



relazione tecnica
INSIEME 13
NIEDERMAIR

S O M M A R I O

1	Dati.....	3
2	Elementi- descrizione dell'insieme.....	3
3	Criteri dell'insieme	3
4	prescrizioni	3
4.1	Edifici e costruzioni	5
4.2	Bp.127	5
4.3	Bp 130	5
4.4	Bp 131	5
5	immagini.....	6

1 DATI

INSIEME NR.:13

CARTA NR.:13

DENOMINAZIONE:

ZONA PUC: verde agricolo -

2 ELEMENTI- DESCRIZIONE DELL'INSIEME

- L'insieme comprende il maso Niedermair e l'esercizio alberghiero attiguo.

3 CRITERI DELL'INSIEME

- Valore storico
- carattere pittoresco

4 PRESCRIZIONI

L'insieme 13 deve essere conservato nel suo aspetto e i suoi elementi stilistici e formali sono da mettere in evidenza e da restaurare. L'orientamento delle singole costruzioni con le direzioni del colmo sono tuttora vincolanti per l'aspetto dell'insieme. La posizione dei singoli volumi tra di loro è da considerarsi come allineamento vincolante. La relazione tra parti murate dell'edificio e rivestimenti in legno è da mantenere. I rivestimenti in legno sono da effettuare con legno allo stato naturale, pitture o impregnature non sono ammessi ad eccezione che il manufatto esistente-storico non sia già dipinto. L'eventuale cubatura addizionale in linea di principio deve essere realizzata come ampliamento sul retro e non come sopraelevazione, purché si rispetti l'esistente. Per questi fabbricati aggiunti ed annessi è da privilegiare la parte non rivolta alla strada. Volumi agricoli, non più utilizzati come tali ,che vengono destinati ad un'altra destinazione d'uso sono da trasformare in maniera tale da permettere di vedere anche in futuro la destinazione d'uso originale. Ulteriori costruzioni e utilizzi dei volumi esistenti devono essere realizzati in un linguaggio architettonico adeguato

che si integra nell'insieme esistente. In linea di principio le altezze della linea di gronda e di colmo devono essere mantenute, le superfici del tetto devono essere lasciate senza aperture o elevazioni. Nel caso in cui non si possa realizzare l'ulteriore cubatura in un corpo aggiunto, sono permessi la realizzazione nel tetto di abbaini e finestre per l'illuminazione nelle proporzioni stabilite dalle norme igieniche. Oppure è possibile l'aggiunta di un piano, purché lo permettano le proporzioni esistenti dell'edificio. In questo caso bisogna badare ad un più possibile paesaggio uniforme dei tetti. Se i corpi di fabbrica aggiunti ed ampliamenti non fossero possibili nel lato posteriore (non stradale) dei singoli volumi, vigono le prescrizioni per i nuovi edifici i. Le recinzioni devono essere mantenute in materialità, forma e dimensione come quelle storiche e le nuove recinzioni (muri, steccati ecc.) devono essere adattate in materialità, forma e realizzazione al patrimonio storico. Le coperture devono essere ricavate dal patrimonio storico. File di alberi devono essere integrate con latifogli equivalenti. Castagni sono elementi particolari nell'insieme e devono essere mantenuti, ed eventualmente piantati degli altri. Il mantenimento degli allineamenti stradali e le quote dello spazio stradale esistenti sono parte delle prescrizioni . Gli alberi esistenti sono parte fondamentale dell'insieme e nelle parti mancanti devono essere completati con ulteriori alberi. Le quote del terreno sono quote di riferimento e non possono essere cambiate. Superfici omogenee di tetti devono essere mantenute in maniera prioritaria. L'annessione di edifici secondari deve essere realizzata in forma e proporzione e nella stessa direzione del colmo, purché non vi siano motivi architettonici contrari. La copertura dei tetti deve essere realizzata con tegole corrispondenti alla filologia storica, purché l'esistente sia adattato all'insieme, oppure con tegole dal grigio scuro all'antracite. Spazi verdi e giardini delle case sono parte fondamentale dell'insieme e da mantenere in quanto tali. L'applicazione di reti anti-grandine e/o altre coperture tecniche non sono consigliate nelle vedute dalla strada (vedute principali) di Huben e masi sopra le piantagioni di frutta. Attrezzature tecniche come quadri distributori dell'energia elettrica ecc. devono essere realizzate in maniera tale da non saltare all'occhio.

4.1 EDIFICI E COSTRUZIONI

Gli edifici citati sono da conservare particolarmente nella loro forma ed espressione e sono particolarmente importanti per l'insieme. Le prescrizioni generali sono vincolanti, tuttavia sono state formulate prescrizioni aggiuntive per singoli oggetti.

4.2 B P. 1 2 7

L'edificio abitativo del maso risalente agli anni 1960 non ha particolari prescrizioni, in un eventuale demolizione e ricostruzione deve essere ricostruito in quanto edificio abitativo del maso.

4.3 B P 1 3 0

Lo stato di conservazione della parte agricola non è molto buono. In una demolizione e ricostruzione si deve prestare attenzione alla tipologia esistente e da dedurre in forma e proporzione dall'esistente. Allo stesso modo deve essere rispettata la materialità.

4.4 B P 1 3 1

Il volume rappresenta il vecchio maso nei suoi primi due piani. In un eventuale riadattamento o ristrutturazione devono essere mantenuti gli allineamenti storici, allo stesso modo devono essere mantenuti gli elementi formali del vecchio maso oppure da integrare nell'edificio nuovo. La posizione è importante in quanto ad essa viene definito il percorso stradale di una volta. In caso di ampliamento dell'esercizio alberghiero si deve prestare attenzione alle proporzioni della situazione storica e i volumi devono essere articolati in corrispondenza.

5 IMMAGINI



Abb.1
Niedermoar



Abb.2
Niedermoar Stadel von Westen



Abb.3
Stadel Südseite

