

# BER\_01



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

## PRESCRIZIONI INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E L'AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA

Vanno tutelati integralmente, conservati e ripristinati gli elementi che seguono:

- la scalinata esterna che conduce all'ingresso del corpo D;
- il rapporto con i prati posti a nord ed ovest deve rimanere inalterato senza subire variazioni quali recinzioni, filari o altro elementi di chiusura della visuale;
- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto.

Pur nella diversità della classificazione in diversi gradi di protezione dei corpi di fabbrica non è ammessa la modifica delle quote di gronda e colmo e la modifica degli andamenti delle falde se non esplicitamente descritto nelle prescrizioni sui singoli corpi. Le strutture dei tetti dovranno essere in legno ed il manto di copertura in coppi, per cui vanno rimossi gli sporti di gronda in muratura.

Vanno mantenuti i prospetti in pietra faccia a vista. E' consentito il restauro attraverso pulitura, stuccatura, consolidamento e protezione superficiale.

Per le parti intonacate, in caso di tinteggiatura, si prescrivono tinte tradizionali stese a fresco con coloriture diverse che distinguono i singoli corpi di fabbrica.

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta al centro del complesso. La pavimentazione va mantenuta come è adesso in terra battuta e ghiaia o va realizzata una stradina d'accesso in ciotolato e corsie in materiale lapideo nostrano o trachite che ripercorra la vecchia strada dei Bernuffi, il resto della superficie va ripavimentata in acciottolato e parte a verde.

Tutti i muri di contenimento e di perimetro devono essere in pietrame, con particolare cura per quello che contiene il terreno posto ad ovest della corte, per cui vanno rivestiti o sostituiti i tratti di muro in calcestruzzo o cemento armato.

## PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

### Destinazioni d'uso:

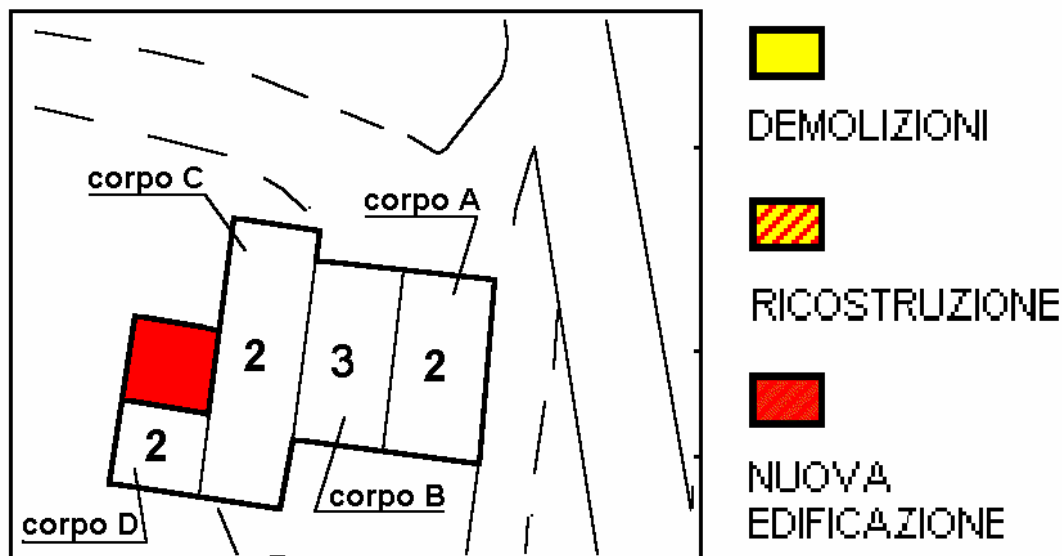
Il corpo A deve rimanere residenziale.

Il corpo B deve rimanere residenziale.

Il corpo C deve rimanere annesso rustico e servizi alla residenza.

Il corpo D deve rimanere residenziale.

## INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

Possono essere aperte finestre al piano terra sul prospetto nord. Le nuove finestre dovranno essere uguali per forma, dimensioni e finiture a quelle esistenti sullo stesso prospetto di questo corpo. Anche nel sottotetto l'unica finestra può essere sostituita da due finestre allineate verticalmente alle sottostanti ed a loro analoghe per forma e dimensioni.

Corpo B : Grado protezione 3

Sia il prospetto nord che il prospetto sud devono essere ricomposti in maniera analoga per composizione e dimensione dei fori alle corrispondenti facciate del corpo A. Vanno rimossi i sistemi di oscuramento e sostituiti i serramenti attualmente esistenti. Sul prospetto sud va conservata la porta di ingresso ad arco

Corpo C : Grado protezione 2

Vanno conservati e restaurati l'arco ed il pilastro in pietra di sostegno del portico. Il portico deve essere conservato aperto ed a tutta altezza. Il portale ad arco può essere tamponato solo con un portone in legno a due ante di forma tradizionale a doppia fodera con rivestimento superficiale in tavole preferibilmente in castagno o olmo con incastro a battente scorniciato. Le ante possono essere dotate di finestrelle di aereazione. La mezza luna dell'arco può essere tamponata o con un

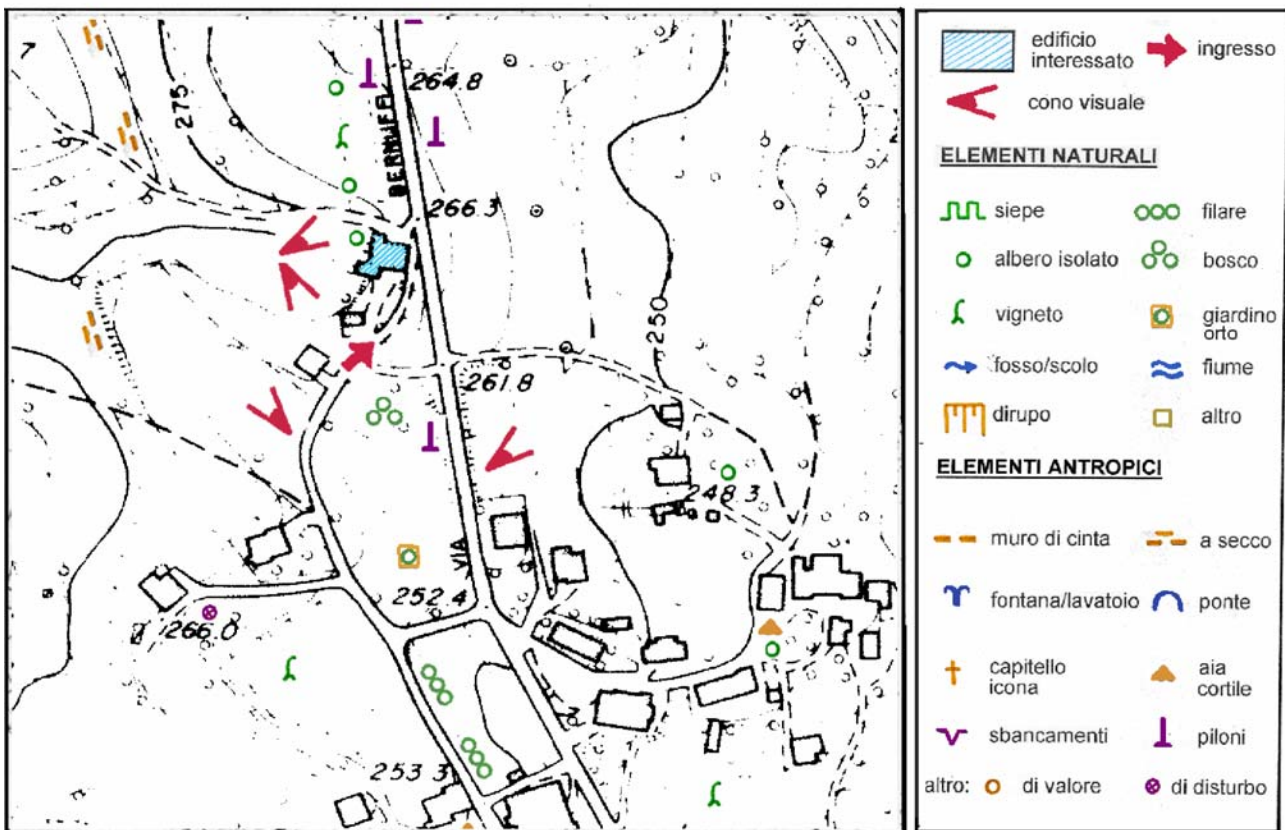
serramento in legno e vetro o con un tavolato ligneo, anche simile alle ante sottostanti. Lo spazio soprastante il portale ad arco può essere tamponato con un serramento in legno e/o vetro. Il solaio di divisione tra piano terra e primo piano deve essere in legno e non può essere posizionato in corrispondenza della parte curva dell'arco.

#### Corpo D : Grado protezione 2

Il corpo può essere raddoppiato in prolungamento verso nord. L'ampliamento dovrà avere le stesse dimensioni sia in larghezza che in lunghezza dell'esistente. La nuova copertura dovrà essere a 2 falde con lo stesso andamento e con la stessa inclinazione delle attuali. La linea di gronda verso sud dovrà rimanere immutata e quella verso nord dovrà avere la stessa altezza della prima. Il colmo della copertura si sposterà a nord rispetto all'attuale e coinciderà con l'attuale prospetto nord del corpo D esistente. L'altezza del colmo deriverà dal prolungamento dell'attuale falda verso sud. Non deve essere demolito, se non per il ricavo di porte di comunicazione, l'attuale muro nord che funzionerà da muro "di spina" per il fabbricato ampliato. Deve essere conservata la facciata sud nonché la quota dei solai che deve rimanere inalterata e devono rimanere in struttura lignea parimenti alla struttura del tetto. Sul nuovo prospetto nord possono essere aperte finestre uguali a quelle esistenti sul prospetto sud in numero di 4, 2 per piano. Sul fianco ovest dell'ampliamento può essere aperta una finestra analoga a quella sulla parte di prospetto già esistente

### RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



## BER\_02



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

### PRESCRIZIONI INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E L'AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA

Vanno tutelati integralmente, conservati e ripristinati gli elementi che seguono:

- il rapporto con l'orto posto a sud deve rimanere inalterato senza subire variazioni quali recinzioni, filari o altro elementi di chiusura della visuale;
- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto.

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta al centro del complesso. La pavimentazione va mantenuta come è adesso in terra battuta e ghiaia o va realizzata una stradina d'accesso in ciottolato e corsie in materiale lapideo nostrano o trachite, il resto della superficie va ripavimentata in acciottolato e parte a verde.

Vanno demolite tutte le tettoie e le baracche in lamiera poste nella corte e non censite come corpi nella scheda.

Tutti i muri di contenimento e di perimetro devono essere in pietra a vista. E' consentito il restauro attraverso pulitura, stuccatura, consolidamento e protezione superficiale. Per le parti intonacate, in caso di tinteggiatura, si prescrivono tinte tradizionali stese a fresco con coloriture diverse che distinguono i singoli corpi di fabbrica.

Vanno mantenuti i prospetti in pietra faccia a vista. E' consentito il restauro attraverso pulitura, stuccatura, consolidamento e protezione superficiale.

Per le parti intonacate, in caso di tinteggiatura, si prescrivono tinte tradizionali stese a fresco con coloriture diverse che distinguono i singoli corpi di fabbrica.

Nella testata ovest della corte va favorita la creazione di una quina verde con alberi di speci autoctone che mascheri, almeno parzialmente, la recinzione e l'accesso della abitazione isolata posta in questa direzione e che restituisca alla corte un inquadramento formale.

A nord del corpo D, fatti salvi i diritti di terzi per quanto riguarda i transiti, al di sotto del vigneto esistente può essere ricavato un garage interrato. L'autorimessa deve avere

dimensioni massime in pianta di m 8 X m 6 circa. Tale nuovo vano potrà avere al massimo due accessi di larghezza massima di 2.40 x 2.40 m ricavati nell'esistente muro in sasso di contenimento( visibile nella foto 3 del rilievo fotografico). Tale muro andrà conservato e restaurato. Il portone di accesso al garage dovrà essere in legno ( vedi indirizzi operativi N.T.A.) a due ante incernierate ai lati apribili verso l'esterno. Le quote dovranno essere tali che il terreno soprastante al nuovo interrato abbia quota uguale all'attuale e permetta la posa di piante: spessore minimo del solo terreno vegetale m.0,45. Contestualmente a detto progetto dovrà avvenire un ridimensionamento della superficie pavimentata posta a nord della schiera di case a favore dell'inserimento di aiuole verdi. La pavimentazione della piazzetta di accesso deve essere in acciottolato eseguito sul posto e/o trachite e/o mattoni fatti a mano.

## PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

### Destinazioni d'uso:

Il corpo A deve rimanere residenziale.

Il corpo B deve rimanere residenziale servizi alla residenza.

Il corpo C deve rimanere annesso rustico e, in caso di necessità per la coltivazione del fondo, può essere ampliato al posto dell'attuale corpo D.

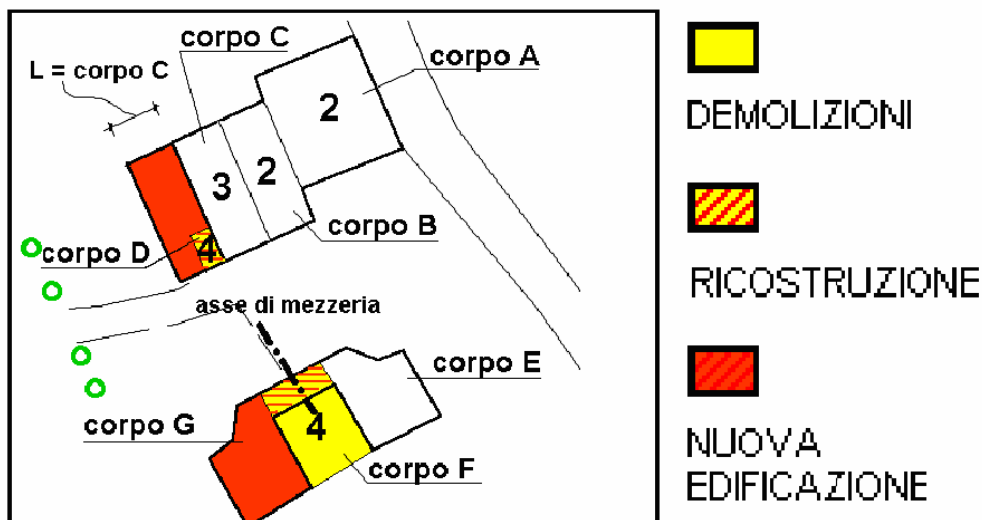
Il corpo D deve essere demolito.

Il corpo E può essere trasformato tutto in residenziale e sopraelevato.

Il corpo F deve essere demolito.

Il corpo G sarà di nuova edificazione e con destinazione residenziale.

## INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

Corpo B : Grado protezione 2

Il portico deve rimanere aperto e a tutta altezza. In allineamento con il limite del solaio esistente tra piano terra e primo piano può essere realizzato un tamponamento con serramento in legno e/o vetro che permetta di recuperare a residenziale parte del volume ora aperto. Il bordo del solaio esistente va rivestito in legno. Vanno conservati e restaurati i due pilastri a sud del portico.

### Corpo C : Grado protezione 3

In caso di dimostrata esigenza di ampliamento dei volumi di servizio alla coltivazione del fondo questo annesso rustico può essere ampliato verso ovest di una campata pari all'esistente per larghezza e lunghezza, linea di colmo e di gronda, ed in aderenza. L'ampliamento sarà condizionato dalla contestuale demolizione del corpo D e del corpo F. Questo intervento è subordinato alla presentazione di un piano quotato del terreno circostante l'edificio ed una sua ricomposizione secondo l'andamento naturale alla fine delle opere.

### Corpo D : Demolizione

### Corpo E

Il corpo va restaurato e conservato in tutte le sue componenti dimensionali (ad eccezione dell'altezza che potrà essere aumentata di 0,6 m), formali, materiali. Il solaio e la struttura della copertura devono essere in legno e conservare l'attuale orditura. Va mantenuto l'attuale aspetto esterno, i contorni in pietra, i serramenti ed i balconi lignei. E' ammessa la redistribuzione delle forometrie. L'ingresso dalla corte a nord ovest con lo sfalsamento dei muri deve essere conservato invariato, esso può essere solo tamponato con un serramento in legno e/o vetro o con un tavolato tigneo. In caso di intervento edilizio per il restauro dell'edificio esistente e per il suo recupero a residenza è ammesso l'ampliamento al fine di ottenere un unico complesso unifamiliare, previa contestuale demolizione del corpo F a fianco. L'ampliamento consisterà nella riproposizione speculare del corpo esistente ad una distanza di 5-6 m più ad est (vedi corpo G nella soprastante planimetria). A collegare il volume esistente ed il nuovo ampliamento dovrà essere realizzato un corridoio, anche su tutti e due i piani, della larghezza massima, compresi i muri, di 3 m allineato a nord con il corpo E. A sud del corridoio rimarrà una piccola corte o un giardino interno alla abitazione. Questo spazio non potrà essere coperto con strutture fisse.

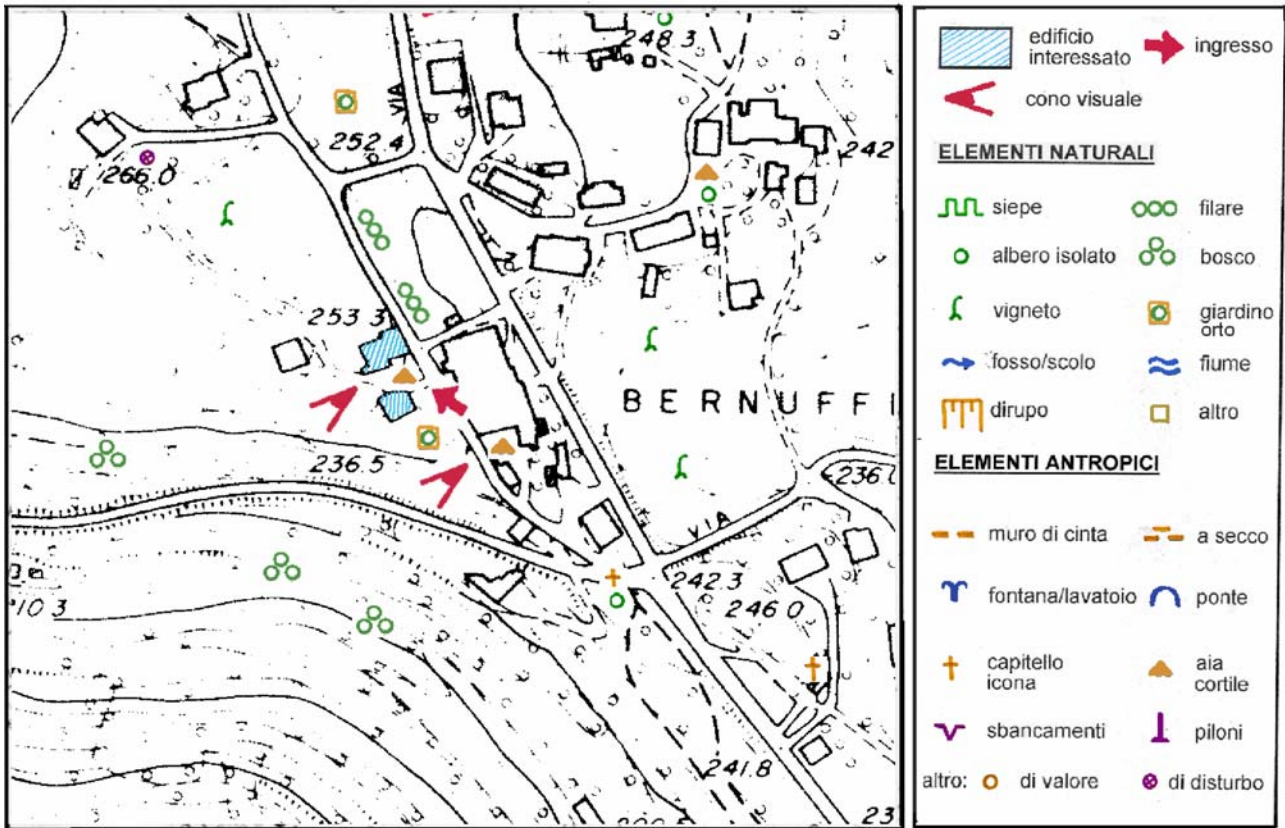
### Corpo F : Demolizione

### Corpo G : Nuova edificazione

Il nuovo ampliamento dovrà avere caratteristiche formali e dimensionali uguali all'esistente corpo E ma disposto in maniera speculare rispetto all'asse di mezzeria (indicato nella planimetria soprastante) del nuovo cortiletto di progetto in corrispondenza del corpo F esistente. Esso dovrà avere un'altezza di linea di gronda e di colmo tale da consentire la realizzazione di due piani abitabile e la medesima orditura e forma della copertura del corpo E. L'insieme dei prospetti rivolti verso la corte a nord dovrà avere una composizione unitaria.

# RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



# BER\_03



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

## PRESCRIZIONI INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E L'AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA

Vanno tutelati integralmente, conservati e ripristinati gli elementi che seguono:

- Il muro di confine e i pilastri di ingresso posti ad ovest della corte;
- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto.

Pur nella diversità della classificazione in diversi gradi di protezione dei corpi di fabbrica non è ammessa la modifica delle quote di gronda e colmo e la modifica degli andamenti delle falde. Le strutture dei tetti dovranno essere in legno ed il manto di copertura in coppi.

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta al centro del complesso. All'interno della corte la pavimentazione in asfalto va sostituita in terra battuta e ghiaia. Può essere realizzata una stradina d'accesso in acciottolato e corsie in materiale lapideo nostrano o trachite, il resto della superficie va ripavimentata, nella fascia prossima agli edifici, attualmente in cemento, in acciottolato, e nella restante parte a verde.

## PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

### Destinazioni d'uso:

Il corpo A può essere trasformato in parte in residenziale.

Il corpo B deve rimanere residenziale.

Il corpo C deve rimanere residenziale.

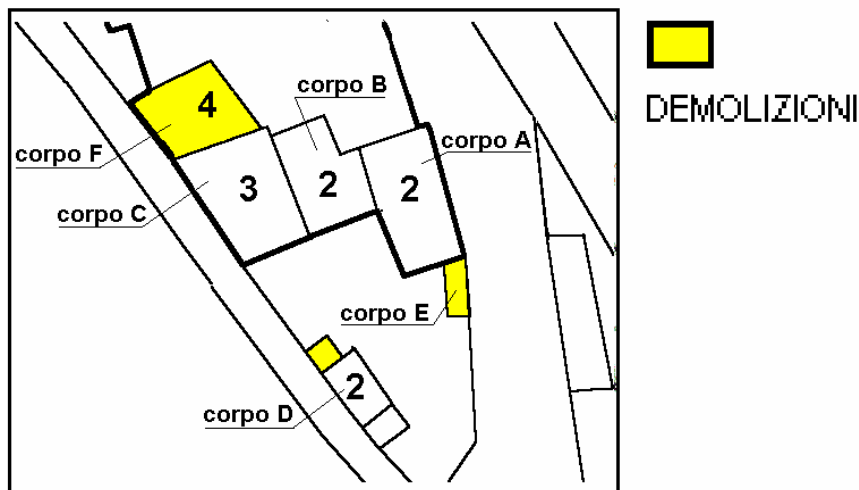
Il corpo D deve rimanere annesso rustico.

Il corpo E deve essere demolito.

Il corpo F deve essere demolito; se in parte esso venisse ricostruito dovrà essere adibito a servizi alla residenza (autorimessa, cantina, ecc.).



## INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

In caso di trasformazione in residenziale deve essere riaperto il foro ad arco esistente sul prospetto ovest. Il portico dovrà rimanere aperto e a tutta altezza. Il volume posto a nord può essere interamente adibito a residenza. Sia il prospetto interno rivolto verso il portico sia i prospetti esterni devono essere formalmente coerenti con l'originale funzione di questo volume. Sul prospetto est possono essere aperti nuovi fori. Qualsiasi intervento edilizio è subordinato alla contestuale demolizione del corpo E posto a fianco e delle altre superfetazioni poste a ridosso del corpo in oggetto.

Corpo B : Grado protezione 2

Corpo C : Grado protezione 3

La parte della facciata sud posta più ad ovest va ricomposte nella sua forometria adeguandola formalmente al resto del prospetto. Sul prospetto ovest affacciato sulla strada, al fine di adeguare l'edificio ai rapporti aereoilluminanti ed al fine di recuperare formalmente i fronti, è possibile aprire due finestre per piano, di forma tradizionale e tra loro allineate.

Corpo D : Grado protezione 2

Il corpo con copertura ad una falda in ondulato posto a nord di questo corpo deve essere demolito. Non può essere in nessun caso modificata l'altezza e la forma attuale della copertura nella parte più a sud mentre a nord va ripristinata la copertura in coppi. Il prospetto nord può essere tamponato in muratura enaloga per lavorazione e finitura a quella del prospetto sud. L'apertura vero la corte può essere tamponata con un serramento in legno e/o vetro. Le parti cieche dovranno essere in tavolato ligneo.

Corpo E : Demolizione

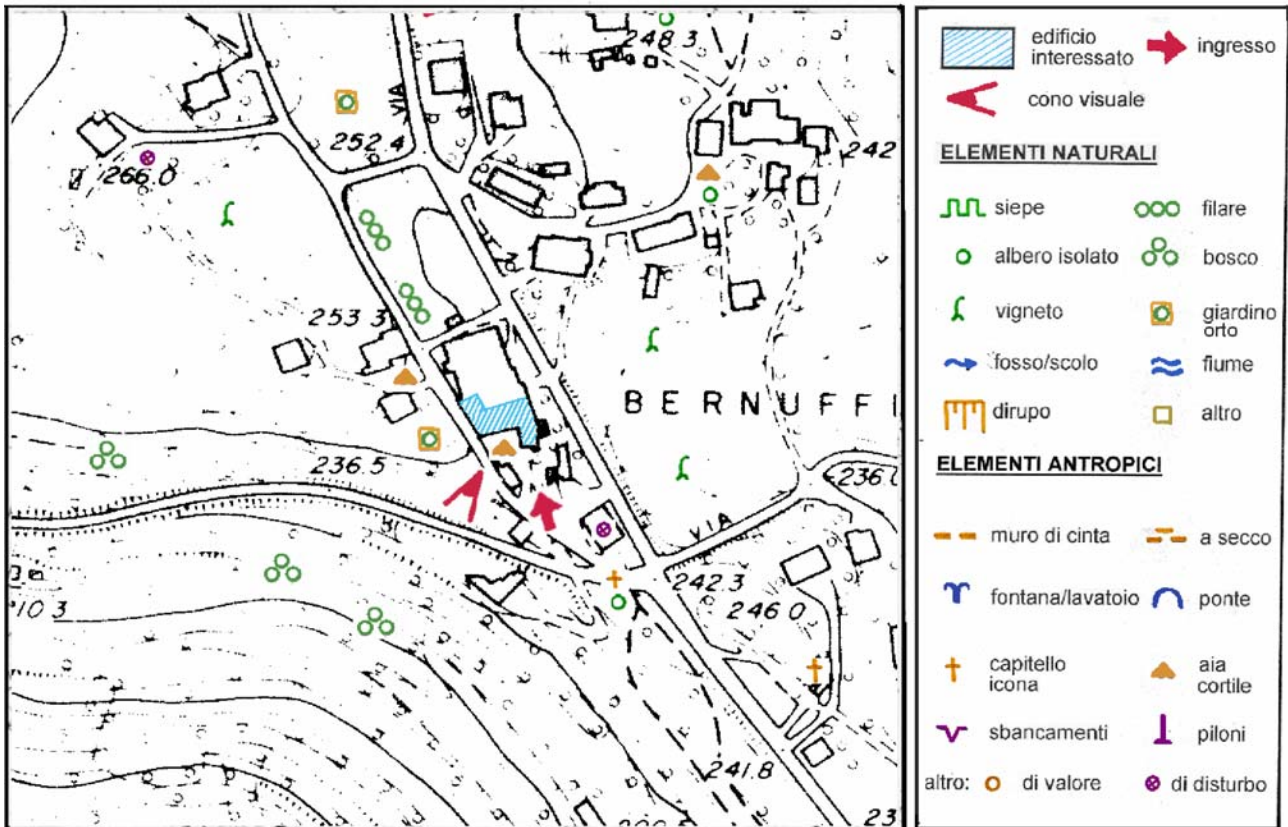
Corpo F Grado protezione 4

Il corpo attualmente esistente in blocchi di cemento va demolito. Al suo posto va ricavato uno spazio aperto che favorisca la salubrità per i corpi circostanti. La separazione dalla strada dovrà essere analoga per forma, altezza, lavorazione e finiture al muro posto più a sud che separa la stessa strada dalla corte prospiciente il complesso.

Il cortile può servire per posti auto.

## RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



# BER\_04



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

## PRESCRIZIONI INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E L'AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA

Vanno tutelati integralmente, conservati e ripristinati gli elementi che seguono:

- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto.

Non è ammessa la modifica delle quote di gronda e di colmo e la modifica degli andamenti delle falde. Le strutture dei tetti dovranno rimanere in legno ed il manto di copertura in coppi.

La reintonacatura dei muri dovrà avvenire conservando le parti migliori dell'esistente ed integrandole con un intonaco ed una tinta (sul prospetto sud) della stessa tonalità.

La pavimentazione dello spazio aperto antistante l'edificio va mantenuta come è adesso in terra battuta. Può essere realizzata una stradina d'accesso in ciotolato e corsie in materiale lapideo nostrano o trachite, il resto della superficie va ripavimentata, sui marciapiedi in acciottolato, e nella restante parte a verde.

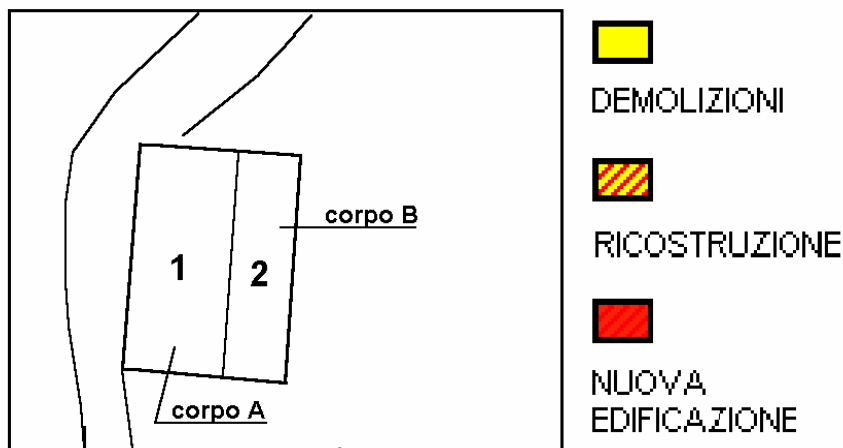
## PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

### Destinazioni d'uso:

Il corpo A deve rimanere residenziale.

Il corpo B può essere trasformato in residenziale.

## INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



### Corpo A : Grado protezione 1

Questo corpo va conservato integralmente sia nelle dimensioni che nelle forme. Vanno conservate le caratteristiche aperture a feritoia con contorni in pietra sul prospetto nord, a piano terra; è ammessa l'apertura sul prospetto nord di 2 finestre al primo piano e di 2 finestrelle a livello sottotetto, uguali per dimensioni, fattura, materiali, posizione a quelle del prospetto sud è permessa l'apertura di una finestra sul lato ovest, simmetrica ed uguale alla finestra singola posta attualmente al terzo livello. Inoltre è possibile realizzare, se strettamente necessario al raggiungimento del minimo dei rapporti aero-illuminati, due lucernari piani sulla falda nord delle dimensioni massime di 70 x 110 cm.circa. L'apertura di queste ulteriori finestre deve essere eseguita con cura, senza che ciò costituisca occasione di danni alla muratura e alle strutture, reintegrandole come l'esistente. Non sono ammesse aperture di altre forature quali portoni o porte al piano terra nel corpo A, né costruzioni di nuovi corpi esterni né interrati.

### Corpo B : Grado protezione 2

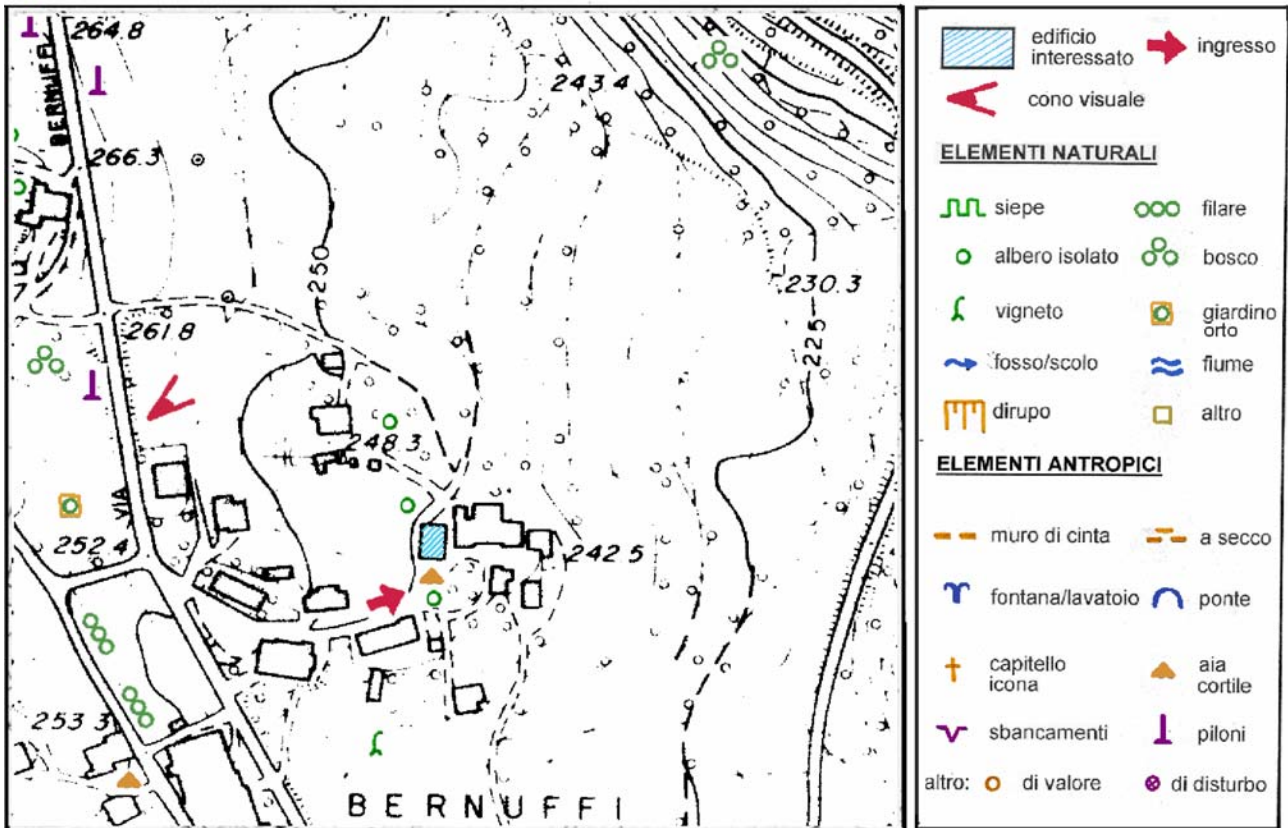
Il portico andrà conservato aperto e a tutta altezza. Il piano terra potrà essere trasformato in servizi alla residenza quali autorimessa, cantina, ecc.. sia per il corpo A sia per il corpo B ma è ammesso anche l'uso propriamente residenziale. Questo volume può essere trasformato in residenziale anche al primo piano. È ammessa l'apertura complessiva di 5 finestre che possono essere dislocate su entrambi i piani nel prospetto est, di dimensioni e forme analoghe a quelle esistenti sul prospetto ovest; è ammessa l'apertura di un lucernario uguale a quello previsto per il corpo A sulla falda nord. I gradi di protezione 1 e 2 assegnati ai due corpi A e B sono normati dalle N.T.A., si ritiene comunque di ricordare anche in questa sede, che vanno rispettate le tipologie (l'impianto planimetrico, altimetrico, le soluzioni compositive e strutturali). La scala del corpo A va restaurata o se mancante va eseguita all'interno, senza demolire muri strutturali e deve essere di norma a due rampe, con struttura lignea e di pietra, con ringhiera in legno o ferro secondo le tipologie tradizionali di questo tipo di edilizia.

Per il corpo B è ammessa anche la costruzione di una scala sita nel sottoportico in addossamento della parete posta tra il corpo A e il corpo B, deve essere realizzata con struttura totalmente lignea.

Le unità residenziali devono essere massimo due, per evitare trasformazioni non rispettose del complesso storico-ambientale.

# RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500



# BER\_05



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

## PRESCRIZIONI INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E L'AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA

Vanno tutelati integralmente, conservati e ripristinati gli elementi che seguono:

- le vasche della vicina fontana poste quasi di fronte alla casa sulla stradina d'accesso;
- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto.

Vanno demolite tutte le tettoie e le baracche in lamiera poste nella corte e non censite come corpi nella scheda.

La pavimentazione va mantenuta come è adesso in terra battuta e ghiaia o va realizzata una stradina d'accesso in ciottolato e corsie in materiale lapideo nostrano o trachite, il resto della superficie va ripavimentata in acciottolato e parte a verde.

Ai fini della conservazione del bene è importante la cura attenta del sito con salvaguardia e restauro dei muri in pietrame, dei terrazzamenti verdi e la piantumazione di specie autoctone.

Va mantenuta l'unitarietà dell'area verde posta attorno al complesso. Anche in caso di eventuali divisioni di proprietà non possono essere realizzati muri o ringhiere di separazione; eventuali divisioni possono venire realizzate tramite siepi, cespugli e pali lignei posti ad interasse di 1.5-2 m e palo ligneo di collegamento orizzontale in sommità; l'altezza non potrà superare 1.2 m.

## PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

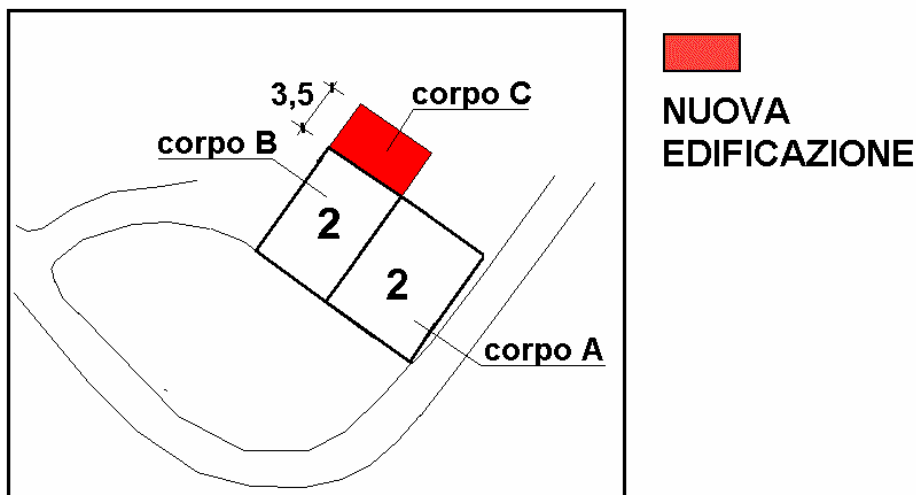
### Destinazioni d'uso:

Il corpo A deve rimanere residenziale.

Il corpo B deve rimanere residenziale.

Il corpo C di nuova edificazione può essere destinato solo ad annesso rustico.

## INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

Questo corpo è stato recentemente risistemato per cui rimane solo da ripristinare l'originale tinteggiatura del prospetto principale a sud-ovest.

Corpo B : Grado protezione 2

Questo corpo è stato recentemente risistemato per cui rimane solo da ripristinare l'originale tinteggiatura del prospetto principale a sud-ovest.

Corpo C : Nuova costruzione

Questo nuovo corpo può essere solo un annesso rustico a forma di portico aperto con tetto ad una falda con struttura in legno e manto in coppi o tetto piano con soprastante terrazza pavimentata in cotto a mano per esterni. Esso sostituisce i volumi provvisori adibiti a deposito posti attorno alla corte che dovranno essere, in qualsiasi caso, eliminati. La parte più alta della falda di copertura, posta a ridosso dei corpi A e B, dovrà avere una quota di 30 cm inferiore rispetto alla base della finestra al primo piano esistente sul corpo B. I muri a vista dovranno apparire in pietrame.

# RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sc. 1:2500

