



Comune di Orsenigo
Provincia di Como

Licia Viganò
Sindaco
Responsabile Settore Urbanistica

Paola Marzorati
Assessore all'Urbanistica

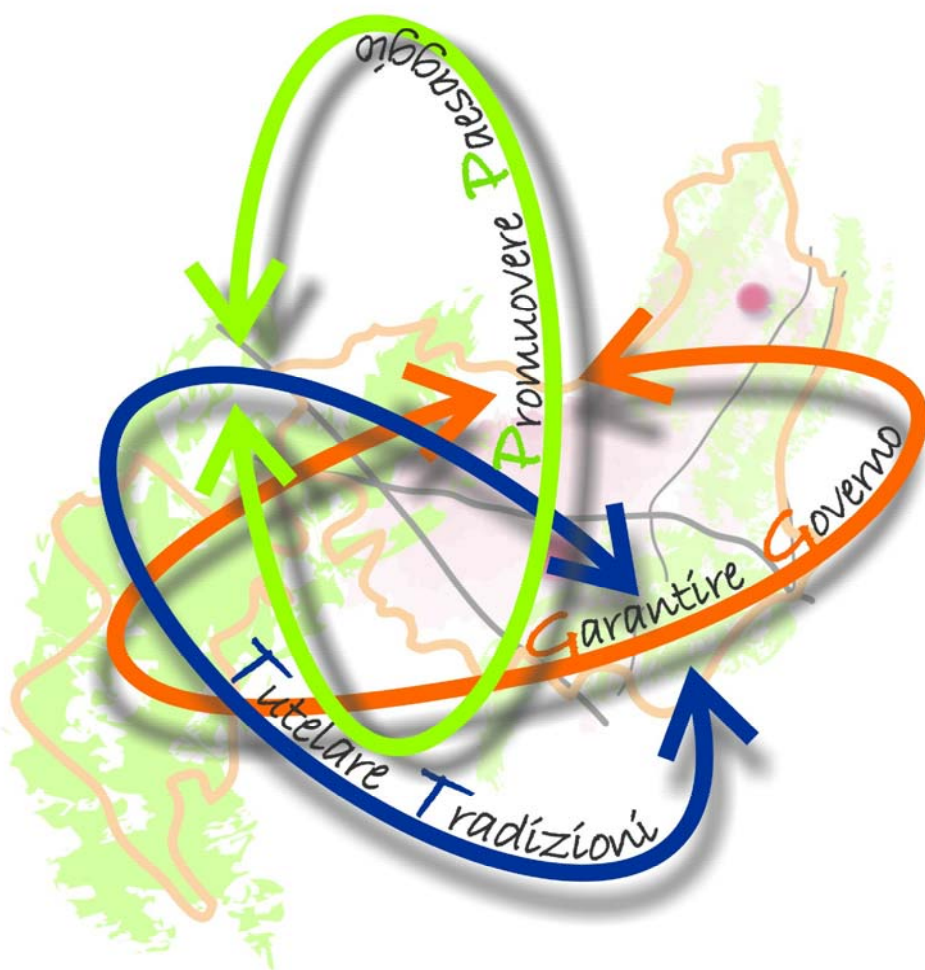
Elena Bello
Segretario Comunale

Laura Ferrari
coordinatrice Ufficio di Piano e progettista P.G.T.

adozione
delibera C.C. n. 34 del 29.11.2010

approvazione
delibera C.C. n. 16 del 10.05.2011

pubblicazione B.U.R.L.
n. del



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

piano delle regole

MANUALE DI INTERVENTO PER
I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

10 MAGGIO 2011



Indice

Contenuti e criteri di applicazione	5
Elementi architettonici, tipologici, morfologici e stilistici	5
1. Coperture, canali di gronda, pluviali, comignoli.....	5
2. Facciate e finiture murarie	5
3. Balconi e ballatoi	6
4. Scale esterne	7
5. Finestre, porte, portoni e cancelli	7
6. Aperture di negozi, locali pubblici in genere e laboratori artigiani.....	8
7. Pubblicità e comunicazioni al pubblico	9
8. Corti e cortili.....	9
9. Recinzioni	9
10. Conservazione dei giardini privati storici di pregio	9
11. Porticati	9
12. Costruzioni rustiche.....	10
13. Illuminazione pubblica e arredo urbano	10
14. Elementi ed impianti tecnologici.....	10
15. Cavi volanti o applicati all'esterno degli edifici	10
16. Passaggi attraverso cortili e permeabilità dei nuclei di antica formazione	11



Contenuti e criteri di applicazione

Il presente Manuale di intervento per i nuclei di antica formazione costituisce parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole e ha valore vincolante.

Il Manuale si applica di norma agli interventi che insistono negli ambiti classificati dal Piano delle Regole quali nuclei di antica formazione.

I contenuti del Manuale hanno valore prescrittivo, tranne laddove il testo ricorre a specificativi come: “di norma”, “generalmente”, “si consiglia”, “è preferibile”, ecc.

In questi casi il Manuale specifica regole e modalità la cui applicazione dovrà essere valutata caso per caso, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio.

Tutti gli interventi dovranno tendere alla conservazione, al recupero o all'uso dei materiali originari. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di tale recupero, la sostituzione dovrà comunque rispettare i caratteri costruttivi della tradizione locale.

Gli interventi dovranno uniformarsi alle indicazioni e prescrizioni contenute nel presente Manuale di intervento per i nuclei di antica formazione.

Con riferimento alle cromie degli intonaci, gli interventi dovranno assumere a riferimento la tavolozza dei colori allegata al Manuale di intervento per i nuclei di antica formazione.

Elementi architettonici, tipologici, morfologici e stilistici

1. Coperture, canali di gronda, pluviali, comignoli

La struttura di copertura deve essere a falda doppia o semplice con struttura in legno.

La pendenza della copertura a falda deve essere compresa fra 30% e 40%.

Il manto di copertura è prescritto in coppi o in tegole a canale in laterizio con l'esclusione di altri materiali e forme.

Sono escluse coperture di cemento e pensiline eseguite in materiale traslucido ondulato o in lastre di fibrocemento e lamiera.

È prescritto il recupero dei coppi esistenti e, nei casi previsti dalla disciplina normativa del Piano delle Regole, è fatto obbligo l'utilizzo di tegole solari e/o fotovoltaiche.

Le strutture in legno delle coperture di tipo tradizionale devono essere conservate e valorizzate.

I canali di gronda ed i pluviali devono essere realizzati in rame ed avere sezioni semicircolari; i pluviali devono essere a vista, di sezione circolare, realizzati con gli stessi materiali dei canali di gronda.

È vietata la realizzazione di canali di gronda e pluviali a sezione diversa da quella circolare e l'impiego di altri materiali quali materie plastiche, acciaio inox, lamiere zincate a vista, ecc..

I canali possono essere incassati nel caso esistessero cornicioni di gronda.

I comignoli e i torrini esistenti devono essere ripristinati nella forma originaria; quelli di nuova costruzione devono rispettare le caratteristiche architettoniche tipiche degli edifici esistenti.

È consentito l'impiego di comignoli in rame mentre non sono consentito l'impiego di manufatti in cemento, fibrocemento, materiali plastici o altri materiali.

2. Facciate e finiture murarie

Di norma tutti gli edifici devono essere intonacati a base di calce evitando l'uso di malte a base di cemento. Le finiture di facciata ammesse sono le seguenti: Per tutti gli interventi eseguiti sui fronti stradali o interni o di frontespizio, è prescritto l'uso di:

- intonaco al civile o con impasto a base di calce anche colorata con aspetto identico all'intonaco tradizionale.

Nella stesura dell'intonaco è preferibile adattarsi alle irregolarità della facciata senza tirare l'intonaco a perfetto piano sia verticale che orizzontale e mantenere una certa rugosità superficiale utilizzando inerti di idonea granulometria.

Il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori rappresentative dell'ambiente e del contesto circostante.

La cromia degli intonaci dovrà essere coerente con la tavolozza colori allegata al presente manuale e andrà in ogni caso concordata con il Settore Tecnico previa acquisizione del parere della Commissione per il Paesaggio anche sulla base di campioni di tinta in loco.

- materiali in pietra naturale purchè si tratti di finiture presenti negli edifici originari.

Le murature tradizionali in pietra devono essere mantenute. Gli interventi su tali murature devono limitarsi alla pulizia, al consolidamento, alla riparazione, alla rimozione dei rappezzamenti eseguiti con malta a base di cemento. È comunque di norma vietato lasciare a vista tratti di muratura che già non lo erano o di cui non è prescritto il mantenimento a vista, salvo il rinvenimento di elementi di particolare pregio.

Per gli edifici di interesse storico è prescritto, sia per le facciate che per le zoccolature, l'uso del materiale originario, purchè questo sia intonaco, mattone a vista, o pietra naturale.

Per le finiture di facciata sono comunque vietati:

- intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc.;
- rivestimenti in pietra naturale e artificiale;
- mattoni a vista purchè non si tratti di finiture presenti negli edifici originari;
- rivestimenti in piastrelle di ceramica, gres, clinker, ecc.;
- rivestimenti in legno, metallo, materiali plastici;
- verniciature al quarzo o diverse da quelle a calce e silicati.

Eventuali bugnati e/o decorazioni pittoriche o a graffiti di facciate e sottogronde esistenti devono essere conservati o ripristinati.

In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali, ecc.).

La zoccolatura deve di norma essere realizzata in intonaco di calce stollato di colore grigio o comunque differenziata dal colore del fondo di facciata.

Generalmente la zoccolatura deve essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al piano terreno e deve riguardare l'intero edificio e non solo una porzione di facciata.

Essa deve essere omogenea per altezza ed esecuzione per tutta l'unità edilizia e non deve essere necessariamente unificata ad unità edilizie diverse o confinanti.

È ammessa, se coerente con i caratteri storici e architettonici dell'edificio, la zoccolatura in pietra da eseguirsi esclusivamente con lastre di arenaria (serena) o pietre similari dello spessore minimo di cm 4 e con lavorazione della superficie spuntata o a piano di sega bocciardata.

Tutte le zoccolature devono avere altezza massima pari a 80 cm.

3. Balconi e ballatoi

Per gli edifici di interesse storico, gli elementi portanti di balconi e ballatoi devono conservare o integrare le forme e i materiali esistenti (cemento decorativo, pietra naturale, legno) ripristinando altresì eventuali mensole in pietra a vista, oppure intonacata e decorata.

Gli interventi sugli altri edifici devono prevedere soluzioni che richiamino i caratteri distintivi tipici secondo forma e materiali.

È vietata la formazione di nuovi balconi e la copertura o la chiusura, con qualunque tipo di materiale, di balconi e ballatoi esistenti. Eventuale deroga a tale divieto è ammessa solamente per documentate esigenze di ridisegno delle facciate, e di riqualificazione di ambiti degradati. È vietata la formazione di parapetti ciechi in muratura o altro materiale, l'uso del vetro, di materiali plastici e di elementi prefabbricati in pietra artificiale, ecc.

Le ringhiere devono essere costituite, in coerenza con le tipologie esistenti e tradizionali, da elementi di ferro a disegno semplice, escludendo l'impiego di profilati a L-T-U-Z, di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliate, di alluminio, acciaio inox, ecc.

Forme più libere e decorative sono consentite esclusivamente nel caso di preesistenza da ripristinare o completare.

Tutte le parti metalliche dovranno essere verniciate con colore scuro coprente opaco, satinato micaceo o brunito di colore scuro, fatto salvo il mantenimento delle finiture e dei colori presenti negli edifici originari.

La pavimentazione dei balconi deve essere coerente per tipo, materiale e colori con i caratteri dell'edificio.

Negli interventi di ristrutturazione completa possono essere prese in considerazione, soluzioni e proposte diverse dall'esistente purché si integrino con il contesto.

4. Scale esterne

Le scale e i collegamenti verticali dovranno, di norma, essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica, limitando le modificazioni in facciata ed evitando l'occupazione dei porticati esistenti. L'eventuale formazione di nuove aperture nel vano scala dovrà essere riferita al disegno complessivo delle facciate, utilizzando anche riduzioni dimensionali rispetto alle normali aperture, ma mantenendo l'allineamento di quota.

È ammesso il mantenimento e/o il ripristino di scale esterne solamente per il collegamento tra il piano terra e il piano primo negli edifici con tipologia "a ballatoio"; in tali casi il recupero edilizio deve essere prioritariamente rivolto alla valorizzazione delle caratteristiche tipologiche del complesso edilizio, anche con il mantenimento, nel disegno della facciata, del ballatoio lungo l'intero fronte edilizio.

Le scale esterne esistenti negli edifici di interesse storico sono soggette a conservazione. È ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali, delle parti degradate e non recuperabili.

5. Finestre, porte, portoni e cancelli

Per gli edifici di interesse storico è consentita la riapertura di finestre preesistenti purché non alterino l'aspetto compositivo delle facciate.

Per gli altri edifici è consentita la formazione di nuove aperture, di finestre o l'eventuale ingrandimento di quelle esistenti, nei limiti di una corretta composizione architettonica e nel rispetto delle proporzioni ricorrenti nelle facciate oggetto dell'intervento.

I serramenti devono essere costituiti da telai fissi e mobili, realizzati in legno, di norma verniciati in colori chiari coprenti opachi o satinati, da estendere a tutti quelli appartenenti all'intera porzione verticale di facciata avente colorazione e/o materiale di finitura uniforme. Di norma è da evitare l'impiego di serramenti ad una sola anta su finestre originariamente dotate di serramenti a due ante.

In casi particolari, al fine di valorizzare elementi architettonici peculiari o in caso di aperture di grandi dimensioni e/o vetrine, potrà essere autorizzato l'uso di serramenti metallici realizzati con profilati semplici in ferro con verniciatura micacea colore grigio "canna di fucile".

Portoni, portoncini e chiusure dei box devono essere realizzati in legno con disegno ispirato ai tipi tradizionali, di norma verniciati con colori coprenti. Eventuali telai metallici non dovranno comunque essere visibili.

Per gli oscuramenti sono ammesse le persiane esterne, realizzate in legno, ad ante a stecche smaltate con colori coprenti opachi e/o satinati, da estendere a tutte quelle appartenenti all'intera porzione verticale di facciata avente colorazione e/o materiale di finitura uniforme. La scelta del tipo di oscuramento e della relativa verniciatura o smaltatura dovrà essere coordinata con i materiali e le eventuali colorazioni o decorazioni di ciascuna singola porzione verticale di facciata.

Per l'oscuramento delle aperture ubicate ai piani terra, se prospettanti su spazi pubblici o di pubblico transito, devono essere preferibilmente utilizzate ante cieche disposte all'interno o, in alternativa, ante a libro, rientranti nell'intercapedine oppure scorrevoli previa acquisizione del parere della Commissione per il Paesaggio.

Per gli edifici di interesse storico, negli interventi di restauro, si devono usare finestre, persiane, portoncini, porte a vetri, portoni carrai e cancelli originari, restaurati oppure ricostruiti con fedeltà al tipo originario.

In ogni caso, i materiali usati devono rientrare nei tipi sopra descritti.

È tassativamente vietato di oscuramenti avvolgibili (tapparelle e veneziane in qualunque materiale).

Per le finestre dei cantinati e dei piani terreni è consentito l'impiego di inferriate di protezione, di disegno semplice, preferibilmente con elementi a sezione tonda o quadra ed eventuali ferri piatti di irrigidimento orizzontale.

Le verniciature dovranno essere preferibilmente realizzate in vernice micacea, colore grigio "canna di fucile".

Le inferriate tradizionali esistenti devono essere conservare nelle forme, materiali e colori originari. È ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali e lavorazioni, delle parti degradate e non recuperabili.

Sono vietate inferriate realizzate con materiali diversi dal ferro, con trattamenti di zincatura a vista e quelle realizzate con disegni estranei alla tradizione locale.

Le pedate d'ingresso ai portoncini devono essere eseguite in pietra naturale rustica non lucidata.

I passi carrai, nel caso in cui non siano lasciati aperti, possono essere chiusi da portoni di legno, oppure da cancelli in legno o ferro.

È fatto obbligo di inserire fra le tavole di progetto, particolare costruttivo in scala 1:20 di un serramento con persiana e dei serramenti d'ingresso.

6. Aperture di negozi, locali pubblici in genere e laboratori artigiani

Per gli edifici di interesse storico, è vietata l'apertura di nuove vetrine per negozi.

Negli altri edifici potranno essere aperte nuove vetrine per negozi, altri locali pubblici o laboratori artigiani a condizione che i telai delle vetrine e delle porte d'ingresso siano in legno naturale o verniciato o in profilati semplici di ferro o alluminio con verniciatura coprente opaca o satinata.

Le verniciature dovranno essere preferibilmente realizzate in vernice micacea, colore grigio "canna di fucile".

L'apertura di nuove vetrine per negozi non può superare la larghezza di 2,00 m, fermo restando il rispetto delle proporzioni e degli allineamenti delle facciate.

Le vetrine potranno avere cornici realizzate in muratura intonacata o in pietra naturale.

Il piano delle vetrine deve essere preferibilmente parallelo al piano di facciata, sono consentiti arretramenti o piani con orientamento diverso solo per la creazione di bussole di ingresso.

Le insegne dei negozi e locali pubblici devono essere contenute nella larghezza delle vetrine e delle porte-vetrine e, se installate successivamente, dovranno essere oggetto di specifica pratica per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.

Sono vietate le insegne comprendenti più vetrine e poste sulle murature soprastanti le vetrine, le insegne a bandiera, o comunque sporgenti dal filo della facciata dell'edificio e le insegne poste alla sommità degli edifici.

È altresì vietato l'utilizzo di insegne al neon e o di scatolati in plastica o in metallo sporgenti dal filo della facciata.

7. Pubblicità e comunicazioni al pubblico

Le comunicazioni al pubblico e i giornali murali di enti, partiti, associazioni, ecc. devono essere affisse, negli appositi spazi, predisposti dall'Amministrazione Comunale.

8. Corti e cortili

Nelle corti e nei cortili esistenti devono essere mantenute o ripristinare le vecchie pavimentazioni originarie (lastricato, acciottolato, ...).

Nella pavimentazione dei cortili è vietato l'uso di asfalto, di gettate di cemento, pavimentazioni in piastrelle di ceramica, gres o materiali simili, in blocchetti di cemento, in conglomerato bituminoso o comunque in materiali con finitura lucida.

È consentito l'uso di acciottolati/rizzata, pietre naturali, ghiaietto o terra battuta e calcestre. Lungo il perimetro degli edifici è prescritta la realizzazione di un camminamento di materiale resistente tra quelli consentiti, largo cm. 100.

Elementi decorativi e di arredo originari e caratteristici come lavatoi, pozzi, fontane, porticati e pergolati, iscrizioni, lapidi, edicole votive, affreschi, ecc. devono essere conservati, restaurati e recuperati da eventuali usi degradanti o da abbandono.

9. Recinzioni

È vietata la formazione di recinzioni che frazionino spazi liberi tipologicamente unitari.

Le recinzioni esterne, in caso di conservazione degli elementi originari devono seguire le norme del restauro. Nel caso queste non possano più essere recuperate devono essere ricostruite seguendo il preesistente sistema costruttivo o a disegno semplice.

Eventuali nuove recinzioni verso spazi pubblici devono essere costituite da basamenti non più alti di cm. 50 oltre ad inferriate non più alte di cm. 150, realizzate con profilati semplici (quadri o tondi come elementi verticali, piatti come elementi prevalentemente orizzontali) con verniciatura opaca o satinata di colore scuro.

I progetti e i successivi interventi di sistemazione degli spazi comuni all'interno di corti e cortili devono obbligatoriamente avere carattere unitario nei materiali, nelle forme e nei colori delle finiture.

10. Conservazione dei giardini privati storici di pregio

Gli interventi sulle aree scoperte di parchi e giardini privati che rivestono interesse storico, architettonico e ambientale, dovranno tendere alla conservazione ed al ripristino delle caratteristiche originarie.

Le aree a verde privato pertinenziale, di significativa importanza, non potranno essere pavimentate e dovrà essere conservata o incrementata la dotazione arborea esistente.

11. Porticati

I portici, gli androni e i loggiati devono essere conservati nella loro forma ed impianto originario.

Le pilastature dei portici e dei loggiati devono conservare ed essere realizzati con materiali e finiture rispettose delle preesistenze.

Sono da preservare attraverso interventi di tipo conservativo i loggiati in legno.

Le pavimentazioni di portici, androni, loggiati, laddove non siano recuperabili quelle preesistenti, dovranno essere realizzate in pietra naturale o comunque nel rispetto dei materiali e delle finiture originarie.

In ogni caso è vietata la posa di pavimentazione in ceramica, gres porcellanato e materiali analoghi.

Non è ammessa la suddivisione di porticati e logge, con murature e strutture fisse.

Per i porticati e logge sono consentite solo suddivisioni con elementi mobili di arredo esterno quali fioriere ed elementi in legno verticali a grata per rampicanti o simili.

12. Costruzioni rustiche

Negli interventi di riuso con eventuale cambio di destinazione di fienili, stalle e altre costruzioni rustiche rappresentative per le caratteristiche edilizie, la struttura originale dovrà essere mantenuta in evidenza e dovrà essere conservata la leggibilità tipologica.

I nuovi elementi costruttivi ed edilizi quali: portoni per box, ringhiere, ecc., dovranno essere progettati in modo da non deturpare la struttura originaria così che sia conservata l'integrità e il carattere della struttura stessa e la composizione delle facciate.

I portoni dei box devono essere costituiti da materiali (legno, ferro verniciato) e disegno ben integrati con il contesto.

Eventuali nuovi parapetti per i piani superiori aperti devono essere in ferro con disegno semplice o devono richiamare la tipologia di quelli esistenti.

13. Illuminazione pubblica e arredo urbano

Nell'ambito dei nuclei di antica formazione, i progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante.

La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere e sottoposta al parere della Commissione per il Paesaggio.

14. Elementi ed impianti tecnologici

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

Gli elementi esterni relativi agli impianti tecnologici (impianti di condizionamento, antenne satellitari, vani contatori, ...) devono essere collocati in maniera tale da non essere percepibili in facciata e da non interferire con il disegno compositivo, stilistico e cromatico degli edifici.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici non deve in ogni caso essere visibile dal piano strada e dalle vie pubbliche di accesso e di transito.

Quando non sia possibile soddisfare tali requisiti dovranno valutarsi con il Settore Tecnico le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione per il Paesaggio.

Per gli edifici situati negli ambiti di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati, il parere dovrà essere acquisito preventivamente all'installazione.

La colorazione di elementi e impianti tecnologici (antenne, vani contatori, ...) dovrà necessariamente armonizzarsi con quella degli edifici e delle relative finiture.

15. Cavi volanti o applicati all'esterno degli edifici

È vietata l'installazione di nuovi condotti d'energia elettrica o di comunicazione telefonica volanti e/o fissati alle facciate esterne degli edifici.

Negli interventi edilizi di ristrutturazione, restauro e risanamento eseguiti in presenza di dette tipologie di allacciamenti, è obbligo prevedere alla sostituzione con opportuna linea interrata.

16. Passaggi attraverso cortili e permeabilità dei nuclei di antica formazione

In fase di riqualificazione di corti e cortili, il progetto di sistemazione degli spazi comuni interni dovrà prevedere il recupero e la realizzazione di passaggi pedonali aperti e percorribili. Tali attraversamenti verranno regolamentati nel loro uso, secondo modalità fissate caso per caso, in accordo con le proprietà interessate e mediante la sottoscrizione di apposita convenzione.

