



relazione tecnica  
INSIEME 23  
NIEDERE BEN

## 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.248 .....	5
5	immagini.....	6

## 1 DATI

INSIEME NR.:23  
CARTA NR.:23  
DENOMINAZIONE:  
ZONA PUC: verde agricolo -

## 2 ELEMENTI- DESCRIZIONE DELL'INSIEME

- L'insieme comprende il maso Niedereben con parte abitativa e gli edifici agricoli secondari e l'esercizio alberghiero così come i prati e sentieri circostanti.

## 3 CRITERI DELL'INSIEME

- Valore storico
- carattere pittoresco
- Geomorfologia
- Tipologia edilizia

## 4 PRESCRIZIONI

L'insieme 23 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. 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 . 2 4 8

La parte abitativa del maso Niedereben è posta sotto tutela e è una testimonianza storica del modo di costruire tradizionale. In connessione con la parte abitativa gli edifici secondari formano un insieme impressionante di architettura contadina. In caso di una ristrutturazione degli edifici secondari si deve prestare moltissima attenzione al tessuto e deve essere rispettata la morfologia del terreno. I materiali devono essere visti come elementi qualificanti all'interno dell'insieme ed essere utilizzati di conseguenza.

## 5 IMMAGINI



**Abb.1**  
Niedereben



**Abb.2**  
Niedereben



**Abb3**  
Stadel Niedereben



**Abb.4**

Zugang altes Wohnhaus



**Abb.5**

Beghang hinter der Hofstelle