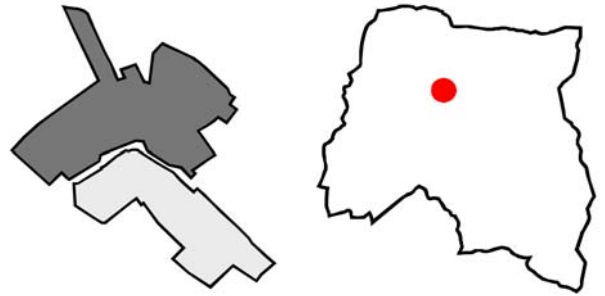
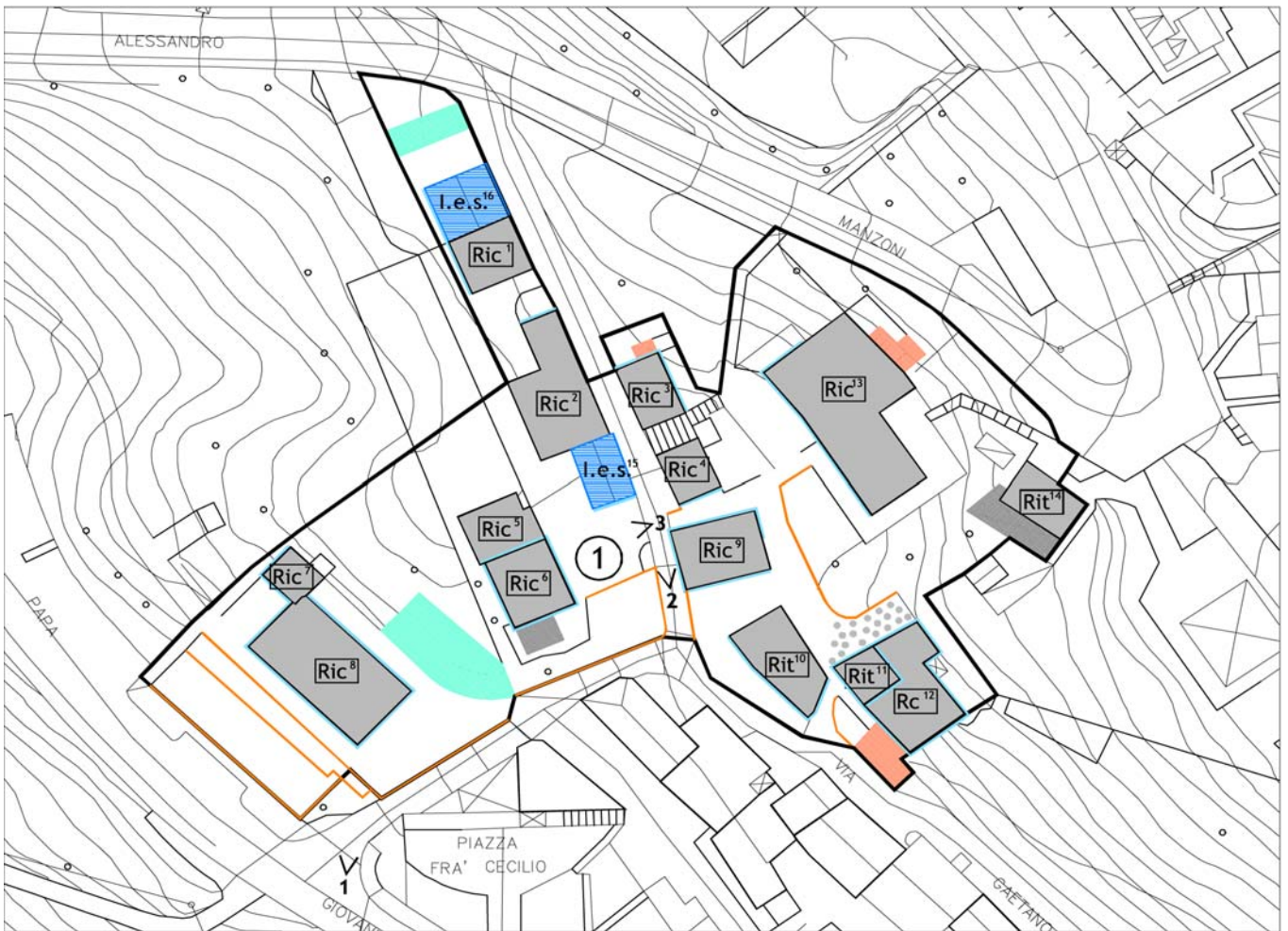


LOCALITA' "COSTA DI SOTTO"



Planimetria Unità Organica



Iconografia



Cono di ripresa n. 2



Cono di ripresa n. 3



Cono di ripresa n. 4

Disciplina

Spazi Edificati

Unità	Tipo Intervento	Uso specifico	Mappale	Via
1	Ric	residenza		Donizetti
2	Ric	residenza		Donizetti
3	Ric	residenza		Donizetti
4	Ric	residenza		Donizetti
5	Ric	residenza		Donizetti
6	Ric	residenza		Donizetti
7	Ric	residenza		Donizetti
8	Ric	residenza		Donizetti
9	Rit	residenza		Donizetti
10	Rit	residenza		Donizetti
11	Rc	residenza		Donizetti
12	Ric	residenza		Donizetti
13	Rit	residenza		Donizetti
14	les14	P.E. n. 13/01 del 13/08/01		Donizetti
15	les15	P.E. n. 13/09 del 06/06/09		Donizetti
16	les16	P.E. n. 44/06 del 15/11/06		Donizetti

Spazi Aperti di relazione

Unità	Tipo Intervento	Uso specifico	Uso non ammesso
-------	-----------------	---------------	-----------------

Annotazioni:

Tutti: si consiglia di ridurre o eliminare le strutture e gli elementi in cemento sia nelle perimetrazioni sia nella pavimentazione; mantenere murelle esistenti in pietrame o misto pietra/laterizio; evitare ulteriori divisioni, altrimenti per nuovi recinti usare divisori leggeri e/o vegetazione (siepi, arbusti); per pavimentazioni si consiglia terra battuta, materiale lapideo (ghiaia, ciottoli, lastricato o misto) mantenendo comunque anche ambiti a verde (giardino, orti, altro); in presenza di pavimentazioni di valore materico e storico, ad es. acciottolato o lastre in laterizio o pietra, conservare lo stato originale.

P- Prescrizioni**I - Indirizzi****R - Raccomandazioni**

P 5,12: predisporre rilievo geometrico recante la proiezione delle volte esistenti; relazione storica sull'evoluzione architettonica con lettura stratigrafica degli alzati e con documentazione iconografica del luogo (cabrei, disegni, foto, altro); documentazione fotografica dell'immobile, individuazione delle parti e degli elementi originali delle strutture più antiche (murature, volte, portici, intonaci ecc.) e delle componenti che caratterizzano ancora l'architettura del complesso/edificio/corpo (portali, aperture in uso o tamponate, nicchie, altro); riconoscimento e lettura delle relazioni planivolumetriche e paesistiche con il contesto storico e territoriale in cui è inserito.

P 1,2,7,9,11, les15: predisporre rilievo geometrico recante la proiezione di eventuali volte e l'individuazione delle parti e degli elementi originali delle strutture più antiche ancora esistenti, documentazione fotografica dell'immobile, lettura delle relazioni planivolumetriche e paesistiche con il contesto storico e territoriale in cui è collocato;

P 3,4,6,8,10, les14, les16: rilievo geometrico, con documentazione fotografica dell'immobile, lettura delle relazioni planivolumetriche e paesistiche nel contesto storico e territoriale in cui è collocato;

I tutti: mantenimento dei caratteri tipologici, architettonici e materiali espressi attraverso la stratificazione storica ed eliminazione delle superfetazioni incongruenti con il complesso e il suo contesto. Attuare criteri conservativi sugli elementi originari. Il nuovo deve mantenere i caratteri planivolumetrici della contrada senza prevalere attraverso la colorazione o i materiali adottati (evitare costruzioni "in stile", in caso contrario debbono essere riconoscibili dagli originali), conservare il carattere dei percorsi secondari e degli elementi di pertinenza circostanti l'unità (percorsi, cisterne, muretti, ecc.);

R 5,12 : conservare l'integrità delle parti e delle strutture storiche esistenti (strutture murarie, volte, impalcati, ballatoi, intonaci, murature a vista, contorni e piane di porte e finestre, ecc.), attenzione per possibili rinvenimenti artistici e/o architettonici da salvaguardare, che saranno da documentare con foto o rilievo. In facciata in pietra conservare la stratificazione e l'aspetto originario (si consiglia la sola pulitura e non usare malte di cemento per riprese fughe o rappezzi) e l'apertura di nuove finestre per ripristinare precedenti vuoti tamponati in tempi recenti (da valutare con lo storico). Su pareti intonacate possibilità di completare i vuoti delle malte storiche e usare impasti simili di calce e e tinte individuate in loco o scialbature; in caso di posa di nuovi intonaci evitare colorazioni forti ma tinte che siano omogenee per composizione e colore del contesto o adottare finiture documentate storicamente. In presenza di frazionamenti di un edificio unitario concordare una colorazione comune della facciata; in caso di rifacimenti già attuati mantenere lo stato o eventualmente ridurre le incongruenze estetiche con il contesto.

Si raccomanda di avvalersi di una consulenza esterna in qualità di storico e/o esperto del settore e provvedere ad una ricognizione preliminare al rilascio di pratiche edilizie e per l'esecuzione dei lavori di finitura avvalersi di ditte specializzate per il restauro.

R 1,2,7,9,11, les15: individuare le parti e le strutture storiche ancora esistenti che saranno da documentare con foto e nel rilievo. Nelle facciate in pietra conservare gli elementi costituenti l'architettura e l'eventuale rivestimento originario e stratificato (si consiglia la pulitura e non usare malte di cemento per riprese fughe o rappezzi); in caso di posa di nuovi intonaci evitare colorazioni forti ma tinte che si adeguino al contesto. In presenza di frazionamenti di un edificio unitario concordare una colorazione comune della facciata; in caso di rifacimenti già attuati mantenere lo stato o eventualmente ridurre le incongruenze estetiche con il contesto.

R 3,4,6,8,10, les14: in caso di situazione degradata riqualificare l'architettura in relazione al suo contesto e alla tipologia della contrada; in situazione consolidata attenuare le incongruenze estetiche (colore, materiali, altro);

Altre Annotazioni

Sviluppato al crocevia della strada che collega la parrocchiale con il tratto Costa di Sopra-via Mercatorum, l'insediamento presenta ancora alcuni elementi riconducibili al XV-XVI secolo. Nella unità 1 si delinea dalla mappa napoleonica la composizione lineare dei corpi di fabbrica sopra i quali emergeva l'architettura che riporta oggi elementi settecenteschi indicata al n. 14. Interessante il toponimo "Grumello" sul sito dei nn. 2,4,6,7 ad indicare una "altura" (forse fortificata?). A cavallo tra il XIX e il XX secolo questa unità subisce sostanziali cambiamenti legati sia all'evento della frana del 1836, che coinvolgono i nn. 2,6,7,9,12,14 e vedono formare nuovi edifici ai nn. 1, 3,5,8 tra cui l'imponente palazzo Brozzoni (n. 9). Risalta dunque il carattere Novecentesco con il tipico ordinamento delle facciate contornate da cornici modanate o ornate in pietra e cemento, con balconate e balaustrini. Non mancano i tipici impianti rurali di diverse datazioni d'impianto, di cui mettere in evidenza la storicità del n. 13.

Non si dimentica l'importanza dei percorsi viari interni e dei "passaggi pedonali" stretti e protetti da muri di sostegno dall'andamento articolato e dell'importanza del trivio storico citato. Si segnala:

n. 1, les 15 : per carattere omogeneo e architettonicamente ordinato del corpo edilizio in particolare sul fronte verso valle;

n. les 14: per presenza di lapide commemorativa della frana del 1836;

n.5: per carattere compiuto architettonicamente su struttura preesistente da valutare, per i prospetti ordinati e cantonali evidenziati a bugnato dipinto;

n. 7: carattere architettonico omogeneo di primo Novecento ricco di ornati plastici a contorno delle aperture (opera del Brozzoni), nei balconi e nelle gronde, e tracce di fasce dipinte sulle facciate. L'edificio è noto per essere stato edificato dall'artista Brozzoni per abitazione e laboratorio della sua attività.

n. 8: per carattere omogeneo e architettonicamente ordinato del corpo edilizio tipico di primo Novecento con cornici modanate in cemento, portello d'ingresso e balconate;

n. 9: per presenza, in un complesso ristrutturato, di elementi preesistenti;

LOCALITA' "COSTA DI SOTTO"

n. 11: in quanto esempio di edificio rurale fortificato storicamente interessante e in cui sono conservate ampie porzioni databili almeno al primo periodo veneziano e probabilmente precedente. Si segnala il prospetto nordovest con il portone in pietra a grossi conci bisellati e paramento murario con feritoia, nonché il paramento murario a sudovest.

n. 12: per presenza di storica dimora padronale su cui si evidenziano elementi settecenteschi (balconcino con righiera), portali e contorni in pietra, nonché l'ampliamento verso sudest, eseguito con criterio omogeneo avente lunette nel sottotetto con incisione di croci in chiave del mezzotondo.

1. Carattere paesaggistico

Carattere monumentale

2. Presenza di valori architettonici

Paramenti murari da valorizzare	<input checked="" type="checkbox"/>	n. 11
Configurazione omogenea	<input checked="" type="checkbox"/>	nn. 1,5,8,7,8,11. les15
Rapporto con spazi aperti pavimentati	<input type="checkbox"/>	
Elementi architettonici caratteristici	<input type="checkbox"/>	
Murricci	<input type="checkbox"/>	
Terrazzamenti	<input type="checkbox"/>	
Baulature	<input type="checkbox"/>	
Masse vegetazionali	<input type="checkbox"/>	
Spazi aperti	<input type="checkbox"/>	

3. Manufatti oggetto di specifiche prescrizioni

<input checked="" type="checkbox"/>	Dipinto	n. 12
<input type="checkbox"/>	Graffito	
<input type="checkbox"/>	Affresco	
<input type="checkbox"/>	Edicola sacra	
<input type="checkbox"/>	Fontana - Pozzo	
<input type="checkbox"/>	Stemma	
<input checked="" type="checkbox"/>	Iscrizione / lapidi /date	n. les 14
<input type="checkbox"/>	Meridiana	
<input type="checkbox"/>	Stucchi	
<input type="checkbox"/>	Bassorilievi	
<input type="checkbox"/>	Nicchia	
<input type="checkbox"/>	Decorazioni pittoriche e graffiti storicamente documentati	
<input type="checkbox"/>	Decorazioni pittoriche e graffiti a palinsesto	
<input type="checkbox"/>	Ordinamento architettonico dipinto conservato integralmente	
<input checked="" type="checkbox"/>	Ordinamento architettonico dipinto conservato parzialmente	n. 7
<input checked="" type="checkbox"/>	Tracce di decorazioni pittoriche	n. 5
<input type="checkbox"/>	Intonaci antichi	
<input checked="" type="checkbox"/>	Portale (edicola, contorno e portone)	nn. 1,5,7,8,11,les14
<input checked="" type="checkbox"/>	Cornici - Contorni in pietra	nn. 1,5,11, les 14
<input checked="" type="checkbox"/>	Cornici - Contorni in cemento/graniglia	nn. 7,8
<input type="checkbox"/>	Cornici - Contorni in cotto/laterizio	
<input checked="" type="checkbox"/>	Balaustre/ parapetti	nn. 1,5,7,9
<input checked="" type="checkbox"/>	Inferriate e cancelli	n. 7,9
<input checked="" type="checkbox"/>	Aggetti	nn. 1,5,7,8,les15

Repertorio Fotografico



n. 1,ies15



nn. 2,1,ies15



nn. 3,ies16



n. 3 retro



n. 4



nn. ies16,5



n.5



n. 5 (dettaglio)



n. 6



n. 7



n. 8



n. 9



nn. 10,11



n. 11 (portale)



n. 11 (muratura)

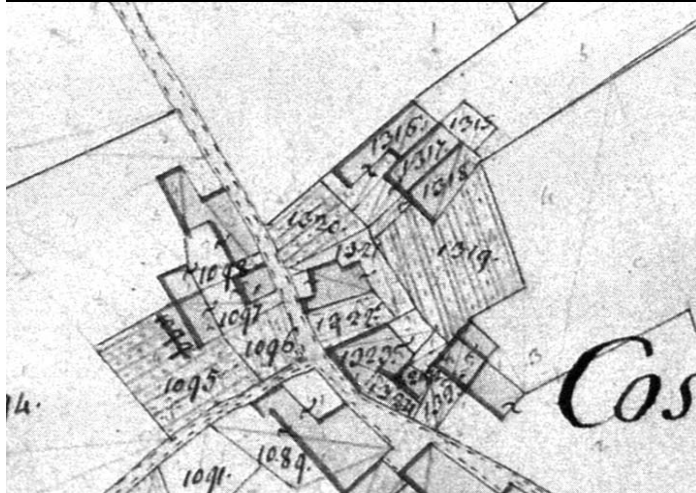


n. 12



**n. 12 (dettaglio ingresso-
balconcino XVIII secolo)**

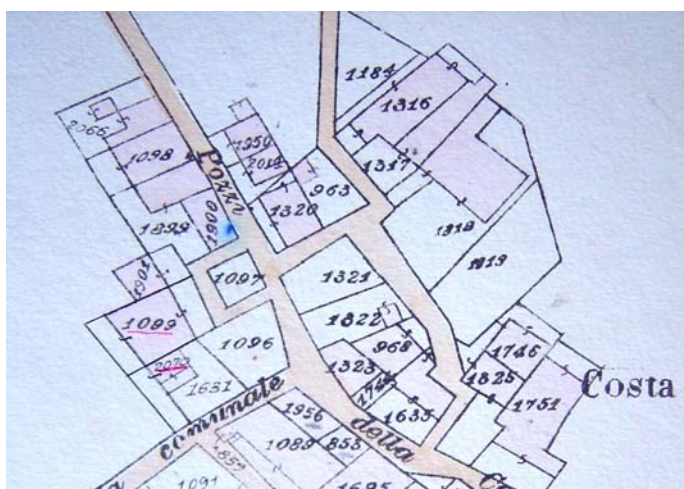
Confronto catastri storici



soglia - 1808		
n. uso	toponimi	
1095	orto	Grumello
1096	orto	Grumello
1097	casa abitazione	Grumello
1098	fienile	Grumello
1099	casa abitazione	Grumello
1315	prato	Costa di sotto
1316	casa abitazione	Costa di sotto
1317	casa abitazione	Costa di sotto
1318	casa abitazione	Costa di sotto
1319	orto	Costa di sotto
1320	orto	Costa di sotto
1321	casa	Costa di sotto
1322	orto	Costa di sotto
1323	casa abitazione	Costa di sotto
1324	orto	Costa di sotto
1325	prato con fienville	Costa di sotto
1331	prato con fienville	Costa di sotto



soglia - 1853			
1095	coltivo	1321	casa colonica
1096	coltivo	1322	coltivo
1699	coltivo	1323	casa colonica
1099	casa colonica	1744	casa colonica
1881	coltivo	1745	casa colonica
1700	casa colonica	1324	coltivo
1097	casa colonica	1325	casa colonica
1821	casa colonica	1746	casa colonica
1702	casa colonica	1751	casa colonica
1098	casa		
1701	casa		
1316	casa colonica		
1317	casa colonica		
1318	casa colonica		
1319	coltivo		



soglia - 1902-1935			
1096	prato	1316	fabbricato rurale
1631	seminativo	1317	fabbricato urbano
2070	fabbricato rurale	1318	fabbricato urbano
1099	fabbricato rurale	1319	seminativo
1901	fabbricato rurale	1321	fabbricato rurale
1097	incolto	1322	prato
1899	fabbricato rurale	968	fabbricato rurale
1900	fabbricato urbano	1323	fabbricato rurale
1098	fabbricato rurale	1744	fabbricato rurale
2066	fabbricato rurale	1635	fabbricato rurale
1950	fabbricato rurale	1325	fabbricato rurale
2014	fabbricato rurale	1746	fabbricato rurale
1320	fabbricato rurale	1751	fabbricato rurale
963	seminativo		