



Comune di Nembro
Provincia di Bergamo



Claudio Cancelli
Salvatore Aletto
Candida Mignani

- sindaco -
- segretario comunale -
- assessore territorio e lavori pubblici -



Piano di governo del territorio

Adottato D.C.C. n° 17 del 25/06/10 Approvato D.C.C. n° 40 del 02/12/10 BURL N° 8 del 23/02/11

Piano delle Regole

Variante 04

Adottato D.C.C. n° 27 del 22/05/14 Approvato D.C.C. n° 57 del 27/11/14 BURL n° 11 del 11/03/15

Elaborati grafici

ELENCO TAVOLE

| | | |
|----------|---|--------------|
| Tavola 1 | Cartografia e planimetrie catastali | scala 1:2000 |
| Tavola 2 | Individuazione unità edilizie | scala 1:500 |
| | Analisi delle trasformazioni urbane | scala 1:500 |
| Tavola 3 | Stato di conservazione degli edifici e delle facciate | scala 1:500 |
| Tavola 4 | Giudizi sugli edifici e sulle facciate | scala 1:500 |
| Tavola 5 | Analisi degli spazi scoperti | scala 1:500 |
| Tavola 6 | Gradi di intervento | scala 1:500 |

Schede d'inventario

13

TREVASCO SS TRINITA' RONCHI
Inventario del patrimonio edilizio dei
Nuclei di Antica Formazione

PROGETTO E COORDINAMENTO

arch. Domenico Leo

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

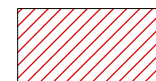
geom. Francesco Carrara
urb. Sara Bertuletti
geom. Manuela Seno

Con la collaborazione del Coordinamento dei Liberi Professionisti di Nembro

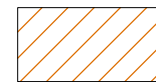
Geom. Massimiliano Barcella
Arch. Sara Carrara
Arch. Maria Masseroli
Geom. Luigi Rondi



TAV. 2 ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI URBANE



EDIFICATO RISPONDENTE ALL'IMPIANTO GIA' DOCUMENTATO NEL CATASTO AUSTRO-ITALIANO CON EDIFICI CARATTERIZZATI DA TIPOLOGIE TIPICHE DELLE AREE URBANE E TRACCE ARCHITETTONICHE ASCRIVIBILI AI SECOLI PRECEDENTI



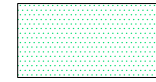
EDIFICATO RISPONDENTE ALL'IMPIANTO GIA' DOCUMENTATO NEL CATASTO AUSTRO-ITALIANO CON VALENZA DI INTERESSE AMBIENTALE OMOGENEAMENTE CONNESSA AL TESSUTO DI ANTICA FORMAZIONE



EDIFICATO DI INTERESSE STORICO DOCUMENTATO MODIFICATOSI MORFOLOGICAMENTE PER INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E/O AMPLIAMENTO



EDIFICATO NEL QUALE E' SUFFICIENTEMENTE RICONOSCIBILE L'IMPIANTO MORFOLOGICO ORIGINARIO IN PRESENZA DI CONSIDEREVOLI INTERVENTI EDILIZI DI RICOSTRUZIONE CON AGGIUNTA DI MANUFATTI CON FUNZIONE ACCESSORIA ALLA RESIDENZA



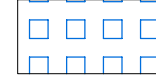
EDIFICATO CON BUONA RICONOSCIBILITA' DELL'IMPIANTO MORFOLOGICAMENTE RIFERIBILE AL CATASTO AUSTRO-ITALIANO, IN PRESENZA DI DIFFUSI INTERVENTI EDILIZI ESTRANEI ALLE TIPOLOGIE, TECNOLOGIE ED AI MATERIALI COSTRUTTIVI DELL'EDILIZIA DI ANTICA FORMAZIONE DEI NUCLEI URBANI E RURALI



EDIFICATO MODIFICATO ED ALTERATO PLANIVOLUMETRICAMENTE CON PERCEZIONE DIFFORME DAL CONTESTO DI ANTICA FORMAZIONE



EDIFICAZIONE RECENTE

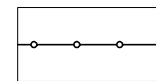


EDIFICAZIONE DOCUMENTATA NEL CATASTO AUSTRO-ITALIANO DEMOLIZIONI AVVENUTE

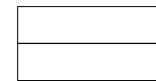


EDIFICAZIONE NON DOCUMENTATA NEI CATASTI STORICI 1850-1903 E ASCRIVIBILE ALLA PRIMA META' DEL XX SECOLO

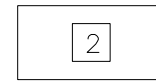
TAV. 2 INDIVIDUAZIONE UNITA' EDILIZIE E NUMERAZIONE FRONTI



PERIMETRO NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE



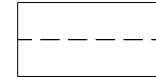
PERIMETRO UNITA' EDILIZIA DI RILEVAMENTO



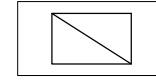
NUMERAZIONE UNITA' EDILIZIA DI RILEVAMENTO



NUMERAZIONE FRONTI



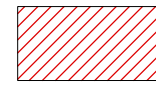
PORTICATI ED ANDRONI



ACCESSORI



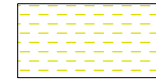
TAV. 3 STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI



EDIFICI IN BUONE CONDIZIONI GENERALI DI CONSERVAZIONE IN SINTONIA CON I CARATTERI DEL CENTRO STORICO



EDIFICI IN BUONE CONDIZIONI GENERALI DI CONSERVAZIONE IN CONTRASTO CON I CARATTERI DEL CENTRO STORICO



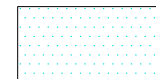
EDIFICI CHE EVIDENZIANO DEGRADO E/O ALTERAZIONI RIFERIBILI AGLI ELEMENTI DI COMPLETAMENTO E DI FINITURA



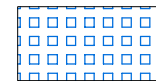
EDIFICI CHE EVIDENZIANO NECESSITA' DI INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE ANCHE SU ELEMENTI ARCHITETTONICO STRUTTURALI E/O NECESSITANO DI ADEGUAMENTI IGIENICO SANITARI AMBIENTALI



EDIFICI CHE EVIDENZIANO DEGRADO DIFFUSO CON NECESSITA' DI INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO STATICO

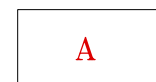


EDIFICI IN GRAVI CONDIZIONI GENERALI DI DEGRADO



EDIFICI IN STATO DI CROLLO – RUDERI

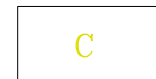
TAV. 3 STATO DI CONSERVAZIONE DELLE FACCIATE



FACCIATE IN BUONE CONDIZIONI GENERALI DI CONSERVAZIONE IN SINTONIA CON I CARATTERI DEL CENTRO STORICO



FACCIATE IN BUONE CONDIZIONI GENERALI DI CONSERVAZIONE IN CONTRASTO CON I CARATTERI DEL CENTRO STORICO



FACCIATE CHE EVIDENZIANO DEGRADO E/O ALTERAZIONI RIFERIBILI AGLI ELEMENTI DI COMPLETAMENTO E DI FINITURA



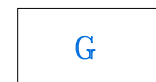
FACCIATE CHE EVIDENZIANO NECESSITA' DI INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE ANCHE SU ELEMENTI ARCHITETTONICO STRUTTURALI E/O NECESSITANTI DI ADEGUAMENTI AMBIENTALI



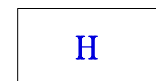
FACCIATE CHE PRESENTANO PORZIONI INCOMPLETE E/O IN CONTRASTO: LUCI EVIDENTI, TAMPONAMENTI, TINTEGGIATURE, ECC.



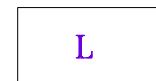
FACCIATE CHE EVIDENZIANO DEGRADO DIFFUSO CON NECESSITA' DI INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO STATICO



FACCIATE IN GRAVI CONDIZIONI GENERALI DI DEGRADO



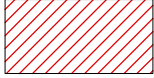
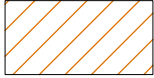
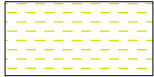




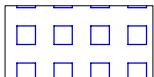
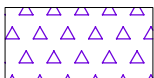
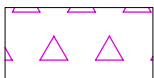

FACCIATE IN STATO DI CROLLO







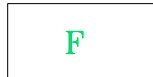

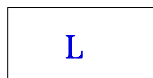

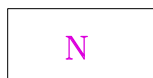

FACCIATE CON INTERVENTI EDILIZI IN CORSO (ALLA DATA DEL RILEVAMENTO)

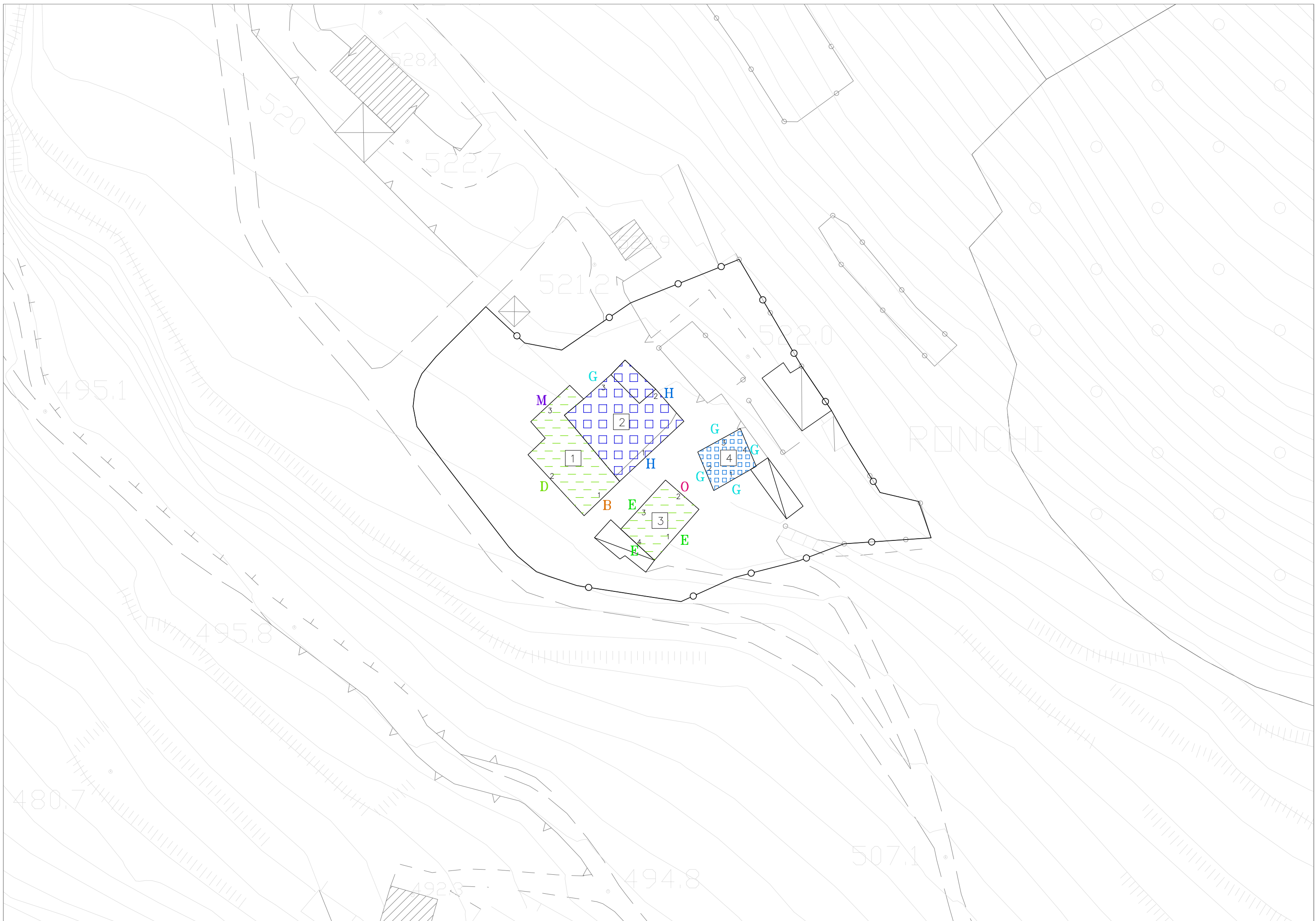


TAV. 4 GIUDIZI SUGLI EDIFICI

| | |
|--|---|
|  | EDIFICI EMERGENTI NELLA CORTINA EDILIZIA O NEL CONTESTO DI ANTICA FORMAZIONE PER EVIDENTI CARATTERI ARCHITETTONICI SPECIFICI DELLA FUNZIONE E DI INTERESSE STORICO DOCUMENTARIO |
|  | EDIFICI CON ELEMENTI ARCHITETTONICI COEVI ALLA LORO FORMAZIONE O COSTITUENTI AGGREGAZIONI O STRATIFICAZIONI TESTIMONIANTI IL "VISSUTO" SIGNIFICATIVO DELL'EDIFICIO |
|  | EDIFICI ALTERATI DA INTERVENTI SUCCESSIVI, MA CONSERVANTI ELEMENTI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI DELL'IMPIANTO ORIGINARIO |
|  | EDIFICI DEGRADATI E CONSERVANTI ELEMENTI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI DELL'IMPIANTO ORIGINARIO |
|  | EDIFICI PRIVI DI CONNOTAZIONI ARCHITETTONICHE DI PARTICOLARE INTERESSE CONNESSE AL CONTESTO EDILIZIO |
|  | EDIFICI "MINORI" RURALI E/O ACCESSORI (PRIVI DI IMPORTANZA) |
|  | EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI ESEGUITI NEL RISPETTO DEI MATERIALI TIPICI DELLE TECNOLOGIE COSTRUTTIVE TRADIZIONALI |
|  | EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI NON ASCRIVIBILI AI CARATTERI DEL TESSUTO DI ANTICA FORMAZIONE |
|  | EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE |
|  | SUPERFETAZIONI |
|  | EDIFICI CHE PER DATAZIONE E QUALITA' COSTRUTTIVA PRESENTANO PRECISE CONNOTAZIONI RIFERITE ALLA LORO ORIGINE NON DI ANTICA FORMAZIONE |






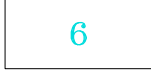


TAV. 4 GIUDIZI SULLE FACCIATE

| | |
|---|---|
|  | FACCIATE DI EDIFICI EMERGENTI NELLA CORTINA EDILIZIA |
|  | FACCIATE DI EDIFICI CON ELEMENTI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI |
|  | FACCIATE ALTERATE DA INTERVENTI SUCCESSIVI, MA CONSERVANTI ELEMENTI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI DELL'IMPIANTO ORIGINARIO |
|  | FACCIATE DEGRADATE E CONSERVANTI ELEMENTI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI DELL'IMPIANTO ORIGINARIO |
|  | FACCIATE PRIVI DI CONNOTAZIONI ARCHITETTONICHE DI PARTICOLARE INTERESSE CONNESSE ALLA CORTINA EDILIZIA |
|  | FACCIATE PRIVI DI CONNOTAZIONI ASCRIVIBILI AL TESSUTO DI ANTICA FORMAZIONE ANCHE PER MANOMISSIONI EPISODICHE |
|  | FACCIATE OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI IN SINTONIA CON IL CONTESTO |
|  | FACCIATE OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI CON MODALITA' ESTRANEE AL TESSUTO DI ANTICA FORMAZIONE |
|  | FACCIATE DI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE |
|  | PARTI COSTITUENTI SUPERFETAZIONI O CON VOLUMI ALTERATI |
|  | FACCIATE O PORZIONI DI ANNESSI AGRICOLI CON CARATTERI TIPICI DELLE FUNZIONI DEL PRIMARIO |
|  | FACCIATE ETEROGENEE COSTITUITE PREVALENTEMENTE DA MURATURE DIVIDENTI LE PROPRIETA' O TESTATE CIECHE |
|  | FACCIATE DI ELEMENTI TECNOLOGICI |









TAV. 5 ANALISI DEGLI SPAZI SCOPERTI


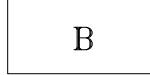
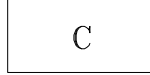
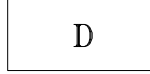
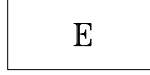
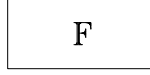
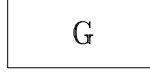
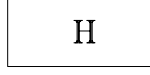
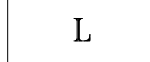
GIUDIZIO SULLE CORTI

| | |
|--|---|
|  | AREE O CORTI CHE PER CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE SONO IN SINTONIA CON LE FACCIATE DEI RISPETTIVI EDIFICI EMERGENTI E/O SIGNIFICATIVI |
|  | AREE O CORTI CHE EVIDENZIANO CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE IN UN CONTESTO DI FACCIATE INTERNE DEGRADATE E/O ALTERATE |
|  | AREE O CORTI CHE EVIDENZIANO CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE IN UN CONTESTO DI FACCIATE INTERNE OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI |
|  | AREE O CORTI CHE EVIDENZIANO CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO AMBIENTALE IN PRESENZA DI DIFFUSE SUPERFETAZIONI |
|  | AREE O CORTI PRIVE DI CONNOTAZIONI ARCHITETTONICHE DI PARTICOLARE INTERESSE, MA CONNESSE AL TESSUTO EDILIZIO PER RISPONDENZA DI SOLUZIONI EDILIZIE E COERENZA D'USO NEI MATERIALI COSTRUTTIVI |
|  | AREE O CORTI PRIVE DI CONNOTAZIONI ARCHITETTONICHE DI PARTICOLARE INTERESSE E CON DEBOLE PERCEZIONE DEI CARATTERI TIPICI DELL'EDILIZIA DI ANTICA FORMAZIONE |
|  | AREE O CORTI PRIVE DEI CARATTERI TIPICI DELL'EDILIZIA DI ANTICA FORMAZIONE ANCHE PER LA PRESENZA DI EDIFICI RECENTI O DI UN CONTESTO ALTERATO |
|  | AREE O CORTI OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI CON PERMANENZA DI SUPERFETAZIONI |

SISTEMA DEL VERDE

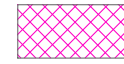
| | |
|--|--|
|  | AREE PRIVATE CON PREVALENZA DI VERDE PIANTUMATO |
|  | AREE PRIVATE CON CARATTERISTICA PRESENZA DI VERDE, GIARDINI, AIUOLE |
|  | COLTURE ORTIVE |
|  | AREE PRIVATE CON PRESENZA DI VERDE A VALENZA DI INTERESSE AMBIENTALE |
|  | AREE PRIVATE CON MODESTA PRESENZA DI VERDE E LIMITATA QUALITA' AMBIENTALE |
|  | AREE DI FRANGIA DEL CENTRO STORICO DEGRADATE MA RECUPERABILI CON OPERAZIONI DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE |

TIPI DI PAVIMENTAZIONE

| | |
|---|--|
|  | BATTUTO DI CEMENTO |
|  | ASFALTO |
|  | LASTRICATO IN PIETRA REGOLARE |
|  | PORFIDO POSATO AD "OPUS INCERTUM" |
|  | ACCIOTOLATO |
|  | GHIAIA |
|  | TERRA BATTUTA |
|  | GHIAIA E TERRA BATTUTA |
|  | PAVIMENTAZIONI: CERAMICHE, GRES E SIMILARI |



GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI



GRADO 1

Edifici soggetti a vincolo di tutela e conservazione



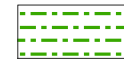
GRADO 2

Edifici soggetti a recupero conservativo finalizzato alla conservazione dell'involucro esterno, al mantenimento o recupero della tipologia costruttiva delle strutture verticali e orizzontali interne e delle tipologie distributive dell'edificio



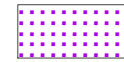
GRADO 3

Edifici storici appartenenti all'architettura minore; fabbricati che presentano incongruità o costituiscono il risultato di interventi successivi con parti tra loro non coerenti; edifici recenti non significativi o notevolmente trasformati, che mantengono la giacitura storica o la coerenza con l'impianto urbanistico



GRADO 4

Edifici recenti non coerenti con l'impianto urbanistico, fabbricati non in relazione con quanto presente nell'intorno immediato; edifici che non fanno propria la potenzialità del lotto



GRADO 5

Edifici e manufatti per i quali è prevista la demolizione perché in contrasto con i caratteri ambientali e/o costituenti superfetazioni



Perimetro PRU



Numero del PRU



Perimetro dei comparti del Nucleo di Antica Formazione



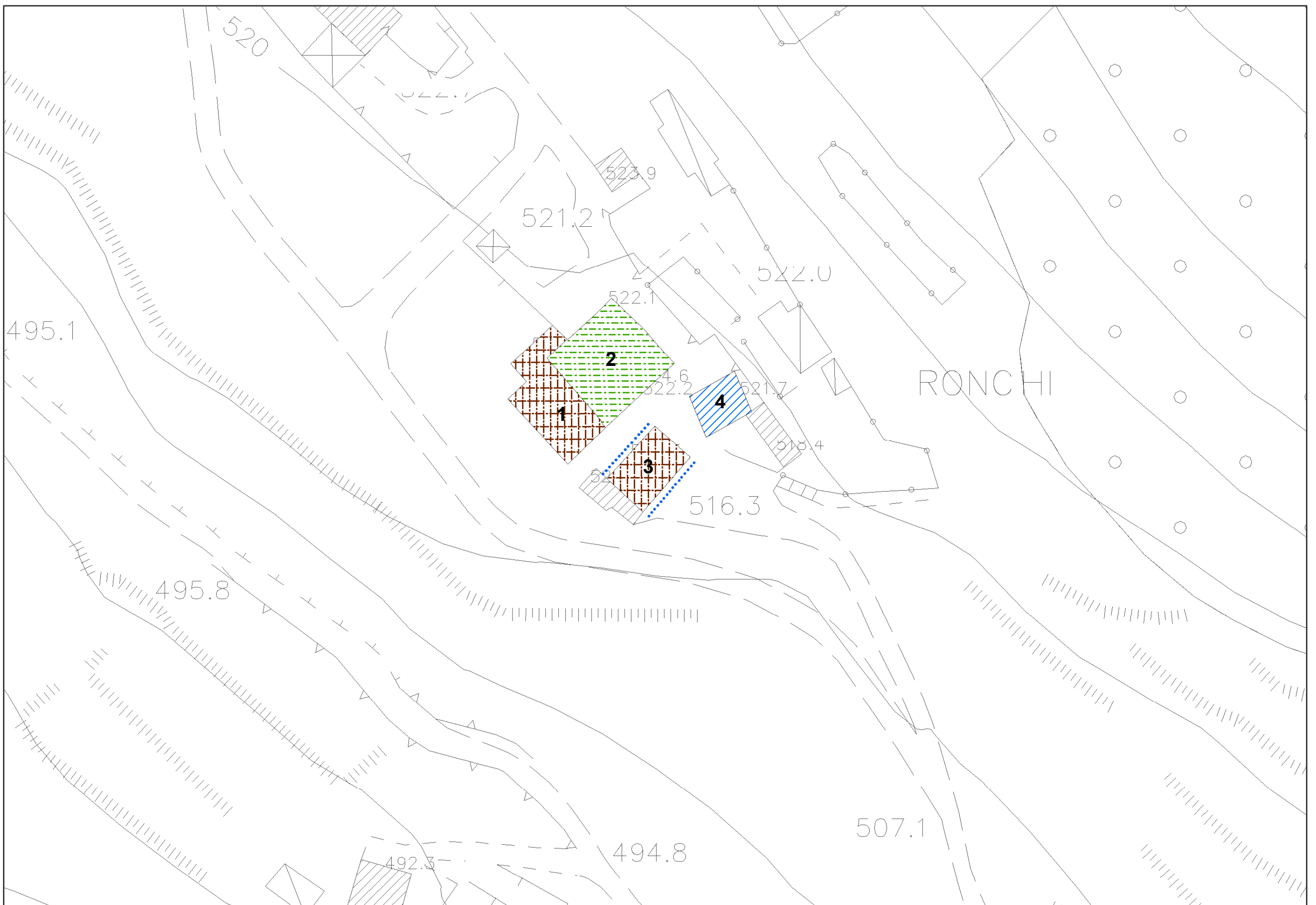
Linea blu

Mantenimento delle geometrie e dell'ordine compositivo, ridefinizione degli elementi non coerenti nella logica generale della facciata



Linea rossa

Conservazione integrale della facciata e dei suoi elementi costitutivi





Comune di Nembro
Provincia di Bergamo



Claudio Cancelli
Salvatore Aletto
Candida Mignani

- sindaco -
- segretario comunale -
- assessore territorio e lavori pubblici -



Piano di governo del territorio

Adottato D.C.C. n° 17 del 25/06/10 Approvato D.C.C. n° 40 del 02/12/10 BURL N° 8 del 23/02/11

Piano delle Regole

Variante 04

Adottato D.C.C. n° 27 del 22/05/14 Approvato D.C.C. n° 57 del 27/11/14 BURL n° 11 del 11/03/15

Schede d'inventario

13

TREVASCO SS TRINITA' RONCHI
Inventario del patrimonio edilizio dei
Nuclei di Antica Formazione

PROGETTO E COORDINAMENTO

arch. Domenico Leo

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

geom. Francesco Carrara
urb. Sara Bertuletti
geom. Manuela Seno

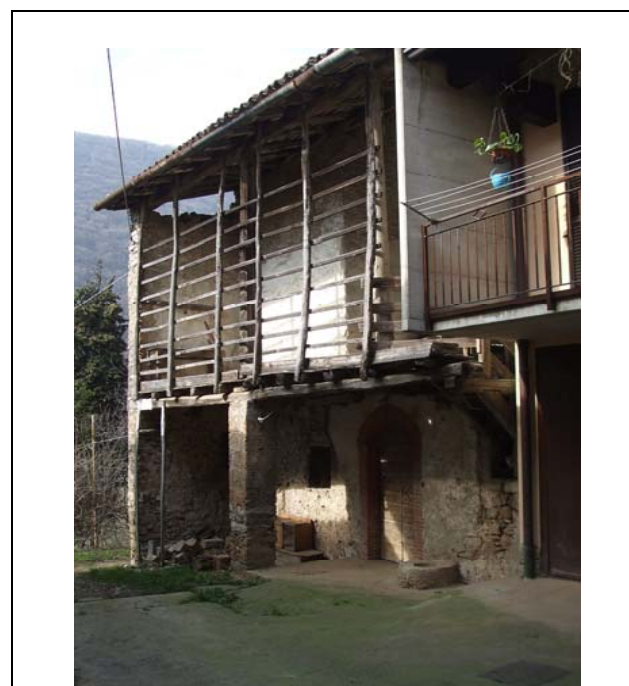
Con la collaborazione del Coordinamento dei Liberi Professionisti di Nembro

Geom. Massimiliano Barcella
Arch. Sara Carrara
Arch. Maria Masseroli
Geom. Luigi Rondi





PLANIMETRIA
Identificazione fronti ed orientamento



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
FRONTE spazi privati

DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO

Edificio a pianta rettangolare posto a lato del sentiero, composto da un piano controterra e due piani fuori terra; unità immobiliare inserita in corte nel nucleo storico di Ronchi. Struttura verticale in muratura di pietra costituita da blocchi sommariamente squadrati disposti a corsi regolari, paramento murario di buona fattura con intonaco a raso a base di calce e tracce di stilatura; tetto a due falde con travetti non squadrati e manto di copertura in coppi di laterizio; comignolo in muratura intonacata e cappello in coppi; sporto di gronda accentuato solo sulla facciata nord, in corrispondenza del loggiato. Lattoneria in lamiera zincata e pluviali in plastica. La facciata nord, verso la corte comune, presenta un porticato al piano terra cui corrisponde al piano superiore un loggiato, esteso a tutta la facciata, con graticciato in legno a doghe sottili disposte orizzontalmente. Al piano terra apertura rettangolare a sviluppo verticale con spalle e arco ribassato in mattoni; serramento in legno a tavole larghe. La facciata ovest presenta rade aperture di piccole dimensioni, di forma rettangolare a sviluppo verticale o quadrangolare. Una finestra con contorni monolitici in maiolica (sec. XIV); rappezzì con malta cementizia al piede della facciata; sulla facciata sud apertura con contorni in pietra al piano terra e antiche finestre murate al piano superiore.

GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'

GRADO 2

PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'

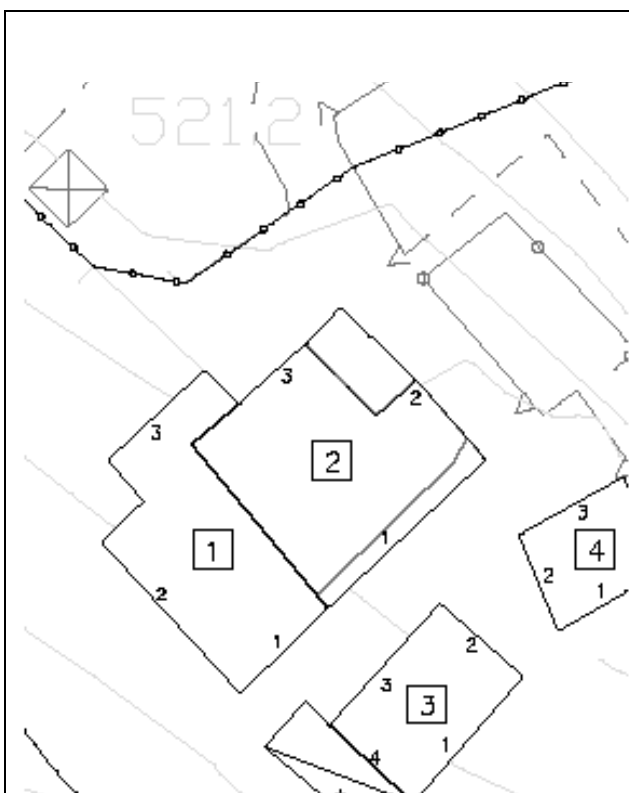
Edificio di alto interesse architettonico.
Tutti gli interventi proposti dovranno essere all'insegna del recupero della tipologia che caratterizza il complesso.
Elementi in contrasto:
Rappezzì dell'intonaco con malta cementizia e interventi sulle murature eseguiti con calcestruzzo.
E' consentito l'incremento volumetrico di cui all'art. 35.3 delle NTA solo in caso di intervento complessivo di riqualificazione del fabbricato. L'intervento di incremento volumetrico dovrà essere realizzato nelle aree esterne di pertinenza del fabbricato al fine di garantire l'integrità dell'impianto tipologico.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO

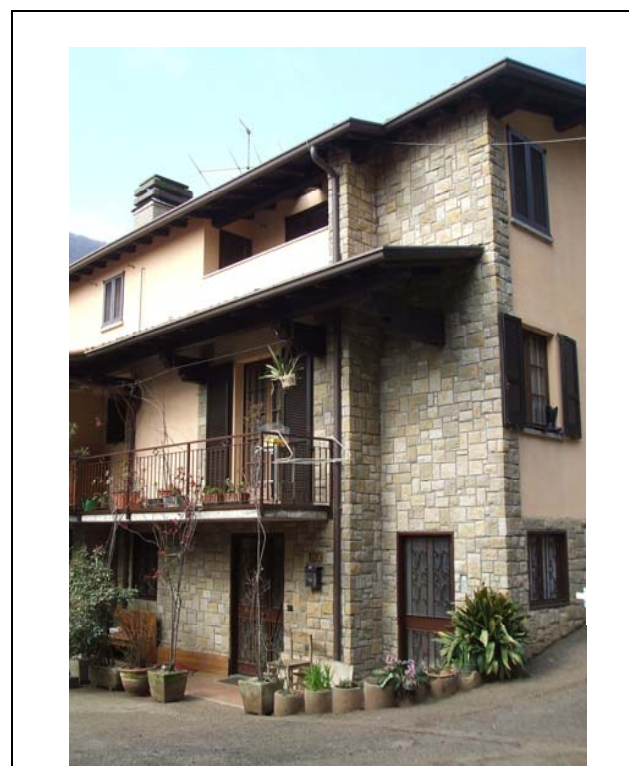
Prevedere periodiche operazioni di sfalcio dei prati per evitare l'avanzamento spontaneo del bosco e la perdita della connotazione originaria del sito.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
VISTA panoramica di contesto



PLANIMETRIA
Identificazione fronti ed orientamento



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
FRONTE spazi privati

DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO

Edificio con a pianta a "L" e ampia tettoia addossata sul lato sud, composto da tre piani fuori terra; unità immobiliare inserita nel nucleo a corte Ronchi.

La porzione verso sud dell'edificio conserva ancora alcune parti delle originaria muratura di pietra con malta di allettamento in calce; la muratura del prospetto nord è in laterizio con pilastri in calcestruzzo armato; tetto a due falde con travetti squadrati e manto di copertura in coppi di laterizio; comignoli prefabbricati in cemento; ampio abbaino in muratura con copertura a due falde in legno e coppi. Lattoneria in lamiera verniciata di notevole sviluppo.

La facciata sud, verso la corte comune, presenta al piano terra aperture di accesso alle autorimesse in lamiera zincata verniciata di colore scuro; al piano primo balcone esteso su tutta la facciata in calcestruzzo armato con barriera in ferro a disegno semplice, coperto da pensilina in legno con manto di copertura in coppi, sostenuta da grosse mensole in legno di colore scuro. Al piano superiore due terrazzi inseriti nel profilo dell'edificio e coperti dalla gronda del tetto. Ampie aperture di forma quadrangolare con serramenti e ante a scuro in legno.

Il fabbricato è separato dall'edificio adiacente da una evidente veletta in calcestruzzo armato a vista.

La tettoia sul lato sud ha tetto a due falde in legno con manto di copertura in coppi; apertura di forma rettangolare a sviluppo orizzontale con architrave e piana in pietra a sezione semplice rettangolare, profilo ad arco aggettante in pietra sopra la finestra.

GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'

GRADO 4

PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'

L'intervento di ristrutturazione ha fortemente modificato le caratteristiche architettoniche del fabbricato.

Elementi in contrasto: Balcone in calcestruzzo armato con sovrastante pensilina in legno; Serramenti in metallo di colore scuro; Intonaco cementizio colorato delle facciate; Comignoli in cemento prefabbricato; Veletta in calcestruzzo armato; Aperture di forma quadrangolare; Terrazzi rientranti al piano sottotetto.

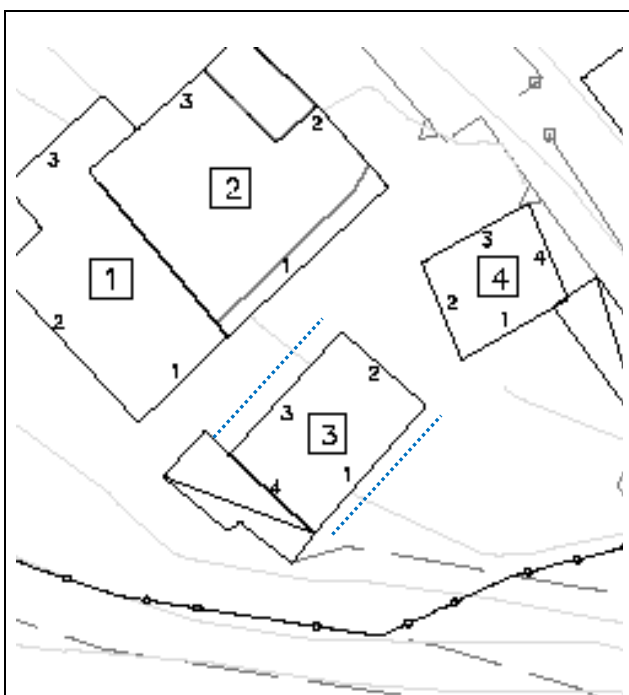
Anche la facciata a nord, pur mantenendo alcune porzioni della originaria muratura in pietra, è stata stravolta dai recenti interventi edili, in particolare: la realizzazione dell'abbaino, la modifica delle aperture e la tettoia che presenta forme e proporzioni inadeguate.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO

Prevedere periodiche operazioni di sfalcio dei prati e la sistemazione degli spazi esterni con materiali appropriati



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
VISTA panoramica di contesto



PLANIMETRIA
Identificazione fronti ed orientamento



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
FRONTE spazi privati

DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO

Edificio a pianta rettangolare, composto da piano terra, primo e sottotetto, con fabbricati accessori sul lato sud-ovest; il fabbricato presenta altezze differenti.
L'edificio ha struttura verticale in muratura di pietra costituita da blocchi di pietra squadrati disposti a corsi regolari con malta di allettamento in calce; tetto a due falde con travetti non squadrati; sporto di gronda accentuato sui lati maggiori; manto di copertura in coppi di laterizio; comignolo in muratura.
Il paramento murario nei punti in qui è visibile, è di buona fattura e conserva tracce di aperture murate con contorni monolitici. Sulla facciata sud stemma nobiliare in marmo.
La facciata sud presenta una scaletta a due rampe in muratura che accede al ballatoio in calcestruzzo armato del piano primo; aperture di piccole dimensioni con contorni in muratura intonacata e tinteggiata. Parte della facciata è stata rivestita con intonaco civile cementizio.
Sul lato sud-ovest del fabbricato principale, due fabbricati accessori, addossati all'edificio, realizzati in muratura e legno, tetto a falda unica con manto in coppi.

GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'

GRADO 2
Linea blu sui fronti interni

PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'

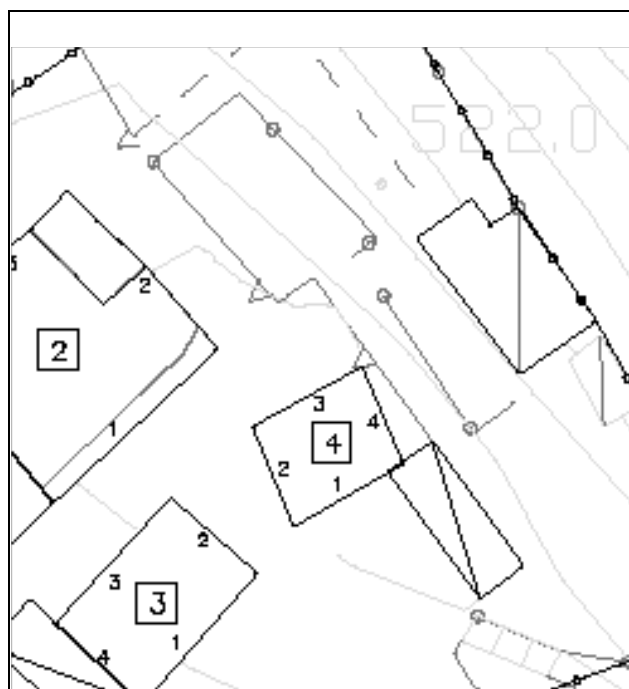
Elementi in contrasto:
Scala esterna e balcone in calcestruzzo armato con barriera in ferro a disegno improprio;
Serramenti in metallo;
Rivestimento delle murature con intonaco cementizio.
Per i fabbricati accessori sul lato minore sud-ovest si prevede una ricomposizione complessiva dei volumi con particolare attenzione alle caratteristiche dimensionali e costruttive e con l'impiego di forme, tecniche costruttive e materiali adeguate al contesto.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO

Prevedere la sistemazione del cortile con materiali adeguati al contesto.
Prevedere periodiche operazioni di sfalcio delle aree a prato per evitare l'avanzamento spontaneo del bosco e la perdita della connotazione originaria del sito.
Prevedere interventi di sistemazione delle scarpate a monte della strada di accesso al fondo.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
VISTA panoramica di contesto



PLANIMETRIA
Identificazione fronti ed orientamento



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
FRONTE spazi privati



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
VISTA panoramica di contesto

DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO

Edificio a pianta rettangolare composto da due piani fuori terra con diversi corpi di fabbrica accessori, di ampie dimensioni, sul lato est; unità immobiliare inserita in corte comune, nel nucleo storico denominato Ronchi.

Struttura verticale in muratura di pietra con intonaco in malta cementizia non tinteggiato che ricopre quasi interamente il paramento murario ad eccezione dei cantonali e di radi inserti murari lasciati a vista; tetto asimmetrico a due falde con travetti non squadri e manto di copertura in coppi di laterizio; comignolo prefabbricato in cemento. Lattoneria in lamiera verniciata. Sporto di gronda non accentuato.

La facciata sud presenta un balconcino in calcestruzzo armato con barriera in ferro a fasce metalliche orizzontali. Aperture di forma e dimensioni differenti con ante a scuro in legno.

Sul lato sud autorimessa controterra con tetto a falda unica in legno e manto di copertura in coppi.

A est del fabbricato fabbricati accessori a pianta rettangolare, in linea, ad un piano fuori terra, realizzati con materiale di recupero: legno, lamiera ondulata di materiale plastico e lamiera zincata.

GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'

GRADO 3

PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'

Errori formali: Intonaco cementizio non colorato delle facciate con inserti in pietra a vista; Comignoli in cemento prefabbricati; Balconcino in calcestruzzo armato.

Per i fabbricati accessori si propone un intervento complessivo di riqualificazione che preveda l'accorpamento dei volumi, l'impiego forme, proporzioni, materiali e tecniche costruttive adeguate al contesto.

E' consentito l'incremento volumetrico cui all'art. 35.3 delle NTA solo in caso di intervento complessivo di riqualificazione del fabbricato.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO

Le aree esterne e le recinzioni dovranno essere realizzate con materiali adeguati. Prevedere la sostituzione delle essenze esotiche con essenze autoctone.