

# 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 08f

## INVENTARIO DEL PATRIMONIO EDILIZIO NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: BOTTA-SAN FAUSTINO-CARSO

data: maggio 2024

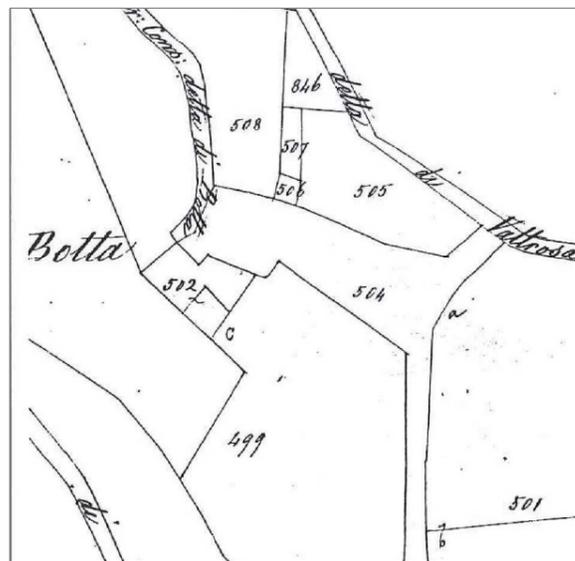
<b>Responsabile del procedimento:</b>	arch. Paola Fabbietti
<b>Progetto:</b>	ing. Dario Vanetti UrbanStudio STP s.r.l.
<b>Valutazione Ambientale Strategica:</b>	arch. Alessandro Oliveri - redattore arch. Paola Fabbietti - autorità procedente arch. Mariagiovanna Giudici - autorità competente
<b>Gruppo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

**US**<sup>®</sup>  
UrbanStudio

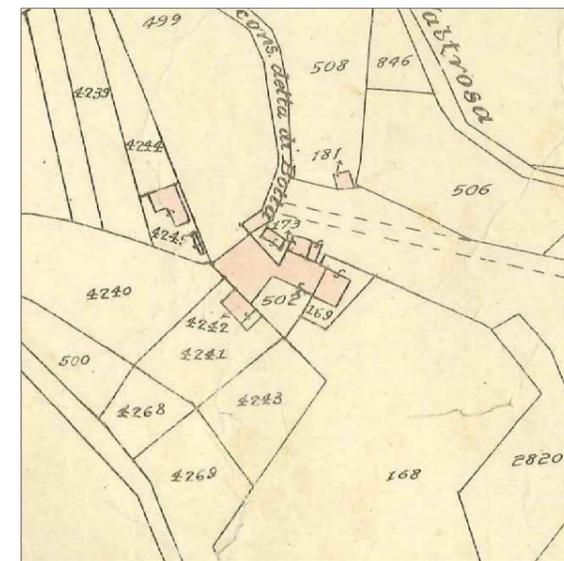
Via Pitteri, 10  
20134 Milano  
tel: 02 39439717 fax: 1782714281  
e.mail: info@urbanstudio.it  
www.urbanstudio.it

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

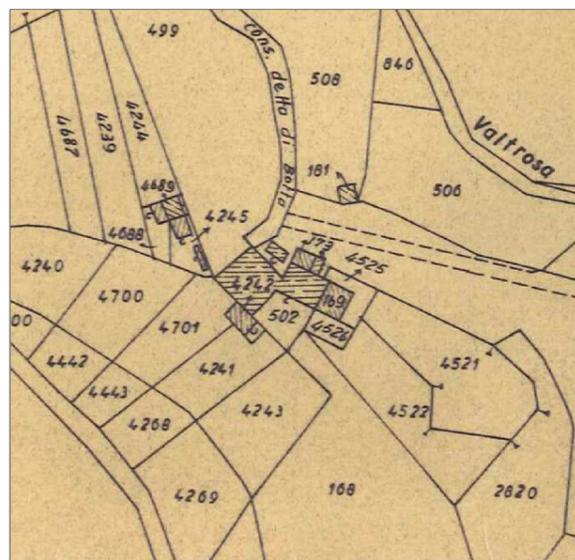
Maurizio Rini pianificatore territoriale  
Luca Ripoldi pianificatore territoriale  
Walter Villa architetto



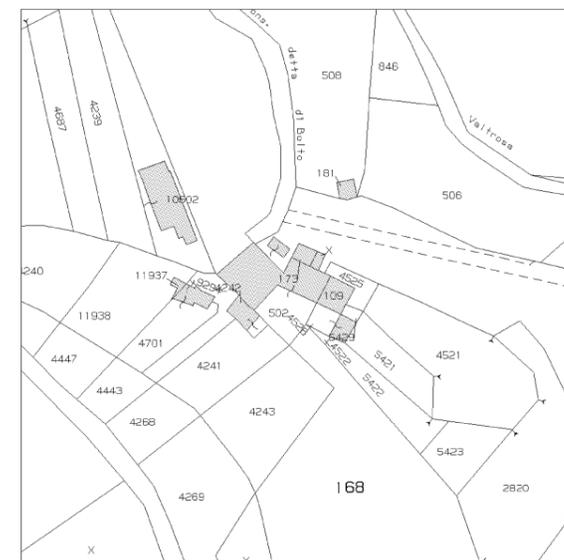
ESTRATTO CATASTO AUSTRO ITALIANO - ANNO 1842



ESTRATTO CATASTO CESSATE CANAPINE - ANNO 1903

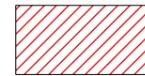


ESTRATTO CATASTO - ANNO 1970



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

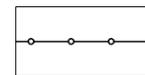


EDIFICAZIONE DOCUMENTATA NEL CATASTO AUSTRO-ITALIANO DEMOLIZIONI AVVENUTE



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



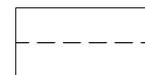
PERIMETRO UNITA' EDILIZIA DI RILEVAMENTO



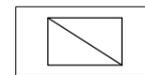
NUMERAZIONE UNITA' EDILIZIA DI RILEVAMENTO



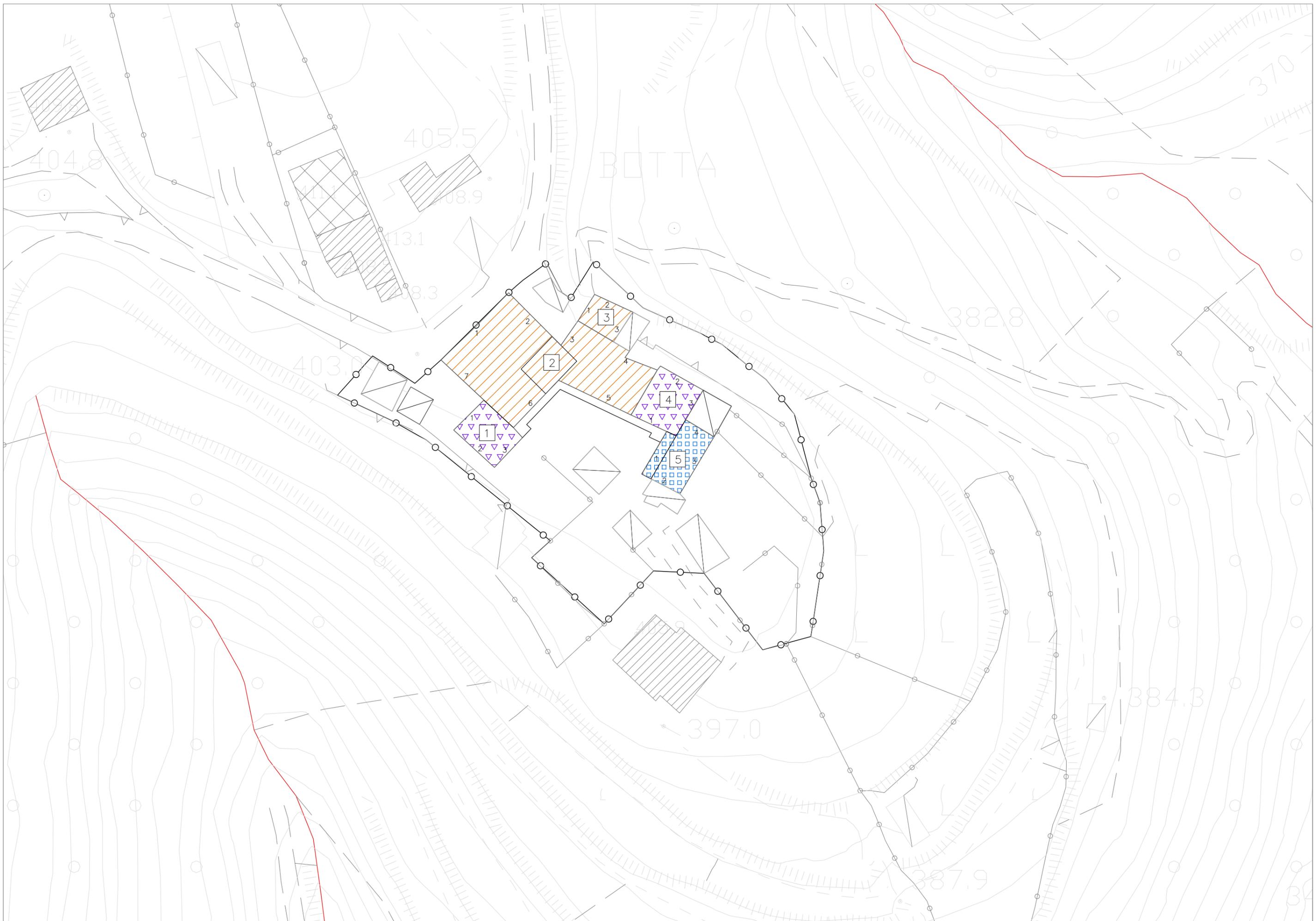
NUMERAZIONE FRONTI



PORTICATI ED ANDRONI

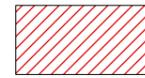


ACCESSORI



BOTTA - 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



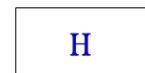
FACCIATE CHE PRESENTANO PORZIONI INCOMPLETE E/O IN CONTRASTO:  
LUCI EVIDENTI, TAMPONAMENTI, TINTEGGIATURE, ECC.



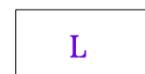
FACCIATE CHE EVIDENZIANO DEGRADO DIFFUSO CON NECESSITA'  
DI INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO STATICO



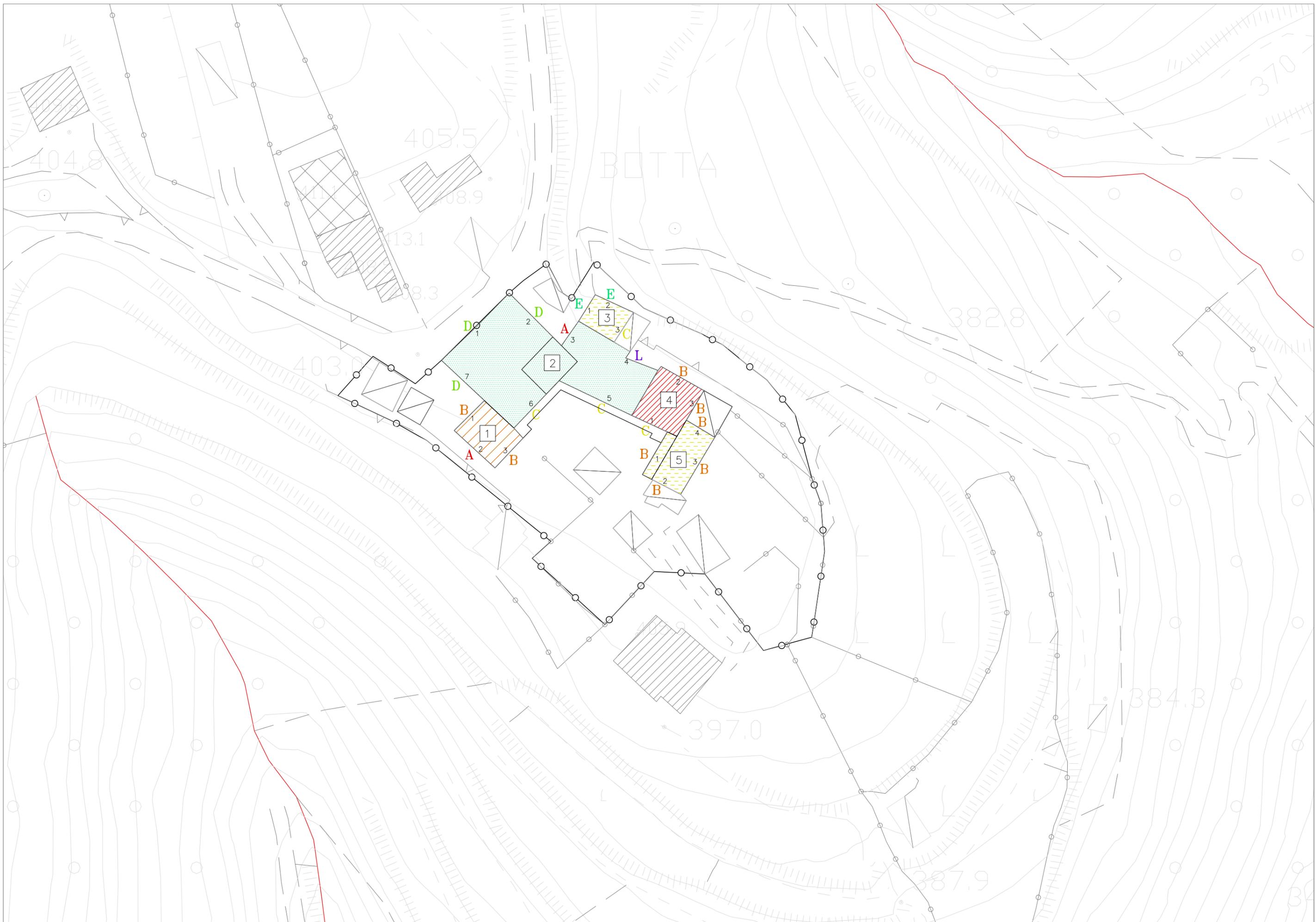
FACCIATE IN GRAVI CONDIZIONI GENERALI DI DEGRADO



FACCIATE IN STATO DI CROLLO

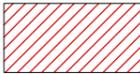
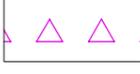


FACCIATE CON INTERVENTI EDILIZI IN CORSO (ALLA DATA DEL RILEVAMENTO)

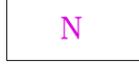


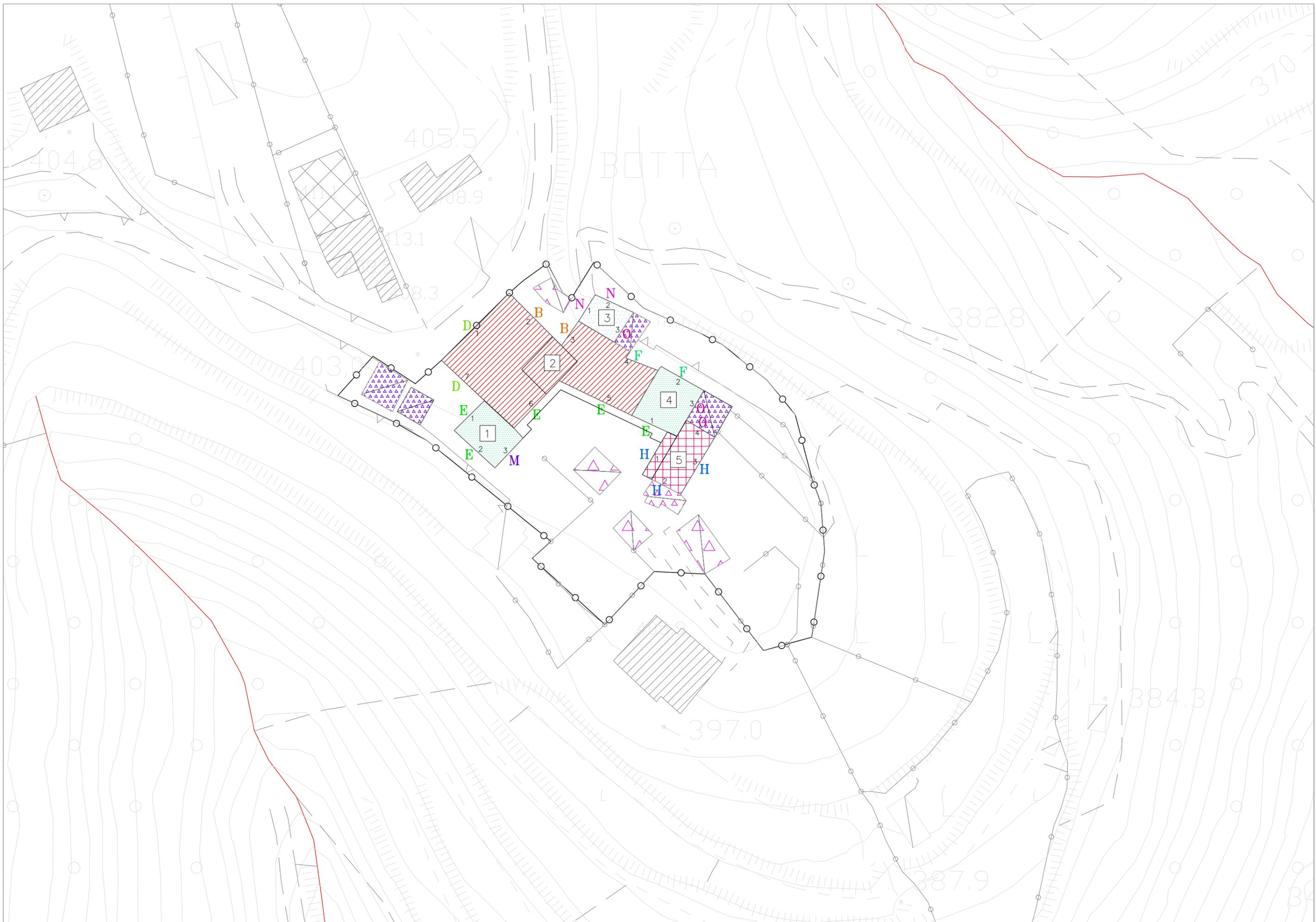
BOTTA - TAV. 3 - STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE FACCIATE -

## 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



BOTTA - TAV. 4 - GIUDIZI SUGLI EDIFICI E SULLE FACCIATE -

## TAV. 5 ANALISI DEGLI SPAZI SCOPERTI

### GIUDIZIO SULLE CORTI

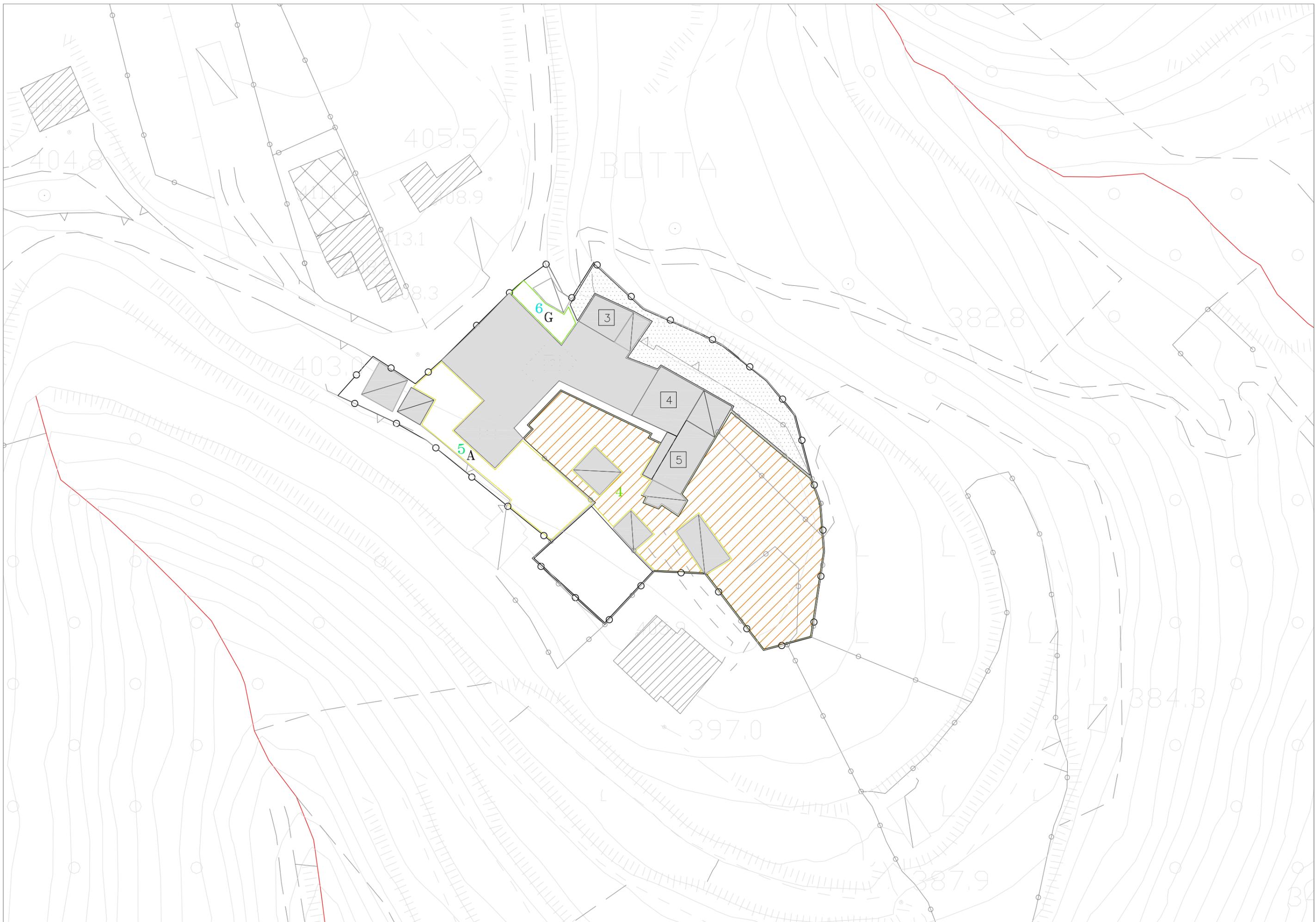
1	AREE O CORTI CHE PER CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE SONO IN SINTONIA CON LE FACCIATE DEI RISPETTIVI EDIFICI EMERGENTI E/O SIGNIFICATIVI
2	AREE O CORTI CHE EVIDENZIANO CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE IN UN CONTESTO DI 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

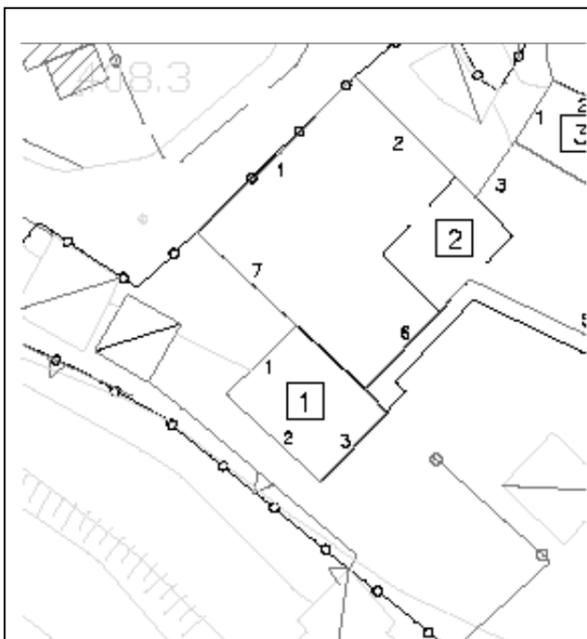
### SISTEMA DEL VERDE

	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



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi pubblici



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
VISTA panoramica di contesto

**DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Edificio a pianta rettangolare collocata nella porzione di testa del comparto  
Muratura rivestita da intonaco tinteggiato. Copertura a due falde e manto di copertura in coppi di laterizio.  
Sulla facciate verso la corte è presente un loggiato al piano primo con sottostante portico realizzati in calcestruzzo armato con barriera in ferro a disegno semplice. Verso valle, al piano primo è presenta un balcone in calcestruzzo armato con barriera in ferro a disegno semplice. La facciata verso valle presenta una logica di composizione della facciata; aperture di dimensioni rettangolare con serramenti e ante a scuro in legno.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

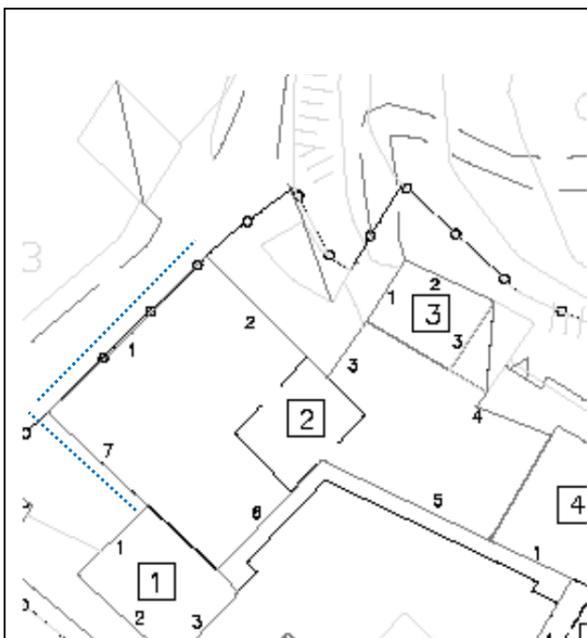
GRADO 3

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

Uniformare i serramenti e gli oscuranti.  
La loggia verso lo spazio privato può essere inteso come superfetazione ma, se ben riprogettata può meglio inserirsi nel contesto. E' ammessa o la completa apertura o la totale chiusura del portico-loggia.  
Possibilità di nuove aperture sulla facciata 1 in un disegno maggiormente equilibrato.  
Eliminare i fili/tubi tecnologici in facciata.  
Si auspica una ritinteggiatura uniforme delle facciate.  
Possibilità di un maggior sporto di gronda per riparare la facciata principale.  
Per i corpi retrostanti va previsto un ripensamento globale della facciata, con finitura a intonaco e recupero di una partizione ordinata delle aperture in coerenza con i caratteri dell'immediato intorno degno di nota; si segnala l'importanza della salvaguardia del complesso edificato.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

L'area di accesso all'unità dovrà essere pavimentata con materiali coerenti alle previsioni delle norme tecniche.  
Eliminare i volumi accessori all'interno dello spazio libero della corte comune con l'unità 2,4,5 con la possibilità di accorpamento in un unico volume a valle del nucleo di antica formazione.



**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 rurale addossato sul lato ovest.  
 Struttura verticale in muratura costituita da blocchi di pietra non squadriati disposti a corsi irregolari; facciate interna alla corte rivestite con intonaco a base di calce.  
 Tetto a due falde, orditura in legname e manto di copertura in coppi di laterizio; sporto di gronda poco accentuato sull'edificio rurale.  
 Le facciate interne alla corte presentano un balcone al piano primo con struttura in calcestruzzo armato e barriera a disegno semplice in ferro; aperture di diverse dimensioni: alcune contornate in pietra, quelle dell'edificio rurale con contorno in mattoni a vista, dove presenti ante a scuro in legno. Portone di ingresso all'androne con arco a tutto sesto con contorno in pietra.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

GRADO 2  
Linea blu su facciata 1 e 2

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

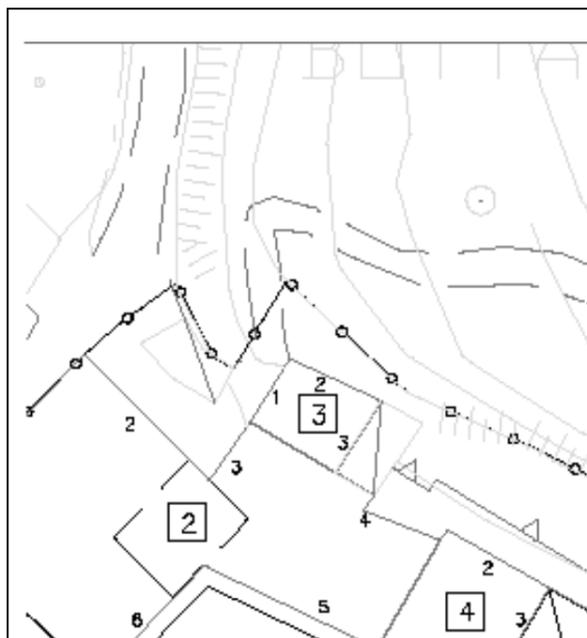
Mantenimento della muratura a vista per il corpo verso strada e degli elementi che caratterizzano l'epoca di costruzione dell'edificio.  
 Uniformare il trattamento delle facciate verso la corte sia per l'uso di materiali sia per la tinteggiatura al fine di una lettura unitaria dell'edificio originario.  
 Per i corpi retrostanti va previsto un ripensamento globale della facciata, con finitura a intonaco e recupero di una partizione ordinata delle aperture in coerenza con i caratteri dell'immediato intorno degno di nota; si segnala l'importanza della salvaguardia del complesso edificato.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

Eliminare i volumi accessori all'interno dello spazio libero della corte comune con l'unità 1,4,5 con la possibilità di accorpamento in un unico volume a valle del nucleo di antica formazione.  
 Mantenimento e manutenzione del muretto di contenimento del terreno interno alla corte.



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi privati



**PLANIMETRIA**  
Identificazione fronti ed orientamento



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi privati



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
VISTA panoramica di contesto

**DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Fabbricato a pianta rettangolare, composto da due piani fuori terra. Tetto a due falde con linea di gronda parallela al pendio, struttura del tetto in legno, manto di copertura in coppi. Struttura verticale in muratura di pietra costituita da blocchi di pietra non squadri disposti a corsi irregolari con rivestimento parziale in intonaco.  
La facciata nord presenta un'ampia apertura orizzontale mentre la facciata est presenta due aperture di forme rettangolari.  
Al piano terra fabbricato accessorio adibito a portico.

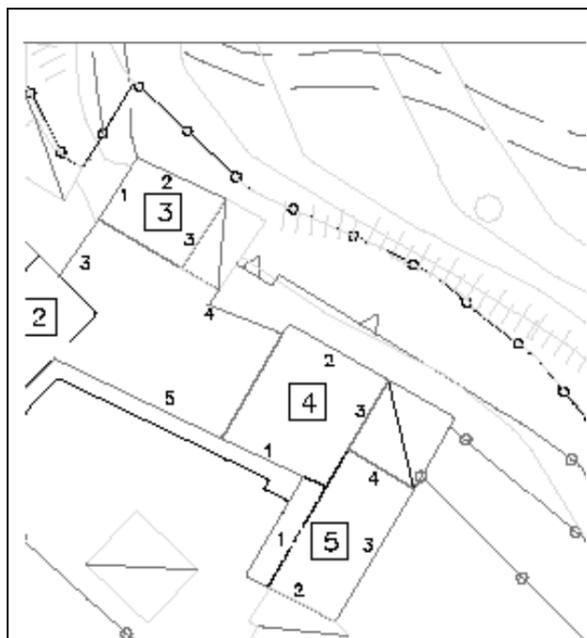
**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

GRADO 3

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

Eliminazione del tamponamento plastico provvisorio sulla facciata principale eventualmente anche mantenendo la lettura della grande apertura.  
Per i corpi retrostanti va previsto un ripensamento globale della facciata, con finitura a intonaco e recupero di una partizione ordinata delle aperture in coerenza con i caratteri dell'immediato intorno degno di nota; si segnala l'importanza della salvaguardia del complesso edificato.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**



**PLANIMETRIA**  
Identificazione fronti ed orientamento



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi privati



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi pubblici

**DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Edificio a pianta quadrangolare composto da tre piani fuori terra; tetto a due falde con linea di colmo parallela al pendio, orditura di copertura con travi e travetti in legno e manto di copertura in coppi di laterizio. Lattoneria in lamiera zincata.  
Struttura verticale in muratura di pietra costituita da blocchi non squadriati disposti a corsi irregolari con intonaco a raso in malta a base di cemento verso la corte; la facciata nord è rivestita con intonaco; Aperture sulla facciata verso corte di forma rettangolare; la facciata rivolta a nord presenta aperture di diverse dimensioni.  
Porticato a nord est con parapetto in calcestruzzo armato a vista e comignolo prefabbricato.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

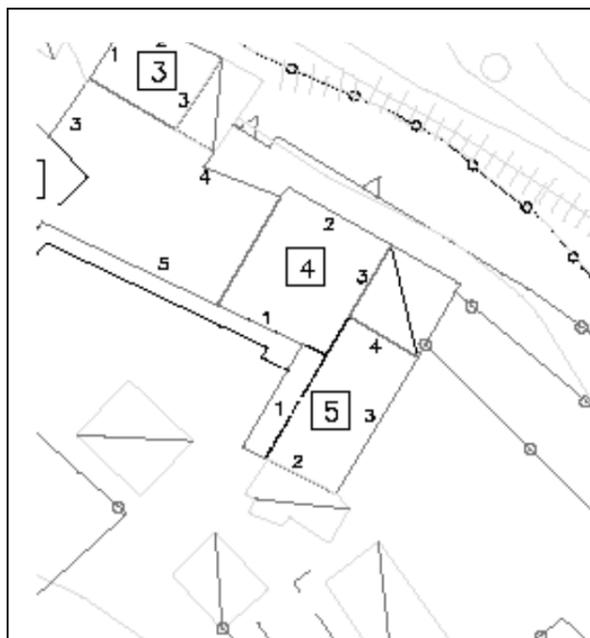
GRADO 3

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

Eliminazione della canna fumaria sull'edificio accessorio.  
Per i corpi retrostanti va previsto un ripensamento globale della facciata, con finitura a intonaco e recupero di una partizione ordinata delle aperture in coerenza con i caratteri dell'immediato intorno degno di nota; si segnala l'importanza della salvaguardia del complesso edificato.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

Eliminare i volumi accessori all'interno dello spazio libero della corte comune con l'unità 1,2,5 con la possibilità di accorpamento in un unico volume a valle del nucleo di antica formazione.



**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 tre piani fuori terra; tetto a padiglione, sottogronda in calcestruzzo armato e verso nord con travetti in legno, manto di copertura in coppi di laterizio. Lattoneria in lamiera zincata.  
Struttura verticale intonacata; la facciata interna alla corte presenta due fasce con mattoni a vista che identificano i parapetti dei loggiati; Aperture di diverse dimensioni; la facciata est presenta due tipologie di aperture: quadrangolari con tapparelle e verticali con ante ad oscuro.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

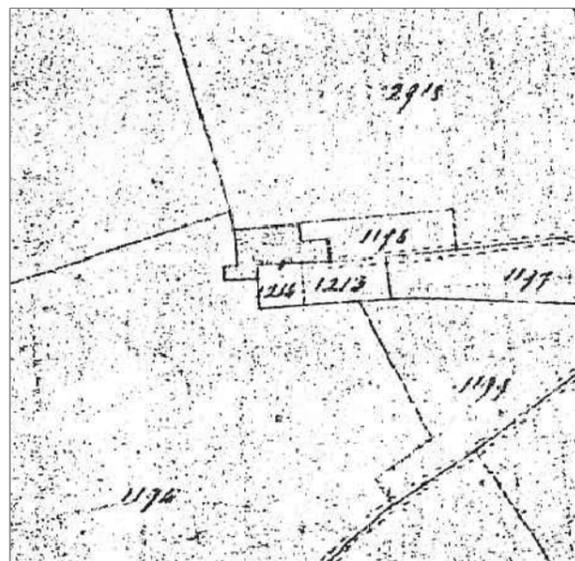
GRADO 4

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

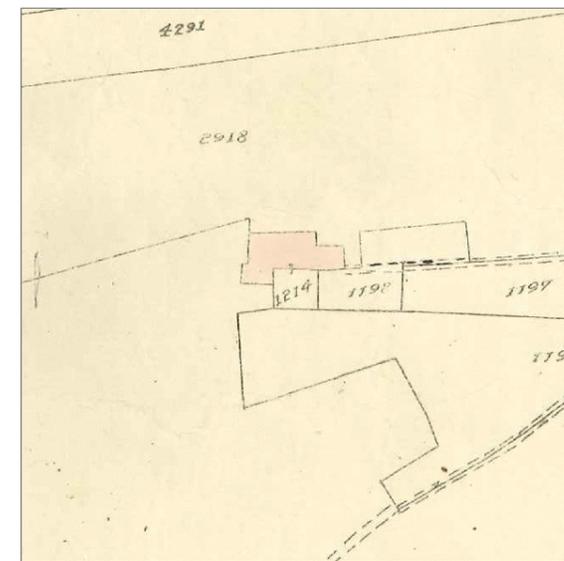
Edificio in contrasto ambientale per le connotazioni tipologiche-architettoniche.  
Uniformare il trattamento delle facciate e degli sporti di gronda nell'uso dei materiali.  
Per i corpi retrostanti va previsto un ripensamento globale della facciata, con finitura a intonaco e recupero di una partizione ordinata delle aperture in coerenza con i caratteri dell'immediato intorno degno di nota; si segnala l'importanza della salvaguardia del complesso edificato.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

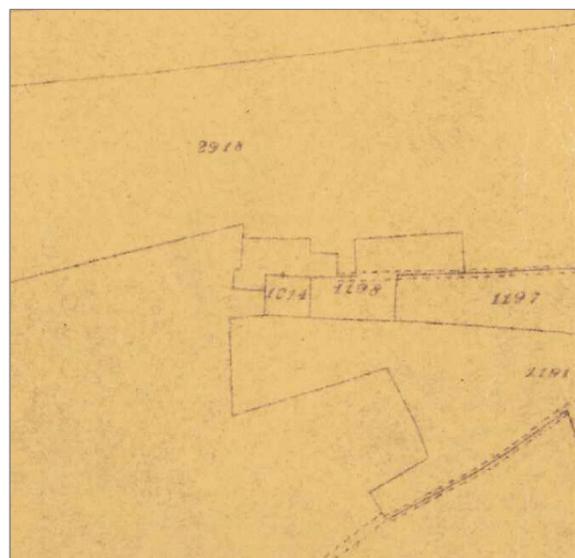
Eliminare i volumi accessori all'interno dello spazio libero della corte comune con l'unità 1,2,4 con la possibilità di accorpamento in un unico volume a valle del nucleo di antica formazione.



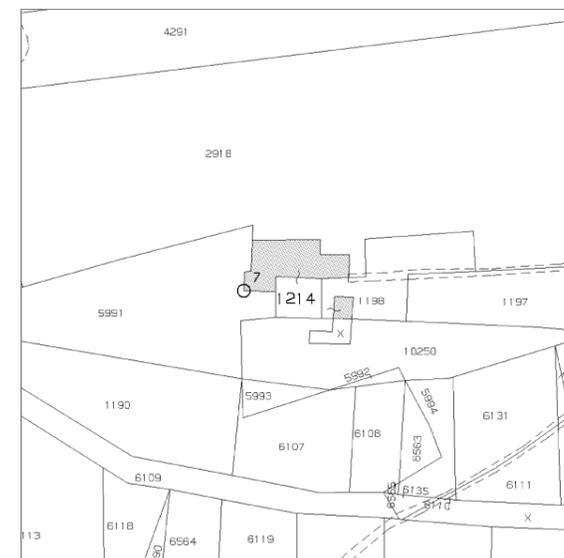
ESTRATTO CATASTO AUSTRO ITALIANO - ANNO 1842



ESTRATTO CATASTO CESSATE CANAPINE - ANNO 1903



ESTRATTO CATASTO - ANNO 1936



ESTRATTO CATASTO ATTUALE - ANNO 2009

## TAV. 2 ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI URBANE



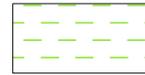
EDIFICATO RISPONDENTE ALL'IMPIANTO GIA' DOCUMENTATO NEL CATASTO AUSTRO-ITALIANO CON EDIFICI CARATTERIZZATI DA TIPOLOGIE TIPICHE DELLE AREE URBANE E TRACCE ARCHITETTONICHE ASCRIVIBILI AI SECOLI PRECEDENTI



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

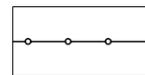


EDIFICAZIONE DOCUMENTATA NEL CATASTO AUSTRO-ITALIANO DEMOLIZIONI AVVENUTE



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



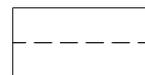
PERIMETRO UNITA' EDILIZIA DI RILEVAMENTO



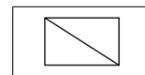
NUMERAZIONE UNITA' EDILIZIA DI RILEVAMENTO



NUMERAZIONE FRONTI



PORTICATI ED ANDRONI

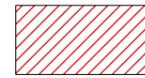


ACCESSORI



SAN FAUSTINO - 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



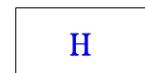
FACCIATE CHE PRESENTANO PORZIONI INCOMPLETE E/O IN CONTRASTO:  
LUCI EVIDENTI, TAMPONAMENTI, TINTEGGIATURE, ECC.



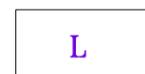
FACCIATE CHE EVIDENZIANO DEGRADO DIFFUSO CON NECESSITA'  
DI INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO STATICO



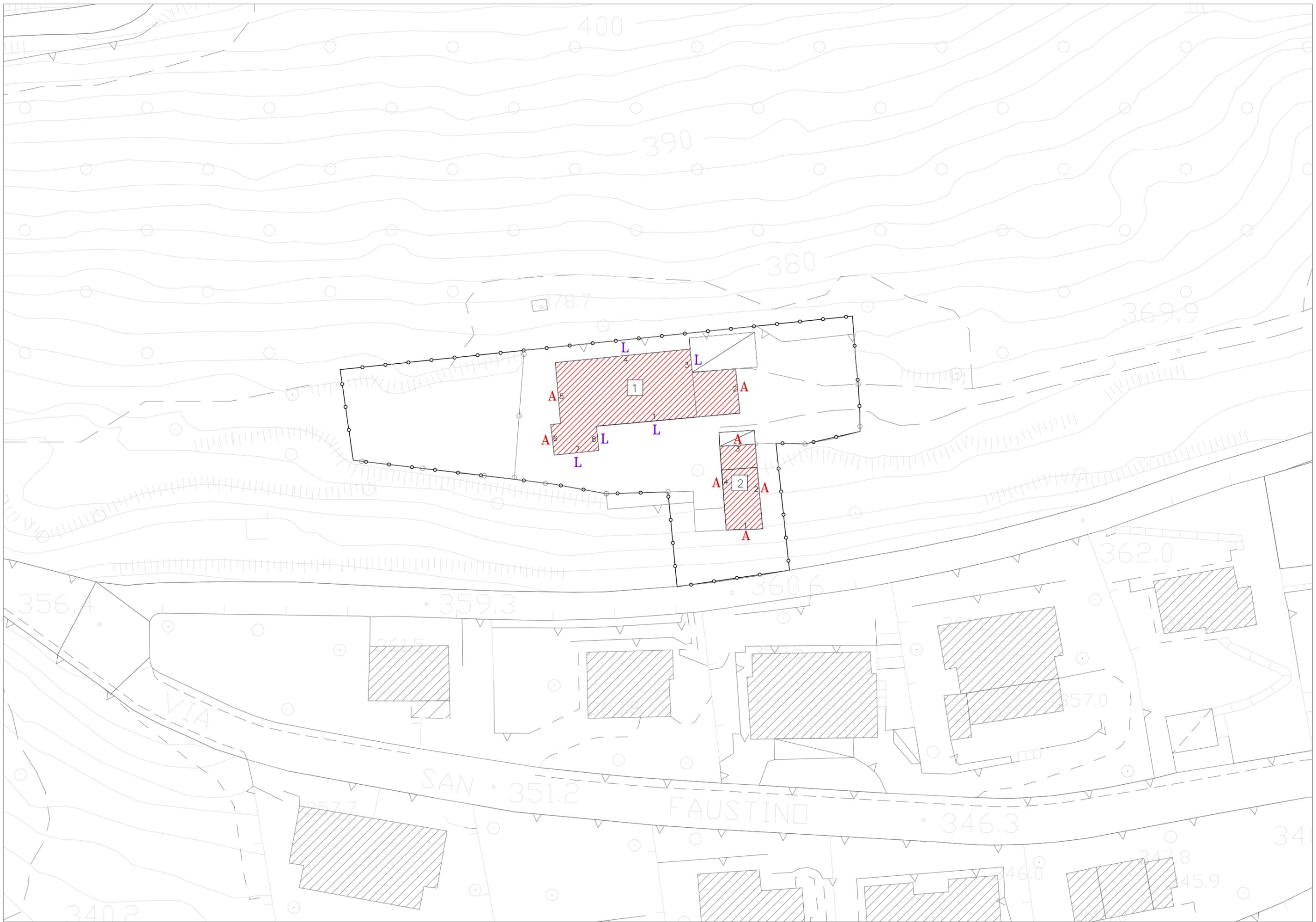
FACCIATE IN GRAVI CONDIZIONI GENERALI DI DEGRADO



FACCIATE IN STATO DI CROLLO

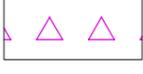


FACCIATE CON INTERVENTI EDILIZI IN CORSO (ALLA DATA DEL RILEVAMENTO)

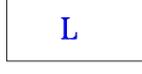


SAN FAUSTINO - TAV. 3 - STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE FACCIATE -

## 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

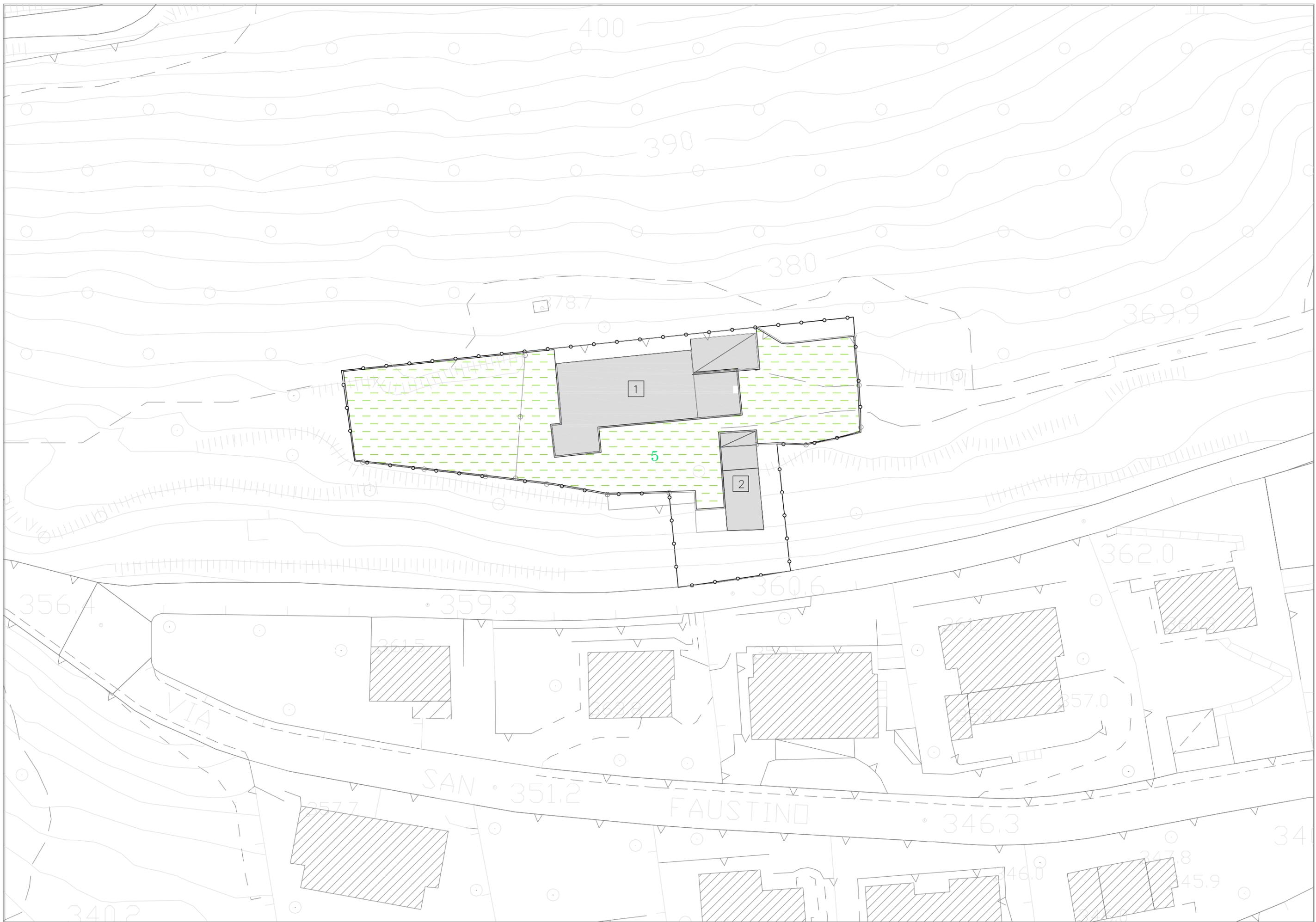
1	AREE O CORTI CHE PER CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE SONO IN SINTONIA CON LE FACCIATE DEI RISPETTIVI EDIFICI EMERGENTI E/O SIGNIFICATIVI
2	AREE O CORTI CHE EVIDENZIANO CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE IN UN CONTESTO DI 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

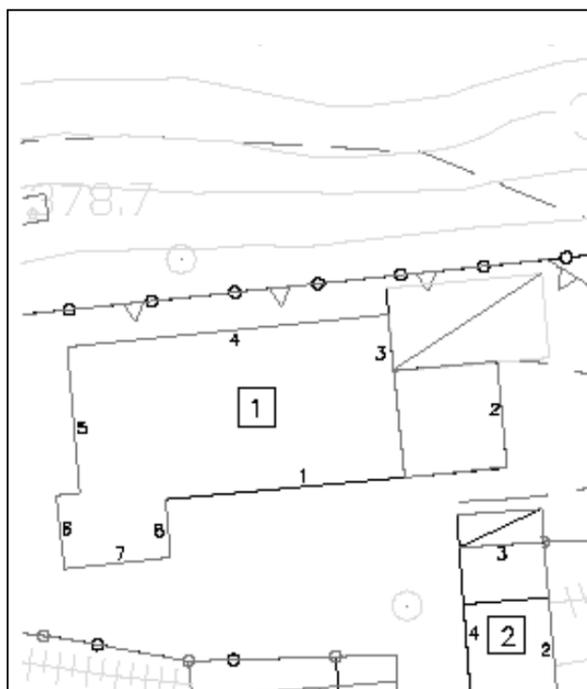
### SISTEMA DEL VERDE

	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 privati

**DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Edificio con pianta a "L" su due piani: terra e primo. Struttura verticale in muratura costituita da blocchi di pietra non squadrate disposti a corsi irregolari; tracce di intonaco a base di calce; le murature del lato a monte sono state ricostruite e rivestite con intonaco cementizio civile non tinteggiato. Tetto a falde composte con orditura del tetto in legname squadrato e manto di copertura in coppi di laterizio; sporto di gronda molto accentuato, in particolare sui prospetti con balconi; le facciate sud ed ovest sono caratterizzate da balconi in legno sostenuti da mensole lignee sovrapposte, con montanti collegati al tetto e barriera a elementi orizzontali; legno di colore bruno scuro; aperture di grandi dimensioni con piane in pietra a profilo semplice; il fabbricato è separato dal pendio a monte da una ampia intercapedine aperta delimitata da un alto muro in calcestruzzo armato. Sul lato est addossata al fabbricato principale piccolo corpo di fabbrica ad un piano, tetto a due falde in legno con struttura verticale costituita da pilastri in mattoni di laterizio e muratura in pietrame. Nel profilo del terreno è stata realizzata la centrale termica, completamente interrata ad eccezione della canna fumaria prefabbricata. Lo spazio interposto tra quest'ultimo corpo di fabbrica e il muro di contenimento in calcestruzzo è stato coperto con lamiera metalliche creando una ulteriore struttura precaria addossata al fabbricato principale.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

GRADO 2

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

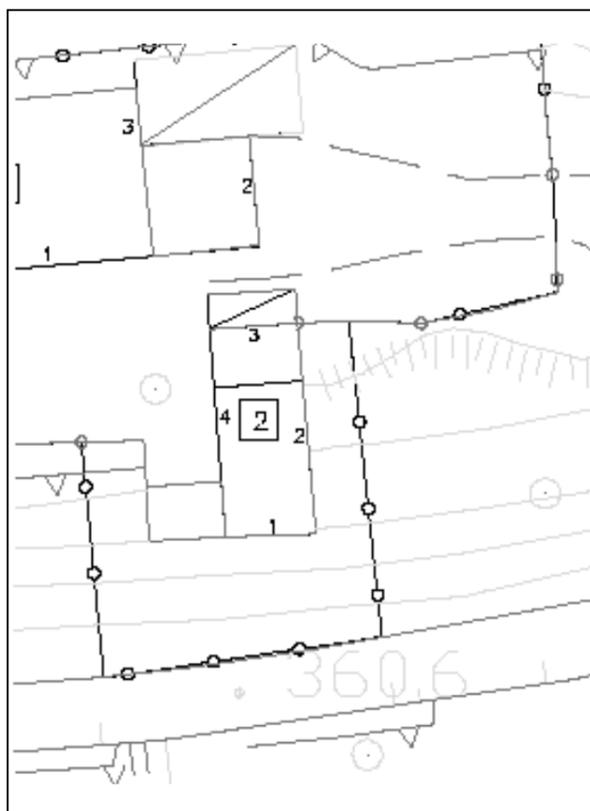
L'edificio è stato interessato recentemente da un intervento parziale di ristrutturazione; si propone il completamento dell'intervento avviato con la demolizione della tettoia in lamiera metallica e il mascheramento del muro di contenimento del terreno in calcestruzzo armato. E' consentito l'ampliamento volumetrico pari a 700 mc una tantum solo in caso di intervento complessivo di riqualificazione del fabbricato. Tale ampliamento dovrà porsi in sopralzo al corpo di fabbrica posto ad est dell'edificio principale fino ad una altezza massima pari a quella dell'edificio adiacente.

**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.



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi privati



**PLANIMETRIA**  
Identificazione fronti ed orientamento



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi privati

**DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Edificio a pianta rettangolare composto da due piani fuori terra, (piano terra e primo) ed un piano parzialmente interrato. L'aspetto morfologico è inusuale: l'edificio sembra protendersi verso valle poggiando sopra una sorta di porticato caratterizzato da tre tozze arcate a sesto ribassato. Tetto a due falde con linea di colmo parallela al pendio, orditura del tetto in legno con gronda accentuata sul lato sud e sostenuta da puntoni, manto di copertura in coppi di laterizio. Struttura verticale in muratura costituita da blocchi di pietra sommariamente squadriati disposti a corsi regolari; il paramento murario è realizzato completamente in pietra dal piano seminterrato sino alla soletta del piano primo, le murature dell'ultimo piano sono realizzate in muratura mista: blocchi di pietra e blocchi di calcestruzzo ed è costituita da un'alternanza di setti murari portanti e setti più sottili con grigliato in blocchi di calcestruzzo. Al piano seminterrato tre arcate in pietra con due archi a sesto ribassato policentrici ed un arco a tutto sesto; al piano terra aperture quadrangolari di piccole dimensioni, con serramenti in ferro e legno; le aperture del lato sud, sono tamponate con grigliato tradizionale in mattoni. La facciata ovest, verso il cortile presenta al piano terra piccole aperture di forma quadrangolare mentre al piano superiore lo spazio compreso tra i pilastri è chiuso con assito in legno; nell'angolo nord-ovest una scaletta esterna in legno accede al piano superiore. La facciata nord presenta al piano terra una tettoia addossata al fabbricato principale, al piano superiore una piccola apertura con grigliato in mattoni ed una ampia apertura di accesso al locale con serramento in legno. La tettoia è realizzata con materiale di recupero e manto in lastre ondulate di fibrocemento.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

GRADO 2

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

Il fabbricato ha subito in passato interventi che hanno in parte modificato l'aspetto originario: formazione di nuove aperture di forma impropria, tamponamento delle pareti con materiali o tecniche improprie (grigliato in calcestruzzo, assito a doghe sottili verticali). E'auspicabile un intervento di restauro è ricomposizione architettonica che preveda la eliminazione delle superfetazioni (tettoia addossata sul lato nord) e la valorizzazione dell'edificio.

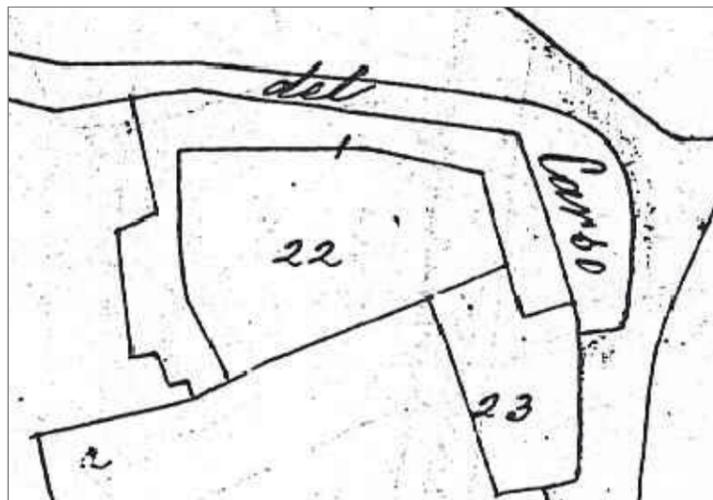
**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

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

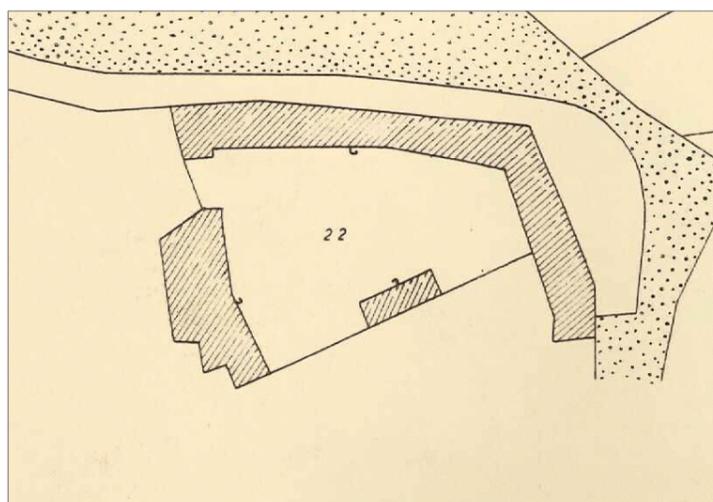


**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
VISTA panoramica di contesto

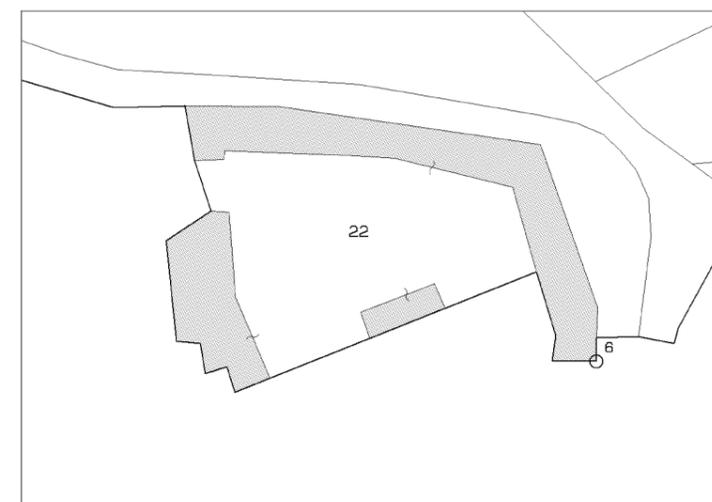




ESTRATTO CATASTO AUSTRO ITALIANO - ANNO 1842

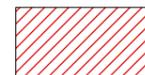


ESTRATTO CATASTO - ANNO 1970



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

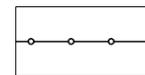


EDIFICAZIONE DOCUMENTATA NEL CATASTO AUSTRO-ITALIANO DEMOLIZIONI AVVENUTE



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



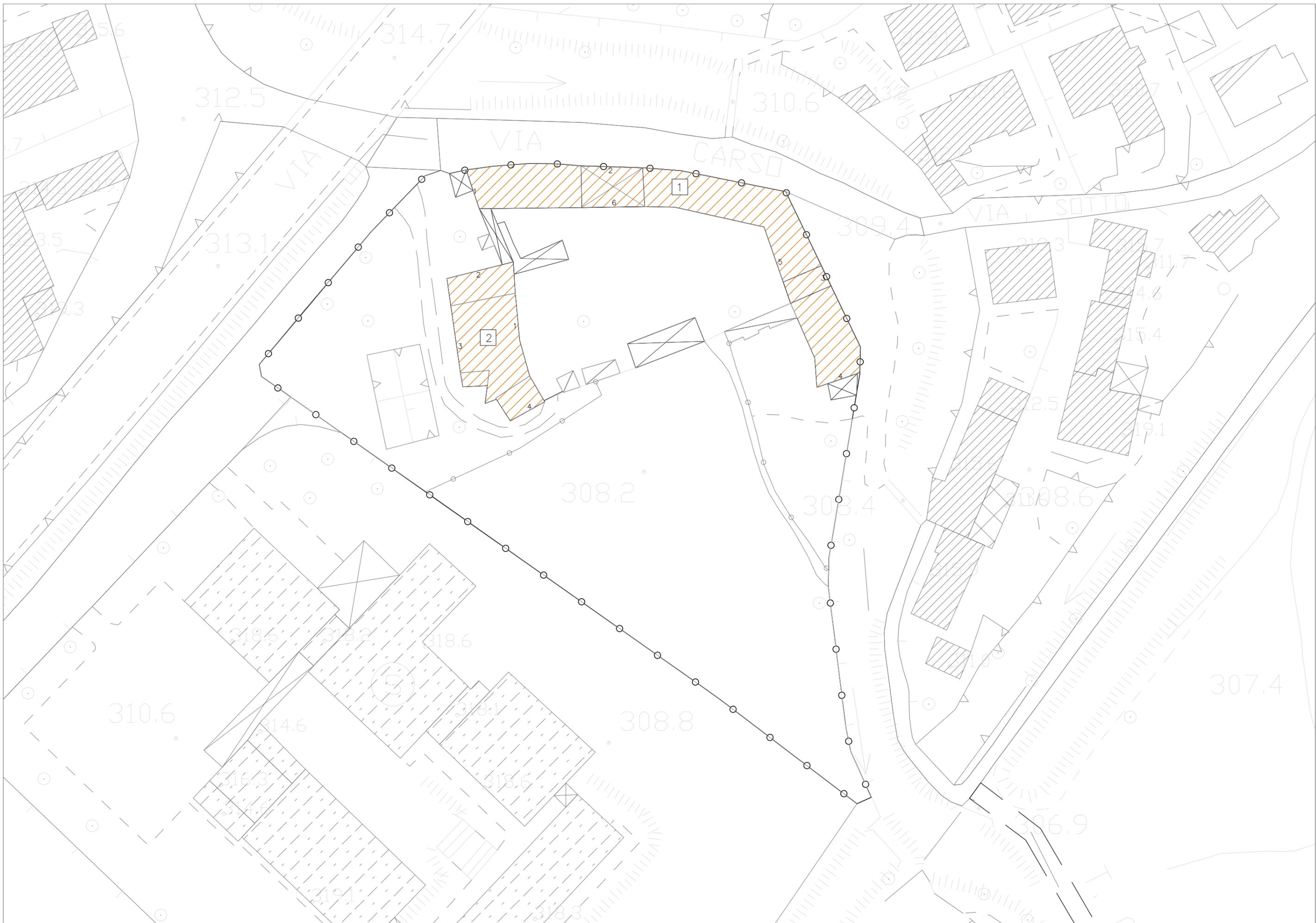
NUMERAZIONE FRONTI



PORTICATI ED ANDRONI

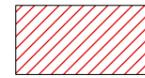


ACCESSORI



CARSO - 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

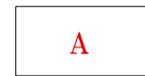


EDIFICI IN GRAVI CONDIZIONI GENERALI DI DEGRADO



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



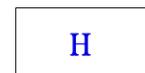
FACCIATE CHE PRESENTANO PORZIONI INCOMPLETE E/O IN CONTRASTO: LUCI EVIDENTI, TAMPONAMENTI, TINTEGGIATURE, ECC.



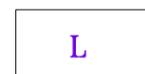
FACCIATE CHE EVIDENZIANO DEGRADO DIFFUSO CON NECESSITA' DI INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO STATICO



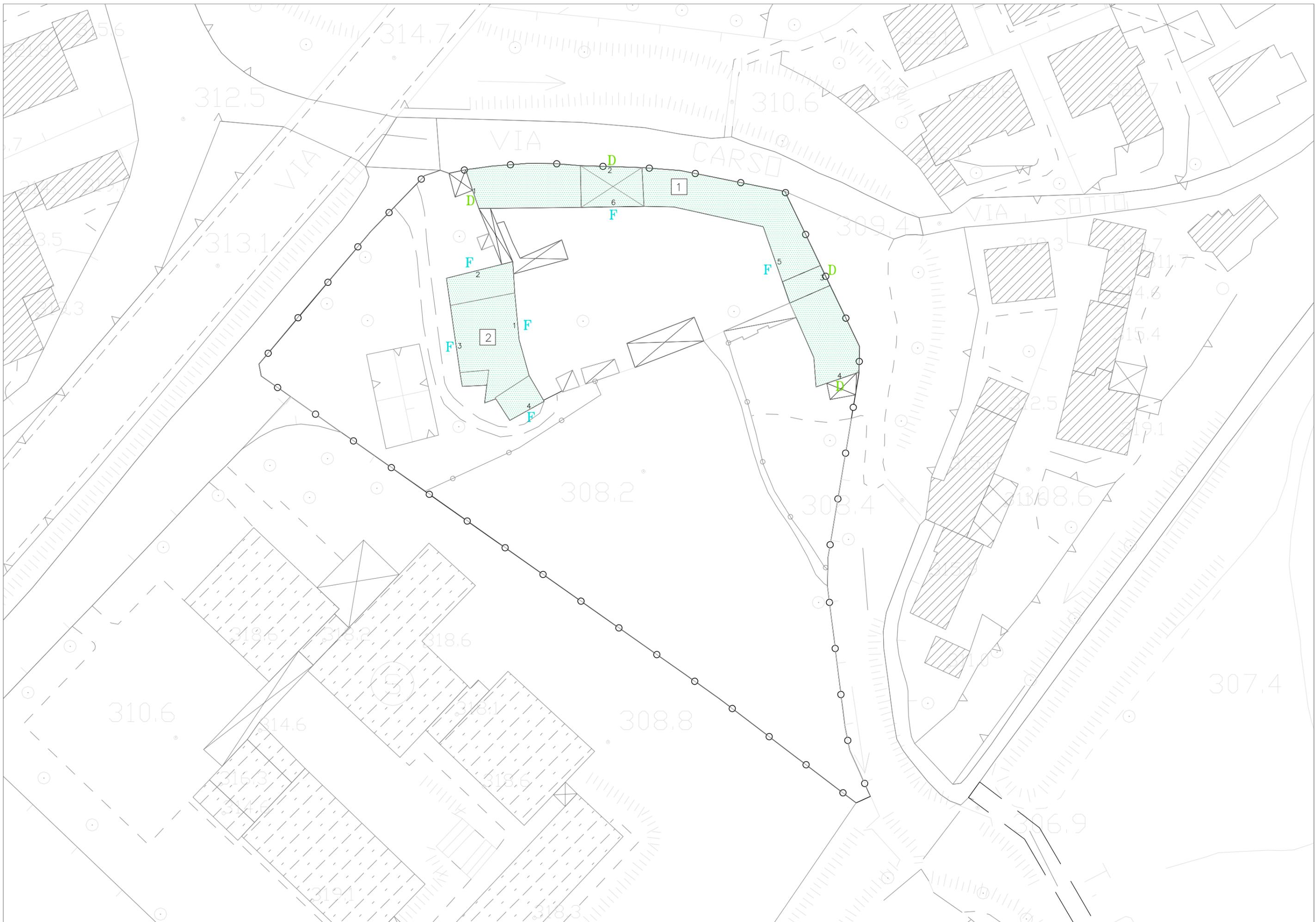
FACCIATE IN GRAVI CONDIZIONI GENERALI DI DEGRADO



FACCIATE IN STATO DI CROLLO

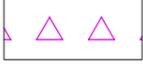


FACCIATE CON INTERVENTI EDILIZI IN CORSO (ALLA DATA DEL RILEVAMENTO)

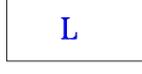
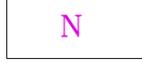


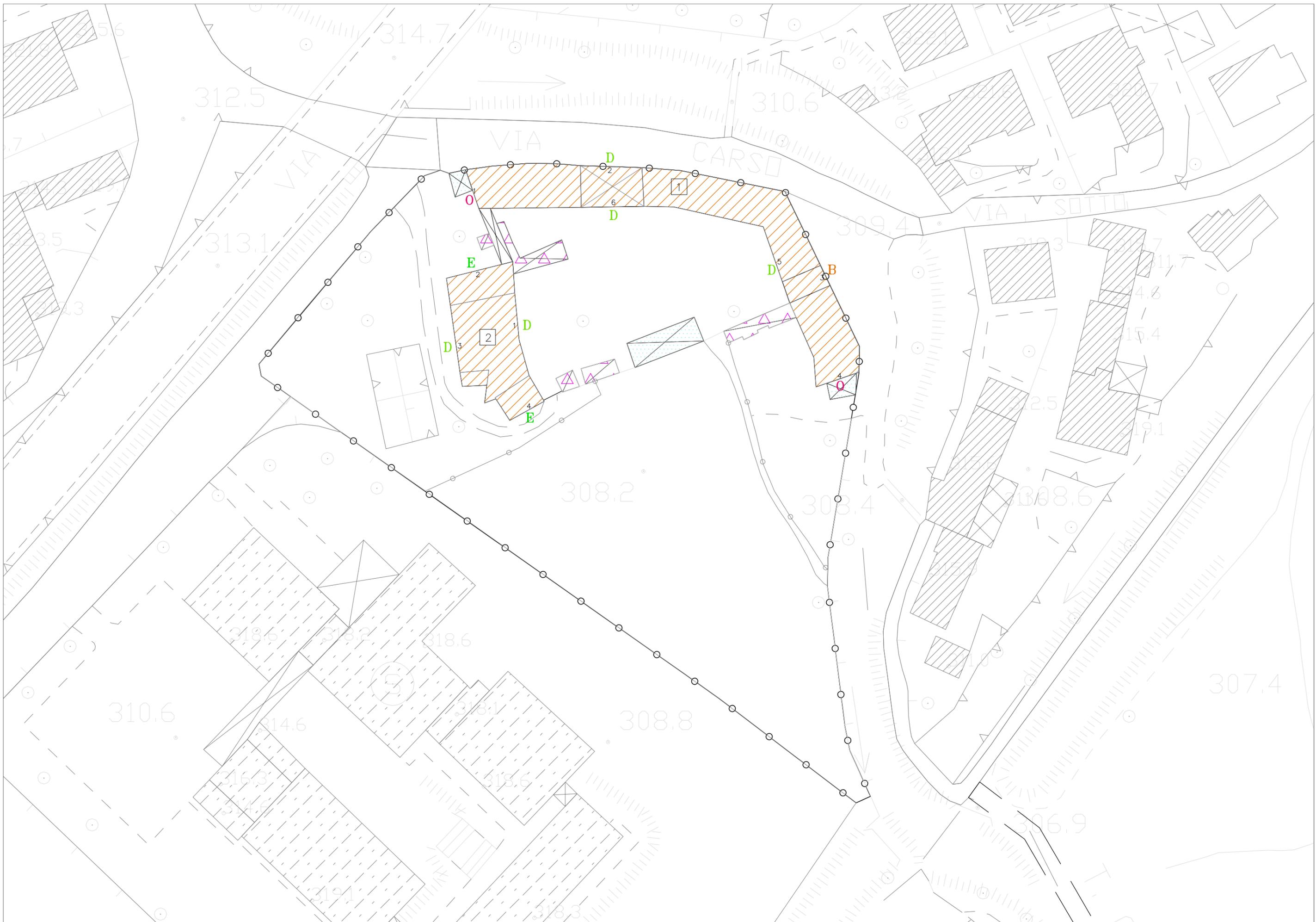
CORSO - TAV. 3 - STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE FACCIATE -

## 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

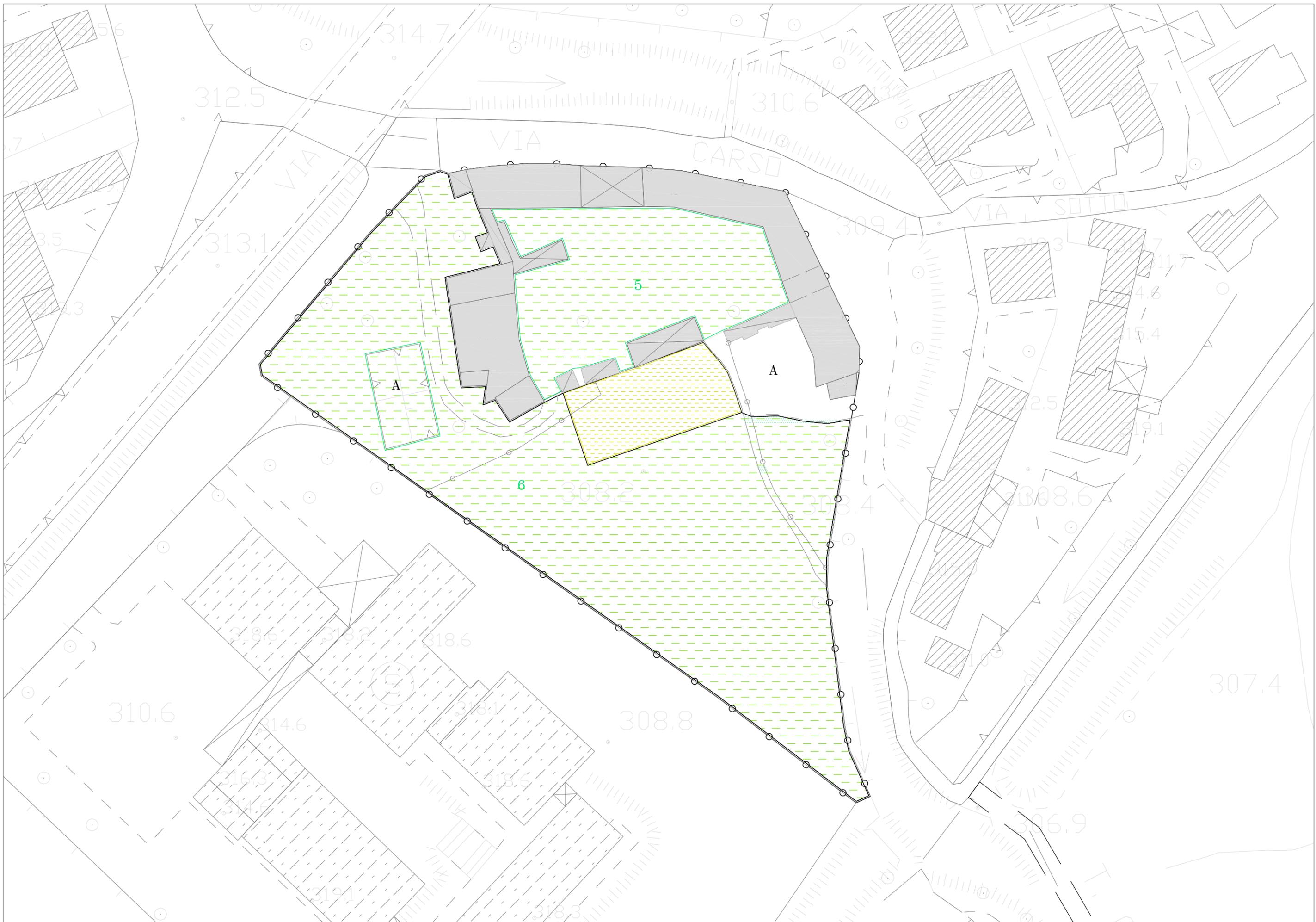
1	AREE O CORTI CHE PER CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE SONO IN SINTONIA CON LE FACCIATE DEI RISPETTIVI EDIFICI EMERGENTI E/O SIGNIFICATIVI
2	AREE O CORTI CHE EVIDENZIANO CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE IN UN CONTESTO DI 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

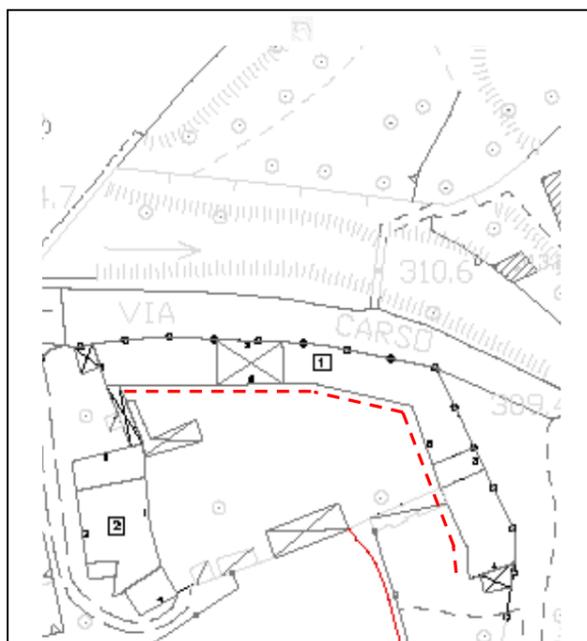
### SISTEMA DEL VERDE

	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**  
FRONTE spazi privati

**DESCRIZIONE DELL'UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Fabbricato rurale a corte aperta, definita da una precisa matrice morfologica che garantisce l'integrazione architettonica tra parti realizzate in epoche diverse, composto da due piani fuori terra. Il sedime dell'edificio identifica una corte interna. Tetto a due falde, orditura del tetto in legno, manto di copertura in coppi di laterizio. Struttura verticale in muratura costituita in parte da blocchi di pietra sommariamente squadriati disposti a corsi regolari e in parte da sassi di fiume posizionati a spina di pesce, in parte intonacati. Le aperture sono di dimensioni diverse, quelle verso strada presentano oscuri ad antoni. Le facciate interne presentano, a tratti, terrazzi con struttura e parapetto in legno ad andamento orizzontale. L'ingresso all'unità è costituita da un piano portale con cornice in pietra e soprastante stemma.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITÀ'**

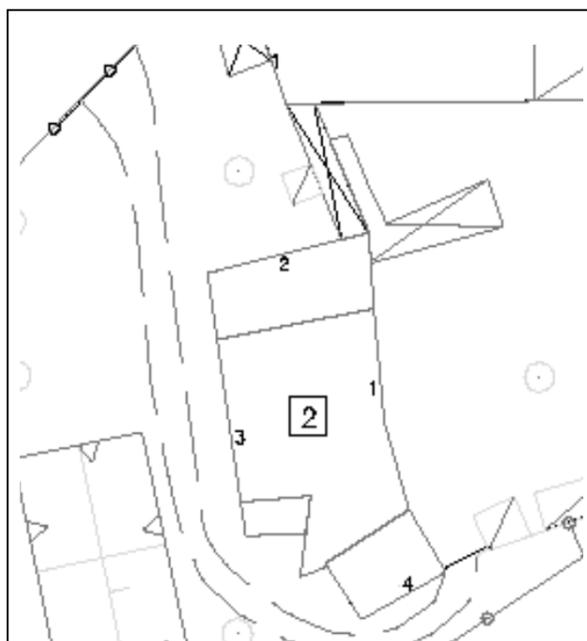
GRADO 2  
Linea rossa sulla corte interna

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITÀ'**

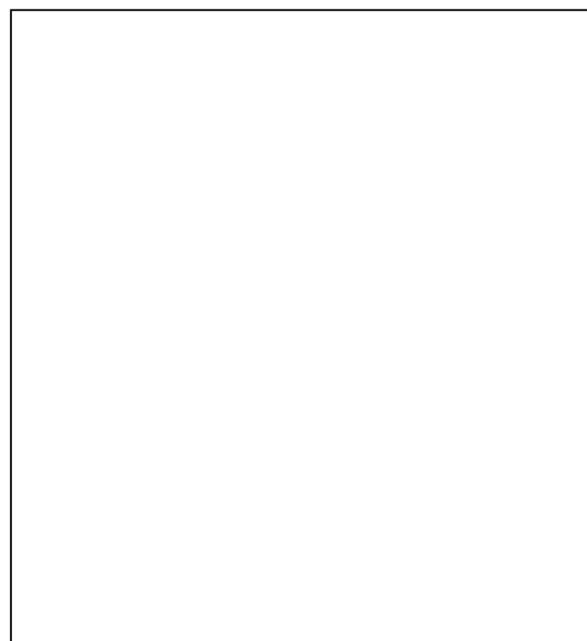
Soggetto a Piano di Recupero unitariamente all'unità 2 con la possibilità di aumento volumetrico di ulteriori 4.000 mc. La progettazione della nuova volumetria dovrà essere coerente con l'impianto e le tipologia edilizia esistente, in particolare l'ultimo piano dovrà presentarsi mansardato.  
Obbligo di recupero delle sponde del torrente Carso.  
Cessione gratuita 50% aree individuate con dicitura VN2-VN3-VN4 nelle tavole del Piano dei Servizi:Pds 02 – progetto 05 Capoluogo Ovest, 06 Capoluogo Est.  
Altezza massima dell'intervento come esistente.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

Eliminare i volumi accessori all'interno dello spazio libero della corte comune con l'unità 1. Mantenere e valorizzare il muro di cinta di proprietà.  
Conservazione del portale di ingresso in pietra.  
Non è consentita alcuna suddivisione interna del cortile, il cui limite è rappresentato dalle facciate interne degli edifici.



**PLANIMETRIA**  
Identificazione fronti ed orientamento



**DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Edificio a pianta rettangolare composto da due piani fuori terra ed un sottotetto ai margini della corte del complesso Carso utilizzata in passato quale casa padronale. Tetto a due falde, orditura del tetto in legno con gronda accentuata sul lato est e assente sugli altri lati, manto di copertura in coppi di laterizio. Struttura verticale in muratura costituita da blocchi di pietra mista a sassi di fiume disposti a corsi irregolari parzialmente intonacata. Al piano terra ingresso con arco a tutto sesto con contorno in mattoni e raggera in ferro. Ai piani superiori finestre rettangolari di grandi dimensioni con serramenti in legno, contorni in pietra e senza oscuranti. Al piano terra piccole aperture quadrangolari.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

GRADO 2

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

Soggetto a Piano di Recupero unitariamente all'unità 2 con la possibilità di aumento volumetrico di ulteriori 4.000 mc. La progettazione della nuova volumetria dovrà essere coerente con l'impianto e le tipologia edilizia esistente, in particolare l'ultimo piano dovrà presentarsi mansardato.  
Obbligo di recupero delle sponde del torrente Carso.  
Cessione gratuita 50% aree individuate con dicitura VN2-VN3-VN4 nelle tavole del Piano dei Servizi:Pds 02 – progetto 05 Capoluogo Ovest, 06 Capoluogo Est.  
Altezza massima dell'intervento come esistente.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

Eliminare i volumi accessori all'interno dello spazio libero della corte comune con l'unità 2. Mantenere e tutelare il grande albero di ippocastano nella corte, di fronte all'edificio.



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi privati