

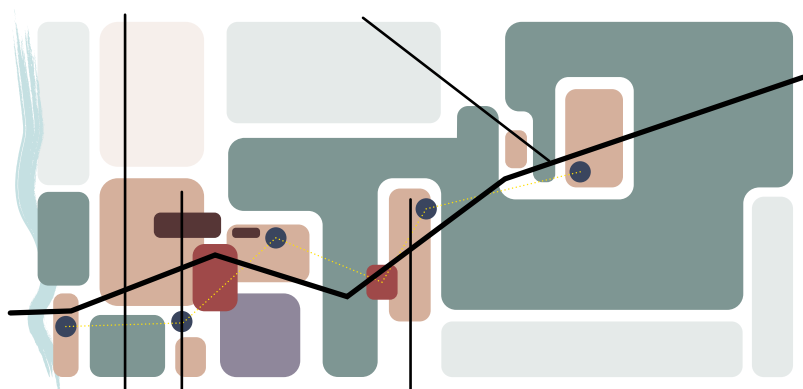
REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BERGAMO



COMUNE DI SCANZOROSCIATE

REGOLAMENTO EDILIZIO

In attuazione alla D.G.R. 24 ottobre 2018 - n. XI/695



ALLEGATO A

Modalità di recupero e valorizzazione dei Nuclei di antica Formazione - Prescrizioni Speciali

Data

Gennaio 2024

Delibera adozione

Delibera approvazione

Note

VICESINDACO (FACENTE FUNZIONE DA SINDACO)

Paolo Colonna

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Paolo Colonna

RESPONSABILE DEL SETTORE GESTIONE
DEL TERRITORIO

Fabrizio Scarpellini



MANZONI ARCHITETTI

GIORGIO MANZONI MARIO MANZONI www.manzoniarchitetti.com

Mario Manzoni

Giorgio Manzoni

Valentina Cassader

Claudia Guerini

con

PIANOzero
p r o g e t t i

Alessandro Martinelli

Francesco Botticini



INDICE:

ARTICOLO 1	PREMESSE E FINALITÀ	3
ARTICOLO 2	CRITERI OPERATIVI DI TUTELA	3
2.1	Criteri generali	3
2.2	Estensione degli interventi	3
2.3	Crollo accidentale	3
2.4	Demolizioni parziali	3
ARTICOLO 3	ELEMENTI DI FINITURA E MATERIALI	4
3.1	Canali di gronda e pluviali	4
3.2	Canne fumarie e vani camino sporgenti	4
3.3	Riquadrature	4
3.4	Aperture	4
3.5	Soglie e davanzali	4
3.6	Serramenti	5
3.7	Balconi	5
3.8	Ringhiere	5
3.9	Pavimentazioni aree libere	5
3.10	Intonaci/facciate	5
3.11	Pietra a vista	6
3.12	Decorazioni pittoriche	6
3.13	Cassonetti per contatori e tubazioni di distribuzione del gas	6
3.14	Affreschi	6
3.15	Portoni e portoncini	6
3.16	Vetrine	7
3.17	Insegne	7
3.18	Poggioli	7
3.19	Porticati e loggiati	7
3.20	Soffitti a volta	7
3.21	Scale esterne	7
3.22	Ascensori	8
3.23	Recinzioni	8
3.24	Spazi privati non edificati	8
3.25	Fontane	9
3.26	Murature a secco	9
ARTICOLO 4	INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI	9
ARTICOLO 5	PUBBLICO DECORO	10



ARTICOLO 1 PREMESSE E FINALITÀ

Gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati alla valorizzazione del Nucleo Antico nella sua interezza (edifici e loro rapporto con gli spazi urbani). Il coerente inserimento degli interventi nel contesto paesistico del nucleo di antica formazione viene perseguito, oltre che con progetti qualificati ed attenti, anche attraverso il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale. Pertanto oltre alle indicazioni generali di cui allo strumento urbanistico e quanto puntualmente eventualmente integrato nelle specifiche schede, per gli elementi architettonici costitutivi dell'edificio vanno osservate le modalità specifiche di cui ai successivi articoli.

ARTICOLO 2 CRITERI OPERATIVI DI TUTELA

2.1 Criteri generali

Oltre agli edifici e loro pertinenze dovranno essere valorizzati anche di tutti quei manufatti di valore storico, artistico e ambientale che costituiscono elementi caratteristici del tessuto e dell'agglomerato urbano quali muri, archi, portali, santelle, immagini votive, pavimentazioni di strade, cortili in pietra, giardini alberati ed altri elementi di arredo urbano.

2.2 Estensione degli interventi

Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione dovranno, almeno all'esterno, essere estesi all'intero edificio, alle eventuali costruzioni di proprietà, anche se staccate dall'edificio principale, ed agli spazi esterni di pertinenza dell'edificio stesso.

2.3 Crollo accidentale

In caso di crollo accidentale di parte o di tutto un edificio è fatto obbligo alla ricostruzione delle parti crollate mediante l'utilizzo dei materiali originali prima impiegati, se recuperabili, o con materiali della stessa tipologia e forma. Dell'avvenuto crollo è fatto obbligo di dare immediata comunicazione allo S.U.E. al fine di verificarne la consistenza e determinare correttamente i parametri per la ricostruzione.

2.4 Demolizioni parziali

Le stesse norme descritte nel precedente punto 2.3 dovranno essere osservate per demolire parti pericolanti dell'edificio che si rendessero necessarie in corso d'opera.



ARTICOLO 3 ELEMENTI DI FINITURA E MATERIALI

Le disposizioni seguenti integrano quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PGT e dal Regolamento Edilizio.

3.1 Canali di gronda e pluviali

Devono avere sagoma rotonda costituiti da lamiera in rame. qualora esistenti possono essere mantenuti cornicioni di gronda e canali incassati; devono essere mantenute le sporgenze di gronda esistenti, salvo si ravvisi l'opportunità di allineamento con quelle di edifici adiacenti.

3.2 Canne fumarie e vani camino sporgenti

È consentita la realizzazione di canne fumarie sporgenti dai muri perimetrali, solo all'interno dei cortili privati, limitatamente al piano primo e successivi; la loro finitura sarà ad intonaco del tipo usato per la parete di fondo.

Alla base dovranno essere sorrette da mensole in pietra o in legno, del tipo tradizionalmente in uso, o opportunamente raccordate alla retrostante parete.

3.3 Riquadrature

Se non preesistono con materiali originari diversi, devono essere finite con gli stessi materiali del paramento murario. Possono essere realizzate zoccolature sulle parti non protette da ballatoi e portici purché non più alte di 100,00 cm né inferiori, ove possibile, a 60,00 cm in intonaco stollato, lastre di pietra di grande formato grezze o bocciardate o sabbiate, o di cemento con finitura di tipo anticato.

3.4 Aperture

Nel caso di ristrutturazione e adeguamento aerolluminante sono ammessi limitati ampliamenti purché vengano mantenute o riprese proporzioni e ritmi; eventuali nuove aperture su pareti cieche devono avere dimensioni contenute; se possibile i grigliati preesistenti devono essere mantenuti: in questo caso le aperture retrostanti possono avere libere dimensioni; eventuali tamponamenti delle aperture dei fienili devono rispettare la partitura della facciata.

3.5 Soglie e davanzali

Devono essere realizzati preferibilmente in arenaria o in pietra bocciardata fine o sabbiata. Le soglie non devono avere spessore inferiori a 3,00 cm, i davanzali a 5,00 cm.



3.6 Serramenti

Devono essere realizzati con ante chiuse o grigliate di foggia antica verniciate.

Non sono consentiti serramenti tipo “monoblocco”. I serramenti possono essere realizzati in legno, in metallo preverniciato (no finto legno) o in PVC colorato (no finto legno). Non è consentito il mantenimento e il completamento delle chiusure con tapparelle anche nel caso in cui la corte interessata dall'intervento o il singolo edificio se avente carattere indipendente presenti nello stato di fatto in modo prevalente tale tipo di chiusura.

3.7 Balconi

Devono essere ripristinati nelle forme e nei materiali originali. Se richiesto dalle esigenze funzionali, possono essere completati ed estesi su tutti i fronti dei corpi abitativi originali prospettanti il cortile con profondità non superiore a 1,20 m.

3.8 Ringhiere

Salvo il caso che preesistano con forme e materiali diversi ma tradizionali, devono essere in profilati in ferro di disegno semplice o in legno.

3.9 Pavimentazioni aree libere

Devono preferibilmente essere realizzate in lastre regolari di pietra spuntata, acciottolati, cubetti di porfido o in ghiaietto. Sono vietate le pavimentazioni in piastrelle di ceramica, gres o materiali simili, in blocchetti di cemento, in conglomerato bituminoso e in materiali lapidei diversi da quelli indicati o comunque con finitura lucida. I chiusini e le caditoie dovranno essere realizzati in pietra o ghisa.

3.10 Intonaci/facciate

L'intonaco dovrà essere al rustico naturale, a raso pietra, dove la muratura lo consenta.

È prescritto l'impiego d'intonaco lisciato o “al civile” se ciò costituisce elemento originario caratterizzante l'edificio; in ogni caso il nuovo intonaco dovrà uniformarsi per tipo e colore a quello esistente. Le finiture devono essere coerenti con le indicazioni del Piano del Colore approvato dal Comune; devono essere mantenute a vista le murature in ciottoli e/o pietrame attualmente non intonacate.

La tinteggiatura delle facciate dovrà prevedere il recupero delle tinte originarie o essere in coerenza con il contesto e dovrà essere espressamente autorizzata.

Prevedere, se possibile, l'inserimento dei cavi degli impianti di pubblica illuminazione o di distribuzione della rete elettrica all'interno dello spessore della facciata.



3.11 Pietra a vista

Le murature esterne costituite da pietra a vista, in edifici con tipo di rilevanza tipologica/architettonica dovranno essere recuperate e riportate allo stato originario.

3.12 Decorazioni pittoriche

Le decorazioni pittoriche (cornici, decorazioni d'angolo, resti d'iscrizioni, graffiti, ecc....) le insegne originarie di negozi, le indicazioni stradali o di vecchia toponomastica, anche se solo parzialmente conservate, esistenti sulle murature esterne, dovranno essere, se possibile, mantenute e restaurate. Per le specifiche si rimanda al DL 42/2004.

3.13 Cassonetti per contatori e tubazioni di distribuzione del gas

I vani contatori dovranno essere incassati rispetto al paramento esterno e lo sportello dovrà essere mimetizzato mediante intonacatura e tinteggiato nei colori del fabbricato; altre soluzioni saranno valutate alla luce delle reali condizioni d'invasività della proposta alternativa. Le tubazioni in facciata che non potranno essere portate sottotraccia non dovranno introdurre elementi eccessivi di disturbo geometrico privilegiando percorsi simmetrici o contigui ai pluviali.

3.14 Affreschi

Gli affreschi esistenti o rinvenuti durante il corso dei lavori dovranno essere obbligatoriamente recuperati e conservati. Le tecniche di conservazione dovranno essere specificatamente autorizzate dalle autorità competenti.

3.15 Portoni e portoncini

a. Aperture: dovranno essere mantenute le aperture attualmente esistenti conservando gli elementi architettonici originari. Qualora si dovesse procedere alla realizzazione di una nuova apertura essa dovrà essere realizzata in analogia con le esistenti.

Cornici: dovranno essere mantenute e restaurate quelle esistenti. In caso di nuove aperture queste dovranno avere cornici in pietra naturale e comunque identiche per sezione e lavorazione a quelle già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere realizzate in materiale tipico già utilizzato storicamente nel nucleo antico.

Non è ammesso l'uso di materiali artificiali imitanti quelli naturali.

b. Serramenti: dovranno essere mantenuti nel limite del possibile e restaurati quelli esistenti.

Gli eventuali nuovi serramenti devono essere a 1 o 2 ante di uguale dimensione, in legno pieno tinto e finiti con verniciatura opaca.



3.16 Vetrine

È consentito l'utilizzo d'aperture esistenti per la realizzazione di vetrine purché non si proceda alla modifica delle dimensioni o degli elementi architettonici esistenti.

3.17 Insegne

Non sono ammesse in tutto il Nucleo di antica Formazione insegne retroilluminate o a bandiera (con esclusione di quelle indicanti i servizi pubblici).

Saranno invece consentite insegne piene, su lastre, realizzate con verniciature a smalto o insegne realizzate direttamente su intonaco di facciata mediante graffito o pittura di tipo a fresco. È consentita la loro illuminazione mediante riflettori.

3.18 Poggioli

È obbligatoria la conservazione e il restauro dei poggioli storici esistenti. Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione di tali elementi purché realizzati in coerenza con le preesistenze medesime.

3.19 Porticati e loggiati

I porticati e i loggiati originari esistenti, dovranno essere conservati e restaurati in ogni loro parte. Previo parere vincolante rilasciato dalla Commissione del Paesaggio è consentita la chiusura di loggiati e porticati prospicienti corti interne mediante la messa in opera di serramenti sul filo interno degli elementi strutturali. L'ottenimento della possibilità di chiusura costituisce deroga rispetto alle modalità di intervento disposte dallo strumento urbanistico limitatamente per le parti interessate.

3.20 Soffitti a volta

Al fine di conservare le testimonianze di una tecnica costruttiva ormai in disuso, è tassativamente vietata la demolizione di soffitti a volta, qualunque sia la loro ubicazione.

Questi, se necessario, dovranno essere ricondotti alle loro linee originarie; sono quindi vietate le controsoffittature e tutte quelle opere che comunque non alterino le caratteristiche.

3.21 Scale esterne

- a. Esistenti: qualora non si tratti di superfetazioni, le scale esterne d'accesso all'edificio dovranno essere obbligatoriamente conservate.



Eventuali modifiche che si rendessero necessarie in seguito ad una variazione delle quote interne dei piani, dovranno essere realizzate, per quanto riguarda dimensioni, materiali, colori e finiture, nell'assoluto rispetto dell'esistente. Le stesse disposizioni dovranno essere osservate per le scale esterne, o comunque a vista, utilizzate per il collegamento tra i diversi piani dell'edificio; queste ultime, se del tipo aperto, non potranno in alcun caso essere chiuse.

- b. Di nuova realizzazione: scale di nuova realizzazione potranno essere realizzate solo esclusivamente all'interno della sagoma degli edifici, con materiali e tipologie compatibili con la tradizione dei luoghi, se visibili dagli spazi aperti previo parere della commissione del paesaggio.

3.22 Ascensori

All'interno di tutto il perimetro del nucleo di antica formazione, fatta eccezione per gli edifici vincolati ai sensi di legge per i quali spetta il parere della competente soprintendenza, è consentita la realizzazione di volumi tecnici destinati all'installazione di ascensori anche posizionati all'esterno dei fabbricati. Tali manufatti tecnologici o impianti di ascensione non verranno considerati al fine della determinazione delle distanze tra pareti finestrate; la loro installazione dovrà altresì essere rispettosa delle distanze dai confini come stabilite dal Codice Civile.

3.23 Recinzioni

È vietata la formazione di recinzioni che frazionino spazi liberi tipologicamente unitari. È ammessa la sostituzione delle recinzioni esistenti non di pregio con inferriate, con o senza muretto (alto comunque non più di 50,00 cm), realizzate con profilati di ferro verniciato di disegno semplice e comunque per altezza complessiva non superiore a 2,00 m. In alternativa all'inferriata, dove coerente con i caratteri del contesto, non in contrasto con diritti di terzi e compatibile per soleggiamento e la ventilazione dei luoghi, e preferibilmente in presenza di preesistenti manufatti murari di analoga dimensione, è ammessa la formazione di recinzioni costituite da muro intonacato, con le stesse tecniche e materiali previsti per le facciate degli edifici.

3.24 Spazi privati non edificati

Nelle corti interne dei fabbricati e nelle aree di pertinenza degli stessi è ammessa la realizzazione di strutture al servizio alle destinazioni principali come pergolati, gazebi, piscine. La Commissione del paesaggio si esprimerà in tema di possibilità di introduzione di elementi di mitigazione nel caso tali strutture siano visibili da pubblica via.

È ammessa la realizzazione di posteggi pertinenziali ai fabbricati residenziali negli spazi aperti, al pianterreno di fabbricati esistenti e nel sottosuolo di corti, cortili e aree di pertinenza limitatamente ai parametri stabiliti dalla L. 122/1989. Per le autorimesse in sottosuolo si dovranno prevedere elevatori verticali a scomparsa



senza la realizzazione di rampe di accesso. L'applicazione della presente disposizione non è consentita per tutti quegli interventi che interessano pavimentazioni di pregio e giardini di valore storico testimoniale, e costituisce deroga agli indici e parametri stabiliti dallo strumento urbanistico.

3.25 Fontane

Le fontane in pietra insistenti su spazi pubblici o privati, dovranno essere obbligatoriamente conservate in luogo. È consentito il loro spostamento, all'interno dello stesso spazio, solo per valorizzarne le caratteristiche.

3.26 Murature a secco

Per motivi di stabilità potranno essere sostituiti muri di contenimento in pietrame eseguiti con tecnica a secco, purché i nuovi muri siano realizzati con la stesa tecnica o comunque in pietra a vista utilizzando sempre i leganti, o un eventuale supporto in c.a., solo verso la faccia del muro stesso a contatto col terrapieno da sostenere.

ARTICOLO 4 INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI

4.1 Tutti gli interventi per l'inserimento di apparecchiature finalizzate al condizionamento ed alla climatizzazione che presentino parti collocate in esterno nonché di apparecchiature tecnologiche di qualsiasi tipo in esterno, ad esclusione di quelle di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc.), debbono sempre essere progettati e realizzati in modo da attenuare l'impatto architettonico, estetico e visuale.

A tale fine è opportuno prevedere che gli interventi, previsti nel centro storico, si inseriscono quanto più possibile nel contesto, rispettando forme, colori e modanature preesistenti. Resta preferibile la scelta di soluzioni progettuali che prevedano impianti con limitate aperture, senza unità esterne o con ridotte dimensioni delle stesse.

4.2 Installazione di impianti solari-fotovoltaici e impianti solari-termici

L'installazione degli impianti solari dovrà seguire particolari accorgimenti:

- I pannelli solari-fotovoltaici e solari-termici devono essere installati in modo tale da conservare il decoro, l'aspetto tipologico degli edifici e l'armonizzazione con l'ambiente circostante.
- I "pannelli solari-fotovoltaici e solari-termici" dovranno preferibilmente essere installati sulle falde del tetto in modo da sostituire il manto di copertura.
- I "pannelli solari-fotovoltaici e solari-termici" dovranno preferibilmente essere installati sulle falde rivolte verso corti e/o aree interne.
- Per gli edifici sottoposti a vincolo di legge, per i casi previsti, dovrà essere acquisita la necessaria autorizzazione.



ARTICOLO 5 PUBBLICO DECORO

- 5.1 Le strutture per la distribuzione dell'energia elettrica e per la telefonia e, comunque, tutte le strutture collegate ai sottoservizi a rete e le relative apparecchiature complementari devono, in caso di interventi di manutenzione, essere sostituite con impianti interrati o incassati. Nelle strutture murarie verticali di nuova costruzione devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo.
- 5.2 Le cabine dei servizi tecnologici (locali caldaie, serbatoi e similari) devono essere collocate a livello interrato o, comunque, completamente occultate alla vista diretta dagli spazi pubblici, soprattutto mediante l'impiego di fasce di mitigazione ambientale da realizzarsi con piantumazioni di essenze arboree desunte dallo studio agronomico comunale.
- 5.3 L'occupazione del sottosuolo per la realizzazione di scale di sicurezza e centrali termiche, prescritte dal Comando dei Vigili del Fuoco, sarà concessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti.