e intonaci plasticati.
CATEGORIA 3 - DEMOLIZIONE (D):
Gli interventi di demolizione consistono nella demolizione parziale o totale del fabbricato esistente.
CATEGORIA 4 - AMPLIAMENTO (A):
L'intervento di ampliamento consiste nella costruzione di volume edilizio che modifica, in aumento, il volume dell'edificio esistente, nei limiti consentiti dalle norme della zona omogenea di appartenenza dell'edificio.
Sono previsti i seguenti tipi di ampliamento:
4a. - Ampliamento in altezza (A1)
L'ampliamento in altezza consente la sopraelevazione dell'edificio.
4b. - Ampliamento trasversale (A2)
L'ampliamento trasversale consente di aumentare la larghezza del corpo di fabbrica lungo l'asse trasversale.
4c. - Ampliamento longitudinale (A3)
L'ampliamento longitudinale consente di aumentare la lunghezza del corpo di fabbrica lungo il suo asse longitudinale.

Art. 28 - PRESCRIZIONI TECNICHE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI INDIVIDUATI COME BENI AMBIENTALI AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA L.R. n. 24

Gli interventi su edifici individuati come beni ambientali ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n. 24/1985 devono preferibilmente seguire le seguenti prescrizioni:
- i nuovi manufatti dovranno avere forme semplici e lineari, con schemi statici elementari, riconducibili al parallelepipedo;
- la composizione prospettica andrà regolata dalle griglie di facciata: la griglia si basa su un modulo di pianta ("M" = 4.00 ÷ 5.00 ml.) che diventa partitura verticale, dal piano di calpestio fino alla linea di gronda;

- i fori dovranno essere collocati simmetricamente rispetto alla mezzeria del modulo "M", escludendo il caso della collocazione nella mezzeria di mezzo modulo; dovranno avere la medesima larghezza per tutto un modulo verticale (grafico n. 1 - n. 5);
- nel caso di ampliamenti dovranno essere rispettate sia la trama delle forature esistenti nel corpo principale sia la loro dimensione; non
ammesso l'inserimento di porte-finestre dovendo l'intervento rispettare la forometria originaria (grafico n. 10);
- nella percezione dell'insieme, la parte ampliata, pur rimanendo leggibile, dovrà risultare architettonicamente coerente con la facciata dell'edificio preesistente;
- gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza con l'edificio preesistente (grafico n. 3 - n. 4);
- gli annessi rustici potranno essere realizzati in aderenza con la residenza del proprietario o custode a condizione che siano osservate tutte le norme previste con esclusione della forometria, che dovrà comunque essere in sintonia con l'ambiente, e che siano rispettate le madalità costruttive adeguate per evitare ogni inconveniente di carattere igienico-sanitario, fatta salva ogni disposizione emanata dall'U.L.S.S. competente;
- la rottura in breccia per realizzare nuove aperture è permessa solo se queste possono essere collocate nel rispetto della trama esistente;
- il tamponamento di forature che fanno parte di una tessitura forometrica ben riconoscibile è consentito purchè l'intonaco della parte tamponata sia posto su un piano sfalsato di alcuni centimetri rispetto a quello della facciata e vengano mantenuti gli eventuali elementi architettonici, specie lapidei, preesistenti e comuni agli altri fori della facciata (grafico n. 7);
- la pendenza e l'andamento delle falde non potranno essere modificati ed il manto di copertura dovrà essere in coppi tradizionali; gli edifici a tetto piano dovranno essere ricondotti alla tipologia a due falde rispettando l'inclinazione tipica locale (grafico n. 2 - n. 2a);
- nel caso di rifacimento del tetto o di ampliamento, il manto di copertura dovrà risultare omogeneo; saranno vietate le coperture ad effetto "invecchiato" realizzate con coppi di diversa colorazione e tonalità, soprattutto se posti in opera a chiazze ben riconoscibili; la posa di coppi nuovi e di recupero andrà opportunamente distribuita: si consiglia, soprattutto per gli edifici di valore ambientale riconoscibile, l'uso di coppi nuovi per la realizzazione dei canali e l'uso di quelli di recupero per la posa del coppo superiore;
- sono consentiti lucernai di modeste dimensioni e a filo di falda, che consentano sia l'ispezionabilità del tetto, e gli abbaini per l'aero-illuminazione dei sottotetti (grafico n. 6);
- gli sporti non potranno essere aumentati; se l'andamento del sottosporto è parallelo all'inclinazione della falda, dovrà essere mantenuto (grafico n. 9); eventuali mensoloni dello sporto di gronda siano essi lignei, lapidei, in cotto a vista o intonacato, a testa sagomata o meno, e le sovrastanti pianelle laterizie dovranno essere mantenute; potranno essere sostituite solo quelle parti ad elevato grado di deterioramento con altre aventi forma e materiale uguali all'esistente nel caso di sostituzione inferiore al 50% dell'intero cornicione, nell'altro caso il materiale rimane uguale, ma si suggeriscono sagomature di disegno semplificato la cui idoneità è da decidere in sede di Commissione Edilizia Comunale; qualora l'ampliamento riguardi anche questa parte dell'edificio, il nuovo dovrà uniformarsi al preesistente riproponendo i mensoloni dello sporto uguali per materiale a quelli esistenti di sagomatura anche semplificata, ma comunque ritenuta idonea dalla Commissione Edilizia Comunale;
- non sono consentite le terrazze inserite nella copertura mentre lo sono solamente le logge coperte nell'ultimo piano utile ottenute dal riuso di fabbricati rustici che presentano tali ampie aperture (grafico n. 10);
- andranno riproposti i poggioli a sbalzo quando si tratta di elementi architettonici coevi all'impianto originario; sono però consentiti, sulle parti ampliate, di nuovi balconcini aventi un aggetto massimo di cm. 50 ed eccedenti ai lati della porta-finestra di cm. 30 per parte (grafico n. 10);
- sono vietati i parapetti in calcestruzzo, in lastre di vetro retinato, in vetro-cemento, in grigliato di cotto o cemento, in ringhiera di ferro non adeguata o non inserita nel contesto ambientale; si consigliano parapetti metallici di sobrio disegno realizzati con tondini o barre quadre, anche ritorte, legate all'estremità da piattini; la verniciatura deve essere in sintonia cromatica con l'insieme della facciata; i parapetti originari andranno conservati con gli eventuali restauri necessari (grafico n. 13);
- le inferriate, in semplici barrette di ferro tondo o quadro, dovranno avere una maglia con passo derivato dal modulo "M" compreso tra 1/25 ed 1/30 ed essere brunite oppure tinteggiate con colore scuro o ossidi metallici (grafico n. 14);
- le protezioni di infissi esterni, balconi, terrazze, scale, etc., dovranno avere un'altezza minima di 1 ml.; nelle finestre a tutta altezza è opportuno che i parapetti, ai piani superiori al primo, abbiano un'altezza minima di 1.20 ml.; le ringhiere delle scale ed i parapetti delle terrazze non dovranno favorire l'arrampicamento e, inoltre, nelle terrazze che danno su zone con transito di persone andranno adottate soluzioni che prevedano la presenza, a quota di pavimento, di sbarramenti idonei ad impedire la caduta accidentale di oggetti; gli interspazi tra gli elementi costituenti le suddette protezioni dovranno comunque essere inattraversabili da una sfera del diametro ø 10 cm. di diametro;
- canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo, preferibilmente in rame; altri materiali sono ammessi purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata (grafico n. 9);
- il marcapiano è consentito nella dimensione massima dello spessore del solaio, in intonaco tinteggiato con tonalità diversa dal resto del paramento murario;
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo tecniche e modalità tradizionali, possibilmente intonacati (grafico n. 8); per quanto concerne l'altezza e la posizione dei comignoli si rimanda alla norma tecnica UNI 7129/92; è vietato l'uso di comignoli prefabbricati;

- le soglie delle finestre possono essere realizzate con materiali lapidei tradizionali locali di spessore non inferiore di 8 - 10 cm. e l'eventuale riquadratura dovrà essere a filo intonaco oppure sporgente per un massimo di 2 cm.; la riquadratura potrà essere realizzata anche nei manufatti che originariamente ne erano sprovvisti, purché non venga alterata l'originaria dimensione dei fori; è vietata la posa di soglie lapidie di spessore inferiore agli 8 cm. (grafico n. 11); dovrà essere vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali, come ad esempio: cemento trattato tipo pietra, finto marmo e legno, laterizio armato, materie plastiche e simili;
- dovranno essere mantenuti gli oscuri in legno, con finitura naturale o verniciato ad olio nei tradizionali colori dal verde scuro al bruno; dovranno, inoltre, essere riproposti anche negli ampliamenti (grafico n. 11);
- gli infissi esterni dovranno essere adeguati a quelli locali e, nel caso di ampliamenti, a quelli del corpo preesistente; è vietato, in ogni caso, l'uso di alluminio anodizzato;
- i portoncini di ingresso devono essere in legno specchiato secondo le caratteristiche del luogo e verniciato al naturale oppure del colore degli oscuri;
- gli intonaci devono essere in malta di calce e sabbia, finiti al frattazzo e tirati al fino oppure in grassello di calce: sono vietati altri tipi di materiali; in corrispondenza di cornici o elementi lapidei si dovrà tenere l'intonaco su un piano sfalsato che permetta l'emergere delle finiture più pregevoli;
- le murature in mattoni o pietra aventi caratteristiche di faccia-vista andranno mantenute nella loro tipologia;
- sono di norma vietate le scale esterne; nel caso non fosse possibile realizzarle all'interno, queste dovranno essere di disegno semplice e tradizionale, addossate al muro e comunque per un'altezza non superiore a 2,50 ml.;
- le tinteggiature dell'intonaco dovranno essere del tipo pastello con ripristino, ove possibile, di quelle rilevabili come originali; l'eventuale nuova pittura deve comprendere con un unico colore, preferibilmente dal bianco (latte di calce) all'ocra (terre naturali), l'intera unità edilizia; sono escluse diverse coloriture nella stessa unità edilizia per sottolineare diverse unità immobiliari;
- gli elementi lapidei non potranno essere tinteggiati; la loro pulitura dovrà essere fatta in modo da non alterare la loro superficie, evitando soprattutto sostanze corrosive; eventuali vernici andranno rimosse solamente con solventi organici;
- in presenza di elementi pittorici o iconografici significativi, a meno che a giudizio di tecnici esperti non siano irrimediabilmente compromessi, è obbligatoria una documentazione fotografica chiara e completa nonché le modalità tecniche di recupero da effettuarsi, comunque, sotto la presenza di provati tecnici specializzati del settore;
- le pavimentazioni esterne di viottoli, corti, aie, etc., in cotto o in pietra ed i selciati, qualora conservino sufficienti caratteri di originalità, dovranno essere mantenuti o riproposti quali parti integranti dell'ambiente; è consentito il consolidamento mediante formazione di un letto di posa in materiale legante ed una moderata stuccatura delle interconnessioni purché rimanga inalterata l'immagine originaria; nel caso di totale sostituzione di pavimentazioni esterne (giustificabile solamente in presenza di materiale altamente degradato tale da risultare irrecuperabile) il nuovo dovrà essere uguale alla preesistenza solo qualora questa risponda alle caratteristiche precedentemente elencate, con esclusione di particolari casi valutati dalla Commissione Edilizia Comunale;
- sono vietati gli sbancamenti e i riporti di terra nonché ogni modifica sostanziale dell'andamento altimetrico naturale del terreno: sono consentiti solo gli aggiustamenti strettamente necessari per la realizzazione di spazi carrabili in funzione della viabilità o per la finestratura di locali interrati;
- è consentita la realizzazione di cantine interrate;
- sono consentite le rampe di accesso ai garages sotterranei; nel caso di più unità abitative, dovranno essere riunite; le dimensioni di tali accessi dovranno essere contenute entro il minimo indispensabile, fatte salve esigenze di sicurezza e fruibilità per l'utilizzo (pendenza consigliata per le rampe del 10÷14%);
- la forma, la tipologia ed i materiali impiegati per eventuali recinzioni dovranno rispettare le prevalenti caratteristiche ambientali della zona di inserimento (grafico n. 12); le recinzioni, le ringhiere esterne ed i cancelli dovranno essere realizzati e mantenuti in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza per le persone (adulti e bambini) in relazione alla loro collocazione ed all'utilizzo dell'area, escludendo in ogni caso recinzioni con punte aguzze;
- per le piantagioni interne dovranno essere sempre impiegate essenze locali di medio ed alto fusto; per i cespugli e le siepi di recinzione, di schermatura e di ornamento dovranno essere impiegate essenze scelte tra le seguenti:

Bosso - Laurus - Cotoneaster - Cretagus - Ligustro o simili.

ZANE' 1978

P.R.G

VARIANTE P.R.G. 1995
EDIFICI INDIVIDUATI COME BENI AMBIENTALI
AI SENSI DELL'ART.10 L.R. 24/'85

Estratto della Scheda n. F5-31 Edificio

Il Progettista

Il Sindaco

Il Segretario

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
di C.C. n. 22 del 10.04.96

Art. 36 - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE

2- **Zone per attrezzature pubbliche e servizi pubblici**

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di interesse pubblico come municipi, scuole, asili, chiese, mercati comunali (ambulantato, mostre-mercato, etc.), centri sociali, parcheggi, strutture di servizio pubblico quali banche (fino ad un massimo di 3.000 mq. di superficie di pavimento complessivi per l'intero territorio comunale), uffici postali, biblioteche, etc.

Al fine dell'edificazione valgono le seguenti norme:

a) tipologia edifici	isolati;
b) densità fondiaria massima	I_f = mc/mq. 2.00;
c) densità territoriale massima	I_t = mc/mq. 1.50;
d) indice massimo di copertura	R_c = % 25.00;
e) altezza massima dei fabbricati	H = ml. 10.00;

f) distanze minime dai confini non inferiori a 1.5 volte l'altezza del fabbricato con un minimo di 5.00 ml.;

g) distanza tra fabbricati non inferiore a 3 volte l'altezza del fabbricato con un minimo di 10.00 ml.;

h) distanza minima dalle strade	D = ml. 5.00;

i) le superfici scoperte sono destinate a giardini, cortili, parcheggi.

Per gli edifici residenziali esistenti all'interno di tali zone può essere concesso un ampliamento non superiore a 400 mc., per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie e ad uso esclusivamente residenziale, fino ad un'altezza di 7.50 ml. con mantenimento delle distanze dai fabbricati e dalle strade, da concedersi in unica soluzione e per una sola volta, a decorrere dalla data di esecutività del piano. La concessione ad edificare è comunque subordinata alla presentazione di una apposita convenzione con il Comune al fine di non intralciare l'esecutiva definizione di infrastrutture ed attrezzature pubbliche.

REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI ZANE'

PLANIMETRIA GENERALE
DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE

Scala 1:25000

REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI VICENZA — COMUNE DI ZANE'

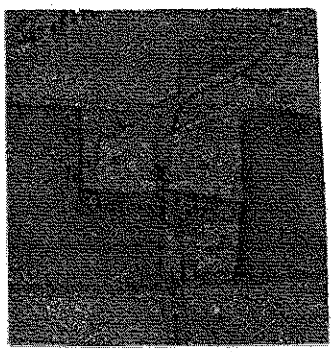
Sez. U Fg. mapp. N. 66 — Scheda N. F5-31

MAPPA D' AVVISO 1800

MAPPA D' AVVISO 1809

MAPPA D' AVVISO 1813

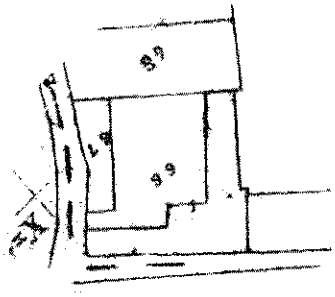
CATASTO NAPOLEONICO 1811 (Case,Orti,Giardini)



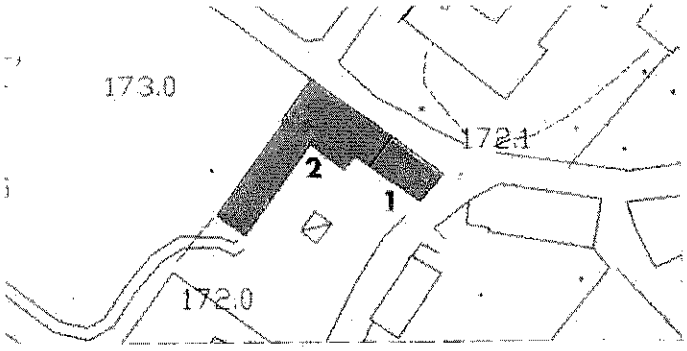
CATASTO AUSTRIACO 1829

CATASTO AUSTRIACO 1843-1849

CATASTO ITALIANO ATTUALE



AEROFOTOGRAMMETRIA



REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI VICENZA — COMUNE DI ZANE'

Sez. U Fg. mapp. N. 66 Scheda N. F5-31

UTILIZZATO [X]

NON UTILIZZATO [ ]

ETA' DELL'EDIFICIO A:<1800; B:1800-1900 C:1900-'45;D:'46-'62;E:'63-'71;F:>'71 [A]

RISTRUTTURAZIONE

PARZIALE [X] TOTALE [ ]

ALLOGGI OCCUPATI

ALLOGGI NON OCCUPATI

ALLOGGI OCCUPATI SALTUARIAMENTE

UNIFAMILIARE [ ]

BIFAMILIARE [ ]

A BLOCCO [ ]

A CORTE [X]

A SCHIERA [ ]

IN LINEA [ ]

CAPANNONE [ ]

ALTRA [ ]

DESTINAZIONE D'USO

	INT.	PT	1P	2P	3P	4P
N. PIANI	X	X	X			

-RESIDENZA	X
-ACESSORI AGRICOLI	X
-UFFICI, NEGOZI	
-ATTIVITA' PRODUTTIVE	
-ATTIVITA' DI SERVIZIO	
-MAGAZZINO E DEP.	
ALTRE ATTIVITA'	
-DESTINAZIONE PREVALENTE	

MATERIALI / ELEMENTI STRUTTURALI	PIETRA O PIETRA E MATTONE	LATERIZIO	LEGNO	LATEROCEMENTO	CEMENTO ARMATO	ACCIAIO	STRUTTURA A NIDO D'APE	COPPI	TEGOLE IN LATERIZIO	TEGOLE IN CEMENTO	ETERNIT ONDULATO IN VETRO RESINA, LAMIERA	ALTRO
ORIZZONTALI		X	X									
VERTICALI	X											
DI COPERTURA			X									
PERCORSI VERTICALI		X	X									
MANTO DI COPERTURA								X				

DOCUMENTAZIONE STORICA

CATASTO NAPOLEONICO [X]

CATASTO AUSTRIACO [X]

IMPIANTO CATASTO ITALIANO [ ]

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO

PERMANENZA DELL'IMPIANTO ORIGINARIO [X]

ALTERAZIONI SOSTANZIALI [ ]

ALTERAZIONI NON SOSTANZIALI [X]

SOPRAELEVAZIONI [ ]

AGGIUNTE ESTERNE CONTIGUE [X]

MODIFICHE AI PROSPETTI [ ]

ALTRE VARIAZIONI [ ]

CONDIZIONI DI DEGRADO DELL'IMPIANTO

DEGRADO IRREVERSIBILE [ ]

DEGRADO RECUPERABILE [X]

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI RILIEVO:

PROSPETTO [ ]

PORTICI [X]

LOGGE BALLATOI TERRAZZE [ ]

PORTALI [ ]

FINESTRE [ ]

CORNICIONI-CORONAMENTO [ ]

TETTI [ ]

SCALE [ ]

ALTRI ELEMENTI [ ]

CANTINA CON VOLTA A BOTTE

REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI VICENZA — COMUNE DI ZANE'

Sez. U Fg. mapp. N. 66 — Scheda N. F5-31

AREA DI PERTINENZA

- PARTICELLA CATASTALE [ ]
- CONNESSIONE FUNZIONALE CON L'EDIFICIO [X]
- RECINZIONI [X]
- SIEPI O ALBERATURE [ ]
- STRADE O CORSI D'ACQUA [ ]
- ALTRI ELEMENTI [ ]

TRATTAMENTO SUPERFICIALE DELL'AREA DI PERTINENZA

- CORTILE CON PAVIMENTAZIONE TRADIZIONALE [X]
- CORTILE CON PAVIMENTO [ ]
- SCOPERTO A VERDE [X]
- GIARDINO [ ]
- PARCO [ ]
- ALTRE SITUAZIONI [ ]

PRESENZA DI ALTRI EDIFICI ADIACENTI

	A	B
NELL'AREA DI PERTINENZA EDIFICI RESIDENZIALI	[ ]	[ ]
ACESSORI (GARAGE, TETTOIE, ETC.)	[ ]	[ ]
ANNESSI RUSTICI	[X]	[ ]
(A privi di valore; B in contrasto con l'ambiente)	[ ]	[ ]

GIUDIZIO FORMALE RIASSUNTIVO SULL'EDIFICIO

- GRANDE INTERESSE FORMALE [ ]
- DISCRETO INTERESSE FORMALE [X]
- MEDIOCRE INTERESSE FORMALE [ ]
- INTERESSE FORMALE NULLO [ ]
- IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE [ ]

CONDIZIONI STATICHE E DI MANUTENZIONE

INTERVENTI SUBITI DALL'EDIFICIO:

- RISTRUTTURAZIONE [ ]
- RESTAURO E CONSOLIDAMENTO [ ]
- MANUTENZIONE STRAORDINARIA [X]
- MANUTENZIONE ORDINARIA [X]
- NESSUN INTERVENTO [ ]
- NUOVA COSTRUZIONE [ ]

VALUTAZIONI SULLE CONDIZIONI STATICHE (A) E DI MANUTENZIONE (B)

	A	B
BUONE	[ ]	[ ]
SUFFICENTI	[X]	[X]
MEDIOCRI	[ ]	[ ]
CATTIVE	[ ]	[ ]
PESSIME	[ ]	[ ]

PROPOSTE DI INTERVENTO:

VENGONO PREVISTI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER L'EDIFICIO 1, MENTRE PER L'EDIFICIO 2 VENGONO PREVISTI SOLI INTERVENTI DI RESTAURO

- MANUTENZIONE ORDINARIA [ ]
- MANUTENZIONE STRAORDINARIA [ ]
- AMPLIAMENTO [ ]
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA [X]
- RESTAURO [X]
- DEMOLIZIONE [ ]
- TUTTI GLI INTERVENTI [ ]

SCHEDA N.31

Caratteristico edificio rurale la cui originaria costruzione antecedente al XIX° secolo. Costituito da una abitazione e notevoli annessi rustici ha subito, nella parte abitativa, un ampliamento verso sud fino al limite della vecchia via pubblica attorno al 1860.
Risulta molto interessante il portico passante che collega l'aia con il brolo retrostante, la pavimentazione in selciato e lastre di marmo, la particolare intelaiatura linea del sottoportico con tamponamento in breccia(non comune nella zona)
Interessante altresì la cantina con volta a botte e particolari bocche di lupo.

INTERVENTI AMMESSI

Vengono previsti interventi di ristrutturazione edilizia (RTE) per l'edificio (1); recupero e restauro (RS) del complesso (2) con valorizzazione del selciato del portico e di tutti quegli elementi aventi carattere storico.
Non è consentito il cambio di destinazione 'uso.

All. C (modulo offerta)

PRESENTAZIONE OFFERTA PER IL BANDO N. ____ DI PROT. DEL _____ 2014 PER LA VENDITA AD OFFERTE SEGRETE DI UN EDIFICIO DENOMINATO "CASCINA TORRESAN" CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE, DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA A. FERRARIN A ZANE', AD UNICO E DEFINITIVO INCANTO.

Al Comune di Zanè
Via Mazzini, 21
36010 ZANE' (VI)

Marca da bollo € 16,00

Il sottoscritto _____, nato a _____ (__), il _____, residente a _____ C.F./P.IVA _____ si offre di acquistare per sè o per ditta da nominare, l'edificio denominato "Cascina Torresan", con annessa area pertinenziale, di proprietà comunale sito in via A. Ferrarin a Zanè per il prezzo complessivo totale di €. _____ (in cifre) dicosi Euro _____ (in lettere).

Dichiara di essere a conoscenza della normativa urbanistica a cui è soggetto l'immobile e le aree pertinenziali catastalmente identificato in:

NCEU – Comune di Zanè – Foglio 3°
- Mappale n. 981 – Via Arturo Ferrarin, p. S1-T-1 – cat. F02 – classe U

CATASTO TERRENI – Comune di Zanè – Foglio 3°
- Mappale 981 – ente urbano – sup. 1514 mq
- Mappale 67 seminativo – classe 2 – sup. 210 mq – reddito dom. € 1,57 – agr. € 0,81
- Mappale 68 prato classe 1 – sup. 855 mq – reddito dom. € 6,18 – agr. € 4,42
- Mappale 360 prato arborato classe 2 – sup. 190 mq – reddito dom. € 0,98 – agr. € 0,88
- Mappale 361 seminativo arborato classe 1 – sup. 660 mq – reddito dom. € 5,45 – agr. €

Dichiara di non aver presentato allo stesso titolo alcun'altra offerta oltre alla presente e di essere a conoscenza:
a) del reale stato dei luoghi e degli immobili in vendita avendo eseguito idoneo sopralluogo come da dichiarazione allegata;
b) che le spese di contratto, inerenti e conseguenti, sono a carico dell'assegnatario;
c) che le norme che regolano la presente asta sono riportate nel bando d'asta, di cui ha preso visione e che integralmente e senza riserva dichiara di accettare.

Allega alla presente:
- la dichiarazione di avvenuto sopralluogo;
- un assegno circolare di €. 50.000,00 della Banca _____ _____ intestato al Comune di Zanè.

Dichiara di essere a conoscenza che tale somma sarà incamerata dal Comune, a titolo di acconto sul prezzo, solo in caso di aggiudicazione, mentre sarà restituito a vista in caso di mancata

aggiudicazione e che in caso di rinuncia all'assegnazione, tale importo versato a titolo di acconto sarà incamerato dal Comune di Zanè fatto salvo l'ulteriore pagamento di spese e/o danni.

_____ lì,_____

_____