



# COMUNE DI NEMBRO

## Provincia di Bergamo

# NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## L.R. n. 12 del 11/03/2005

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. ....

Controdedotto alle osservazioni del Consiglio Comunale con delibera n. ....

Il Sindaco Gianfranco Ravasio

Il Segretario comunale Dott.ssa Alessandra Locatelli

## PIANO DELLE REGOLE

# PR 08b

## INVENTARIO DEL PATRIMONIO EDILIZIO NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: TREVASCO

data: maggio 2024

<b>Responsabile del procedimento:</b>	arch. Paola Fabbietti
<b>Progetto:</b>	ing. Dario Vanetti UrbanStudio STP s.r.l.
<b>Valutazione Ambientale Strategica:</b>	arch. Alessandro Oliveri - redattore arch. Paola Fabbietti - autorità procedente arch. Mariagiovanna Giudici - autorità competente
<b>Gruppo di lavoro:</b>	Ufficio Gestione del Territorio - Comune di Nembro ing. Elena Surini Patrizia Usubelli



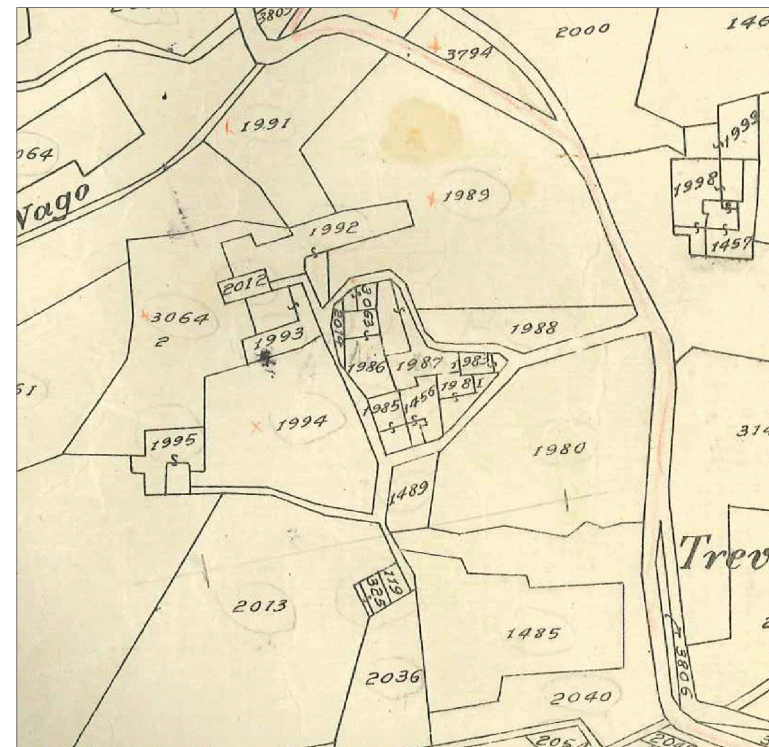
Via Pitteri, 10  
20134 Milano  
tel: 02 39439717 fax: 1782714281  
e.mail: info@urbanstudio.it  
www.urbanstudio.it

Antonio De Mitri pianificatore territoriale  
Rebecca Del Barga ingegnere  
Edoardo Garbagnati architetto  
Matteo Manenti pianificatore territoriale

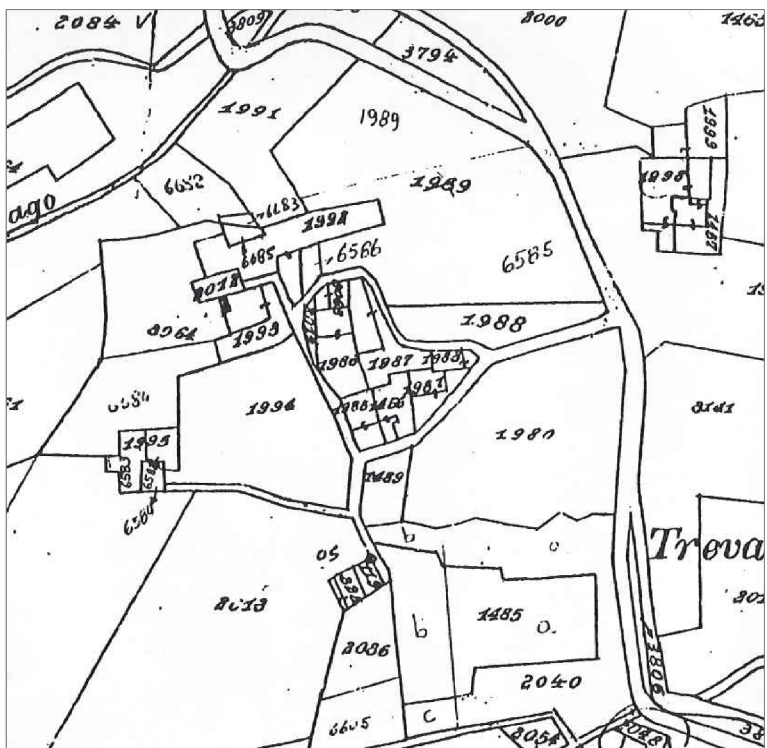
Maurizio Rini pianificatore territoriale  
Luca Ripoldi pianificatore territoriale  
Walter Villa architetto



ESTRATTO CATASTO AUSTRO ITALIANO - ANNO 1842



ESTRATTO CATASTO CESSATE CANAPINE - ANNO 1903

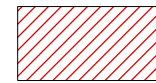


ESTRATTO CATASTO - ANNO 1970



ESTRATTO CATASTO ATTUALE - ANNO 2009

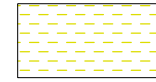
## TAV. 2 ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI URBANE



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



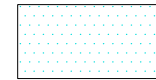
EDIFICATO DI INTERESSE STORICO DOCUMENTATO MODIFICATOSI MORFOLOGICAMENTE PER INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E/O AMPLIAMENTO



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



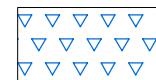
EDIFICATO MODIFICATO ED ALTERATO PLANIVOLUMETRICAMENTE CON PERCEZIONE DIFFORME DAL CONTESTO DI ANTICA FORMAZIONE



EDIFICAZIONE RECENTE

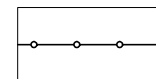


EDIFICAZIONE DOCUMENTATA NEL CATASTO AUSTRO-ITALIANO DEMOLIZIONI AVVENUTE

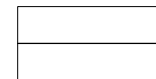


EDIFICAZIONE NON DOCUMENTATA NEI CATASTI STORICI 1850-1903 E ASCRIVIBILE ALLA PRIMA META' DEL XX SECOLO

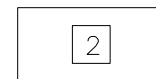
## TAV. 2 INDIVIDUAZIONE UNITA' EDILIZIE E NUMERAZIONE FRONTI



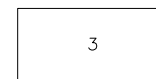
PERIMETRO NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE



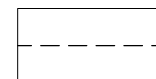
PERIMETRO UNITA' EDILIZIA DI RILEVAMENTO



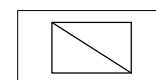
NUMERAZIONE UNITA' EDILIZIA DI RILEVAMENTO



NUMERAZIONE FRONTI



PORTICATI ED ANDRONI

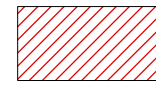


ACCESSORI

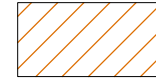


TREVASCO SAN VITO - TAV. 2 - INDIVIDUAZIONE UNITA' EDILIZIE E NUMERAZIONE FRONTI - ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI URBANE -

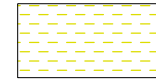
### TAV. 3 STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI



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



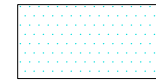
EDIFICI CHE EVIDENZIANO DEGRADO E/O ALTERAZIONI  
RIFERIBILI AGLI ELEMENTI DI COMPLETAMENTO E DI FINITURA



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

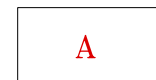


EDIFICI IN GRAVI CONDIZIONI GENERALI DI DEGRADO



EDIFICI IN STATO DI CROLLO – RUDERI

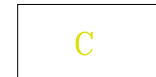
### TAV. 3 STATO DI CONSERVAZIONE DELLE FACCIATE



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



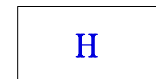
FACCIATE CHE PRESENTANO PORZIONI INCOMPLETE E/O IN CONTRASTO:  
LUCI EVIDENTI, TAMPONAMENTI, TINTEGGIATURE, ECC.



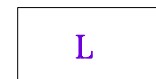
FACCIATE CHE EVIDENZIANO DEGRADO DIFFUSO CON NECESSITA'  
DI INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO STATICO



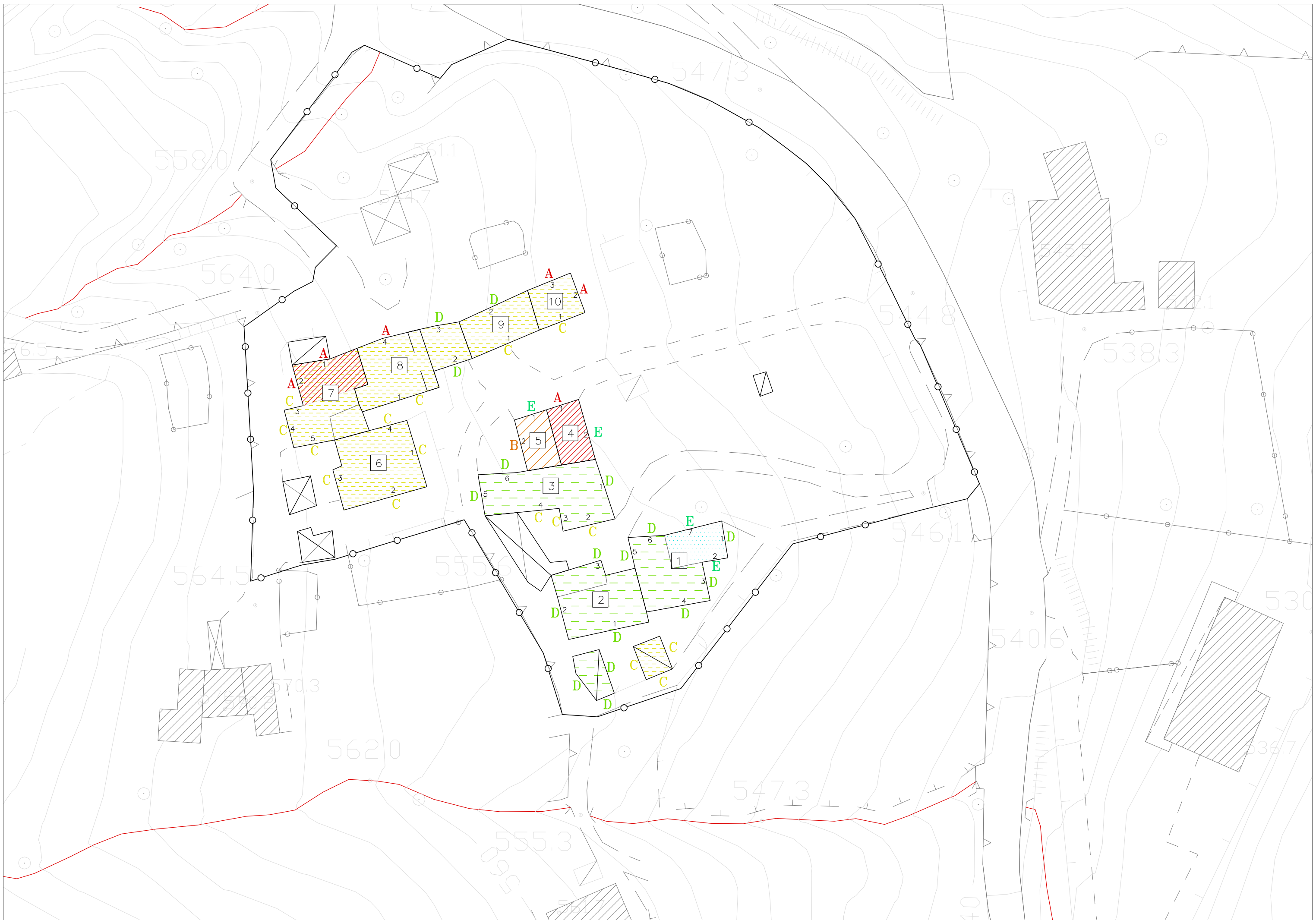
FACCIATE IN GRAVI CONDIZIONI GENERALI DI DEGRADO



FACCIATE IN STATO DI CROLLO



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



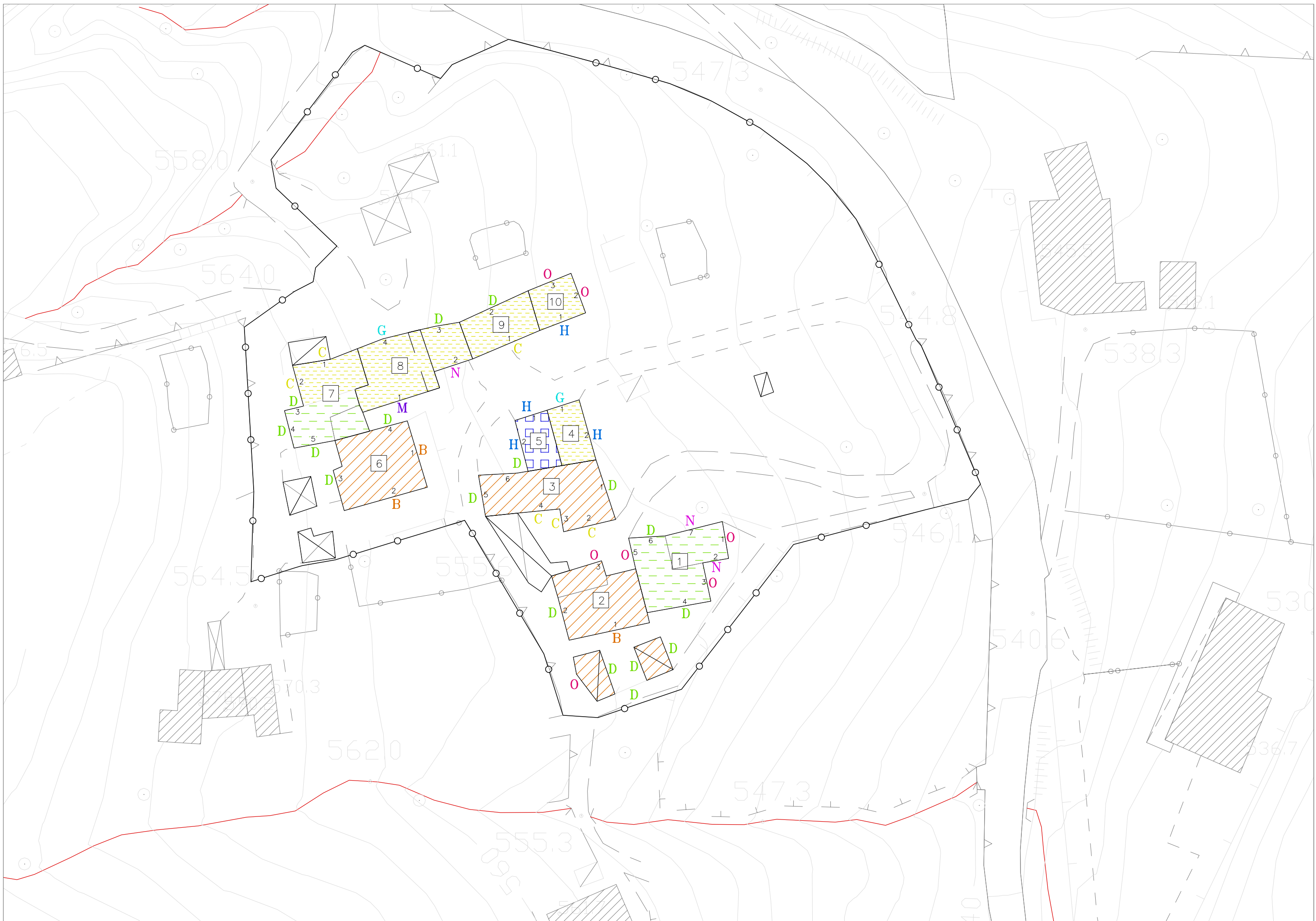
TREVASCO SAN VITO - TAV. 3 - STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE FACCIATE -

## 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



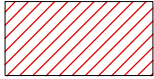
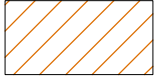






## TAV. 5 ANALISI DEGLI SPAZI SCOPERTI

### GIUDIZIO SULLE CORTI

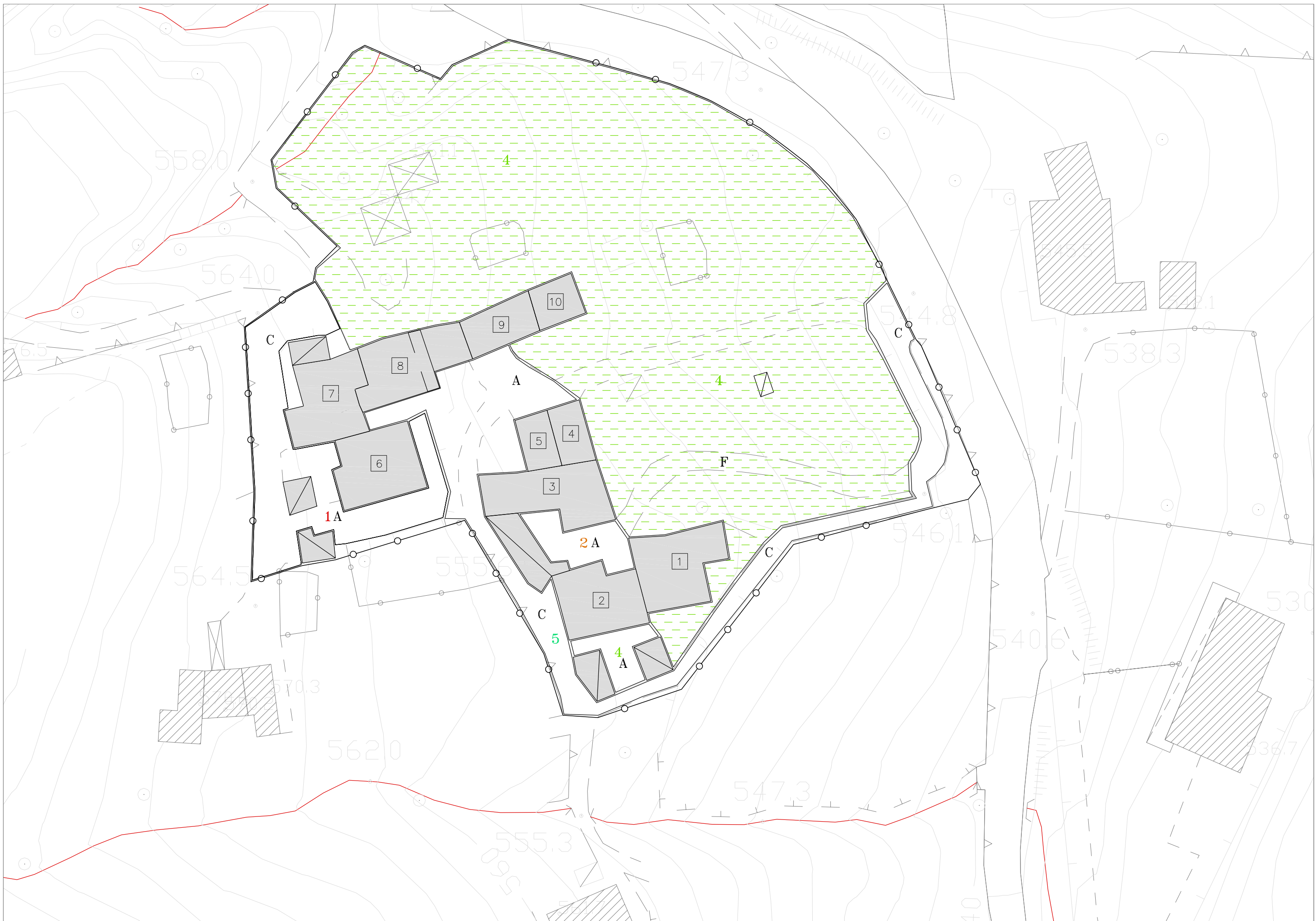
1	AREE O CORTI CHE PER CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE SONO IN SINTONIA CON LE FACCIATE DEI RISPETTIVI EDIFICI EMERGENTI E/O SIGNIFICATIVI
2	AREE O CORTI CHE EVIDENZIANO CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE IN UN CONTESTO DI FACCIATE INTERNE DEGRADATE E/O ALTERATE
3	AREE O CORTI CHE EVIDENZIANO CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE IN UN CONTESTO DI FACCIATE INTERNE OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI
4	AREE O CORTI CHE EVIDENZIANO CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO AMBIENTALE IN PRESENZA DI DIFFUSE SUPERFETAZIONI
5	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
6	AREE O CORTI PRIVE DI CONNOTAZIONI ARCHITETTONICHE DI PARTICOLARE INTERESSE E CON DEBOLE PERCEZIONE DEI CARATTERI TIPICI DELL'EDILIZIA DI ANTICA FORMAZIONE
7	AREE O CORTI PRIVE DEI CARATTERI TIPICI DELL'EDILIZIA DI ANTICA FORMAZIONE ANCHE PER LA PRESENZA DI EDIFICI RECENTI O DI UN CONTESTO ALTERATO
8	AREE O CORTI OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI CON PERMANENZA DI SUPERFETAZIONI

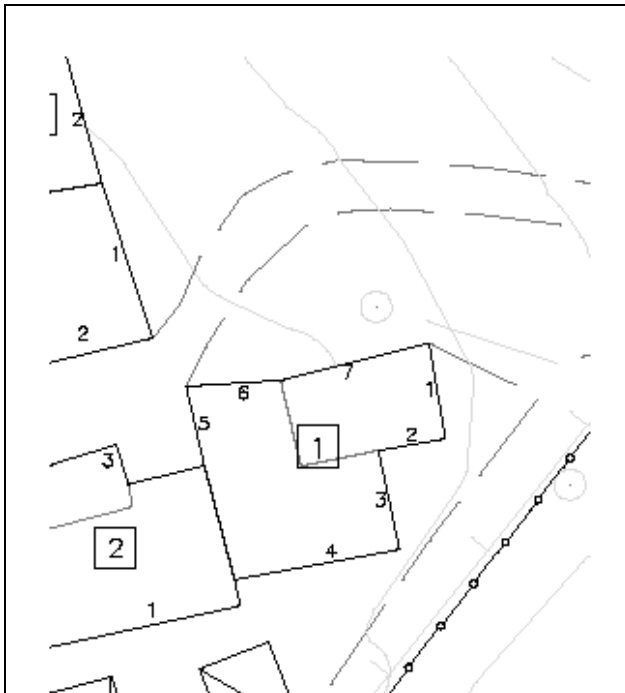
### SISTEMA DEL VERDE

	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

A	BATTUTO DI CEMENTO
B	ASFALTO
C	LASTRICATO IN PIETRA REGOLARE
D	PORFIDO POSATO AD "OPUS INCERTUM"
E	ACCIOTOLATO
F	GHIAIA
G	TERRA BATTUTA
H	GHIAIA E TERRA BATTUTA
L	PAVIMENTAZIONI: CERAMICHE, GRES E SIMILARI





**PLANIMETRIA**  
Identificazione fronti ed orientamento



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi pubblici

**DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Edificio principale a pianta rettangolare composto da tre piani fuori terra con corpo di fabbrica minore addossato sul lato est, realizzato per edificazione successiva ma comunque di antica formazione.  
 Struttura verticale in muratura costituita da blocchi di pietra non squadrati disposti a corsi irregolari; facciata sud rivestita con intonaco a base di calce.  
 Tetto a due falde con linea di colmo parallela al pendio, orditura in legname non squadrato e manto di copertura in coppi di laterizio; sporto di gronda poco accentuato sui lati minori.  
 La facciata sud, semplice e simmetrica, presenta un balcone al piano primo con struttura in calcestruzzo armato e barriera a disegno semplice in legno; al piano secondo balconcino centrale in legno; aperture di piccole dimensioni con architravi in legno, spalle in muratura intonacata, ante a scuro in legno. Porta di ingresso con arco a tutto sesto in muratura intonacata, serramento in legno e rostra in ferro.  
 Il corpo di fabbrica minore presenta caratteristiche costruttive simili al primo ma è in condizioni strutturali peggiori: le pareti sud ed est presentano evidenti segni di cedimenti. Aperture solo sulla facciata sud.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

GRADO 2

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

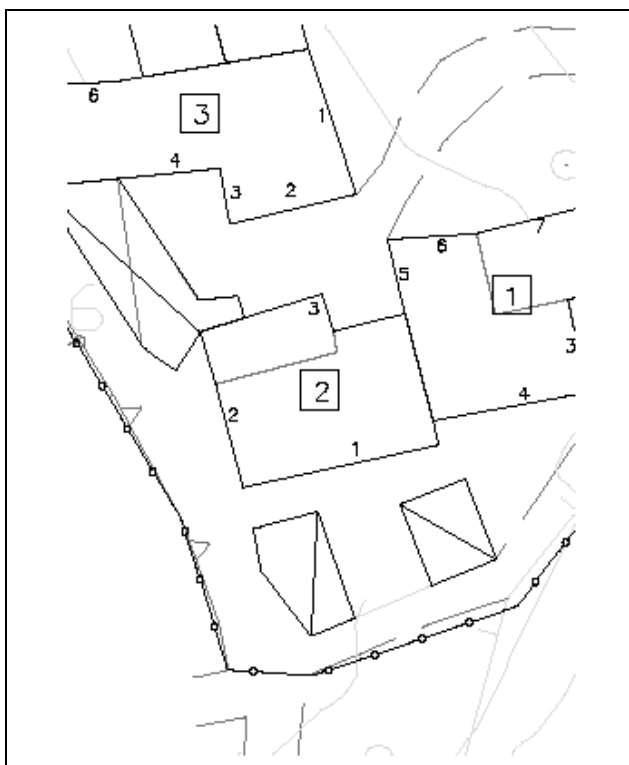
Un eventuale intervento di riqualificazione e ricomposizione dei volumi e della facciata deve essere preceduto da uno studio storico-tipologico che individui le linee di indirizzo progettuale e dovrà essere sottoposto ad un attento esame di compatibilità ambientale.  
 Elementi in contrasto:  
 Balcone in calcestruzzo armato con barriera in legno a disegno improprio;  
 Rappezzi dell'intonaco con malta cementizia;

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

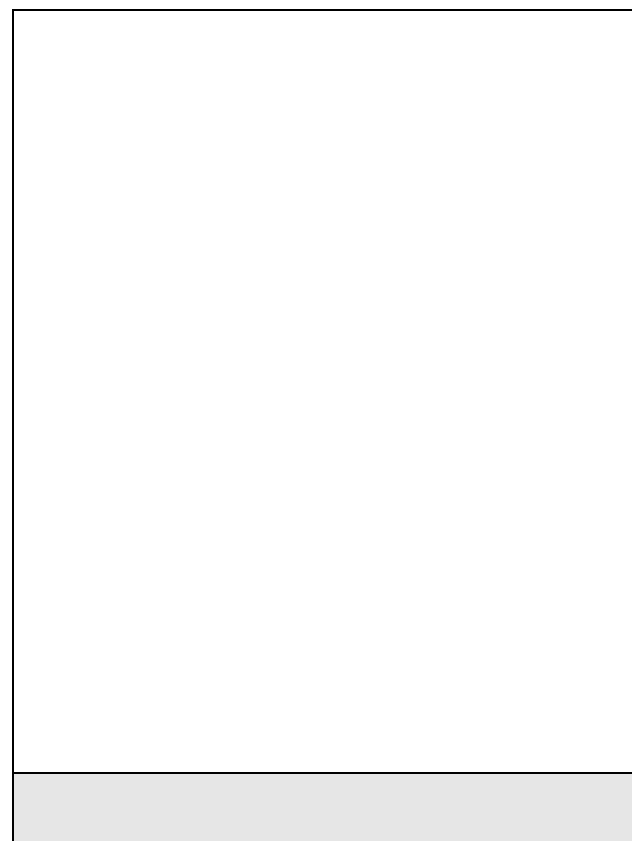
Eliminare tratto di percorso privato unificandolo alla strada pubblica.  
 Valorizzare l'antico percorso pedonale sul lato nord pavimentato in ciotoli.



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
VISTA panoramica di contesto



**PLANIMETRIA**  
Identificazione fronti ed orientamento



**DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Edificio a pianta rettangolare composto da tre piani fuori terra; due corpi di fabbrica minori, ad un piano, delimitano i lati minori del cortile rettangolare posto sul lato sud dell'edificio.  
 Struttura verticale in muratura costituita da blocchi di pietra non squadrate disposti a corsi irregolari; intonaco a base di calce sulla facciata sud, verso il cortile;  
 Tetto a due falde con linea di colmo parallela al pendio; orditura del tetto in legname non squadrate e manto di copertura in coppi di laterizio; gronda sporgente sulla facciata sud mentre è ridotta sugli altri lati. Il prospetto sud è caratterizzato da due balconi in legno, lunghi quanto la facciata, con montanti collegati al tetto e sottili traverse orizzontali in legno. In corrispondenza dell'angolo nord del balcone scala esterna in muratura, di recente realizzazione, delimitata da pareti in muratura.  
 Facciata ovest con grande apertura di accesso al fienile al piano secondo con serramento in legno, spalle in mattoni; al piano terra piccola apertura quadrangolare con architrave in legno, inferriata a maglie strette;  
 Il cortile sul lato sud è pavimentato in calcestruzzo ed è stato diviso in due parti corrispondenti alle diverse proprietà immobiliari; la corte è conclusa sul lato sud da un alto muro in pietra nel quale si aprono due portoni con spalle e arco in pietra maiolica; blocchi in pietra squadrate e lavorati; il portone a sinistra presenta un serramento in legno a tavole larghe orizzontali con chiodi ribattuti mentre l'apertura di destra è chiusa con cancello in ferro a disegno semplice, barre verticali con borchie in ghisa. Entrambe le aperture sono protette da tettoie in legno con manto di copertura in coppi.  
 I due fabbricati accessori situati ai lati del cortile hanno pianta rettangolare, struttura in muratura di pietra e tetto in legno con manto in coppi.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

GRADO 2

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

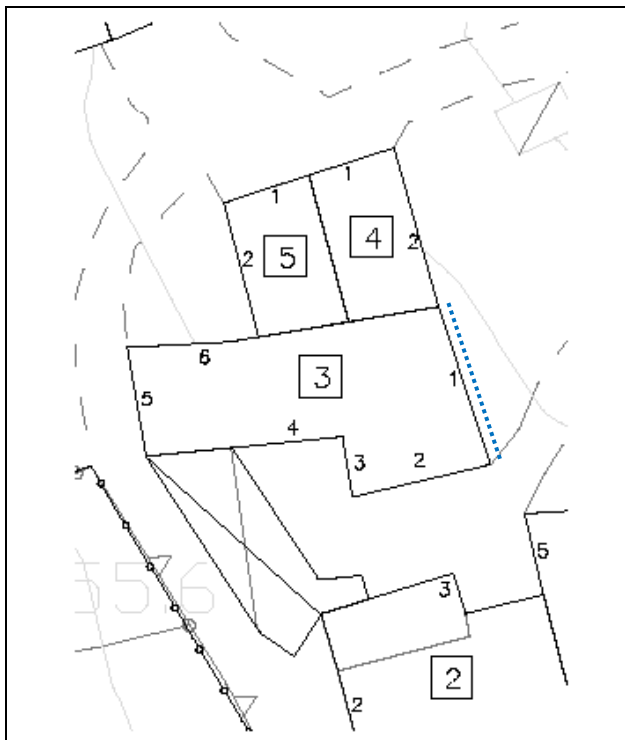
Edificio di alto valore architettonico per il quale si propone la conservazione ed il restauro delle strutture esistenti; il fabbricato conserva quasi inalterate le caratteristiche architettoniche originarie, ad eccezione della scala di accesso al ballatoio in corrispondenza dell'angolo sud-est, parzialmente delimitata da muratura, per la quale si propone un intervento di riqualificazione con la rimozione delle eventuali superfetazioni.  
 Un eventuale intervento di riqualificazione e ricomposizione dei volumi e della facciata deve essere preceduto da uno studio storico-tipologico che individui le linee di indirizzo progettuale e dovrà essere sottoposto ad un attento esame di compatibilità ambientale.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

Prevedere la sistemazione del cortile con materiali adeguati.



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
VISTA panoramica di contesto



**PLANIMETRIA**  
Identificazione fronti ed orientamento



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi privati

**DESCRIZIONE DELL'UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Edificio con pianta a "L", corte interna delimitata da alti muri in pietra, realizzato per edificazioni successive ma comunque di antica formazione, su tre piani: controterra, primo e secondo.

Struttura verticale in muratura costituita da blocchi di pietra non squadriati disposti a corsi irregolari; intonaco a raso con malta a base di calce, i cantonali sono in blocchi lavorati e squadriati; le facciate interne ed una porzione della facciata est sono rivestite parzialmente con intonaco a base di calce. Tetto a due falde con linea di colmo parallela al pendio, orditura del tetto in legname non squadriato (con utilizzo di legname di recupero) e manto di copertura in coppi di laterizio; gronda poco sporgente ad eccezione del prospetto interno. Il prospetto interno, verso la corte, presenta due balconi in calcestruzzo con montanti collegati al tetto e barriera in legno; aperture di piccole dimensioni, a sviluppo verticale con serramenti in legno; la facciata ovest conserva una apertura murata con contorni in pietra (sec. XIV) e arco a tutto sesto in pietra maiolica; al piano superiore aperture in rottura con spalle in mattoni.

La facciata sud è di ampie dimensioni, con copertura a capanna e presenta rade aperture di piccole dimensioni: le finestre hanno architravi in legno, inferriate in ferro di foggia diversa (quella al secondo piano è a barre incrociate a maglie strette); al piano terra presenta tracce dell'intonaco originario in calce.

Nel muro in pietra che delimita il cortile, sul lato ovest vi sono due aperture: la prima è recente, con architrave in calcestruzzo e serramento in legno verniciato; la seconda presenta un arco leggermente ogivale con contorno in pietra, serramento a tavole larghe in legno di castagno; copertura dell'ingresso con tetto a due falde in legno e manto in coppi;

Sul lato interno del muro sono addossate tettoie in legno e materiale di recupero (copertura in lastre ondulate di fibrocemento).

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

GRADO 2  
Linea blu su facciata 1

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

Il fabbricato è stato oggetto negli anni passati di interventi edilizi impropri che hanno modificato soprattutto le facciate interne.

Elementi in contrasto: Balconi calcestruzzo armato; Rivestimento con intonaco cementizio.

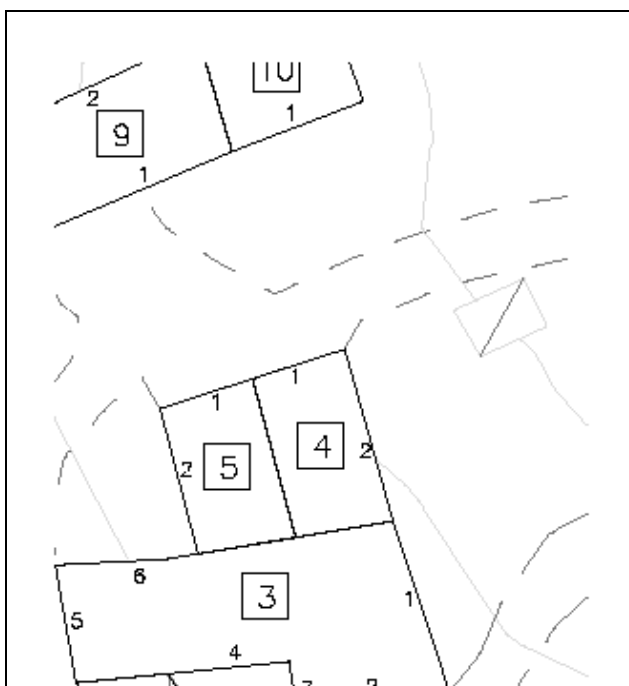
Un eventuale intervento di recupero e ricomposizione della facciata interna deve essere preceduto da indagini preliminari non distruttive e da uno studio storico-tipologico che individui le linee di indirizzo progettuale. Per gli edifici accessori situati sul lato ovest e all'interno della corte si propone un intervento complessivo che preveda l'uso di forme, proporzioni tecniche costruttive e materiali adeguati al contesto.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

E' opportuna la predisposizione di uno studio di dettaglio che preveda la sistemazione e razionalizzazione degli spazi aperti e dei percorsi carrali e pedonali.



**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 un piano terra, piano primo e basso sottotetto; inserito in cortina edilizia irregolare;  
 Tetto a due falde con linea di colmo e di gronda parallele alla linea di pendenza, orditura di copertura con travi e travetti tondi, sporto di gronda accentuato e manto di copertura in coppi di laterizio. Lattoneria in rame.  
 Struttura verticale in laterizio con paramento murario in pietra costituito da blocchi non squadri disposti irregolarmente e stilatura sottopiano in malta cementizia; la tessitura muraria è realizzata con blocchi e grosse lastre disposti con la dimensione maggiore a vista, in verticale; con queste modalità costruttive la pietra non ha funzioni strutturali e portanti ma appare come un rivestimento. architravi delle aperture sono in pietra a profilo semplice. Aperture di forma rettangolare di grandi dimensioni con spalle in mattoni.  
 Sulla facciata ovest al piano terra apertura di forma rettangolare a sviluppo orizzontale con arco a sesto ribassato in pietra; al piano superiore è in corso la realizzazione di un balcone in legno.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

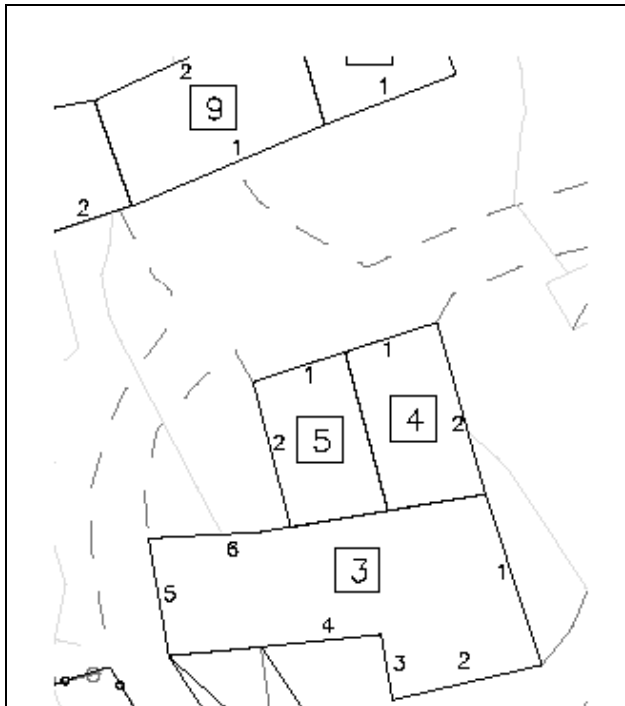
GRADO 3

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

Errori formali:  
 Aperture di forma impropria  
 Paramento murario realizzato con modalità improprie;

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

E' opportuna la predisposizione di uno studio di dettaglio che preveda la sistemazione e razionalizzazione degli spazi aperti e dei percorsi carrali e pedonali.



**PLANIMETRIA**  
Identificazione fronti ed orientamento



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi privati

**DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Edificio a pianta rettangolare inserito in cortina edilizia irregolare, composto da un piano controterra e un piano fuori terra; Tetto a falda unica in calcestruzzo armato a vista, sporto di gronda poco accentuato sul lato ovest e manto di copertura in coppi di laterizio. Lattoneria in lamiera zincata; comignoli in acciaio inox.

Struttura verticale in laterizio con paramento murario in pietra costituito da blocchi non squadri disposti irregolarmente e stilatura sottopiano in malta cementizia; la tessitura muraria è realizzata con blocchi e grosse lastre disposti con la dimensione maggiore a vista, in verticale; con queste modalità costruttive la pietra non ha funzioni strutturali e portanti ma appare come un rivestimento. In corrispondenza della facciata nord la muratura del piano primo è aggettante rispetto alla muratura del piano terra.

L'accesso al piano primo è garantito da una scaletta esterna a rampa unica in calcestruzzo armato situata sulla facciata nord. Sopra la porta di ingresso piccola tettoia a due falde con esile struttura in legno. La facciata ovest presenta un balcone al primo piano in calcestruzzo armato con barriera in ferro a disegno semplice; aperture di grandi dimensioni con serramento scorrevole al piano primo e serramento di recupero al piano terra. Sul balcone box in lamiera per l'alloggiamento della centrale termica. Al piano controterra aperture di forma rettangolare a sviluppo orizzontale.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

GRADO 3

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

Il fabbricato è realizzato con modalità costruttive estranee al contesto e denota una carente attenzione progettuale; anche l'uso di materiali tradizionali, come la pietra, non è sufficiente a garantire un risultato soddisfacente se non congiunto all'uso di tecniche costruttive idonee.

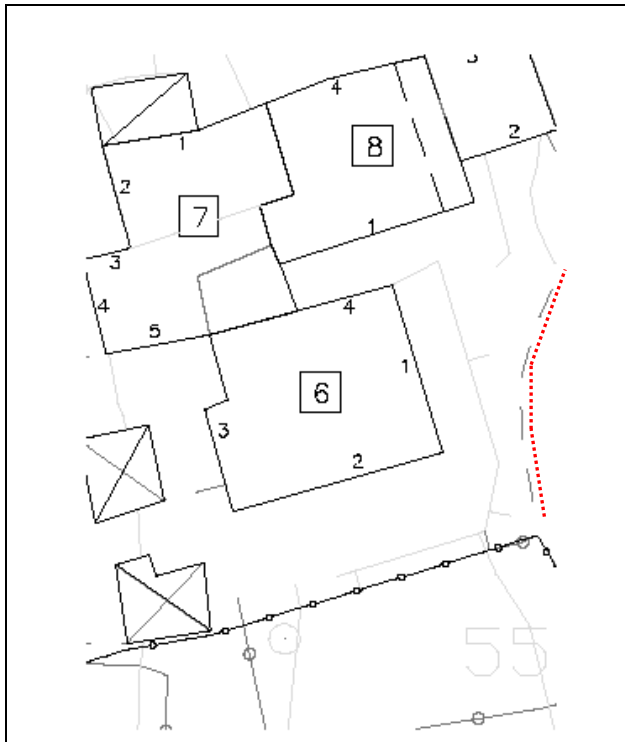
Elementi in contrasto: Tetto in calcestruzzo armato; Balconi in calcestruzzo armato; Aperture di forma rettangolare a sviluppo orizzontale; Serramenti di recupero o con ante scorrevoli; finitura superficiale dei serramenti con vernice chiara lucida; Aggetto della muratura sul lato nord; Vano tecnico esterno alla facciata; Comignoli in acciaio inox.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

E' opportuna la predisposizione di uno studio di dettaglio che preveda la sistemazione e razionalizzazione degli spazi aperti e dei percorsi carrali e pedonali.



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi pubblici



**PLANIMETRIA**  
Identificazione fronti ed orientamento



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi privati

**DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Edificio con pianta a "L", composto da piano terra, piano primo e secondo; corpi di fabbrica accessori sui lati ovest e sud.

Tetto a padiglione, orditura di copertura in legno, sporto di gronda molto accentuato sui lati est e sud, in corrispondenza del balcone-ballatoio; manto di copertura in coppi di laterizio; comignoli in mattoni con cappello in coppi; il comignolo sulla falda nord, di splendida fattura, ha struttura in mattoni intonacati, aperture con mattoni incrociati, cornice terminale a profilo arcuato e cappello in coppi.

Struttura verticale in muratura di pietra costituita da blocchi non squadri disposti a corsi irregolari; le facciate sud ed est sono rivestite con intonaco in malta a base di calce, di colore bianco; in corrispondenza dei cantonali le caratteristiche bugnature dipinte di colore grigio. Le facciate sud ed est sono caratterizzate da un pregevole ballatoio in legno, posto al primo piano; il parapetto del lato sud è costituito oltre che dai montanti collegati al tetto da sottili doghe orizzontali, per l'essiccazione del mais; il lato a est è arricchito da un parapetto in legno a doghe verticali sagomate.

Aperture del piano terra e del primo piano di forma rettangolare a sviluppo verticale con contorni in pietra a sezione semplice, protette da grate metalliche ad aste incrociate; le aperture del sottotetto sono di forma quadrangolare, con profili dipinti sull'intonaco; due piccole aperture sulla facciata est di forma ellittica, con profilo dipinto.

Le facciate rivolte a ovest, più semplici, presentano il paramento murario a vista, tracce di intonaco a base di calce; aperture di piccole dimensioni con contorni in maiolica a sezione semplice e grate metalliche.

Adiacenti al lato ovest tre corpi di fabbrica accessori, a pianta rettangolare, realizzati in lamiera e materiali di recupero.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

**GRADO 2**  
Linea rossa sul muro di confine

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

Il fabbricato, di grande interesse ambientale e tipologico, necessita di un attento intervento di restauro che preveda la conservazione e la valorizzazione dell'intero organismo architettonico. Per i fabbricati accessori sul lato ovest si propone un intervento di riqualificazione che preveda l'accorpamento dei volumi, l'uso di forme, proporzioni, tecniche costruttive e materiali adeguati al contesto. La localizzazione definitiva dei volumi dovrà essere valutata in modo attento in modo da non compromettere la visione dell'edificio principale.

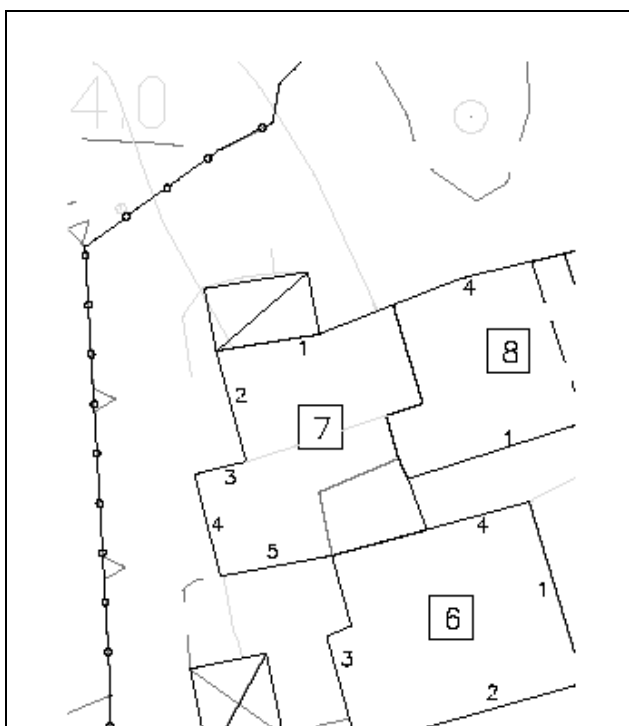
**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

Prevedere la sistemazione degli spazi esterni con tecniche e materiali adeguati al contesto. E' opportuna la redazione di uno studio urbanistico di dettaglio che preveda la razionalizzazione e sistemazione degli spazi esterni e dei percorsi del nucleo di San Vito.



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
VISTA panoramica di contesto





**PLANIMETRIA**  
Identificazione fronti ed orientamento



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi pubblici



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
VISTA panoramica di contesto

**DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Edificio a pianta rettangolare irregolare, inserito nel nucleo antico di San Vito, composto da un piano controterra e due piani fuori terra; Tetto a due falde con linea di colmo parallela al pendio; struttura in legno, manto di copertura in coppi; comignoli di foggia tradizionale in laterizio con cappello in coppi.  
 Struttura verticale in muratura di pietra costituita da blocchi di pietra non squadriati disposti a corsi irregolari ed evidente; stilatura sottopiano in malta cementizia;  
 La porzione di fabbricato situata a sud-est, ad uso residenziale, è stata recentemente ristrutturata; Aperture di piccole dimensioni, di forma quadrangolare con serramenti in legno; porta di accesso sul lato nord con arco e doppia corona in mattoni.  
 La porzione di fabbricato sul lato sud-est, non ancora ristrutturata, presenta il paramento originario in pietra con tracce di intonaco a base di calce, aperture con architravi in legno e spalle in mattoni.  
 Sul lato ovest autorimessa parzialmente interrata con copertura a terrazza, gronda in calcestruzzo armato, con sovrastante parapetto rustico in legno.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

GRADO 2

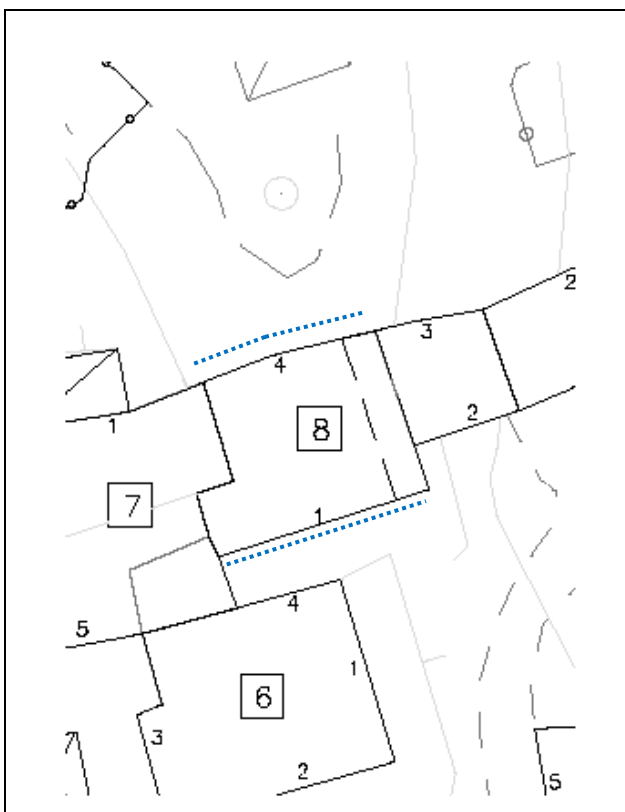
**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

Eventuali nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dei caratteri tipologici e formali dell'edificio e del contesto.

Errori formali:  
 Parapetto rustico in legno e gronda in calcestruzzo armato della autorimessa;  
 Elementi in contrasto:  
 Stilatura del paramento murario con malta cementizia

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

E' opportuna la predisposizione di uno studio di riqualificazione e razionalizzazione degli spazi esterni e dei percorsi pedonali e carrali.



**PLANIMETRIA**  
Identificazione fronti ed orientamento



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi privati



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi privati

**DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Edificio a pianta rettangolare irregolare composto da un piano terra e due piani fuori terra; tettoia addossata sul lato nord. L'unità immobiliare è composta da due blocchi di altezza e caratteristiche differenti e separati dall'androne al piano terra: il corpo a ovest presenta un'altezza maggiore ed ha caratteristiche prettamente residenziali mentre il corpo ad est è più basso e ha caratteristiche e destinazione rurali. Tetto a due falde con linea di colmo e di gronda parallele al pendio, orditura di copertura con travi e travetti tondi, sporto di gronda poco accentuato sui lati minori e manto di copertura in coppi di laterizio. Lattoneria in lamiera zincata e pluviali in plastica; comignoli in muratura di laterizio con cappello in coppi. Struttura verticale in muratura di pietra costituita da blocchi non squadri disposti a corsi irregolari; la muratura del corpo a ovest presenta una stilatura sottopiano con malta cementizia mentre nel corpo a ovest la malta di allettamento è meno evidente e sulla facciata interna sono ancora visibili tracce dell'intonaco a base di calce. La facciata rivolta a nord, verso l'esterno del nucleo, presenta poche aperture di piccole dimensioni e di forma quadrangolare; al centro del prospetto la porta con arco a tutto sesto in mattoni che accede al cortile interno e divide la parte rurale da quella residenziale; l'androne ha copertura piana e pavimentazione in lastre di pietra a spacco; il corpo di fabbrica residenziale è caratterizzato, sul lato interno, da pilastri quadrangolari in muratura di pietra e da una ampia parete finestrata e racchiude lo spazio che in origine doveva costituire il tradizionale loggiato aperto in legno; la parete finestrata che chiude il loggiato al primo ed al secondo piano è realizzata in ferro, alluminio ed altri materiali di recupero e si estende oltre il margine del pilastro fino al centro dell'androne. Lo spazio compreso tra il fabbricato oggetto della presente scheda e l'edificio adiacente situato sul lato sud è stato coperto con un tetto in legno in modo da creare un volume verticale delimitato da muri su tre lati e aperto verso il cortile. La facciata del corpo rurale presenta due piccole aperture al piano terra, tracce di finestre murate al piano superiore e due aperture rettangolari con tamponamento a grigliato irregolare in mattoni di laterizio. Sul lato nord è addossata una tettoia a pianta rettangolare con struttura in legno e manto di copertura in lastre ondulate di materiale plastico.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

GRADO 2  
Linea blu su facciata 4, 2, 3

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

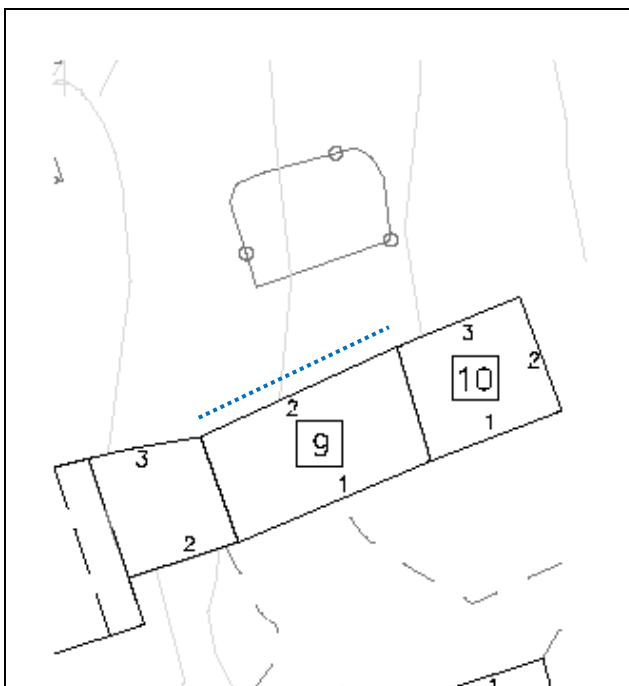
Le facciate rivolte verso il cortile interno necessitano di un delicato intervento di riqualificazione e ricomposizione architettonica, che preveda la sostituzione delle pareti finestate esistenti, con arretramento del serramento al margine interno dei pilastri, e un nuovo disegno delle facciate che preveda l'uso di proporzioni, forme e materiali adeguati al contesto. Nel caso si preveda una nuova definizione delle aperture è necessario effettuare una attenta analisi stratigrafica e materica per individuare eventuali aperture murate sotto l'intonaco o tracce dell'intonaco originario. In ogni caso le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dei caratteri tipologici e formali dell'edificio e del contesto.

Elementi in contrasto: Tamponamento del loggiato con serramento in metallo; Pluviali in plastica; Pensilina con lastre ondulate; Stilatura del paramento murario con malta cementizia; Finestra nell'androne.

Facciata 1: ripristinare lo stato originario o rivedere il volume chiuso

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

E' opportuna la predisposizione di uno studio di dettaglio che preveda la sistemazione e razionalizzazione degli spazi aperti e dei percorsi carrali e pedonali.



**PLANIMETRIA**  
Identificazione fronti ed orientamento



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi privati

**DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Edificio a pianta rettangolare composto da un piano terra e un piano primo, inserito in breve cortina edilizia; Tetto a due falde con linea di colmo parallela al pendio, orditura di copertura con travi e travetti tondi, sporto di gronda accentuato solo sul lato, verso la corte e manto di copertura in coppi di laterizio. Lattoneria in lamiera zincata; comignolo in muratura e materiale di recupero. Struttura verticale in muratura di pietra costituita da blocchi non squadri disposti a corsi irregolari con intonaco a raso in malta a base di calce; la facciata sud è rivestita con intonaco; Aperture sulla facciata sud di forma rettangolare di piccole dimensioni, alcune in rottura; la facciata rivolta a nord presenta una sola piccola apertura. Pergolato con vite sulla facciata sud; cortile pavimentato in calcestruzzo.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

GRADO 3  
Linea blu su facciata 2

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

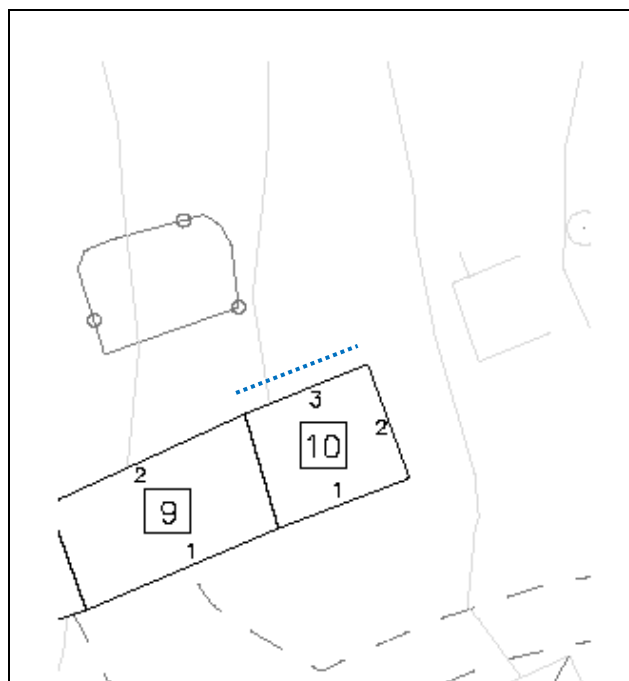
Rivedere il fronte posteriore ed eliminare le coperture e superfetazioni varie.  
In ogni caso le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dei caratteri tipologici e formali dell'edificio e del contesto.  
Elementi in contrasto:  
Rappezzi dell'intonaco con malta cementizia;  
Serramenti di recupero;  
Comignolo con cappello in lamiera.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

E' opportuna la redazione di uno studio urbanistico di dettaglio che preveda la razionalizzazione e la sistemazione degli spazi esterni e dei percorsi.



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
VISTA panoramica di contesto



**PLANIMETRIA**  
Identificazione fronti ed orientamento



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
VISTA spazi pubblici



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
VISTA panoramica di contesto

**DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Fabbricato a pianta rettangolare, in testata di cortina edilizia, composto da piano terra, primo piano e sottotetto. Tetto a due falde con linea di gronda parallela al pendio, struttura del tetto in legno, manto di copertura in coppi, sporto di gronda accentuato solo sulla facciata verso il cortile, dove l'ampia sporgenza è sostenuta anche da puntoni in legno. Struttura verticale in muratura di pietra costituita da blocchi di pietra non squadri disposti a corsi irregolari con rivestimento parziale in intonaco sulla facciata sud.

Le facciate nord ed est, rivolte verso l'esterno del nucleo abitato, sono cieche mentre la facciata sud presenta aperture di forme e dimensioni differenti; al primo piano balcone in calcestruzzo armato con semplice barriera in legno; il balcone è coperto da una ampia pensilina in materiale plastico con mensole in ferro.

Al piano terra, sotto il balcone e addossato al fabbricato, piccolo corpo di fabbrica superfetativo in muratura intonacata (w.c.?).

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

GRADO 2  
Linea blu su facciata 3

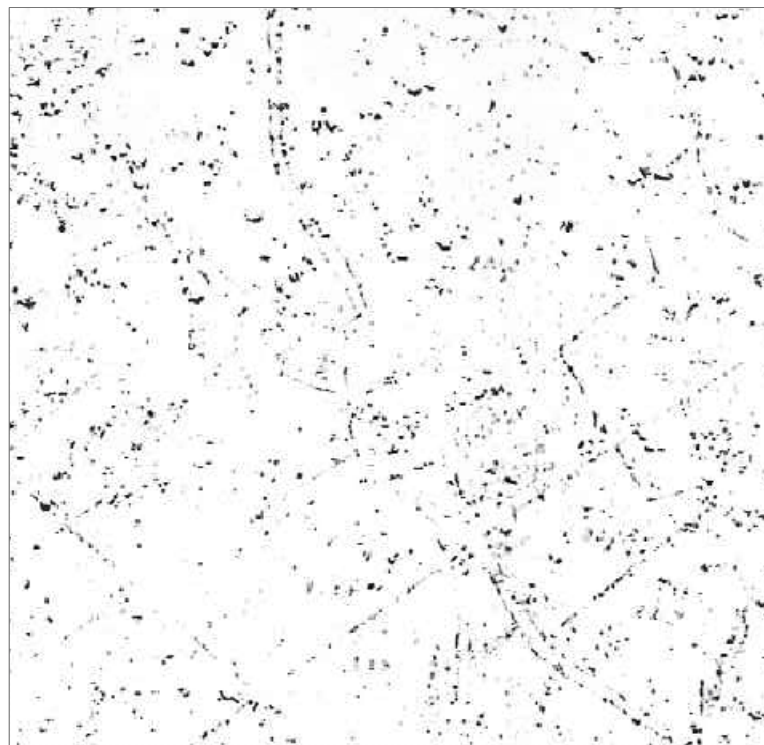
**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

Per la facciata sud è necessario un intervento complessivo di ricomposizione architettonica che preveda l'eliminazione della superfetazione al piano terra (w.c.), della pensilina in materiale plastico e la sostituzione del balcone in calcestruzzo armato con analoga struttura in legno. Nel caso si preveda una nuova definizione delle aperture è necessario effettuare una attenta analisi stratigrafica e materica per individuare eventuali aperture murate sotto l'intonaco o tracce dell'intonaco originario.

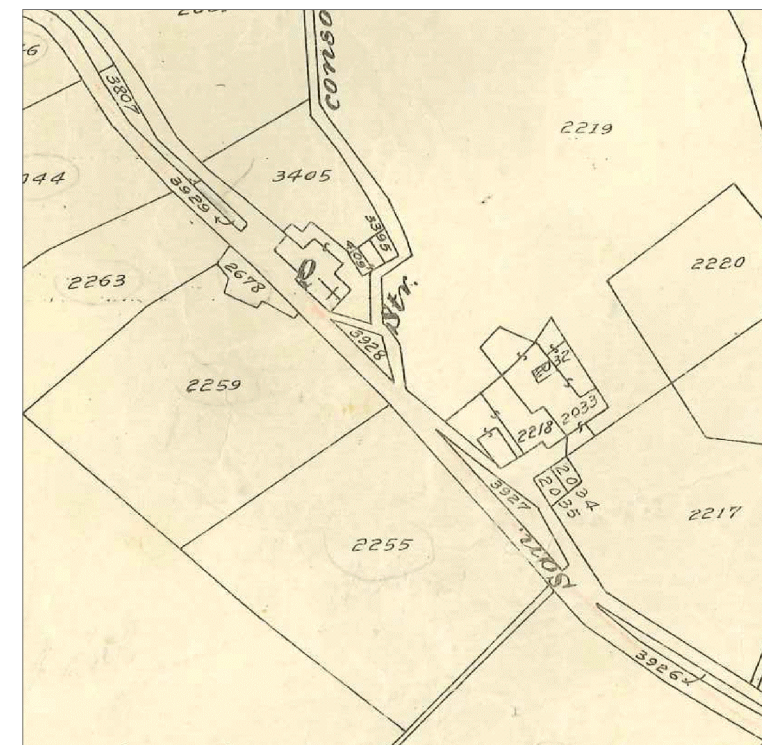
In ogni caso le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dei caratteri tipologici e formali dell'edificio e del contesto.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

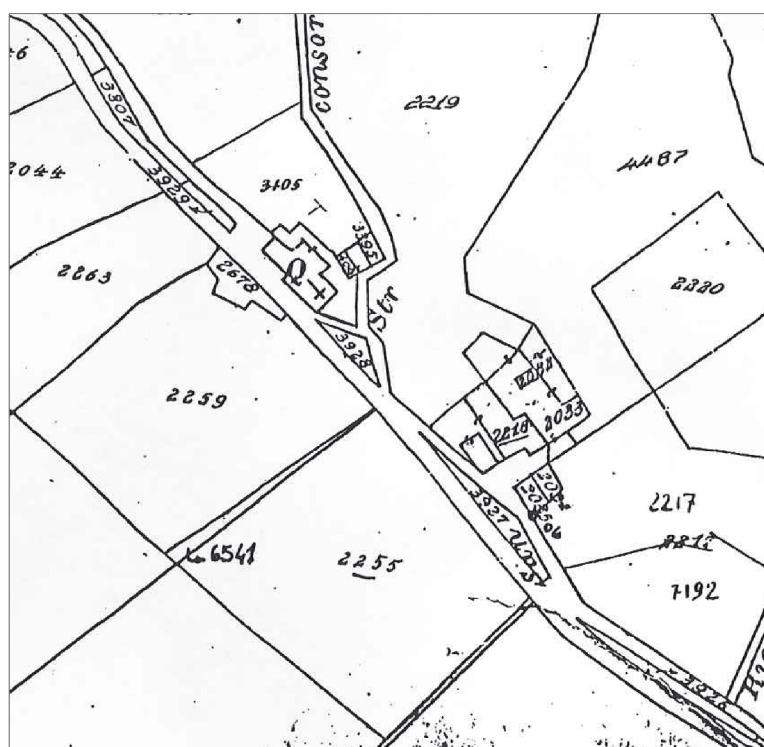
Prevedere periodiche operazioni di sfalcio dei prati e manutenzione del bosco per evitare l'avanzamento spontaneo del bosco e la perdita della connotazione originaria del sito; E' opportuno predisporre uno studio di dettaglio che preveda la sistemazione e la razionalizzazione degli spazi esterni e dei percorsi carrale e pedonali del nucleo abitato.



ESTRATTO CATASTO AUSTRO ITALIANO - ANNO 1842



ESTRATTO CATASTO CESSATE CANAPINE - ANNO 1903

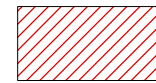


ESTRATTO CATASTO - ANNO 1970



ESTRATTO CATASTO ATTUALE - ANNO 2009

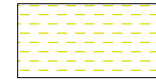
## TAV. 2 ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI URBANE



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



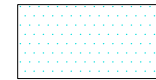
EDIFICATO DI INTERESSE STORICO DOCUMENTATO MODIFICATOSI MORFOLOGICAMENTE PER INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E/O AMPLIAMENTO



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

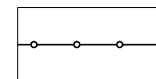


EDIFICAZIONE DOCUMENTATA NEL CATASTO AUSTRO-ITALIANO DEMOLIZIONI AVVENUTE

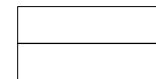


EDIFICAZIONE NON DOCUMENTATA NEI CATASTI STORICI 1850-1903 E ASCRIVIBILE ALLA PRIMA META' DEL XX SECOLO

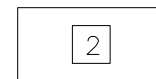
## TAV. 2 INDIVIDUAZIONE UNITA' EDILIZIE E NUMERAZIONE FRONTI



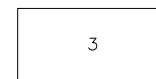
PERIMETRO NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE



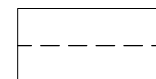
PERIMETRO UNITA' EDILIZIA DI RILEVAMENTO



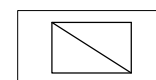
NUMERAZIONE UNITA' EDILIZIA DI RILEVAMENTO



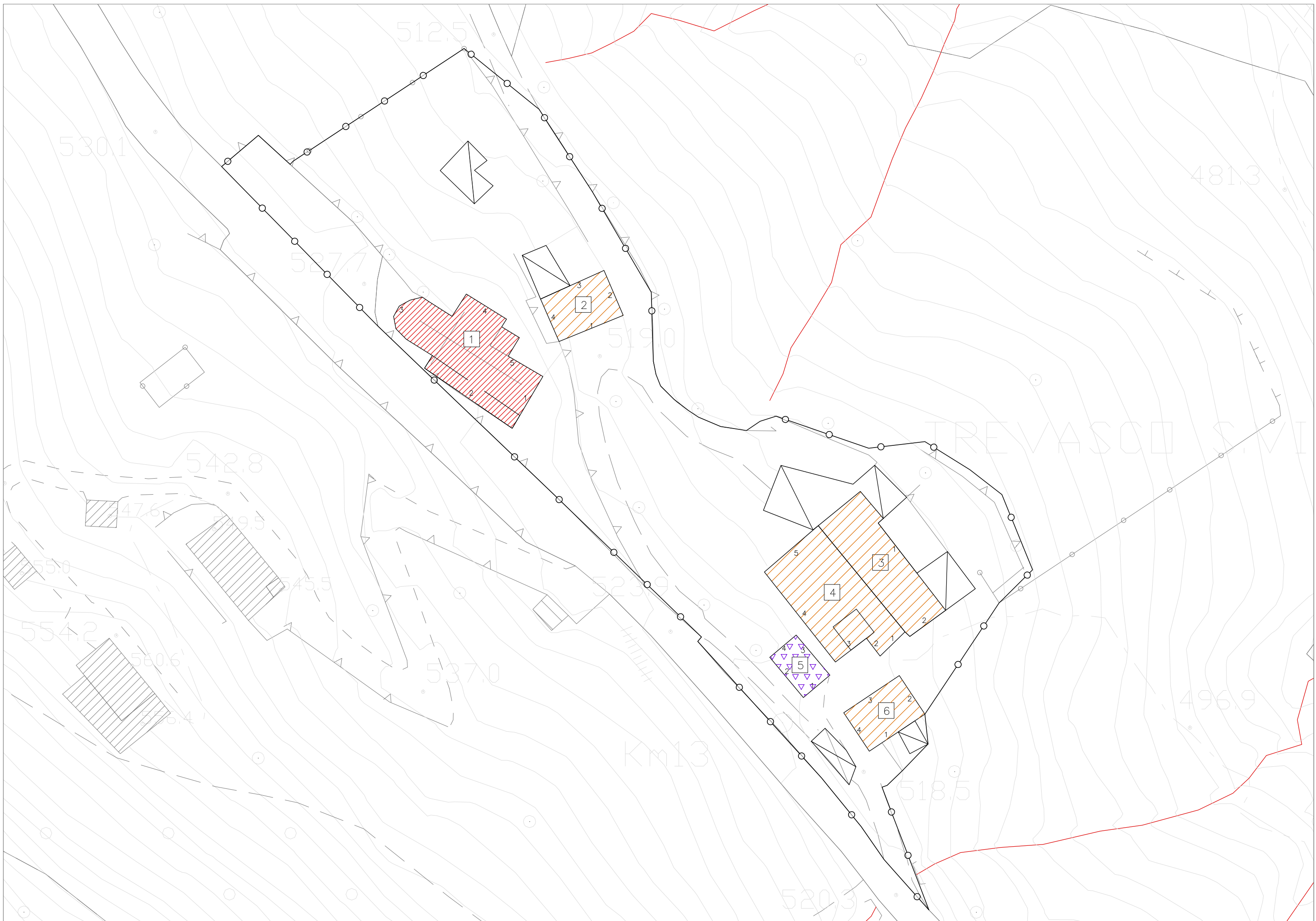
NUMERAZIONE FRONTI



PORTICATI ED ANDRONI

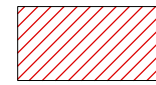


ACCESSORI



TREVASCO SAN VITO CHIESA - TAV. 2 - INDIVIDUAZIONE UNITA' EDILIZIE E NUMERAZIONE FRONTI - ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI URBANE -

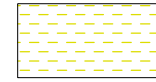
### TAV. 3 STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI



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

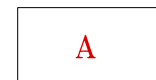


EDIFICI IN GRAVI CONDIZIONI GENERALI DI DEGRADO



EDIFICI IN STATO DI CROLLO – RUDERI

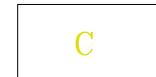
### TAV. 3 STATO DI CONSERVAZIONE DELLE FACCIATE



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



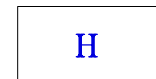
FACCIATE CHE PRESENTANO PORZIONI INCOMPLETE E/O IN CONTRASTO:  
LUCI EVIDENTI, TAMPONAMENTI, TINTEGGIATURE, ECC.



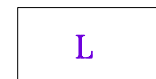
FACCIATE CHE EVIDENZIANO DEGRADO DIFFUSO CON NECESSITA'  
DI INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO STATICO



FACCIATE IN GRAVI CONDIZIONI GENERALI DI DEGRADO

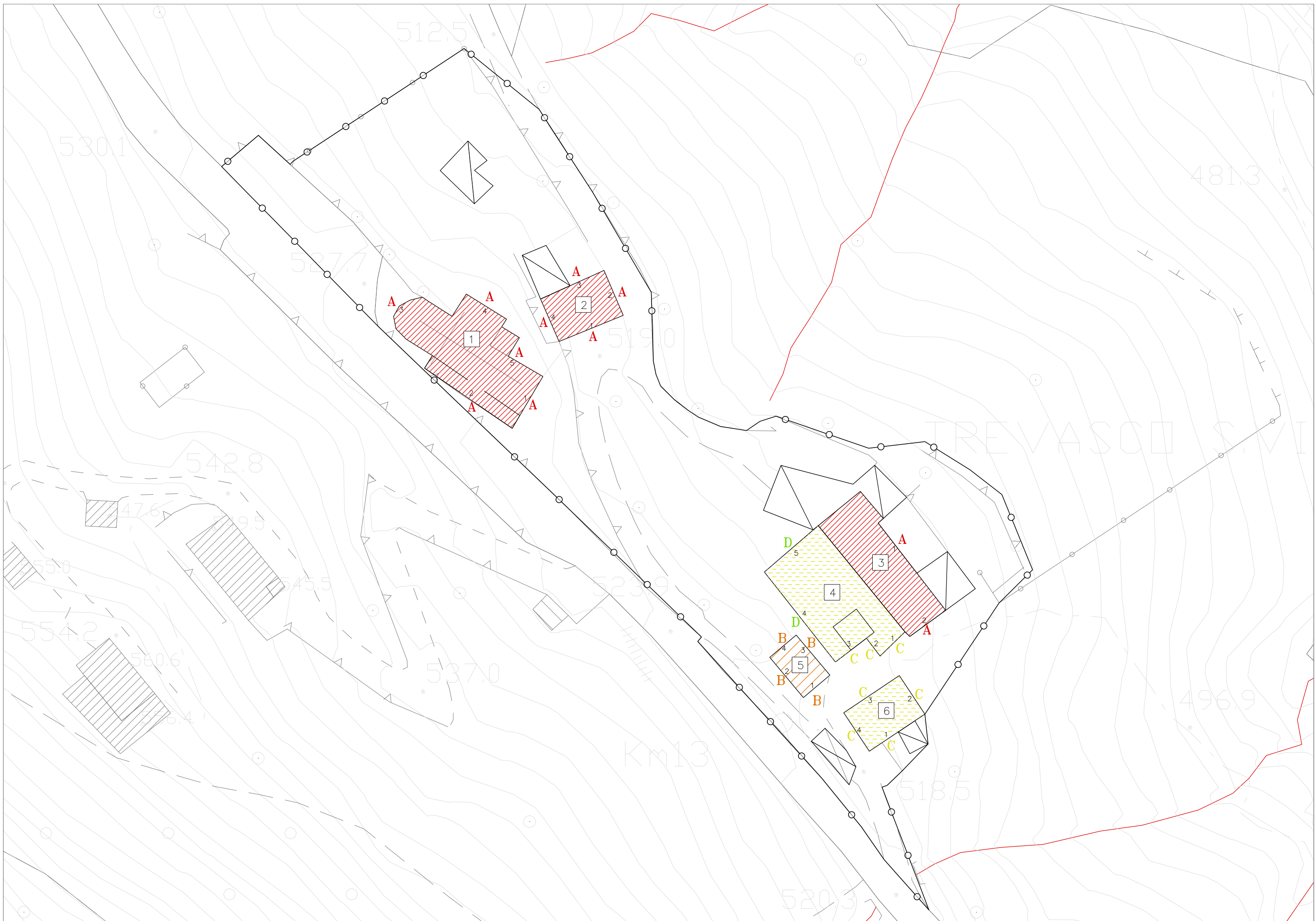


FACCIATE IN STATO DI CROLLO



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



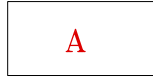
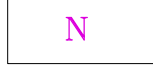


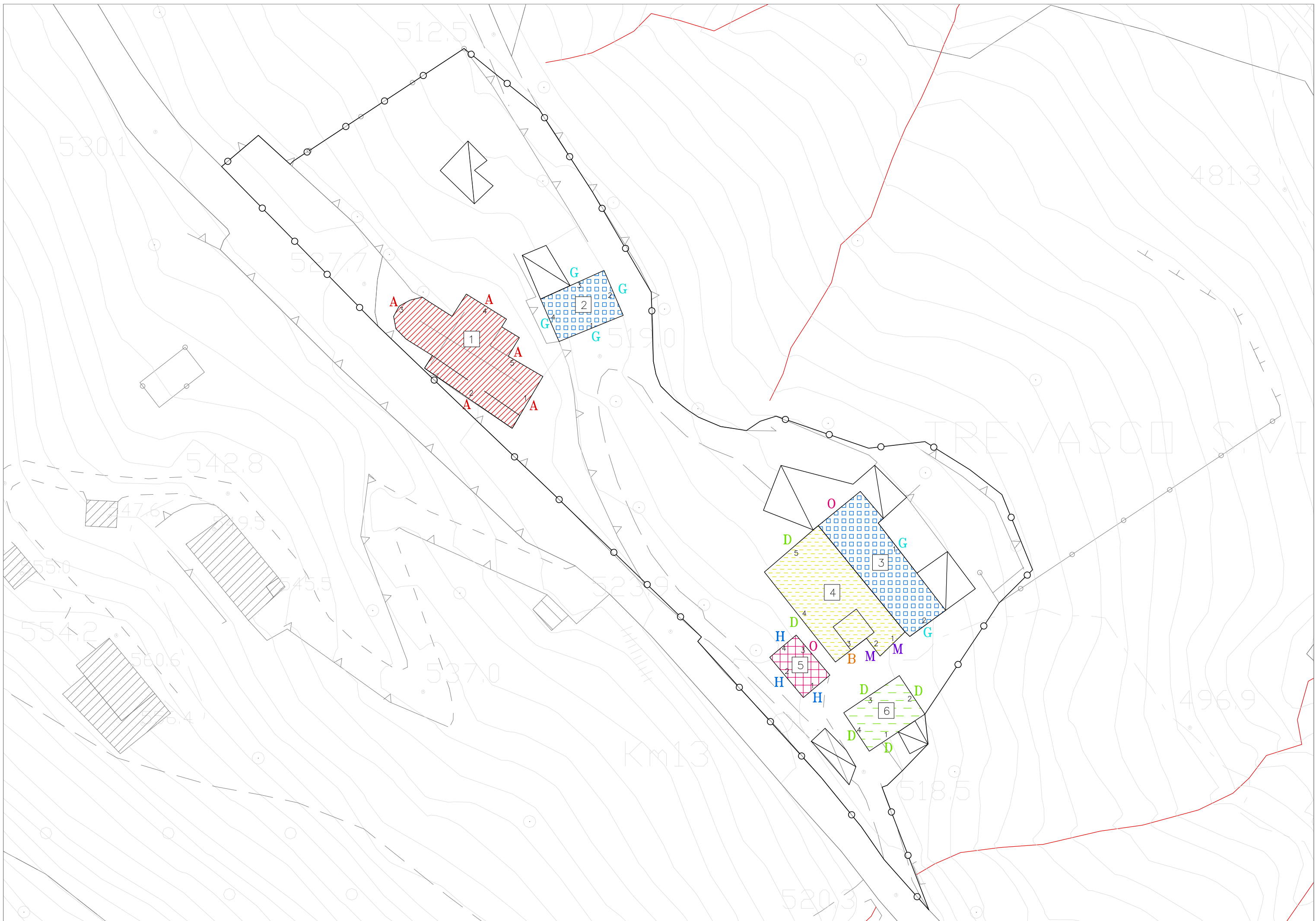
TREVASCO SAN VITO CHIESA - TAV. 3 - STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE FACCIATE -

## 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

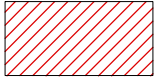
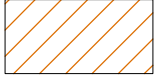






## TAV. 5 ANALISI DEGLI SPAZI SCOPERTI

### GIUDIZIO SULLE CORTI

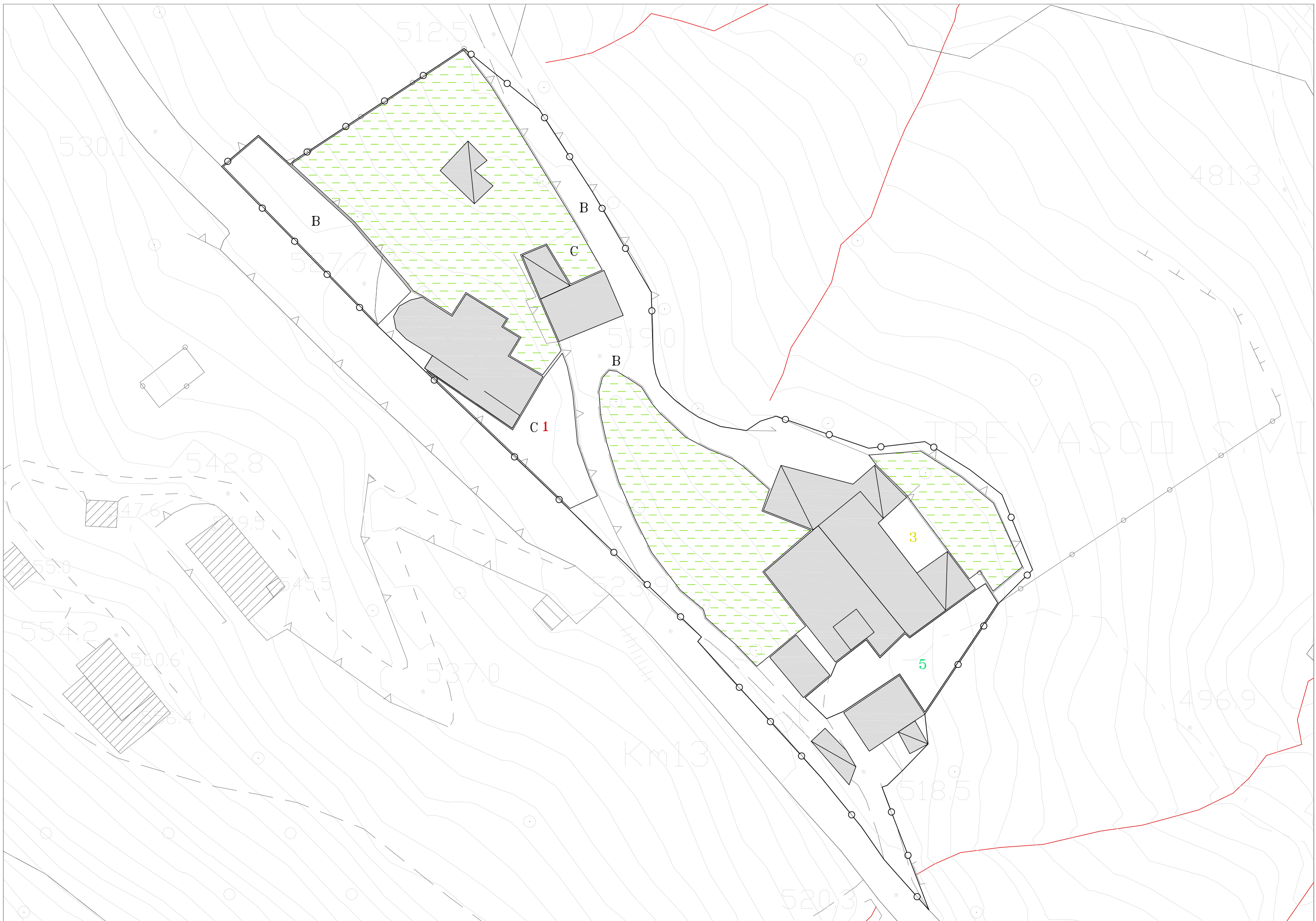
1	AREE O CORTI CHE PER CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE SONO IN SINTONIA CON LE FACCIATE DEI RISPETTIVI EDIFICI EMERGENTI E/O SIGNIFICATIVI
2	AREE O CORTI CHE EVIDENZIANO CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE IN UN CONTESTO DI FACCIATE INTERNE DEGRADATE E/O ALTERATE
3	AREE O CORTI CHE EVIDENZIANO CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE IN UN CONTESTO DI FACCIATE INTERNE OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI
4	AREE O CORTI CHE EVIDENZIANO CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO AMBIENTALE IN PRESENZA DI DIFFUSE SUPERFETAZIONI
5	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
6	AREE O CORTI PRIVE DI CONNOTAZIONI ARCHITETTONICHE DI PARTICOLARE INTERESSE E CON DEBOLE PERCEZIONE DEI CARATTERI TIPICI DELL'EDILIZIA DI ANTICA FORMAZIONE
7	AREE O CORTI PRIVE DEI CARATTERI TIPICI DELL'EDILIZIA DI ANTICA FORMAZIONE ANCHE PER LA PRESENZA DI EDIFICI RECENTI O DI UN CONTESTO ALTERATO
8	AREE O CORTI OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI CON PERMANENZA DI SUPERFETAZIONI

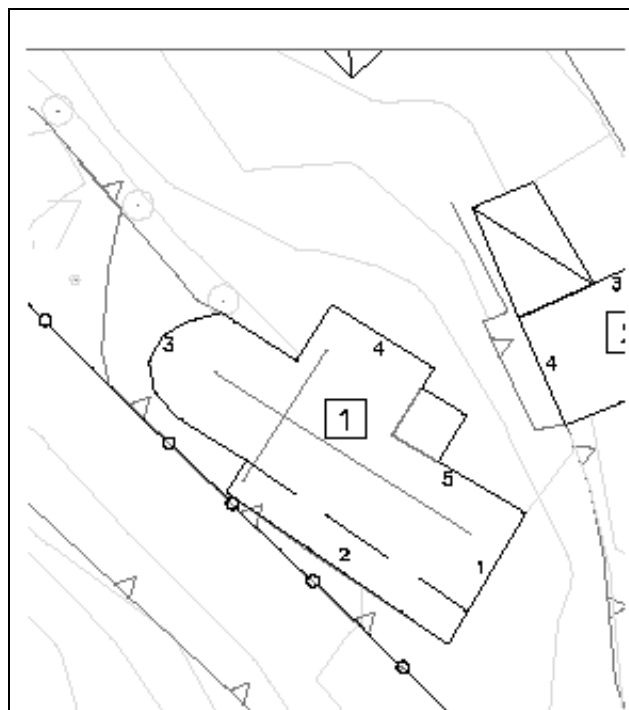
### SISTEMA DEL VERDE

	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

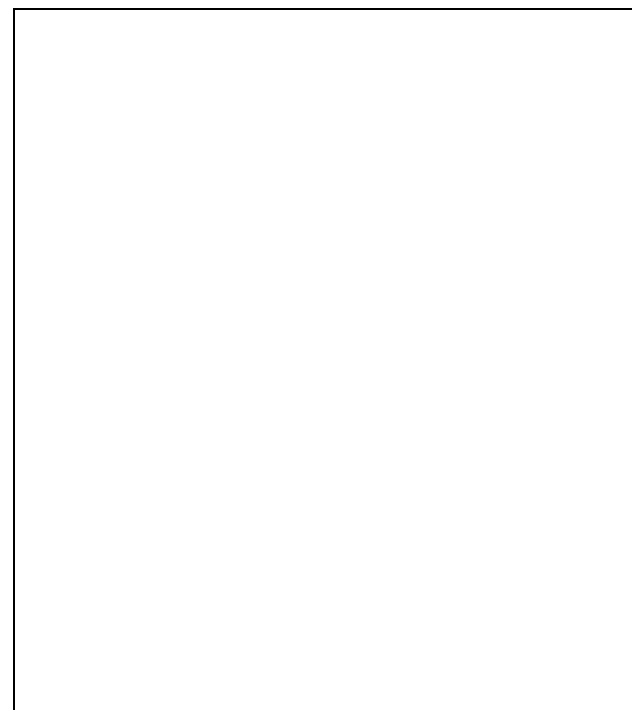
### TIPI DI PAVIMENTAZIONE

A	BATTUTO DI CEMENTO
B	ASFALTO
C	LASTRICATO IN PIETRA REGOLARE
D	PORFIDO POSATO AD "OPUS INCERTUM"
E	ACCIOTOLATO
F	GHIAIA
G	TERRA BATTUTA
H	GHIAIA E TERRA BATTUTA
L	PAVIMENTAZIONI: CERAMICHE, GRES E SIMILARI





**PLANIMETRIA**  
Identificazione fronti ed orientamento



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi pubblici



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
VISTA panoramica di contesto

**DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Chiesa di San Vito e Modesto, databile alla prima metà del sec. XV. Edificio a pianta rettangolare con piccolo porticato sul lato sud sorretto da pilastri quadrangolari in muratura; sul lato a nord sacrestia a pianta rettangolare e campanile; l'interno modificato nel sec. XVIII è suddiviso da due arcate a sesto acuto, in tre campate coperte da voltini incrociati; il presbiterio leggermente rialzato rispetto all'aula termina con piccola abside semicircolare. Strutture verticali in muratura di pietrame rivestite all'esterno con intonaco a base di calce, in parte originario. Tetto a due falde con linea di colmo normale al pendio. All'esterno frammenti di affreschi votivi risalenti al sec. XV, all'interno altri frammenti del sec. XV, tele ed affreschi del sec. XVII, un altare di legno dipinto e un interessante crocefisso sempre del sec. XVIII. L'apparato decorativo della volta come gli affreschi nei pennacchi risalgono al sec. XX.

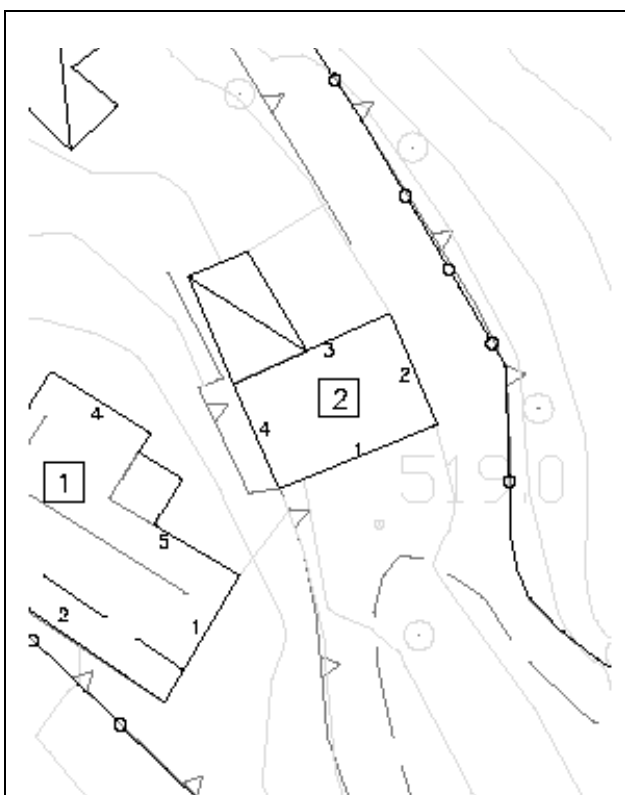
**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

GRADO 1

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

Prevedere adeguati sistemi di regolazione dell'accesso al cortile, impianti di illuminazione e cartellonistica (sia quella relativa alle funzioni religiose sia quella specifica sull'edificio). Prevedere la sostituzione delle Thuje a lato del parcheggio.



**PLANIMETRIA**  
Identificazione fronti ed orientamento



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
VISTA panoramica di contesto

**DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Edificio a pianta rettangolare composto da piano controterra, primo piano e piano secondo, con corpi accessori sul lato nord. Tetto a due falde con linea di colmo parallela al pendio, struttura del tetto costituita da grosse travi in legno, gronda di notevole spessore e sviluppo, manto di copertura in coppi, lattoneria di notevole sviluppo in rame;  
 Strutture verticali in muratura costituita da blocchi di pietra non squadriati disposti a corsi irregolari; stilatura effettuata con malta cementizia, tracce dell'intonaco originario a base di calce;  
 Le murature del secondo piano sono state recentemente ricostruite con modalità differenti da quelle utilizzate ai piani sottostanti; fascia marcapiano al secondo piano in cemento.  
 Aperture di forma rettangolare a sviluppo verticale, con dimensioni maggiori al piano secondo; contorni a sezione semplice in cemento; sulla facciata sud, al piano controterra, porta murata con arco monolitico in pietra; sul lato est aperture del piano secondo di grandi dimensioni con parapetto in grigliato di mattoni.  
 Il fabbricato accessorio sul lato nord, in aderenza, ha pianta rettangolare, copertura a terrazza con gronda piana e falsi travetti in legno, copertura della gronda in coppi; serramenti in legno con doghe sottili di colore chiaro;  
 A nord dell'edificio un secondo corpo di fabbrica a pianta rettangolare, ad un piano, tetto a falda unica in lastre ondulate di fibrocemento, realizzato in legno e materiale di recupero.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

GRADO 2

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

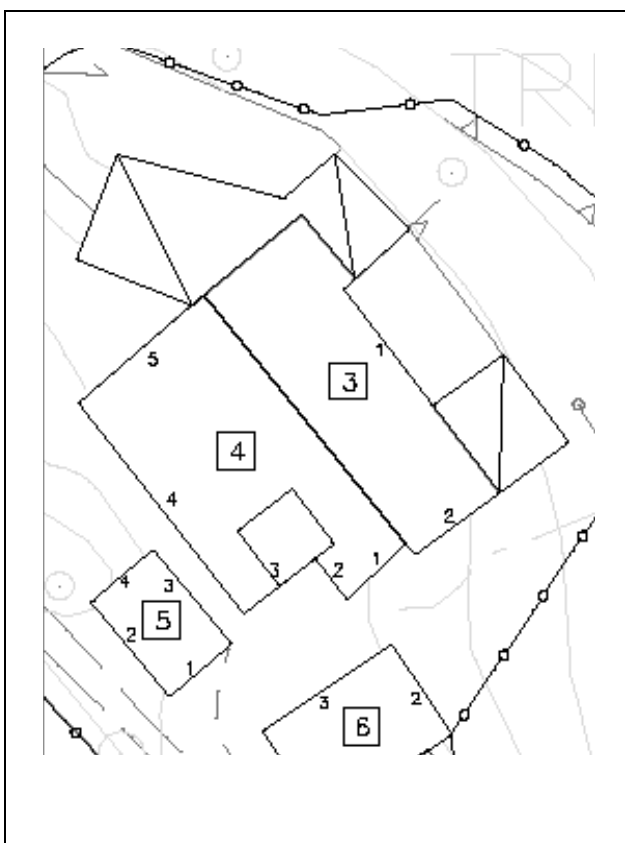
Errori formali: Serramenti in legno a doghe sottili di colore chiaro; Paramento murario del piano secondo; Stilatura con malta cementizia; Contorni delle finestre in cemento; Gronda piana della autorimessa con finti travetti che in alcuni punti coincidono con le architravi delle aperture; Spessore della gronda del tetto e scossalina di notevole sviluppo;  
 Per i fabbricati accessori si propone un intervento di riqualificazione complessiva che preveda l'uso di forme, proporzioni, tecniche costruttive e materiali adeguati al contesto.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

Prevedere l'interramento delle cisterne per la raccolta dell'acqua piovana e la sistemazione delle aree esterne con materiali adeguati.



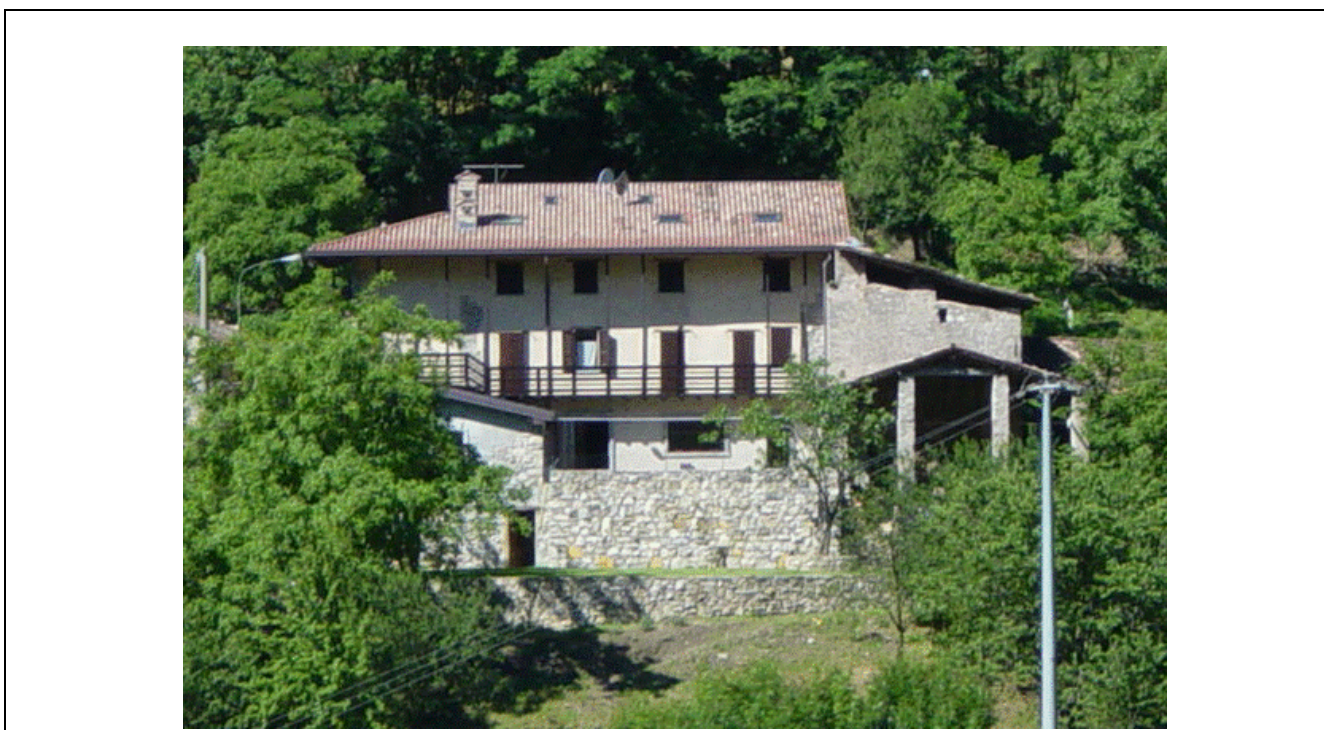
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi pubblici



**PLANIMETRIA**  
Identificazione fronti ed orientamento



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
VISTA panoramica di contesto



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
VISTA panoramica di contesto

**DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Edificio con pianta a "C" irregolare composto da differenti corpi di fabbrica di diversa altezza addossati, realizzati per edificazioni successive ma comunque di antica formazione, con corte rivolta verso est.

Tetto a falde composte con orditura del tetto in legname non squadrato e manto di copertura in coppi di laterizio; la porzione di tetto più recente presenta una lattoneria di notevole sviluppo ed un cordolo in calcestruzzo armato a vista.

Struttura verticale in muratura costituita blocchi di pietra non squadrati disposti a corsi irregolari; le porzioni di fabbricato ristrutturato recentemente sono rivestite con intonaco cementizio mentre i fabbricati sul lato nord presentano l'originario intonaco a raso con malta a base di calce; il corpo di fabbrica sul lato sud-est è rivestito con intonaco cementizio non tinteggiato, soprapiano, che in alcuni punti lascia vedere il sottostante paramento murario in pietra stilato con malta cementizia.

Sui lati ovest ed est balconi con struttura e parapetto in legno e montanti collegati al tetto; il legname è colorato con mordente di colore molto scuro.

Sulle facciate ovest e sud aperture in rottura di forma rettangolare a sviluppo orizzontale, con cornici in pietra a sezione quadrangolare semplice.

La facciata sud presenta al piano terra aperture con spalle in pietra a sezione semplice, architrave con sottili modanature in pietra. La corte sul lato sud è sostenuta a valle da un alto muro in pietrame a vista.

I corpi di fabbrica sul lato nord, originariamente a destinazione prevalentemente rurale hanno struttura verticale in muratura di pietra rivestita con intonaco a base di calce; coperture in legno con manto in coppi.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

GRADO 2

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

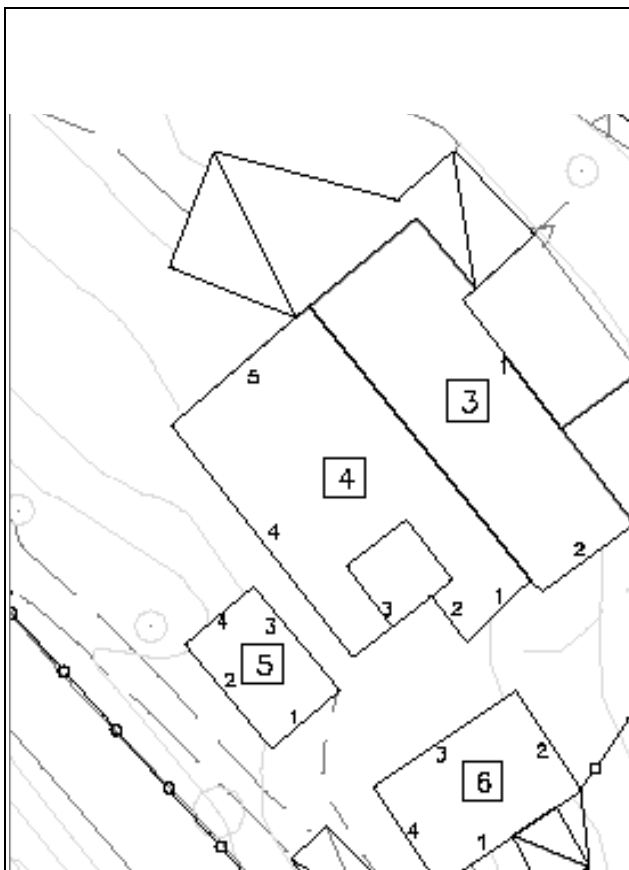
Un eventuale intervento di recupero e ricomposizione dei corpi di fabbrica a nord deve essere preceduto da uno studio storico-tipologico che individui le linee di indirizzo progettuale e dovrà essere sottoposto ad un attento esame di compatibilità ambientale.

Elementi in contrasto: Intonaci cementizi e modalità di stesura degli intonaci; Lattoneria di notevole sviluppo che copre interamente i travetti in legno; Cordoli in calcestruzzo armato; Aperture di forma rettangolare a sviluppo orizzontale.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

Prevedere periodiche operazioni di sfalcio delle aree prative per evitare l'avanzamento spontaneo del bosco e la perdita della connotazione originaria del sito. Prevedere il mascheramento del muro di contenimento in calcestruzzo armato sul lato nord.





**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 irregolare realizzato per edificazioni successive ma comunque di antica formazione, su tre piani, controterra, primo e secondo. Tetto a due falde con linea di colmo parallela al pendio, struttura del tetto in legno, sporto di gronda poco accentuato ad eccezione del lato sud, in corrispondenza di un balcone/loggiato.

Struttura verticale in muratura costituita da blocchi di pietra non squadrate disposti a corsi irregolari; le pareti verso la corte comune sul lato sud sono rivestite con intonaco a base di calce mentre le pareti rivolte a nord, corrispondenti alla parte prettamente rurale dell'edificio, non sono intonacate.

La facciata a sud presenta un androne centrale con arco a tutto sesto in muratura, rivestito con intonaco; lo zoccolo della muratura a sinistra dell'androne è rivestito con un paramento murario di notevole spessore, in blocchi di calcestruzzo; la parte destra della facciata presenta un corpo aggettante costituito da un portico al piano superiore con sovrastante loggiato al piano superiore. La sporgenza del loggiato interferisce in parte con l'apertura dell'androne ed è costituita sul lato sud-ovest da un tamponamento recente in assito; al piano primo pensilina in lastre ondulate di plastica; lo stesso materiale è utilizzato per chiudere una ampia apertura sottogronda. La falda del tetto del corpo di fabbrica aggettante (portico/loggiato) presenta una quota altimetrica superiore a quella del fabbricato retrostante.

Accessi dall'androne e dal portico. Aperture di forma rettangolare a sviluppo verticale con serramenti in legno. La facciata ovest presenta due aperture al piano rialzato con architravi in legno, grandi portoni in legno di castagno a tavole larghe e ferramenta artigianale; due aperture sottogronda prive di serramenti di cui una parzialmente invasa da canna fumaria prefabbricata con

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

GRADO 2

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

Edificio di alto valore architettonico per il quale si propone la conservazione ed il restauro delle strutture esistenti e la ricomposizione architettonica della facciata sud, con particolare riferimento al portico con sovrastante loggiato che ha subito negli anni passati interventi non sempre adeguati.

Elementi in contrasto: Pensilina e tamponamenti in materiale plastico; Rivestimento delle murature con blocchi in calcestruzzo; Comignoli prefabbricati in cemento; Pavimentazione in cemento dell'androne;

Errori formali: Tamponamento in legno della parete sud-ovest; Parapetto del balcone al secondo piano

Un eventuale intervento di riqualificazione e ricomposizione dei volumi e della facciata deve essere preceduto da uno studio storico-tipologico che individui le linee di indirizzo progettuale e dovrà essere sottoposto ad un attento esame di compatibilità ambientale.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

Si auspica la redazione di uno studio di dettaglio che preveda la sistemazione degli spazi e dei percorsi esterni.



**PLANIMETRIA**  
Identificazione fronti ed orientamento



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi privati



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi pubblici

**DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Edificio a pianta rettangolare composto da piano controterra e primo. Struttura verticale in muratura rivestita con intonaco civile cementizio non tinteggiato. Tetto a due falde con orditura del tetto in legname squadrato e manto di copertura in coppi di laterizio; sporto di gronda poco accentuato; canali di gronda in rame posti anche sulla linea di falda del tetto. Aperture di forma rettangolare a sviluppo verticale con evidenti architravi in legno soprapiano. Sul lato sud apertura carrabile con serramento in legno.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

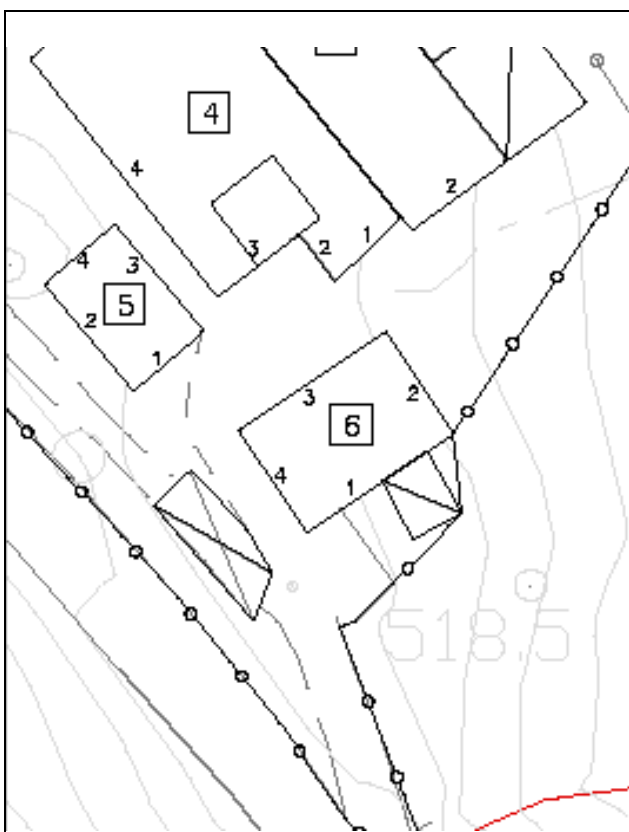
GRADO 3

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

Errori formali:  
Rivestimento delle pareti con intonaco cementizio;  
Architravi leggermente sovradimensionate;

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

Prevedere periodiche operazioni di sfalcio delle aree prative per evitare l'avanzamento spontaneo del bosco e la perdita della connotazione originaria del sito.  
E' opportuna la predisposizione di uno studio di dettaglio che preveda la sistemazione degli spazi esterni: accessi, cortili, aree verdi.



**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 piano controterra e primo con due distinti fabbricati accessori sul lato sud-est. Struttura verticale in muratura in blocchi di pietra non squadrate disposti a corsi irregolari; intonaco a raso con malta a base di calce; rappezzi dell'intonaco eseguiti con malte cementizie.

Tetto a due falde con linea di colmo parallela al pendio; orditura del tetto in legname non squadrate (uso Trieste) e manto di copertura in coppi di laterizio; canali di gronda in lamiera zincata.

La facciata a nord-ovest è caratterizzata nella parte centrale da un balcone in legno con montanti collegati al tetto, realizzato in parte con legname di recupero. Nell'angolo nord una ripida scaletta esterna con gradini in pietra, di recupero ed una barriera in ferro a disegno semplice.

Al piano terra due aperture con arco a tutto sesto e massicci contorni in pietra. Serramenti in legno a tavole larghe. Aperture di forma quadrangolare con inferriate ad aste incrociate. Cavi elettrici in facciata.

Sulla facciata sud-ovest ampia apertura con serramento in legno, collegata al suolo da tre gradini in cemento; sopra la architrave in pietra targa in intonaco bianco con la scritta: "comune di Nembro frazione San Vito".

Sul lato est fabbricato ad un piano di piccole dimensioni (w.c.), tettoia con struttura in ferro e copertura in lamiera metallica in aderenza al fabbricato e tettoia realizzata con materiali di recupero.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

GRADO 2

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

Edificio di alto valore architettonico per il quale si propone la conservazione ed il restauro delle strutture esistenti l'eventuale ricomposizione architettonica della facciata nord, verso la corte comune, con particolare riferimento al balcone e alla scala esterna.

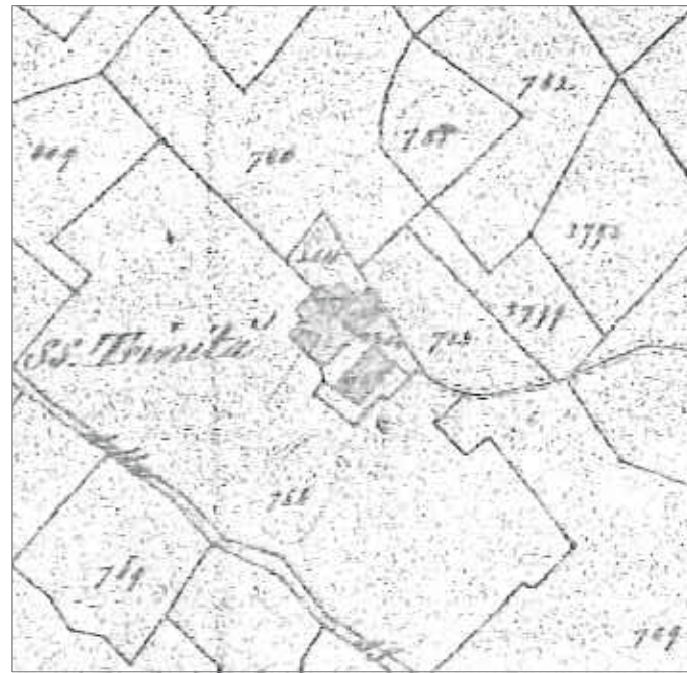
Un eventuale intervento di recupero e ricomposizione della facciata deve essere preceduto da uno studio storico-tipologico che individui le linee di indirizzo progettuale e dovrà essere sottoposto ad un attento esame di compatibilità ambientale.

Errori formali: Travetti uso Trieste e assito di recupero sottogronda;

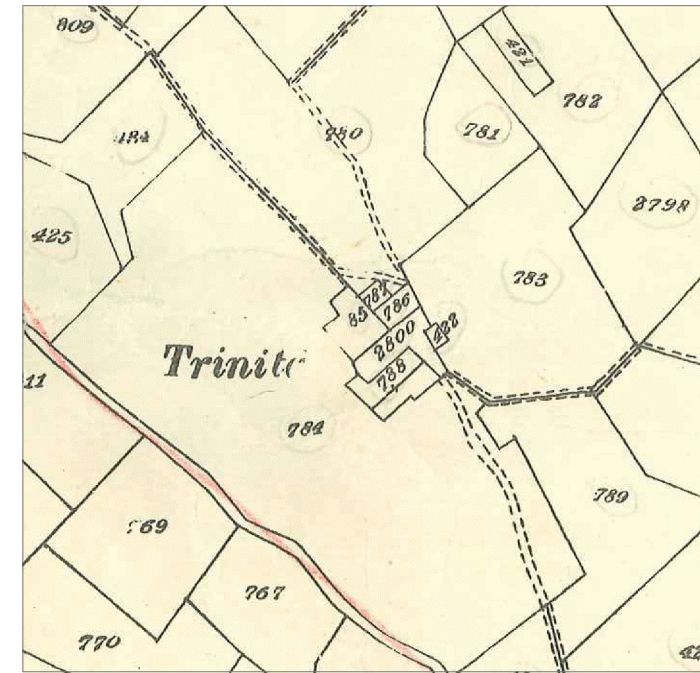
Elementi in contrasto: Soletta della scala di accesso e balcone realizzato con materiale di recupero; Consolidamento delle strutture murarie della parete est con malte cementizie.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

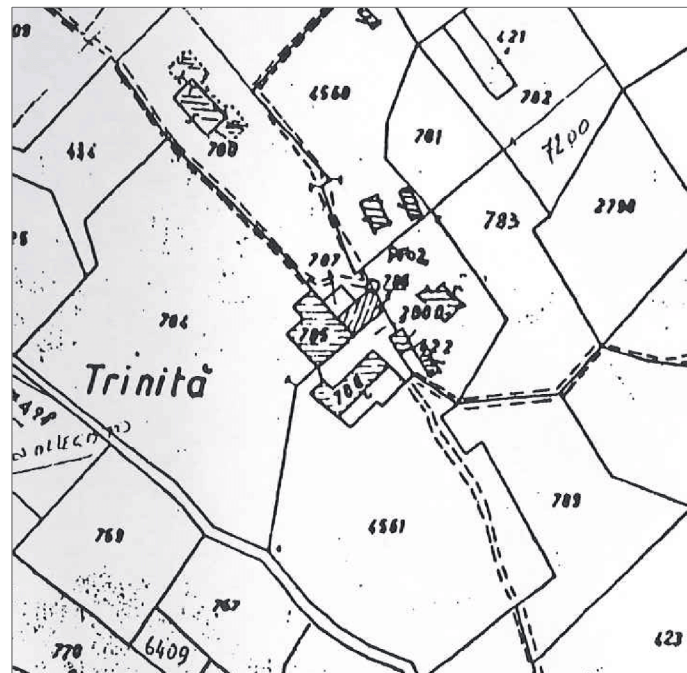
Prevedere periodiche operazioni di sfalcio delle aree prative per evitare l'avanzamento spontaneo del bosco e la perdita della connotazione originaria del sito. Prevedere la rimozione del manufatto prefabbricato in lamiera situato nel cortile; E' auspicabile uno studio di dettaglio che preveda la sistemazione e riqualificazione degli spazi esterni e degli accessi.



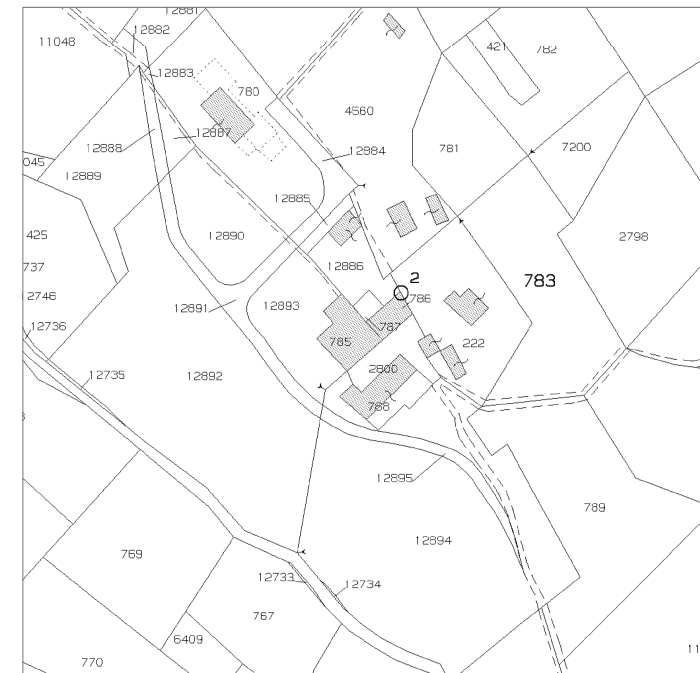
ESTRATTO CATASTO AUSTRO ITALIANO - ANNO 1842



ESTRATTO CATASTO CESSATE CANAPINE - ANNO 1903

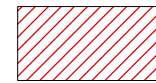


ESTRATTO CATASTO - ANNO 1970



ESTRATTO CATASTO ATTUALE - ANNO 2009

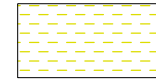
## TAV. 2 ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI URBANE



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



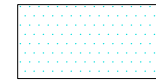
EDIFICATO DI INTERESSE STORICO DOCUMENTATO MODIFICATOSI MORFOLOGICAMENTE PER INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E/O AMPLIAMENTO



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



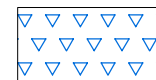
EDIFICATO MODIFICATO ED ALTERATO PLANIVOLUMETRICAMENTE CON PERCEZIONE DIFFORME DAL CONTESTO DI ANTICA FORMAZIONE



EDIFICAZIONE RECENTE

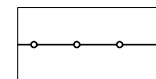


EDIFICAZIONE DOCUMENTATA NEL CATASTO AUSTRO-ITALIANO DEMOLIZIONI AVVENUTE

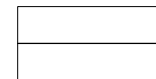


EDIFICAZIONE NON DOCUMENTATA NEI CATASTI STORICI 1850-1903 E ASCRIVIBILE ALLA PRIMA META' DEL XX SECOLO

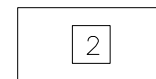
## TAV. 2 INDIVIDUAZIONE UNITA' EDILIZIE E NUMERAZIONE FRONTI



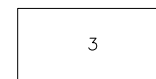
PERIMETRO NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE



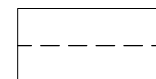
PERIMETRO UNITA' EDILIZIA DI RILEVAMENTO



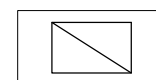
NUMERAZIONE UNITA' EDILIZIA DI RILEVAMENTO



NUMERAZIONE FRONTI



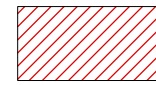
PORTICATI ED ANDRONI



ACCESSORI



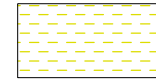
### TAV. 3 STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI



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)



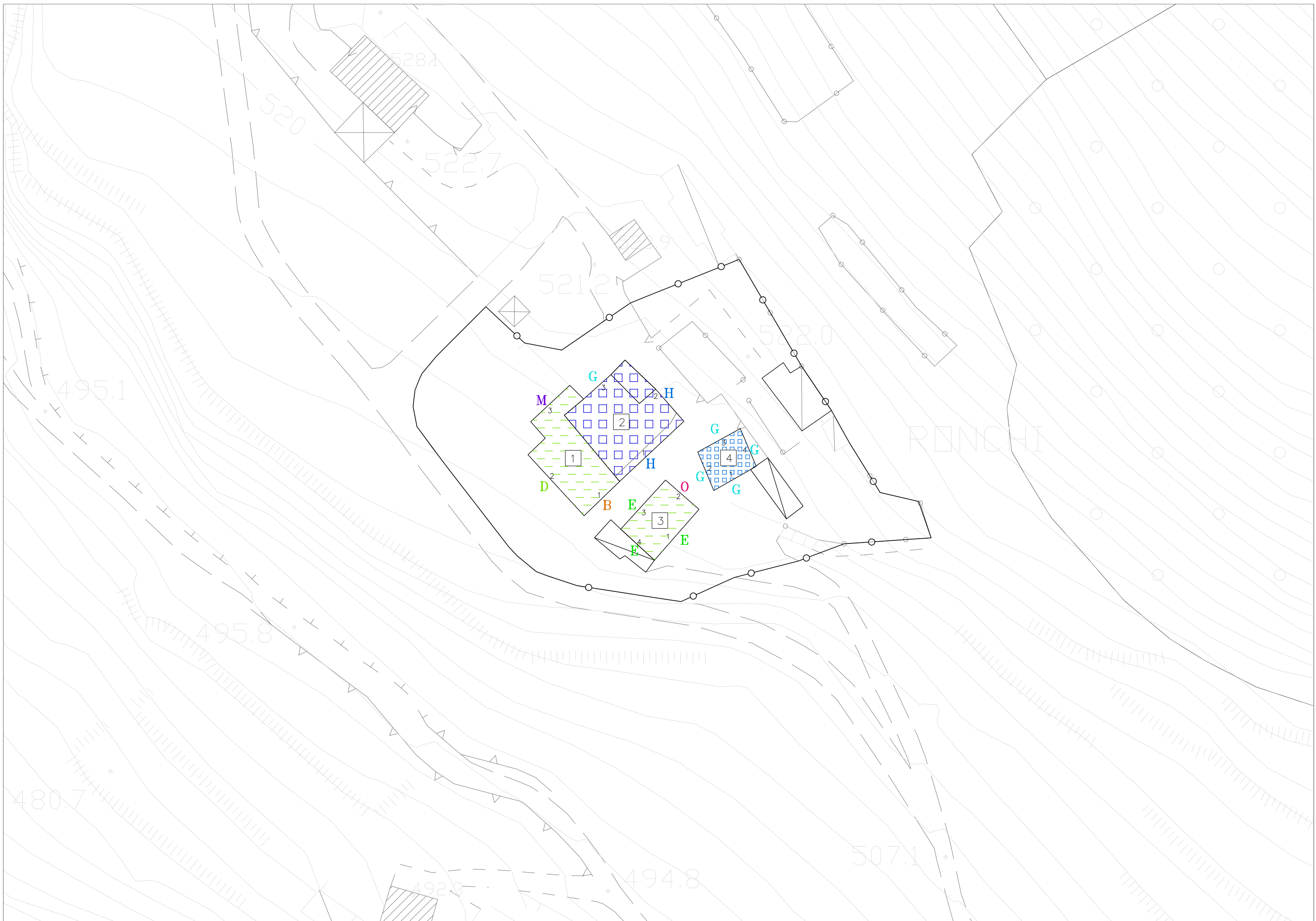


## TAV. 4 GIUDIZI SUGLI EDIFICI

	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

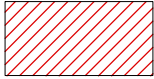
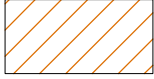






## TAV. 5 ANALISI DEGLI SPAZI SCOPERTI

### GIUDIZIO SULLE CORTI

1	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
2	AREE O CORTI CHE EVIDENZIANO CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE IN UN CONTESTO DI FACCIATE INTERNE DEGRADATE E/O ALTERATE
3	AREE O CORTI CHE EVIDENZIANO CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE IN UN CONTESTO DI FACCIATE INTERNE OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI
4	AREE O CORTI CHE EVIDENZIANO CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO AMBIENTALE IN PRESENZA DI DIFFUSE SUPERFETAZIONI
5	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
6	AREE O CORTI PRIVE DI CONNOTAZIONI ARCHITETTONICHE DI PARTICOLARE INTERESSE E CON DEBOLE PERCEZIONE DEI CARATTERI TIPICI DELL'EDILIZIA DI ANTICA FORMAZIONE
7	AREE O CORTI PRIVE DEI CARATTERI TIPICI DELL'EDILIZIA DI ANTICA FORMAZIONE ANCHE PER LA PRESENZA DI EDIFICI RECENTI O DI UN CONTESTO ALTERATO
8	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

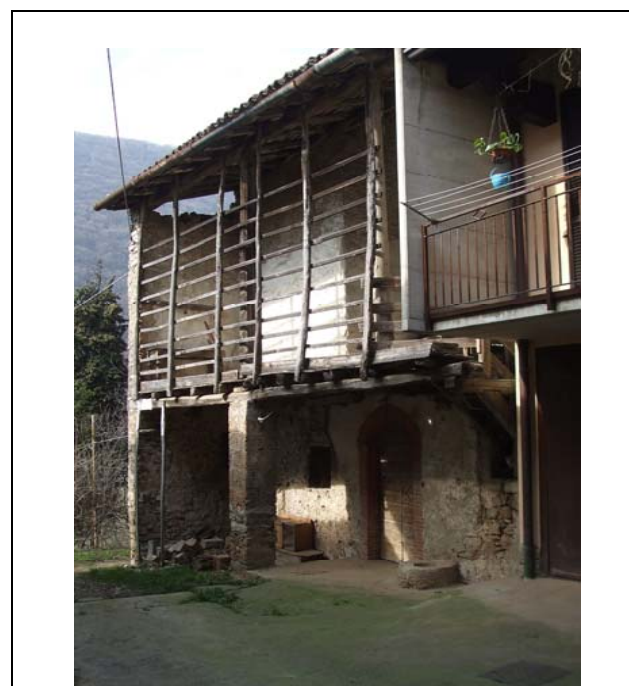
### TIPI DI PAVIMENTAZIONE

A	BATTUTO DI CEMENTO
B	ASFALTO
C	LASTRICATO IN PIETRA REGOLARE
D	PORFIDO POSATO AD "OPUS INCERTUM"
E	ACCIOTOLATO
F	GHIAIA
G	TERRA BATTUTA
H	GHIAIA E TERRA BATTUTA
L	PAVIMENTAZIONI: CERAMICHE, GRES E SIMILARI





**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'**

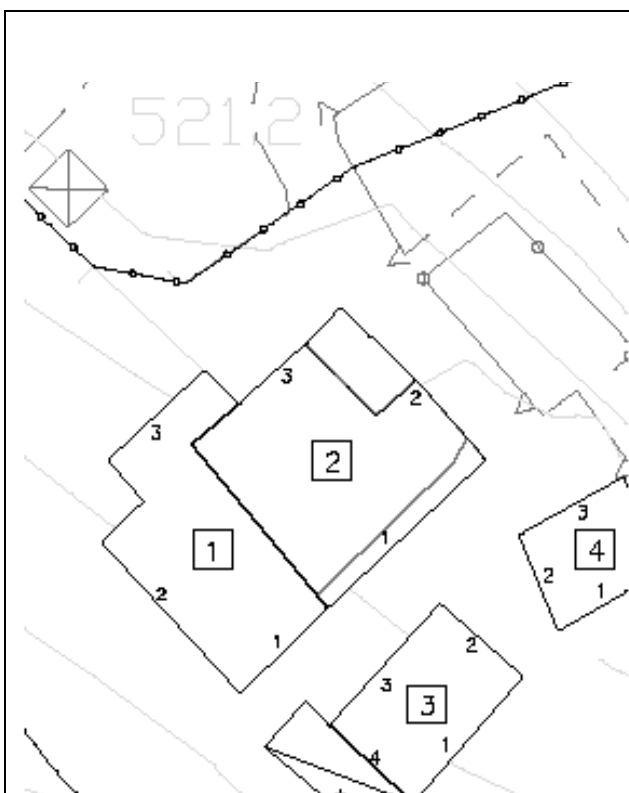
Edificio di alto interesse architettonico.  
Tutti gli interventi proposti dovranno essere all'insegna del recupero della tipologia che caratterizza il complesso.  
Elementi in contrasto:  
Rappezzi dell'intonaco con malta cementizia e interventi sulle murature eseguiti con calcestruzzo.  
E' consentito 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.

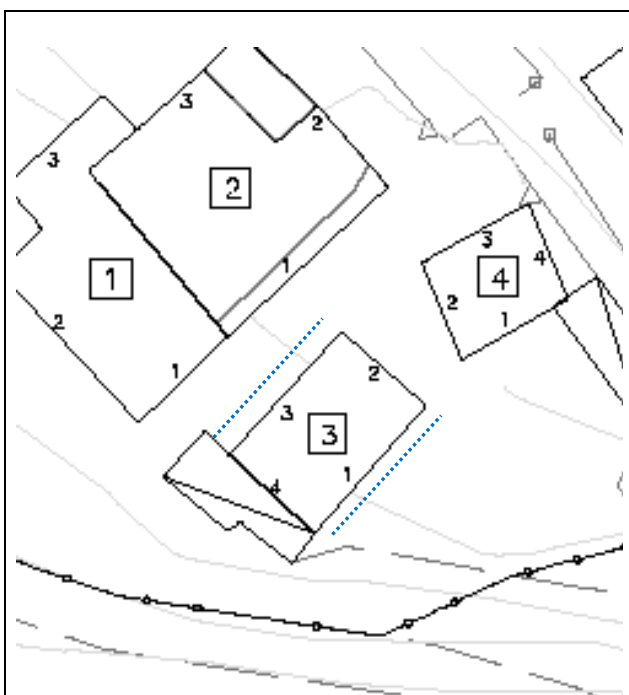
Anche la facciata a nord, pur mantenendo alcune porzioni della originaria muratura in pietra, è stata stravolta dai recenti interventi edili, in particolare: la realizzazione dell'abbaino, la modifica delle aperture e la tettoia che presenta forme e proporzioni inadeguate.

**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**

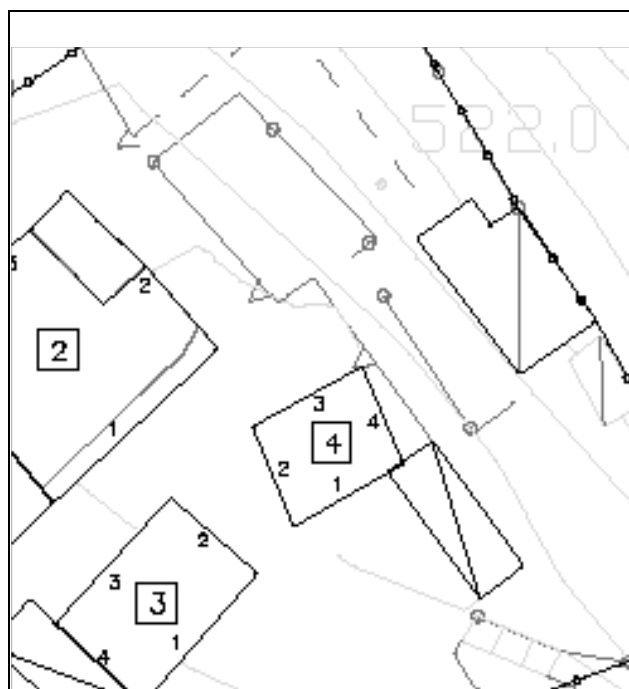
Prevedere la sistemazione del cortile con materiali adeguati al contesto.

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.